

## L'UTILITÀ PREDIALE DEL PARCHEGGIO SUL FONDO ALTRUI

Alessandro Purpura \*

SOMMARIO: 1. Premessa: libertà negoziale e limiti nelle Sezioni Unite n. 3925/2024 – 2. Il contrasto giurisprudenziale e le premesse storiche, sistematiche e comparatistiche di un'apertura – 3. Osservazioni sulla tipicità strutturale ma “non contenutistica” delle servitù volontarie e richiamo alle servitù coattive – 3.1. Ambiguità dell'*utilitas fundi* e declinazione “personalista” – 3.2. Gli ulteriori caratteri della specialità e della localizzazione: dubbi sull'inammissibilità di una servitù di parcheggio non localizzata – 4. Possesso di servitù e usucapione – 5. Una *quaestio facti*: l'accertamento in concreto della realtà del diritto.

1. – Con la sentenza n. 3925 del 13 febbraio 2024<sup>1</sup>, le Sezioni Unite della Cassazione hanno risolto positivamente il contrasto sulla facoltà del proprietario di un fondo di costituire una servitù prediale avente ad oggetto il parcheggio di automezzi sul fondo altrui. Per la Corte il diritto di parcheggio sull'area di proprietà di un terzo non si configura esclusivamente come diritto personale di godimento, ma può rivestire natura di diritto reale, purché l'esame del titolo e una verifica in concreto della situazione di fatto confermino che «tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione e sem-

\* Ricercatore in Diritto privato presso l'Università degli studi di Palermo.

<sup>1</sup> Cass. civ., s.u., 13 febbraio 2024, n. 3925, in *Jus Civile*, 2/2024, 330 ss., con nota di C.G. Antillo, *Utilità fondiaria nella servitù di parcheggio e tipicità dei diritti reali*, e *ivi*, 3/2024, 577 ss., con nota di L.A. Vitolo, *La servitù di parcheggio al vaglio delle Sezioni Unite*; in *Immobili e proprietà*, 3/2024, 183 ss., con nota di M. Monegat, *È valido il contratto che costituisce la servitù di parcheggio*; in *Contratti*, 3/2024, 242 ss., con nota di C. De Luca, *Sulla configurabilità della fattispecie della “servitù prediale” in relazione ad area destinata al “parcheggio” di autovetture*; in *Giur. it.*, 7/2024, 1530 ss., con nota di F. Mezzanotte, *L'utilità prediale della facoltà di parcheggio*; in *Notariato*, 5/2024, 505 ss., con nota di P. Coppini, *Le Sezioni Unite e le servitù di parcheggio: lieto fine di una storia (infinita)*; in *Riv. telematica dir. contr. Pactum*, 2024, con nota di D. Antognetti, *Le Sezioni Unite sulla configurabilità della servitù prediale di parcheggio*; in *Accademia*, Rivista dell'associazione civilisti, 2024, 521 ss., con nota di R. Mazzariol, *L'ammissibilità della servitù prediale di parcheggio dopo le Sezioni unite*.



pre che sussistano i requisiti del diritto reale e in particolare la localizzazione»<sup>2</sup>.

La vicenda giunta dinanzi ai giudici di legittimità riguardava la costituzione per atto notarile, da parte dei proprietari di un fondo, di una servitù «di parcheggio temporaneo, di transito e di manovra di automezzi in genere» a carico del proprio fondo, successivamente alienato, e in favore di quello limitrofo, appartenente a una società a responsabilità limitata operante nel settore dell'arredamento. In seguito al rigetto da parte del Tribunale di Venezia della domanda di nullità del negozio di costituzione della servitù proposta dagli acquirenti del fondo servente, la statuizione di primo grado era stata confermata dal giudice d'appello, che aveva riconosciuto la predialità del diritto di parcheggio, consacrata dalla lettera del negozio costitutivo. Gli acquirenti del fondo gravato dal parcheggio ricorrevano quindi in cassazione per la riforma della sentenza d'appello<sup>3</sup>, chiedendo l'assegnazione del ricorso alle Sezioni Unite, poi disposta dalla Prima Presidente della Corte per la soluzione della questione relativa all'ammissibilità di una servitù prediale di parcheggio<sup>4</sup>.

Le Sezioni Unite, pur riconoscendo la compatibilità del parcheggio sul fondo altrui con lo schema tipico del diritto reale di servitù, accolgono il ri-

<sup>2</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., *sub* punto 5 della motivazione, conformemente a Cass. civ., sez. II, 6 luglio 2017, n. 16698, in *Foro it.*, 2017, I, 3027 ss., con nota di C. Bona, *Benvenuta servitù di parcheggio*.

<sup>3</sup> Il ricorso in cassazione, sorretto da cinque motivi, adduceva: a) la violazione o falsa applicazione degli artt. 1027 e 1028 c.c., per avere la Corte territoriale ritenuto che la servitù di parcheggio, astrattamente qualificata come prediale, fosse valida pur non fornendo riscontro di alcuna utilità concreta al fondo dominante (primo motivo); b) in via subordinata, la violazione degli artt. 1027 e 1028 c.c., per la configurazione della servitù di parcheggio come servitù industriale, pur senza accertamento ad opera della Corte veneta di un collegamento tra fondo e industria (secondo motivo); c) la violazione degli artt. 1027, 1028, 1063, 1065 e 1067 c.c., per avere la sentenza impugnata ritenuto che la servitù di parcheggio, pur estesa per l'intero fondo servente, non comprimesse del tutto le facoltà dominicali esercitabili in concreto dal proprietario del fondo servente (terzo motivo); d) la violazione degli artt. 111 Cost. e 2697 c.c. sull'onere della prova, per l'indebita attribuzione al ricorrente di un onere piuttosto previsto dall'ordinamento a carico delle parti convenute (quarto motivo); e) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto contenute nelle N.T.A. "Zone Agricole" del Comune di ubicazione dei fondi per avere la Corte d'appello ignorato la destinazione agricola del fondo servente (quinto motivo).

<sup>4</sup> Si tratta del decreto n. 26011 del 30 marzo 2023 di rimessione alle Sezioni Unite, a commento del quale si veda M. Cirila, *La servitù può avere ad oggetto il diritto di parcheggio? Riflessioni in attesa delle Sezioni Unite*, in *Immobili e proprietà*, 12/2023, 683 ss.

corso per non avere la Corte d'appello verificato in concreto la realtà del diritto costituito, attraverso l'accertamento del requisito dell'utilità per il fondo dominante e degli ulteriori connotati tipici del diritto (tra cui la localizzazione), che lascerebbero al proprietario del fondo servente la possibilità di un diverso sfruttamento.

La soluzione di apertura – che sposa l'orientamento consolidatosi più recentemente nella giurisprudenza della seconda sezione della Corte – come si avrà modo di osservare, è in linea di massima condivisibile, perché la qualificazione reale del vincolo generato esprime una “riconduzione a sistema” di prassi negoziali figlie dell'evoluzione sociale e al contempo stimola una rilettura “in chiave contemporanea” delle situazioni giuridiche reali<sup>5</sup>, senza tuttavia svalutare le esigenze di standardizzazione, che sorreggono ancora il diritto dei beni, a riprova della “tenuta” del principio di tipicità dei diritti reali. La soluzione del contrasto non si limita a prefigurare l'astratta compatibilità del diritto su spazi di sosta sull'altrui proprietà con l'utilità prediale della servitù a vantaggio di un fondo ma richiede l'accertamento in concreto che alla volontà delle parti si accompagni l'asservimento fondiario di un fondo all'altro e la sussistenza di ulteriori caratteri, che le Sezioni Unite indicano con scrupolo come indispensabili per potere dare veste giuridica di diritto reale al vincolo costituito dai privati.

Il merito maggiore della sentenza è indubbiamente quello di avere tentato di ridurre l'ambiguità connaturata alla nozione di utilità fondiaria: la Cassazione chiude infatti a soluzioni che valorizzano elementi soggettivi ed intrinseci, dunque non esteriorizzati, che attengono all'attività personale del proprietario del fondo dominante, ed ammette al contempo (seppure non esplicitamente) che l'utilità prediale può realizzare un interesse finale della persona, pur mediato da un diretto vantaggio del fondo. Per questa via è dunque naturale che una lettura evolutiva della nozione di utilità prediale proietti nel suo perimetro anche esigenze della persona (come il parcheggio in relazione all'abitazione o all'industria), determinando una inevitabile riduzione dello iato tra vantaggio reale e vantaggio personale. È dunque condivisibile che l'accertamento in concreto della servitù prediale non sia “inquinato” da forme di vantaggio personale che il proprietario del fondo do-

<sup>5</sup> Più in generale, sulla rilettura delle categorie del diritto civile, ma con un cenno anche alla tipicità dei diritti reali, N. Lipari, *Le categorie del diritto civile*, Milano, 2013, 37 ss., e spec. 122 ss.

minante trae dall'esercizio della servitù e che pure confluiscono in un beneficio per il fondo dominante.

L'apertura manifestata nella configurazione del parcheggio sul fondo altrui come servitù prediale è però controbilanciata dal rigore – di cui l'entusiasmo con cui la dottrina ha accolto la soluzione della Cassazione, tuttavia, non tiene conto<sup>6</sup> – con cui le Sezioni Unite riducono la volontà delle parti alla secca alternativa tra situazioni giuridiche reali a quelle personali: un rigore che si palesa nell'indicazione tassativa di tutti i caratteri che il parcheggio sul fondo altrui deve avere per qualificarsi come diritto reale. Una siffatta cautela adoperata dalla Corte nell'individuare ciò che occorre alla configurazione del parcheggio come servitù prediale risulta poi eccessiva se si ha contezza che altrove, come si vedrà, la configurazione del parcheggio sul suolo altrui come diritto reale sarebbe ammessa per il tramite della discussa figura di un diritto reale di godimento speciale<sup>7</sup>, una variante “aperta” che attribuisce al suo titolare facoltà non predeterminate di godimento del bene, consentite dal proprietario del bene stesso.

