

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Il parcheggio non è servitù

Il contratto che riconosca o costituisca una servitù di parcheggio di autovetture è nullo per impossibilità dell'oggetto, difettando la "realitas" propria del diritto di servitù, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante e come peso al fondo servente, in quanto la mera "commoditas" di parcheggiare si risolve in un vantaggio per determinate persone.

Tribunale di Trento, sentenza del 13.07.2017

...omissis...

Invero, i contraenti hanno sottoscritto la controdiagnosi prodotta sub doc.2 nella quale veniva dato atto che "la costituzione di servitù è stata effettuata esclusivamente per motivi di opportunità urbanistica; in realtà rimane estranea alla volontà delle parti".

In particolare, inoltre il signor xxxxxxx si impegnava "a non far alcun uso della predetta servitù... a rinunciare formalmente per atto notarile a detta servitù entro e non oltre tre anni da oggi, senza chiedere alcun corrispettivo.

Essendosene già tenuto conto nel corrispettivo oggi convenuto tra le stesse parti". Veniva, altresì, precisato che "il prezzo di Euro 110.000,00 oggi pagato dal signor G.xxxx. al xx. si riferisce esclusivamente alla proprietà della p.m. 10 ed alla disponibilità del parcheggio esterno".

Il convenuto G. ha contestato la veridicità (e quindi la opponibilità ex art. 2704 c.c.) della data apposta in tale controdeklarazione, asserendo che non vi è prova che essa sia stata sottoscritta contestualmente alla stipula del rogito.

Tali rilievi paiono, tuttavia, irrilevanti, considerato che la controdeklarazione non deve necessariamente essere coeva rispetto all'atto simulato, ma può essere anche predisposta in un momento successivo (sentenza n. 2203 del 30/01/2013).

E' indubbio xxxx. si è reso inadempiente rispetto agli obblighi assunti con tale accordo in quanto non ha provveduto alla rinuncia ed alla cancellazione della servitù, ma ha venduto il bene p.m. 10 ad un terzo, cioè al notaio G., trasferendo allo stesso, in tal modo, tutti i diritti risultanti dal libro fondiario.

L'attore ha asserito che il terzo acquirente sarebbe stato in mala fede, cioè sarebbe stato a conoscenza della intervenuta simulazione dell'atto di costituzione della servitù di parcheggio.

Gli elementi acquisiti non consentono di far ritenere la sussistenza di tale mala fede in capo al terzo (la cui buona fede si presume; art. 1415 c.c.).

Si deve, preliminarmente, rilevare come le dichiarazioni rese dal convenuto G. in sede di interrogatorio formale non possano costituire una prova a danno dell'altro convenuto (che ha una posizione processuale distinta, ed anzi contrapposta a quella del G.).

Gli ulteriori elementi indiziari indicati dall'attore a sostegno della propria domanda sono o irrilevanti o non univoci.

Invero, il prezzo pagato dal xxxx per l'acquisto della p.m. 10 (che - lo ricordiamo - era costituita da una mansarda da ristrutturare) era circa il doppio di quello previsto nell'originario atto di compravendita intercorso tra il D. ed il G. (concluso solo tre anni prima); e quindi tale maggiorazione di valore ben poteva ricomprendere anche l'acquisizione delle servitù tavolarmente iscritte.

Il fatto che nel contratto dd. 25.8.2010 fosse previsto espressamente che nella compravendita era compreso anche "il godimento di quattro posti auto come da servitù iscritte sub G.N. 8078/2007 e xxx.N. 1539/2010 con relative planimetrie allegate al Libro Fondiario" costituiva una mera precisazione delle servitù esistenti che può abitualmente essere contenuta nei rogiti notarili e da cui non può desumersi un univoco significato (come - al contrario - preteso dall'attore).

E' vero, inoltre, che risulta che le chiavi dei due garage in questione erano originariamente nella disponibilità dell'attore; risulta tuttavia, che

successivamente uno dei due garage è stato messo a disposizione del notaio G..

Sul punto i testi assunti (i quali, lo ricordiamo, sono legati alle parti da rapporti di coniugio o convivenza) hanno fornito versioni diverse: la moglie dell'attore ha affermato che il dottxxxxxxx l'autorizzazione ad utilizzare, in via provvisoria, uno dei due garage e che l'attore aveva acconsentito a tale richiesta, pur non consegnando le chiavi; e solo in seguito il convenuto aveva sostituito la serratura del basculante.

Al contrario, la convivente del notaio G. ha asserito che anche prima dell'invio della lettera dd. 21/02/2013 (doc.4), il dott. G. aveva chiesto, a voce, di ottenere la disponibilità dei garage.

E' evidente che la diversa versione reda dai testi non consente di far ritenere provata la ricostruzione effettuata dall'attore; e, del resto, la asserita disponibilità del nuovo acquirente a non pretendere immediatamente la consegna e la liberazione dei garage può essere proprio giustificata alla luce della considerazione che solo dopo che erano stati terminati i lavori di ristrutturazione della mansarda era emersa in capo al convenuto la necessità e l'interesse ad ottenere la disponibilità di tali posti auto.

