Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
NOTA A SENTENZA • DIRITTO E GIURISPRUDENZA

L'usucapione di servitù con manufatto abusivo e le distanze legali

L'autonomia del possesso civilistico rispetto all'ordine edilizio secondo la Cassazione Civile n. 24767/2026

BT Bruno Taverniti Diritto Civile & Diritti Reali 9 Novembre 2026 Lettura 10 min

SCHEDA PRONUNCIA

ORGANO GIUDICANTE
Cassazione Civile

ESTREMI PROVVEDIMENTO
sentenza n. 24767 del 25 agosto 2026

NORME DI RIFERIMENTO
Codice Civile, art. 810 • Codice Civile, art. 873 • Codice Civile, art. 878

DECISIONE
Rigetta il ricorso principale e rigetta il ricorso incidentale

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

È ammissibile l'acquisto per usucapione della servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella prescritta anche se il manufatto è abusivo, atteso che il difetto del titolo edilizio esaurisce la propria rilevanza sul piano pubblicistico, senza incidere sul possesso utile ad usucapionem.

Stato della questione e quadro aggiornato al 9 Novembre 2026: La Suprema Corte ribadisce l'autonomia tra tutela possessoria reale e controllo edilizio, confermando l'usucapibilità della servitù contraria alle distanze legali anche in difetto di titolo concessorio.

ABSTRACT (ITALIANO)

Il contributo esamina la pronuncia della **Cassazione Civile n. 24767/2026** in materia di **usucapione di servitù con manufatto abusivo** e violazione delle **distanze legali**. Viene analizzata la netta separazione tra i rapporti civilistici interprivati e la sfera pubblicistica del controllo urbanistico, approfondendo il regime degli atti interruttivi del possesso nei confronti dei comproprietari pretermessi e l'inapplicabilità dell'art. 1310 c.c. ai diritti reali.

ABSTRACT (ENGLISH)

This article analyses judgment no. 24767/2026 of the Italian Supreme Court on the adverse possession of building easements built in violation of statutory setback limits and without administrative permits. The author examines the distinction between private property law and public planning enforcement, as well as the subjective limits of acts interrupting possession among co-owners.

Punti Chiave dell'Analisi

01.
Autonomia del rapporto civilistico:
Il difetto di concessione o titolo edilizio rileva esclusivamente nel rapporto pubblicistico con l'amministrazione comunale, non privando il manufatto della consistenza di bene suscettibile di possesso.

02.
Acquisto a titolo originario:
L'usucapione della servitù di mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale presuppone unicamente la sussistenza materiale di opere visibili e permanenti ex art. 1061 c.c.

03.
Efficacia soggettiva dell'interruzione:
Nei diritti reali non si applica la disciplina della solidarietà ex art. 1310 c.c., sicché la domanda giudiziale notificata solo ad alcuni compossessori non interrompe l'usucapione verso i litisconsorti pretermessi.

04.
Rilievo del potere sanzionatorio:
Il consolidamento dell'acquisto per usucapione tra privati non preclude né pregiudica i poteri repressivi e ripristinatori spettanti alla pubblica amministrazione.

01. LA PRONUNCIA DELLA CASSAZIONE CIVILE N. 24767/2026 SUL RILIEVO CIVILISTICO DELL'ABUSO

La **Cassazione Civile, sentenza n. 24767/2026**[1] interviene sul nodo dell'**usucapione di servitù con manufatto abusivo**, definendo i rapporti tra violazione delle **distanze legali** e difetto di concessione edilizia. Il ricorso per cassazione travolgeva la statuizione d'appello che aveva riconosciuto in favore del proprietario limitrofo l'acquisto a titolo originario del diritto a mantenere il fabbricato a distanza inferiore a quella regolamentare. I ricorrenti assumevano che l'immobile privo di conformità edilizia costituisse un non-bene, insuscettibile di formare oggetto di possesso continuativo ai sensi dell'art. 1158 c.c.

