



### L'ammissibilità della servitù prediale di parcheggio dopo le Sezioni unite



Riccardo Mazzariol

Prof. ass. dell'Università di Padova

**SOMMARIO:** 1. Inquadramento generale del problema: i requisiti della *realitas* e della *utilitas*. – 2. L'opinione tradizionale: la natura personale della servitù di parcheggio. – 3. La soluzione accolta dalle Sezioni unite: la natura reale. – 4. Problemi nuovi e osservazioni conclusive.

#### 1. Inquadramento generale del problema: i requisiti della *realitas* e della *utilitas*

La servitù, in quanto diritto reale di godimento su cosa altrui, è caratterizzata (nei limiti che si andranno a definire) dalla tipicità e, sulla scorta della definizione legislativa di cui all'art. 1027 c.c. che la descrive quale «peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario», si annoverano, accanto al requisito della appartenenza dei beni a diversi proprietari e della loro vicinanza<sup>1</sup>, due ulteriori fattori strutturali della fattispecie: la predialità e la *utilitas*.

<sup>1</sup> Già da tempo si è proposta un'interpretazione non letterale di questi due requisiti, nel senso che non costituisce deroga al principio *nemini sua res servit* una servitù a favore o contro un fondo di proprietà comune rispettivamente contro o favore di altro immobile appartenente a uno dei comproprietari, o quella costituita dal titolare di un fondo dato in enfiteusi o in usufrutto a favore di un terreno di cui conserva la piena proprietà (e viceversa) o, ancora, quella a carico di una unità immobiliare e a favore del condominio: v., ad esempio, BRANCA, *Servitù prediali*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1987, 12 ss.; BIONDI, *Le servitù*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1967, 115; GROSSO e DEIANA, *Le servitù prediali*, in *Tratt. Vassalli*, I, Torino, 1963, 81. Inoltre, si è ritenuto che il carattere della contiguità dei fondi vada riconosciuto anche rispetto a beni tra loro non finitimi,

È necessario, in primo luogo, che la servitù sia posta a beneficio di un immobile, in modo che il proprietario dello stesso riceva il vantaggio, anche di natura non economica, proprio attraverso il bene che gli appartiene. A questo proposito, si è fatto ricorso al concetto di *realitas*, intesa quale inerenza dell'utilità al fondo dominante e del peso al fondo servente. La *realitas*, che distingue il *ius in re aliena* dal diritto personale di godimento, implica l'esistenza di un legame strumentale e oggettivo<sup>2</sup>, diretto e immediato<sup>3</sup>, tra il peso imposto al fondo servente e il godimento del fondo dominante, nella sua concreta destinazione e conformazione, al fine di potenziarne l'uso, in modo tale che detto incremento possa, per un verso, essere conseguito da chiunque sia il proprietario del fondo dominante e, per altro verso, non essere legato a un'attività personale del soggetto<sup>4</sup>.

In secondo luogo, l'art. 1028 c.c. precisa che l'utilità deve essere intesa in senso ampio e può consistere, oltre che in un vantaggio non attuale ex art. 1029 c.c.<sup>5</sup>, anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante<sup>6</sup>. Secondo l'opinione più accreditata, il concetto di *utilitas* non può avere a riferimento elementi soggettivi ed estrinseci, relativi all'attività personale svolta dal proprietario del predio dominante, ma va ricondotto al solo fondamento obiettivo e reale dell'utilità stessa, sia dal lato attivo che da quello passivo, dovendo costituire un vantaggio diretto al bene<sup>7</sup>. Pertanto, l'utilità deve consistere in un vantaggio apportato al fondo dominante in quanto tale, strumentale a una sua migliore utilizzazione: vi deve essere un legame oggettivo, diretto e immediato, tra il peso imposto al predio servente e il godimento dell'altro bene<sup>8</sup>.

Si è, di conseguenza, correlativamente escluso che possa dare luogo a una servitù quel peso che si ricollega a un'utilità avente una connotazione soggettiva, funzionale al soddisfacimento di un interesse unicamente personale e individuale del titolare del fondo dominante e che non si risolva in un vantaggio oggettivo accordato a una cosa. Il nostro Codice non ammette, infatti, tra i diritti reali le c.d. servitù personali o irregolari,

---

ma in una situazione tale da rendere comunque possibile un rapporto di servizio tra di essi: v., ad esempio, TRIOLA, *Le servitù*, in *Commentario Schlesinger*, sub artt. 1027-1099, Milano, 2008, 24-25; COMPORTI, *Le servitù prediali*, in *Tratt. Rescigno*, 8, *Proprietà*, II, Torino, 2002, 201; GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 168 ss.

<sup>2</sup> GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 112 ss.

