

# feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

☰ Menu

Cerca

Cerca

## La via stretta per la servitù di parcheggio

Argomento:

Publicato il

da

[Approfondimento giuridico](#)

[19 Aprile 2024](#)

[Alessandro Torroni](#)

**[Commento a Cass., Sezioni Unite, 13 febbraio 2024, n. 3925 \(.PDF\)](#)**

**Sommario:** 1. Premessa - 2. Il caso - 3. La tesi contraria alla costituzione della servitù di parcheggio - 4. La tesi favorevole alla costituzione della servitù di parcheggio - 5. Gli argomenti di Cass. 3925/2024 - 6. Il rapporto tra servitù di parcheggio e diritto d'uso in ambito condominiale - 7. Tecnica redazionale

# 1. Premessa

La Corte di cassazione, a sezioni unite, con la sentenza 13 febbraio 2024, n. 3925, è stata chiamata a pronunciarsi sulla possibilità per i privati di costituire una **servitù di parcheggio**, intesa quale **peso gravante il fondo servente che è tenuto a subire la facoltà del proprietario del fondo dominante, chiunque esso sia**<sup>[1]</sup>, **di accedere al fondo servente e di parcheggiare l'auto, tendenzialmente in perpetuo.**

Come si dirà in seguito, la servitù di parcheggio – pur essendo la servitù un **diritto reale tipico a contenuto atipico**<sup>[2]</sup> – in quanto il legislatore ha dettato lo schema o la cornice, consentendo all'autonomia privata di riempirlo in maniera libera, mediante l'individuazione delle utilità a favore del fondo dominante e il corrispondente peso a carico del fondo servente, nel rispetto del perimetro delineato dal legislatore<sup>[3]</sup> – è un istituto molto travagliato perché risente di una rigida applicazione dello storico principio della **assolutezza del diritto di proprietà**, che porta a guardare con sospetto la costituzione di pesi imposti a carico della proprietà di natura reale ed a tempo indeterminato. Per questo motivo, per un certo periodo, la giurisprudenza ammetteva la concessione di un diritto personale di parcheggiare l'auto, non trasmissibile agli aventi causa del beneficiario, ma non la costituzione di una servitù perpetua. Si riteneva che la facoltà di parcheggiare l'auto su un'area altrui potesse costituire oggetto di un contratto di contenuto obbligatorio come la locazione o il comodato oppure oggetto di un diritto reale temporalmente limitato come l'usufrutto o l'uso, ma non di una servitù poiché l'autonomia privata avrebbe creato una servitù irregolare perpetua a favore delle persone titolari del fondo e non del fondo dominante<sup>[4]</sup>.

## 2. Il caso

Con atto notarile del 2011 due venditori hanno costituito una servitù di parcheggio “a carico dei loro mappali 10 e 1083 del fol. 18 del Comune di S.

e in favore dei mappali 436, 843 e 1803 alienati alla Arredo 3 Srl col medesimo atto”. Colui che ha successivamente acquistato il fondo servente dai costituenti la servitù ha proposto domanda di accertamento della nullità della servitù, respinta sia dal Tribunale sia dalla Corte d'appello con la seguente motivazione.

L'acquirente era a conoscenza dell'esistenza della servitù di parcheggio, riportata nell'atto di trasferimento; non si trattava di servitù irregolare perché dalla chiara lettera dell'atto costitutivo si ricava **la predialità**; era dimostrata **l'utilità a favore del fondo dominante**, consistente nella possibilità di fornire piazzali adeguati alla società titolare del fondo dominante, e quindi nel più comodo sfruttamento del fondo dominante a vocazione industriale; **residuava una qualche utilità per il fondo servente**, potendosi sfruttare il sottosuolo e potendosi comunque compiere le attività non incompatibili con il parcheggio; non difettava il requisito della **localizzazione della servitù**<sup>[5]</sup>, essendo state individuate le particelle catastali interessate dalla servitù (tutta la superficie dei mappali 10 e 1803 del fol 18); sussistevano anche gli altri requisiti tipici della servitù (specificità, determinatezza e inseparabilità rispetto ai fondi dominante e servente).

