

CAPITOLO 6

LEGITTIMA LA COSTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PARCHEGGIO

1. L'atto

Con unico atto notarile, Caio alienava la proprietà del fondo "Corneliano", sito nel Comune di Roma, alla società Alfa S.r.l. e costituiva a favore dello stesso, ed a carico del vicino fondo "Tuscolano", sempre di sua proprietà, in particolare sull'intero mappale 20 del Foglio 32 del Comune di Roma, una servitù di parcheggio temporaneo, transito e manovra di automezzi in genere.

In seguito, Caio alienava in favore di Tizio la proprietà del fondo servente "Tuscolano", con altro atto notarile, nel quale veniva espressamente menzionata la servitù precedentemente costituita sullo stesso.

In seguito a tanto, Tizio conveniva in giudizio la società Alfa S.r.l. con atto di citazione notificato a mezzo pec, chiedendo accertarsi la nullità della servitù costituita sul fondo "Tuscolano", per carenza del requisito della utilità e, comunque, dei requisiti tipici propri della servitù. A sostegno della domanda Tizio rilevava che la servitù di parcheggio costituita da Caio in favore del fondo "Corneliano" difettava del requisito della realtà, integrando piuttosto un'ipotesi di "servitù irregolare", ossia meramente personale, atteso che il parcheggio di autovetture non integra gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi in un vantaggio esclusivamente personale dei proprietari.

La società Alfa si rivolge al proprio legale di fiducia evidenziando che la servitù costituita a favore del fondo "Corneliano" presentava un'effettiva utilità, consentendo una migliore utilizzazione e un più comodo sfruttamento del fondo dominante a vocazione industriale; inoltre, nell'atto costitutivo della stessa, ben noto a Tizio, emergeva chiaramente la caratteristica della predialità della servitù.

Il candidato, assunte le vesti del legale, rediga l'atto ritenuto più opportuno.

TRIBUNALE DI
Proc. R.G.N. - Giudice Dott.
UDIENZA DEL

Comparsa di costituzione e risposta

Per: Alfa S.r.l. (P.IVA:), in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in, alla via, rappresentata e difesa, in virtù di procura in calce al presente atto, dall'Avv. (C.F.) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale in, alla via, il quale indica ai sensi e per gli effetti della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione, la ricezione nonché la comunicazione in forma telematica dei documenti informatici, l'indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale la parte elegge domicilio digitale;

– *convenuto* –

CONTRO

Il sig. Tizio (C.F.), rappresentato e difeso dall'Avv., presso il cui studio è elettivamente domiciliato e con domicilio digitale presso la PEC

– *attore* –

PREMESSO CHE

- 1) Con atto notarile del, la soc. Alfa S.r.l. acquistava la proprietà del fondo "Corneliano" sito nel Comune di Roma, da Caio il quale con il medesimo atto costituiva, in favore del fondo alienato ed a carico del vicino fondo "Tuscolano", sempre di sua proprietà, in particolare sull'intero mappale 20 del Foglio 32 del Comune di Roma, una servitù di parcheggio temporaneo, transito e manovra di automezzi in genere.
- 2) In seguito, Caio alienava la proprietà del fondo servente "Tuscolano" a Tizio, con altro atto notarile, nel quale veniva espressamente menzionata la servitù precedentemente costituita sullo stesso.
- 3) Con atto di citazione del.... notificato a mezzo pec in data, Tizio ha adito l'odierno Tribunale, domandando la declaratoria di nullità della servitù costituita sul fondo "Tuscolano", per carenza del requisito della utilità e, comunque, dei requisiti tipici propri della servitù. A sostegno della domanda Tizio rilevava che la servitù di parcheggio costituita da Caio in favore del fondo "Corneliano", difettava del requisito della *realitas*, configurando piuttosto un'ipotesi di servitù irregolare, ossia meramente personale atteso che il parcheggio di autovetture non integra gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi in un vantaggio esclusivamente personale dei proprietari.

Tanto premesso, con il presente atto, la società Alfa S.r.l., come sopra rappresentata e difesa, si costituisce nel presente giudizio, contestando le avverse deduzioni e chiedendo il rigetto integrale della domanda attorea, per i seguenti

MOTIVI

1. Improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria

La presente controversia, avente ad oggetto la declaratoria di nullità della servitù di parcheggio costituita sul fondo "Tuscolano", rientra tra le materie soggette al procedimento di mediazione obbligatoria, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 28/2010.

Al contrario, l'attore non ha previamente attivato tale meccanismo di risoluzione alternativa della controversia, con conseguente mancato assolvimento della condizione di procedibilità per la proposizione della presente domanda in giudizio, sicché essa risulta improcedibile.