<sup>3</sup> Cass. 30 maggio 1962, n. 1312, in *Giur. agr.*, 1963, 235.

<sup>4</sup> Cass. 22 dicembre 1994, n. 11064, cit.

<sup>5</sup> Per un approfondimento sul tema, v. PERLINGIERI, *Rapporto preliminare e servitù su «edificio da costruire»*, Napoli, 1966, 39 ss.

<sup>6</sup> Sul concetto di *utilitas*, v. almeno TRIOLA, *op. cit.*, 33 ss.; COMPORTI, *op. cit.*, 193 ss.; BRANCA, *op. cit.*, 17 ss.; VITUCCI, *Utilità e interesse nelle servitù prediali*, Milano, 1974, 117 ss.; BIONDI, *op. cit.*, 132 ss.; GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 100 ss.; CARIOTA FERRARA, *Delle servitù prediali*, in *Comm. D'Amelio e Finzi, Libro della proprietà*, Firenze, 1942, 730.

<sup>7</sup> Si è anche sostenuto che l'utilità debba comportare un incremento di valore economico del fondo poiché la servitù consente facoltà che altrimenti non si potrebbero esercitare: cfr. BIONDI, *op. cit.*, 142 ss. Tuttavia, per GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 118, il criterio del valore sarebbe opinabile e così anche per BURDESE, *Servitù prediali*, Torino, 1960, 16.

<sup>8</sup> Così da sempre in giurisprudenza: cfr. Cass. 30 maggio 1962, n. 1312, cit.

che consistono in limitazioni del diritto dominicale su di un immobile a beneficio di una persona e non di un altro predio<sup>9</sup>: il diritto di servitù è inconcepibile al di fuori dell'ancoramento ai due fondi, tant'è che non può ipotizzarsi una sua trasmissione senza quella della proprietà del fondo su cui insiste<sup>10</sup>. Ciò tuttavia non toglie che le parti, nell'ambito della loro autonomia privata, possano stabilire la nascita di un diritto – avente natura meramente personale e dunque insuscettibile di tutela reale – incapace però di permanere illimitatamente nel tempo<sup>11</sup> e di essere opponibile *erga omnes*, a prescindere dall'eventuale trascrizione dell'atto costitutivo<sup>12</sup>.

Si è però avvertito che l'elemento finalistico della servitù, variamente definito in dottrina come «requisito»<sup>13</sup>, «fondamento»<sup>14</sup> o «qualifica»<sup>15</sup>, non va confuso con il contenuto della servitù: pur esistendo una necessaria interdipendenza tra i due<sup>16</sup>, il contenuto del diritto non è dato dalla *utilitas*<sup>17</sup>, la quale è la sola ragione giustificativa per cui esso sorge, ma è rappresentato da quel complesso di doveri negativi gravanti sul titolare del fondo servente e sui consociati nei confronti del titolare del diritto reale<sup>18</sup> (costituenti il «peso» secondo la definizione legislativa). Tenuti così distinti i due aspetti, evidente è in ogni caso l'influenza della componente finalistica su quella contenutistica, in quanto l'utilità del fondo dominante funge da parametro individuativo del limite delle infinite potenziali possibilità nelle quali può estrinsecarsi il contenuto della servitù<sup>19</sup>.

È sulla base di queste premesse che va dunque valutata l'ammissibilità di una servitù prediale di parcheggio, come tale trascrivibile e opponibile ai terzi aventi causa.

<sup>9</sup> BIONDI, *op. cit.*, 108 ss.; GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 61 ss.

<sup>10</sup> COMPORZI, *op. cit.*, 192; BIONDI, *op. cit.*, 117 ss.; ROMANO, *Vendita. Contratto estimatorio*, Milano, 1960, 28.

<sup>11</sup> È pur vero che la servitù irregolare non cessa dal lato passivo con la morte dell'obbligato, poiché gli eredi subentrano negli obblighi del *de cuius*, ma l'obbligazione si estingue con la morte dell'avente diritto, stante la natura personale e la generale inammissibilità di obbligazioni perpetue. Per un approfondimento, v. MUSOLINO, *Le servitù irregolari e i rapporti obbligatori atipici*, in *Riv. not.*, 2023, 126 ss.

<sup>12</sup> Da ultimo, v. Cass. 14 gennaio 2022, n. 1140, in *Riv. not.*, 2023, 115; Cass. 26 febbraio 2019, n. 5603, in *Dejure.it*; Cass. 6 novembre 2014, n. 23708, in *Foro it.*, 2014, I, 3416. In dottrina, v. ad esempio MEZZANOTTE, *Sull'impossibilità della servitù di parcheggio (e sui limiti dell'autonomia privata nel diritto dei beni)*, in *Foro it.*, 2015, I, 1398 ss.; GABRIELLI, *Fra tipicità e atipicità del contratto: locazione o servitù irregolare*, in *Riv. dir. civ.*, 1990, I, 359 ss.; PALERMO, *Tipicità dei diritti reali: diritti d'uso e cc. dd. servitù irregolari*, in *Giust. civ.*, 1967, I, 231 ss.; BARASSI, *I diritti reali limitati*, Milano, 1947, 107 ss.