### 3. La tesi contraria alla costituzione della servitù di parcheggio

Un orientamento più risalente della Cassazione ha ritenuto che il parcheggio di autovetture su di un'area può costituire legittima manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo ma non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, diritto caratterizzato dalla cosiddetta “*realitas*”, intesa come inerenza al fondo dominante della utilità così come al fondo servente del peso, 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**[6]. Questo orientamento aveva come corollario che **venisse negata l'azione di reintegrazione nel possesso di una servitù di parcheggio** ai condomini di uno stabile che lamentavano di essere stati spossessati di un'area condominiale utilizzata ai fini di parcheggio (nei confronti di chi avesse recintato l'area nella asserita qualità di proprietario)[7], sul presupposto che il parcheggio dell'auto non rientra nello schema del diritto di servitù, difettando la realtà (inerenza al fondo dominante dell'utilità e al fondo servente del peso), in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo non può valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso, trattandosi di un vantaggio del tutto personale dei proprietari. In alcune circostanze la Cassazione ha affermato che semplice sosta di autovetture, senza la presenza di opere visibili e permanenti, impedisce l'acquisto per usucapione della servitù di parcheggio[8].

Si è affermato, inoltre, che il nostro sistema non ammetterebbe "servitù irregolari" di parcheggio poste a carico di un fondo ed a favore del proprietario del fondo vicino, con la conseguenza che **siffatta convenzione negoziale va inquadrata nello schema del contratto di locazione o dei contratti affini, quali l'affitto o il comodato**. Il diritto trasferito, stante la natura personale ed il carattere obbligatorio, non può ritenersi trasmissibile, in assenza di una **ulteriore apposita convenzione stipulata dall'avente diritto con il nuovo proprietario del bene "asservito"**. La Cassazione ha, infine, affermato il principio della **nullità del contratto costitutivo di servitù di parcheggio per impossibilità dell'oggetto**[9].

## 4. La tesi favorevole alla costituzione della servitù di parcheggio

In prevalenza si ritiene che le facoltà di transitare e parcheggiare un'autovettura all'interno di un fondo altrui possono dare luogo sia ad **un**

**rapporto di natura reale** (attraverso l'imposizione del relativo peso a carico sul fondo servente per l'utilità del fondo dominante, creando una relazione di asservimento del primo al secondo che si configura come *qualitas fundi*) sia ad **un rapporto di natura obbligatoria** con corrispondente diritto di parcheggiare a vantaggio e per la comodità della persona o delle persone specificamente indicate nell'atto costitutivo, senza alcuna funzione di utilità fondiaria[10]. La facoltà di parcheggiare l'autovettura sul fondo servente è certamente idonea ad arrecare utilità al singolo ma, allo stesso tempo, anche un vantaggio per il fondo dominante rendendolo maggiormente utilizzabile. L'esempio classico è quello del fondo a destinazione abitativa che vede accrescere la sua utilità dal diritto di parcheggiare sul fondo vicino.

A partire dal 2017 si consolida un orientamento della Cassazione favorevole alla costituzione della servitù di parcheggio[11], 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**[12]. La *utilitas* per il fondo dominante, ed il corrispondente peso per il fondo servente, possono avere contenuto assai vario, come dimostrato dall'art. 1028 c.c. secondo cui *“l'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Può del pari essere inerente alla destinazione industriale del fondo”*.

È stata anche accolta la domanda proveniente dai condomini di un edificio di essere dichiarati titolari di un diritto di servitù, acquistato per usucapione, avente quale contenuto la facoltà di parcheggiare i propri autoveicoli in un adiacente terreno di proprietà di altro soggetto[13].

Posto che la tipicità della servitù è di carattere strutturale e non contenutistico, occorre verificare che in concreto sussistano tutti gli elementi richiesti dalla fattispecie astratta: **appartenenza dei due fondi a soggetti diversi; immediatezza**, nel senso che non è necessaria l'altrui collaborazione per l'esercizio della servitù; **inerenza** del peso al fondo

servente e dell'utilità al fondo dominante<sup>[14]</sup>, in modo che la relazione di asservimento configuri una *qualitas fundi* inseparabile da entrambi i fondi<sup>[15]</sup>; **l'incremento di utilizzazione del fondo dominante** deve poter essere conseguito da chiunque sia proprietario del fondo stesso e non può essere legato ad una attività personale del soggetto; **l'utilizzo del fondo servente non può mai risultare del tutto inibito**.

