REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

DISTANZE

Ud. 17/09/2026 – PU

R.G.N. 27330/2022

FRANCESCO MARIA CIRILLO - Presidente -

MAURO MOCCI - Consigliere -

VINCENZO PICARO - Consigliere -

STEFANO OLIVA - Consigliere Rel.-

FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 27330-2022 proposto da:

[redacted] (classe 1943), [redacted] (classe 1971) e [redacted] rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliati in ROMA, VIA [redacted], nello studio dell'avv. [redacted]

- ricorrenti -

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d0285l1e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

contro

[redacted] S.A.S. DI [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted]

– controricorrente –

nonchè contro

[redacted] S.R.L., [redacted] e [redacted]

– intimati –

avverso la sentenza n. 1218/2022 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata in data 23/09/2022;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Oliva;

udito il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto dott. FULVIO TRONCONE

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 28.1.2009 [redacted] e [redacted] evocavano in giudizio la [redacted] S.a.s. innanzi il Tribunale di Nocera Inferiore, chiedendone la condanna ad arretrare sino alla distanza legale dal confine la fabbrica esistente sul terreno della convenuta e a risarcire il danno da violazione delle distanze.

Si costituiva [redacted] S.a.s., resistendo alla domanda e chiamando in garanzia il suo dante causa, [redacted] spiegando nei suoi confronti domanda di evizione.

Si costituiva a sua volta il terzo chiamato, resistendo tanto alla domanda principale che a quella di evizione e chiamando a sua volta in giudizio [redacted] S.r.l., società che aveva realizzato il manufatto oggetto di causa.

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Detta società, costituendosi a sua volta, eccepiva la prescrizione della domanda spiegata nei suoi confronti e dava atto che il fabbricato, eretto nel 1985, era stato condonato nel 2001.

Con sentenza parziale n. 621/2015 il Tribunale condannava [redacted] S.a.s. ad arretrare la sua fabbrica sino a cinque metri dal confine, rigettando tuttavia la domanda risarcitoria degli originari attori.

Detta decisione veniva appellata da [redacted] S.a.s. in via principale e dagli eredi di [redacted] in via incidentale.

Con successiva sentenza definitiva n. 719/2020, il Tribunale accoglieva la domanda di evizione parziale spiegata da [redacted] S.a.s. nei confronti del suo dante causa e condannava quindi gli eredi [redacted] al pagamento della somma di € 101.044,79 oltre accessori a titolo di riduzione del corrispettivo pattuito per la compravendita del bene oggetto di causa.

Anche detta decisione veniva appellata, in via principale da [redacted] S.a.s. ed in via incidentale dagli eredi [redacted]

I due appelli venivano poi riuniti e la causa era decisa con la sentenza oggi impugnata, n. 1218/2022, con la quale la Corte di Appello di Salerno dava atto che tra gli originari attori, [redacted] e [redacted] da un lato, ed [redacted] S.a.s., dall'altro lato, era intervenuta transazione con la quale le parti avevano costituito sul fondo dei primi una *servitus non aedificandi* per tutta la lunghezza dell'edificio della seconda, a fronte del versamento da parte di quest'ultima di una somma in parte costituente il corrispettivo della costituzione del detto diritto reale ed in parte integrante un ristoro del danno patito dagli originari attori. A fronte di tale convenzione, che la Corte distrettuale qualificava come non novativa, in quanto avente ad oggetto diritti reali, il giudice di seconde cure riteneva definitivamente cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di arretramento dell'edificio

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

[redacted] S.a.s. La Corte Salernitana, tuttavia, riteneva che l'operatività di detto accordo non si estendesse anche alla domanda di evizione, che di conseguenza confermava.

Propongono ricorso per la cassazione di detta decisione [redacted] (classe 1943), [redacted] (classe 1971) e [redacted] (classe 1968), tutti eredi di [redacted] (classe 1924), affidandosi a sei motivi.

Resiste con controricorso [redacted] S.a.s. di [redacted]

Le altre parti del giudizio di merito sono rimaste intimate e non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità della pubblica udienza, il P.G. ha depositato requisitoria scritta e ambo le parti costituite hanno depositato memoria.

Alla pubblica udienza è comparso il P.G., nella persona del sostituto dott. Fulvio Troncone, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, i ricorrenti lamentano la nullità della sentenza, l'apparenza della motivazione e la violazione degli artt. 115 e 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto, da un lato, che la transazione intercorsa tra gli originari attori in prime cure e [redacted] S.a.s. precludesse l'accoglimento dalla domanda risarcitoria, in quanto alcun danno era stato sofferto dalla società, a fronte del fatto che il fabbricato era rimasto nella sua effettiva collocazione; ma, dall'altro lato, confermato la condanna degli odierni ricorrenti alla restituzione di parte del prezzo pattuito per la vendita del cespite, a titolo di evizione. Ad avviso dei ricorrenti, poiché l'intervenuta transazione aveva comportato la stabilità dell'edificio, una volta rigettata la domanda

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

risarcitoria per assenza del danno non poteva rimanere in essere la loro condanna a titolo di evizione.