<sup>13</sup> CARIOTA FERRARA, *op. cit.*, 730 ss.

<sup>14</sup> BIONDI, *op. cit.*, 132 ss.

<sup>15</sup> GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 100.

<sup>16</sup> BURDESE, *Inutilità ed esercizio della servitù*, in *Dir. e giur.*, 1957, 462.

<sup>17</sup> COMPORZI, *op. cit.*, 194 ss.

<sup>18</sup> ALLARA, *Le nozioni fondamentali del diritto civile*, Torino 1958, I, 647-648.

<sup>19</sup> COMPORZI, *Servitù private e normativa urbanistica*, in *Riv. giur. edil.*, 1968, 282.

## 2. L'opinione tradizionale: la natura personale della servitù di parcheggio

Risultava un dato acquisito, per lo meno sino al 2017 in seno alla Corte di Cassazione, che la servitù prediale di parcheggio non fosse ammissibile nel nostro ordinamento. Il fondamento dell'assunto veniva individuato nel difetto del requisito della inerenza al fondo dominante della utilità ch'essa apportava e del peso al fondo servente ch'essa imponeva (c.d. *realitas*)<sup>20</sup>. Si riteneva che la comodità di parcheggiare l'automobile per specifiche persone che accedono al fondo non potesse valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso, trattandosi di un vantaggio del tutto personale dei proprietari. Stante il noto principio (tradizionalmente inteso) del *numerus clausus* dei diritti reali<sup>21</sup> – in base al quale è preclusa ai privati la possibilità di creare diritti reali diversi, quanto a statuto normativo, da quelli espressamente disciplinati dalla legge – si già osservato che non si considerano riconducibili al diritto di servitù in senso tecnico quelle intese con cui si stabiliscono limitazioni del diritto di proprietà gravanti su di un fondo a vantaggio non di quello finitimo, bensì del singolo proprietario di quest'ultimo: la mera *commoditas* per una persona di parcheggiare la propria autovettura in un terreno altrui, pur vicino al proprio, finiva per essere considerata una utilità a favore del soggetto che ne godeva e non del fondo di cui egli era proprietario<sup>22</sup>. La comodità di trovare uno spazio ove posteggiare non poteva dunque valutarsi alla stregua di un vantaggio apportato all'immobile, trattandosi di un beneficio personale del suo titolare.

Da questa affermazione seguivano in giurisprudenza due differenti conseguenze in ordine al titolo costitutivo di una servitù prediale di parcheggio.

Per un verso, vi erano statuizioni che facevano discendere la nullità *tout court* del contratto per impossibilità dell'oggetto *ex art. 1346 c.c.*<sup>23</sup>; per altro verso, ve ne erano al-

<sup>20</sup> Cass. 22 dicembre 1994, n. 11064, in *Arch. locaz.*, 1995, 627.

<sup>21</sup> È opinione tradizionale che le servitù, al pari degli altri diritti reali limitati, partecipino al principio del *numerus clausus*, con la conseguenza che i diritti d'uso limitato a favore di una persona sono estranei all'ordinamento se ricostruiti come *iura in re*. Il singolo è libero di vincolare come vuole sé stesso (e gli eredi), ma non anche i terzi che vengono a trovarsi in un certo rapporto con la cosa, essendo tenuto a tal fine a utilizzare le figure già previste dalla legge: v. BRANCA, *op. cit.*, 10. Per questa ragione si continua a discorrere di servitù *prediali*, per distinguerle da quelle personali o irregolari, le quali regolano pur sempre rapporti di vicinato, ma per l'utilità di una determinata persona, indipendentemente dalla sua qualità di proprietario di un altro fondo: cfr. TRIOLA, *op. cit.*, 12. Per l'affermazione in giurisprudenza del principio del *numerus clausus*, v. da ultimo Cass., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 243. In senso critico in dottrina, v. almeno LIPARI, *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013, 124 e NICOLÒ, voce *Diritto civile*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, 908.

<sup>22</sup> Cass. 28 aprile 2004, n. 8137, in *Arch. circolaz. e traspr.*, 2004, 972. Sul concetto di *commoditas*, v. ad esempio TRIOLA, *op. cit.*, 39; BURDESE, *Le servitù prediali. Linee teoriche e questioni pratiche*, Padova, 2007, 27 ss.; GROSSO e DEIANA, *op. cit.*, 129.