Sotto quest'ultimo aspetto, non convince la valorizzazione ad opera dell'intervento nomofilattico della necessità di localizzare il peso imposto sul fondo servente: la localizzazione adoperata quale ulteriore setaccio per il confezionamento di una servitù prediale rischierebbe infatti – con anticipo rispetto al seguito della trattazione – di atrofizzare la stessa “flessibilità contenutistica” che la Cassazione, ormai da tempo, riconosce alle servitù volontarie.

2. – La nota contrapposizione, all'origine della rimessione alle Sezioni Unite, tra l'orientamento contrario all'ammissibilità di una servitù prediale di parcheggio e quello favorevole – che ha interessato, per la verità diacronicamente, la giurisprudenza di legittimità fin dall'inizio del secolo – assume evidenti ricadute pratiche: riconoscere la predialità della servitù di parcheggio, comportando l'applicazione della disciplina codicistica delle servitù prediali, consente innanzi tutto che il diritto circoli con il fondo dominante e risulti opponibile ai proprietari del fondo servente per l'assolutezza del peso posto su di esso e che il suo titolare possa avvalersi della tutela confessoria

<sup>6</sup> Si vedano i commenti di cui alla nota 1.

<sup>7</sup> In proposito E. Calzolaio, *La tipicità dei diritti reali: spunti per una comparazione*, in *Rivista dir. civ.*, 2016, 1080 ss.

(art. 1079 c.c.) e della tutela del corrispondente possesso (artt. 1168-1172 c.c.). Dall'ammissibilità della predialità del parcheggio consegue altresì la possibilità di acquisto a titolo originario del diritto di parcheggio mediante usucapione, a fronte del possesso prolungato nel tempo "a titolo di servitù" *ex art. 1158 c.c.*, pur nel rispetto della regola posta dall'art. 1061 c.c. (si veda § 4), che limita l'usucapione alle sole servitù apparenti.

L'orientamento contrario, già professato sporadicamente nella giurisprudenza della seconda sezione alla fine del secolo scorso e consolidatosi a partire dal 2004<sup>8</sup>, considerava inammissibili le servitù dotate di vantaggio personale per il titolare del fondo dominante (c.d. servitù "irregolari"<sup>9</sup>) e, pertanto, negava che la disponibilità del parcheggio sul suolo di proprietà altrui potesse avere una configurazione diversa dal vantaggio personale, una mera *commoditas* per chi accede al fondo, originata semmai da un contratto di godimento personale stipulato con il proprietario del suolo. L'orientamento di chiusura si era radicato, in seguito, in posizioni contrarie ad ammettere la tutela possessoria nei confronti del potere di fatto sull'area di sosta di proprietà altrui, anche in assenza di un'espressa convenzione tra le parti e, in quest'ultima evenienza, non inclini ad ammettere che la sosta prolungata dell'automezzo potesse integrare un possesso *ad usucapionem*<sup>10</sup>. L'apice della

<sup>8</sup> Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1991, n. 9232, in *Rep. Foro it.*, 1991, voce Servitù, n. 4; Cass. 22 dicembre 1994, n. 11064, in *Arch. locaz.*, 1995, 627; Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 1999, n. 190, in *Giust. civ. Mass.*, 1999, 43, in *Studium Juris*, 1999, 570, e in *Riv. notariato*, 1999, 1215; Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8137, in *Arch. giur. circolaz.*, 2004, 972 ss.

<sup>9</sup> Sulle servitù "irregolari" si vedano F. Santoro-Passarelli, *I diritti di uso limitato*, in *Riv. it. sc. giur.*, 1927, 101 ss.; R. Nicolò, voce *Servitù personali*, in *Nuovo dig. it.*, XII, Torino, 1940, 184 ss.; nonché G. Grosso-G. Deiana, *Le servitù prediali*, Torino, 1963, 63 nt. 5; B. Biondi, *Le servitù*, in *Trattato dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1967, 151; G. Branca, *Servitù prediali*, in *Commentario cod. civ.*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Libro III, Della proprietà (Art. 1027-1099), ed. VI, Bologna-Roma, 1987, 8 s.; A. Natucci, *Le servitù*, in *Trattato dir. priv.*, a cura di M. Bessone, VII, 2, Torino, 2002, 117 s.; M. Comperti, *Le servitù prediali*, in *Trattato dir. priv.*, a cura di P. Rescigno, VIII, ed. II, Torino, 2002, 193; A. Burdese, *Le servitù prediali. Linee teoriche e questioni pratiche*, Padova, 2007, 18 nt. 62, e 26; R. Triola, *Le servitù, artt. 1027-1099 c.c.*, in *Commentario cod. civ.*, fondato da P. Schlesinger e diretto da F.D. Busnelli, 2008, Milano, 11; E. Guerinoni, *Servitù prediali*, in *Trattato dir. reali*, a cura di A. Gambaro e U. Morello, II, Milano, 2011, 278; C.M. Bianca, *Diritto civile, 6. La proprietà*, ed. II, Milano, 2017, 483 ss.; P. Gallo, *La proprietà, i diritti reali imitati, il possesso*, in *Trattato dir. civ.*, III, Torino, 2019, 362.

<sup>10</sup> Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2009, n. 1551, in *Mass. giur. it.*, 2009; in *Riv. giur. edilizia*, 2009, 1503 ss., con nota di M. De Tilla, *Condominio e azione di reintegrazione*; Cass. civ., sez. II,

sfortuna giurisprudenziale della servitù prediale di parcheggio si era poi raggiunto in una pronuncia che qualificava sia il contratto costitutivo di essa a favore di un terzo sia quello che riconosceva la preesistenza del medesimo vincolo reale come viziati da una nullità “per impossibilità dell’oggetto”, come tale deducibile per la prima volta in sede di legittimità<sup>11</sup>. La Corte in quel caso stigmatizzava la denominazione attribuita dalle parti a quel godimento, senza ammettere che il contratto si sarebbe potuto accertare come produttivo di effetti meramente obbligatori anche per il tramite della conversione del negozio nullo *ex art. 1424 c.c.*<sup>12</sup>; il che si poneva oltretutto in difformità rispetto a contestuali pronunzie di legittimità che, per non infrangere la regola di tipicità dei diritti reali su cose altrui, ammettevano che quegli stessi negozi si sarebbero potuti configurare come costitutivi di rapporti meramente obbligatori<sup>13</sup>.

22 settembre 2009, n. 20409, in *Rep. Foro it.*, 2010, voce Servitù, n. 23; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, I, 284 ss., con nota di F. Esposito, *Considerazioni sull'ammissibilità della servitù di parcheggio*; Cass. civ., sez. II, 13 settembre 2012, n. 15334, in *Riv. notariato*, 2012, 1136 ss., con nota di G. Musolino, *Il parcheggio fra servitù prediale, servitù irregolare e servitù personale (diritto di uso)*; in *Giur. it.*, 2013, 1059 ss., con nota di G. Rispoli, *Sulla servitù di parcheggio*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 1/2013, 327 ss., con nota di I. Pizzimenti, *Parcheggio in area condominiale altrui ed azioni possessorie: insussistenza di una servitù*; Cass. civ., sez. II, 7 marzo 2013, n. 5769, in *Foro it.*, *Rep.* 2013, voce Servitù, n. 15.

<sup>11</sup> Così Cass. civ., sez. II, 6 novembre 2014, n. 23708, in Cass. 6 novembre 2014, n. 23708, in *Riv. trim. dir. civ. contemporaneo*, 3/2014, con nota di A. Plaia, *Il contratto costitutivo di una “servitù irregolare” di parcheggio è nullo per impossibilità dell’oggetto: considerazioni a margine di una decisione oscura*; in *Corr. giur.*, 2015, 1363 ss., con nota di M. Piazza, *Costituzione e/o riconoscimento di una servitù di parcheggio: una decisione discutibile della cassazione*; in *Immobili e proprietà*, 2015, 229 ss., con nota di A. Testa, *La nullità degli atti costitutivi di servitù di parcheggio*; in *Foro it.*, 1/2015, 501 ss., con nota di C. Bona, *Per la servitù di parcheggio, e ivi*, 1298 ss., con nota di F. Mezzanotte, *Sull'impossibilità della servitù di parcheggio (e sui limiti dell'autonomia privata nel diritto dei beni)*; in *Giur. it.*, 2015, 1088 ss., con nota di C. Sgobbo, *La servitù di parcheggio: questione ancora aperta?*; in *Riv. notariato*, 2017, 334 ss., con nota di G. Musolino, *La (impossibilità di costituire una) servitù prediale di parcheggio*; nonché F. Mecenate, *La servitù di parcheggio. Validità e invalidità dell'atto di costituzione*, in *Quaderni della Fondazione italiana del notariato*, studio CNN n. 1094-2014/C, 1 agosto 2015.

