



0023708/14

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

*DIRITTI REALI

R.G.N. 14696/2009

Cron. 23708

Rep. 4093

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Rel. Presidente -

Ud. 14/10/2014

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -

PU

Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere -

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 14696-2009 proposto da:

Soc. RESIDENCE HOTEL SRL, p.iva 00393190491, in
 persona dell'Amministratore unico avv. Francesca
 China, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE G.
 MAZZINI 146, presso lo studio dell'avvocato EZIO
 SPAZIANI TESTA, che la rappresenta e difende
 unitamente all'avvocato ARMELLINI GUSTAVO;

2014

2063

- *ricorrente* -**contro**

CAMPIDONICO ANTONELLA CMPNNL57H52G9120, elettivamente
 domiciliata in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 38, presso lo

studio dell'avvocato MASSIMO BOGGIA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ALBERTO CHIARELLI;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 777/2008 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 15/05/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/10/2014 dal Presidente Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RENATO FINOCCHI GHERSI che ha concluso per il rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato 12/17 dicembre 2001 Antonella Campidonico, quale erede di Bruno Campidonico, conveniva davanti al Tribunale di Livorno – Sezione distaccata di Portoferraio – la Residence Hotel s.r.l., chiedendo che venisse accertato che su un terreno di proprietà della società in questione godeva di servitù di parcheggio.

La società Residence Hotel s.r.l. si costituiva contestando il fondamento della domanda, che veniva accolta dal Tribunale adito con sentenza in data 11 marzo 2005.

La Residence Hotel s.r.l. proponeva appello, il quale veniva rigettato dalla Corte di appello di Firenze con sentenza in data 5 maggio 2008.

I giudici di secondo grado rilevavano che con contratto in data 21 agosto 1990 Giovanna Pietruzzini aveva trasferito alla società appellante la proprietà di un piccolo appezzamento di terreno posto in località “Il Forno” in Comune di Portoferraio; all’art. 3 si era testualmente stabilito: *La presente vendita viene fatta ed accettata avuto riguardo allo stato attuale di fatto e di diritto del terreno con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni, ragioni e servitù, libero e franco da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come lo garantisce la parte venditrice. Si dà atto tra le parti che il terreno, compravenduto è gravato da servitù di parcheggio limitatamente a due auto a favore della proprietà di Campidonico Bruno, nipote della venditrice, rappresentata da un fabbricato di civile abitazione ubicato ad ovest del terreno servente.*

Secondo i giudici di merito in tal modo le parti avevano inteso stipulare un contratto a favore di terzi avente ad oggetto la costituzione della servitù contestata.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Residence Hotel s.r.l., in base a tre motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso Antonella Campidonico.

Motivi della decisione

Con il primo motivo la società ricorrente deduce sostanzialmente che i giudici di merito hanno riconosciuto a favore della attrice una servitù di parcheggio che, invece, secondo la costante giurisprudenza di questa S.C. non è configurabile.



La doglianza è fondata.

Questa S.C., infatti, ha anche di recente avuto occasione di affermare che il parcheggio di autovetture costituisce manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, del quale difetta la *realitas*, intesa come inerenza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso (sent. 7 marzo 2013 n. 5760), mentre la mera *commoditas* di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedano al fondo (anche numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio affatto personale dei proprietari (sent. 28 aprile 2004 n. 8137)..

Ne consegue che sia che si voglia ritenere che nella specie non rileva accertare se la Corte di appello nella sua confusa motivazione ha inteso affermare che le parti con il contratto in data 21 agosto 1990 avevano dato vita ad un riconoscimento di una servitù già esistente oppure che avevano costituito una servitù a favore di terzo, essendo in entrambi i casi nulla la volontà negoziale per impossibilità dell'oggetto.

Tale nullità, poi, poteva essere dedotta per la prima volta anche in questa sede ai sensi dell'art. 1421 cod. civ.

Vengono ad essere assorbiti il secondo ed il terzo motivo, con i quali la società ricorrente censura la motivazione con la quale la Corte di appello ha ritenuto che nella specie le parti, nel citato contratto del 21 agosto 1990 avevano inteso riconoscere una servitù già esistente oppure costituire una servitù a favore di terzo (come già osservato non si comprende a quale delle due possibilità i giudici di secondo grado abbiano inteso riferirsi).

In considerazione della nullità per impossibilità dell'oggetto dell'atto di riconoscimento o di costituzione di servitù, non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito, questa S.C., ritiene di poter decidere la causa nel merito con il rigetto della domanda.

In considerazione del fatto che, da un lato, la nullità di cui sopra risulta dedotta per la prima volta in questa sede e non è stata rilevata di ufficio nei precedenti gradi di giudizio, ritiene il collegio di compensare le spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.



la Corte accoglie il primo motivo del ricorso, dichiara assorbiti gli altri motivi; cassa la sentenza impugnata senza rinvio e decidendo nel merito rigetta la domanda; compensa le spese dell'intero giudizio.

Roma, 14 ottobre 2014

IL PRESIDENTE RELATORE

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 06 NOV. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI