

Evizione parziale: la prova contraria del danno sul venditore

La Cassazione rimodella il riparto probatorio del danno consequenziale alla luce delle clausole generali di correttezza e diligenza

Federico Palumbo Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 23 Settembre 2026 Lettura 16 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 23 Settembre 2026: La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 25139 dell'8 settembre 2026, stabilisce che nell'azione risarcitoria da evizione parziale o da oneri non apparenti taciuti con colpa dal venditore, spetta a quest'ultimo l'onere di fornire la prova contraria circa il nesso causale tra il proprio inadempimento e le conseguenze pregiudizievoli ragionevolmente presumibili.

Abstract (Italiano)

La sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, n. 25139 dell'8 settembre 2026 affronta il regime della responsabilità del venditore e il governo dell'onere probatorio nelle ipotesi di evizione parziale e di trasferimento di immobili gravati da irregolarità edilizie od ordini di demolizione non dichiarati. Il collegio di legittimità chiarisce che la tutela risarcitoria dell'acquirente, cumulabile con la riduzione del corrispettivo pattuito, trova fondamento nelle clausole di correttezza e diligenza ex artt. 1175 e 1176 c.c.: una volta dimostrata l'evizione parziale e riscontrata la colpa della parte alienante nell'aver celato l'abuso, i doveri di protezione impongono di traslare sul debitore l'onere di provare la carenza di nesso eziologico tra la propria omissione e i danni ragionevolmente conseguenti secondo l'id quod plerumque accidit.

Abstract (English)

The Italian Court of Cassation, Second Civil Section, ruling no. 25139 of September 8, 2026, redefines the evidentiary distribution governing damages claims in real estate transactions affected by partial eviction and undisclosed building irregularities. The Supreme Court holds that where the seller is at fault for concealing a preexisting administrative demolition order, the

buyer's compensatory remedies under Article 1480 and Article 1489 of the Italian Civil Code must be interpreted through the prism of objective good faith and ordinary diligence. Consequently, the burden of rebutting the causal link between the seller's breach and the reasonably foreseeable economic harm shifts onto the breaching vendor under an objective standard of ordinary causality.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Cumulo tra riduzione del prezzo e risarcimento del danno:** nell'evizione parziale o vendita di beni gravati da oneri non apparenti, la riduzione quanti minoris convive con l'azione per il risarcimento del danno emergente.
- **Rilevanza della colpa nell'omissione informativa:** la reticenza del venditore sull'esistenza di ordini di demolizione passati in giudicato integra una condotta colposa che impedisce l'esonero dalla garanzia.
- **Dinamica dell'onere probatorio del nesso causale:** accertato l'inadempimento colpevole, spetta al venditore dimostrare che le conseguenze dannose non sono ascrivibili al vizio del bene.
- **Correttezza e buona fede quali regole di giudizio:** gli artt. 1175 e 1176 c.c. orientano la valutazione probatoria del nesso eziologico secondo canoni di oggettiva normalità.
- **Tutela dell'acquirente e progetti di sviluppo:** i costi sostenuti per attività tecniche e progettuali inutilizzate a causa dei vincoli occulti sono risarcibili salvo prova contraria del venditore.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di garanzia per evizione parziale e di vendita di immobile gravato da oneri reali o vincoli urbanistici non apparenti, qualora risulti accertata la colpa della parte venditrice per aver taciuto l'esistenza di un provvedimento sanzionatorio o demolitorio, l'onere probatorio relativo al nesso causale tra l'inadempimento e i danni patrimoniali subiti dall'acquirente subisce una redistribuzione in applicazione delle clausole generali di buona fede e diligenza: incombe pertanto sul venditore-debitore fornire la prova contraria circa l'insussistenza della

correlazione eziologica tra il vizio della cosa e gli esiti pregiudizievoli causalmente presumibili alla stregua di un criterio di regolarità e normalità oggettiva.

01. Inquadramento sistematico: la garanzia per evizione parziale e la cosa gravata da oneri

1.1 — Il perimetro applicativo tra evizione parziale e oneri non apparenti ex art. 1489 c.c.

Nell'architettura codicistica del contratto di compravendita, la tutela apprestata all'acquirente contro i vizi giuridici del bene alienato si articola lungo un continuum normativo che connette l'**evizione totale e parziale** alla peculiare disciplina dettata per i beni gravati da oneri o diritti di godimento non apparenti. Quando la cosa compravenduta riveli **difformità edilizie** o risulti colpita da **provvedimenti sanzionatori** della pubblica amministrazione non dichiarati nell'atto traslativo, si manifesta un'interferenza evidente tra la garanzia speciale della vendita e i generali principi di responsabilità contrattuale; in questo scenario complesso di contenzioso su evizione parziale onere della prova del danno e risarcimento delle perdite patrimoniali assumono un rilievo centrale per il ripristino dell'equilibrio negoziale, come sancito dal recente arresto di legittimità¹.

La disciplina dell'**evizione parziale**, regolata dall'[art. 1484 c.c.](#) mediante espresso rinvio all'[art. 1480 c.c.](#), interviene ogni qualvolta il compratore perda solo in parte la proprietà del bene ovvero quando una porzione della res alienata risulti incommerciabile o soggetta all'esercizio del potere conformativo o ablatorio della pubblica autorità. Parallelamente, l'[art. 1489 c.c.](#) contempla la fattispecie in cui la **cosa venduta sia gravata da oneri** o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e che non siano stati dichiarati dal venditore né conosciuti dal compratore. Tra le due figure sussiste un'intima affinità strutturale e funzionale: entrambe mirano a presidiare l'esattezza dell'attribuzione patrimoniale garantita dal **sinallagma contrattuale**, accordando al compratore la scelta rimediabile tra la **risoluzione del contratto** e la **riduzione del prezzo**.

La giurisprudenza di legittimità ha progressivamente consolidato l'orientamento secondo cui la presenza di **abusi edilizi** o di provvedimenti amministrativi repressivi già emanati dall'autorità comunale costituisce a tutti gli effetti un onere limitativo del godimento ai sensi dell'art. 1489 c.c., e, laddove sfoci nell'obbligo di **demolizione coattiva** con conseguente distruzione fisica e giuridica di volumi o fabbricati, integra i presupposti sostanziali dell'evizione parziale. In entrambe le ipotesi, il presupposto fondante della garanzia risiede nella **non apparenza del vincolo** o del vizio al momento della conclusione del contratto, potendo il compratore fare legittimo affidamento sulla conformità giuridico-amministrativa dell'immobile dichiarato agibile e commerciabile dalla controparte alienante.

1.2 — Il coordinamento tra azione estimatoria e ristoro dei pregiudizi ulteriori

L'aspetto dogmatico di maggior momento risiede nell'individuazione del rapporto intercorrente tra i rimedi tipici della garanzia — segnatamente l'azione di riduzione del corrispettivo pattuito (**actio quanti minoris**) — e l'azione volta a conseguire il **risarcimento del danno**. Nel sistema delineato dall'art. 1480 c.c., richiamato tanto dall'art. 1484 quanto dall'art. 1489 c.c., l'acquirente non solo ha facoltà di domandare la riduzione del prezzo per adeguare il quantum monetario al reale valore della consistenza immobiliare effettivamente acquisita, ma conserva il pieno diritto al risarcimento del pregiudizio patito.

Sul piano normativo, tale diritto si ancora ai principi generali scolpiti negli [artt. 1218 c.c. e 1223 c.c.](#) in tema di responsabilità per inadempimento delle obbligazioni contrattuali. L'art. 1480 c.c. rinvia infatti alle disposizioni dell'art. 1479 c.c., il quale ricollega espressamente la riparazione del danno al regime ordinario delle conseguenze immediate e dirette della violazione degli impegni negoziali. Come chiarito dalla costante giurisprudenza di legittimità, nell'ipotesi in cui un bene immobile risulti gravato da oneri reali o vincoli non dichiarati, la tutela risarcitoria spiegata dal compratore trova fondamento nelle norme generali sull'inadempimento, ponendosi quale rimedio concorrente e integrativo rispetto alla mera decurtazione economica del prezzo contrattuale².