<sup>12</sup> Nulla d'altronde precluderebbe al proprietario di un fondo di obbligarsi a consentire, in forza di un contratto di godimento della porzione di suolo, il parcheggio di un'automobile ad un soggetto pur non dotato della qualità di proprietario di altro fondo. In proposito Plaia, *Il contratto costitutivo di una “servitù irregolare” di parcheggio è nullo per impossibilità dell’oggetto: considerazioni a margine di una decisione oscura*, cit., 3.

<sup>13</sup> In proposito Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 2014, n. 21356, in *Contratti*, 2015, 463 ss., con no-

In favore dell'ammissibilità della costituzione di una servitù prediale di parcheggio si era già pronunciata la giurisprudenza di legittimità sul finire del secolo scorso<sup>14</sup>, con un orientamento ripreso a partire dal 2017<sup>15</sup>, al quale le Sezioni Unite hanno inteso aderire.

La soluzione di apertura si pone – a rigore, più di quanto argomentato nelle stesse motivazioni della sentenza delle Sezioni Unite – in linea di continuità tanto con l'evoluzione storica (segnatamente, di ciò che costituisce vantaggio fondiario) quanto con il dato sistematico emergente da una legislazione incline a ravvisare nel parcheggio di autovetture i caratteri dell'asservimento di un fondo a un altro.

Sotto il primo profilo muove la constatazione che l'utilità fondiaria assume nuove sembianze aggiornate al progresso della scienza e della tecnica, argomento più persuasivo del tentativo compiuto dalle Sezioni Unite di equiparare il parcheggio di automezzi al transito degli stessi<sup>16</sup>, per condurre

ta di A. Lo Gullo, *Servitù irregolari. Obbligo personale o diritto reale atipico?*, che legittimava l'autonomia privata a prevedere, in luogo dell'imposizione di un peso su un fondo servente per l'utilità di un altro fondo, genetico di una relazione di asservimento del primo al secondo, un obbligo personale, senza alcuna funzione di utilità fondiaria.

<sup>14</sup> Così Cass. civ., sez. II, 23 marzo 1995, n. 3370, in *Mass. giur. it.*, 1995, e in *Foro. it.*, Rep. 1995, voce Servitù, n. 22, che dell'esercizio di un potere di fatto di parcheggiare l'auto sul suolo altrui negava – non già la realtà, ma – il carattere di apparenza del suo esercizio, insufficiente a consentire la conseguente usucapibilità del diritto; più apertamente, Cass. civ., sez. II, 26 giugno 2001, n. 8737, in *Mass. giur. it.*, 2001, e in *Foro. it.*, Rep. 2001, voce Servitù, n. 20, che riconosceva una servitù di parcheggio acquistata per usucapione.

<sup>15</sup> Così Cass. n. 16698/2017, cit.; seguita, negli anni successivi, tra le altre, da Cass. civ., sez. II, 18 marzo 2019, n. 7561, in *Riv. notariato*, 3/2019, 548 ss., con nota di N.A. Toscano, *La servitù di parcheggio esiste: una nuova conferma della Corte di Casazione, in attesa del probabile intervento delle Sezioni Unite*; e in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, I, 945 ss., con nota di R. Casini, *Sulla configurabilità della servitù di parcheggio*; Cass. civ., sez. II, 14 maggio 2019, n. 12798; Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 2020, n. 193, in *Immobili e proprietà*, 2020, 192 ss., e in *Riv. notariato*, 2020, 691 ss., con nota di G. Musolino, *Persone giuridiche e diritto di uso: si può superare il termine trentennale mediante la costituzione di una servitù irregolare?*; Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2020, n. 24121, in *Guida dir.*, 2021, 7 ss.; più recentemente Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 2023, n. 1486, che richiama la massima di Cass. n. 16698/2017, cit., e Cass. civ., sez. II, 16 marzo 2023, n. 7620, in *Riv. giur. edil.*, 2023, I, 562 ss., che ammette alla tutela possessoria il possesso di una servitù di parcheggio. In proposito anche R. Triola, *La c.d. servitù di parcheggio*, in *Vita not.*, 2021, 53 ss.; C. Iorio, *È ammissibile una servitù di parcheggio? Qual è la natura del danno derivante da occupazione sine titolo?*, in *Foro nap.*, 2022, 609 ss.

<sup>16</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., punto 4.1.

all'ammissibilità della realtà di una situazione giuridica affine alla servitù prevista dal legislatore. Il parcheggio, infatti, non costituisce un transito di automezzi per un periodo di lunghezza variabile<sup>17</sup>, perché si tratta di un'attività fenomenicamente distinta<sup>18</sup>: se il transito è un'attività di per sé dinamica, il parcheggio, pur temporaneo, include oltre al transito anche la sosta prolungata in una data misura temporale, che è un'attività evidentemente statica. L'inclusione del parcheggio di automezzi tra le utilità prediali riflette semmai la massiccia diffusione dell'automobile come bene di proprietà, a corroborare un fenomeno di motorizzazione di massa, indubbiamente sconosciuto al legislatore codicistico<sup>19</sup>. Nella disciplina dei rapporti tra proprietari confluiscono tanto aspetti relativi alle modalità di accesso al fondo, come il transito carraio, quanto quelli inerenti all'organizzazione delle modalità di accesso al fondo, come il parcheggio degli automezzi che consentono l'accesso sul fondo limitrofo, gli uni e gli altri volti a realizzare un'utilità per il bene, a prescindere della persona che ne sia titolare.

Un solido sostegno di ordine sistematico alla tesi accolta dalle Sezioni Unite proviene dalla legislazione sulle aree private adibite a parcheggio, che sono state incentivate per contenere finalità speculative nell'attività edilizia e disimpegnare le strade pubbliche dalla sosta degli automezzi. L'art. 41-*sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica), introdotto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (legge c.d. Ponte), e poi modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge c.d. Tognoli), ha previsto, al comma 1, che nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbano essere riservati spazi a parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione (venti metri cubi nell'originaria formulazione). Come allora ricorda la Corte<sup>20</sup>, l'edificabilità di nuove costruzioni nel regime posto dalle leggi Ponte e Tognoli è subordinata alla sussistenza di una porzione di suolo destinata a pa-

<sup>17</sup> Cfr. Coppini, *Le Sezioni Unite e le servitù di parcheggio: lieto fine di una storia (infinita)*, cit., 514.

<sup>18</sup> Tanto che nella vicenda che ha originato l'ordinanza di rimessione alle Sezioni Unite, "transito" e "parcheggio temporaneo" erano state convenute come attività differenti, imposte quali pesi distinti sul fondo servente.

<sup>19</sup> Secondo i dati forniti dall'Associazione nazionale filiera industria automobilistica (ANFIA) le automobili immatricolate in Italia nel 2021 erano 1.669.811.

<sup>20</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., punto 4.2.

rcheggio. In tal senso muove anche un'altra previsione normativa non richiamata dalla Corte, ossia l'art. 9, comma 5, della legge Tognoli, come modificato in forza del d.l. 9 febbraio 2012, n. 5, che, a ulteriore riprova della "realità" dell'utilità del parcheggio, ha previsto che, in luogo della nullità degli atti di cessione in violazione della menzionata previsione, il vincolo pertinenziale possa essere superato dalla destinazione dell'area adibita a parcheggio a pertinenza di un'unità immobiliare situata nel medesimo comune. Assumendo che la pertinenzialità sbiadisca con la distanza, il superamento di una pertinenzialità del parcheggio all'unità immobiliare della medesima costruzione non esclude l'indicazione normativa di una relazione nel territorio comunale tra spazi riservati a parcheggio e nuove costruzioni.

Né l'argomento adoperato dalla Corte parrebbe indebolito dal disposto del comma 2 dell'art. 41-*sexies* della legge urbanistica, aggiunto dall'art. 12, comma 9, della legge 28 novembre 2005, n. 246, che, rispettati i limiti legali posti dai menzionati regimi, ha previsto che le aree adibite a parcheggio di nuova costruzione non possono più costituire pertinenza di sorta né generare diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e che pertanto sono liberamente alienabili<sup>21</sup>. La libertà nella circolazione, pur nel rispetto dei limiti posti dalla legge, non sminuisce il valore argomentativo rappresentato dall'imposizione per le nuove costruzioni di una superficie minima di asservimento al parcheggio. Le disposizioni menzionate, più che provare quanto il parcheggio sia rilevante nel godimento di un'unità immobiliare, dimostrano una meritevolezza di considerazione da parte del soggetto pubblico, tanto da elevarsi a interesse di cui può colmarsi l'*utilitas fundi*.

Il dato sistematico è poi avvalorato da uno sguardo ad altre esperienze giuridiche europee nelle quali non si registra affatto una chiusura alla configurazione reale del diritto di parcheggio<sup>22</sup>. In Francia, ad esempio, la *Cour de cassation*, senza il bisogno di includere nell'utilità prediale il godimento del bene che si ottiene dal parcheggio di autovetture, ha qualificato una siffatta forma di utilizzo del suolo altrui come *droit réel de jouissance spéciale*<sup>23</sup>, raffrontabile a una servitù irregolare. La soluzione adottata oltralpe, non

<sup>21</sup> Tra i tanti A. Luminoso, *Parcheggi obbligatori: cadono le limitazioni alla libera trasferibilità*, in *Riv. notariato*, 2006, 679.

<sup>22</sup> Bona, *Per la servitù di parcheggio*, cit., 501 ss.; Mezzanotte, *L'utilità prediale della facoltà di parcheggio*, cit., 1535 ss.

