

CONDOMINIO

www.casaeteritorio.ilssole24ore.com

In breve

DEBITI  
L'impresa si rivale sul nuovo acquirente



Massima attenzione da parte di chi compra un immobile agli eventuali debiti lasciati dal venditore nei confronti di imprese che hanno fatto lavori di manutenzione condominiale. Secondo il tribunale di Salerno, ordinanza 4 novembre 2014, il terzo creditore del condominio può agire in danno del nuovo acquirente anche per le obbligazioni sorte antecedentemente all'acquisto della proprietà.

ANAP  
Arriva l'agenda per amministratori

Arriva anche l'agenda dell'amministratore condominiale: ci ha pensato l'Anap, che per il 2015 ha editato per i suoi associati (ma è in libera vendita). All'interno il Glossario del condominio. E ad Anap ha aderito anche Sergio Galianese, vice presidente di Sinteg e di Confassociazioni.

CONVEGNI  
La formazione e la riforma

Riforma del condominio e formazione degli amministratori: se ne parlerà al convegno organizzato dall'Agia a Torino, il 22 novembre alle 9 in corso Unità d'Italia 40.

Cassazione. Invalidato il contratto di compravendita che costituisce o riconosce una situazione di beneficio a favore di un terzo

# Nulla la servitù di parcheggio

La possibilità di sosta dei veicoli crea un vantaggio personale ma non ha utilità fondiaria

Antonio Scarpa

Un contratto che intenda riconoscere come già esistente, oppure costituire ex novo, una servitù di parcheggio di autovetture, è nullo per impossibilità dell'oggetto: il caso esaminato dalla Cassazione è di grande rilevanza perché le situazioni del genere, nei condomini e non solo, sono molte. Così la suprema Corte, seconda sezione civile (Presidente ed estensore Triola), con sentenza n. 23708 del 6 novembre 2014, ha concluso dopo aver esaminato un atto di vendita che conteneva una clausola in cui i contraenti affermavano che il terreno compravenduto era «gravato da servitù di parcheggio limitatamente a due auto» in favore della proprietà di un terzo.

Nel negare la validità di questa scrittura, la Cassazione chiarisce che il parcheggio di autovetture non può mai essere posto a contenuto di un diritto di servitù, in quanto fa ad esso difetto la "realità", cioè la riferibilità dell'utilità al fondo dominante, come anche la riferibilità del corrispondente peso al fondo servente (si vedano anche le sentenze della Cassazione del 28 aprile 2004, n. 8137; del 21 gennaio 2009, la quale negava l'azione di spoglio del possesso di un fabbricato nei confronti di un soggetto che aveva recintato un'area condominiale da quelli utilizzata a fini di parcheggio; e del 7 marzo 2013, n. 5769).

La semplice comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone (anche numericamente limitate) equivale insomma, per la Corte, all'attribuzione di un vantaggio personale per costoro, vantaggio che è però estraneo alla funzione di utilità fondiaria essenziale per la configurabilità di una servitù prediale. Diverso discorso sarebbe ipotizzare, in base

al principio dell'autonomia contrattuale di cui all'articolo 1322 Codice civile, che le parti, semmai in quanto proprietarie di fondi confinanti, diano luogo ad un rapporto di natura meramente personale, che non consista, perciò, nell'imposizione di un peso su un fondo (servente) per l'utilità di un altro (dominante), ovvero in una relazione di asservimento del primo al secondo, quanto nella pattuizione di un obbligo e di un corrispettivo diritto di parcheggio, previsto per il vantaggio della persona o delle persone indicate nel relativo atto costitutivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



QUOTIDIANO DELLA CASA

## Lo Sblocca-Italia e le deroghe alle regole sugli appalti

Sul Quotidiano della Casa e del Territorio di oggi approfondimenti su: Sblocca Italia, il focus su tutte le deroghe al codice appalti (a cura di Mauro Salerno), sul mercato della logistica (a cura di Simone Lupo Bagnacani) e sull'imminente arrivo in Aula del collegato ambiente (a cura di Giuseppe Latour)

www.casaeteritorio.ilssole24ore.com

Il quadro interpretativo. La pronuncia solleva più di una perplessità

## Il vantaggio per un terreno «passa» sempre al proprietario

Angelo Busani

Con una motivazione di appena una decina di righe la Cassazione liquida come "nullo" a causa di «impossibilità dell'oggetto» il negozio con il quale venga costituita una servitù di parcheggio; e giunge a questa conclusione affermando che non si può parlare in tal caso di servitù in quanto «difetta la realtà», intesa come inerenza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso», trattandosi invece di una situazione di «mera commoditas di parcheggio» e cioè di un «vantaggio affatto personale dei proprietari».

La sentenza è sorprendente non solo al cospetto delle decine di migliaia di casi di servitù di parcheggio esistenti in ogni parte del territorio nazionale ma anche perché appare assai stridente il ragionamento che la Suprema Corte compie in punto di puro diritto. Infatti, la servitù è il «peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo» appartenente a diverso proprietario (articolo 1027 del Codice civile).

