

PUÒ ESSERE COSTITUITA UNA SERVITÙ DI PARCHEGGIO?



[Luigi Aloisio](#)

Il diritto di parcheggio può essere una vera e propria servitù e non un semplice diritto personale. Ai fini della tutela possessoria, lo spoglio può avere a oggetto senza dubbio una servitù di parcheggio.

Ci sono termini che in diritto hanno effetti giuridici importanti. Dire che un diritto è personale o reale, ha effetti molto importanti ai fini, ad esempio, dell'acquisto per usucapione o della sua tutela.

Essere titolare di un diritto reale, significa avere il potere su una cosa da far valere nei confronti di tutti, si dice per questo motivo erga omnes. Il titolare di un diritto reale, nel caso di spoglio, può esercitare l'azione possessoria al fine di essere reintegrato nel possesso e il possessore può anche acquistare la titolarità del diritto per usucapione.

Nel diritto personale, il rapporto si incardina tra le persone e viene fatto valere tra le medesime a seguito di un rapporto contrattuale, si dice inter partes.

La recente sentenza della **Cassazione civile, sez. II, 16.03.2023, n. 7620** ha condiviso la più recente giurisprudenza della medesima Corte di Cassazione, superando il precedente indirizzo interpretativo e ritenendo configurabile una servitù volontaria di parcheggio, in quanto **il titolo costitutivo può ancorare tale utilità a vantaggio direttamente del fondo dominante**, al fine di garantirne la migliore utilizzazione, piuttosto che delle persone che concretamente ne beneficino. In tema di servitù, lo schema previsto dall'**art. 1027 c.c.** non preclude in assoluto la costituzione di servitù avente a 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. L'art. 1027 c.c. si limita, infatti, a stabilire le condizioni che consentono di distinguere le stesse dai rapporti di natura personale. In particolare, rileva l'istituzione, per via convenzionale, del rapporto di strumentalità e di servizio tra immobili che, incidendo sulla qualità del fondo, attribuisce all'utilità carattere di realtà, così da poter essere fruita da qualunque proprietario del fondo dominante senza essere imprescindibilmente legata a un'attività personale del singolo beneficiario. Deve ribadirsi, quindi, che in tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. **non preclude in assoluto la costituzione di servitù** avente ad oggetto il parcheggio di un'autovettura su fondo altrui, a condizione che, in base all'esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione. Dunque, anche il possesso può consistere in un potere sulla cosa corrispondente ad una servitù di parcheggio.

In conclusione, è stato affermato dalla Suprema Corte di Cassazione il seguente principio di diritto: ai fini

della tutela possessoria ex art. 1168 c.c., **lo spoglio può avere a oggetto anche il possesso corrispondente ad una signoria di fatto sul bene corrispondente ad una servitù di parcheggio** e, dunque, può realizzarsi con modalità tali da **precludere al possessore la possibilità di transito attraverso un passaggio** a ciò destinato indipendentemente dalla sussistenza o meno della titolarità del corrispondente diritto reale.