La Suprema Corte ha respinto l'impugnazione, ribadendo la **netta autonomia** tra la sfera civilistica del possesso e la **disciplina pubblicistica** delle distanze e dei titoli edilizi. Il difetto del titolo autorizzatorio non degrada la fabbrica a mero fatto giuridicamente irrilevante. Nei rapporti tra confinanti rileva l'esistenza materiale dell'opera, purché visibile, stabile e chiaramente destinata all'esercizio del peso sul fondo contiguo. Tale materialità fonda il **potere di fatto** utile ad usucapionem, a prescindere dalla regolarità amministrativa dell'edificazione.

La pronuncia fissa un secondo snodo processuale di primario rilievo: l'inefficacia dell'atto interruttivo verso i compossessori pretermessi. In tema di diritti reali non trova ingresso il principio di **solidarietà delle obbligazioni** sancito dall'art. 1310 c.c. La citazione notificata a taluni comproprietari non pregiudica la posizione degli altri, consentendo al termine ventennale di consolidarsi indisturbato in capo a chi sia rimasto estraneo alla lite.

02. L'USUCAPIONE DI SERVITÙ CON MANUFATTO ABUSIVO TRA AUTONOMIA CIVILISTICA E RILIEVO URBANISTICO

2.1 — L'opera abusiva come bene giuridico suscettibile di possesso continuativo

La censura cardine formulata contro la declaratoria di usucapione postulava la natura di mero fatto materiale dell'immobile privo di concessione edilizia. I ricorrenti sostenevano che una costruzione priva di legittimità urbanistica

integrasse un *tamquam non esset*, inidoneo a costituire bene in senso giuridico ai sensi dell'art. 810 c.c. e quindi incapace di fondare una signoria tutelabile. La **Cassazione Civile n. 24767/2026**[1] ha confutato l'argomento, riaffermando l'autonomia sistematica del possesso civilistico rispetto alla conformità edilizia.

Nel quadro dei diritti reali, l'**usucapione di servitù con manufatto abusivo** poggia sull'esistenza fisica e percettibile della fabbrica sul fondo servente. Il vicino rileva immediatamente la presenza dell'opera e il correlato asservimento sin dal momento del suo completamento strutturale. La tutela ordinamentale premia la stabilità delle situazioni di fatto protratte per un ventennio di fronte all'inerzia colpevole del titolare del fondo confinante. L'opera materiale, ancorché sprovvista di autorizzazione amministrativa, non evapora sul piano ontologico e mantiene intatta la propria attitudine a esprimere il **possesso continuo e non interrotto**.

L'ordinamento civile persegue la certezza delle situazioni giuridiche soggettive consolidate dal tempo. L'irregolarità urbanistica esaurisce la propria incidenza nell'ambito del rapporto sanzionatorio tra privato e pubblica amministrazione. Non si determina alcuna convalida o sanatoria sul piano amministrativo, ma matura la preclusione per il proprietario confinante di invocare la riduzione in pristino ex art. 873 c.c. Il diritto reale di mantenere la costruzione a distanza ridotta entra validamente nel patrimonio del possessore a titolo originario.

> *Il difetto del titolo edilizio consuma la propria rilevanza sul terreno pubblicistico delle sanzioni amministrative senza degradare la costruzione a non-bene nel perimetro del possesso civilistico.*

2.2 — La nozione di costruzione e il divieto di schermatura con qualificazione pertinenziale

La difesa della parte convenuta per violazione delle distanze ricorre sovente alla qualificazione del manufatto in termini di pertinenza nel tentativo di sottrarlo all'obbligo di arretramento. Sul punto la **Cassazione Civile n. 20490/2026**[2] ha ribadito che la nozione di **costruzione in senso tecnico** assume carattere rigorosamente oggettivo. Qualsiasi opera dotata di consistenza volumetrica e stabilmente ancorata al suolo è idonea a determinare intercapedini dannose, rimanendo interamente vincolata al rispetto dei distacchi fissati dal codice o dalle norme integrative locali.

