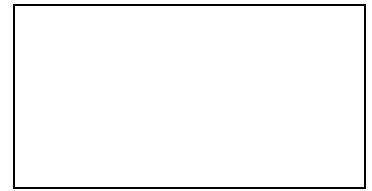


Civile Ord. Sez. 2 Num. 16935 Anno 2026
Presidente: MOCCI MAURO
Relatore: CORTESI FRANCESCO
Data pubblicazione: 30/05/2026



ORDINANZA

sul ricorso n.r.g. 11826/2022, proposto da:

ZANZI LUCA e FERRI MARIA LETIZIA, con gli Avv.ti Carlo Dalla Vecchia
e Francesca Sangiorgi

- *ricorrenti* -

contro

ARESU GIAMPIERO, con l'Avv. Danilo Manfredi

- *controricorrente e ricorrente incidentale* -

Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bologna n. 2757/2021,
pubblicata il 3 novembre 2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26
maggio 2026 dal consigliere Francesco Cortesi.

FATTI DI CAUSA

1. Giampiero Aresu convenne innanzi al Tribunale di Ravenna Luca Zanzi e Maria Letizia Ferri, proprietari del fondo confinante con il proprio, nel territorio del Comune di Massa Lombarda, deducendo che costoro, ottenuto un titolo abilitativo all'ampliamento del fabbricato posto sulla loro proprietà, avevano edificato in violazione delle distanze stabilite dal regolamento edilizio.

In particolare, i convenuti avevano realizzato – in luogo del preesistente edificio, che si sviluppava su un solo piano in altezza e distava un metro dal confine – una costruzione in aderenza con il fabbricato di sua proprietà, e sopraelevata di un piano.

L'attore ritenne pertanto violato l'art. 6.1.3 del R.U.E dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, che consente al proprietario confinante di costruire in aderenza senza eccedere le dimensioni dell'edificio preesistente, fatto salvo diverso accordo con il confinante, registrato e trascritto, poiché nel caso di specie tali disposizioni non erano state rispettate.

I convenuti si costituirono e chiesero il rigetto della domanda, deducendo che l'Aresu aveva assentito all'intervento edilizio apponendo la sua firma sul progetto, circostanza che aveva poi determinato il rilascio del titolo edilizio da parte dell'amministrazione comunale.

Spiegarono inoltre domanda riconvenzionale per la condanna dell'attore all'arretramento del suo fabbricato, costruito sul confine, poiché la relativa edificazione era stata autorizzata con le stesse forme utilizzate per assentire l'ampliamento in contestazione.

All'esito dell'istruttoria, il tribunale accolse parzialmente la domanda, ordinando la demolizione dell'immobile dei convenuti fino a

una distanza rispettosa della citata norma del regolamento edilizio e condannando gli stessi al risarcimento del danno.

2. Tale decisione fu oggetto di parziale riforma da parte della Corte d'appello di Bologna, adita con gravame da Luca Zanzi e Maria Letizia Ferri.

I giudici distrettuali confermarono il giudizio del tribunale circa la sussistenza di una violazione della norma regolamentare, che in punto alla prescrizione di distanze minime tra edifici integrava l'art. 873 c.c. e, pertanto, legittimava il ricorso alla tutela demolitoria; osservarono, poi, che la preesistenza della costruzione dell'Aresu obbligava gli appellanti al rispetto delle relative dimensioni, non essendo stato concluso un accordo con il frontista, registrato e trascritto.

Per altro verso, poi, ridussero l'ammontare del danno liquidato dal tribunale, in considerazione della temporaneità del pregiudizio e della «relativamente breve durata» dell'illecito; rigettarono, tuttavia, la richiesta degli appellanti di diminuire il danno ex art. 1227, comma primo, c.c., non ravvisando a carico dell'appellato alcun fatto colposo munito di rilievo eziologico.

3. Avverso tale statuizione hanno proposto ricorso per cassazione Luca Zanzi e Maria Letizia Ferri, articolando tre motivi.

Giampiero Aresu ha depositato controricorso e ricorso incidentale affidato a un unico motivo.

I ricorrenti principali hanno depositato controricorso all'avverso ricorso incidentale.

In prossimità dell'adunanza camerale le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso principale è rubricato «Violazione e falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873 e ss. c.c. Errata

applicazione dell'art. 6.1.3 del RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in relazione all'art. 360, 1° co., n. 3 c.p.c. Natura di norma non integrativa del c.c. dell'art. 6.1.3 del R.U.E. dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Carente e insufficiente motivazione».