Poiché la servitù consiste nella **conformazione del diritto di proprietà in modo divergente dallo statuto legale**, essa non è compatibile con lo svuotamento delle facoltà del proprietario del fondo servente, al quale deve residuare la possibilità di utilizzare il fondo, pur con le restrizioni e le limitazioni che discendono dal vantaggio concesso al fondo dominante. Il proprietario del fondo dominante deve poter continuare a svolgere ogni e qualsiasi uso del fondo che non confligga con l'utilitas concessa. Diversamente si è fuori dallo schema tipico della servitù<sup>[16]</sup>.

## 5. Gli argomenti di Cass. 3925/2024

Le sezioni unite con la sentenza che si commenta si pongono nel solco della giurisprudenza della Cassazione favorevole all'ammissibilità della servitù di parcheggio, a condizione che **la conformazione concreta del diritto, effettuata nell'atto costitutivo della servitù, rispetti tutti i requisiti prescritti dalla fattispecie astratta**.

Le sezioni unite richiamano, a favore dell'ammissibilità di dedurre il diritto di parcheggiare l'auto all'interno dello schema reale della servitù, la legislazione sui vincoli di parcheggio: con l'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 il legislatore ha introdotto l'art. 41-sexies della legge urbanistica che, prevedendo che nelle nuove costruzioni debbano essere riservati spazi a parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri di costruzione<sup>[17]</sup>, ha condizionato l'edificabilità del fondo alla disponibilità del parcheggio. La giurisprudenza ha costantemente inquadrato il diritto sulle aree a parcheggio come **diritto reale d'uso in favore dei condomini**<sup>[18]</sup>. Ne consegue che, sul piano sistematico, diventa

difficile negare che l'utilità del parcheggio è strettamente inerente (anche) al fondo e l'ammissibilità della costituzione di una servitù volontaria di parcheggio per difetto di inerenza al fondo, perché ciò comporterebbe una contraddizione in termini: il parcheggio non sarebbe utile al fondo nonostante ne condizioni addirittura l'edificabilità.

La tesi favorevole alla costituzione della servitù, oltre ad essere in linea con il sistema, esalta il fondamentale principio dell'**autonomia negoziale** e non vi è ragione di negare alle parti la possibilità di scegliere, nell'esercizio dell'autonomia privata riconosciuta dall'art. 1322 c.c., se perseguire risultati socio-economici analoghi, anche se non identici, mediante contratti ad effetti reali o mediante contratti ad effetti obbligatori.

La sentenza pone l'accento sul **limite concesso all'autonomia privata nella costituzione della servitù di parcheggio**: la servitù «non può mai tradursi in un diritto di godimento generale del fondo servente, il che determinerebbe lo svuotamento della proprietà di esso... nel suo nucleo fondamentale; insomma, la costituzione della servitù, concretandosi in un rapporto di assoggettamento tra due fondi, importa una restrizione delle facoltà di godimento del fondo servente, ma tale restrizione, pur se commisurata al contenuto e al tipo della servitù, non può, tuttavia, risolversi nella totale elisione delle facoltà di godimento del fondo servente». Su questo aspetto fondamentale nella costituzione di una servitù di parcheggio è stato affermato in giurisprudenza che l'asservimento del fondo servente deve essere tale da non esaurire ogni risorsa ovvero ogni utilità che il fondo servente può dare e il proprietario deve poter continuare a fare ogni e qualsiasi uso del fondo che non confligga con l'utilitas concessa[19]. Il "peso" non può sostanzarsi in tutte le facoltà di godimento del fondo servente, fattispecie che porta a ravvisare la costituzione di un altro diritto reale, ad es. usufrutto o uso, necessariamente temporanei[20].

La sentenza in commento mette in evidenza la necessità di valutare due requisiti specifici richiesti per la valida costituzione della servitù di



nell'area comune che attraversa i posti auto in uso esclusivo; iv) beneficio per gli appartamenti affacciati sull'area comune di ricevere aria e luce ed esercitare la veduta in appiombato sull'area comune nella quale sono ubicati i posti auto in uso esclusivo[23].

Rimane, tuttavia, imprescindibile il principio espresso da Cass., sezioni unite, 17 dicembre 2020, n. 28972[24], e richiamato dalla sentenza in commento, che **il diritto di uso esclusivo (ad esempio della porzione di area comune destinata a posto auto) non può impedire qualunque forma di utilizzo del bene comune da parte degli altri condomini e svuotare di contenuto il diritto di comproprietà degli altri condomini**. Con l'ulteriore corollario che si creerebbe un diritto reale atipico dell'utilizzatore dell'area, senza alcun limite temporale, in contrasto con il principio di tipicità dei diritti reali[25] e, soprattutto, con il principio in base al quale i limiti alla proprietà, diversi dai diritti reali tipici, creati dall'autonomia privata, non possono avere durata indeterminata e non sono opponibili ai terzi per il principio di relatività del contratto[26].