2. Legittimità della costituzione della servitù di parcheggio

L'attore ha domandato all'odierno Tribunale di pronunciare la declaratoria di nullità della servitù costituita sul fondo "Tuscolano", per carenza del requisito della utilità e, comunque, dei requisiti tipici propri della servitù, assumendo che il parcheggio di autovetture giammai possa integrare gli estremi di quella utilità inerente al fondo necessaria per la costituzione di una servitù, quanto piuttosto un vantaggio esclusivamente di tipo personale dei proprietari. Da qui la nullità del titolo costitutivo di servitù di parcheggio per impossibilità dell'oggetto.

Tale assunto non può in alcun modo essere condiviso atteso che la servitù costituita da Caio a vantaggio del fondo "Corneliano" deve ritenersi assolutamente legittima, ciò in quanto in materia di costituzione di servitù volontarie opera in pieno il principio dell'autonomia privata di cui all'art. 1322 c.c., sicché alle parti che desiderino originare un diritto di posteggio di veicoli su di un fondo è rimessa l'alternativa tra la creazione di un rapporto di natura reale a vantaggio di un fondo per la sua migliore utilizzazione ovvero la pattuizione di un diritto di credito nell'esclusivo interesse di un singolo soggetto, senza alcuna rilevanza dell'utilità fondiaria.

Invero, sul piano dei principi generali, lo schema legale della servitù di cui all'art. 1027 c.c. lascia ampio margine all'autonomia privata di stabilire il contenuto del "vantaggio" per il fondo dominante, cui corrisponda il peso a carico del fondo servente. Pertanto, se la servitù volontaria può avere contenuto atipico, sarebbe una contraddizione affermare la inconfigurabilità in assoluto della servitù di parcheggio.

Quest'ultima, secondo la definizione datane in dottrina, consiste nel diritto di far stationare uno o più veicoli, di un determinato tipo, sul fondo altrui, costituito allo scopo di dotare di detta utilità un altro immobile, cui sia connaturata una presenza umana per periodi continuativi.

Dunque, diversamente da quanto *ex adverso* sostenuto, il diritto di parcheggio non si risolve sempre in mera *commoditas* del proprietario del fondo, potendo in concreto essere congegnato come una vera e propria utilitas prediale, costituita a gravare sul fondo servente, come dimostra la previsione del legislatore, che indica la maggiore comodità o amenità del fondo dominante o l'inerenza alla destinazione industriale del fondo (art. 1028 cod. civ.).

Sulla ammissibilità della costituzione negoziale di una servitù prediale di parcheggio si sono espresse di recente le Sezioni Unite della Cassazione, le quali intervenute a dirimere il contrasto esistente sul punto in giurisprudenza, hanno aderito alla tesi favorevole che ammette la configurabilità di una servitù di par-

cheggio. In particolare, esse hanno affermato che: “in tema di servitù, lo schema previsto dall’art. 1027 c.c. non preclude la costituzione, mediante convenzione, di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un veicolo sul fondo altrui purché, in base all’esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione e sempre che sussistano i requisiti del diritto reale e in particolare la localizzazione” (cfr. Cass. Sez. Un., 13-2-2024, n. 3925).

Posta dunque l’utilità fondiaria del parcheggio, che risulta strettamente inerente (anche) al fondo e, per questa ragione, l’ammissibilità in astratto della costituzione di una servitù di questo tipo, giova osservare che, nel caso di specie, sussistono tutti i requisiti del ius in re aliena, tali da legittimare la servitù de qua e specificamente: l’altruità della cosa, l’assolutezza, l’immediatezza, l’inerenza sia al fondo servente (come diritto opponibile a tutti coloro che vantino diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù), sia al fondo dominante (estrinsecandosi il vantaggio del fondo dominante proprio nell’utilizzo del parcheggio), la specificità dell’utilità riservata (concretizzandosi la servitù di parcheggio proprio e solo nel diritto della società Alfa S.r.l. di utilizzare l’area assegnata sul fondo servente al solo scopo di parcheggiare i propri mezzi di trasporto) e la sua localizzazione, essendo specificamente individuato nell’atto costitutivo il luogo di esercizio della servitù, in particolare sull’intero mappale 20 del Foglio 32 del Comune di Roma.

A quanto sopra si aggiunga che, nell’atto di trasferimento della proprietà del fondo “Tuscolano” sottoscritto tra Tizio e Caio, la servitù costituita sullo stesso a favore del fondo di proprietà della convenuta viene espressamente menzionata, sicché essa risulta certamente opponibile all’avente causa dell’originario proprietario del fondo servente (cfr. Cass. 30-10-2020, n. 24121).

Sulla base di tali considerazioni, si deve ritenere legittimamente costituita la servitù di parcheggio attraverso la pattuizione contenuta nell’atto notarile stipulato tra Caio e la società Alfa, con la conseguenza che la domanda di nullità proposta da Tizio deve essere rigettata.

Tutto quanto sopra premesso, dedotto ed eccepito, la società Alfa S.r.l., come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, chiede che l’On. le Tribunale adito voglia accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

- 1) In via preliminare, dichiarare l’improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria in violazione dell’art. 5 D.Lgs. 28/2010.
- 2) Nel merito, rigettare integralmente la domanda attorea perché infondata in fatto e in diritto;
- 3) Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio.