Come già osservato in materia di computo dei balconi ai fini delle distanze legali, il parametro dirimente per la disciplina dei distacchi risiede nella volumetria e nell'ingombro spaziale del manufatto. Non assume rilievo la destinazione di servizio dell'opera né l'edificazione in aderenza al muro di cinta ex art. 878 c.c., laddove sul terreno limitrofo sia già presente un fabbricato a distanza inferiore a quella regolamentare. La facoltà di costruire sul confine non consente di sacrificare l'esigenza igienico-sanitaria sottesa alla disciplina delle distanze minime tra edifici.

La natura pertinenziale non funge dunque da schermo giuridico rispetto alla pretesa di arretramento azionata dal vicino. Nondimeno, laddove il manufatto permanga stabilmente allocato per oltre venti anni in assenza di tempestiva opposizione giudiziale, l'actio negatoria si infrange contro l'avvenuto acquisto per usucapione della corrispondente servitù prediale. L'univocità della nozione civilistica di costruzione garantisce una salda coerenza tra la materialità del possesso e la tutela del diritto reale maturato.

03. REQUISITI POSSESSORI, APPARENZA DELLA SERVITÙ ED EFFICACIA DEGLI ATTI INTERRUTTIVI

3.1 — Il requisito dell'apparenza e la destinazione univoca delle opere

L'acquisto per usucapione di qualsiasi servitù prediale postula la sussistenza di **opere visibili e permanenti** destinate inequivocabilmente all'esercizio del peso sul fondo confinante ai sensi dell'art. 1061 c.c. Come chiarito dalla **Cassazione Civile, ordinanza n. 602/2026**[3], il requisito dell'apparenza esige l'esteriorizzazione oggettiva e non equivoca del vincolo reale, tale da rendere manifesto al proprietario servente che la situazione di fatto non riposa su una tolleranza precaria bensì su un asservimento stabile e durevole.

La giurisprudenza di legittimità ha precisato che non basta la mera esistenza di un manufatto o di un tracciato, occorrendo un elemento funzionale idoneo a palesare la specifica destinazione a vantaggio dell'immobile dominante. Sotto questo profilo, nell'approfondimento sull'usucapione della servitù di passaggio carrabile, è stato ampiamente rimarcato come l'onere probatorio gravi per intero su colui che invoca l'usucapione. L'uso promiscuo o generico delle opere esclude in radice l'univocità dell'asservimento prediale.

Nel caso della violazione delle distanze legali, l'apparenza si manifesta in re ipsa attraverso la presenza strutturale dell'edificio a distanza ridotta rispetto al confine. Il fabbricato realizzato al rustico e stabilmente visibile attesta per se stesso la compressione del fondo vicino. L'**usucapione di servitù con manufatto abusivo** non richiede ulteriori indici di apparenza oltre alla materialità dell'edificio, giacché la volumetria della fabbrica rende immediatamente conoscibile l'esistenza del peso e la violazione delle prescrizioni edilizie.

3.2 — Pacificità del possesso e inapplicabilità della solidarietà ex art. 1310 c.c. ai diritti reali

La decisione della **Cassazione Civile n. 24767/2026**[1] affronta due ulteriori difese sollevate contro il possesso continuativo: il difetto di pacificità ex art. 1163 c.c. e l'efficacia interruttiva dell'azione originariamente promossa nel 1983. In punto di pacificità, la Corte chiarisce che il requisito della non violenza deve sussistere al momento genetico dell'impossessamento. Le contestazioni stragiudiziali e le opposizioni avanzate dal confinante nel corso dell'esercizio possessorio non mutano la natura pacifica del potere di fatto, potendo al più operare quali atti interruttivi della prescrizione acquisitiva ove formalizzati nei modi di legge.

L'aspetto più dirompente della pronuncia attiene alla circolazione degli effetti degli atti interruttivi tra compossessori. Gli attori avevano notificato l'atto di citazione per l'arretramento nel 1983 solo contro alcuni comproprietari, omettendo di convenire le litisconsorti comproprietarie pro indiviso. Il collegio ha sancito che ai **diritti reali** non si applica la regola della solidarietà passiva dettata per le obbligazioni dall'art. 1310 c.c. L'atto interruttivo giudiziale produce effetti esclusivamente nei confronti dei soggetti formalmente evocati in giudizio.

