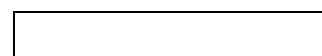


Civile Sent. Sez. 2 Num. 4937 Anno 2026

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: AMATO CRISTINA

Data pubblicazione: 05/03/2026



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 19463/2023 R.G. proposto da:
URSINI GIOVANNINO, CAMPANELLA ANNAMARIA, rappresentati e difesi
dall'avvocato ANDREA SCAFA;

- ricorrenti -

contro

MICHELA TESTONI;

- intimata -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI L'AQUILA n.
601/2023, depositata il 27/04/2023;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
02/10/2025 dal Consigliere CRISTINA AMATO;

udite le conclusioni del Sostituto Procuratore Generale nella persona del dott. Fulvio Troncone;

udito l'avvocato ANDREA SCAFA per parte ricorrente.

FATTI DI CAUSA

Michela Testoni conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Teramo i coniugi Giovannino Ursini e Annamaria Campanella, per sentirli condannare in solido tra loro all'arretramento di nuova costruzione realizzata in sopraelevazione della loro abitazione posta a confine con la proprietà dell'attrice, ovvero al ripristino della situazione *quo ante*, ovvero al risarcimento in proprio favore dei danni patiti, quantificati in via equitativa in complessivi €. 43.950,00.

Esponenza l'attrice che i convenuti avevano provveduto ad eseguire l'integrale ristrutturazione dell'immobile di loro proprietà, posta nel centro storico (Zona A) del comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), consistente – per quanto ancora qui di interesse – nella sopraelevazione dello stesso provvedendo alla demolizione del tetto esistente, con realizzazione al di sopra della linea di gronda del preesistente fabbricato di un nuovo primo piano-sottotetto accessibile dalla nuova scala interna, ed alla formazione di un nuovo balcone delle stesse dimensioni di quello esistente al piano terra accessibile da nuova porta-finestra. Lamentava l'attrice che tale sopraelevazione era stata realizzata in violazione della disciplina vigente in materia di distanze legali, ponendosi detta opera a soli 4,85 mt. dall'immobile di proprietà della confinante.

Il Tribunale di Teramo accoglieva la domanda risarcitoria e condannava i convenuti in solido al pagamento in favore dell'attrice della somma di €. 18.600,00, oltre alla rivalutazione della somma e agli interessi legali sulla somma rivalutata dalla domanda al soddisfo. Rigettava la domanda ripristinatoria, ritenendo di dover evitare la demolizione totale di un manufatto nell'ottica del contemperamento delle esigenze di entrambe le

parti; oltre al fatto che, nel caso di specie, era la stessa parte attrice ad aver domandato la condanna della convenuta al risarcimento del danno, più che al ripristino dell'opera.

Michela Testoni impugnava la pronuncia di primo grado innanzi alla Corte d'Appello di L'Aquila chiedendo, in aggiunta, la riduzione in pristino dell'altrui fabbricato, fermo restando l'ottenuto risarcimento del danno nella misura di €. 18.600,00.

Costituitisi, gli appellati proponevano appello incidentale ribadendo la legittimità della loro opera, insistendo per il rigetto della domanda.

La Corte d'Appello adita, con sentenza n. 601/2023 rigettava l'appello incidentale e, in accoglimento dell'appello principale, riformava parzialmente la sentenza impugnata, condannando gli appellati a ridurre in pristino o ad arretrare il piano primo-sottotetto dell'edificio fino alla distanza di almeno 10 metri dalla parete del frontistante fabbricato di proprietà dell'appellante.

A sostegno della sua decisione, osservava la Corte, con riferimento al preliminare rigetto dell'appello incidentale:

- gli appellanti incidentali hanno realizzato in zona A una nuova costruzione posta al piano primo-sottotetto a distanza non legale dalla proprietà Testoni, in quanto è risultato che le pareti finestrate oggetto di sopraelevazione sono ad una distanza di circa 5 metri dalla proprietà dell'attrice, anziché di minimo 10 metri, considerando nel computo anche i balconi del primo piano che, per le loro caratteristiche emergenti dalla descrizione fattane dal CTU, rientravano senza dubbio nel concetto di nuova costruzione;