<sup>23</sup> In proposito Calzolaio, *La tipicità dei diritti reali: spunti per una comparazione*, cit., 1080 ss.

esente da dubbi di ammissibilità per la capacità erosiva rivolta al numero chiuso dei diritti reali, evoca la tipizzazione, proposta nel progetto di riforma francese del 2008 sul diritto dei beni <sup>24</sup>, di una situazione giuridica idonea ad attribuire al suo titolare facoltà non predeterminate di godimento del bene, consentite dal proprietario del bene stesso («*une multitude de possibilités puisque le contenu du droit réel de jouissance spéciale n'est pas limité*»). Dinanzi a una siffatta apertura, tuttavia, la Corte di Cassazione italiana si conferma più cauta, come desumibile dal contenimento della specifica facoltà di godimento del parcheggiare automezzi entro la strettoia dell'utilità prediale, e più ossequiosa al principio di tipicità dei diritti reali. Lungi dall'ammettere a monte un utilizzo del bene dalle variegate declinazioni, tutte riconducibili all'atto di concessione del proprietario nel disporre di esso, il riconoscimento della realtà della facoltà di parcheggio è semmai – nella sentenza – calibrato sull'accertamento in concreto della sua utilità prediale, ossia una verifica, più a valle, che lo specifico godimento consistente nel sostare con un automezzo avvantaggi direttamente il fondo dominante.

3. – Il principio della autonomia negoziale <sup>25</sup>, propugnato nella soluzione accolta dalla Cassazione, come si accennava in premessa, è controbilanciato dall'ossequio rivolto nella sentenza al principio di tipicità dei diritti reali, che impone al parcheggio non soltanto la sussistenza dei caratteri dello *ius in re aliena* (l'altruità della cosa, l'assolutezza, l'immediatezza e la realtà del diritto), ma il rispetto di ulteriori elementi volti a strutturare la servitù, sempreché di essa si voglia che il parcheggio assuma natura. Essi sono individuati dalle Sezioni Unite nella inerenza del peso al fondo servente, nell'inerenza del vantaggio al fondo dominante, nella specificità dell'utilità prediale e nella localizzazione della servitù.

Riservando al seguito della trattazione (*sub* §§ 3.1 e 3.2) qualche considerazione sui caratteri individuati dalle Sezioni Unite, si osserva preliminarmente che l'attualità della portata conformativa del numero chiuso e della ti-

<sup>24</sup> Si tratta del progetto del 2008, di riforma del codice civile francese sul diritto dei beni, promosso dall'*Association Henri Capitant, des Amis de la Culture Juridique française*.

<sup>25</sup> Si veda Cass. n. 3925/2024, cit., punti 2 e 4.5, in cui la Corte ammette tuttavia che il principio richiamato, come si desume dall'art. 1322, comma 2, c.c., «non sfocia in una libertà illimitata, dovendosi sempre confrontare con il limite della meritevolezza di tutela degli elementi dell'accordo».

picità<sup>26</sup> sul fronte delle situazioni giuridiche dotate di inerenza alle *res*, per la verità, nel diritto contemporaneo non ha riscosso un unanime consenso<sup>27</sup>, come testimoniano voci autorevoli in dottrina<sup>28</sup>, specie dinanzi alla proliferazione di nuovi diritti reali parziari e ad un fenomeno di progressiva dematerializzazione dell'oggetto della proprietà. Eppure, nonostante la tendenza, affermatasi nella prassi negoziale, a superare la standardizzazione delle situazioni giuridiche reali, il numero chiuso e la tipicità non sono agevolmente superabili per il rischio che il proliferare di diritti reali non nominati o indefiniti nel contenuto possa pregiudicare un'efficiente circolazione dei beni, che consenta la conoscenza dei costi informativi e organizzativi della transazione e l'opponibilità della situazione giuridica reale al terzo.

La capacità di resistenza del numero chiuso e della tipicità si giustifica, dunque, in una ragione di ordine pubblico, economico e al contempo sociale<sup>29</sup>. Vero è che sarebbe utopico ritenere che il ricorso agli schemi tipici pro-

<sup>26</sup> Numero chiuso (*Typenzwang*) e tipicità (*Typenfixierung*) differiscono perché il primo è principio che attiene all'esclusività della fonte, mentre il secondo riguarda il contenuto del diritto, ma non per questo sono tra loro del tutto indipendenti. In proposito M. Allara, *Le nozioni fondamentali di diritto civile*, I, Torino, 1958, 406, osserva che il fondamento normativo del numero chiuso non trova nel diritto positivo una specifica enunciazione, ma risulta compreso nella norma più ampia, per la quale il contratto non produce effetto rispetto ai terzi (art. 1372, comma 2, c.c.).

<sup>27</sup> Sui principi del numero chiuso e di tipicità dei diritti reali, si vedano A. Natucci, *La tipicità dei diritti reali*, Padova, 1985, 26 ss.; A. Burdese, *Ancora sulla natura e tipicità dei diritti reali*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, 226 e ss.; An. Fusaro, *Il numero chiuso dei diritti reali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2000, 439 ss.; U. Mattei, *Basic Principles: a comparative and legal introduction*, London, 2000, passim; E. Moscati, *Il problema del numero chiuso dei diritti reali nell'esperienza italiana*, in *Liber amicorum per Angelo Luminoso*, I, *Contratto e mercato*, Milano, 2013, 441 ss.

Tra le posizioni più evolutive U. Morello, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in *Tratt. diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, I, *Proprietà e possesso*, Milano, 2008, 67 e ss.; M. Comporti, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 297 ss.; Id., voce *Diritti reali. 1) Dir. civ.*, in *Enc. giur. Treccani*, XI, Roma, 1989, 5 ss.; nonché Id., *Diritti reali in generale*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu, F. Messineo e L. Mengoni, e continuato da P. Schlesinger, vol. VIII, t. 1, Milano, 2011, ed. II, 223 e ss.

<sup>28</sup> Si veda lo scetticismo di Rosario Nicolò, che li appella come "pregiudizio", in Id., voce *Diritto civile*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, 908; e di D. Messinetti, *Oggettività giuridica delle cose incorporeali*, Milano, 1970, 125, che osserva l'incapacità di predeterminare dall'esterno il contenuto del potere che il titolare del diritto reale esercita sul bene; cfr. Lipari, *Le categorie del diritto civile*, cit., 124, che considera la standardizzazione dei diritti reali l'espressione di una visione "preistorica".

<sup>29</sup> Sulle ragioni della tipicità e del numero chiuso si vedano gli studi giuseconomici di H. Hansmann-R. Kraakman, *Property, Contract and Verification: the Numerus Clausus Problem and the Visibility of the Rights*, in *Journal of Legal Studies*, 31, 2002, 373 ss.; T.W. Merrill-H.E. Smith, *Opti-*

prio di un'economia standardizzata sia immune dai rischi di una circolazione di beni inefficiente specie con riguardo alla sfera giuridica del terzo<sup>30</sup>, ma è altresì innegabile che il ricorso ai menzionati principi contribuisca al mantenimento di un sistema di trascrizione efficiente e all'abbattimento dei costi sopportati dai terzi per la sua consultazione<sup>31</sup>.

L'autonomia privata dunque non corre indisturbata nel forgiare nuovi diritti reali, come d'altronde ribadiscono recentemente le Sezioni Unite, con una sentenza evocata nelle motivazioni della pronuncia in commento<sup>32</sup>, in ordine alla possibilità di attribuire al singolo condomino un diritto reale di uso esclusivo sulle parti comuni di un edificio, e segnatamente la facoltà di parcheggiare l'auto su una parte di cortile condominiale<sup>33</sup>. L'organo nomofilattico nega una siffatta facoltà, disponendo la conseguente conversione del

*mal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle*, in *Yale Law Journal*, 110, 1, 2000, passim; Y. Chang-H.E. Smith, *The Numerus Clausus Principle, Property Customs, and the Emergence of New Property Forms*, in *Yowa Law Review*, 100, 1, 2015, passim.

<sup>30</sup> Hansmann-Kraakman, *Property, Contract and Verification: the Numerus Clausus Problem and the Divisibility of the Rights*, cit., 382. Cfr. G. Rojas Elgueta, *Autonomia privata e responsabilità patrimoniale del debitore*, Milano, 2012, 83, anche a proposito dell'efficienza della standardizzazione dinanzi all'introduzione del negozio di destinazione di cui all'art. 2645-ter c.c.

<sup>31</sup> In proposito Hansmann-Kraakman, *Property, Contract and Verification: the Numerus Clausus Problem and the Divisibility of the Rights*, cit., 382.

<sup>32</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., punto 4.5.

