

Il contratto di servitù di parcheggio è nullo

Cass. Civ., sez. II, sentenza 6 novembre 2014 n. 23708 (Pres., re. Triola)

Contratto relativo a servitù di parcheggio di autovetture - Nullità per impossibilità dell'oggetto – Fondamento

Il contratto che riconosca o costituisca una servitù di parcheggio di autovetture è nullo per impossibilità dell'oggetto, difettando la "realitas" propria del diritto di servitù, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante, come del peso al fondo servente.

(Massima a cura di Giuseppe Buffone - Riproduzione riservata)

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato 12/17 dicembre 2001 A.C., quale erede di B.C., conveniva davanti al Tribunale di Livorno - Sezione distaccata di Portoferraio - la Residence Hotel s.r.l., chiedendo che venisse accertato che su un terreno di proprietà della società in questione godeva di servitù di parcheggio.

La società Residence Hotel s.r.l. si costituiva contestando il fondamento della domanda, che veniva accolta dal Tribunale adito con sentenza in data 11 marzo 2005.

La Residence Hotel s.r.l. proponeva appello, il quale veniva rigettato dalla Corte di appello di Firenze con sentenza in data 5 maggio 2008.

I giudici di secondo grado rilevavano che con contratto in data 21 agosto 1990 G.P. aveva trasferito alla società appellante la proprietà di un piccolo appezzamento di terreno posto in località "Il Forno" in Comune di Portoferraio; all'art. 3 si era testualmente stabilito: La presente vendita viene fatta ed accettata avuto riguardo allo stato attuale di fatto e di diritto del terreno con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù, libero e franco da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come lo garantisce la parte venditrice. Si dà atto tra le parti che il terreno, compravenduto è gravato da servitù di parcheggio limitatamente a due auto a favore della proprietà di Campidónico Bruno, nipote della venditrice, rappresentata da un fabbricato di civile abitazione ubicato ad ovest del terreno servente.

Secondo i giudici di merito in tal modo le parti avevano inteso stipulare un contratto a favore di terzi avente ad oggetto la costituzione della servitù contestata.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Residence Hotel s.r.l., in base a tre motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso A.C..

Motivi della decisione

Con il primo motivo la società ricorrente deduce sostanzialmente che i giudici di merito hanno riconosciuto a favore della attrice una servitù di parcheggio che, invece, secondo la costante giurisprudenza di questa S.C. non è configurabile.

La doglianza è fondata.

Questa S.C., infatti, ha anche di recente avuto occasione di affermare che il parcheggio di autovetture costituisce manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, del quale difetta la realitas, intesa come inerenza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso (sent. 7 marzo 2013 n. 5760), mentre la mera commoditas di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedano al fondo (anche numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio affatto personale dei proprietari (sent. 28 aprile 2004 n. 8137)..

Ne consegue che sia che si voglia ritenere che nella specie non rileva accertare se la Corte di appello nella sua confusa motivazione ha inteso affermare che le parti con il contratto in data 21 agosto 1990 avevano dato vita ad un riconoscimento di una servitù già esistente oppure che avevano costituito una servitù a favore di terzo, essendo in entrambi i casi nulla la volontà negoziale per impossibilità dell'oggetto. Tale nullità, poi, poteva essere dedotta per la prima volta anche in questa sede ai sensi dell'art. 1421 cod. civ.

Vengono ad essere assorbiti il secondo ed il terzo motivo, con i quali la società ricorrente censura la motivazione con la quale la Corte di appello ha ritenuto che nella specie le parti, nel citato contratto del 21 agosto 1990 avevano inteso riconoscere una servitù già esistente oppure costituire una servitù a favore di terzo (come già osservato non si comprende a quale delle due possibilità i giudici di secondo grado abbiano inteso riferirsi.

In considerazione della nullità per impossibilità dell'oggetto dell'atto di riconoscimento o di costituzione di servitù, non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito, questa S.C., ritiene di poter decidere la causa nel merito con il rigetto della domanda.

In considerazione del fatto che, da un lato, la nullità di cui sopra risulta dedotta per la prima volta in questa sede e non è stata rilevata di ufficio nei precedenti gradi di giudizio, ritiene il collegio di compensare le spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo motivo del ricorso, dichiara assorbiti gli altri motivi; cassa la sentenza impugnata senza rinvio e decidendo nel merito rigetta la domanda; compensa le spese dell'intero giudizio.