Ne discende che il possesso utile ad usucapionem è proseguito senza alcuna interruzione in capo alle comproprietarie pretermesse sin dall'ultimazione del fabbricato al rustico avvenuta nel 1980. La domanda di arretramento estesa a queste ultime soltanto nel 2002 è intervenuta quando il ventennio si era ormai integralmente compiuto. La pretermissione originaria di un comproprietario ha così determinato l'estinzione del diritto al ripristino per consolidamento dell'acquisto a titolo originario.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cass. Civ. n. 24767/2026	Conforme	L'abuso edilizio non preclude l'usucapione della servitù a distanza ridotta; inefficacia dell'atto interruttivo ex art. 1310 c.c. verso i compossessori pretermessi.
Cass. Civ. n. 20490/2026	Conforme	La qualificazione pertinenziale non sottrae il manufatto al regime delle distanze tra costruzioni; il danno esige puntuale onere di prova.
Cass. Civ. n. 602/2026	Conforme	Il requisito dell'apparenza richiede opere visibili e permanenti con inequivoco asservimento funzionale, escluso in ipotesi di uso promiscuo.

3.3 — Quando opera la tutela ripristinatoria e quali eccezioni spettano al difensore nel contenzioso

La tutela ripristinatoria dell'arretramento opera a favore del vicino qualora l'azione sia tempestivamente promossa prima del decorso ventennale e notificata a tutti i comproprietari. Al contrario, il decorso del termine ventennale consuma il diritto alla riduzione in pristino, paralizzando la domanda attorea mediante eccezione di usucapione ritualmente sollevata dal convenuto nel giudizio petitorio.

Sotto il profilo del **distinguishing** giurisprudenziale, la regola dell'usucapione della servitù a distanza ridotta non trova applicazione nelle **fattispecie diverse** in cui le opere presentino carattere meramente provvisorio o precario, prive di stabilità volumetrica, ovvero siano destinate a cessare per loro intrinseca conformazione. Analogamente, la regola non opera qualora la violazione delle distanze incida su vincoli di inedificabilità assoluta posti da leggi speciali a presidio della sicurezza pubblica o della stabilità del suolo, ipotesi nelle quali il potere repressivo pubblicistico e l'interesse generale precludono il consolidamento di servitù contrarie all'ordine pubblico. A differenza di tali fattispecie vincolate, nelle distanze ordinarie codicistiche l'inerzia prolungata del vicino consolida l'asservimento privato.

Sul piano della strategia processuale, il difensore che assiste il proprietario dell'immobile a distanza ridotta deve assolvere l'**onere della prova** in ordine alla data certa di ultimazione del fabbricato al rustico, momento in cui l'opera assume la sua conformazione volumetrica definitiva e rende manifesto il possesso. In sede di costituzione in giudizio, il difensore deve tempestivamente formulare l'eccezione riconvenzionale di usucapione, verificando con rigore l'eventuale litisconsorzio e l'efficacia soggettiva degli atti interruttivi notificati dall'attore.

Specularmente, il difensore dell'attore che agisce per la demolizione deve identificare con esattezza tutti i comproprietari e compossessori del fondo limitrofo, notificando l'atto di citazione a ciascuno di essi prima della scadenza del ventennio per scongiurare che l'usucapione maturi in favore dei pretermessi. Inoltre, sul versante risarcitorio, l'avvocato non può limitarsi ad allegare la mera violazione della distanza, dovendo fornire prova specifica del pregiudizio patrimoniale sofferto in aderenza all'insegnamento nomofilattico.

Presupposti dell'usucapione e riparto dell'onere probatorio

> Il possesso utile ad usucapionem decorre dall'ultimazione dell'opera a rustico nelle sue dimensioni stabili. L'atto di citazione per riduzione in pristino deve essere notificato a tutti i compossessori per interrompere il termine, non operando l'art. 1310 c.c. nei diritti reali.