<sup>23</sup> Cass. 6 novembre 2014, n. 23708, in *Riv. not.*, 2017, 329; Cass. 13 settembre 2012, n. 15334, *ivi*, 2012, 1136.

tre che proponevano una soluzione di tipo manutentivo o attraverso lo strumento della conversione<sup>24</sup> o riqualificando l'atto<sup>25</sup>, sussistendone i presupposti, in termini di negozio costitutivo di un diritto reale d'uso ovvero nello schema del contratto di locazione o di altri contratti affini, quali l'affitto o il comodato, facenti nascere un diritto personale di godimento<sup>26</sup>.

In ogni caso, dalla inammissibilità della figura venivano tratti due ulteriori corollari.

Da un lato, si concludeva che l'atto di parcheggiare la propria autovettura su di un'area potesse costituire legittima manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, ma non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, rendendo così sempre impossibile un suo acquisto *ad usucapionem*<sup>27</sup>. Dall'altro, si sosteneva che l'utilizzazione di un'area ai fini di parcheggio non fosse in ogni caso tutelabile con l'azione di reintegrazione del possesso (di servitù) nei confronti di colui che ne avesse impedito l'uso<sup>28</sup>. Per l'esperimento dell'azione di reintegrazione occorre, infatti, un possesso qualsiasi, anche se illegittimo e abusivo, purché abbia i caratteri esteriori di un diritto reale: il parcheggio dell'automobile, invece, non rientrando nello schema del diritto di servitù, stante il difetto della caratteristica tipica di detto diritto (la realtà), non ammetteva alcuna tutela di tipo possessorio fondata sull'esistenza di questa peculiare figura.

Ne conseguiva che, una volta trasferito il bene su cui il diritto insisteva, attese la natura personale e il carattere obbligatorio, quest'ultimo non poteva ritenersi *ipso facto* trasmesso in assenza di un'ulteriore apposita convenzione stipulata dall'avente diritto con il nuovo proprietario del bene.

### 3. La soluzione accolta dalle Sezioni unite: la natura reale

A partire dal 2017 la posizione contraria alla natura reale della servitù di parcheggio inizia a essere minoritaria in giurisprudenza, in ciò influenzata dalla dottrina maggiori-

<sup>24</sup> Cass. 4 febbraio 2010, n. 2651, in *Riv. not.*, 2010, 1553; in dottrina, v. BIANCA, *Diritto civile*, VI, *La proprietà*, Milano, 1999, 646 ss.

<sup>25</sup> Questa eventualità sembra ora essere messa in dubbio dal principio di diritto espresso da Cass., sez. un., 16 novembre 2022, n. 33719, in *Foro it.*, 2023, 189, secondo cui non è consentito al giudice riqualificare d'ufficio il contratto, al fine di neutralizzarne gli effetti legali propri del tipo o sottotipo negoziale validamente prescelto dai contraenti per ricondurlo al tipo generale di appartenenza o a tipi contrattuali diversi.

<sup>26</sup> Cass. 22 settembre 2009, n. 20409, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, 284; Cass. 13 settembre 2012, n. 15334, cit.

<sup>27</sup> Cass. 22 settembre 2009, n. 20409, cit.; Cass. 21 gennaio 2009, n. 1551, in *Riv. giur. edil.*, 2009, I, 1503; Cass. 28 aprile 2004, n. 8137, cit.; Cass. 17 febbraio 2004, n. 2994, in *Rep. Foro it.*, 2004, voce *Servitù*, nn. 21, 24, 25 e 26.

<sup>28</sup> Cass. 13 settembre 2012, n. 15334, cit.; Cass. 21 gennaio 2009, n. 1551, cit.

taria che, negli ultimi decenni, ne ha sempre predicato il carattere prediale. Il contrasto venutosi a creare in seno al diritto vivente ha così giustificato l'intervento risolutore delle Sezioni unite<sup>29</sup> che, nel febbraio del 2024, ribaltano l'opinione consolidata, muovendo anzitutto da un dato empirico: da un punto di vista meramente fenomenico, tra l'attività di transitare su di un fondo, anche tramite veicoli (pacificamente riconducibile all'esercizio di un diritto reale di servitù), e quella di parcheggiarvi un'autovettura non sussiste, a ben vedere, alcuna differenza di rilievo percepibile da un terzo osservatore. Sotto il profilo contenutistico, come per il passaggio, così per il parcheggio, i proprietari di fondi confinanti possono dar luogo sia a un rapporto di natura reale, attraverso l'imposizione di un peso sul fondo servente per l'utilità del fondo dominante e quindi in una relazione di asservimento del primo al secondo (che si configura come *qualitas fundi*), sia alla pattuizione di un obbligo personale (e di un correlato diritto) di posteggiare previsto a vantaggio e per la comodità della persona specificamente indicata nell'atto costitutivo (senza alcuna funzione di utilità fondiaria).

