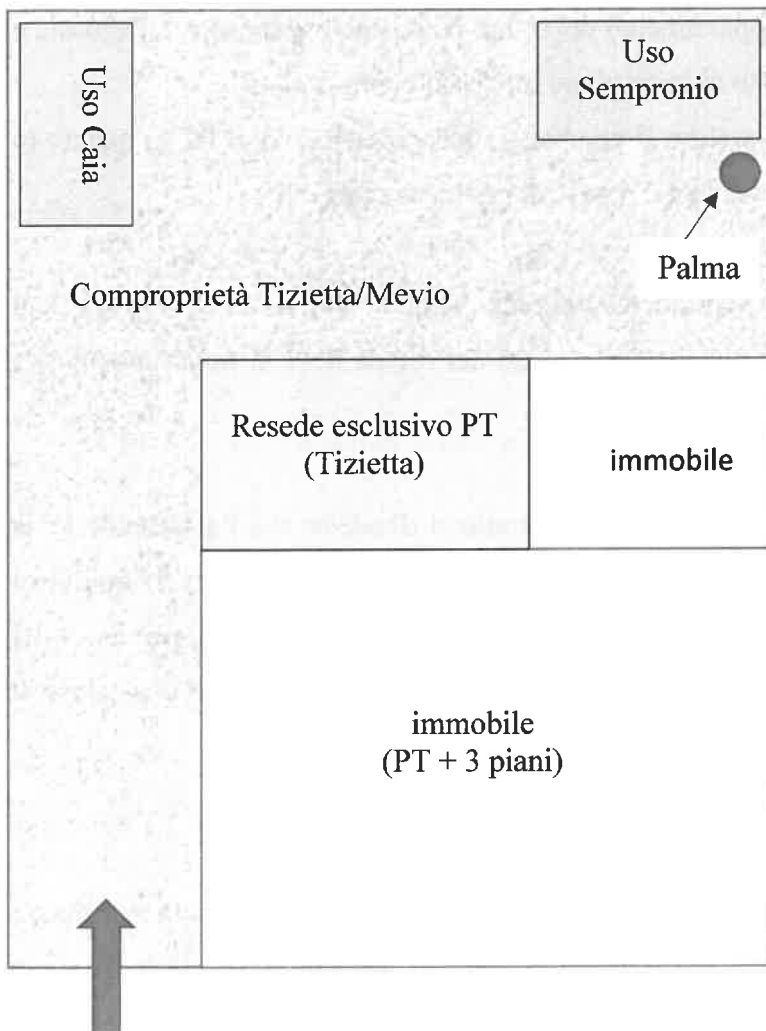


SCUOLA FORENSE VENEZIANA
INCONTRO DEL 31 MAGGIO 2021
DIRITTO CIVILE (proprietà e diritti reali)
relatore dott. Gianmarco Marinai

Tizio, facoltoso imprenditore, è proprietario di un palazzetto nel centro di una affollata località di villeggiatura, composto da quattro appartamenti (piano terra e tre piani) e di un resede sul retro, utilissimo per parcheggiare le auto in alta stagione.



Dona alle figlie Tizietta e Tiziuccia l'appartamento panoramico del terzo piano.

Nel **1987** decide di vendere a Caia (amica di famiglia) l'appartamento al secondo piano con concessione di uso personale e in particolare "concede su uno spazio del resede, da destinarsi a posto auto il diritto uso, di carattere personale, cioè riservato a lei e ai suoi familiari, per tutto il tempo in cui Caia conserverà la titolarità dell'appartamento" (con prelazione in caso di vendita).

Nel 1996, alla sua morte, lascia alle due figlie il resto dell'immobile e dunque le figlie sono comproprietarie: di tutto il piano terreno, di tutto il primo piano, di tutto il terzo piano e dell'intero resede.

Nel 1997 Tizietta e Tiziuccia decidono di dividere tra loro gli appartamenti al piano terra e al primo piano ed il resede.

A Tizietta, insieme al piano terra, viene attribuita in proprietà esclusiva una porzione di resede. Il resto del resede (gravato dall'uso personale a favore di Caia) rimane in comproprietà, ma si prevede che sia consentito il parcheggio auto all'appartamento del primo piano che è assegnato a Tiziuccia e "l'uso di un solo posto auto all'appartamento al terzo piano tuttora in comproprietà".

