

Cassazione civ. sez. II, 9 ottobre 2014 n. 21350

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 posposto 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.