<sup>33</sup> Così Cass. civ., s.u., 17 dicembre 2020, n. 28972, in *Giur. it.*, 2021, 549 ss., con nota di R. Calvo, *Comunione e uso esclusivo tra autonomia e tipicità*; in *Notariato*, 2/2021, 200 ss., con nota di F. Gallelli, *Diritto reale d'uso esclusivo su una parte comune dell'edificio*; in *Riv. notariato*, 2/2021, 53 ss., con nota di A. Torroni, *Il diritto di uso esclusivo in ambito condominiale al vaglio delle Sezioni Unite. La Cassazione snobba la servitù e mette all'indice l'uso esclusivo*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 1/2021, 243 ss., con nota di M. Carpinelli, *La parabola del diritto "reale" di uso esclusivo sui beni condominiali*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2/2021, 427 ss., con nota di E. del Prato, *Uso esclusivo permanente in favore di un condomino e tipicità dei diritti reali*; in *Guida dir.*, 2/2021, 90 ss., con nota di R. Franco, *L'uso esclusivo di un bene condominiale non rientra nel novero dei diritti reali*; in *Riv. notariato*, 2/2021, 216 ss., con nota di G. Petrelli, *Condominio negli edifici, «usi esclusivi» e «usi individuali»*; in *Riv. dir. civ.*, 4/2021, 781 ss., con nota di G. Liberati Buccianti, *Sull'invalidità della clausola costitutiva di un diritto reale atipico*; in *Foro it.*, 3/2021, 3, 953 ss., con nota di C. Bona, *Otto variazioni sul tema dell'«uso» delle cose comuni nel condominio*; nonché A. Ciatti Caimi, *Il diritto di uso esclusivo del condomino (dopo la decisione delle sezioni unite della Cassazione)*, studio CNN n. 30-2021/C, in *Studi e materiali. Rivista semestrale del Consiglio Nazionale del Notariato*, 1/2021, 57 ss.; F. Mezzanotte, *L'«uso esclusivo» e il «numerus clausus dei diritti reali» secondo le sezioni unite*, in *Actualidad jurídica Iberoamericana*, n. 16-bis, *Estudios de derecho privado en homenaje al professor Cesare Massimo Bianca*, junio 2022, 2734 ss.

negozio nullo, ex art. 1424 c.c., nel diverso contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo di natura obbligatoria sulla medesima parte comune.

Un rigore inferiore è tuttavia riservato alle servitù volontarie, al cui cospetto l'esigenza di standardizzazione presenta una portata relativa<sup>34</sup>: quest'ultima vincola a una conformità della servitù ai soli caratteri "essenziali", tanto che la Corte, richiamando il proprio precedente del 2017, attribuisce alla tipicità una valenza "strutturale", ma non anche "contenutistica"<sup>35</sup>. L'attributo richiede una precisazione, perché sarebbe fuorviante ritenere che la tipicità imposta alle servitù volontarie non riguardi anche il contenuto del negozio costitutivo della servitù volontaria o del diritto generato dalla volontà delle parti: il nucleo essenziale del diritto costituisce di fatti un contenuto dell'autoregolazione, inequivocabilmente sottoposto a una conformazione per evitare di consacrare con la realtà facoltà dotate di utilità personali. La servitù prediale deve rispettare il «contenuto del diritto» (conformemente alla rubrica dell'art. 1027 c.c.), consistente nel «peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario». È semmai il contenuto del *peso imposto sul fondo servente*, indirizzato all'utilità del fondo dominante che, una volta che quest'ultima sia sussistente, può essere modellato dalle parti a piacimento, pur nel rispetto degli altri elementi strutturali del diritto. Il titolo volontario consente in tal modo di individuare la consistenza del peso imposto sul fondo servente, che nelle servitù positive si realizza con un comportamento del titolare del fondo dominante e nelle servitù negative con un *non facere* imposto al titolare del fondo servente. Ma in entrambi i casi i margini di autonomia sono limitati da un'utilità che è requisito che «incide sul contenuto e, correlativamente, sull'esercizio della servitù, determinandone la natura e i limiti»<sup>36</sup>.

Professare un'atipicità contenutistica *tranchant* – come erroneamente si potrebbe ricavare dalle affermazioni delle Sezioni Unite – mal si attaglierebbe a una soluzione che non costituisce un'apertura a facoltà indeterminate del tito-

<sup>34</sup> Sulla tipicità delle servitù volontarie si vedano già le considerazioni di A. Barbero, *Tipicità, predialità e indivisibilità nel problema dell'identificazione delle servitù*, in *Foro pad.*, 1957, I, 1043 ss., e di P. Vitucci, *Utilità e interesse nelle servitù prediali. La costituzione convenzionale di servitù*, Milano, 1974, passim.

<sup>35</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., punto 4.5.

<sup>36</sup> Così Burdese, *Le servitù prediali*, cit., 42.

lare, a differenza di quella offerta dalla giurisprudenza francese alle servitù di parcheggio<sup>37</sup>. Al di là delle etichette, la conformazione del peso fondiario a connotati strutturali delle servitù prediali è allora una tipicità parimenti contenutistica, ma relativa a un nucleo contenutistico “strutturale”, che lascia fuori dall'imposizione di una predeterminazione tutte le possibili epifanie di utilità prediale. Il contenuto sganciato dal principio di tipicità è di fatti per le Sezioni Unite ciò che declina l'*utilitas* per il fondo dominante, nelle direzioni individuate dall'art. 1028 c.c.: nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante o nell'inerenza del fondo dominante alla destinazione industriale. In quest'ultima evenienza – che è quella del caso che aveva originato la rimessione alle Sezioni Unite – non basterebbe che l'utilità sia rivolta a una determinata industria (perché si avrebbe in tal caso una servitù aziendale, sprovvista del carattere della predialità per mancanza dell'*utilitas fundi*<sup>38</sup>), ma occorrerebbe individuare l'utilità della servitù nel concreto rapporto del fondo nel quale l'impresa è installata<sup>39</sup> (c.d. servitù industriale, che richiede l'accertamento dell'*utilitas fundi* con la verifica di un collegamento tra fondo e industria).

A diversa conclusione si dovrebbe giungere poi dinanzi alle servitù coattive (e pare che le Sezioni Unite ne abbiano consapevolezza). Per queste ultime, com'è noto, la conformazione agli schemi predisposti dal legislatore è maggiore giacché esse trovano fondamento in una specifica previsione di legge e sono giustificate da condizioni di necessità che si riscontrano nel pregiudizio a un'adeguata utilizzazione del fondo dominante, per evitare il quale si rende necessario imporre il peso sul fondo servente<sup>40</sup>. In questi casi in cui l'utilità o amenità prediale si è convertita in bisogno, laddove la costituzione

<sup>37</sup> Si veda il § 2 di questa trattazione.

<sup>38</sup> Gallo, *La proprietà, i diritti reali imitati, il possesso*, in 366 ss. Cfr. Cass. civ., 31 gennaio 1955, n. 254, in *Foro it.*, 1956, I, 156, con nota di A. Matteucci, *Delle c.d. servitù irregolari e, in particolare, delle servitù aziendali*; Cass. civ., 7 maggio 1974, n. 1288, in *Giur. agr. it.*, 1976, 153; Cass. civ., sez. II, 27 settembre 2012, n. 16427, in *Riv. notariato*, 2/2013, 68, con nota di G. Musolino, *Le servitù industriali e le servitù aziendali. La qualificazione della posizione soggettiva in considerazione del modus servitutis e della distinzione fra utilitas e commoditas*.

<sup>39</sup> Come anche in Cass. n. 3925/2024, cit., punti 7.1 e 7.2. Sulle servitù industriali si veda l'opera di A. Giovane, *La servitù industriale*, Napoli, 1946, passim, recensita da F. Santoro Passarelli, in *Dir. e giur.*, 1946, 275 ss.; nonché Id., *Servitù industriale e cosiddetta servitù aziendale*, in *Giur. it.*, 1948, IV, 59.

<sup>40</sup> In proposito F. Oliviero, *Utilità e predialità nelle servitù coattive. Itinerari giurisprudenziali e sistematica del diritto di servitù*, Napoli, 2018, 141 ss., 150 ss.

contrattuale della servitù coattiva sia preclusa dalla mancanza di un accordo con il proprietario del fondo servente, allora la servitù è costituita per sentenza. Con essa il giudice determina le modalità di esercizio della servitù e l'eventuale indennità che dovrà essere pagata al proprietario del fondo servente. Ma in assenza di una previsione di legge che individua la necessità, sulla base della quale prevedere la costituzione coattiva della servitù, cade lo stesso presupposto per potere forgiare un peso sul fondo altrui a titolo di servitù dai contenuti più adeguati alle volontà dei proprietari dei due fondi. Tanto che la Corte costituzionale è dovuta talvolta intervenire per dichiarare incostituzionale una previsione normativa costitutiva di una servitù coattiva come l'art. 1052, comma 2, c.c., nella parte in cui non prevede che la servitù di passaggio coattivo possa concedersi dall'autorità giudiziaria quando essa riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità degli edifici destinati ad uso abitativo da parte dei portatori di handicap <sup>41</sup>.

Quando invece la costituzione coattiva della servitù, conforme al tipo predeterminedato dal legislatore, avviene per via contrattuale (anche se la sentenza della Sezione Unite tace sul punto) è pur consentito un margine di incidenza "contenutistico" dell'autonomia privata, stavolta, non già sulle possibili declinazioni dell'utilità prediale ma sulle modalità di esercizio della servitù.

La menzionata declaratoria di incostituzionalità della Consulta sull'accessibilità alle abitazioni da parte dei disabili è stata tuttavia evocata da parte delle Sezioni Unite nel passaggio argomentativo che valorizza come l'*utilitas* prediale abbia capacità di adattamento – specie per gli edifici di civile abitazione – «alle condizioni di vita dell'uomo in un determinato contesto storico e sociale, purché detta *utilitas* sia inerente al bene così da potersi trasmettere ad ogni successivo proprietario del fondo dominante» <sup>42</sup>. Il richiamo è ado-

<sup>41</sup> Così Corte cost., 10 maggio 1999, n. 167, in *Rass. dir. civ.*, 1999, 688 ss. con nota di P. Perlingieri, *Principio "personalista", "funzione sociale della proprietà" e servitù coattiva di passaggio*; in *Giur. cost.*, 1999, 1607 ss., con nota di P. Vitucci, *Il passaggio coattivo e le persone handicappate*; in *Riv. notariato*, 4/1999, 973, con nota di F. Gazzoni, *Disabili e tutela reale*; in *Corriere giur.*, 2/2000, 177, con nota di A. Palmieri, *Accesso all'abitazione e tutela dei disabili: nuovi orizzonti per l'art. 1052 c.c.*; in *Nuove leggi civ. comm.*, 1-2/2000, 150, con nota di M. Roberti, *La servitù coattiva per fondo non intercluso: nuove prospettive degli interessi generali*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 1/1999, 822, con nota di B. Cavallo, *Servitù coattiva di passaggio a favore di un fondo non intercluso ed esigenze dei portatori di handicap*. Si veda anche Oliviero, *Utilità e predialità nelle servitù coattive. Itinerari giurisprudenziali e sistematica del diritto di servitù*, cit., 83.

