



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Francesco Maria Cirillo	Presidente
Vincenzo Picaro	Consigliere
Stefano Oliva	Consigliere
Francesco Cortesi	Consigliere
Remo Caponi	Relatore

Oggetto:

DISTANZE

Ud.07/07/2026 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 20093/2021 R.G. proposto da:

_____ difese dall'avvocato
_____ unitamente all'avvocato _____
-ricorrenti e controricorrenti all'incidentale-
contro

_____ difesi dall'avvocato _____ uni-
tamente all'avvocato _____

-ricorrenti incidentali-

_____ difeso dall'avvocato _____ unitamente
all'avvocato _____

-controricorrente-

nonché

-intimati-



avverso la sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 632/2021 depositata il 21/05/2021.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/07/2026 dal relatore Remo Caponi.

Udite le osservazioni del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, che ha concluso per il rigetto dei ricorsi.

Uditi gli avvocati [REDACTED] per la parte ricorrente principale e [REDACTED] per [REDACTED] [REDACTED]

FATTI DI CAUSA

Nel 1983 [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietari di un fabbricato in [REDACTED] alla via [REDACTED] convennero davanti al Tribunale di Lecce [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] lamentando che costoro avevano edificato il fabbricato confinante di via [REDACTED] a distanza inferiore a quella prescritta dal regolamento edilizio comunale, e ne chiesero l'arretramento; i convenuti resistettero e proposero domanda riconvenzionale di arretramento del fabbricato [REDACTED]

Con sentenza del 4 giugno 2001 il Tribunale accolse la domanda principale e rigettò la riconvenzionale. Nelle more dell'appello dei convenuti, [REDACTED] e [REDACTED] comproprietarie pro indiviso del fabbricato di via [REDACTED] non evocate in giudizio, proposero opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c.; con sentenza dell'11 novembre 2006, resa nel relativo giudizio, il Tribunale condannò solidalmente i comproprietari all'arretramento del loro fabbricato e rigettò le domande riconvenzionali di usucapione.

Sull'appello dei convenuti, la Corte d'appello di Lecce, con sentenza n. 336 del 3 giugno 2010, ha deciso nel merito confermando l'arretramento e rigettando la riconvenzionale di usucapione di [REDACTED] su ricorso incidentale degli [REDACTED] questa Corte, con sentenza n. 20828/2016, ha cassato con rinvio per un vizio di notifica dell'appello.



In sede di riassunzione, previo rinnovo della consulenza tecnica d'ufficio, la Corte d'appello di Lecce, con la sentenza n. 632/2021 del 21 maggio 2021 oggi impugnata, ha rigettato le domande di arretramento dei fabbricati confinanti e ha dichiarato l'intervenuta usucapione, in favore di [REDACTED] della servitù di mantenere la costruzione di via [REDACTED] alla distanza attuale dal prospiciente fabbricato [REDACTED]

Avverso la sentenza ricorrono per cassazione, con quattro motivi illustrati da memoria, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Speriti, quali eredi dei coniugi [REDACTED] Resiste con controricorso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] eccependo in via preliminare la propria carenza di legittimazione passiva. Resistono con controricorso e memoria, e con ricorso incidentale fondato su un motivo, [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Le ricorrenti hanno depositato controricorso al ricorso incidentale. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sono rimasti intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Il primo motivo denuncia, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza per violazione degli artt. 24 e 111 Cost., dell'art. 101 c.p.c. e dell'art. 275 c.p.c. nel testo previgente alla legge n. 353 del 1990 (applicabile *ratione temporis* ai sensi dell'art. 32 della medesima legge): la Corte d'appello, pur dichiarando di applicare il rito previgente, avrebbe negato la discussione orale ritualmente richiesta, sostituendola con la trattazione scritta, così ledendo il contraddittorio e il diritto di difesa.

Il motivo è infondato.

Il giudizio di rinvio era retto, ai sensi dell'art. 90 della legge n. 353 del 1990, dal rito anteriore alla riforma del 1990. L'udienza collegiale, fissata da ultimo per il 26 gennaio 2021, è stata trattata in forma scritta. Tale trattazione era disciplinata dal regime emergenziale della trattazione scritta delle udienze civili, allora retto dall'art. 221, comma 4, del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, la cui applicazione era tenuta ferma dall'art.



23 del decreto-legge 28 ottobre 2020 n. 137 per la durata dello stato di emergenza, prorogato al 30 aprile 2021 dall'art. 1 del decreto-legge 14 gennaio 2021 n. 2, e quindi vigente al 26 gennaio 2021.

Sotto tale regime, la trattazione scritta costituiva modalità legittima di svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti, alle quali non era riconosciuto un diritto incondizionato a pretendere la discussione orale in presenza: il contraddittorio e il diritto di difesa erano assicurati dal paritario scambio di note scritte e di repliche, in luogo dell'oralità. La disciplina emergenziale, quale *ius singulare* a tempo, prevaleva — per la durata della sua vigenza — sulla disciplina ordinaria dell'udienza di discussione, indipendentemente dal rito applicabile al giudizio; sicché la prevista oralità della discussione, propria del rito anteriore alla legge n. 353 del 1990, restava recessiva di fronte alla modalità scritta imposta dall'emergenza. Nel caso di specie, la Corte territoriale ha legittimamente disposto la trattazione scritta dell'udienza del 26 gennaio 2021, assicurando alle parti — che se ne sono avvalse — il deposito di note e di repliche; l'omessa discussione orale non integra, pertanto, la denunciata nullità della sentenza.

