

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Rapporti di fatto Possesso- Azioni a difesa (reintegrazione) parcheggio servitù prediale (16) Art. 1168

Cassazione Civile, n. 7620 del 16.03.2023, Sez. 2

Rapporti di fatto- Possesso- Azioni a difesa (reintegrazione) parcheggio servitù prediale (16) Art. 1168

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di situazioni di fatto, relativamente al possesso, in ordine alle azioni di reintegrazione, ai sensi dell'art. 1168 c.c., può essere esperita anche per la tutela del diritto di parcheggio in quanto questo ha carattere di servitù il cui esercizio può essere limitato dalla condotta del soggetto che impedisca all'avente diritto di parcheggiare sul fondo.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO	Luigi	- Presidente	-
Dott. MOCCI	Mauro	- Consigliere	-
Dott. GRASSO	Giuseppe	- Consigliere	-
Dott. VARRONE	Luca	- rel. Consigliere	-
Dott. TRAPUZZANO	Cesare	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 848-2021 R.G. proposto da:

R.E., S.F., elettivamente domiciliati in ROMA VIA C. MIRABELLO, n. 18, presso lo studio dell'avvocato UMBERTO RICHELLO ((Omissis)) che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLO BASTIANINI ((Omissis));

- ricorrenti -

contro

F.L., R.A., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA XX SETTEMBRE, n. 98G, presso lo studio dell'avvocato FABIO SCATAMACCHIA ((Omissis)) che li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di FIRENZE n. 2116/2020 depositata il 17/11/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/02/2023 dal Consigliere LUCA VARRONE.

FATTO

1. R.E. e S.F. con ricorso al Tribunale di Grosseto esercitavano azione di spoglio o turbativa del possesso nei confronti di M.G., B.D. e R.A.. Gli attori deducevano di essere proprietari dal 1999 di un appartamento sito in (Omissis), facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari, denominato condominio "(Omissis)" e che, a seguito della apposizione di una sbarra meccanica, gli era stato impedito l'accesso veicolare alle aree prospicienti la propria abitazione, quali la parte retrostante

dell'immobile e quella antistante l'ingresso dello stabile condominiale. Gli attori chiedevano, ai sensi degli artt. 703 e 669 sexies c.p.c., la reintegrazione e la manutenzione nel possesso, mediante la consegna degli strumenti necessari all'apertura della sbarra che impediva l'accesso, il transito e la sosta veicolare.

2. Si costituivano i convenuti M. e R. e chiedevano l'integrazione del contraddittorio

nei confronti degli altri condomini e, nel merito, il rigetto della domanda.

3. Il Tribunale di Grosseto esperita l'istruttoria mediante prove testimoniali dichiarava la sussistenza della turbativa del possesso e condannava i convenuti a reintegrare gli attori nel possesso delle relative porzioni immobiliari e a cessare ogni turbativa mediante consegna del meccanismo di apertura della sbarra oltre alla rifusione delle spese di lite.

4. Avverso tale pronuncia proponeva appello F., in qualità di erede di M.G., ed R.A..

5. Si costituivano in appello gli originari attori, R. e S., chiedendone il rigetto.

6. La Corte d'Appello di Firenze dichiarava cessata la materia del contendere relativamente all'accesso mediante la sbarra preclusiva e dichiarava il diritto degli appellati R. e S. di accesso e di transito veicolare sull'area oggetto di causa.

In particolare, la Corte d'Appello di Firenze riscontrava che gli appellanti avevano evidenziato come non vi fosse più ragione di provvedere sulla domanda relativa al possesso della chiave telecomando per l'apertura della sbarra atteso che, nelle more del giudizio di appello, tale sbarra era stata rimossa in forza di altra sentenza del Tribunale di Grosseto promossa da altri condomini del condominio "(Omissis)" nei confronti dei comproprietari in comunione indivisa dell'aria di cui è causa. Restava da decidere, pertanto, esclusivamente la questione in merito alla domanda possessoria relativa al parcheggio nella area di proprietà esclusiva solo di alcuni condomini in quanto distinta e separata dal condominio di via (Omissis). Gli appellanti avevano esercitato sull'area oggetto di causa, al pari degli altri condomini, un possesso caratterizzato tanto dal corpus che dall'animus nella convinzione che l'area fosse comune a tutti, tanto che all'inizio dell'anno 2003 il condominio a mezzo del proprio amministratore aveva chiesto al Comune di (Omissis) l'installazione di una

sbarra automatica per regolare l'accesso a dette porzioni immobiliari. Solo successivamente era stata affrontata la questione della sbarra di accesso al condominio e la volturazione dell'autorizzazione edilizia al nome dei proprietari dell'area retrostante il fabbricato.

