

AVV. MARIA DE CONO

Abilitata all'esercizio presso le Giurisdizioni Superiori - N. 278 Albo Avvocati Rimini

C.F.: DCNMRA60C59H199C

Largo della Pace n. 13 - 47841 CATTOLICA (RN)- p.e.c. maria.decono@ordineavvocatirimini.it

Abusi edilizi taciuti colpevolmente dal venditore: inversione dell'onere della prova sull'esistenza di nesso causale tra inadempimento e danni

Con la sentenza n. 25139, pubblicata l'8 settembre 2026, la Seconda Sezione civile della Corte di Cassazione torna a pronunciarsi sul risarcimento del danno da evizione parziale nella compravendita. Il compendio immobiliare alienato presentava abusi edilizi, taciuti dal venditore alla data del contratto. Il principio enunciato dalla Suprema Corte incide in modo significativo sulla distribuzione dell'onere probatorio nei giudizi promossi dall'acquirente.

La vicenda aveva ad oggetto la compravendita, stipulata il 14 settembre 2005, di un complesso immobiliare a destinazione turistico-recettiva situato a Castagneto Carducci. La venditrice aveva taciuto l'esistenza di un'ordinanza di demolizione parziale del complesso immobiliare, che tuttavia era già divenuta definitiva.

Accertata quindi in primo grado l'evizione parziale, e riconosciuta all'acquirente la riduzione del prezzo ex artt. 1480 e 1489 c.c., la Corte d'appello di Firenze, con la sentenza n. 2168/2020, aveva respinto la ulteriore domanda risarcitoria, addebitando all'acquirente la mancata prova del nesso causale tra il silenzio del venditore e il pregiudizio asseritamente subito (ritiro del progetto di riqualificazione; costi della progettazione inutilmente sostenute).

La Corte di Cassazione ha cassato la decisione del Giudice di secondo grado. L'iter argomentativo del Giudice di legittimità è stato il seguente.

Il venditore non può sottrarsi alla garanzia di cui all'art. 1489 c.c. Colui che ha alienato un immobile non conforme alle norme urbanistiche, e che abbia taciuto i relativi oneri, è tenuto al risarcimento del danno, salvo che non dimostri che la controparte ne avesse effettiva conoscenza. La colpa del venditore consiste anche solo nell'aver taciuto gli abusi, poiché tale comportamento contrasta con il principio di correttezza e buona fede, frutto del dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 Costituzione.

AVV. MARIA DE CONO

Abilitata all'esercizio presso le Giurisdizioni Superiori - N. 278 Albo Avvocati Rimini

C.F.: DCNMRA60C59H199C

Largo della Pace n. 13 - 47841 CATTOLICA (RN)- p.e.c. maria.decono@ordineavvocatirimini.it

Ai fini del risarcimento, che è sempre dovuto nelle ipotesi di cui all'art. 1489 c.c., è sufficiente l'accertamento dell'esistenza della colpa del venditore e non è necessaria la malafede (Cass. civ. sez. 3, n. 14595/2020).

La sentenza d'appello, secondo la Corte di Cassazione, «non ha adeguatamente valutato la diversa posizione delle parti», facendo discendere un onere probatorio a carico del creditore-acquirente laddove, applicando i principi generali in tema di correttezza (art. 1175 c.c.) e di diligenza nell'adempimento (art. 1176 c.c.), doveva gravare sul venditore-debitore l'onere di fornire prova in ordine alla mancanza di un nesso causale fra inadempimento e danni.

Il principio di diritto enunciato — destinato a vincolare il giudice del rinvio — è quindi il seguente: *«Ai fini del risarcimento del danno da evizione parziale, se la parte venditrice versa in colpa, su di essa incombe la prova contraria circa il nesso fra il proprio inadempimento e le conseguenze causalmente presumibili secondo un criterio di oggettiva normalità».*

Il fondamento dello spostamento dell'onere probatorio è appunto nei principi di correttezza e buona fede, intesi in senso oggettivo come dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 della Costituzione: essi impongono a ciascuna parte del rapporto obbligatorio di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, anche a prescindere da specifici obblighi contrattuali, con la conseguenza che dalla loro violazione può discendere, di per sé, un danno risarcibile.

Nel percorso argomentativo la Corte censura inoltre anche l'adesione acritica del giudice di merito alle conclusioni del consulente tecnico, pur avendo la parte danneggiata contestato puntualmente e specificamente le carenze motivazionali e metodologiche della relazione del CTU.

La pronuncia è interessante perché, in nome del generale principio di solidarietà, la cui applicazione deve essere effettiva, anche nei rapporti tra contraenti della vendita immobiliare, la parte danneggiata viene "sgravata" dell'onere probatorio del nesso di causalità tra la colpa del venditore e le "normali conseguenze dannose" che l'acquirente può effettivamente dedurre di avere subito.

AVV. MARIA DE CONO

Abilitata all'esercizio presso le Giurisdizioni Superiori - N. 278 Albo Avvocati Rimini

C.F.: DCNMRA60C59H199C

Largo della Pace n. 13 - 47841 CATTOLICA (RN)- p.e.c. maria.decono@ordineavvocatirimini.it

Rimane il problema, per l'acquirente, di dedurre in modo credibile e convincente, e di documentare, il tipo di danno subito, di declinare cioè quelle "normali conseguenze dannose" che richiedono pur sempre una dimostrazione.

Rimini lì, 28 Settembre 2026

Avv. Maria De Cono