

LA SERVITU' DI PARCHEGGIO (a seguito della sentenza della Cassazione 16698/2017).

Definizione della servitù di parcheggio.

La servitù di parcheggio può essere definita come il diritto di far stazionare uno o più veicoli di un determinato tipo, sul fondo altrui, allo scopo di dotare di detta utilità un altro immobile (esemplificativamente un terreno su cui è costruita una abitazione, o un ufficio, o un albergo, o un centro commerciale, o un centro sportivo etc.).

Caratteri della servitù di parcheggio.

E' configurabile la cosiddetta servitù "atipica" di parcheggio? La risposta - alla luce della più recente giurisprudenza e della dottrina - è affermativa. In particolare, il parcheggio su di un bene altrui può avere il contenuto di una servitù volontaria, purchè possieda determinati requisiti: l'altruità del bene immobile; i caratteri della "realità", (immediatezza, absolutezza, inerenza al fondo servente e al fondo dominante); la specificità del godimento e l'accessorietà alla proprietà. In particolare, per inerenza al fondo, deve intendersi la presenza di un peso sul fondo servente, con un conseguente vantaggio per il fondo dominante; per specificità o determinatezza del godimento deve intendersi l'obbligo di precisare il contenuto della servitù in un titolo (esemplificativamente in un rogito notarile); per immediatezza deve intendersi la godibilità della servitù, senza necessità dell'altrui collaborazione per il suo utilizzo (articolo 1064 del Codice Civile); per accessorietà alla proprietà deve intendersi l'inscindibilità necessaria o inseparabilità rispetto al fondo dominante e al fondo servente.

In ogni caso, occorre che la servitù di parcheggio, non si configuri come vantaggio personale per il titolare del fondo dominante, (Tizio, piuttosto che Caio), ma come un vantaggio per il fondo dominante (con conseguente imposizione di un peso sul fondo servente).

La posizione della giurisprudenza sulla servitù di parcheggio.

La questione della configurabilità del diritto di servitù di parcheggio su di un terreno di proprietà di terzi è stata più volte affrontata dalla giurisprudenza. La Magistratura, in particolare - ed è questo il punto - ha più volte negato l'esistenza della servitù di parcheggio.

Nel senso della non configurabilità della servitù di parcheggio, si vedano, tra le altre: Cassazione 6 novembre 2014, numero 23708; Cassazione 7 marzo 2013, numero 5769; Cassazione 13 settembre 2012, numero 15334; Cassazione 22 settembre 2009, numero 20409; Cassazione 21 gennaio 2009, numero 1551; Cassazione 29 settembre 2007, numero 19478; Cassazione 28 aprile 2004, numero 8137 e Cassazione 23 marzo 1995, numero 3370 (ma l'elenco è ancora più lungo).

Esemplificativamente, nella sentenza della Cassazione 23708 del 2014, la Suprema Corte nega l'ammissibilità della servitù di parcheggio, in presenza di una clausola contrattuale del seguente tenore: "*si dà atto tra le parti che il terreno compravenduto è gravato da servitù di parcheggio limitatamente a due auto a favore della proprietà di C.B., nipote della venditrice, rappresentato da un fabbricato di civile abitazione ubicato ad ovest del terreno servente*". Per la Suprema Corte, infatti, in questo caso, non si è in presenza di una servitù, di cui mancano gli elementi essenziali - primo fra tutti l'inerenza al fondo - ma di un contratto a favore di terzi, (articolo 1411 del Codice Civile).

Le sentenze della Cassazione 5769/2013, 13013/2013 e 20409/2009, negano la possibilità di acquisto per usucapione di una servitù di parcheggio, anche per la mancanza di opere inequivocabilmente destinate all'esercizio della servitù (cosiddetta apparenza). In particolare, nella pronuncia della Cassazione 5769/2013, si legge che «*l'acquisto per usucapione della servitù di parcheggio è impedito; oltrechè dal difetto dell'utilità del fondo dominante, dal disposto dell'art. 1061 c.c. che vieta l'acquisto per usucapione delle servitù non apparenti, essendo l'apparenza requisito necessario per poter ravvisare una situazione di fatto oggettiva di per sé*

rivelatrice, per la sussistenza di opere inequivocabilmente destinate all'esercizio della servitù, dell'assoggettamento di un fondo ad un altro...».