I ricorrenti censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha respinto il motivo d'appello con il quale essi avevano contestato che la norma regolamentare asseritamente violata (vale a dire l'evocato art. 6.1.3 del RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna) avesse natura integrativa dell'art. 873 c.c., sostenendo che la stessa atteneva unicamente alle modalità di costruzione in aderenza nel territorio comunale.

La Corte territoriale, in particolare, avrebbe errato anzitutto nel limitarsi «ad assumere il teorema secondo il quale tutte le norme edilizie sarebbero integrative del codice civile»; quindi, nel ritenere che nel territorio comunale fosse consentito costruire sul confine solo in caso di preesistenza di altra costruzione, e rispettandone le dimensioni, poiché l'art. 6.1.3., comma 5, del R.U.E. consentirebbe invece la costruzione sul confine anche in assenza di realizzazioni prevenienti sul fondo finitimo, previo accordo col vicino, registrato e trascritto.

Tale ultima disposizione, in ogni caso, disciplinerebbe unicamente il rapporto planivolumetrico tra le costruzioni, e non la distanza delle stesse dal confine o delle stesse fra loro, e non potrebbe dunque considerarsi integrativa delle norme codicistiche.

2. Il secondo motivo è rubricato «Violazione del principio della costruzione in prevenzione. Violazione degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c. Errata applicazione dell'art. 6.1.3 del RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna in relazione all'art. 360, 1° co., n. 3 c.p.c. Errata

applicazione del principio di prevenzione in rapporto alle disposizioni locali».

La sentenza d'appello è sottoposta a critica nella parte in cui ha rilevato che, in base ai regolamenti edilizi, la facoltà del confinante di costruire in aderenza all'edificio preveniente era comunque soggetta al rispetto delle dimensioni di questo e che, per eventuali ampliamenti, entrambi i frontisti dovevano ottenere l'autorizzazione del confinante mediante accordo registrato e trascritto; circostanze, tutte queste, non sussistenti nella specie.

I ricorrenti osservano, in proposito, che il meccanismo della prevenzione può essere derogato dalle norme dei regolamenti edilizi che fissano le distanze tra costruzioni prescrivendo una distanza minima delle stesse dal confine, o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza; nel caso di specie, invece, la norma regolamentare applicabile si caratterizzava «per la completa derogabilità della distanza delle costruzioni dal confine».

Ribadiscono pertanto che, in quanto priva di portata inderogabile, la prescrizione regolamentare non sarebbe «una norma sulle distanze, integrativa del codice civile con capacità di specificazione del principio civilistico di prevenzione»; dal che deducono che dovrebbe farsi applicazione di quest'ultimo soltanto, ritenendo così che al preveniente sarebbe consentito costruire sul confine, mentre il vicino che intende a sua volta edificare può, in alternativa, chiedere la comunione del muro e costruire in aderenza, ovvero arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.

In conclusione, ad avviso dei ricorrenti, poiché l'Aresu aveva costruito per primo sul confine, doveva ritenersi legittima la loro costruzione in aderenza a quella preveniente, mentre la mancata

registrazione e trascrizione del relativo accordo, costituendo inosservanza di una norma non integrativa del codice civile, comportava al più un obbligo risarcitorio a loro carico.

3. Infine, con il terzo motivo del ricorso principale è dedotta violazione dell'art. 1227 c.c.

Ad avviso dei ricorrenti, la Corte territoriale avrebbe errato nel non attribuire rilievo, nell'eziologia del danno, al fatto che l'Aresu aveva comunque sottoscritto il loro progetto di ampliamento (ancorché senza registrazione e trascrizione del relativo accordo), manifestando un assenso senza il quale essi non avrebbero proceduto all'edificazione.

4. L'unico motivo del ricorso incidentale denuncia violazione dell'art. 1226 c.c.

La sentenza d'appello è censurata nella parte attinente alla liquidazione del danno, che si assume errata in quanto parametrata alla commissione di un illecito istantaneo con effetti permanenti.

Secondo il ricorrente incidentale, infatti, in caso di costruzione in violazione delle distanze prescritte dal confine si configura un illecito permanente, e il *vulnus* arrecato alla proprietà confinante viene meno soltanto con la demolizione del manufatto illegittimamente realizzato.