Riflettendo, poi, sull'ampia nozione sottesa all'art. 1028 c.c., la Suprema Corte considera la facoltà di parcheggiare l'automobile sul fondo servente idonea ad arrecare una utilità non solo al soggetto, ma anche a vantaggio del fondo dominante, rendendolo maggiormente utilizzabile. A tal fine, essa evoca l'ipotesi, di frequente realizzazione nella pratica, di un immobile a destinazione abitativa che vede accresciuta la propria utilità (e il proprio valore) dal diritto di parcheggiare sul terreno confinante.

D'altra parte, la *utilitas* per il fondo dominante (cui deve corrispondere il peso per il fondo servente) può avere un contenuto assai vario, come ammesso dallo stesso legislatore laddove indica ch'essa possa essere integrata anche dalla sola maggiore comodità o amenità del fondo dominante o dall'inerenza alla destinazione industriale del fondo (art. 1028 c.c.). Come si è poc'anzi sottolineato, è assente nell'art. 1027 c.c. una tipizzazione tassativa delle utilità suscettibili di plasmare, circoscrivendolo, il contenuto delle servitù: un conto è la tipicità del diritto reale sotto il profilo strutturale, altra è l'ampia portata contenutistica e finalistica della servitù. Ed è solo in ordine a quest'ultimo aspetto che deve essere verificata la possibilità di individuare nel parcheggio di autoveicoli quella utilità richiesta dalla norma. A nulla rileva la circostanza che la possibilità di posteggiare il veicolo sul fondo del vicino rappresenti anche un vantaggio personale del proprietario: il diritto di servitù, in quanto diritto soggettivo, individua necessariamente una posizione giuridica a tutela di interessi della persona del suo titolare. Ciò non toglie che, al contempo, l'utilità possa oggettivamente afferire al fondo e si estrinsechi in un vantaggio che è anche personale, ma che è tale solo in quanto il soggetto che ne beneficia è proprietario del fondo dominante e che proprio in virtù della sua utilizzazione può goderne<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Cass., sez. un., 13 febbraio 2024, n. 3925, in *Dejure.it*.

<sup>30</sup> NATUCCI, *Le servitù*, in *Tratt. Bessone*, VII, 2, Torino, 2001, 92 ss.; VITUCCI, voce *Servitù prediali*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, XVIII, Torino, 1998, 503.

Un ulteriore argomento a favore dell'esistenza di un legame oggettivo, diretto e immediato, tra il peso imposto al fondo servente (*id est* sopportare l'altrui posteggio di veicoli) e il maggior godimento del fondo dominante (*id est* poter collocare il proprio mezzo sul terreno del vicino), è stato dalla Suprema Corte rinvenuto nella legislazione riguardante i vincoli di parcheggio.

A partire dalla legge n. 765 del 1967, il legislatore ha mostrato di favorire la destinazione a posteggio di aree private al fine di decongestionare gli spazi pubblici: introducendo l'art. 41-*sexies* nella legge urbanistica (legge n. 1150 del 1942), il quale prevede che nelle nuove costruzioni debbano essere riservati spazi a parcheggio in misura non inferiore a un metro quadro per ogni dieci metri di costruzione, si è condizionata l'edificabilità di un fondo da parte della pubblica amministrazione alla disponibilità di un parcheggio attiguo. Da ciò si è ricavato un argomento di ordine sistematico: diventa difficile negare che l'utilità del parcheggio sia strettamente inerente e utile al fondo, tenuto conto che la possibilità di avere un parcheggio ne condiziona persino l'edificabilità<sup>31</sup>.

In modo analogo, è stata valorizzata anche la giurisprudenza della Corte Costituzionale<sup>32</sup>, la quale (nella lettura offerta dalla Cassazione) riconosce che la costituzione di servitù coattiva di passaggio a favore di fondo non intercluso, ai sensi dell'art. 1052 c.c., e l'ampliamento del passaggio già esistente *ex art.* 1051, comma 3, c.c. possano avvenire non soltanto in presenza di esigenze dell'agricoltura e dell'industria, ma anche quando sia accertata, in generale, l'inaccessibilità all'immobile da parte di qualsiasi persona con ridotta capacità motoria – essendo irrilevante l'inesistenza in concreto della disabilità in capo al titolare del fondo medesimo – oppure quando occorra garantire la tutela di necessità abitative, da chiunque invocabili<sup>33</sup>.