La **riduzione del prezzo** e il **risarcimento del danno** operano infatti su piani funzionali marcatamente distinti: la prima tende a ripristinare ex post l'equilibrio quantitativo tra le prestazioni contrattuali originariamente concordate, mentre il secondo è finalizzato a cancellare tutte le perdite ulteriori (**danno emergente**) e i mancati guadagni (**lucro cessante**) scaturiti

eziologicamente dall'inadempimento del dante causa. Non può dunque ravvisarsi alcuna duplicazione risarcitoria quando il compratore lamenti, oltre al minor valore dell'immobile mutilato, gli **oneri finanziari**, le **spese tecniche** e gli investimenti resi del tutto infruttuosi dall'occultamento delle irregolarità edilizie.

02. La controversia concreta: compravendita di complesso ricettivo e ordine di demolizione occultato

2.1 — L'acquisto dell'immobile, l'intervento sanzionatorio e gli esiti dei giudizi di merito

La controversia decisa dalla Seconda Sezione Civile della Suprema Corte con la sentenza n. 25139 dell'8 settembre 2026 trae origine da una complessa operazione immobiliare avente ad oggetto un vasto **complesso immobiliare** situato — alla stregua del foro adito — in Toscana e destinato allo sviluppo di una struttura turistico-ricettiva. Con contratto definitivo di compravendita stipulato nel settembre 2005, la società acquirente acquistava l'immobile da una nota multinazionale del settore vacanze, con l'intento dichiarato di attuare un imponente **progetto di riqualificazione edilizia** e rifunzionalizzazione alberghiera. Tuttavia, successivamente alla stipula e all'avvio dell'iter progettuale, emergeva una circostanza devastante per le prospettive dell'investimento: una porzione consistente dei fabbricati alienati risultava totalmente abusiva e colpita da un'**ordinanza di demolizione** comunale risalente nel tempo.

La parte acquirente conveniva in giudizio la società venditrice dinanzi al **Tribunale di Livorno**; nell'impostare l'azione giudiziale per **evizione parziale onere della prova del danno** e risarcimento costituivano i punti nodali della domanda di accertamento della responsabilità per evizione parziale e di condanna alla **riduzione proporzionale del prezzo** e al ristoro dei danni patrimoniali patiti. Tra le voci di pregiudizio venivano specificamente azionati i **maggiori oneri finanziari** sopportati per la dilatazione dei prestiti bancari, le ingenti **spese tecniche** sostenute per la predisposizione di un piano di recupero urbanistico poi abortito a causa dei vincoli emersi,

nonché la **perdita di chance commerciale** legata alla mancata conclusione di accordi di rivendita con primari operatori alberghieri a condizioni vantaggiose.

All'esito di una complessa **c.t.u. estimativa**, il Tribunale riconosceva la riduzione del corrispettivo e parte del danno emergente, rigettando le ulteriori richieste risarcitorie. La sentenza veniva tuttavia parzialmente riformata dalla **Corte d'Appello di Firenze**, con un sensibile ridimensionamento delle somme riconosciute. La corte distrettuale, pur confermando l'inadempimento della venditrice, ridimensionava fortemente la somma dovuta a titolo di riduzione del prezzo, parametrandola restrittivamente al **costo di costruzione** dei soli manufatti demoliti, e rigettava integralmente la domanda risarcitoria. In particolare, il giudice d'appello assumeva che la riduzione del prezzo non avesse generato un danno per oneri finanziari e negava il rimborso delle spese di riqualificazione, ritenendo che il ritiro del progetto costituisse un'autonoma scelta dell'acquirente, priva di **nesso causale** con l'evizione parziale.