Si specifica, infine, che "su detta area è precluso il parcheggio all'appartamento al PT in quanto lo stesso è fornito di un parcheggio auto esclusivo nel resede di pertinenza propria".

Nel 1998 Tizietta e Tiziuccia vendono l'appartamento del terzo piano a Sempronio (con moglie), al quale viene concesso "l'uso di un posto auto porzione ad est del resede dove si trova una piccola palma (posto auto già descritto nella divisione 1997).

Nel 2001 Tiziuccia vende il primo piano a Mevio. Nel contratto si ribadisce che l'acquirente ha la comproprietà con il proprietario del piano terra (Tizietta) del resede, sui cui gravano il diritto di uso di Caia, il diritto di uso di un posto auto nei pressi della piccola palma a favore dei proprietari del terzo piano (Sempronio con moglie). Sull'area è consentito il parcheggio auto, ma è precluso il parcheggio al proprietario del PT (che ha il suo resede di proprietà).

Nel 2014 Sempronio vende il terzo piano a Filano. Nell'atto il notaio scrive:

"All'appartamento in oggetto è attribuito il diritto (in appresso qualificato quanto alla sua natura giuridica) di utilizzare quale posto auto una porzione del resede che costituisce pertinenza comune ai soli appartamenti del piano terra e del piano primo e precisamente ..."

E successivamente: *"le parti dichiarano che «In sede di scioglimento della comunione relativa all'appartamento di piano terra e all'appartamento di piano primo ubicati nel medesimo fabbricato nel quale è allocato l'appartamento oggetto del presente atto, si diedero reciproco atto che, sull'area retrostante di proprietà comune tra i due menzionati appartamenti era consentito l'uso di un posto auto all'appartamento ubicato al piano terzo, rimasto in comproprietà fra le due dividendi, esplicitando,*

in tal modo, l'esistenza di uno stato di servizio a carico dell'area di proprietà comune ed a favore dell'appartamento del terzo piano, anch'esso di proprietà comune. [...] L'asserita inerenza del diritto di uso all'appartamento, e non alla persona, da un lato testimonia la natura reale e non

personale del diritto in questione, dall'altro induce ad operare una più corretta qualificazione del diritto stesso in termini di "servitù attiva" anziché di "uso": i limiti temporali ed il divieto di cessione tipici del diritto definito dall'art. 1021 del codice civile sarebbero, infatti, incompatibili con una relazione di stabile servizio fra beni destinati alla circolazione e quindi con il regolamento negoziale voluto dalle parti.

Riconosciuta quindi l'atecnicità dell'espressione utilizzata nei due contratti e ricondotta la qualificazione giuridica della fattispecie all'area della "servitù", anziché a quella del "diritto di uso", occorre prendere atto che lo stato di servizio a beneficio della proprietà oggetto del trasferimento (appartamento del terzo piano) e a carico della proprietà esclusa dal trasferimento (resede comune agli appartamenti del piano terra e del piano primo), preesistente al momento della separazione delle due proprietà, abbia integrato, nel contesto dell'atto di divisione, un modo di costituzione della servitù

ai sensi dell'art. 1062 c.c.. La circostanza che la servitù in questione, avente per contenuto la facoltà del titolare del fondo dominante (appartamento del terzo piano acquistato da Sempronio) di parcheggiare un automezzo nel fondo servente (resede rimasto di proprietà delle venditrici Tizietta e Tiziuccia), si sia costituita per destinazione e quindi a titolo originario, non a titolo derivativo, giustifica il fatto che la costituzione di detta servitù non sia stata oggetto della pubblicità immobiliare prevista dall'art. 2643, comma 1°, n. 4, cod. civ., ai fini dell'opponibilità ai terzi».

Essendosi Filano rifiutato di cessare di parcheggiare nel resede la propria autovettura, assunte le vesti dell'avvocato di Mevio, proprietario del primo piano, individui il candidato gli istituti giuridici rilevanti e proponga le azioni esercitabili da Mevio per tutelare il proprio diritto.