E pare significativo il fatto che, dopo aver ricevuto la lettera di diffida dd. 21.2.2013, l'attore non abbia mai fatto riferimento alla conoscenza dell'accordo simulatorio da parte del terzo acquirente, ma abbia indirizzato le proprie pretese nei confronti del xxxx."

Così come sembra singolare che xxx non si fosse preoccupato di tutelarsi nei confronti del proprio avente causa attraverso la sottoscrizione di una controdiplomazia (analoga a quella sottoscritta in occasione del primo rogito).

Ne consegue che non si ritiene che l'attore abbia adeguatamente assolto all'onere probatorio sullo stesso gravante (sentenza n. 3102 del 04/03/2002 "quando le norme (nella specie, quelle relative agli effetti della simulazione) facciano riferimento alla buona fede senza nulla dire in ordine a ciò che vale ad integrarla o ad escluderla, ovvero a soggetto tenuto a provarne l'esistenza o ad altri profili di rilevanza della stessa, si deve, in linea di principio, fare riferimento all'art. 1147 cod. civ. , che tali aspetti disciplina in relazione al possesso di buona fede").

Ulteriore problematica che deve essere affrontata riguarda la nullità dell'atto di costituzione di una servitù di parcheggio.

Come già rilevato nell'ordinanza dd. 27.3.2015 la Suprema Corte (sentenza n.23708 del 06/11/2014, sentenza n. 5769 del 07/03/2013) ha statuito che "il contratto che riconosca o costituisca una servitù di parcheggio di autovetture è nullo per impossibilità dell'oggetto, difettando la "realitas" propria del diritto di servitù, intesa come inerenza dell'utilità al fondo dominante e come peso al fondo servente, in quanto la mera "commoditas" di parcheggiare si risolve in

un vantaggio per determinate persone" (si rileva, al riguardo, che la sentenza del 2015 n. 17075 citata dal convenuto in sede di conclusionale non ha, in realtà, affrontato la questione, limitandosi ad affermare che la natura giuridica dei diritti costituiti sui posti macchina non poteva, nel caso concreto, essere messa in discussione in sede di legittimità, non essendo stata-tale questione - proposta tra i motivi di appello).

Il convenuto ha chiesto che venga disposta la conversione di tale clausola nulla in un diritto d'uso.

Al riguardo, è vero che i poteri officiosi di rilevazione di una nullità negoziale non possono estendersi alla rilevazione di una possibile conversione del contratto, ostandovi il dettato dell'art. 1424 cod. civ. (Sez. U. sentenza n. 26242 del 12/12/2014); tuttavia, tale domanda era stata avanzata dal convenuto nelle note autorizzate ed immediatamente depositate dopo che la questione della nullità era stata rilevata d'ufficio dal Giudice.

Non sussistono, in ogni caso, gli elementi per disporre una conversione, considerato che il diritto d'uso ha un contenuto più ampio rispetto alla c.d. servitù di parcheggio, in quanto il titolare del diritto reale d'uso ha diritto di servirsi della cosa e di trarne i frutti per il soddisfacimento dei bisogni propri e della propria famiglia, sì da poter ricavare dal bene, nel suo concreto esercizio, ogni utilità ricavabile; mentre la c.d. servitù di parcheggio comprende solo la facoltà di parcheggiare.

L'attore ha proposto - nei confronti del terzo subacquirente - una domanda di cancellazione; invero ha chiesto che venga accertata la nullità/inefficacia del contratto dd. 25.8.2010 nella parte in cui aveva previsto la costituzione della servitù di parcheggio e che vengano ordinate "le conseguenti trascrizioni/annotazioni ai competenti Uffici Tavolare e Catastale".

La disciplina è quella dettata dall'art. 7 R.D. n. 499 del 1920 ("l'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di un'intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli artt. 61 e ss. della legge generale sui libri fondiari").

Gli artt. 61 e segg. L.T. disciplinano, a loro volta, l'azione di cancellazione, cioè l'azione con la quale si chiede che l'intavolazione successiva venga materialmente eliminata dal pubblico registro.

Nei confronti dei terzi acquirenti in buona fede i quali (come nel caso in esame) abbiano intavolato il loro diritto prima della proposizione dell'azione di cancellazione, la domanda di revoca dell'intavolazione deve essere proposta nei termini fissati dagli artt. 63 e 64 xxxx..

Cioè - nell'ipotesi in cui il decreto tavolare si stato notificato-entro 60 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di reclamo (e quindi entro 120 giorni dalla notifica del decreto tavolare).

Nel caso, invece, in cui "per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro di terzi che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata".

Considerato che la c.d. servitù di parcheggio è stata intavolata con xxxxx/1 dd. 8/10/2007 e che l'atto introduttivo del presente giudizio è stato notificato nel 2014, ne consegue che sarebbe in ogni caso decorso anche il termine di tre anni per proporre l'azione di cancellazione.

Tale domanda svolta in via principale dall'attore, pertanto, deve essere respinta.

Deve, al contrario, trovare accoglimento la domanda di risarcimento dei danni, avanzata in via subordinata da Dxxxxxx

Gli elementi sopra esposti provano indiscutibilmente l'inadempimento da parte di G.D. degli obblighi assunti con la controdeduzione dd. 26.9.2007.