- in zona A gli unici interventi che legittimano la conservazione delle preesistenti distanze sono quelli di risanamento conservativo e di ristrutturazione, giammai di nuova costruzione, ciò anche in presenza di Piani Particolareggiati;

- lo strumento urbanistico locale (il Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 03.12.1998, che ricomprende l'edificio di proprietà degli appellanti incidentali) non prevedeva alcuna distanza tra i fabbricati: opera, pertanto, l'inserzione automatica delle prescrizioni di cui all'art. 9 nello strumento urbanistico, divenendo così tali prescrizioni immediatamente applicabili anche ai rapporti tra privati;

- il vincolo di inedificabilità assoluta previsto dal citato art. 9 con riferimento agli edifici in zona A impedisce in radice che possano trovare applicazione i criteri stabiliti dall'art. 873 c.c., nonché quelli di cui alla legge n. 765 del 1967, art. 17, comma 1;

- alla luce della giurisprudenza, che riconosce il danno come *in re ipsa*, seppur temporaneo in quanto destinato a cessare con l'esecuzione della condanna all'arretramento, deve confermarsi la sentenza impugnata, che ha correttamente valutato equitativamente il pregiudizio subito dagli attori nella misura di €. 18.600,00.

Inoltre, accertata la non conformità della sopraelevazione realizzata dalla proprietà Ursini-Campanella alle prescrizioni in materia di distanze e, in particolare, a quelle poste dall'art. 9 d.m. n. 1444/1968, la Corte d'Appello ha ritenuto che tale difformità potesse essere fatta valere, in funzione ripristinatoria, attraverso l'azione concessa al proprietario dall'art. 872 c.c. Infatti, la predeterminazione legale della distanza minima assoluta tra pareti finestrate di edifici antistanti, con carattere cogente ed a fini di tutela dell'interesse pubblico connesso ai bisogni di igiene e di sicurezza, impedisce qualsiasi diverso contemperamento degli opposti interessi, come invece ritenuto dal giudice di prime cure, poiché non lascia spazio ad alcuna discrezionalità.

Avverso la suddetta pronuncia propongono ricorso per cassazione Giovannino Ursini e Annamaria Campanella, affidandolo a sei motivi.

Resta intimata Michela Testoni.

Il Procuratore Generale ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce nullità della sentenza impugnata nella parte in cui è stata disposta la rimessione in pristino o l'arretramento dell'opera di recupero del sottotetto, in aggiunta alla condanna risarcitoria, per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 99, 112 e 345 c.p.c. (art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.). Osservano i ricorrenti che l'attrice originaria aveva proposto due domande di condanna tra loro alternative e diverse quanto a *causa petendi*: l'una risarcitoria aquiliana di natura obbligatoria, l'altra ripristinatoria di natura reale, come risulta palese dall'uso reiterato della congiunzione disgiuntiva «ovvero» utilizzata nell'atto di citazione in primo grado; scelta confermata nei successivi atti processuali e rispettata dal primo giudice, il quale ha accordato il risarcimento del danno di natura permanente, avendo l'attrice chiesto il risarcimento del danno, più che l'arretramento.

Ne deriva, a loro dire, che il giudice di secondo grado si è pronunciato *ultrapetita*, accogliendo entrambe le domande di condanna (quella reale ripristinatoria e quella obbligatoria risarcitoria), in violazione del cumulo alternativo originario, modificato in cumulo semplice con l'atto di appello in spregio dell'art. 345 c.p.c., con grave pregiudizio per gli odierni ricorrenti, condannati sia alla rimessione nel pristino stato, sia al risarcimento del danno.

2. Con il secondo motivo si deduce nullità della sentenza impugnata in ogni sua parte e statuizione, per violazione e/o falsa applicazione del principio di diritto per cui, in caso di domande alternative e incompatibili, di cui solo una sia stata accolta, la parte appellante è tenuta ad impugnare anche l'accoglimento della domanda risarcitoria proposta in via alternativa, condizionandolo all'accoglimento dell'impugnazione sulla domanda principale, nonché degli artt. 100, 104, 324 e 329 c.p.c. (art. 360, comma

1, n. 4) c.p.c.), per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 132, n. 4, c.p.c. e 111 Cost. (art. 360, comma 1, n. 4) c.p.c.).

