

III

Il fatto. 1. Nel 2004 la società Fin-Eco Leasing s.p.a., proprietaria dell'immobile sito in (*Omissis*), facente parte di edificio condominiale, convenne in giudizio G.L.M., D.D. e D.F., proprietari di immobile confinante, per ottenere [...] **l'accertamento della (*Omissis*) servitù di parcheggio sull'area scoperta di proprietà dei convenuti, con conseguente condanna dei predetti a mantenere aperti i cancelli di accesso per tutto il giorno e a cessare ogni attività di turbativa e impedimento all'esercizio della servitù di parcheggio, oltre al risarcimento dei danni derivati dall'impedimento al parcheggio.**

2. I convenuti chiesero il rigetto delle domande [...] i convenuti addussero che con l'atto 16 febbraio 1975, con il quale l'originaria unica proprietaria G. aveva venduto l'immobile all'Associazione Artigiani di (*Omissis*), dante causa di Fin-Eco (*Omissis*) **sia il diritto di passaggio carraio sia il diritto di parcheggiare sull'area rimasta in proprietà G. erano previsti a titolo personale.** (...)

3. Il **Tribunale di Venezia** - sezione distaccata di Dolo, con sentenza n. 62 del 2008, (...) accertò l'esistenza di (*Omissis*) servitù di parcheggio sull'area scoperta posta al lato sud per la lunghezza di metri 27,50 a carico del fondo di proprietà G. e a favore del fondo di proprietà Fin-Eco; **condannò i convenuti (*Omissis*) a cessare ogni turbativa all'esercizio della servitù di parcheggio**, con l'onere delle spese di lite.

4. I sigg. G. - D. proposero appello. (...)

5. La **Corte d'appello di Venezia**, con sentenza depositata in data 8 novembre 2012, ha **parzialmente accolto l'appello principale, e per l'effetto ha rigettato (*Omissis*) la domanda di condanna dei medesimi convenuti a cessare da ogni turbativa o impedimento all'esercizio della servitù di parcheggio.**

(*Omissis*)

5.2. Fondato era [...] il motivo di appello con cui i convenuti contestavano l'esistenza di servitù (...) di parcheggio a favore del fondo dell'attrice, trattandosi di diritti personali costituiti dall'originaria proprietaria a favore dell'acquirente Associazione Artigiani di Dolo nell'atto di compravendita del 1975. Secondo la Corte d'appello, che ha richiamato sul punto Cassazione n. ..., il parcheggio dell'auto non rientra nello schema del diritto di servitù per difetto di realtà, cioè di inerenza dell'utilità al fondo dominante e del peso al fondo servente, in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per le specifiche persone che accedono al fondo si traduce in un vantaggio personale dei proprietari.

(*Omissis*)

[N.B. alla società Fin-Eco Leasing s.p.a. è, nel frattempo, succeduta anche nel processo la soc. I Coralli s.r.l.]

6. Per la cassazione della sentenza I Coralli s.r.l. ha proposto ricorso ...

I motivi. (*Omissis*)

3. **Il ricorso** incidentale proposto dalla società I Coralli s.r.l. è (*Omissis*) **fondato.**

3.1. Con l'unico motivo la ricorrente incidentale denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1027 c.c. e contesta che la Corte d'appello abbia ritenuto **di carattere personale il diritto di parcheggio** sull'area scoperta di proprietà G. - D. - previsto nel contratto 16 febbraio 1975 con cui la sig.ra G. aveva venduto parte dell'immobile all'Associazione Artigiani di (*Omissis*).

3.3. Risulta fondata (*Omissis*) la doglianza con cui la società ricorrente lamenta che la **Corte d'appello ha rigettato la domanda escludendo in via di principio la configurabilità della servitù di parcheggio.**

L'affermazione della Corte territoriale è mutuata dall'indirizzo largamente prevalente nella giurisprudenza di legittimità (tra le molte, Cass. X, Y,Z), secondo il quale il diritto di parcheggiare l'auto si risolverebbe sempre in *mera commoditas* del proprietario del fondo, difettando la realtà, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante dell'utilità e del corrispondente peso al fondo servente.