<sup>42</sup> Così Corte cost. n. 167/1999, cit., *sub* 8; nonché Cass. n. 3925/2024, cit., punto 4.4.

perato per perorare l'ammissibilità della configurazione reale della servitù di parcheggio: se l'adattamento all'evoluzione del contesto sociale ha richiesto l'intervento correttivo della Corte costituzionale sul tipo della servitù coattiva, le servitù volontarie, che consentono una più ampia autoregolazione, *a fortiori* metabolizzano al loro interno un processo evolutivo che porta a concepire al fianco delle tradizionali attestazioni di utilità prediali nuovi impieghi del fondo servente.

Il richiamo delle Sezioni Unite alla soluzione adottata per le servitù coattive non appare allora forzato.

Vero è che l'interesse individuale del proprietario del fondo dominante, beneficiato da una servitù prediale coattiva, si accompagna all'interesse generale a un razionale sfruttamento dei beni immobili, che conforma i poteri del privato proprietario in nome della funzione sociale della proprietà<sup>43</sup>. In questo caso, l'utilità rivolta a vantaggio del fondo intercluso, lungi dall'esaurirsi nello sviluppo della vocazione produttiva agricola o industriale, include esigenze della persona elevate a rango di interesse generale, come quelle abitative che concorrono al pieno e libero sviluppo della persona. Mentre, nelle servitù volontarie, in assenza di necessità del fondo dominante, non c'è una diretta emersione dell'interesse generale che porta alla limitazione di godimento del fondo servente, né sussisterebbe la necessità di impiegare il principio personalista che si rende necessario nell'intervento della Corte costituzionale<sup>44</sup>.

Eppure, anche nelle servitù volontarie, l'ombra della funzione sociale sussiste parimenti e porta, anche per le servitù volontarie, a includere tra le utilità prediali nuovi vantaggi reali, nel cui novero figurerebbe il parcheggio, che soddisfa la vocazione produttiva del fondo dominante.

In entrambi i casi, volontarie e coattive si muovono sui binari predeterminati dalla tipicità, ma per le prime l'utilità prediale gode di un'elasticità che consente di adattare le servitù prediali a nuove istanze economiche e sociali, in base alle quali si identificano nuovi pesi fondiari, dotati di un'utilità in collegamento diretto con un bene e non con una persona, ma che possono contestualmente assicurare interessi non esclusivamente patrimoniali.

<sup>43</sup> Così Perlingieri, *Principio "personalista", "funzione sociale della proprietà" e servitù coattiva di passaggio*, cit., 690; ma anche Bianca, *Diritto civile, 6. La proprietà*, cit., 484.

<sup>44</sup> In favore dell'impiego del principio personalista dinanzi alle servitù volontarie si veda Vitolo, *La servitù di parcheggio al vaglio delle Sezioni Unite*, cit., 583 s.

Nelle servitù volontarie non c'è quindi una predeterminazione delle utilità ammesse dall'ordinamento, che nel rispetto della cornice strutturale del diritto reale tipico sono lasciate alla libera determinazione dell'autonomia privata.

3.1. – Le peculiarità della realtà del diritto di servitù si osservano, nel ragionamento della Corte, sia sul versante dell'inerenza al fondo servente, in relazione al quale il diritto è opponibile a tutti coloro che vantino diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù, sia su quello dell'inerenza al fondo dominante, al quale è riferibile l'utilizzo del parcheggio, che «deve essere uno dei modi attraverso cui si estrinseca il vantaggio del fondo dominante»<sup>45</sup>. Sotto questo profilo, l'utilità prediale serve ad ovviare quella fisiologica ambiguità<sup>46</sup> (come si accennava al § 1), generata dalla convivenza tra l'utilità per la *res* (profilo oggettivo) e la posizione di vantaggio della persona che esercita il diritto di godimento sul bene (profilo soggettivo): è evidente infatti che ogni tipo di utilità per il fondo dominante si riflette da ultimo su un vantaggio per il suo titolare, specie se la prima si esplica con attività umane di sfruttamento del bene e di realizzazione di benefici per la persona. L'utilità prediale come nucleo minimo del diritto di servitù non può elidere l'utilità economica per il titolare, che è sottesa a qualsiasi diritto sui beni, a prescindere da un interesse patrimoniale o meno, altrimenti il titolare del diritto finirebbe per essere frustrato dall'oggetto stesso del diritto. Per questa via riuscirebbero allora a integrare il requisito dell'utilità prediale, oltre che il passaggio, il transito o il parcheggio sul fondo altrui, ulteriori attività umane sul fondo altrui, come il diritto di raccogliere frutti, di consentire la caccia, di consentire il pascolo, attribuiti sul fondo altrui a tutti i proprietari di un fondo finitimo.

Difficoltà interpretative, ancora, si incontrano dinanzi alle servitù che consistono in un *non facere* del titolare del fondo servente (c.d. servitù negative). In questo caso, pur mancando un'attività positiva del titolare del fondo dominante, l'imposizione di un'attività umana negativa sul fondo servente potrebbe rendere difficoltosa l'individuazione nel peso imposto di un reale asservimento del fondo. Anche in questo caso l'incertezza sarebbe la fisiologica conseguenza del mancato allineamento tra soggetto e oggetto della situazione giuridica soggettiva passiva.

<sup>45</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., ai punti 4.5 e 8.

<sup>46</sup> Gallo, *La proprietà, i diritti reali imitati, il possesso*, in 362 s.

Le potenzialità equivoche sono dunque comuni a tutti i pesi fondiari che si esplicano in un'attività umana, positiva o negativa, in collegamento con un fondo avvantaggiato. In questi casi, l'elemento eletto dalle Sezioni Unite a condensare la realtà del diritto è la riferibilità dell'utilità in senso oggettivo alla *res*: per configurare una servitù prediale deve mancare il carattere soggettivo ed estrinseco dell'attività personale del proprietario del fondo dominante<sup>47</sup>, altrimenti la servitù avrebbe natura irregolare. Per sorreggere una servitù prediale l'utilità deve allora riferirsi in via primaria al fondo, senza eccedere rispetto ad esso, ma del pari è naturale che ciò che avvantaggia la *res* generi utilità per la persona che ne è titolare<sup>48</sup>, tanto che è la stessa predialità che diviene in misura crescente elemento aperto all'inclusione di esigenze di carattere personale. Si pensi ad esempio alla servitù industriale che si avvale di uno spiazzo o di un cortile (fondo servente) di proprietà altrui, limitrofi a un capannone industriale (fondo dominante) per consentire a quanti lavorino nell'industria di potere trascorrere il tempo di pausa anche consentendo che sia organizzata da parte del proprietario del fondo dominante la somministrazione di pasti: si consente in questo caso un'attività umana, dotata di utilità personale, ma che è suscettibile di essere configurata dai privati in grado di realizzare in via primaria un'utilità prediale, perché quel cortile consente lo svolgimento di attività che servono a realizzare la vocazione produttiva del limitrofo fondo dominante.

Dinanzi alla confluenza di esigenze della persona nell'utilità rivolta al fondo dominante, sintomatica dell'ibridazione tra godimento reale e perso-

<sup>47</sup> Così Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1986, n. 6740, che ha stabilito che «al fine della valida costituzione di una servitù prediale, occorre che il vantaggio previsto e disciplinato dalle parti sia configurabile in rapporto alla obiettiva situazione dei fondi interessati – cioè come *utilitas*, che il fondo servente sia suscettibile di arrecare direttamente al fondo dominante (in relazione all'attuale e anche alle prevedibili destinazioni future del medesimo) – e non si risolva invece in un vantaggio soggettivo ed estrinseco relativo all'attività personale del proprietario del fondo dominante».