Nella pronuncia del 1999 emerge un passaggio, seppure relativo alla legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, che costituisce un ulteriore contributo all'espansione della nozione di utilità. Il legislatore, infatti, secondo l'interpretazione datane dalla Corte Costituzionale e dalle recenti Sezioni unite, ha configurato

---

<sup>31</sup> Con l'art. 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005, si è però decretato che gli spazi per parcheggi, realizzati in forza dell'art. 41-*sexies*, non sono gravati da vincoli pertinenziali, né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

<sup>32</sup> Corte Cost. 10 maggio 1999, n. 167, in *Giur. it.*, 2000, 683. Dopo tale pronuncia deve intendersi sopraggiunto un mutamento di prospettiva in virtù del quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato a una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, protetti dagli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni e i rapporti patrimoniali in generale. Da qui consegue che la tutela del titolare del fondo servente deve essere garantita non soltanto in presenza di esigenze dell'agricoltura e dell'industria, ma anche quando rimanga accertata l'inaccessibilità o l'estrema gravosità dell'accesso da parte di qualsiasi portatore di disabilità (o di persona con ridotta capacità motoria), essendo irrilevante che la disabilità riguardi il titolare del fondo. Sulla questione, v. PICCINI, *Ai confini della servitù: utilitas e predialità tra res e persona*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2017, 1582 ss.

<sup>33</sup> Cass. 24 luglio 2023, n. 22142 e Cass. 15 maggio 2023, n. 13164, entrambe in *Riv. not.*, 2023, 1237 ss.

la possibilità di agevole accesso agli immobili, anche da parte di persone con ridotta capacità motoria, come un requisito oggettivo ed essenziale degli edifici privati di nuova costruzione, a prescindere dalla loro concreta appartenenza a soggetti disabili<sup>34</sup>, legittimante la domanda di costituzione di una servitù coattiva. In questo modo, è stato, per un verso, reciso qualsiasi legame soggettivo tra l'area adibita a parcheggio e la persona titolare dell'abitazione che ne beneficia e, per altro verso, si è connotata oggettivamente l'utilità derivante dal parcheggio, in quanto slegata da una concreta esigenza connessa a una situazione di effettiva disabilità del proprietario dell'immobile. L'accessibilità al fondo deve, quindi, essere inquadrata – nel sistema generale delle servitù, dopo la menzionata sentenza della Corte costituzionale – nell'ottica di una qualità essenziale che tutti gli edifici privati destinati a uso abitativo devono necessariamente possedere, *qualitas fundi* che diventa imprescindibile qualora si reputino prevalenti le esigenze normativamente garantite (dalla legge n. 13 del 1989 e dalla legge n. 104 del 1992) dei soggetti affetti da disabilità invalidante, che devono indispensabilmente usufruire della servitù per accedere all'abitazione, a prescindere che detti soggetti siano i proprietari del bene<sup>35</sup>.

Una volta ammesso in linea di principio che la servitù di parcheggio possa essere dotata dei caratteri della *realitas* e della *utilitas*, le Sezioni unite propongono (*rectius*, impongono) però un'indagine ulteriore, da effettuarsi in concreto, avente a oggetto tanto il contratto che la costituisce, quanto la situazione di fatto in cui si trovano il fondo servente e quello dominante.

In primo luogo, la Cassazione riflettendo sul carattere della inerenza, sottolinea l'importanza di un'analisi del patto che regola la servitù di parcheggio alla luce della situazione del fondo servente, il cui utilizzo non può mai risultare del tutto inibito al suo titolare. Posto, infatti, che la servitù consiste in una limitazione alla conformazione del diritto di proprietà differente rispetto al suo statuto legale, essa non è compatibile con lo svuotamento completo delle facoltà del proprietario del fondo servente, al quale deve residuare la possibilità di utilizzare il fondo, pur con le restrizioni e le limitazioni che discendono dal vantaggio concesso al fondo dominante. In altri termini, fuoriesce dal tipo legale una servitù che esaurisca ogni utilità che il fondo servente può dare: il proprietario deve poter continuare a fare un (o, meglio, ogni) uso del fondo che non confligga con l'*utilitas* concessa<sup>36</sup>.

Il problema sorge qualora il fondo servente sia unicamente suscettibile di utilizzazione come parcheggio e questa sia attribuita al fondo dominante, così da assorbire l'intero godimento che il titolare del fondo servente può avere. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi limite di un *garage* interrato, chiuso da serranda e appena sufficiente a far sostare un

<sup>34</sup> Cass. 6 giugno 2018, n. 14477, in *Dejure.it*.

<sup>35</sup> Cass. 15 maggio 2023, n. 13164, cit. Per un approfondimento, v. MUSOLINO, *Servitù prediali. L'accessibilità ai disabili come qualitas fundi a valenza generale (artt. 1051, 1052 e 1067 c.c.)*, in *Riv. not.*, 2023, 1247 ss.

