

**Abstract.** Sulla scia di un consolidato e condiviso indirizzo giurisprudenziale, il Tribunale di Perugia ha ritenuto che il contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un immobile concluso ed eseguito senza previa 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 e, pertanto, è improduttivo di effetti. Ne consegue che l'appaltatore non può pretendere, in forza di tale contratto nullo, il corrispettivo del pagamento dovuto né può trattenere quanto ricevuto in acconto di esecuzione. Né l'ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia avrebbe potuto condurre a diverse conseguenze, dal momento che la dedotta situazione apparente e l'ignoranza della causa di invalidità del contratto sono state ritenute non scusabili per la grave colpa dell'appaltatore contraente il quale avrebbe potuto, con l'ordinaria diligenza, venire a conoscenza della reale situazione, incombando anche su di lui, ai sensi dell'art. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa sulle concessioni.

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Perugia I Sezione civile in persona del G.I. Dott. XXXX in funzione di Giudice Unico ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n. XXXX R.G.C.

**TRA**

XXXX, XXXX, XXXX e XXXX, rappresentati e difesi dall'avv. XXXX presso il quale elettivamente si domiciliano in XXXX per delega a margine dell'atto di citazione

**- ATTORI -**

**E**

S.r.l. XXXX in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avv. XXXX presso il quale elettivamente è domiciliata in XXXX per delega a margine della comparsa di risposta.

**-CONVENUTA -**

**OGGETTO: nullità contratto d'appalto e danni.**

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

**PER GLI ATTORI:** Voglia il Tribunale: 1) accertare e dichiarare che fra XXXX e la XXXX s.r.l. nel XXXX è stato stipulato un contratto d'appalto per l'esecuzione delle opere descritte in citazione, contratto diverso da quello scritto datato XXXX e che tale contratto è nullo ex artt. 1346 e 1418 c.c. avendo un oggetto illecito consistente nella costruzione di un immobile senza concessione edilizia; 2) accertare e dichiarare che il contratto di appalto stipulato il XXXX fra XXXX e la s.r.l. XXXX è nullo e/o inefficace ai sensi degli artt. 1469 bis e 1469 ter c.c. in quanto le clausole nn. 5-6-8-10-11-12-15 e 17 hanno natura vessatoria, e che tutte le clausole contrattuali sono altresì nulle e/o inefficaci ex art. 1341 c.c., non potendosi ritenere specificamente approvate le clausole vessatorie in quanto la XXXX non era stata in grado di individuare le clausole effettivamente vessatorie, perché la sua seconda sottoscrizione era stata richiesta ed apposta dopo una indiscriminata, anodizzante, meramente sequenziale elencazione di tutti gli articoli del contratto da 1 a 17, indicati solo numericamente; in ogni caso dichiarare che nulla è dovuto dagli attori ed in particolare da XXXX quale committente dell'appalto alla s.r.l. XXXX a nessun titolo o ragione; condannare la convenuta a restituire ad XXXX la somma di € 7.439,26 corrisposta in acconto di quanto convenuto nel contratto oltre interessi e rivalutazione monetaria; condannare la convenuta al risarcimento dei danni subiti dagli attori ed in particolare i danni prodotti all'immobile dalle infiltrazioni di cui alla citazione, con riserva di quantificare in corso di causa all'esito di C.T.U.; condannare la convenuta al risarcimento dei danni subiti dagli attori ed in particolare i danni a causa dell' illecita esecuzione delle opere, consistenti nelle spese di cui si chiede il rimborso, che gli stessi hanno dovuto sostenere per richiedere e ottenere il condono edilizio e nelle spese per l'onorario del legale per il processo penale cui sono tuttora sottoposti per l'abuso edilizio; con espressa riserva di quantificare in corso di causa l'importo delle spese sostenute che qui si quantificano prudenzialmente in € 25.000,00; condannare la XXXX s.r.l. a rimuovere a sua cura e spesa tutti i materiali depositati sul terrazzo di proprietà degli attori; in ogni caso rigettare l'eccezione avversaria di carenza di giurisdizione del giudice ordinario; accertare e dichiarare che la convenuta è decaduta dalla proposizione di domanda riconvenzionale essendosi costituita in giudizio il XXXX e quindi oltre il termine previsto dall'art. 166 c.p.c. di venti giorni prima dell'udienza di comparizione fissata nell'atto di citazione, e cioè dell'udienza del XXXX, anche perché

il differimento della prima udienza venne disposto d'ufficio ex art. 168, comma 4, c.p.c.; rigettare tutte le domande proposte dalla convenuta; vinte le spese.

**PER LA CONVENUTA:** Voglia il Tribunale in via preliminare e/o pregiudiziale accogliere l'eccezione di carenza di giurisdizione del giudice adito stante la clausola compromissoria di cui all'art. 16 che devolve la giurisdizione al Collegio Arbitrale, con ogni conseguente provvedimento anche in ordine alle spese. In subordine a) in via pregiudiziale e preliminare dichiarare la carenza di legittimazione attiva degli attori XXXX, XXXX e XXXX per i motivi di cui in premessa. Vinte le spese. b) Nel merito, rigettare le domande formulate dall'attrice e/o dagli altri attori in quanto infondate in fatto e in diritto. Vinte le spese. In via riconvenzionale e in caso di mancato accoglimento dell'eccezione preliminare, condannare XXXX e/o tutti gli attori in solido fra loro al pagamento della somma di € 17.625,66 o l'importo che verrà accertato in corso di causa come dovuto per le forniture e i lavori eseguiti in forza del contratto d'appalto. Vinte le spese.

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con citazione ritualmente notificata XXXX, XXXX, XXXX e XXXX citavano dinanzi a questo Tribunale la s.r.l. XXXX esponendo:

di essere comproprietari di un appartamento sito in XXXX e della mansarda con terrazza sita al piano attico immediatamente soprastante;

che nel XXXX, XXXX aveva appaltato alla s.r.l. XXXX un ampliamento della mansarda da realizzarsi occupando una porzione del terrazzo di mq 42 circa;

di aver visionato presso la sede della società convenuta i materiali che sarebbero stati impiegati;

di aver corrisposto, dopo l'allestimento del cantiere, la somma di € 1.549,38 e l'ulteriore importo di € 4.650,00 regolarmente fatturati dalla società;

che in seguito a sopralluogo di tecnici del Comune di XXXX era stato accertato che i lavori erano stati eseguiti in assenza di concessione per cui veniva intimato agli attori e alla società convenuta di sospendere immediatamente i lavori;

che veniva instaurato procedimento penale a carico degli attori e del legale rappresentante della s.r.l. XXXX per il reato di cui agli artt. 110 c.p., 7 L. 28 febbraio 1985 n. 47;

che la società convenuta aveva sospeso i lavori ma ommesso di rimuovere il cantiere lasciando i materiali edili sul terrazzo alle intemperie;

che a causa della descritta situazione si erano manifestate alcune infiltrazioni d'acqua all'interno dell'appartamento di proprietà degli attori;

che gli attori avevano inoltre dovuto sostenere le spese relative alla difesa penale e alle spese tecniche per l'ottenimento della concessione amministrativa;

che il contratto d'appalto, in quanto stipulato in assenza di concessione, doveva ritenersi nullo per oggetto illecito e violazione di norme imperative.

Ciò esposto concludeva come in atti.

Si costituiva la società convenuta, eccependo preliminarmente il difetto di giurisdizione del Tribunale adito alla luce della clausola compromissoria di cui all'art. 17 delle condizioni di fornitura e montaggio facenti parte del contratto d'appalto stipulato con XXXX; eccepiva inoltre il difetto di legittimazione attiva degli altri attori in quanto estranei al rapporto contrattuale. Precise dalle parti le rispettive istanze con la memoria ex art. 183, comma 5, c.p.c., il G.I. riteneva opportuno una pronuncia del Tribunale in merito alle eccezioni preliminari svolte dalla convenuta.

Pertanto, sulle conclusioni delle parti anche di merito come riportate in epigrafe, la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Va preliminarmente esaminata l'eccezione di difetto di giurisdizione dell' A.G.O. avanzata dalla società convenuta sulla base dell'art. 17 delle condizioni di fornitura e montaggio facenti parte integrante del testo contrattuale.

Il richiamato articolo 17 così dispone: "*Ogni controversia di natura tecnica che potrà nascere dal presente contratto sarà decisa a norma degli artt. 806 e segg. del c.p.c. da un Collegio Arbitrale composto di tre arbitri. Ognuna delle parti nominerà il proprio arbitro. Il terzo arbitro, che avrà le funzioni di presidente del Collegio Arbitrale, sarà nominato dal Presidente del Tribunale di XXXX. La sede del Collegio Arbitrale sarà in XXXX. La decisione del Collegio Arbitrale sarà inappellabile. Per quanto attiene ai pagamenti rimane competente la magistratura ordinaria*".

L'interpretazione e l'estensione della citata clausola compromissoria che offrono le parti in causa sono diverse: parte attrice ritiene che la controversia non riguardi questioni di natura tecnica ma un giudizio in ordine alla nullità del contratto d'appalto; inoltre ritiene comunque operante la riserva della giurisdizione dell' A.G.O., atteso che la domanda giudiziale è diretta ad ottenere anche il pagamento di una somma di danaro corrispondente alla restituzione di quanto già corrisposto alla

società appaltatrice e all'entità dei danni lamentati; la società convenuta sostiene invece la giurisdizione del Collegio Arbitrale, trattandosi di controversia attinente una questione di natura tecnica ovvero la mancanza della concessione edilizia.

Occorre, pertanto, alla luce del tenore della clausola in esame e sulla base dei principi di ermeneutica dettati dal codice civile, stabilire l'effettiva volontà contrattuale delle parti.

