

Ettore Battelli

Denysfrancesco Iannozzi

# **PARERI e ATTI RAGIONATI di DIRITTO CIVILE 2026**

- **Tecniche di redazione**
- **Pareri e Atti** con modelli ragionati di svolgimento
- **Rassegna essenziale di Giurisprudenza**

## Guida alla redazione del parere

**Sommario:** 1. Il parere *pro veritate*. – 2. La fase preliminare. – 3. Le parti del parere *pro veritate*. – 3.1. L'individuazione delle questioni giuridiche. – 3.2. La parte teorica. – 3.3. La soluzione motivata (o argomentata) delle questioni. – 3.3.1. Interpretazione e argomentazione. – 3.4. Le conclusioni. – 4. Sintesi: cosa si intende per parere *pro veritate*. – 5. I pareri svolti.

### 1. Il parere *pro veritate*

Il parere è un elaborato giuridico con cui si risolve, in forma scritta e motivata, una questione di diritto sottoposta all'interprete: l'avvocato nella pratica professionale, il candidato in sede di esame di abilitazione.

Il parere si distingue dall'atto giudiziario per la sua intima natura. Non è lo strumento con cui si difende una parte, bensì quello con cui si espone, in modo obiettivo, la soluzione di un problema giuridico.

Di qui la formula tradizionale di parere *pro veritate*, reso cioè «per la verità» e non nell'interesse di un assistito: chi lo redige non veste i panni dell'avvocato di parte, ma quelli del giurista che illustra le tesi in campo e le rispettive conseguenze, prendendo posizione soltanto ove vi sia un orientamento, dottrinale e/o giurisprudenziale, nettamente prevalente o un *decisum* delle Sezioni Unite.

Sul piano della struttura, il parere si articola idealmente in quattro parti: l'individuazione delle questioni giuridiche, la parte teorica, la soluzione motivata delle questioni e le conclusioni. A queste quattro parti si antepone, tuttavia, una fase preliminare decisiva – la comprensione della traccia (nell'esame di abilitazione forense) o della richiesta di un cliente (nella vita professionale) – dalla quale dipende in larga misura l'esito dell'elaborato.

Quanto alla misura dello scritto, viene prima una regola di prassi: il parere dev'essere, anzitutto, chiaro e sintetico. Chi lo richiede – il cliente, il collega, l'ufficio che lo riceve – attende una risposta perspicua e immediatamente spendibile, non un saggio. Un parere che non si lascia leggere non orienta alcuna decisione, e manca perciò al proprio scopo. Chiarezza espositiva ed economia dell'argomentare non sono, dunque, un ossequio formale, ma un requisito di qualità dell'elaborato. Solo su questa premessa si innesta l'indicazione valevole per la prova di abilitazione: in sede d'esame è opportuno contenere lo scritto entro le quattro o cinque pagine. Un parere non è tanto migliore quanto più è lungo, ma quanto più è mirato.

## 2. La fase preliminare

Prima di esaminare partitamente le quattro parti, occorre soffermarsi sulla fase che le precede tutte e che spesso decide il compito, ossia la lettura della traccia.

Questa va condotta con metodo, leggendo il testo almeno due o tre volte, con atteggiamento attivo e critico, individuando le parole chiave. In particolare, il candidato deve isolare i soggetti coinvolti, i fatti giuridicamente rilevanti (date e condotte), gli elementi anomali o sospetti, i termini tecnici impiegati – che sono spesso indizi della soluzione – e le questioni giuridiche, anche implicite. La domanda da porsi è una sola: qual è il vero problema giuridico che l'esaminatore vuole far emergere?

Gli errori tipici di questa fase sono noti: leggere troppo velocemente, fermarsi alla prima impressione, confondere i fatti irrilevanti – i c.d. distrattori – con quelli decisivi, non cogliere le «trappole» predisposte dal redattore (si pensi ai diritti prescritti o ai soggetti incapaci di agire).

Conviene insistere su un dato d'esperienza, e cioè che molti compiti insufficienti derivano non da errori di diritto, ma da un'errata comprensione della traccia, anche in presenza di una buona preparazione teorica. È per questo che, compresa la traccia, conviene predisporre una scaletta per punti prima di passare alla stesura.