Nelle pronuncia 1551/2009 è negata – in assenza di un titolo – la tutela del possesso del diritto di parcheggio, con la precisazione che: *«l'utilizzazione per parcheggio non potrebbe rientrare nello schema di alcun diritto di servitù né di altro diritto reale. Se, infatti, il parcheggiare l'auto può essere una delle tante manifestazioni di un possesso a titolo di proprietà, non può, invece, dirsi che tale potere di fatto sia inquadrabile nel contenuto di un diritto di servitù, posto che caratteristica tipica di detto diritto è la realtà, e cioè l'inerenza al fondo dominante dell'utilità così come al fondo servente del peso. Nella specie la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo (anche numericamente limitate) non potrebbe certamente valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso».* Nello stesso senso Cassazione 8137/2004.

La pronuncia della Cassazione 16698/2017.

In tale contesto, non può non prendersi atto del diverso orientamento introdotto dalla sentenza della Cassazione 6 luglio 2017, numero 16698 – che pur richiamando i precedenti giurisprudenziali – ha puntualizzato che la tipicità delle servitù volontarie è di carattere strutturale (e non contenutistico) ed è sul piano della conformazione che si deve verificare la possibilità di costituire una servitù di parcheggio.

Nel caso affrontato dalla sentenza 16698 del 2017, una società, facente parte di un condominio, aveva chiamato in causa i proprietari di un fondo confinante per conseguire, tra l'altro, l'accertamento della servitù di parcheggio, con inibizione degli atti contrari all'esercizio di tale servitù, oltre al risarcimento dei danni. I proprietari del fondo confinante si erano difesi evidenziando che dall'atto notarile del 1975, risultava che il diritto di parcheggio aveva carattere personale.

La domanda del condominio era accolta in primo grado e respinta a seguito di appello.

La domanda era definitivamente accolta dalla Cassazione – cui si era rivolto il condominio - per la quale, *«lo schema previsto dall'articolo 1027 del Codice Civile 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 attribuita come vantaggio di altro fondo per la sua migliore utilizzazione».*

Per la sentenza 16698 del 2017, infatti, il carattere della realtà non può essere escluso per il parcheggio dell'auto sul fondo altrui quando tale facoltà si configuri come vantaggio per un fondo, in vista della sua migliore utilizzazione: è il caso del fondo a destinazione abitativa, il cui utilizzo è innegabilmente incrementato dalla possibilità, per chi sia proprietario, di parcheggiare l'auto nelle vicinanze dell'abitazione. Per distinguere la servitù da un diritto di godimento, occorre poi verificare se il fondo servente, conservi la facoltà di utilizzo da parte del suo proprietario. Si legge, in definitiva, nella richiamata sentenza 16698: *«...la questione si pone quindi non già in termini di configurabilità in astratto della servitù di parcheggio, ma di previsione in concreto, di un vantaggio a favore di un fondo cui corrisponda una limitazione a carico di un altro fondo come rimodulazione dello statuto proprietario, a carattere tendenzialmente perpetuo».*

L'usucapione della servitù di parcheggio (spunti critici).

Alla stregua del "nuovo" orientamento giurisprudenziale introdotto dalla pronuncia della Cassazione 16698/2017, è lecito chiedersi se sia ammissibile l'acquisto per usucapione del diritto di servitù di parcheggio. La risposta, in astratto ed in via teorica, sembra dover essere positiva. Va da sé che anche per l'usucapione del diritto di servitù di parcheggio, devono valere gli stessi principi previsti per l'acquisto per usucapione delle servitù prediali in generale. In

quest'ottica, riteniamo opportuno ricordare che l'usucapione del diritto di servitù è ammessa dall'articolo 1031, secondo periodo, del Codice Civile, per il quale le servitù prediali *«possono anche essere costituite per usucapione o per destinazione del padre di famiglia»*. L'articolo 1031 del Codice Civile deve, tuttavia, essere coordinato con l'articolo 1061 del Codice Civile che testualmente recita: *«le servitù non apparenti non possono acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. Non apparenti sono le servitù quando non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio»*.

Si tratta, dunque, di stabilire quali siano le opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù parcheggio, che non è affatto facile individuare, se non facendo riferimento alle diverse fattispecie.

Matteo Rezzonico
avvocato in Milano