Con il quinto motivo, logicamente connesso al primo, i ricorrenti denunziano invece la nullità della sentenza, la violazione degli artt. 1486 c.c. e 132 c.p.c., e l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c. perché la Corte distrettuale avrebbe erroneamente mantenuto in essere la condanna degli odierni ricorrenti al pagamento della somma di € 101,044,79 a fronte di una demolizione parziale del fabbricato a suo tempo venduto da [redacted] (classe 1924) ad [redacted] S.a.s. che non potrà mai realizzarsi.

Le due censure, suscettibili di esame congiunto, sono parzialmente fondate.

La Corte di Appello ha innanzitutto ritenuto che la transazione intervenuta tra gli originari attori ed [redacted] S.a.s., in quanto avente ad oggetto diritti reali, non potesse avere efficacia novativa.

Tale statuizione è in linea con l'insegnamento di questa Corte, richiamato anche in sentenza (cfr. pag. 10), secondo cui *"L'istituto della novazione, che si riferisce alle vicende delle obbligazioni, non trova applicazione nel campo dei diritti reali, nel quale, al più, si può parlare del fenomeno della successione (per mutamento dei soggetti) e di surrogazione reale (nell'ipotesi di conversione dell'oggetto del diritto nel suo equivalente), ma mai di novazione"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 82 del 14/01/1964, Rv. 300116; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1515 del 18/05/1972, Rv. 358203 e Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15393 del 04/11/2002, Rv. 558196). Per questa parte, dunque, la decisione impugnata è condivisibile.

Da tale premessa, tuttavia, la Corte distrettuale ha fatto derivare, da un lato, il rigetto della domanda risarcitoria di [redacted] S.a.s., perché

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

non poteva configurarsi un danno a fronte del fatto che il fabbricato non doveva più essere arretrato, e dall'altro lato la stabilità della condanna degli eredi [redacted] a titolo di evizione, nella misura stabilita a suo tempo dal Tribunale.

Tale statuizione è intrinsecamente contraddittoria, non potendosi evidentemente affermare che la stabilità del fabbricato, ottenuta da [redacted] S.a.s. a fronte dell'acquisto di una *servitus non aedificandi* su parte del fondo degli originari attori, escluda la configurabilità di un danno risarcibile, ma non abbia alcun impatto sulla condanna per evizione del dante causa della predetta [redacted] S.a.s. E' infatti pacifico che si configura evizione ogni qualvolta il compratore di un immobile sia costretto a subire gli effetti di atti ablatori posti in essere dalla P.A. in applicazione di norme locali preesistenti all'edificazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5561 del 19/03/2015, Rv. 634977 e Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20877 del 10/10/2011, Rv. 619213), poiché *"Gli effetti della garanzia per evizione, che sanziona l'inadempimento da parte del venditore dell'obbligazione di cui all'art.1476 c.c., conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato e, quindi, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione, in quanto detta perdita comporta l'alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell'acquisto"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20165 del 18/10/2005, Rv. 584398), essendo irrilevante anche la conoscenza, da parte del compratore, della possibile causa futura di evizione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4853 del 24/04/1993, Rv. 482026; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20316 del 20/07/2025, Rv. 675526).

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

Le affermazioni contenute nella sentenza impugnata, dunque, sono tra loro in evidente contrasto, poiché l'acquisito diritto a mantenere l'edificio nella sua attuale collocazione, pur escludendo che esso debba essere arretrato, non implica necessariamente l'assenza del danno e dunque non esclude l'evizione. Ne consegue che l'esistenza di un accordo transattivo tra la [redacted] S.r.l. ed i proprietari del fondo vicino, atto ad evitare l'arretramento del cespite venduto dal [redacted] alla società odierna controricorrente, spiega effetti riflessi sui rapporti tra quest'ultima ed il suo dante causa e dunque anche sulla condanna di quest'ultimo (e per esso, oggi, dei suoi eredi) a titolo di evizione.

Sotto un diverso profilo, poi, il combinato – disposto delle due statuizioni si risolve, nel caso specifico, in una illecita locupletazione per [redacted] S.a.s., che da un lato conserva il diritto di percepire dagli eredi del suo dante causa, a titolo di evizione, la somma di € 101.044,79 oltre accessori, e dall'altro lato ha effettivamente sostenuto, all'esito del giudizio, un danno diverso, non corrispondente a detto importo. A tal fine, la Corte di Appello avrebbe dovuto parametrare l'evizione complessivamente subita da [redacted] S.a.s. al pregiudizio economico dalla stessa effettivamente sofferto, nel cui ambito rientrano certamente il corrispettivo versato per l'acquisto della *servitus non aedificandi* sul fondo degli originari attori [redacted] e [redacted] e l'importo delle spese legali complessivamente sostenute dalla società per la propria difesa in giudizio. In aggiunta, il giudice di merito dovrà verificare anche se in detto importo rientri, in tutto o in parte, la somma che [redacted] S.a.s. ha corrisposto, in sede transattiva, a [redacted] e [redacted] a titolo di risarcimento del danno. La somma dovuta dagli eredi [redacted] ad [redacted] a titolo di evizione, in definitiva, va parametrata alla perdita economica sostenuta da [redacted] S.a.s. e dunque, in virtù della intervenuta transazione della lite tra questa e gli

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

originari attori, al solo importo che la società ha effettivamente versato a fronte della domanda di arretramento proposta nei suoi confronti, ed in ragione delle vicende del giudizio a detta domanda conseguente.