## 3. Le parti del parere *pro veritate*

Come anticipato, il parere si articola idealmente in quattro parti: l'individuazione delle questioni giuridiche, la parte teorica, la soluzione motivata delle questioni e le conclusioni.

Queste parti devono restare autonome e ben riconoscibili nell'elaborato, senza confondersi tra loro né scambiarsi d'ordine. Costituisce errore di metodo (e, ancor prima, di logica giuridica), ad esempio, mescolare nella parte teorica istituti e massime, anticiparvi la soluzione, relegare in coda l'inquadramento teorico o individuare le questioni dopo averlo svolto.

Un'avvertenza pratica, spesso trascurata. Non si apre il parere con la ricostruzione del fatto – né riassunto né, tanto meno, ricopiato dalla traccia – giacché i commissari, e nella vita professionale il cliente, già lo conoscono. Si parte invece, senz'altro, *in medias res*, con l'individuazione delle questioni giuridiche.

Se proprio si tiene al fatto, è sufficiente una riga – veramente poche parole – da collocare tra le questioni e la parte teorica, come raccordo: «al fine di risolvere le questioni prospettate, e quindi per ricostruire le conseguenze della condotta omissiva di Mevio, si premettono brevi cenni in ordine a ...», formula con cui già si apre l'inquadramento teorico.

## 10.

**La servitù prediale, la trascrizione e l'opponibilità ai terzi**

*Delta S.r.l. è proprietaria di due appartamenti contigui in un fabbricato condominiale. Sul terrazzo dell'uno essa installa l'unità esterna di un impianto di condizionamento, destinata a servire l'altro: l'apparecchio è infisso al muro, collegato alle tubazioni dell'appartamento adiacente, ben visibile e stabilmente ancorato.*

*Il 7 maggio 2018 Delta S.r.l. vende a Caio l'appartamento sul cui terrazzo si trova l'unità esterna. Nell'atto di vendita, che descrive l'immobile «nello stato di fatto e di diritto in cui si trova», non è fatta menzione alcuna dell'unità esterna né di alcuna servitù, e nessuna servitù viene trascritta.*

*Il 19 novembre 2018 Delta S.r.l. promette in vendita a Tizio l'appartamento adiacente, al prezzo di euro 290.000,00, contro versamento di una caparra confirmatoria di euro 60.000,00. Il preliminare, trascritto il giorno stesso, fissa la stipula del definitivo al 30 settembre 2019 e contiene la seguente clausola: «Convengono le parti che l'appartamento sopra descritto sarà dotato di impianto di condizionamento, in riferimento al quale verrà installata su un terrazzo di proprietà di terzi l'unità esterna, che verrà gravato dalla necessaria servitù a cura della parte promittente venditrice».*

*Prima del termine fissato, Tizio constata che nessuna servitù è stata costituita né trascritta a carico dell'appartamento di Caio. Contesta perciò l'inadempimento di Delta S.r.l., dichiara di recedere dal preliminare e le intima la restituzione del doppio della caparra ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c., ottenendo decreto ingiuntivo.*

*Delta S.r.l. propone opposizione, deducendo di avere già adempiuto: la servitù, sostiene, era sorta per destinazione del padre di famiglia al momento in cui essa aveva alienato a Caio il fondo servente, essendo l'unità esterna già installata, visibile e permanente.*

*Nel frattempo, Caio ha rivenduto il proprio appartamento a Sempronio, il quale – non risultando dai registri immobiliari alcun peso a carico del bene – nega l'esistenza di qualsiasi servitù e intima a Tizio la rimozione dell'unità esterna.*

*Tizio si rivolge al proprio legale. Premessi brevi cenni sulla servitù prediale e sui suoi modi di costituzione, nonché sulla pubblicità immobiliare, il candidato rediga motivato parere.*

**1. Il modello di parere**

Al fine di redigere il presente parere, occorre anzitutto verificare se la **servitù costituita per destinazione del padre di famiglia** sia equipollente a quella costituita per **titolo negoziale**, e se essa sia perciò idonea a soddisfare l'obbligo, assunto dal **promittente venditore**, di procurare al **promissario acquirente** la servitù necessaria all'esercizio dell'impianto.