## 7. Tecnica redazionale

Per costituire validamente una servitù di parcheggio l'atto costitutivo deve rispettare i requisiti prescritti per la servitù dalla fattispecie astratta: **appartenenza** dei fondi dominante e servente a due soggetti diversi; **inerenza** del peso al fondo servente e dell'utilità al fondo dominante; **immediatezza**, consistente nella facoltà per il titolare del fondo dominante di esercitare la servitù senza la collaborazione altrui; inoltre, al fine di rispettare i requisiti indicati dalla giurisprudenza per evitare che la proprietà del fondo servente venga, di fatto, svuotata di qualsiasi utilità, deve indicare chiaramente la **specificità** dell'utilità riservata e la **localizzazione** della servitù in un punto preciso del fondo servente.

Si propone di seguito una formula di atto costitutivo di servitù di parcheggio[27]:

“Il signor Tizio, proprietario del fondo servente Alfa, distinto nel Catasto Terreni del Comune di ... al foglio ..., part. ..., costituisce a favore del fondo dominante Beta, costituito da abitazione posta in ..., distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di ... al foglio ..., part. ... sub. ..., per il quale accetta il proprietario signor Caio, una servitù di parcheggio, avente ad oggetto la facoltà di accedere al fondo servente e parcheggiare una autovettura, in qualsiasi ora del giorno e della notte, nella zona delle dimensioni di ml. per ml., confinante con ..., con .... e con ..., evidenziata con colore ... nella planimetria che si allega sotto la lettera ... Tizio garantisce il pacifico godimento dell'area asservita che non potrà essere recintata o chiusa, salvo che sia consentito al proprietario del fondo dominante l'accesso all'area; Caio provvederà, a sua cura e spese, a delimitare in loco l'area asservita in maniera visibile e non potrà fare un uso dell'area diverso dal parcheggio dell'auto; le spese per la manutenzione dell'area sono a carico del proprietario del fondo dominante”.

## Note

[1] È stato sottolineato che il vantaggio è a favore del fondo dominante e del suo titolare in quanto tale, precisando che il diritto o il corrispondente obbligo è a favore o a carico non dei fondi, che non sono soggetti di diritto, ma del proprietario del fondo dominante o del fondo servente fin quando sono proprietari dei fondi (Vitucci, *Servitù prediali*, in *Digesto, Discipline privatistiche*, XVIII, Torino, 1998, 500).

[2] Vitucci, *Utilità e interesse nelle servitù prediali*, Milano, 1974, 46; Triola, *Le servitù*, in *Il cod. civ. commentario*, fondato da Schlesinger diretto da Busnelli, Milano, 2008, 23. L'art. 616 del codice civile del 1865 disponeva: «I proprietari possono stabilire sopra i loro fondi od a beneficio di essi **qualunque servitù**, purché sia solamente imposta ad un fondo e a vantaggio di un altro fondo, e non sia in alcun modo contraria all'ordine pubblico». La norma non è stata riprodotta nel codice civile vigente perché ritenuta superflua (Branca, *Delle servitù prediali*, in *Comm. Scialoja-Branca, libro terzo, Della proprietà*, sub. artt. 1027-1099, Bologna-Roma, 1957, 327).

[3] È stato affermato che «La legge enuncia non un tipo concreto di servitù, bensì una formula logica: sì che basta che si tratti di peso, stabilito tra fondi per l'utilità di uno di questi, perché possa attribuirsi alla data servitù in concreto qualsiasi contenuto» (Messineo, *Manuale di dir. civ. comm.*, II, Milano, 1965, 633 s.).

[4] Sulle servitù irregolari cfr. Musolino, *Uso, abitazione e servitù irregolari*, Bologna, 2012, 505 ss. **L'art. 2645-ter c.c.** consente ora di la trascrivibilità dei vincoli d'asservimento della proprietà immobiliare a favore della persona anziché del fondo; la fattispecie ricorda le c.d. **servitù irregolari** e consente la creazione di autentici vincoli di destinazione opponibili ai terzi per effetto della pubblicità ora ammessa dall'art. 2645-ter c.c., con la fondamentale differenza che il peso imposto sul fondo può avere durata massima di novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria (Calvo, *Vincoli di destinazione*, Torino, 2012, 158 s.).

