



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

LA PRIMA PRESIDENTE

Visto il ricorso iscritto al RGN 26011 del 2018 (Vittorio Favaro contro Arredo 3 S.r.l. ed altri);

letta l'istanza, depositata in data 24 marzo 2023 dall'Avv. Andrea Federico, difensore della parte ricorrente, di assegnazione del suddetto ricorso alle Sezioni Unite;

rilevato che, con il ricorso per cassazione, è stata impugnata la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 1606/2018, la quale, confermando la decisione del Tribunale, ha rigettato il gravame del signor Favaro e, per l'effetto, ha riconosciuto la validità della pattuizione costitutiva di una servitù di parcheggio temporaneo e di transito sul fondo di proprietà dell'appellante;

che, inoltre, la Corte territoriale ha evidenziato come la servitù in parola soddisfi pienamente sia il requisito della localizzazione, sia il carattere della predialità, che, nel caso di specie, si concretizza in un più comodo sfruttamento industriale del fondo dominante;

rilevato che, con il primo motivo di ricorso, si denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1027 e 1028 cod. civ., per avere la Corte di appello ritenuto che la servitù di parcheggio, astrattamente qualificabile come prediale, sia valida pur non fornendo "alcuna utilità concreta al fondo dominante, quanto invece una utilità personale, *rectius* aziendale, che è di per sé estranea al fondo dominante";

che, con il secondo motivo, il ricorrente lamenta l'ulteriore violazione degli artt. 1027 e 1028 cod. civ., avendo la Corte di Venezia ritenuto che la servitù di parcheggio costituisca una servitù "industriale", senza avere accertato un collegamento tra fondo e industria, in modo che il fondo "abbia per sua destinazione specifica quella di servire ad una determinata industria";

che, con il terzo motivo, il ricorrente deduce la violazione degli artt. 1027, 1028, 1063, 1065, 1067 cod. civ., avendo la Corte di appello ritenuto che la dedotta servitù di parcheggio, estesa per l'intero fondo servente, consenta un utilizzo dello stesso da parte

del suo proprietario, quando, al contrario, "il riferimento alla costituzione di una servitù di parcheggio, transito e manovra gravante per l'intera superficie del dedotto fondo servente, non può che far richiamo ad una compressione totale delle facoltà dominicali in concreto esercitabili dal proprietario del fondo servente";

che, con il quarto motivo di ricorso, ci si duole della violazione dei principi dell'onere della prova, avendo la Corte di appello attribuito al medesimo ricorrente "un onere che l'ordinamento attribuisce alle parti convenute ex art. 2697 cod. civ.", ossia "la carenza di utilità della servitù", considerato che l'utilità della servitù configura, al contrario, un fatto costitutivo della stessa e in quanto tale "deve essere provato da colui che si dichiara titolare di tale diritto benché risulti convenuto in giudizio";

che, infine, con il quinto motivo di ricorso, si deduce la violazione o falsa applicazione di norme di diritto contenute nella N.T.A. "Zone Agricole" del Comune di Scorzè, che vietano "qualsivoglia destinazione a parcheggio di aree che non siano destinate al servizio di attività agricola", per essersi la Corte di appello limitata a rilevare che "la destinazione agricola del fondo servente non rivesta alcuna importanza";

considerato che, con l'istanza di rimessione del ricorso alle Sezioni Unite, il difensore del ricorrente prospetta l'esistenza di un contrasto, all'interno della giurisprudenza di legittimità, in merito alla possibilità di costituire e riconoscere servitù prediali di parcheggio: mentre alcune pronunce avrebbero negato la configurabilità di una servitù di parcheggio/posteggio, per assenza del requisito, proprio del diritto di servitù, della realtà, altre avrebbero ammesso la possibilità di costituire una simile servitù prediale;

rilevato che nella giurisprudenza di questa Corte è riscontrabile un contrasto di giurisprudenza sulla configurabilità della servitù di parcheggio, contrasto che è stato segnalato anche dall'Ufficio del Massimario con la relazione n. 67 del 2019;

che, infatti, secondo un orientamento (espresso da Cass., Sez. II, 18 marzo 2019, n. 7561), lo schema previsto dall'art. 1027 cod. civ. non preclude in assoluto la costituzione di servitù aventi ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su un immobile di proprietà altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo, tale facoltà risulti essere stata attribuita a diretto vantaggio del fondo

dominante, per la sua migliore utilizzazione, quale *utilitas* di carattere reale. Il *leading case* è rappresentato da Cass., Sez. II, 6 luglio 2017, n. 16698, secondo cui la questione si pone non già in termini di configurabilità in astratto della servitù di parcheggio, ma di previsione, in concreto, di un vantaggio a favore di un fondo cui corrisponda una limitazione a carico di un altro fondo, come rimodulazione dello statuto proprietario, a carattere tendenzialmente perpetuo. "È evidente, allora" – si legge nella motivazione di tale pronuncia – "che la verifica se ci si trovi in presenza di servitù di parcheggio o di diritto personale impone l'esame del titolo e della situazione in concreto sottoposta al giudizio, al fine di stabilire se sussistano i requisiti del *ius in re aliena*, e specificamente: l'altruità della cosa, l'assolutezza, l'immediatezza (non necessità dell'altrui collaborazione, ai sensi dell'art. 1064 cod. civ.), l'inerenza al fondo servente (diritto opponibile a tutti coloro che vantino diritti sul fondo servente potenzialmente in conflitto con la servitù), l'inerenza al fondo dominante (l'utilizzo del parcheggio deve essere, nel contempo, godimento della proprietà del fondo dominante, secondo la sua destinazione), la specificità dell'utilità riservata, la localizzazione intesa quale individuazione del luogo di esercizio della servitù".

Accanto a questo indirizzo, è presente un altro orientamento, secondo cui 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 e come peso al fondo servente, in quanto la mera *commoditas* di parcheggiare si risolve in un vantaggio per determinate persone (Cass., Sez. II, 6 novembre 2014, n. 23708). Tale indirizzo è stato, da ultimo, ribadito da Cass., Sez. II, 20 dicembre 2021, n. 40824.

Sussistendo il requisito di cui all'art. 374, secondo comma, cod. proc. civ., il ricorso, in accoglimento dell'istanza, deve essere assegnato alle Sezioni Unite.

P.Q.M.

Visto l'art. 374, secondo comma, cod. proc. civ., dispone che sul ricorso la Corte pronunci a Sezioni Unite.

Si comunichi a cura della cancelleria.

Roma, 28 marzo 2023

La Prima Presidente
Margherita Cassano



Depositata in Cancelleria
30 MAR. 2023
oggi,



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Paola Francesca Campoli