Occorre poi stabilire se, e a quali condizioni, la servitù così costituita – **non risultante da alcun titolo**, e dunque **non trascritta** – sia opponibile al terzo che abbia successivamente acquistato il **fondo servente**.

Occorre, infine, accertare se la **trascrizione del contratto preliminare** conservi, a distanza di tempo, i propri **effetti prenotativi**.

Giova premettere brevi cenni in ordine agli istituti sottesi alle questioni così individuate. La **servitù prediale** è, ai sensi dell'**art. 1027 c.c.**, il peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Essa può costituirsi **coattivamente**, per volontà dell'uomo – con contratto o con testamento –, per **usucapione** o per **destinazione del padre di famiglia** (**artt. 1031 e 1058 c.c.**). Il codice enumera tali modi senza stabilire fra essi alcuna gerarchia: una volta sorta, la servitù ha il medesimo contenuto e soggiace alla medesima disciplina, quale che ne sia la fonte.

Fra i modi di acquisto a **titolo originario** si colloca la **destinazione del padre di famiglia**. A norma dell'**art. 1062 c.c.**, essa ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi attualmente divisi sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù; sicché, se i due fondi cessano di appartenere al medesimo proprietario, senza alcuna diversa disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente. Si tratta, dunque, di servitù costituita **ope legis**, per il solo fatto che, al momento della **separazione dei fondi**, sussistessero opere o segni manifesti e inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla.

Presupposto indefettibile di tale modo di acquisto – come dell'usucapione – è l'**apparenza della servitù**: l'**art. 1061 c.c.** esclude che le **servitù non apparenti**, prive cioè di opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, possano acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. L'apparenza non si identifica con la conoscenza effettiva del peso da parte dell'acquirente, bensì con l'oggettiva e permanente presenza di **opere suscettibili di essere viste**, ancorché in concreto ignorate, che per struttura e consistenza denuncino in modo inequivocabile l'asservimento di un fondo a favore dell'altro.

Sul versante della **pubblicità immobiliare**, il Libro VI del codice civile assoggetta a trascrizione, fra gli altri, i contratti che costituiscono servitù prediali (**art. 2643, n. 4, c.c.**). La trascrizione non ha, in tal caso, efficacia costitutiva, bensì **dichiarativa**: l'atto è valido ed efficace fra le parti anche se non trascritto, ma, a norma dell'**art. 2644 c.c.**, non ha effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo abbiano acquistato diritti sull'immobile in base a un atto trascritto anteriormente. La regola non è quella del **prior in tempore potior in iure**, bensì quella della **priorità della formalità**: prevale chi per primo trascrive.

Il codice conosce, infine, una peculiare forma di pubblicità ad **efficacia prenotativa**:

esecuzione, ovvero della domanda giudiziale di cui all'**art. 2652, comma 1, n. 2, c.c. (Cass. civ., Sez. II, 22 marzo 2025, n. 7634)**.

Nella specie il definitivo era fissato al **30 settembre 2019**: il termine annuale è dunque spirato il **30 settembre 2020**, e quello triennale il **19 novembre 2021**. Nessuna delle formalità richieste è stata eseguita. Gli **effetti prenotativi** sono perciò da tempo cessati, e si considerano come mai prodotti.

Due sono le conseguenze. La prima: ove Tizio volesse oggi agire per l'**esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.**, la trascrizione della domanda non si salderebbe con quella del preliminare, e prenderebbe grado dalla propria data, restando recessiva rispetto alle formalità nel frattempo eseguite. La seconda: il **credito da caparra** non gode più del **privilegio speciale di cui all'art. 2775-bis c.c.**, che presuppone la perdurante efficacia della trascrizione del preliminare.

In conclusione, la posizione di Tizio va rappresentata senza indulgenza.

