

Diritti reali. Studio del Notariato dopo la «stretta» della Cassazione

Servitù di parcheggio con contratti a regola d'arte

Sono validi il contratto o la clausola contrattuale con cui si costituisca una **servitù di parcheggio** a favore di un fondo (dominante) e a carico di un altro fondo (servente). Quando dunque la Cassazione ha sancito con la sentenza 23708/2014 (si veda il «Sole 24 Ore» dell'11 novembre 2014) la nullità della servitù di parcheggio non ha dichiarato l'inconfigurabilità in assoluto della servitù di parcheggio, ma ha ritenuto che le servitù esaminate nel caso specifico non avessero i requisiti per ritenere valido il diritto di servitù; in questo senso andrebbe quindi intesa l'affermazione della sentenza n. 23708 secondo cui la servitù di parcheggio sarebbe nulla per «impossibilità dell'oggetto».

È quanto affermato dal Consiglio nazionale del Notariato nello Studio Civilistico n. 1094-2014/C approvato il 6-8 maggio 2015 e recentemente divulgato. Secondo i notai, non è in discussione se la servitù di parcheggio si possa costituire, ma come lo si faccia.

E' uno di quei casi in cui la pronuncia non può essere letta solo per i principi che reca, ma anche per il fatto concreto osservato nel corso della controversia. Per questo parrebbe opportuno che i giudici di legittimità ponessero maggiore attenzione alle espressioni utilizzate, segnalando, ad esempio, che il principio enunciato non è generalizzabile perchè legato al caso specifico: se invece, come accaduto per la sentenza n. 23708, la motivazione sia limitata in pochissime righe, nelle quali concetti assai “pesanti” come quello di “impossibilità dell'oggetto” sono branditi senza adeguate precisazioni, le sentenze corrono il rischio di essere ricordate come inappropriate, poiché da esse non è desumibile alcun principio utilizzabile in altre situazioni. Nello Studio del Notariato si rammentano anzitutto gli elementi indispensabili per costituire validamente anche la servitù di parcheggio, dopo aver ricordato che il contenuto delle servitù può essere liberamente determinato, poiché quante sono le utilità che un fondo può conferire ad altro fondo (transito, veduta eccetera), tante sono le corrispondenti servitù che possono essere istituite. In particolare:

- a) la servitù deve avere il requisito dell'immediatezza, vale a dire che il titolare del fondo dominante deve potersi avvalere dell'utilità che deriva dalla servitù, senza l'altrui collaborazione (e, in particolare, la collaborazione del titolare del fondo servente);
- b) la servitù deve essere costituita per un'utilità specifica (i diritti di usufrutto, uso e abitazione consentono, invece, al loro titolare un'utilizzo generico del bene, nei limiti della definizione data dal legislatore) mentre non può consistere in un godimento generale o generico del fondo asservito;
- c) la servitù deve essere inerente sia al fondo servente (come gravame di detto fondo) sia al fondo dominante (deve dare utilità a tale fondo), con la conseguenza che l'atto traslativo che abbia a oggetto i fondi trascina con sé la servitù impressa su di essi;
- d) la servitù deve apportare una utilità al fondo dominante (e non essere un vantaggio personale del proprietario).

E' quest'ultimo l'aspetto più critico in quanto non è concepibile l'utilità di un bene indipendente da quella delle persone che ne godono, il che rende assai complesso discriminare il vantaggio puramente personale da quello conseguito come titolare di un bene.

Questo problema dunque andrebbe risolto – secondo lo Studio del Notariato – nel senso di ritenere che l'utilità giunge al titolare del fondo dominante attraverso il godimento di tale fondo; in altre parole, la servitù deve dare incremento alla utilizzazione del fondo dominante e deve essere strumentale all'utilizzazione del fondo dominante. Insomma, il passeggiare sul fondo altrui (o il pranzare sul fondo

IL PROBLEMA

Necessario che l'accordo presenti le caratteristiche che sono previste dalle regole generali dell'ordinamento

altrui) possono anche essere l'oggetto di un diritto di servitù, se ad esempio il fondo servente sia un albergo e il gravame del fondo altrui sia funzionale all'esercizio dell'attività che si svolge sul fondo dominante.

Anche la servitù di parcheggio dunque, se presenta, in particolare, i caratteri della immediatezza, della "doppia" inerenza (al fondo dominante e a quello servente), della vicinanza e della specificità (ovvero della sua localizzazione sul fondo servente) è validamente impostabile come il diritto di far stationare uno o più veicoli, di un determinato tipo, sul fondo altrui, per dotare di detta utilità un altro immobile, cui sia connaturata una presenza umana per periodi continuativi, ad esempio, per esigenze abitative, professionali o imprenditoriali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani