



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Ristrutturazione abusiva: l'impresa non va pagata

Autore: Redazione | 01/07/2016



L'impresa edile che ha provveduto alla ristrutturazione edilizia non ha diritto a richiedere il pagamento del corrispettivo se l'opera è abusiva ed è priva dei permessi amministrativi.

L'impresa edile non può pretendere, dal committente che le ha incaricato i **lavori di ristrutturazione**, il pagamento del corrispettivo pattuito se le opere realizzate

sono **abusive** o comunque prive delle prescritte autorizzazioni. Ciò perché, in tali casi, il contratto concluso con la società di costruzioni è **nullo** (il suo oggetto è, infatti, illecito) e tale nullità può essere rilevata anche dal giudice se non eccepita dal debitore. In buona sostanza, se la ditta edile agisce in giudizio per ottenere il **pagamento del prezzo per i lavori di ristrutturazione** eseguiti ed allega, come prova, il contratto per dei lavori che, tuttavia, sono privi del permesso di costruire dell'autorità amministrativa, il giudice deve rigettare la domanda, essendo la regolarità dei lavori un elemento essenziale per la validità del contratto stesso.

È quanto chiarito dal Tribunale di Larino in una recente sentenza **[1]**.

La vicenda

Una società aveva eseguito delle opere di ristrutturazione per conto di un privato; ma, non essendo stata pagata, chiedeva e otteneva, nei confronti di quest'ultimo, un decreto ingiuntivo. Il decreto veniva opposto dal debitore il quale eccepiva, tra le altre cose, la nullità del contratto di appalto per via della totale assenza dei titoli autorizzativi. Il tribunale accoglieva l'opposizione.

Per il recupero del credito il contratto deve essere valido

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, il giudice deve prima verificare che il contratto concluso tra le parti, in forza del quale il creditore chiede il pagamento del proprio corrispettivo, sia valido **[2]**. Egli, cioè, deve entrare nel merito della pretesa e non può limitarsi solo a verificare se il decreto ingiuntivo sia stato emesso correttamente o meno.

Inoltre la Cassazione ha spesso sancito che il giudice può accertare d'ufficio – senza cioè bisogno di un'apposita richiesta da parte del debitore – la presenza di **cause di nullità del contratto** che possano pregiudicarne la validità. Con la conseguenza che se il contratto è nullo, la richiesta di pagamento avanzata dal creditore non può essere accolta **[3]**.

Il giudice può quindi dichiarare di propria iniziativa la nullità del contratto a prescindere dall'attività assertiva delle parti **[4]** (tale principio “trova la sua fondamentale ratio nel principio di legalità” in quanto “la previsione di una nullità esprime la sanzione dell'ordinamento verso un assetto negoziale che contrasta con i propri valori ed il conseguente rifiuto da parte dello stesso di fornire tutela giuridica a pretese che trovano causa in attività ... vietate dalla legge, o comunque confliggenti con i principi posti dalle norme giuridiche” **[5]**).

Ebbene, non vi è alcun dubbio che il contratto rivolto a costruire o a realizzare un **abuso edilizio** sia un contratto nullo, in quanto l'oggetto – la realizzazione dell'opera – è contraria alla legge, perché da quest'ultima vietata. Il che rende appunto invalido qualsiasi accordo delle parti per violazione della normativa.

Ne discende che è nullo il contratto d'appalto intercorso tra le parti per **violazione delle norme imperative** in materia urbanistica e di tutela dei beni di interesse storico culturale, che subordinano l'esecuzione dell'opera alla presenza di apposite e specifiche autorizzazioni.

Risultato: l'appaltatore non può pretendere il pagamento del corrispettivo non potendo l'accordo negoziale intercorso tra le parti, sanare la violazione di norme di legge ossia “superare” i divieti da questa imposti.

Note

[1] Trib. Larino, sent. n. 88/2016 del 15.03.2016. **[2]** Cass. sent. n. 2003/17133.

[3] Cass. sent. n. 9395 del 2011. **[4]** Cass. sent. n. 6003/2006. **[5]** Cass. sent. n. 258/2013. Infine, “pur considerando il principio dispositivo che regola il processo civile, il quale vieta iniziative finalizzate a svolgere d'ufficio indagini dirette ad accertare eventuali nullità del contratto, deve tenersi conto che permane per il

giudice la possibilità di rilevare la nullità sulla base di fatti allegati e provati dalle parti o che comunque emergono dagli atti” (Cass. S.U. sent. n. 14828/2012).

Autore immagine: 123rf com