La pretesa di ottenere il **doppio della caparra** appare infondata: la **servitù per destinazione del padre di famiglia** è equipollente a quella per titolo, sicché – accertati i presupposti dell'**art. 1062 c.c.** – l'obbligo assunto da Delta S.r.l. deve ritenersi già soddisfatto, e il recesso esercitato da Tizio privo di fondamento. È anzi prevedibile che sia la promittente venditrice a ritenere la caparra, e che Tizio sia condannato alle spese.

Gli è però favorevole, e non poco, la questione che gli sta più a cuore: la servitù, ancorché non trascritta, è **opponibile a Sempronio in quanto apparente**, e l'intimazione di rimozione dell'unità esterna appare respingibile. Sarà cura del difensore documentare, con ogni mezzo, l'esistenza, la **visibilità** e la **permanenza dell'opera** alla data del **7 maggio 2018**, e la sua **univoca preordinazione al servizio dell'appartamento dominante**.

La **trascrizione del preliminare**, infine, non conserva alcun **effetto prenotativo**, né alcun privilegio assiste il credito da caparra.

Alla luce di ciò, appare consigliabile abbandonare la **pretesa restitutoria** – che espone Tizio al rischio di una duplice soccombenza – e concentrare l'iniziativa sulla **difesa della servitù**, valutando, in via preliminare, un'intesa con Sempronio volta a formalizzarne per iscritto l'esistenza e a trascriverla, così da sottrarre il diritto, per il futuro, alle incertezze della prova.

## 2. Giurisprudenza essenziale di riferimento

- **L'equipollenza fra i modi di costituzione della servitù**

**Cass. civ., Sez. II, 25 giugno 2026, n. 21769** *Il principio di diritto della equipollenza fra costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia e costituzione per titolo negoziale è stata affermata dall'ordinanza rescindente, che non ha ravvisato l'esistenza di una graduatoria tra le diverse modalità di costituzione della*

*servitù. Ne consegue che, ai fini della valutazione dell'(in)adempimento all'obbligo assunto dalla società promittente venditrice di dotare l'abitazione del promissario acquirente di un impianto di condizionamento, la cui unità esterna doveva essere installata su un terrazzo di proprietà di terzi, era necessario e sufficiente accertare che fosse stata costituita la servitù per destinazione del padre di famiglia. [...] Si tratta di servitù costituita ope legis per il fatto che, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, vi fossero opere o segni manifesti ed inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integravano de facto il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla.*

- **L'apparenza della servitù e la sua funzione di garanzia per l'acquirente del fondo servente**

**Cass. civ., Sez. II, n. 5479 del 2025** *L'apparenza della servitù si identifica nell'oggettiva e permanente presenza di opere suscettibili di essere viste, ancorché in concreto ignorate, che, per struttura e consistenza, inequivocamente denuncino il peso imposto su un fondo a favore dell'altro; tale requisito mira a garantire l'acquirente del fondo servente dalla presenza di vincoli ignoti e non verificabili e va valutato caso per caso.*

- **L'inopponibilità ai terzi della servitù non trascritta**

**Cass. civ., Sez. II, 16 ottobre 2023, n. 28694** [...] *è necessario presentare distinte note di trascrizione per il negozio di trasferimento della proprietà e per la convenzione di costituzione della servitù, né rileva, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, la menzione del relativo titolo contrattuale nel «quadro D» della nota di trascrizione della vendita, che può essere destinato a mere specificazioni e non rileva ai fini dell'opponibilità, avendo il valore di mera pubblicità notizia. [...] Chi acquista un fondo gravato da servitù non trascritta lo acquista comunque libero agli effetti dell'art. 2644 c.c.; la mala fede non può sopperire al difetto di trascrizione; la disciplina sulla trascrizione non è rinunciabile dalle parti.*

- **Gli effetti prenotativi della trascrizione del contratto preliminare**

**Cass. civ., Sez. II, 22 marzo 2025, n. 7634** *Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se, entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo (eventualmente posticipata in forza di atto trascritto prima di tale data) e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione medesima, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, comma 1, n. 2), c.c.*