<sup>36</sup> TRIOLA, *op. cit.*, 8-9; COMPORZI, *op. cit.*, 214. In giurisprudenza, v. Cass. 31 maggio 1950, n. 1343, in *Foro it.*, 1950, I, 813.

veicolo, su cui gravi una servitù di parcheggio a beneficio di un immobile altrui: dubbia in questo caso è la residua possibilità di utilizzo che l'autorimessa continui a garantire al suo proprietario, in quanto il contenuto del peso sembra assorbire il contenuto della dominazione generale del fondo servente<sup>37</sup>. In questa o in analoghe vicende, il problema consiste nel verificare se un simile diritto di utilizzazione del bene sia inquadrabile negli schemi del diritto d'uso o dell'usufrutto e, in caso negativo, se possa per lo meno discorrersi di diritto personale di godimento, sempre che si ritenga ammissibile tale riqualificazione<sup>38</sup> e sempre che non si consideri la convenzione nulla per contrarietà a norme imperative. Del resto, non vi è ragione per negare alle parti la possibilità di scegliere, nell'esercizio dell'autonomia privata riconosciuta dall'art. 1322 c.c., se perseguire risultati socio-economici analoghi, anche se non identici, mediante contratti a effetti reali o mediante contratti a effetti obbligatori.

Si tratta di un'indagine che, in realtà, vale per ogni tipo di servitù e non solo per quella di parcheggio, ma che la Suprema Corte ha voluto ricordare al fine di sollecitare, anche in questa ipotesi, un esame sia del titolo costitutivo, sia della situazione in concreto su cui l'atto incide.

Solo tramite questa duplice valutazione è possibile stabilire se sussistano i requisiti di tale *ius in re aliena* e specificamente: l'altruità della cosa, l'assolutezza, l'immediatezza (non necessità dell'altrui collaborazione), l'inerenza al fondo servente e al fondo dominante (al fine di rendere il diritto opponibile a tutti coloro che vantino diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù), la specificità dell'utilità riservata e, infine, la localizzazione, intesa quale individuazione del luogo di esercizio della servitù<sup>39</sup>.

#### 4. Problemi nuovi e osservazioni conclusive

La soluzione accolta dalle Sezioni unite merita senz'altro accoglimento e si conforma a quanto la dottrina va da tempo proponendo. Dopo questa rilevante presa di posizione in giurisprudenza, l'interprete sarà chiamato a confrontarsi con problemi in parte nuovi, primo fra tutti con la difficoltà insita nel discriminare, in concreto, il vantaggio meramente personale da quello inerente al fondo: una volta ammesso in astratto che quest'ultimo possa sussistere anche in ipotesi di utilità che si risolve nella mera possibilità di parcheggiare più comodamente, risultano di dubbia portata (reale o obbligatoria) tutte quelle convenzioni in cui le parti non facciano preciso riferimento alla predialità del vincolo. Il tutto si risolve in una questione interpretativa del volere dei contraenti, da

<sup>37</sup> In passato, erano stati proposti gli esempi della servitù di pascolo su un fondo destinato interamente a pascolo e della servitù di presa di tutta l'acqua di una fonte con impossibilità per il proprietario di avvicinarsi: GROSSO e DELIANA, *op. cit.*, 76 ss.

<sup>38</sup> Si rimanda a quanto rilevato in nt. 25.

<sup>39</sup> Così per Cass., sez. un., 13 febbraio 2024, n. 3925, cit.

risolversi alla luce degli ordinari parametri ermeneutici esistenti, la quale risulta però in alcuni casi di difficile soluzione.

Verosimilmente solo la mancata precisa individuazione o menzione degli immobili coinvolti nell'accordo risulterebbe decisiva a favore della personalità del vincolo; in tutte le altre ipotesi i dubbi rimangono e a nulla varrebbe sindacare l'effettiva possibilità d'impiego o il possesso di un'automobile da parte del titolare del fondo dominante, in quanto l'utilità di posteggiare un mezzo in quello servente prescinde dalle condizioni soggettive della persona del suo titolare ed è connessa al solo modo d'essere del bene. D'altronde, che un immobile sia più facilmente utilizzabile quando è consentito parcheggiare nelle sue vicinanze risulta un dato, al giorno d'oggi, difficilmente contestabile, a prescindere dalla destinazione (abitativa, industriale, commerciale, agricola) del fondo.