2.2 — Le doglianze in sede di legittimità sul calcolo del minor valore e sull'elemento soggettivo

Contro la decisione della corte territoriale, la società compratrice proponeva un articolato ricorso per cassazione basato su dodici motivi di censura. Sul versante della riduzione del corrispettivo, la ricorrente denunciava l'errore metodologico compiuto dalla Corte d'Appello nell'aver parametrato la diminuzione economica al puro costo intrinseco di costruzione dei beni da demolire, disancorandosi dal principio di preservazione del **sinallagma funzionale** pattuito tra le parti. La quantificazione dell'**actio quanti minoris** deve difatti riflettere la decurtazione del valore complessivo dell'affare e la **perdita di utilità** dell'organismo immobiliare considerato nella sua globalità, e non un mero computo metrico-estimativo dei muri abbattuti.

Sul piano risarcitorio, le doglianze investivano la radicale pretermissione del nesso causale e dei doveri di **lealtà contrattuale**. Come acclarato negli atti di causa, la venditrice aveva consapevolmente taciuto l'esistenza di un ordine di demolizione che era stato addirittura confermato in via definitiva con sentenza del **Consiglio di Stato** fin dal 1992, avendo omesso di dichiarare al momento del rogito l'esistenza del provvedimento sanzionatorio comunale. La sussistenza della **colpa del venditore** costituiva un dato incontrovertibile e pacifico del giudizio, scaturente dall'aver occultato alla controparte un provvedimento demolitorio definitivo e pienamente efficace¹.

La pronuncia impugnata aveva ciononostante addossato all'acquirente l'onere insormontabile di provare in positivo che l'ente comunale avrebbe senz'altro approvato il piano di sviluppo in assenza della demolizione. Tale impostazione logico-giuridica finiva per premiare la **condotta reticente** del debitore, esonerandolo da ogni responsabilità risarcitoria attraverso la traslazione sul creditore dell'onere di dimostrare fatti futuri e incerti, scaturenti da scelte amministrative discrezionali condizionate a monte proprio dall'insorgenza dell'abuso occultato.

03. Il riparto dell'onere della prova e il criterio di oggettiva normalità

3.1 — Il superamento della concezione statica del carico probatorio nella responsabilità contrattuale

La Suprema Corte accoglie con nettezza i motivi di censura, scardinando l'applicazione formalistica e meccanica della regola sull'**onere probatorio**. Nel quadro generale dell'[art. 2697 c.c.](#), chi agisce per il **risarcimento del danno** è tenuto ad allegare l'inadempimento della controparte e a provare il pregiudizio economico sofferto unitamente al nesso di causalità materiale e giuridica. Tuttavia, tale postulato non può essere interpretato come un automatismo astratto che ignori la specifica conformazione della posizione contrattuale rivestita dalle parti e il contenuto degli obblighi di garanzia gravanti sul debitore.

Nell'ambito della compravendita di immobili, laddove si controverta in materia di **evizione parziale onere della prova del danno** non può essere strutturato in modo da imporre al compratore una vera e propria **probatio diabolica**. Il compratore che acquista un complesso immobiliare destinato a una precisa finalità produttiva o alberghiera e si ritrova costretto a fronteggiare ordini di demolizione taciuti dal venditore si trova nell'oggettiva impossibilità di realizzare l'assetto programmatico pattuito. Pretendere che l'acquirente provi con certezza matematica che il Comune avrebbe rilasciato i permessi in assenza dell'ordine di ripristino significa invertire la logica di protezione che governa la garanzia codicistica.

La Seconda Sezione rileva che la motivazione della corte d'appello, ridottasi ad affermare che il ritiro del progetto costituisse il frutto di un'autonoma scelta della parte acquirente in mancanza di elementi univoci in tal senso, incorre in una mera apparenza motivazionale e viola le regole cardine sul **ragionamento presuntivo** e sulla **gravità indiziaria**. I giudici di legittimità hanno dunque cassato la pronuncia impugnata, rimettendo al giudice del rinvio il compito di svolgere un rinnovato esame sull'efficacia impeditiva esercitata dall'inadempimento del venditore rispetto alla prosecuzione del programma edificatorio.