IN VIA ISTRUTTORIA

Con riserva di ulteriori integrazioni e precisazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte, nonché di indicare i mezzi di prova ed effettuare ulteriori produzioni documentali, ai sensi dell’art. 171ter c.p.c.

Si depositano, in copia, i seguenti i documenti richiamati in narrativa:

- atto notarile di compravendita del fondo “Corneliano” e costituzione della servitù di parcheggio stipulato tra Caio e Alfa S.r.l.;

Al giudice del rinvio – che si individua nella Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione – è demandato anche il regolamento delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte

- accoglie il primo e terzo motivo di ricorso;
- dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione.

Così deciso in Roma, 21 novembre 2023.

Depositato in cancelleria il 13 febbraio 2024.

3. La giurisprudenza

- In tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude in assoluto la costituzione di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su fondo altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione.

Cassazione Civile, Sez. II, 6 luglio 2017, n. 16698

- Il diritto di parcheggio può essere configurato secondo lo schema dell'art. 1027 cod. civ. ossia come una servitù, perché qualunque utilità che non sia di carattere puramente soggettivo e che si concretizzi in un vantaggio per il fondo dominante può assumere carattere di realtà.

Cassazione Civile, Sez. II, 18 marzo 2019, n. 7561

- La servitù volontariamente costituita, per essere opponibile all'avente causa dell'originario proprietario del fondo servente, deve essere stata trascritta o espressamente menzionata nell'atto di trasferimento al terzo del fondo medesimo, rimanendo, altrimenti, vincolante solo tra le parti.

Cassazione Civile, Sez. II, 30 ottobre 2020, n. 24121

- In tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude in assoluto la costituzione di servitù avente a oggetto il parcheggio di un'autovettura su fondo altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo e a una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione.

Cassazione Civile, Sez. II, 16 marzo 2023, n. 7620

4. L'istituto

4.1 Le servitù

Secondo il disposto dell'art. 1027 c.c., la servitù prediale è il peso imposto al fondo servente per l'utilità del fondo dominante, appartenente ad altro proprietario. Si tratta, dunque, di un diritto reale che viene costituito su un bene altrui, il cui elemento centrale è il rapporto di servizio tra i due fondi, in forza del quale il fondo dominante si avvantaggia delle limitazioni che subisce il fondo servente.

Oltre ai caratteri propri dei diritti reali, le servitù ne presentano di propri: l'altruità della cosa: perché il diritto è su cosa altrui; l'assolutezza del diritto, ovvero la possibilità per il titolare del diritto di farlo valere nei confronti di tutti in qualità di possessore; l'immediatezza del vantaggio: il titolare del diritto per esercitarlo non deve avere bisogno dell'intervento di un terzo; la duplicità dell'inerenza: l'incorporazione reale deve sussistere tanto dal lato passivo, con riferimento al fondo servente, quanto dal lato attivo, in relazione al fondo dominante; l'accessorietà: il regime di circolazione della servitù è connesso, da entrambi i lati, alla proprietà dei due fondi, sicché la servitù non può essere alienata separatamente dal fondo su cui insiste; la specificità dell'*utilitas*: il contenuto del diritto di servitù dev'essere specificamente determinato nell'atto costitutivo, non potendo il godimento essere generale, ossia consistere in un generico uso del fondo; la localizzazione, intesa quale individuazione del luogo di esercizio della servitù.

Elemento fondamentale del diritto in parola è l'*utilitas*, la quale viene ad essere stabilita dalle parti, che danno in tal modo contenuto al vantaggio del fondo dominante. Gli unici limiti che incontrano nel determinare tale *utilitas* sono di tipo strutturale ovvero affinché la servitù possa essere validamente costituita devono essere rispettati i caratteri che sono stati sopra esposti.

Le parti possono liberamente determinare il peso che grava sul fondo servente e dare vita a un diritto reale su cosa altrui: a mente dell'art. 1028 c.c. l'utilità che trae il fondo dominante da tale peso imposto può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante, purché però sia riferita ad un fondo e non alla persona del proprietario. La legge, infatti, richiede una relazione prediale, poiché qualora il vantaggio vada a favore di una persona si parla di servitù irregolari o personali, che hanno efficacia obbligatoria (e, pertanto, *inter partes*) e carattere personale.

Con particolare riferimento alle servitù volontarie, ovvero quelle costituite per volontà delle parti – e non invece quelle legali o coattive, che sono previste e disciplinate soltanto dalla legge – si ritiene che esse possano essere tanto tipiche quanto atipiche, essendo in tal caso sufficiente che siano finalizzate all'utilità del fondo dominante. A ciò non osta il fatto che i diritti reali siano tipici, in quanto il contenuto della servitù può variare