Tuttavia, all'indagine sulla volontà dei contraenti deve però pur sempre affiancarsi un'altra, in concreto, sulla situazione di fatto in cui versa l'immobile, onde verificare l'effettiva utilità che un'area di parcheggio adiacente potrebbe far conseguire in termini oggettivi a quello specifico bene. E così, conformandosi alla posizione espressa dalla Suprema Corte, potrebbe, ad esempio, dubitarsi della utilità in concreto di una servitù di parcheggio a favore di un fondo agricolo sul quale già vi sia ampia e più agevole possibilità di posteggiare autoveicoli anche destinati alla coltivazione: per il fondo non sarebbe forse oggettivamente utile un simile vantaggio, stante la sua irrilevanza, con il conseguente venire meno di uno degli elementi costitutivi del diritto *ex art. 1027 c.c.* A questa indagine, poi, dovrebbe sempre affiancarsi l'altra concernente l'esistenza della residua possibilità di utilizzo che il fondo servente deve continuare a garantire al suo proprietario, tenuto conto che il contenuto del peso non può assorbire il contenuto della dominazione generale di detto fondo.

Ma la portata della massima giurisprudenziale potrebbe essere intesa ancora più estensivamente. Se si ritenesse che la regola posta dalle Sezioni unite nel 2024, che individua nell'indagine approfondita del singolo caso un elemento coesistente ai fini della declaratoria di ammissibilità della servitù prediale di parcheggio, partecipi, in realtà, a un più ampio principio valevole non solo per ogni diritto di servitù, ma anche per qualsiasi diritto reale limitato, in quanto momento necessario di verifica dell'esistenza in concreto dei suoi presupposti legali, dovrebbe conseguentemente imporsi all'interprete (e, ancora prima, al notaio rogante, oltre che alle parti) una verifica della situazione di fatto su cui viene a costituirsi qualsiasi *ius in re aliena*. Solo così potrebbe aversi verosimile certezza della validità del titolo su cui il diritto reale si fonda, con un'indagine però non sempre facile e non sempre praticabile, in special modo dal professionista.

Un ulteriore profilo problematico di cui, d'ora in poi, occorrerà tenere conto riguarda, infine, il requisito dell'apparenza della servitù di parcheggio ai fini della sua costituzione *ad usucapionem* o per destinazione del padre di famiglia. La giurisprudenza di legittimità ha, sino a questo momento, affermato che il mero parcheggiare un'autovettura su un'area vicina alla propria non dà luogo a una servitù apparente, stante l'assenza

di opere visibili e permanenti *ex art.* 1061 c.c. a essa destinate<sup>40</sup>. Va tuttavia rilevato che l'apparenza della servitù di parcheggio non può essere esclusa in modo assoluto, potendosi immaginare, in base a un'indagine da compiersi anche in questo caso in concreto, la presenza di opere indicanti l'effettivo esercizio della servitù<sup>41</sup>. Si pensi, ad esempio, alla presenza di linee orizzontali sulla pavimentazione o di segnali indicanti il parcheggio: il dubbio è se siano sufficienti questi elementi di fatto a rendere il possesso utile ai fini dell'acquisto *ad usucapionem* o se servano, piuttosto, fattori ulteriori, tali da scriminare il mero posteggio personale dal potere effettivo sull'area che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di servitù.

Si tratta di profili non affrontati nella sentenza resa a Sezioni unite, su cui il contenzioso sarà inevitabilmente destinato ad aumentare, che metteranno a dura prova l'interprete ogni qual volta si troverà di fronte, per un verso, a convenzioni prive di chiari elementi discretivi e, per altro verso, a situazioni di fatto non coerenti, per quanto si è detto, con lo statuto giuridico del diritto reale limitato.

#### ABSTRACT

Nel 2024 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno ribaltato l'orientamento giurisprudenziale tradizionale, ammettendo la possibilità di costituire una servitù prediale di parcheggio. La pronuncia rappresenta un significativo *revirement* rispetto al passato, in cui la giurisprudenza negava l'ammissibilità di tale tipo di servitù, ritenendo che la mera possibilità di parcheggiare un'autovettura su un fondo altrui non potesse configurare un'utilità inerente al fondo dominante.

*In 2024, the Joint Chambers of the Supreme Court of Cassation overturned the traditional jurisprudential stance by admitting the possibility of establishing a land parking easement. This ruling represents a significant reversal of the previous position, in which the case law denied the admissibility of this type of easement, holding that the simple possibility of parking a car on another's land could not configure a utility inherent to the benefited land.*

---

<sup>40</sup> V., ad esempio, Cass. 22 settembre 2009, n. 20409, cit.; Cass. 25 gennaio 2001, n. 1043, in *Rep. Foro it.*, 2001, voce *Servitù*, n. 7; Cass. 23 marzo 1995, n. 3370, in *Mass. Giust. civ.*, 1995, 669; Cass. 3 maggio 1993, n. 5126, in *Arch. civ.*, 1993, n. 1061.

<sup>41</sup> In modo analogo, v. anche ESPOSITO, *Considerazioni sull'ammissibilità della servitù di parcheggio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, 287.