Evidenziano i ricorrenti che le domande di arretramento e riduzione in pristino, da un lato, e quella di risarcimento del danno, dall'altro, oltre che diverse per *petitum* e *causa petendi* proposte in via alternativa, erano anche tra loro incompatibili. Tanto perché il danno allegato dalla parte attrice – diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'Appello in violazione dell'art. 112 c.p.c. - non rientrava nel novero di quelli di natura temporanea (compatibili con una richiesta principale di arretramento o riduzione in pristino), ma tra quelli di natura permanente (compatibili unicamente con una richiesta alternativa di arretramento o riduzione in pristino), commisurato alla diminuzione di valore e di deprezzamento commerciale dell'immobile. Con l'atto di appello, in punto di tutela risarcitoria, è stata chiesta la conferma della sentenza di primo grado che aveva riconosciuto un danno permanente per mancato ripristino: pertanto, la Corte d'Appello non poteva riconoscere quello stesso danno come temporaneo (che anche sul piano della quantificazione differisce notevolmente da quello permanente), pena la violazione dell'art. 112 c.p.c. Pertanto, la sentenza d'appello ha pronunciato *ultrapetita* perché ha riconosciuto un danno diverso da quello richiesto e liquidato dal Giudice di prime cure. Da tanto discende che le domande di riduzione in pristino e di risarcimento del danno (permanente per mancato ripristino) sono incompatibili: l'attrice Testoni, per ottenere la revisione dell'accertamento compiuto dal giudice di prime cure in ordine al diniego della rimessione in pristino/arretramento, non avrebbe dovuto chiedere la conferma della sentenza di primo grado sul capo di condanna al risarcimento del danno ed impugnare il solo rigetto della domanda ripristinatoria, ma avrebbe dovuto impugnare anche l'accoglimento della domanda risarcitoria proposta in via alternativa,

condizionandolo all'accoglimento dell'impugnazione sulla domanda principale (Cass. Sez. 1, n. 36572 del 14.12.2022).

3. Con il terzo motivo si deduce nullità e/o erroneità della sentenza impugnata in ogni sua parte e statuizione, per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 872 e 873 c.c., dell'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, nonché dell'art. 2-*bis*, comma 1-*ter*, d.p.r. n. 380/2001 (art. 360, comma 1, n. 3) c.p.c.). I ricorrenti censurano sotto tre diversi profili i capi della sentenza relativi al rigetto dell'appello incidentale. Innanzitutto, i presunti divieti assoluti di costruzione (che la Corte d'Appello ha tratto dall'art. 41-*quinqüies* della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) non contemplano prescrizioni integrative dell'art. 873 c.c., essendo posti esclusivamente allo scopo di conservare la destinazione urbanistica di una determinata parte del territorio a tutela di interessi generali, quali le limitazioni del volume, altezza e densità degli edifici, nonché l'esigenza dell'igiene e della viabilità. Pertanto, dal rilevato divieto di eseguire sopraelevazioni in zona A non poteva riconoscersi anche il diritto al ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 872 c.c. In secondo luogo, poiché si verte nella fattispecie della violazione delle distanze, detta violazione va accertata sulla base dell'intera disciplina di cui all'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, compreso il suo ultimo comma, che consente di derogare indistintamente alle distanze «indicate nei commi precedenti», senza distinzione alcuna fra le diverse zone A e le altre zone del territorio comunale, ponendo come unica condizione che la prescrizione non riguardi il singolo edificio, ma in via generale gruppi di edifici inseriti nel medesimo piano particolareggiato, perché funzionale a soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio. Infine, trova applicazione anche nel caso in esame, quale disposizione derogatoria sopravvenuta favorevole al costruttore, l'art. 2-*bis*, comma 1-*ter*, del d.P.R. n. 380/2001, che consente, in caso demolizione e ricostruzione di edifici, l'incremento

volumetrico con ampliamenti fuori sagoma o con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, cioè di quelle conformi alla normativa vigente al momento in cui è stato realizzato l'intervento originario, atteso che, nella specie, l'intervento di demolizione - ricostruzione è stato eseguito dagli odierni ricorrenti nell'ambito del Piano Particolareggiato del Comune di Mosciano Sant'Angelo, finalizzato al recupero dei centri storici, comprendente gruppi di edifici tra i quali l'immobile di proprietà Ursini-Campanella.