La domanda di reintegra non risultava pertanto fondata sulla pretesa di una servitù di parcheggio bensì sulla privazione del possesso sino ad allora esercitato sull'area in conformità al disposto contenuto dell'art. 1168 c.c..

Sul punto relativo al possesso del dispositivo necessario il comando della sbarra poteva ritenersi cessata la materia del contendere.

Quanto agli altri motivi di appello gli stessi dovevano ritenersi solo parzialmente fondati in quanto non poteva negarsi il transito veicolare non essendo questo finalizzato solo al parcheggio ma anche al trasporto di persone e al deposito di bagagli e, dunque, non poteva negarsi il transito in quanto compatibile con l'esercizio del diritto di parcheggio del titolare.

La mancata o insufficiente prova del possesso "continuato e consentito" poteva ritenersi sussistente riguardo al "consentito" in quanto i testi escussi avevano evidenziato che nel corso degli anni gli appellati erano stati più volte invitati a non parcheggiare le vetture nell'area in contestazione. Sussisteva prova del presupposto del "continuato" in quanto anche se esercitato nel periodo invernale non escludeva il possesso dovendosi i condomini adattare allo spazio insufficiente nel periodo estivo.

La Corte d'Appello affermava, dunque, che doveva riconoscersi ai convenuti in appello il diritto di accesso e transito veicolare.

8. R.E. e S.F. hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi di ricorso.

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

9. F.L. e R.A. hanno resistito con controricorso.

10. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

DIRITTO

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione dell'art. 112 c.p.c..

2.1 I primi due motivi di ricorso, che stante la loro evidente connessione possono essere trattati congiuntamente, sono fondati.

Secondo i ricorrenti la sentenza della Corte d'Appello di Firenze sarebbe affetta dal vizio di extra petizione. La domanda da loro spiegata aveva ad oggetto la tutela del possesso sull'area prospiciente l'edificio di cui l'appartamento da essi acquistato faceva parte, ciò a fronte della lesione perpetrata dai convenuti mediante la chiusura della sbarra precedentemente apposta che impediva il transito veicolare sino a quel momento esercitato.

La Corte d'Appello con una motivazione a tratti incomprensibile ha parzialmente accolto l'appello di F.L. e R.A. senza chiarire le ragioni di tale accoglimento e limitando il riconoscimento dello spoglio solo in relazione all'accesso e al transito e non al parcheggio nell'area in esame.

I ricorrenti avevano chiesto al Tribunale di disporre la reintegrazione o comunque la manutenzione nel possesso delle aree mediante la consegna degli strumenti necessari all'apertura della sbarra che impediva l'accesso, il transito e la sosta veicolare. Tale domanda accolta sia in fase interdittale, sia all'esito del relativo giudizio di merito è stata accolta dalla Corte d'Appello solo quanto all'accesso e al transito e non al parcheggio.

Il fondamento della decisione sembra doversi cogliere nella condivisione della tesi degli allora appellanti secondo cui il diritto di parcheggiare le autovetture su uno spazio di proprietà altrui è espressione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, ma non di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, in quanto privo delle caratteristiche tipiche di detto diritto, ovverosia della realitas, intesa come inerenza dell'utilitas al fondo dominante e, corrispondentemente, del peso al fondo servente, costituendo sempre estrinsecazione di una mera comodità e di un vantaggio del tutto personali per le persone accedenti al preteso fondo servente (cfr Sez. 2, Sentenza n. 1551/2009, Rv. 606484 - 01).

La sentenza della Corte d'Appello di Firenze a fronte di domanda di reintegra e manutenzione nel possesso avrebbe pronunciato una sentenza dichiarativa dell'esistenza del possesso corrispondente al diritto degli appellati all'accesso e al transito e non al parcheggio così alterandosi sia la causa petendi che il petitum.

In base a questo orientamento, si è affermato che il diritto di parcheggio, in quanto avente natura personale, non soltanto non è suscettibile di possesso ad usucapionem e, conseguentemente, di acquisto a titolo originario (in tal senso, Sez. 2, Sentenza n. 8137/2004, Rv. 572413-01; Sez. 2, Sentenza n. 5769/2013, Rv. 625685-01), ma non può neppure essere costituito per via negoziale, essendo il relativo contratto nullo per impossibilità dell'oggetto e dovendosi piuttosto inquadrare siffatta convenzione nell'ambito dei negozi costitutivi di un diritto d'uso o in altro schema contrattuale tipico - locazione, affitto, comodato (Sez. 2, Sentenza n. 23708/2014, Rv. 633110-01).