5. I primi due motivi del ricorso principale agitano questioni analoghe e possono, pertanto, essere scrutinati congiuntamente.

Le censure sono infondate.

Il ragionamento operato dai giudici d'appello prende le mosse dall'affermazione che la norma del regolamento edilizio applicabile al caso di specie – vale a dire l'art. 6.1.3. del R.U.E. dei Comuni della Bassa Romagna – integra le disposizioni codicistiche, sì da legittimare, in caso di inosservanza, una domanda di riduzione in pristino da parte del frontista leso.

La lettura della disposizione regolamentare, prodotta dalle parti nel suo testo applicabile *ratione temporis*, consente di accertare che essa prescriveva anzitutto, al comma 2, una distanza delle costruzioni dal confine, di misura diversa a seconda del tipo di intervento.

Il successivo comma 4 prevedeva, poi, l'operatività della regola della prevenzione, consentendo al secondo proprietario di costruire in aderenza al fabbricato preesistente «senza eccedere in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio», salvo accordo «sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo».

Lo stesso accordo, infine, era previsto come requisito per costruire a distanza dal confine inferiore a quella prescritta, «fino ad un minimo di m. 3,00», ovvero per «costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici».

Così individuato il contenuto della disposizione regolamentare, quanto statuito dai giudici d'appello si conforma al consolidato insegnamento di questa Corte secondo cui la portata integrativa delle norme degli strumenti urbanistici rispetto alla disciplina recata dal codice civile sussiste ove i primi «tendano ad armonizzare l'interesse pubblico ad un ordinato assetto urbanistico del territorio con l'interesse privato relativo ai rapporti intersoggettivi di vicinato, sicché vanno incluse in tale novero le disposizioni del piano regolatore generale dell'ente territoriale che stabiliscano la distanza minima delle costruzioni dal confine del fondo» (in questi termini, Cass. sez. U, n. 20107/2014; nello stesso senso, Cass. n. 23543/2018, Cass. n. 16410/2017, Cass. n. 17390/2004).

L'inequivoco tenore letterale della disposizione in esame consente, infatti, di ravvisarne l'indicata finalità, attraverso la chiara prescrizione di distanze minime delle costruzioni dal confine.

Su tale base, gli argomenti dei ricorrenti disvelano la loro erroneità sotto entrambi i profili posti a sostegno dei due motivi formulati.

Da una parte, infatti, non è affatto vero, come si afferma in ricorso, che «in nessun passo della norma si fissano distanze dai confini», sì da dover conseguentemente escludere la portata integrativa della stessa; dall'altra parte, neppure è vero che la stessa disposizione regolamentare autorizzasse *sic et simpliciter* la costruzione sul confine da parte del frontista prevenuto, rispetto alla quale veniva infatti posto il duplice limite del rispetto delle misure preesistenti in altezza e lunghezza e del previo accordo fra i confinanti, da registrare e trascrivere.

La sentenza impugnata è dunque esente dai vizi denunziati, risultando, per contro, aver fatto corretta applicazione dei principi ripetutamente affermati in materia.

6. Il terzo motivo del ricorso principale, nei termini proposti, non supera il vaglio di ammissibilità.

Nel delimitare l'ambito di applicazione dei rispettivi criteri di liquidazione del danno in presenza di un contributo causale del danneggiato, questa Corte ha chiarito che il concorso del fatto colposo di questi, rilevante ai sensi dell'art. 1227, comma primo, prima parte, c.c., attiene al piano della causalità materiale e dev'essere perciò accertato sulla base del criterio disciplinato dall'art. 41 c.p., mentre la disciplina di cui all'art. 1227, comma 2, c.c. ha ad oggetto la diversa ipotesi – afferente al piano della causalità giuridica – in cui il danneggiato, pur non concorrendo alla produzione dell'evento, ne

abbia aggravato le conseguenze (così Cass. n. 26798/2025, Cass. n. 17006/2025).

Ne deriva che l'accertamento dell'esistenza e del grado della colpa della persona, compiuto alla stregua dei parametri dettati dal citato art. 1227, comma primo, c.c., costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità (per l'applicazione di tale principio, si vedano, fra le altre, Cass. n. 24920/2024, Cass. n. 11258/2018, Cass. n. 2483/2018).

Nel caso di specie, la sentenza impugnata ha escluso la sussistenza di un comportamento dell'Aresu munito di possibile rilievo ai fini che qui occupano, evidenziando che lo stesso risultava aver «contestato tempestivamente l'esecuzione delle opere, prima in sede interdittiva e poi in via ordinaria introducendo la presente causa» (pag. 12).

A tale affermazione, scaturita dall'apprezzamento di dati fattuali, i ricorrenti contrappongono un argomento di pari natura, valorizzando il fatto che in un primo tempo l'Aresu aveva sottoscritto il progetto di ampliamento da loro presentato; si tratta, pertanto e all'evidenza, della richiesta di nuova valutazione di circostanze fattuali, estranea al perimetro del presente giudizio.

Va peraltro osservato che la richiamata norma dei regolamenti edilizi prescriveva un comportamento specifico anche a carico del frontista pregiudicato – consistente nella redazione di un accordo registrato e trascritto – la cui mancanza, evidentemente ben nota ai controricorrenti, assume efficacia causale esclusiva nella determinazione del danno e non può essere surrogata, nel medesimo profilo causale, da una condotta diversa.

7. Residua l'esame dell'unico motivo di ricorso incidentale, che è fondato e merita accoglimento.

Conviene premettere che, vertendosi in ipotesi di liquidazione equitativa del pregiudizio patrimoniale subito dal danneggiato, sussiste ampio potere discrezionale del giudice di merito, le cui scelte non sono censurabili in sede di legittimità, purché la motivazione dia adeguatamente conto del peso specifico attribuito a ciascuno dei criteri adottati nel caso concreto e consenta di ricostruire il percorso logico seguito e di verificare il rispetto dei principi del danno effettivo e dell'integralità del risarcimento (sul punto, fra le altre, si veda la recente Cass. n. 341/2025).

Ora, nel caso di specie i giudici d'appello hanno ritenuto di ridurre l'importo già liquidato dal tribunale in presenza di un elemento che concorreva a caratterizzare il pregiudizio patito dalla vittima, così richiamando, dunque, un criterio riconducibile al principio di integralità del risarcimento.

Hanno affermato, in particolare, che il danno doveva essere ridotto avuto riguardo «alla temporaneità della situazione pregiudizievole».

Sul punto, la statuizione merita in effetti di essere riconsiderata, poiché non sono emersi elementi significativi dell'affermata temporaneità del pregiudizio – che la sentenza impugnata, del resto, non esplicita.

Per contro, va rilevato che questa Corte, con orientamento risalente e stratificato, ha affermato che la violazione delle norme sulle distanze legali dà luogo a un illecito permanente, trattandosi di attività perdurante nel tempo e comportante la violazione ininterrotta del diritto altrui, che si protrae nel tempo sino alla riduzione dell'edificio, eseguita volontariamente dall'autore o a lui imposta (Cass. n. 11280/1998, Cass. n. 1659/1988, Cass. n. 1685/1982; più di recente, fra le altre, Cass. n. 12865/2022).

Pertanto, laddove stigmatizza l'adozione di un criterio di liquidazione che, non rispecchiando la natura dell'illecito e le sue conseguenze, non consente di ritenere correttamente applicata la regola di integralità del risarcimento, la censura merita accoglimento.

Può affermarsi, al riguardo, il seguente principio di diritto: «In presenza di una costruzione realizzata in violazione delle distanze prescritte, laddove il giudice accerti un danno risarcibile in capo al proprietario confinante, ai fini della relativa liquidazione in via equitativa occorre tener conto del carattere permanente dell'illecito, le cui conseguenze sono destinate a venir meno solo con la riduzione dell'edificio, eseguita volontariamente dall'autore o a lui imposta; al riguardo, il potere discrezionale del giudice di liquidare il danno non è censurabile in sede di legittimità, purché la motivazione dia adeguatamente conto del peso specifico attribuito a ciascuno dei criteri adottati nel caso concreto e consenta di ricostruire il percorso logico seguito e di verificare il rispetto dei principi del danno effettivo e dell'integralità del risarcimento».

6. In conclusione, va respinto il ricorso principale e va invece accolto il ricorso incidentale.

La sentenza impugnata è cassata con rinvio al giudice *a quo*, in diversa composizione, per il riesame in conformità al principio indicato e la liquidazione delle spese del presente giudizio.

In forza di quanto disposto dall'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale, accoglie il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Suprema Corte di cassazione, il 26 maggio 2026.

Il Presidente
Mauro Mocci