4. Con il quarto motivo si deduce nullità della sentenza impugnata in ogni sua statuizione, per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 115, comma 1, e 132, n. 4, c.p.c. e 111 Cost. (art. 360, comma 1, n. 4) c.p.c.). A dire dei ricorrenti, l'affermazione del giudice di seconde cure secondo la quale il Piano Particolareggiato non consentirebbe le opere eseguite dalla proprietà Ursini-Campanella è apodittica, lacunosa e meramente apparente, perché manca del tutto l'indicazione della fonte di prova, posta a base di tale erroneo convincimento. A giudizio dei ricorrenti, di contro, il Piano Particolareggiato consentiva la realizzazione delle opere eseguite nel rispetto delle distanze preesistenti (il fabbricato originario risalendo a data anteriore sia alla legge Ponte, sia al d.m. n. 1444/1968, ed essendo stato realizzato nel rispetto della distanza dei tre mt di cui all'art. 873 c.c.).

5. Con il quinto motivo si deduce nullità e/o erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui è stata disposta la rimessione in pristino o l'arretramento del balcone, per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 873 e 905 c.c. e dell'art. 9 del d.m. n. 1444/1978 (art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.). Osservano i ricorrenti che l'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, norma speciale rispetto all'art. 873 c.c., insuscettibile per la sua eccezionalità di applicazione analogica, prescrive la distanza di 10 metri tra le pareti finestrate e non rispetto ai balconi, la cui disciplina delle distanze è

rinvenibile nella norma speciale di cui all'art. 905 c.c., e prescrive la distanza di 1,5 mt tra il fondo del vicino e la linea esteriore del balcone.

Il primo motivo è fondato.

Com'è noto, l'azione ex art. 872 c.c. con la quale si chiede l'eliminazione delle opere altrui, edificate in violazione delle norme che regolano il rispetto dell'edificabilità e delle distanze e la riduzione in pristino dei luoghi, ha natura reale: salvo gli effetti dell'eventuale usucapione, essa è imprescrittibile, perché modellata sullo schema dell'*actio negatoria servitutis*, essendo rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù (Sez. 2, Ordinanza n. 15142 del 31/05/2021 Rv. 661404 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 871 del 23/01/2012, Rv. 621130 - 01). Ha, invece, natura obbligatoria l'azione di risarcimento del danno, ed è facoltà del proprietario chiedere la tutela risarcitoria cumulativamente ovvero alternativamente a quella ripristinatoria.

Tornando al caso di specie, dall'atto di citazione in primo grado (che la natura del vizio dedotto consente a questa Corte di esaminare direttamente) risulta che l'attrice aveva espressamente formulato due domande in rapporto di alternatività: quella ripristinatoria «ovvero» quella risarcitoria per la «permanente compressione dei diritti di panorama, di vedute e di irraggiamento solare» (v. atto di citazione innanzi al Tribunale di Teramo pag. 8, 1° capoverso). Conseguentemente, il giudice di primo grado – investito di queste due domande in rapporto di alternatività – dopo aver dato atto che la stessa attrice aveva «domandato la condanna della convenuta al risarcimento del danno più che al ripristino dell'opera» (v. passaggio motivazionale riportato dalla Corte d'Appello a pag. 13) aveva accolto la domanda di risarcimento, ancorando il danno al deprezzamento permanente dell'immobile (v. pag. 11 della sentenza impugnata, che riporta i relativi passaggi della sentenza di primo grado).

Così ricostruita la formulazione delle domande in primo grado, è evidente che la Corte d'Appello non si è avveduta della chiara *mutatio libelli* compiuta dall'attrice, che in appello, modificando la linea difensiva, ha formulato invece due domande cumulative (ripristinatoria e risarcitoria) senza neppure impugnare la sentenza nella specifica parte in cui aveva riconosciuto all'attrice originaria la tutela alternativa risarcitoria per danno da deprezzamento dell'immobile (permanente).