È perfino ovvio osservare che ciascuno dei precedenti numerosi ed autorevoli ha riguardato un caso concreto, con le sue peculiarità, e che pertanto il principio richiamato dalla Corte d'appello è stato affermato da questa Corte in esito alla disamina delle pattuizioni di volta in volta oggetto di contestazione, mentre la sentenza qui impugnata è totalmente priva di riferimenti al contratto di compravendita del 1975 e alla specifica clausola con cui l'originaria unica proprietaria concesse il diritto di parcheggiare unitamente al trasferimento della proprietà su una parte dell'edificio. Tale rilievo non è però risolutivo, sotto il profilo della decisività, se non supportato dalle ragioni che inducono a ritenere non condivisibile, nella sua assolutezza, l'affermazione che nega la configurabilità della servitù di parcheggio.

3.4. Sul piano dei principi generali, lo schema legale della servitù - peso imposto ad un fondo per l'utilità di un altro fondo (art. 1027 c.c.) - lascia ampio margine all'autonomia privata di stabilire, ovviamente nelle servitù volontarie, il contenuto del "vantaggio" per il fondo dominante, cui corrisponda il peso a carico del fondo servente. La cosiddetta *utilitas* per il fondo dominante (cui deve corrispondere il peso per il fondo servente) può avere in effetti contenuto assai vario, come dimostra la previsione del legislatore, che indica la maggiore comodità o amenità del fondo dominante, o l'inerenza alla destinazione industriale del fondo (art. 1028 c.c.).

Si deve pertanto ritenere che la tipicità delle servitù volontarie sia di carattere strutturale, non contenutistico, ed è sul piano della conformazione che si deve verificare la possibilità di costituire la servitù di parcheggio.

Oltre al requisito dell'appartenenza dei fondi servente e dominante a soggetti diversi, il diritto di servitù esige che l'asservimento sia volto a procurare una utilità che deve essere inerente al fondo cosiddetto dominante, così come il peso deve essere inerente al fondo cosiddetto servente.

La servitù prediale - che nel nostro ordinamento può costituirsi anche con l'apposizione di un termine finale (servitù temporanea) - si distingue dall'obbligazione meramente personale, essendo requisito essenziale della servitù la imposizione di un peso su di un fondo (servente) per l'utilità ovvero per la maggiore comodità o amenità di un altro (dominante) in una relazione di asservimento del primo al secondo che si configura come una *qualitas* inseparabile di entrambi, mentre si versa nell'ipotesi del semplice obbligo personale quando il diritto attribuito sia stato previsto esclusivamente per un vantaggio della persona o delle persone indicate nel relativo atto costitutivo e senza alcuna funzione di utilità fondiaria (Cass. 29/08/1991, n. 9232).

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.

3.5. Quanto detto non è peraltro ancora sufficiente a individuare la servitù di parcheggio distinguendola dal diritto personale di godimento, poiché occorre guardare anche al fondo servente, il cui utilizzo non può mai risultare del tutto inibito.

Posto, infatti, che la servitù consiste nella conformazione del diritto di proprietà in modo divergente dallo statuto legale, essa non è compatibile con lo svuotamento delle facoltà del proprietario del fondo servente, al quale deve residuare la possibilità di utilizzare il fondo, pur con le restrizioni e limitazioni che discendono dal vantaggio concesso al fondo dominante.

Detto in altre parole, l'asservimento del fondo servente deve essere tale da non esaurire ogni risorsa ovvero ogni utilità che il fondo servente può dare e il proprietario deve poter continuare a fare ogni e qualsiasi uso del fondo che non confligga con l'*utilitas* concessa. Diversamente si è fuori dallo schema tipico della servitù.

4. La questione si pone quindi 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, 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 c.c.), 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.

5. Così enucleato il principio di diritto secondo cui lo schema normativo previsto dall'art. 1027 c.c., non preclude la costituzione di servitù avente ad oggetto il parcheggio, la sentenza impugnata, che ha pretermesso ogni verifica in concreto, deve essere cassata con rinvio per un nuovo esame della questione relativa all'accertamento dell'esistenza di servitù di parcheggio. (*Omissis*)