Nono rileva quindi la pendenza del contrasto rimesso alle Sezioni Unite con ordinanza interlocutoria n. 2010/2026, che concerne la mancata fissazione dell'udienza di discussione richiesta ex art. 352 c.p.c. nel testo previgente alla riforma introdotta dal decreto legislativo n. 149 del 2022, laddove nel caso di specie la trattazione dell'udienza è retta dal regime emergenziale della trattazione scritta.

2. – Il secondo motivo, formulato come violazione degli artt. 810, 1140, 1158, 1163 e 1165 c.c. e come omesso esame di un fatto decisivo, censura la sentenza nella parte in cui dichiara l'intervenuta usucapione della servitù di mantenimento della costruzione a distanza inferiore a quella legale, deducendo che l'opera abusiva costituirebbe un *tamquam non esset*,



privo della qualità di bene ai sensi dell'art. 810 c.c. e inidoneo a formare oggetto di acquisto a titolo originario.

Il terzo motivo, formulato come violazione degli artt. 1140, 1158 e 1163 c.c. e come vizio di motivazione, censura la ritenuta acquisizione della prova del possesso pacifico, pubblico e non violento, deducendo che i lavori sarebbero stati avviati in forza di concessione edilizia ottenuta per falsa rappresentazione dello stato dei luoghi e che l'opposizione degli [REDACTED] fin dal 1983 avrebbe escluso il requisito della pacificità.

I due motivi possono essere esaminati congiuntamente, poiché vertono sulla medesima questione, cioè la rilevanza della natura abusiva del manufatto, ai fini della costituzione per usucapione della servitù di mantenimento della costruzione a distanza inferiore a quella legale.

Essi sono infondati.

La Corte d'appello ha accertato che il fabbricato dei resistenti era stato terminato al rustico nel 1980 e che le successive varianti non ne mutarono la consistenza nella parte prospiciente il fabbricato [REDACTED]. Ne ha desunto che il *dies a quo* del possesso *ad usucapionem* coincide con il 1980 e che gli atti interruttivi posti in essere nei confronti di taluno dei compossessori non si estendono agli altri, poiché non si applica in materia di diritti reali il principio di solidarietà di cui all'art. 1310 c.c. (per tale regola, v. Cass. 11657/2018), sicché l'azione esercitata dagli [REDACTED] nel 1983 nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] non ha prodotto effetto interruttivo verso le liti-sconsorti pretermesse [REDACTED] e [REDACTED] e il termine ventennale è stato interrotto soltanto con la notifica della domanda di arretramento del 19 febbraio 2002, quando l'usucapione si era già consolidata.

L'argomentazione adottata dalla Corte territoriale non incontra ostacoli nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui è infatti ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici. Ciò anche quando la costruzione



sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso *ad usucapionem* (tra le meno remote, Cass. 25843/2023, Cass. 25863/2021). La disciplina pubblicistica delle distanze opera in ambito distinto rispetto alla disciplina civilistica del possesso: il difetto del titolo edilizio non rende il manufatto un *tamquam non esset* sul piano del diritto civile ma, in quanto opera materialmente esistente e percepibile dal titolare del fondo servente, è idoneo a fondare quel possesso continuativo che, ai sensi dell'art. 1158 c.c., conduce all'acquisto della servitù, per la quale, trattandosi di servitù continua esercitata con opere apparenti, è sufficiente l'esistenza obiettiva della costruzione.

Né è accoglibile l'obiezione secondo cui l'opposizione degli [REDACTED] anteriore al 1983 escluderebbe il carattere pacifico del possesso: nel sistema dell'art. 1163 c.c., tale carattere va riferito all'inizio del rapporto materiale con il bene, non alla condotta delle controparti nel corso dell'esercizio possessorio, e l'esercizio di azioni giudiziali opera come atto interruttivo della prescrizione, non come fatto idoneo a snaturare *ex post* la qualificazione del possesso; del pari, l'eventuale illegittimità dell'atto autorizzatorio si risolve sul terreno pubblicistico, senza integrare un'illiceità del possesso in quanto tale.

3. – Resta inammissibile il quarto motivo — con cui si censura l'iter motivazionale della Corte d'appello in punto di conformità del fabbricato dei resistenti alla normativa urbanistica sopravvenuta —, atteso che tale profilo censura una parte della motivazione resa in via subordinata, irrilevante una volta confermato l'accertamento dell'intervenuta usucapione.

4. – Con il motivo unico del ricorso incidentale, [REDACTED] e [REDACTED] censurano la sentenza, per violazione della disciplina urbanistica del Comune di [REDACTED] nella parte in cui ha rigettato la loro domanda riconvenzionale di arretramento del fabbricato [REDACTED]

Il motivo è infondato.



La motivazione con cui la Corte d'appello ha dato conto delle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, costantemente confermate della conformità del fabbricato [REDACTED] alle norme urbanistiche pertinenti non si espone a censure in sede di legittimità.

5. - L'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata da [REDACTED] [REDACTED] — sul presupposto che la nuda proprietà dell'immobile fu donata a [REDACTED] in capo al quale la piena proprietà si è consolidata — e la connessa questione dell'integrazione del contraddittorio nei confronti di quest'ultimo restano assorbite dall'esito di rigetto del ricorso.

6. - La Corte rigetta il ricorso principale e rigetta il ricorso incidentale. Le spese del giudizio di legittimità vanno integralmente compensate tra tutte le parti, in ragione della reciproca soccombenza.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e dei ricorrenti incidentali, di un'ulteriore somma di importo corrispondente a quello previsto per il ricorso a titolo di contributo unificato, a norma dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale; rigetta il ricorso incidentale; compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, di importo corrispondente a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 7 luglio 2026.

Il Consigliere Relatore

Remo Caponi

Il Presidente

Francesco Maria Cirillo