Per esempio: la servitù di attingimento di acqua potabile consiste nel prelevare l'acqua dal fondo servente affinché la si possa bere nel fondo

dominante (e la beve il proprietario del fondo dominante e chiunque vi si trovi); la servitù di passaggio consiste nel poter transitare sul fondo servente per uscire dal fondo dominante (chi transita è il proprietario del fondo dominante e chiunque altro vi si trovasse); e così via.

L'utilità cui la legge fa riferimento, è bensì del fondo dominante ma, evidentemente, è una utilità a vantaggio del proprietario del fondo dominante. È sempre un soggetto, insomma, che se ne avvantaggia: un soggetto non in quanto tale, ma in quanto titolare di un fondo. È proprio questa la differenza tra una servitù di passaggio e un diritto di passaggio privo delle caratteristiche della servitù: in tanto si può esercitare un diritto di servitù in quanto si abbia la titolarità del fondo dominante; mentre, il diritto di passaggio senza caratteristiche di realtà (e che quindi non integra una servitù) prescinde dalla titolarità del fondo dominante e quindi, non inerte a un fondo, ma alla persona del titolare del diritto di transitare.

Non appare dubbio che un identico ragionamento sia ripetibile, pari pari, con il diritto di parcheggio. Se Tizio è proprietario di un'area e con-

cede a Caio di parcheggiarvi, quello è senz'altro un diritto di credito. Ma se il diritto di parcheggio è concesso a chiunque sia proprietario del fondo dominante (oppure a Caio in quanto titolare del fondo dominante), questo è un lampante esempio di servitù: con la conseguenza della necessità dell'atto scritto per costituirlo, della sua trascrivibilità, della sua conseguente opponibilità ai terzi per il fatto che la servitù si imprime



Servitù

Secondo l'articolo 1027 del Codice civile la servitù (o servitù prediale nel caso di terreni), indica un diritto reale di godimento su cosa altrui che consiste in «un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario». Il termine prediale deriva dal latino *praedium*, che significa «fondo, terreno». Dunque l'espressione «servitù prediale» equivale a quella di servitù fondiaria

sui beni cui inerisce e li «segue» qualunque sorte giuridica essi abbiano a titolo derivativo (tutte caratteristiche che non sono invece ripetibili per il diritto "personale" di parcheggio).

E anche il ragionamento secondo cui la servitù di parcheggio non sarebbe tale perché conferirebbe solo una *commoditas* al titolare del diritto lascia il tempo che trova: non solo perché la lettera del Codice civile è esplicita nel senso che «l'utilità» della servitù «può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante» (articolo 1028) ma anche perché altrettanta *commoditas* allora potrebbe esserci nell'attingere acqua dal fondo dominante o nel potervene scaricare, nel potervi transitare, nel potervi prelevare cubatura, nel poterne pretendere la non edificazione, nel potervi far passare cavi e tubazioni, eccetera: tutti i casi in cui non è invero contestabile che si tratti di servitù se tali "pretese" siano non connesse alla proprietà di un fondo.

La sentenza lascia perplessi, infine, perché, se le caratteristiche di realtà non fossero state ravvisabili nella fattispecie esaminata, si sarebbe potuto pianamente concludere per una sua qualificazione in termini di servitù "irregolare" (e cioè di un diritto personale di chi parcheggia) piuttosto che percorrere questa impervia strada della nullità per impossibilità dell'oggetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Assemblea

## La seconda certifica l'andamento della prima

Luana Tagliolini

La prassi di annotare la mancata costituzione dell'assemblea nel registro dei verbali è divenuta legge (articolo 1330, n. 7, del Codice civile) a seguito della legge 220/2012. Di recente la Corte di cassazione (sentenza 22685/2014), anche se ha esaminato una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della riforma, ha applicato il principio in virtù del quale «la necessità della verifica del negativo esperimento della prima convocazione non comporta la necessità di redigere un verbale negativo, ma attiene alla validità della seconda convocazione la quale è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima». Non bisogna dimenticare che, prima della riforma, l'omessa annotazione del mancato esperimento del primo incontro comportava che, a fronte di contestazioni, l'adunanza di seconda convocazione venisse considerata «di prima». Resta il problema delle modalità di verbalizzazione della mancata costituzione. Si potrebbe dire che le modalità della verifica possano rimanere quelle disposte in passato e riproposte nella sentenza, cioè che l'accertamento si effettui «nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini i quali o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni». Del resto, se nessuno partecipa all'assemblea di prima o in numero non legale, nulla può essere verbalizzato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La prima App di Borsa Italiana per Apple e Android

# Ogni azione ha un prezzo. Sempre e ovunque.

È disponibile la App di Borsa Italiana per Apple e Android: puoi accedere alle quotazioni degli indici italiani e di tutti i principali strumenti finanziari. Inoltre puoi costruire il tuo listino personale e tenerlo monitorato, ricevendo un alert sui tuoi titoli anche quando l'applicazione è chiusa. La App di Borsa è uno strumento agile e veloce, che puoi portare con te per aggiornarti sull'andamento dei listini e sul prezzo delle tue azioni. Sempre e ovunque.

App Borsa Italiana



London  
Stock Exchange Group