[5] **La localizzazione della servitù**, intesa come delimitazione dell'area gravata dal peso e sulla quale viene esercitata l'utilità del fondo dominante, a cui è collegata **l'individuazione delle residue facoltà di godimento** che rimangono al titolare del fondo servente, è l'aspetto più delicato della servitù di parcheggio.

[6] Cass. 28 aprile 2004, n. 8137; Cass. 21 gennaio 2009, n. 1551.

[7] Cass. 22 settembre 2009, n. 20409, Cass. 13 settembre 2012, n. 15334.

[8] Cass. 7 marzo 2013, n. 5769; Cass. 13013/2013; Cass. 22 settembre 2009, n. 20409, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, 1, 3, 279.

[9] Cass. 6 novembre 2014, n. 23708, in *Foro it.*, 2014, I, 3416 secondo cui, dato il carattere meramente personale del vantaggio, il contratto volto a costituire una servitù prediale di parcheggio sarebbe nullo per impossibilità dell'oggetto e potrebbe convertirsi nella costituzione di un diritto reale d'uso o in un diritto personale di godimento (locazione o comodato). La sentenza in questione si riferiva ad una clausola di un atto notarile che dava atto dell'esistenza di una servitù di parcheggio a favore di un terzo del seguente tenore *"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 Tizio, nipote della venditrice, rappresentata da un fabbricato di civile abitazione ubicato ad ovest del terreno servente"*; per un commento alla citata sentenza cfr. Mecenate, *La servitù di parcheggio – Validità ed invalidità dell'atto di costituzione*, Studio approvato dal CNN n. 1094-2014/C.

[10] Afferma Musolino, *Uso, abitazione e servitù irregolari*, cit., 529 che «ogni servitù può alternativamente formare oggetto di un rapporto obbligatorio. A quest'ultimo riguardo, anzi, in linea generale, il vantaggio che un fondo trae da un altro costituisce un dato meramente economico e, perciò, giuridicamente amorfo. Esso è indispensabile all'esistenza ed al permanere della servitù (artt. 1027 e 1074 c.c.), ma non serve per distinguere quest'ultima da un'obbligazione, potendo essere assicurato – con diverse conseguenze sul piano giuridico – anche mediante la costituzione di rapporti obbligatori. Affinché l'utilità costituisca oggetto di servitù, occorre che essa sia stata voluta dalle parti non come risultato di una prestazione, bensì come peso imposto al fondo, ossia come effetto di un rapporto di servizio, diretto e valido *erga omnes*, tra quel fondo, che per questo si dice servente, ed un altro, che diviene dominante».

[11] Anche in precedenza si riscontrano pronunce favorevoli alla costituzione della servitù di parcheggio come Cass. 24 aprile 2009, n. 9834 e Cass. 23 marzo 2005, n. 3370. Si può, anzi, affermare che alcune pronunce apparentemente contrarie alla costituzione della servitù di parcheggio siano dovute alla situazione di fatto sottostante in cui mancavano tutti i requisiti strutturali richiesti per la valida costituzione di una servitù.

[12] Cass. 6 luglio 2017, n. 16698; Cass. 18 marzo 2019, n. 7561, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, 945, con nota di Casini, *Sulla configurabilità della servitù di parcheggio*.

[13] Cass. 26 giugno 2001, n. 8737.

[14] È stato efficacemente affermato che «In presenza di una servitù prediale, il contenuto ed i limiti reciproci dei diritti di proprietà sui fondi, dominante e servente, ricevono modificazioni: si configurano cioè in modo diverso da quello che, mancando le servitù, discenderebbe dal regime legale... Delle facoltà, il cui esercizio è sottratto o limitato al proprietario del fondo servente, trae immediato beneficio il titolare del diritto reale contrapposto» (Vitucci, *Servitù prediali*, cit., 496 s.). Il requisito dell'inerenza ai due fondi assorbe anche quello della **vicinanza**: la mancanza di una vicinanza tra i fondi impedirebbe in concreto che l'utilità sia inerente sul lato attivo, cioè che possa costituire fruizione contemporanea del fondo dominante insieme a quello servente (Mecenate, *La servitù di parcheggio*, cit.).