A fronte di tali nuove pretese dell'appellante attrice, la Corte d'Appello, in violazione dell'art. 345 c.p.c. ha accordato una doppia tutela (ripristinatoria e risarcitoria) a fronte di una domanda originaria che invocava o l'una o l'altra (attraverso due richieste formulate in via alternativa).

La tesi del Procuratore Generale sul giudicato interno formatosi sulla deliberazione della domanda ripristinatoria (v. conclusioni Procura Generale pagg. 2-3, punti 5-6) non può essere condivisa, considerato che l'appello principale aveva ad oggetto proprio il mancato accoglimento della domanda ripristinatoria il cui esame era, quindi, nuovamente ed integralmente devoluto.

Da quanto detto, risulta non pertinente il richiamo alla sentenza delle SSUU n. 24172/2025, che si riferisce all'ipotesi, qui non ricorrente, in cui «il giudice di primo grado abbia deciso la controversia nel merito omettendo espressamente di pronunciare su un vizio processuale rilevabile di ufficio».

La sentenza impugnata va pertanto cassata per nuovo esame, restando così logicamente assorbito l'esame del secondo, terzo, quarto e quinto motivo di ricorso.

6. Resta a questo punto da esaminare il sesto ed ultimo motivo di ricorso con cui si denuncia nullità e/o erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui è stata disposta la rimessione in pristino o l'arretramento dell'opera di recupero del sottotetto e dei balconi in aggiunta al risarcimento

del danno, per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 872 c.c., del principio del danno effettivo e del principio che vieta duplicazioni del risarcimento e arricchimenti ingiustificati (art. 360, comma 1, n. 3) c.p.c.), nonché per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2043, 1223, 2056 c.c. e dei criteri di qualificazione e liquidazione del danno da riduzione del panorama (art. 360, n. 3) c.p.c.). Osservano i ricorrenti che attraverso la riqualificazione del danno liquidato in prime cure come temporaneo (v. 2° motivo di ricorso), la Corte d'Appello è pervenuta ad una attribuzione patrimoniale ingiustificata ad alla duplicazione del ristoro, essendo il danno richiesto e liquidato in prime cure un danno permanente, che trova già positivo e integrale ristoro attraverso la condanna demolitoria. Il danno-conseguenza che il vicino subisce *medio tempore* dalla violazione delle distanze – benché liquidabile in via equitativa - non può, però, essere commisurato al danno da diminuzione del valore dell'immobile, che, invece, è un danno-conseguenza di natura permanente. Inoltre, sostengono i ricorrenti che applicando il CTU la percentuale di riduzione del 15% del minor soleggiamento sull'intero valore dell'immobile, con riferimento quindi a tutti i parametri usati per la sua determinazione, il danno è stato stimato in misura superiore a quella effettiva, trasformandosi in un ingiustificato arricchimento. In tesi, la percentuale di riduzione andava applicata sul solo coefficiente di panorama, che non ha interessato l'intero immobile, bensì la sola parete ovest del fabbricato di proprietà Testoni sulla quale incombeva la sopraelevazione di proprietà Ursini-Campanella, in ciò consistendo il pregiudizio arrecato all'immobile della Sig.ra Testoni.

Anche il sesto motivo è fondato.

La Corte d'Appello, oltre ad attribuire *ultrapetita* una doppia tutela all'attrice, ha anche quantificato un danno «seppur temporaneo, in quanto destinato a cessare con l'esecuzione della condanna all'arretramento» (v. sentenza p. 12, righe 20-21) in misura esattamente corrispondente a quella

che il primo giudice aveva invece stabilito per un danno da deprezzamento permanente dell'immobile, così attribuendo anche un ingiustificato arricchimento all'attrice originaria, che si vede accordata la riduzione in pristino e, in aggiunta, un risarcimento per un danno temporaneo che però è stato quantificato in misura pari a quella fissata dal primo giudice per il danno permanente.

L'accoglimento del primo e sesto motivo importa la cassazione della sentenza per nuovo esame da parte del giudice di rinvio (stessa Corte in diversa composizione) che all'esito regolerà anche le spese di questo giudizio.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il primo e il sesto motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti;

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, rinvia alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 2 ottobre 2025.

Il Consigliere estensore

Cristina Amato

Il Presidente

Lorenzo Orilia