

Cass. civ. Sez. II, Sent., 09-10-2014, n. 21350

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BUCCIANTE Ettore - Presidente -

Dott. NUZZO Laurenza - rel. Consigliere -

Dott. PROTO Cesare Antonio - Consigliere -

Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 8964/2009 proposto da:

Z.G., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA 63, presso lo studio dell'avvocato CONTALDI MARIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MAGRI CARL'ALBERTO;

- ricorrente -

contro

B.C. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA UGO BARTOLOMEI 23, presso lo studio dell'avvocato IVELLA ENRICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato SOARDO PAOLO giusta procura speciale n. rep. 32489 del 18/6/2014;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 48/2009 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 13/01/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/06/2014 dal Consigliere Dott. LAURENZA NUZZO;

uditi gli Avvocati SOARDO e IVELLA, oggi costituiti con procura speciale notarile difensore del resistente che hanno chiesto il rigetto del ricorso e si riporta anche per relazione alla memoria depositata;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELENTANO Carmelo, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Fatto	Diritto	P.Q.M.
--------------	----------------	---------------

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BUCCIANTE Ettore - Presidente -

Dott. NUZZO Laurenza - rel. Consigliere -

Dott. PROTO Cesare Antonio - Consigliere -

Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 8964/2009 proposto da:

Z.G., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA 63, presso lo studio dell'avvocato CONTALDI MARIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MAGRI CARL'ALBERTO;

- ricorrente -

contro

B.C. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA UGO BARTOLOMEI 23, presso lo studio dell'avvocato IVELLA ENRICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato SOARDO PAOLO giusta procura speciale n. rep. 32489 del 18/6/2014;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 48/2009 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 13/01/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/06/2014 dal Consigliere Dott. LAURENZA NUZZO;

uditi gli Avvocati SOARDO e IVELLA, oggi costituiti con procura speciale notarile difensore del resistente che hanno chiesto il rigetto del ricorso e si riporta anche per relazione alla memoria depositata;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELENTANO Carmelo, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

Con atto notificato il 28.3.2001 Z.G. proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 45/2001 con cui il Tribunale di Mantova, sez. Dist. di Castiglione delle Stiviere, su ricorso di B.C., titolare dell'omonima impresa individuale, gli aveva ingiunto il pagamento della somma di L. 53.640.000 oltre accessori, quale corrispettivo per la fornitura e posa in opera di materiali per la costruzione di una stalla; a fondamento dell'opposizione eccepiva la nullità del contratto, trattandosi di opera eseguita in assenza della prescritta concessione edilizia e, nel merito, l'inadempimento contrattuale dell'opposto per omessa consegna della relazione di calcolo nonché per il ritardo nella consegna dell'opera. Si costituiva in giudizio B. C. assumendo la conoscenza anche di controparte della mancanza della concessione edilizia, dovuta all'urgenza dell'opera a seguito di un'alluvione; nel merito sosteneva che il ritardo nella consegna dell'opera era imputabile alle proibitive condizioni del tempo.

Con sentenza 25.2.2005 il giudice adito rigettava l'opposizione.

Z.G. proponeva appello cui resisteva il B.. Con sentenza depositata il 13.1.2009 la Corte d'Appello di Brescia respingeva l'appello e condannava l'appellante al pagamento delle spese del grado. Osservava la Corte territoriale che, nella specie, doveva escludersi la nullità del contratto di appalto, essendo stato accertato che la concessione edilizia già richiesta prima dell'inizio dei lavori, era stata rilasciata in data 28.12.2000, con efficacia retroattiva e con idoneità, anche in ipotesi di concessione in sanatoria, a determinare l'estinzione del reato, in relazione all'accertamento di conformità e di non contrasto delle opere in questione con lo strumento urbanistico vigente.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso Z.G. formulando un unico motivo.

Resiste con controricorso B.C.. Entrambe le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

Motivi della decisione

Il ricorrente deduce:

violazione *dell'art. 1423 c.c.*, in relazione *all'art. 360 c.p.c.*, n. 3; la Corte di appello, accertato che l'opera era stata ultimata il 15.12.2000 e che la concessione edilizia era stata rilasciata il 28.12.2000, aveva escluso la nullità del contratto, non tenendo conto che il contratto nullo, ai sensi *dell'art. 1423 c.c.*, non può essere convalidato se la legge non dispone diversamente; fuori luogo era poi il richiamo alla disciplina in materia di condono edilizio, posto che la stessa degradava solo l'abuso edilizio da illecito penale ad illecito amministrativo. La censura si conclude con il quesito: "se il rilascio della concessione edilizia successivamente alla realizzazione dell'opera ivi assentita, sia idoneo a render valido con efficacia retroattiva il contratto d'appalto, in precedenza stipulato, avente ad oggetto l'esecuzione di detta opera".

Il ricorso è fondato.

La Corte di Appello ha escluso la nullità del contratto di appalto per violazione di norme imperative, affermando che la domanda di concessione edilizia era stata presentata il 15.11.2000 e, pur avendo accertato che tale concessione era intervenuta il 28.12.2000, successivamente alla consegna dell'opera, avvenuta il 15.12.2000, ha ritenuto l'efficacia retroattiva della concessione "ad aedificandum" e la conseguente estinzione del reato.

Tale assunto è in contrasto con la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è nullo, ai sensi degli *artt. 1346 e 1418 c.c.*, avendo un oggetto illecito, per violazione delle norme imperative in materia urbanistica, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri e ne impedisce anche la convalida ai sensi *dell'art. 1423 c.c.* (Cass. n. 4015/2007). E' pur vero che il rigore di tale giurisprudenza è stato mitigato dall'affermazione del principio di diritto in base al quale l'illiceità del contratto di appalto è ravvisabile solo ove esso sia, di fatto, eseguito in carenza di concessione e non pure per il solo fatto che quest'ultima sia rilasciata dopo la data della stipulazione del contratto, di appalto, ma prima della realizzazione dell'opera, posto che non sarebbe conforme alla "mens legis" la sanzione di nullità irrogata per un contratto il cui adempimento sia stato intenzionalmente postposto al previo ottenimento della concessione o autorizzazione richiesta, con una condotta, quindi, aderente al precetto normativo, potendosi il contratto stesso, considerare sospensivamente condizionato, in forza di presupposizione, al previo ottenimento dell'atto amministrativo, mancante al momento della relativa stipulazione (V. Cass. n. 3913/2009).

Nella specie, però a fronte di detto accertamento in fatto, in ordine alla data di ultimazione delle opere in questione, antecedente a quella di rilascio della concessione edilizia (28.12.2000), non può escludersi la

invalidità del contratto di appalto, eseguito prima dell'ottenimento della concessione o autorizzazione amministrativa, non rilevando, peraltro, rispetto al rapporto contrattuale tra committente ed appaltatore, l'eventuale non configurabilità dell'illecito penale, stante la idoneità dell'illecito amministrativo (per difetto di tempestiva concessione edilizia) ad incidere sulla validità del rapporto medesimo.

Alla stregua di quanto osservato il ricorso va accolto con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Brescia che dovrà provvedere anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte di Appello di Brescia anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 26 giugno 2014.

Depositato in Cancelleria il 9 ottobre 2014