[15] Questo concetto è stato espresso in dottrina come **inscindibilità necessaria** (Biondi, *Le servitù*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, XII, Milano, 1967, 82 s.) o come vera e propria **inseparabilità** (Triola, *Le servitù*, cit., 25). Sul piano concreto ciò significa che il trasferimento del fondo dominante o servente comporta il trasferimento *ex lege* anche della servitù, anche quando non ne sia fatta menzione nell'atto. Viceversa, la servitù è incedibile in modo autonomo (Mecenate, *La servitù di parcheggio*, cit.).



tutto il contenuto della dominazione generale del fondo servente (Triola, *Le servitù*, in *Comm. Schlesinger*, Giuffrè, 2008, sub. artt. 1027-1099, 8 s.).

[20] Del Prato, *Uso esclusivo permanente in favore di un condomino e tipicità dei diritti reali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 427.

[21] Sul tema cfr. Torroni, *Usi esclusivi e perpetui su beni condominiali: problemi e soluzioni*, in *FederNotizie*, 18 giugno 2021; Del Prato, *Uso esclusivo permanente in favore di un condomino e tipicità dei diritti reali*, cit.; Bertani, *Uso esclusivo: reviviscenza dell'inquadramento come servitù*, in *Immob. & propr.*, 2022, 577.

[22] Cass. 18 ottobre 1991, n. 11019, in *I nuovi contratti nella prassi civile e commerciale*, a cura di Cendon, Torino, 2004, 407 ha attribuito rilevanza all'esigenza di un utilizzo condominiale dell'intera area adibita a parcheggio, per effettuare **le manovre di accesso e di uscita dai singoli posti auto con reciproche immissioni nelle proprietà confinanti**, nella valutazione della legittimità di un divieto condominiale di recintare i singoli posti auto.

[23] Questa facoltà di utilizzo dell'area comune è stata evidenziata da Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301.

[24] In *Riv. not.*, 2021, 1, 53, con nota di Torroni; in *Notariato*, 2021, 2, 200, con nota di Gallelli; in *Giur. it.*, 2021, 3, 549, con nota di Calvo; in *Nuova giur. civ.*, 2021, 2, 243, con nota di Carpinelli.

[25] Il principio di tipicità dei diritti reali ha come scopo evitare che il contenuto tipico dei diritti reali, cioè quelle facoltà che per legge competono al titolare di un diritto reale, sia modificato dall'autonomia privata. La regola è diretta a favorire la sicura circolazione dei diritti stessi, evitando al titolare di dover esperire indagini, ad esempio nei pubblici registri, sulle facoltà associate a quel determinato diritto. La pubblicità immobiliare postula necessariamente una standardizzazione dei diritti ed una loro conseguente tipizzazione. La presenza di un sistema

di pubblicità legale esclude, già di per sé, che la sola autonomia privata possa generare nuovi diritti reali perché il Conservatore deve ricusare di ricevere gli atti che non siano previsti dalla legge (art. 2674 c.c.) e nessun sistema di pubblicità legale potrebbe funzionare se i privati avessero il diritto di trascrivere qualunque atto (Morello, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali*, in Gambaro, Morello, *Trattato dei diritti reali*, Milano, 2008, I, 77, nota 28; Gambaro, *La proprietà*, in *Tratt. di dir. priv.* a cura di Iudica e Zatti, 67 ss.). Per esemplificare le esigenze sottese al principio di tipicità, è stato proposto l'esempio del coniuge romantico, ma prudente, il quale nomina la propria consorte "Regina" dell'appartamento di sua proprietà esclusiva, lasciando i terzi nell'incertezza circa le facoltà ed i poteri inerenti alla carica di "Regina della Casa" (Gambaro, *La proprietà*, in *Tratt. di dir. priv.*, cit., 74).

[26] Il principio di necessaria relatività degli effetti del contratto di cui all'art. 1372 c.c. impedisce all'autonomia privata di andare ad intaccare la sfera patrimoniale di terzi soggetti mediante la creazione di situazioni giuridiche atipiche ad essi opponibili.

[27] Una proposta di atto costitutivo di servitù di parcheggio si trova in Mecenate, *La servitù di parcheggio*, cit.

**Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?**

Inserisci la tua e-mail... \*

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.