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: in via subordinata violazione dell'art. 345 c.p.c..

Secondo i ricorrenti il giudizio aveva ad oggetto solo lo spoglio e non erano mai state introdotte domande di carattere petitorio sicché la pretesa di accertamento dell'insussistenza di una servitù o di diritti personali di parcheggio sarebbe tardiva e dunque inammissibile.

La Corte d'Appello di Firenze, tuttavia, non ha tenuto conto del fatto che la giurisprudenza di questa Corte ha superato tale indirizzo interpretativo ritenendo, invece, 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 beneficiano, e che, in tali casi, la trasmissione del relativo diritto avvenga unitamente alla cessione dei fondi secondo il principio di ambulatorietà.

Si è detto, infatti, che "In tema di servitù, lo schema previsto dall'art. 1027 c.c. non preclude in assoluto la costituzione di servitù aventi ad 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" (Sez. 2, Sent. n. 7561 del 2019, Sez. 2, Sent. n. 16698 del 2017).

Tale orientamento che il collegio intende seguire, essendosi oramai consolidato e non riscontrandosi pronunce successive di segno contrario, si fonda sul disposto di cui all'art. 1027 c.c. e sulla considerazione che tale norma non tipizza tassativamente le utilità suscettibili di concretizzare il contenuto della servitù volontaria, ma si limita a stabilire le condizioni che consentono di distinguere le stesse dai rapporti di natura personale, e che, connettendosi il principio di tassatività dei diritti reali alle caratteristiche strutturali della situazione di vantaggio esercitabile erga omnes, indipendentemente dal suo contenuto, resti indifferente la natura dell'utilitas prevista dal titolo, rilevando invece l'istituzione, per via convenzionale, del rapporto di strumentalità e di servizio tra immobili che, incidendo sulla qualitas fundi, attribuisce all'utilità carattere di realtà, così da poter essere fruita da qualunque proprietario del fondo dominante senza essere

imprescindibilmente legata ad una attività personale del singolo beneficiario.

Deve ribadirsi 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, mentre la sentenza in esame, con un percorso argomentativo che come si è detto è tortuoso e poco intellegibile, ha riconosciuto la tutela possessoria ai ricorrenti solo in relazione all'accesso e al transito dei veicoli negandola per il parcheggio con un riferimento del tutto ultroneo al presupposto del possesso "continuato" e "consentito".

In conclusione, deve affermarsi il seguente principio di diritto: Ai fini della tutela possessoria ex art. 1168 c.c. lo spoglio può avere ad 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.

Si impone pertanto la cassazione della sentenza con rinvio alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione che in applicazione dei principi sopra esposti dovrà riesaminare la questione della tutela possessoria anche in relazione all'accertamento del possesso in relazione al parcheggio sull'area in contestazione.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione degli artt. 112 e 100 c.p.c..

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

La sentenza violerebbe anche il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato nella parte in cui non ha deciso sulla questione afferente alla consegna da parte degli appellanti del congegno di apertura della sbarra, affermando che sarebbe intervenuta la cessazione della materia del contendere. La causa della cessazione sarebbe derivata dall'esecuzione di un'altra sentenza del Tribunale di Grosseto senza tuttavia che fosse venuta meno la contestazione della pretesa possessoria spiegata dai ricorrenti. La sbarra infatti era stata tolta in esecuzione della suddetta sentenza prevedendosi l'installazione al suo posto di dissuasori. Peraltro, R.E. occupava un posto auto per effetto della sentenza del Tribunale di Grosseto e una chiave di dissuasori era stata consegnata anche a lui in attesa dell'esito dell'appello interposto da

F. e R.A.. Pertanto, il fatto rappresentato dagli appellanti non poteva ritenersi venuto meno a seguito della sentenza permanendo l'interesse alla pronuncia che dichiarasse l'intervenuta lesione possessoria e ordinasse per l'effetto la reintegra o la cessazione della turbativa.

3.1 Il terzo motivo di ricorso è assorbito dall'accoglimento dei primi due spetterà al giudice del rinvio rivalutare la sussistenza o meno dell'attualità dell'interesse alla tutela possessoria degli originari attori.

4. La Corte accoglie i primi due motivi di ricorso, dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi due motivi di ricorso, dichiara assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile, il 10 febbraio 2023.

Depositato in Cancelleria il 16 marzo 2023