3.2 — La prova liberatoria gravante sul venditore circa l'interruzione del nesso eziologico

La portata realmente innovativa della pronuncia emerge con l'enunciazione del **principio di diritto** destinato a vincolare il giudice del rinvio. La Corte stabilisce che, nell'azione volta ad ottenere il risarcimento del danno derivante da evizione parziale, qualora sia riscontrata la colpa della parte venditrice nell'aver celato i vincoli o le irregolarità della cosa, si produce una redistribuzione dell'onere della prova: incombe sul venditore-debitore l'onere di offrire la **prova contraria** sull'interruzione del **nesso eziologico** intercorrente tra la propria condotta inadempiente e le conseguenze dannose ragionevolmente presumibili alla stregua di un criterio di **oggettiva normalità**¹.

Tale statuizione fonda il riparto probatorio direttamente sulle clausole generali di **correttezza e diligenza** ex [artt. 1175 c.c.](#) e [1176 c.c.](#). Quando l'alienante omette colposamente di comunicare un vincolo edilizio dirimente o un ordine di demolizione, l'inutilizzabilità dei manufatti e la vanificazione delle attività di valorizzazione costituiscono l'esito ordinario e presumibile della situazione di fatto generata dall'illecito contrattuale. Non spetta dunque al creditore dimostrare in positivo l'assenza di fattori concausali alternativi; è invece il venditore, quale contraente versante in colpa, a dover dimostrare in via diretta che l'esito negativo dell'operazione si sarebbe comunque verificato per ragioni del tutto avulse dall'esistenza dei vincoli edilizi.

Il principio enucleato dalla Cassazione riflette un'applicazione evoluta della **vicinanza della prova** e della tutela dell'**affidamento negoziale**. Consentire all'alienante colpevole di trincerarsi dietro la natura congetturale delle valutazioni degli enti locali significherebbe trasferire il rischio economico dell'abuso edilizio sulla sfera dell'acquirente di buona fede, disattendendo la funzione conformativa della responsabilità contrattuale sancita dall'ordinamento.

04. Buona fede contrattuale, diligenza e perimetro delle voci risarcitorie

4.1 — I doveri di protezione e la teoria della regolarità causale ex art. 1223 c.c.

Il fondamento normativo e concettuale sul quale la Seconda Sezione impernia il mutamento del paradigma probatorio risiede nei **doveri di correttezza e diligenza** codificati agli [artt. 1175 c.c.](#) e [1176 c.c.](#). Il principio di **buona fede oggettiva**, espressione del generale dovere di solidarietà, opera nel rapporto obbligatorio come criterio di reciprocità e canone ermeneutico integrativo, imponendo a ciascun contraente di preservare gli interessi dell'altra parte anche al di là degli obblighi analiticamente dedotti nel regolamento pattizio.

Nel quadro della compravendita immobiliare, la violazione di tale **dovere di protezione** — manifestatasi nel silenzio colpevole mantenuto sullo stato di fatto e di diritto del complesso immobiliare — incide in modo determinante sulla valutazione del nesso di causalità ex [art. 1223 c.c.](#). Secondo la teoria della **causalità adeguata** costantemente accolta dalla Suprema Corte, il danno risarcibile non coincide soltanto con le conseguenze immediate dell'inadempimento, ma abbraccia tutti gli eventi pregiudizievoli, anche indiretti o mediati, che ne costituiscano l'effetto normale e ordinario alla stregua della comune esperienza, dovendosi escludere soltanto gli sviluppi del tutto eccezionali o inverosimili³.

Quando il venditore tace l'esistenza di ordini di demolizione, l'insorgenza di **oneri di ristrutturazione forzata**, il blocco delle procedure autorizzatorie e l'inutilizzabilità delle progettazioni già pagate dall'acquirente costituiscono un riflesso normale e fisiologico della scorrettezza precontrattuale e contrattuale dell'alienante. I canoni di **buona fede e diligenza** fungono pertanto da criterio di imputazione probatoria, impedendo al contraente infedele di trarre giovamento dalla complessità del quadro urbanistico per paralizzare il diritto al risarcimento.