<sup>48</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., al punto 3, prevede che «La *realitas*, che distingue il *ius in re aliena* dal diritto personale di godimento, implica dunque l'esistenza di un legame strumentale ed oggettivo, diretto ed immediato, tra il peso imposto al fondo servente ed il godimento del fondo dominante, nella sua concreta destinazione e conformazione, al fine di incrementarne l'utilizzazione, sì che l'incremento di utilizzazione deve poter essere conseguito da chiunque sia proprietario del fondo dominante e non essere legato ad una attività personale del soggetto. In questa prospettiva, il carattere della realtà non può essere escluso per il parcheggio dell'auto sul fondo altrui quando tale facoltà sia costruita come vantaggio a favore del fondo, per la 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».

nale, la decisione delle Sezioni Unite mantiene dunque piuttosto marcato il confine tra realtà e personalità delle situazioni giuridiche soggettive. Da un lato figurano le servitù, conformi a uno schema tipico, in presenza degli elementi strutturali che attribuiscono al titolare del diritto reale un godimento dotato di utilità prediale, provvisto di facoltà accessorie, funzionali all'esercizio del diritto e alla realizzazione dell'utilità prediale (i c.d. *admicula servitutis*, previsti all'art. 1064, comma 1, c.c.). Siffatte facoltà hanno pertanto origine e si estinguono con la servitù alla quale ineriscono e beneficiano dell'assolutezza e dell'immediatezza del diritto reale. Di contro, prestazioni di natura personale, caratterizzate dalla relatività e della mediatezza, richiedono invece la cooperazione dell'obbligato e rimangono disancorate dal principio di tipicità e sono sottoposte al diritto delle obbligazioni. Di queste ultime, sono esemplificative le obbligazioni che gravano *propter rem* sul titolare del diritto reale e che pertanto circolano con il bene, che individua il soggetto gravato dalla prestazione (c.d. ambulatorietà). Di esse, tuttavia, la natura personale si riflette sul regime, facendo sì che la mancata o inesatta esecuzione della prestazione consenta a chi la debba ricevere di fregiarsi della tutela risarcitoria *ex art.* 1218 c.c. Il codice civile offre esempi di obbligazioni *propter rem* anche in tema di servitù: relativamente alla prestazione riguardante le spese necessarie all'uso e al mantenimento della servitù, che si estinguono per abbandono liberatorio (art. 1070).

Un apporto volto a sfumare la distinzione, già in tempi risalenti incrinata dal conferimento di una tutela "esterna" ai diritti di credito<sup>49</sup>, è poi notoriamente offerto dagli oneri reali<sup>50</sup>, prestazioni a carattere periodico a carico del soggetto immesso nel godimento di un determinato bene (dunque ambulatorie), che consistono in un *dare* o in un *facere* che si configurano come peso posto nell'interesse del titolare del diritto reale, ad es. il canone enfiteutico (art. 957 c.c.) o il contributo di bonifica (art. 860 c.c.) o i contributi del codice ambiente sui siti contaminati (art. 253 cod. ambiente).

<sup>49</sup> Si pensi al risarcimento del danno consentito in ambito aquiliano a partire dalla nota sentenza della Cassazione sul caso Meroni (Cass. civ., s.u., 26 gennaio 1971, n. 174).

<sup>50</sup> Sulla distinzione tra obbligazioni *propter rem* e oneri reali, si vedano G. Gandolfi, voce *Onere reale*, in *Enc. dir.*, XXX, Milano, 1980, 127 ss.; L. Bigliuzzi Geri, *Oneri reali e obbligazioni «propter rem»*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1984, *passim*; Bianca, *Diritto civile*, 6. *La proprietà*, cit., 95 ss. e 99 ss.; M. Rinaldo, voce *Obbligazione propter rem e onere reale*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Agg., Torino, 2013, 413 ss.

La menzionata contrapposizione tra realtà e personalità delle situazioni giuridiche soggettive è enfatizzata dalla sentenza delle Sezioni Unite, che riconduce il diritto a parcheggiare l'auto sul suolo altrui di matrice negoziale a una delle due opposte direzioni, come testimonia il ridursi della qualificazione a una *quaestio facti*. Ma i bisogni a cui la Corte attribuisce veste giuridica si rivelano, per la verità, ancipiti e partecipano pertanto di un sempre più crescente processo di ibridazione tra personalità e realtà del godimento.

3.2. – Per la qualificazione del parcheggio sul suolo altrui come servitù prediale la sentenza delle Sezioni Unite richiede inoltre la sussistenza dei caratteri della specificità dell'utilità riservata, «in quanto il proprietario del fondo dominante avrà diritto ad utilizzare l'area assegnata sul fondo servente al solo scopo di parcheggiare la propria autovettura», e della localizzazione, intesa quale «individuazione esatta del luogo di esercizio della servitù»<sup>51</sup>, entrambe imposte dalla necessità di non inibire al proprietario del fondo servente un suo godimento del suolo.

La distinzione tra i due ulteriori requisiti, pretesi dalla Corte a strutturazione del diritto di servitù, poggerebbe nella sentenza sulla convinzione che, se la specificità dell'utilità prediale costituisce una delimitazione qualitativa del godimento sul fondo servente, che altrimenti sarebbe assoluto, la localizzazione è limite quantitativo che impedisce che il godimento abbia un'estensione su tutta l'area asservita.

Non stupisce che la Corte pretenda la specificità dell'utilità prediale. La necessità di evitare la costituzione di una servitù atipica, che consenta la mortificazione delle facoltà di godimento spettanti al proprietario del fondo servente, solo per realizzare un'utilità per il fondo dominante, è posta, indubbiamente, a garanzia del principio di cooperazione fondiaria che sorregge le servitù prediali<sup>52</sup>. La specificità dell'utilità prediale pertanto protegge da un assiduo svuotamento del contenuto della proprietà del fondo servente, che mortificherebbe la sua vocazione produttiva, con effetti distorsivi della circolazione giuridica dei beni<sup>53</sup>.

<sup>51</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., ai punti 4.5 e 8.

<sup>52</sup> Cfr. Vitucci, *Utilità e interesse nelle servitù prediali*, cit., 76 ss.; Grosso-Deiana, *Le servitù prediali*, cit., 72 ss.; di recente Antillo, *Utilità fondiaria nella servitù di parcheggio e tipicità dei diritti reali*, cit., 337.

<sup>53</sup> Natucci, *Le servitù*, cit., 115; Vitucci, *Utilità e interesse nelle servitù prediali*, cit., 85 ss., sul di-

La distinzione operata dalle Sezioni Unite, tuttavia, non convince: pretende, oltre a una specificazione dell'utilità, che la servitù sia localizzata in una porzione distinta del fondo servente allo stesso fine di evitare la privazione di ulteriori facoltà di godimento sul fondo servente eleverebbe a carattere strutturale un aspetto attinente all'esercizio della servitù, che è rimesso alla disciplina degli artt. 1063 e ss. c.c. L'art. 1063 c.c. prevede che l'esercizio della servitù sia regolato dal titolo e, in mancanza, dalle norme suppletive dettate dalle disposizioni che seguono, come l'art. 1065 c.c., che prevede che, nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio della servitù, essa soddisfa il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente. La pertinenza della localizzazione al differente profilo dell'esercizio del diritto rimesso all'autonomia privata e la natura integrativa della disposizione che prevede il criterio del minor aggravio inducono a ritenere che la localizzazione non abbia alcuna valenza strutturale<sup>54</sup>: la mancata determinazione ad opera dei privati del luogo di esercizio della servitù sul suolo altrui non esporrebbe il contratto al rischio dell'indeterminatezza dell'oggetto, essendo individuate per legge le modalità spaziali dell'esercizio del diritto reale in via suppletiva. Né si vede come, una volta che sia rispettato il carattere della specialità, ci possa essere consequenzialità tra la mancata localizzazione e una mortificazione delle facoltà spettanti al proprietario del fondo servente: una servitù che assolve già al requisito della specialità nel consentire un parcheggio temporaneo, transito e manovra, ma che venga esercitata per tutta la superficie del fondo servente, non impedirebbe che facoltà di godimento diverse siano esercitate, come la possibilità di adoperare il suolo per raccogliere i frutti, per parcheggiare automezzi del titolare del fondo servente o riconducibili alla attività economica, sua o della sua famiglia, per edificare in una parte dello stesso.

Si è dunque scettici sulla necessità che la localizzazione serva a non mortificare le facoltà di godimento del proprietario del fondo servente: una siffatta connotazione strutturale rischia piuttosto di limitare la libertà dei privati di regolazione degli aspetti di esercizio del diritto, oltretutto garantita dal carattere suppletivo dell'art. 1065 c.c. Una servitù dotata di estensione *totale*, dunque, non è in grado di neutralizzare la vocazione produttiva del fondo, a meno che essa non sia ascrivibile a una servitù *assoluta* del fondo servente, come tale sprovvista di specialità.

vieto di una servitù "generale".

<sup>54</sup> Così Antillo, *Utilità fondiaria nella servitù di parcheggio e tipicità dei diritti reali*, cit., 338.

4. – Anche se la pronuncia delle Sezioni Unite non affronta il tema del potere di fatto corrispondente all'esercizio di una servitù di parcheggio, l'ammissibilità della qualificazione del parcheggio come servitù prediale avvalorava l'orientamento incline alla configurabilità del possesso di servitù di parcheggio, come tale suscettibile di tutela mediante azione di spoglio *ex* art. 1168 c.c. e di acquisto per usucapione, conformemente al disposto dell'art. 1031 c.c. L'usucapione è in questo caso compiuta in virtù di un potere di fatto sul fondo servente prolungato nel tempo e corrispondente all'esercizio del diritto di servitù, purché la servitù sia contraddistinta da opere visibili e permanenti (servitù c.d. apparente).

Nello specifico dal comma 2 dell'art. 1061 c.c., che individua le servitù non apparenti, si ricava *a contrario* che il compimento della fattispecie acquisitiva richiede la sussistenza tanto di un'opera permanente<sup>55</sup>, naturale o di manifattura umana, dotata di visibilità, quanto della destinazione dell'opera all'esercizio della servitù, in modo che le opere visibili siano preordinate in modo inequivoco a consentire che il peso gravante sul fondo servente realizzi l'utilità prediale per il fondo dominante<sup>56</sup>. Entrambi gli elementi sono parimenti volti a consentire la relazione materiale da parte del suo possessore con il bene necessaria per usucapire<sup>57</sup>, onde evitare il rischio che le servitù si stabiliscano clandestinamente. Così l'usucapione della servitù di parcheggio potrebbe, ad esempio, richiedere la presenza di dispositivi come paletti e catene, che impediscano il parcheggio a soggetti diversi dal titolare del fondo dominante.