Orbene, dalla lettura complessiva della clausola la comune intenzione delle parti appare quella di lasciare alla giurisdizione dell' A.G.O. le controversie relative ai pagamenti e quindi la risoluzione dei contrasti che fossero eventualmente sorti fra le parti in relazione a quanto stabilito in contratto circa i pagamenti della fornitura dei materiali; la risoluzione, invece, delle controversie involgenti valutazioni di natura tecnica viene dalle parti devoluta ad un Collegio Arbitrale.

Nel caso in esame la controversia sottoposta al Tribunale ordinario non ha certamente natura tecnica riguardando in via principale la validità (*rectius* la nullità) del contratto di appalto ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c.

Pertanto va disattesa l'eccezione di carenza di giurisdizione sollevata dalla società convenuta.

Passando al merito, va rilevata la fondatezza della domanda svolta da XXXX, unica legittimata in quanto parte del contratto, e diretta a far accertare la nullità del contratto d'appalto in quanto stipulato e successivamente posto in esecuzione in assenza di concessione edilizia.

Quest'ultima circostanza deve ritenersi documentalmente provata, alla luce del contenuto del doc. n. 7 di parte attrice ovvero l'ordinanza n. 32 emessa dal Dirigente dell'Unità Operativa Concessioni Edilizia del Comune di XXXX in data XXXX con cui venne ordinato agli attori proprietari dell'immobile di Via XXXX e all'appaltatrice s.r.l. XXXX di sospendere immediatamente i lavori intrapresi stante l'assenza della necessaria concessione edilizia.

Orbene, il contratto di appalto stipulato o comunque posto in esecuzione in assenza di concessione 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., onde l'appaltatore non può pretendere, in forza del contratto nullo, il corrispettivo

dovuto né trattenere quanto ricevuto in acconto in esecuzione di un contratto nullo; né rileva l'ignoranza da parte dell'appaltatore del mancato rilascio della concessione edilizia costituente onere della committenza, ignoranza che non può ritenersi scusabile per la grave colpa del contraente appaltatore il quale, con l'ordinaria diligenza, ben avrebbe potuto avere conoscenza della reale situazione, incombando anche su di lui, ai sensi dell'art. 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa sulle concessioni (arg. da Cass., Sez. II, 21 febbraio 2007 n. 4015).

Nel caso in esame, dalla nullità del contratto d'appalto stipulato fra le parti discende, da un lato, l'obbligo della s.r.l. XXXX di restituire ad XXXX quanto già incassato in esecuzione del contratto nullo; dall'altro il venir meno di qualsivoglia obbligazione di pagamento da parte della committente XXXX in favore dell'impresa XXXX s.r.l., e ciò a prescindere dall'ammissibilità o meno della domanda riconvenzionale di pagamento svolta dalla società, costituendo il venir meno dell'obbligo di pagamento in capo alla committente un effetto diretto della nullità del contratto.

Alle ulteriori domande, di contenuto risarcitorio, avanzate da XXXX e dagli altri attori suoi figli, tutti comproprietari dell'immobile di cui trattasi, deve, in conseguenza della declaratoria di nullità del contratto, attribuirsi natura di azioni extracontrattuali.

Orbene, a parere di questo giudice le pretese risarcitorie degli attori devono essere tutte disattese in quanto essi stessi responsabili direttamente delle conseguenze pregiudizievoli scaturite dall'aver consentito, quali proprietari, all'impresa XXXX s.r.l. di eseguire opere edilizie in assenza della necessaria concessione.

Non va infatti dimenticato che, ai sensi della lettera d) dell'art. 1 delle condizioni di fornitura e di montaggio, costituiva onere della committenza inviare all'appaltatrice copia del progetto approvato con le prescritte licenze rilasciate dagli enti competenti e conformi a quanto commissionato.

Dunque le conseguenze, anche di carattere penale, subite dagli attori sono evidentemente una diretta conseguenza della loro leggerezza e negligenza.

Alla luce delle considerazioni svolte appare del tutto inutile l'ammissione di qualsivoglia mezzo istruttorio.

Attesa la declaratoria di nullità del contratto per illiceità dell'oggetto e violazione di norme imperative di legge in materia urbanistica, appare superfluo esaminare gli altri profili di nullità lamentati da parte attrice.

Tenuto conto della reciproca soccombenza, ricorrono giusti motivi per compensare integralmente fra le parti le spese di lite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in persona del G.I. Dott. XXXX in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, ogni altra domanda eccezione e deduzione disattese, così provvede:

rigetta l'eccezione svolta dalla società convenuta di difetto di giurisdizione;

dichiara la nullità del contratto d'appalto stipulato fra XXXX e la s.r.l. XXXX in data XXXX;

dichiara che nulla è dovuto da XXXX in pagamento alla s.r.l. XXXX in esecuzione del contratto d'appalto nullo;

condanna la s.r.l. XXXX a restituire ad XXXX la somma di € 7.439,26 già corrisposta quale acconto in esecuzione del contratto d'appalto nullo;

rigetta tutte le altre domande avanzate dalle parti;

spese compensate.

Perugia 18.9.2008

Il Giudice  
Dott. XXXX