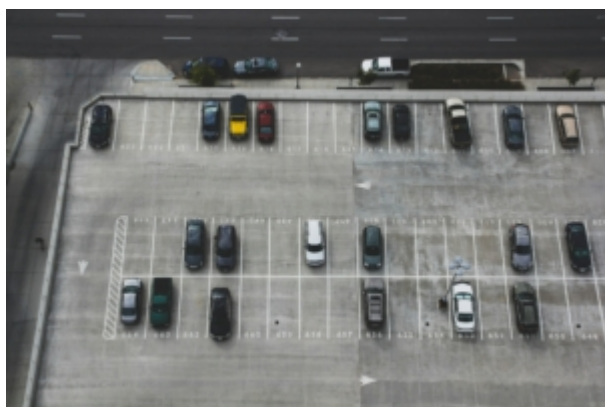


Le Sezioni Unite della Corte di cassazione in tema di servitù di parcheggio

18 Febbraio 2025



Le Sezioni Unite della Corte di cassazione in tema di servitù di parcheggio

di *Luca Orlando*

In materia di diritto privato, la questione legata alla classificazione delle servitù di **parcheggio** è stata oggetto di un acceso dibattito dottrinale e giurisprudenziale.

Tant'è vero che essa è stata traccia dell'esame di abilitazione all'esercizio della professione forense appena pochi anni fa.

Una parte della dottrina aveva a più riprese qualificato le servitù di parcheggio come servitù cc.dd. "irregolari", nelle quali, cioè, l'utilità non viene prodotta a vantaggio di un fondo, ma di una persona.

Di conseguenza, queste servitù si collocano nell'ambito dei

diritti personali e non reali: una persona trae vantaggio dal fondo altrui indipendentemente dall'esistenza di un fondo proprio – figura di per sé estranea al Codice civile italiano.

La Cassazione, Sez. II, dapprima nel 2014 e poi nel 2021, dichiarava la nullità del contratto che costituisce o riconosce una servitù di parcheggio per impossibilità dell'oggetto, in quanto mancherebbe l'utilità al fondo dominante e il correlato "peso" sul fondo servente: si tratterebbe, cioè, di un mero **vantaggio** in favore di persone determinate.

In seguito, con ordinanza del 30 ottobre 2020, n. 24121, la Cassazione evidenziava come lo schema dell'art. 1027 c.c. non precludesse in assoluto la costituzione di servitù aventi a oggetto il parcheggio su fondo altrui, purché però, previa verifica della situazione di fatto, tale facoltà risultasse attribuita come vantaggio a un altro fondo per la sua migliore utilizzazione – non traducendosi più, quindi, in un mero vantaggio alla persona.

Infine, con Decreto del Primo Presidente del 30 marzo 2023, la questione veniva rimessa alle Sezioni Unite della Suprema Corte, affinché le stesse potessero dirimere il perdurante **contrasto**.

Il principio affermato in tale occasione dalle Sezioni Unite, con sentenza del 13 febbraio 2024, n. 3925, è il seguente: è possibile la costituzione, mediante convenzione, di servitù avente a oggetto il parcheggio di un **veicolo** sul fondo altrui purché tale facoltà risulti essere stata attribuita come

vantaggio in favore di un altro fondo per la sua migliore utilizzazione e sempre che sussistano i requisiti del diritto reale.