In favore della configurabilità del possesso della servitù di parcheggio si è espressa una recente pronuncia della Cassazione<sup>58</sup>, che ha ammesso che esso possa consistere in un potere sulla cosa "continuato" e "consentito", idoneo a generare con il decorso del tempo un acquisto per usucapione.

<sup>55</sup> L'opera permanente e visibile può sussistere sul fondo servente o equivalentemente sul fondo dominante. Così Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 2007, n. 21597.

<sup>56</sup> Così Cass. civ., sez. II, 17 marzo 2017, n. 7004; Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2010, n. 13238, in *Giust. civ.*, 2011, 2139 ss.; Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2004, n. 2994.

<sup>57</sup> Nel codice del 1865 era esclusa l'usucapibilità delle servitù discontinue (artt. 629 e 630), in aggiunta a quella delle servitù apparenti, sul presupposto che il possesso delle prime sarebbe stato carente di continuità e precario, pertanto avrebbe ingenerato la mera tolleranza del titolare del fondo servente rispetto ad atti clandestini, incerti e non univocamente riconducibili al potere di fatto valevole ad usucapire la servitù. Il codice attuale ha ritenuto la *ratio* sottesa al divieto perseguita integralmente dal divieto di usucapire servitù non apparenti e ha pertanto eliminato il divieto di usucapire le servitù discontinue.

<sup>58</sup> Cass. n. 7620/2023, cit.

Il superamento dell'ostruzionismo giurisprudenziale non esime tuttavia da qualche considerazione circa le difficoltà di un siffatto acquisto. La necessaria apparenza della servitù è di ostacolo all'ammissibilità di un'usucapione per le servitù negative, come la *servitus altius non tollendi*. Esse impongono un *non facere* sul fondo servente e pertanto non richiedono opere visibili e permanenti. Quando invece vi è l'apparenza, che rende visibile la servitù al proprietario del fondo servente, allora la potenziale usucapibilità sollecita le parti a una definizione del potere di fatto per via negoziale, in modo da evitare per il proprietario del fondo servente l'acquisto *ad usucapionem*. Il titolo potrà allora consacrare una situazione giuridica reale, dando luogo alla costituzione volontaria del diritto reale di servitù, o in alternativa potrà generare un diritto personale di godimento con la conseguenza che in forza del titolo la situazione di fatto di colui che gode del diritto si rivela semmai essere una detenzione. Nei casi in cui poi manchi un titolo che abbia regolato il vincolo non è agevole distinguere le opere visibili permanenti che siano in grado di consentire un potere di fatto corrispondente soltanto all'esercizio di servitù da quelle corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà: si osserva in proposito come gli ordinari strumenti di recinzione di una porzione di fondo sarebbero valevoli a consentire l'usucapione a titolo di proprietà<sup>59</sup>.

5.- Riconosciuta ai privati la possibilità di coniare servitù prediali di parcheggio, le Sezioni Unite ammettono che la qualificazione ad opera del giudice di merito della volontà delle parti in ordine alla costituzione del diritto di parcheggio si riduce a una *quaestio facti*, che richiede al giudice di merito l'accertamento in concreto dei requisiti dello *ius in re aliena*, insindacabile da parte del giudice di legittimità. Essendo stato tuttavia, a monte, omesso un siffatto accertamento, la Corte ha facoltà di cassare la sentenza di appello.

A riprova dell'ineludibile corrispondenza tra diritto e fatto, la Corte rivendica la necessità che la configurazione "reale" della situazione giuridica di parcheggio sul suolo altrui prescindendo dalla lettera dell'atto costitutivo notarile, che si esprime nei termini di una servitù prediale, ritenendo che debba piuttosto essere verificato in concreto il menzionato nucleo strutturale della servitù.

Di certo non sorprende che al giudice di merito si imponga corrispondenza del pronunciato al chiesto, rendendosi l'accertamento omesso necessario in ra-

<sup>59</sup> P. Vitucci, *Nota in tema di acquisto della servitù per usucapione*, in *Giur. it.*, 1993, 1592 ss.

gione della domanda di parte nel giudizio di merito. Se la valutazione che si impone al giudice di merito è però un'“indagine sul titolo al fine di verificare l'esistenza in concreto degli elementi decisivi richiesti dalla giurisprudenza”<sup>60</sup> e non basta il riferimento alla volontà dichiarata in esso (e in questo caso consacrata dal pubblico ufficiale), il rischio è che nel giudizio di merito si pretenda di ricavare dal titolo negoziale una concreta realtà del diritto, che però il titolo non è in grado di esprimere, a meno che non emergano già nell'atto costitutivo i requisiti prescritti dalla fattispecie astratta. Solo con una espressa indicazione dei caratteri strutturali della servitù prediale di parcheggio nell'atto costitutivo di essa si scongiurerebbe il rischio che l'esito del sindacato giudiziale sia difforme dal dato letterale contenuto nel titolo, come accaduto nella vicenda sulla quale si è pronunciato il Supremo consesso. Una tecnica redazionale “più puntuale” della servitù di parcheggio è quindi coerente con la delimitazione da parte delle Sezioni Unite dell'accertamento compiuto dal giudice di merito all'esame del titolo negoziale.

La sentenza delle Sezioni Unite pare allora suggerire una tecnica redazionale dell'atto costitutivo che recepisca le caratteristiche pretese dall'ordinamento per costituire una servitù prediale<sup>61</sup>. In questo caso, laddove l'atto costitutivo sia notarile, spetterebbe al notaio, nel solco della funzione che gli è propria<sup>62</sup>, un'opera di formalizzazione delle dichiarazioni che le parti gli hanno reso, che non si limita alla verifica notarile di sussistenza degli elementi “strutturali” del diritto di servitù ma che impone la loro formale individuazione nel negozio costitutivo della servitù. In tal modo uno stato fattuale dei luoghi incline alla realtà del diritto sarebbe immediatamente desumibile dal titolo negoziale. Il notaio non soltanto dovrebbe consigliare una configurazione giuridica “personale” del diritto per non incorrere nella nullità della clausola in assenza dei presupposti della realtà<sup>63</sup>, ma, in presenza dei presupposti individuati dal giudice nomofilattico, dovrebbe menzionarli<sup>64</sup>.

<sup>60</sup> Cass. n. 3925/2024, cit., punto 7.1.

<sup>61</sup> Parrebbe scettico su un sovraccarico del ruolo del notaio nella costituzione della servitù di parcheggio, a seguito della pronuncia delle Sezioni Unite, Coppini, *Le Sezioni Unite e le servitù di parcheggio: lieto fine di una storia (infinita)*, cit., 520 ss.

<sup>62</sup> Cfr. M. D'Orazi Flavoni, *Sul contenuto della prestazione notarile*, in *Vita not.*, 1959, 107 ss., e Id., *La responsabilità e le responsabilità del notaio*, in *Riv. notariato*, 1961, 383 ss.

<sup>63</sup> In questo caso sarebbe possibile l'impiego del negozio di destinazione (art. 2645-ter c.c.), per il quale è prevista la forma dell'atto pubblico, quale espediente per rendere opponibile a terzi la destinazione a parcheggio di una porzione del fondo altrui. Si veda Vitolo, *La servitù di parcheggio al vaglio delle Sezioni Unite*, cit., 587.

<sup>64</sup> In proposito Mecenate, *La servitù di parcheggio. Validità e invalidità dell'atto di costituzione*,

*Abstract*

Le Sezioni Unite della Cassazione (Cass. n. 3925/2024) hanno ammesso la configurabilità come servitù prediale del parcheggio sul fondo altrui, riconoscendo la sua utilità prediale, che deve essere accertata in concreto unitamente al ricorrere degli altri caratteri “strutturali” di una servitù prediale. La sentenza, che dunque marca la distinzione tra situazioni giuridiche reali e personali, si apprezza per la sua capacità di cogliere nell'utilità prediale l'affiorare di esigenze della persona che assecondano la vocazione produttiva dei beni. L'utilità riservata al fondo dominante convive infatti ambigualmente con un'indiretta utilità personale. Non convince tuttavia l'eccessivo rigore dell'accertamento in concreto preteso dalla Corte, che richiede che la servitù prediale sia localizzata per non mortificare le facoltà di godimento del proprietario del fondo servente: una tale connotazione strutturale rischia piuttosto di limitare la libertà dei privati di regolazione degli aspetti di esercizio del diritto, oltretutto garantita dal carattere suppletivo dell'art. 1065 c.c.

The judgment of the Joint Session of the Court of Cassation n. 3925/2024 have admitted the configurability of the parking lot on other people's property as a predial easement, recognizing its predial utility, which must be concretely ascertained together with the other “structural” characteristics of a predial easement. The judgement, which therefore marks the distinction between real and personal legal situations, is acceptable for its ability to capture in the predial utility also personal needs that support the productive vocation of the properties. The utility reserved for the dominant fund in fact coexists ambiguously with an indirect personal utility. However, the excessive rigor of the concrete assessment required by the Court is not convincing: it requires that the servitude must be localized in order to not empty the enjoyment of the owner of the servient property. Such a structural connotation risks limiting the freedom of private autonomy to regulate aspects of the exercise of the easement, which is also guaranteed by the supplementary nature of the art. 1065 c.c.

cit., § 10, propone un possibile atto costitutivo a titolo oneroso di servitù di parcheggio.