

Servitù per vantaggio futuro e a vantaggio di edificio da costruire – Cass. n. 32858/2022

Servitù' - "nemini res sua servit" - utilità (nozione) - vantaggio futuro - Servitù per vantaggio futuro e a vantaggio di edificio da costruire, ex art. 1029, commi 1 e 2, c.c. - Nozioni - Differenze in punto di prescrizione e di opponibilità ai terzi aventi causa.

La servitù per vantaggio futuro e la servitù a vantaggio di edificio da costruire, previste rispettivamente dai commi 1 e 2 dell'art. 1029 c.c., si distinguono in quanto, mentre la prima assicura al fondo dominante un'"utilitas" immediatamente esistente al momento della sua costituzione, nella seconda l'"utilitas" consiste in un vantaggio di cui soltanto l'edificio costruendo potrà godere, sicché il contratto che la prevede non produce immediatamente effetti reali, ma soltanto obbligatori, per i quali opera l'ordinario termine di prescrizione previsto per le obbligazioni, decorrente dalla costituzione del vincolo, e non quello ventennale sancito dall'art. 1073 c.c. per le ordinarie servitù prediali. Ciò comporta che, mentre nel primo caso la servitù è opponibile agli acquirenti del suolo passivamente gravato, purché sia adempiuto l'onere della sua trascrizione, inerendo il vantaggio e il corrispondente onere direttamente ai suoli non ancora edificati con carattere di realtà, nel secondo caso i successivi acquirenti del fondo non subentrano nel rapporto obbligatorio facente capo al loro dante causa se non mediante apposite e specifiche pattuizioni, senza che rilevi la trascrizione della clausola costitutiva della servitù a favore dell'edificio da costruire.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 32858 del 08/11/2022 (Rv. 666417 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1029, Cod_Civ_art_1073

Corte

Cassazione

32858

2022