4.2 — La valutazione del danno emergente per costi di trasformazione e la perdita di occasioni negoziali

La riapertura del giudizio dinanzi alla Corte d'Appello di Firenze impone una penetrante rivalutazione delle componenti di danno emergente rimesse in sede rescissoria. Con riguardo alle **spese tecniche e professionali** sostenute dall'acquirente per la redazione del piano di recupero urbanistico — la cui attinenza e riconducibilità alle attività di progettazione costituiva circostanza contestata dalla venditrice — la Suprema Corte ha cassato la statuizione di secondo grado che ne aveva negato aprioristicamente la risarcibilità: spetterà ora al giudice del rinvio accertare la fondatezza delle contestazioni e verificare in che misura tali esborsi siano stati resi del tutto infruttuosi dall'occultamento dell'abuso, configurando un pregiudizio risarcibile ex [art. 1223 c.c.](#).

Diverso esito hanno invece registrato le ulteriori pretese risarcitorie azionate dalla compratrice, respinte in via definitiva dalla Suprema Corte con la declaratoria di inammissibilità dell'ottavo motivo di ricorso. Sul versante dei **maggiori oneri finanziari** scaturenti dai mutui bancari, il collegio di legittimità ha ritenuto logica e plausibile la motivazione della Corte d'Appello: poiché il prestito era destinato a finanziare soltanto in parte il prezzo della compravendita, la riduzione giudiziale del corrispettivo non avrebbe determinato un automatico risparmio sugli interessi passivi maturati. Anche nel contenzioso per **evizione parziale onere della prova del danno** esige la rigorosa dimostrazione del nesso causale, precludendo il rimborso di voci finanziarie prive di immediata derivazione eziologica dall'inadempimento.

Parimenti confermato è stato il rigetto della domanda volta ad ottenere il risarcimento per **perdita di chance commerciale**, correlata al mancato perfezionamento degli accordi di rivendita del complesso alberghiero a condizioni vantaggiose. La Cassazione ha condiviso il giudizio del collegio distrettuale, secondo cui la semplice sottoscrizione di una lettera di intenti non vincolante confinava l'affare nell'area della mera eventualità ipotetica, difettando quegli elementi di consistenza e serietà necessari per configurare una chance risarcibile. Il perimetro delle questioni demandate al giudice del rinvio rimane pertanto rigorosamente circoscritto alla rideterminazione del minor valore del bene e alla verifica del danno emergente per le sole spese tecniche e di progettazione rimaste prive di utilità.

05. Ricadute operative nelle transazioni immobiliari e nella gestione delle vertenze edilizie

La pronuncia n. 25139/2026 della Suprema Corte di Cassazione produce ripercussioni immediate e tangibili sulla pratica delle transazioni immobiliari, sulle attività di **due diligence tecnica** e sulla conduzione delle controversie giudiziali in materia di compravendita. La rigorosa riaffermazione del **dovere di lealtà informativa** e l'accollo della prova contraria in capo al venditore colposamente reticente introducono un decisivo fattore di riequilibrio nei rapporti contrattuali, superando la tradizionale **asimmetria conoscitiva** che grava sull'acquirente all'atto del rogito.

Sul piano contrattuale e redazionale, la decisione impone agli operatori del settore, agli investitori e ai notai roganti un drastico innalzamento dei livelli di cautela istruttoria. La prassi diffusa di inserire nei contratti di compravendita formule di stile attestanti la conformità urbanistica dell'immobile o **clausole generiche di esonero da garanzia** si rivela totalmente inefficace di fronte alla presenza di ordini di demolizione o provvedimenti sanzionatori pregressi. L'alienante che intenda mettersi al riparo da pesanti richieste risarcitorie ha l'onere inderogabile di dichiarare espressamente e in modo analitico tutte le pendenze edilizie, i procedimenti di sanatoria in corso e i vincoli gravanti sui cespiti, poiché la mera ignoranza colposa o il silenzio reticente non valgono ad escludere la responsabilità ex [art. 1489 c.c.](#), rendendo presunta l'imputazione causale delle conseguenze dannose ragionevolmente presumibili secondo un criterio di normalità causale, superabile solo mediante prova contraria fornita dalla parte alienante.