04. IL DOPPIO BINARIO TRA TUTELA REALE PRIVATA E POTERI DI RIPRISTINO AMMINISTRATIVO

L'approdo della giurisprudenza di legittimità ribadisce la piena operatività del principio del **doppio binario** tra la tutela reale privatistica e la disciplina urbanistico-edilizia. L'**usucapione di servitù con manufatto abusivo** esplica i propri effetti preclusivi unicamente nei rapporti tra proprietari confinanti. L'acquisto a titolo originario impedisce al vicino di domandare la demolizione o l'arretramento della fabbrica per violazione delle distanze legali, consolidando la conformazione dello stato dei luoghi sul piano civilistico.

Tale consolidamento possessorio non attribuisce alcuna patente di legalità edilizia all'opera abusiva. La costituzione della servitù per usucapione non genera alcun effetto sanante né preclude l'esercizio del potere sanzionatorio spettante all'amministrazione comunale. Ai sensi del d.P.R. n. 380 del 2001, l'ente locale conserva il potere-dovere di irrogare l'ordine di demolizione e di irrogare le sanzioni pecuniarie per gli abusi commessi, potendo disporre l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

La distinzione tra i due piani risponde a una precisa scelta di certezza dell'ordinamento: evitare che controversie private paralizzino o condizionino la pianificazione del territorio e, parallelamente, impedire che l'inerzia ventennale del privato venga premiata con una tutela ripristinatoria tardiva. L'usucapione assicura la pace dei confini tra vicini, mentre la salvaguardia dell'assetto urbanistico rimane affidata in via esclusiva all'azione repressiva della pubblica autorità.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Codice Civile, art. 810
— Nozione giuridica di beni

Codice Civile, art. 873
— Distanze nelle costruzioni e rinvio ai regolamenti locali

Codice Civile, art. 878
— Muro di cinta e facoltà di costruzione in aderenza

Codice Civile, art. 1061
— Servitù apparenti e non apparenti

Codice Civile, art. 1140

— Definizione del possesso

Codice Civile, art. 1158

— Usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari

Codice Civile, art. 1163

— Vizi del possesso e pacificità

Codice Civile, art. 1310

— Prescrizione e atti interruttivi nelle obbligazioni solidali

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

— Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Cassazione Civile, sentenza n. 24767 del 25 agosto 2026**

— Esito: rigetta il ricorso principale e rigetta il ricorso incidentale. Punto: L'usucapione della servitù di mantenimento di un manufatto a distanza inferiore a quella legale è ammissibile anche in presenza di abuso edilizio, operando il difetto di titolo concessorio solo sul terreno pubblicistico; l'atto di citazione notificato solo ad alcuni compossessori non interrompe il possesso verso i comproprietari pretermessi per inapplicabilità dell'art. 1310 c.c. ai diritti reali.

2. **Cassazione Civile, sentenza n. 20490 del 17 giugno 2026**

— Esito: accoglie in parte il ricorso, cassa con rinvio in relazione al terzo motivo, dichiara inammissibili il primo e il quarto motivo e rigetta il secondo e il quinto motivo. Punto: La qualificazione pertinenziale di un'opera non sottrae la stessa all'obbligo di rispetto delle distanze legali tra costruzioni ex art. 873 c.c.; il danno derivante dalla violazione delle distanze legali non è in re ipsa e richiede specifica prova.

3. **Cassazione Civile, ordinanza n. 602 del 11 gennaio 2026**

— Esito: dichiara l'estinzione del giudizio in parte quanto ai ricorrenti rinuncianti e rigetta il ricorso quanto agli altri ricorrenti. Punto: Il requisito dell'apparenza necessario per l'usucapione delle servitù prediali postula opere permanenti e visibili con inequivoco collegamento funzionale con il fondo dominante, escluso in caso di passaggio promiscuo.

BT

Bruno Taverniti

AUTORE • METODO GIURIDICO

Avvocato del Foro di Roma — Direttore di Metodo Giuridico

Si occupa di diritto civile e diritto amministrativo. I suoi contributi privilegiano un taglio tecnico e diretto, centrato sul dato giurisprudenziale.