

Servitù per vantaggio futuro e a vantaggio di edificio da costruire – Cass. n. 12551/2023

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 - Attualità dell'utilità - Rilevanza - Fattispecie.

In tema di servitù per vantaggio futuro, la differenza fra le due fattispecie - come regolate dall'art. 1029, commi 1 e 2, c.c. - sta nella circostanza che in caso di servitù per un vantaggio futuro del fondo dominante, la servitù si costituisce immediatamente, esistendo tutti gli elementi necessari per la sua costituzione, estrinsecandosi l'utilità secondo una valenza prospettica; diversamente, nel caso di servitù a favore o a carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare, all'atto del negozio costitutivo manca uno dei presupposti della servitù, ossia il bene a favore del quale opererà il vincolo, con conseguente costituzione di un rapporto obbligatorio suscettibile di trasformarsi in un rapporto di natura reale soltanto nel momento in cui l'edificio verrà costruito. Conseguenza da ciò che per stabilire in quale fattispecie si versi, occorre fare riferimento al criterio dell'attualità o meno dell'"utilitas" in cui si concreta il contenuto della servitù. (Nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso avverso la sentenza che, in relazione ad una vendita di una pluralità di lotti di aree fabbricabili, aveva qualificato le limitazioni contrattualmente previste per gli edifici da realizzare sui terreni quali servitù a vantaggio dei lotti e non già delle future costruzioni, atteso che il vantaggio ed il corrispondente onere inerivano direttamente ai suoli non ancora edificati, con carattere di realtà).

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 12551 del 10/05/2023 (Rv. 667780 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1029

Corte

Cassazione

12551

2023