In sede processuale, l'impatto della decisione si manifesta con particolare incisività sulla dinamica delle eccezioni e dei mezzi di prova articolati dai difensori. Quando il compratore allega e dimostra la sussistenza di un ordine di demolizione occultato e la colpa della controparte nell'aver taciuto il vizio, l'onere probatorio dell'attore può ritenersi esaurito con la deduzione delle spese vive affrontate e dei costi di gestione dell'investimento paralizzato. Di contro, la difesa della parte venditrice non potrà più limitarsi a contestare astrattamente la mancanza di prova del nesso eziologico o ad invocare ipotetiche decisioni negative degli uffici tecnici comunali: per superare la **presunzione di causalità ordinaria**, l'alienante deve produrre riscontri documentali precisi che dimostrino come il progetto edilizio sarebbe stato respinto o abbandonato per fattori del tutto autonomi, imprevedibili ed estranei alla consistenza degli abusi contestati.

Infine, la pronuncia offre agli avvocati e ai consulenti aziendali uno strumento formidabile per la corretta impostazione della domanda giudiziale di risarcimento del danno, consolidando il principio per cui la richiesta di riduzione del prezzo contrattuale non assorbe né esaurisce il ristoro dei pregiudizi patrimoniali patiti. La quantificazione dell'indennizzo non può essere limitata al mero valore di demolizione o ricostruzione dei singoli manufatti abusivi, ma deve riflettere la complessiva perdita di utilità dell'affare e i costi tecnici inutilmente sopportati per effetto della reticenza informativa del venditore, confermando come nel moderno diritto dei contratti la **buona fede oggettiva** rappresenti un canone sostanziale e processuale inderogabile a presidio dell'effettività della tutela giurisdizionale.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1175 c.c.](#) — Comportamento secondo correttezza e buona fede oggettiva nell'adempimento delle obbligazioni.

[Art. 1176 c.c.](#) — Diligenza nell'adempimento dell'obbligazione e standard professionale del contraente.

[Art. 1218 c.c.](#) — Responsabilità del debitore per inadempimento o inesatto adempimento dell'obbligazione.

[Art. 1223 c.c.](#) — Risarcimento del danno per perdita subita (danno emergente) e mancato guadagno (lucro cessante).

[Art. 1480 c.c.](#) — Vendita di cosa parzialmente di altri, risoluzione del contratto e riduzione proporzionale del prezzo.

[Art. 1484 c.c.](#) — Garanzia per evizione parziale della cosa compravenduta.

[Art. 1489 c.c.](#) — Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi non apparenti.

[Art. 2697 c.c.](#) — Canone generale sul carico e riparto dell'onere probatorio tra attore e convenuto.

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 8 settembre 2026, n. 25139** — (Pres. Falaschi, Rel. Mocci). In tema di risarcimento del danno da evizione parziale o da vincoli taciuti colposamente dal venditore, incombe su quest'ultimo la prova contraria dell'assenza di nesso eziologico secondo un criterio di normalità oggettiva. Esito: accoglie in parte, cassa con rinvio e rigetta l'ottavo motivo. Punto: 13.
2. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 28 febbraio 2007, n. 4786** — (Pres. Elefante, Rel. Bognanni). Sull'ammissibilità del cumulo tra l'azione di riduzione del prezzo e la domanda di risarcimento del danno emergente ex artt. 1218 e 1223 c.c. in caso di vendita di cosa gravata da oneri. Esito: accoglie in parte, cassa con rinvio e rigetta nel resto. Punto: 2.
3. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, Ordinanza 9 luglio 2020, n. 14595** — (Pres. Vivaldi, Rel. Gorgoni). Sulla regolarità causale ex art. 1223 c.c. e sulla risarcibilità dei danni immediati e mediati che costituiscano l'effetto normale e ordinario dell'inadempimento colposo. Esito: accoglie in parte, cassa con rinvio e rigetta il ricorso incidentale. Punto: 1.



Federico Palumbo

Avvocato del Foro di Roma

Si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.