SERVITU' DI PARCHEGGIO
Una storia infinita

Cassazione Sezioni Unite
13 febbraio 2024 n. 3925

Cassazioni contrarie:

- **Cass. 8137/2004**: no realitas mera commoditas - diritto personale.
- **Cass. 20409/2009**: non è un diritto reale perché manca la realità - non tutelabile con azione reintegra possesso – inquadrabile come diritto d'uso ovvero affitto o comodato.
- **Cass. 1551/2009**: diritto personale.
- **Cass.15334/2012**: diritto personale.
- **Cass. 5769/2013**: diritto personale.
- **Cass. 6 novembre 2014 n. 2378**: la servitù di parcheggio è nulla per impossibilità dell'oggetto.

Dottrina prevalente

- **La dottrina prevalente:** ammette la servitù di parcheggio.
- **Studio CNN n. 1094-2014/C del 19 febbraio 2015:**
- critica la Cassazione del 2014 che ha sanzionato la servitù di parcheggio con la nullità;
- la servitù è un diritto reale tipico a contenuto atipico (solo alcune servitù sono tipizzate);
- la servitù di parcheggio è ammissibile a condizione che presenti i seguenti requisiti:

- altruità della cosa (ius in re aliena);
- immediatezza: utilitas diretta, senza collaborazione di altri soggetti;
- inerenza al fondo servente (peso) e al fondo dominante (utilità),
- vicinanza tra i due fondi;
- specificità e determinatezza;
- localizzazione del parcheggio sul fondo servente.

Cassazioni favorevoli dal 2017

- **Cass. 6 luglio 2017 n. 16698**: mutamento di indirizzo della Cassazione.
- Ammette la validità della servitù di parcheggio a condizione che la realità risulti dal titolo.
- Ai sensi dell'art. 1028 cc la servitù può coincidere con una maggiore comodità o amenità del fondo dominante o essere inerente alla destinazione industriale del fondo.
- Se il fondo dominante è abitativo incrementa il suo utilizzo.
- Unico limite: con la servitù non si possono di fatto svuotare tutte le facoltà inerenti alla proprietà.
- **Cass. 18 marzo 2019 n. 7561**: la servitù è un diritto reale tipico ma a contenuto atipico.

Nello stesso senso:

- **Cass. 7561/2019**
- **Cass. 12798/2019**
- **Cass. 24121/2020**
- **Cass. 193/2020**
- **Cass. 1486/2023**
- **Cass. 7620/2023**
- Sembrerebbe tornare alla tesi negativa l'Ordinanza della **Cass. 20/12/2021 n. 40824** che in realtà riporta solo incidentalmente le ragioni della giurisprudenza contraria senza decidere nel merito.

Argomentazioni a sostegno della validità secondo la Cassazione Sezioni Unite

- Affinità tra il transitare e il parcheggiare.
- Legislazione sui vincoli a parcheggio che, a partire dalla legge 765/1967 (c.d. Legge Ponte), prevede la creazione di spazi a parcheggio per l'edificazione.
- Tutte le Cassazioni che hanno riconosciuto il diritto reale d'uso a favore dei condomini proprio sui parcheggi ponte: se è ammissibile un diritto reale d'uso perché non dovrebbe essere ammissibile un diritto reale di servitù?

- Sentenza Corte Costituzionale 167/1999 che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 1052, secondo comma, del codice civile, nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo possa essere concesso per esigenze di accessibilità di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap.
- Il legislatore ha, quindi, configurato la possibilità di agevole accesso agli immobili, anche da parte di persone con ridotta capacità motoria, come requisito oggettivo essenziale degli edifici privati di nuova costruzione, a prescindere dalla loro concreta appartenenza a soggetti portatori di handicap.
- Anche il parcheggio, così come il passaggio dedicato a soggetti portatori di handicap per le nuove costruzioni, può avere carattere reale e non personale.

Requisiti e limiti per la valida costituzione

- Realità: vantaggio a favore di un fondo e non di una persona.
- Altruità: nemini res sua servit.
- Assolutezza e opponibilità ai terzi.
- Immediatezza: facoltà per il titolare del fondo dominante di esercitare la servitù senza necessità dell'altrui collaborazione.

- Inerenza al fondo servente: diritto opponibile a tutti coloro che vantino diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù.
- Inerenza al fondo dominante: l'utilizzo del parcheggio deve essere, nel contempo, godimento della proprietà del fondo dominante, secondo la sua destinazione.
- Specificità dell'utilità riservata: il contenuto deve essere ben determinato.
- Localizzazione: individuazione del luogo di esercizio della servitù affinché non si incorra nell'indeterminatezza dell'oggetto e nello svuotamento di fatto del diritto di proprietà.

Clausola proposta da Federnotizie

(Approfondimento giuridico del 19 aprile 2024)

"Il signor Tizio, proprietario del fondo servente Alfa, distinto nel Catasto Terreni del Comune di … al foglio …, part. …, costituisce a favore del fondo dominante Beta, costituito da abitazione posta in …, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di … al foglio …, part. … sub. …, per il quale accetta il proprietario signor Caio, una servitù di parcheggio, avente ad oggetto la facoltà di accedere al fondo servente e parcheggiare una autovettura, in qualsiasi ora del giorno e della notte, nella zona delle dimensioni di ml. per ml., confinante con …, con …. e con …, evidenziata con colore … nella planimetria che si allega sotto la lettera … Tizio garantisce il pacifico godimento dell'area asservita che non potrà essere recintata o chiusa, salvo che sia consentito al proprietario del fondo dominante l'accesso all'area; Caio provvederà, a sua cura e spese, a delimitare in loco l'area asservita in maniera visibile e non potrà fare un uso dell'area diverso dal parcheggio dell'auto; le spese per la manutenzione dell'area sono a carico del proprietario del fondo dominante".

Cordiali parcheggi a tutti