Il ristoro del danno conseguente all'evizione, infatti, va parametrato non già ad una ipotetica perdita di valore del cespite, bensì al cosiddetto interesse negativo (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2369 del 09/03/1988, Rv. 458155), trattandosi di istituto finalizzato al ripristino dell'equilibrio sinallagmatico del contratto (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20165 del 18/10/2005, Rv. 584398).

Con il secondo motivo, i ricorrenti lamentano la nullità della sentenza, l'omessa motivazione e la violazione o falsa applicazione degli artt. 1483, 1489 c.c. e 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che la condanna all'arretramento dell'edificio integra l'ipotesi dell'evizione.

La censura è infondata.

Come già detto in relazione allo scrutinio dei precedenti motivi, e come esattamente riportato anche a pag. 9 della sentenza impugnata, rientra nell'ambito di applicazione dell'istituto dell'evizione l'ipotesi in cui il compratore di un immobile sia costretto a subire gli effetti di atti ablatori posti in essere dalla P.A. in applicazione di norme locali preesistenti all'edificazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5561 del 19/03/2015, Rv. 634977; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20877 del 10/10/2011, Rv. 619213; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20165 del 18/10/2005, Rv. 584398, tutte già citate), anche a prescindere dal fatto che il compratore fosse a conoscenza, o in grado di conoscere, la possibile causa futura di evizione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4853 del 24/04/1993, Rv. 482026; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20316 del 20/07/2025, Rv. 675526, anch'esse già citate).

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

I principi sopra richiamati si applicano, *a fortiori*, all'ipotesi in cui il cespite compravenduto sia interessato da una domanda di arretramento o abbattimento, proposta dal vicino, sulla scorta della inosservanza delle norme in tema di distanze, posto il carattere generale, e tendenzialmente inderogabile, di queste ultime.

Con il terzo motivo, i ricorrenti contestano la nullità della sentenza e violazione degli artt. 112, 161 e 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe omesso di considerare che gli originari attori, [redacted] e [redacted] avevano rinunciato agli effetti della decisione del Tribunale n. 621/2015, e dunque a tutte le statuizioni ivi contenute, con conseguente impossibilità di mantener fermo il diritto di [redacted] S.a.s. a conseguire dagli eredi [redacted] una riduzione del corrispettivo della compravendita del cespite oggetto di causa.

Con il quarto motivo, poi, i [redacted] lamentano la nullità della sentenza e violazione degli artt. 112, 161, 132 c.p.c. e 1486 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte territoriale avrebbe dovuto considerare che gli eredi [redacted] avevano dichiarato, nei loro scritti difensivi, l'intenzione di liberarsi della loro obbligazione di garanzia nei confronti di [redacted] S.a.s. con il versamento delle somme dalla stessa versate in conseguenza della transazione intercorsa con gli originari attori.

Le censure sono assorbite dal parziale accoglimento del primo e quinto motivo, poiché il giudice del rinvio dovrà fissare l'importo delle effettive somme spese da [redacted] S.a.s. in conseguenza della domanda di arretramento proposta nei suoi confronti, nei termini precisati in occasione dello scrutinio delle predette censure.

Con il sesto motivo, i ricorrenti si dolgono della violazione dell'art. 92 c.p.c. e del D.M. n. 55 del 2014, in relazione all'art. 360, primo

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5

comma, n. 3, c.p.c., perché il giudice di merito avrebbe erroneamente operato il governo delle spese del doppio grado di giudizio, ponendole per intero a carico degli eredi [redacted]

Anche questa censura resta assorbita dall'accoglimento del primo e quinto motivo del ricorso, dovendo il giudice del rinvio operare un nuovo governo delle spese dell'intero giudizio di merito, e di quello presente, di legittimità, tenendo conto dell'esito complessivo della causa.

In definitiva, vanno accolti, nei limiti di cui in motivazione, il primo ed il quinto motivo del ricorso, mentre va rigettato il secondo motivo e vanno dichiarati assorbiti i rimanenti motivi.

La sentenza impugnata va conseguentemente cassata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata alla Corte di Appello di Salerno, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie parzialmente, nei limiti di cui in motivazione, il primo ed il quinto motivo del ricorso, rigetta il secondo e dichiara assorbiti i restanti.

Cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Salerno, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 17 settembre 2026.

IL PRESIDENTE
Francesco Maria Cirillo

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
Stefano Oliva

Firmato Da: STEFANO OLIVA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2c466afc45959d1d0d028511e96b614d
Firmato Da: FRANCESCO MARIA CIRILLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 4ad13871d406a1e5