In corso di causa è stata assunta una ctu al fine di far valutare la perdita economica subita dall'attore.

Il geomxxxx. ha determinato il valore dei due box auto, quantificandolo in complessivi Euro 114.660,00.

Il ctu ha, inoltre, determinato l'entità degli oneri perpetui gravanti sul proprietario; al riguardo, non è condivisibile l'orientamento assunto dal ctu il quale ha calcolato le spese per le manutenzioni ordinarie e straordinarie di tale immobile.

Invero, ai sensi dell'art. 1069 c.c. le opere necessarie per la conservazione della servitù gravano sul proprietario del fondo dominante (sentenza n. 1631 del 08/03/1984; ordinanza n. 6653 del 15/03/2017).

Possono essere, al contrario, riconosciuti all'attore gli oneri (capitalizzati) derivanti dalle spese per tasse e spese condominiali; pertanto, applicando a tali voci (pari ad Euro 202,00) la formula di capitalizzazione indicata dal ctu (Euro $202 \times 2/0,05$), si perviene alla somma di Euro 8.080,00.

Non viene riconosciuto alcun danno per mancato utilizzo, considerato che è stato liquidato un danno corrispondente al valore complessivo dei beni in questione e non risulta che l'attore abbia dovuto sostenere delle spese per prendere in locazione da terzi altri posti auto.

Per le medesime ragioni deve essere respinta la domanda del convenuto G. diretta ad ottenere un risarcimento per il mancato utilizzo di un posto auto dall'ottobre 2012.

G.D., pertanto, deve essere condannato a corrispondere a Dxxxxxx. la somma di Euro 122.740,00, oltre agli interessi legali su tale importo devalutato alla data del 26.9.2007 (Euro 107.666,67) e da calcolare sulla somma di Euro 107.666,67 annualmente rivalutata, con decorrenza dal 26.9.2007 alla data odierna; ed oltre ai soli interessi legali, da calcolare sulla somma come sopra complessivamente determinata, dalla data odierna al saldo.

L'attore, infine, deve essere condannato a consegnare al notaio G. le chiavi di accesso del garage facente parte della p.m.2 p.ed.1178 C.xxxxxxx. Trento, e non ancora nella disponibilità del convenuto.

In considerazione del criterio di soccombenza le spese di parte attrice vengono poste a carico di Gxxxx. vengono poste a carico dell'attore.

Le spese vanno così liquidate:

fase studio: Euro 2.430,00;

fase introduttiva: Euro 1.550,00;

fase istruttoria: Euro 5.400,00;

fase decisionale: Euro 4.050,00;

totale: Euro 13.430,00 per compensi, oltre - all'attore - ad Euro 2.858,96 per spese ctp ed Euro 1.144,56 per spese ed oltre iva, cnpa e 15% ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014.

Le spese della ctu vengono poste a carico del convenuto Gxxxx

Per quanto riguarda, infine, la richiesta attore di cancellazione delle frasi asseritamente sconvenienti o offensive si rileva che (sentenza n. 3525 del 22/02/2005) tale richiesta "va esclusa allorchè l'uso di tali espressioni non risulti dettato da un passionale e incompsto intento dispregiativo, rivelando un intento offensivo nei confronti della controparte, ma, conservando pur sempre un rapporto, anche indiretto, con la materia controversa, senza eccedere dalle esigenze difensive, sia preordinate a dimostrare, attraverso una valutazione negativa del comportamento della controparte, la scarsa attendibilità delle sue affermazioni".

Nel caso in esame, pur non essendo - a parere personale di questo Giudice - apprezzabile tale stile e tecnica difensiva, non si ravvisano, tuttavia, intenti direttamente offensivi e svincolati dalle argomentazioni difensive addotte.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trento, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, così provvede:

1. Condanna G.D. a corrispondere a Dxxxx a titolo di risarcimento dei danni, la somma di Euro 122.740,00, oltre agli interessi legali da calcolare sulla somma

di Euro 107.666,67 annualmente rivalutata, con decorrenza dal 26.9.2007 alla data odierna; ed oltre ai soli interessi legali, da calcolare sulla somma come sopra complessivamente determinata, dalla data odierna al saldo;

2. Condanna xx. a consegnare a Gxxxx le chiavi di accesso del garage facente parte della p.m.2 p.ed.1178 C.C. Trento, e non ancora nella disponibilità del convenuto;

3. Condanna xxxxx. le spese di lite, che si liquidano in Euro 13.430,00 per compensi, oltre ad Euro 2.858,96 per spese ctp ed Euro 1.144,56 per spese ed oltre iva, cnpa e 15% ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014;

4. Condanna xxx a rimborsare a Gxxx. le spese di lite, che si liquidano in Euro 13.430,00 per compensi ed oltre iva, cnpa e 15% ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014;

5. Pone definitivamente a carico di xxx spese della ctu, liquidate con decreto dd. 1.8.2016.

Così deciso in Trento, il 11 luglio 2017.

Depositata in Cancelleria il 13 luglio 2017.