

**N. R.G. 45103/2016**



**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ssa Maria Luparelli ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 45103 /2016 r.g. promossa da \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, nella qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , rapp.to e difeso dall'avv.to \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

attore

contro

\*\* \*\*\*\*\* , rapp.ta e difesa dall' avv.to Mario Guido Papotto  
convenuta- attore in riconvenzionale  
nonchè

\*\*\*\*\* , rapp.to e difeso dall'avv. to \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
terzo chiamato- attore in riconvenzionale

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**  
L'attore in epigrafe, titolare dell'omonima ditta individuale, dedotto di avere concluso un contratto di appalto (all. nr. 1) in data del 12/04/2011 per l'edificazione di un villino, in Roma, via \*\*\*\*\* nr. 506, ha convenuto in giudizio \*\* \*\*\*\*\* , proprietaria del terreno e committente dell'opera, per sentire accertare l'inadempimento della committente per il mancato conseguimento delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esecuzione dei lavori previsti nel contratto, che ne ha reso impossibile l'esecuzione e, per l'effetto condannarla alla restituzione dell'attrezzatura allocata all'interno del cantiere, di proprietà dell'impresa, richiedendo di

fissare il termine e le modalità della restituzione, nonché condannare la \*\* \*\*\*\* al pagamento di una penale per la ritardata consegna , calcolata sino al mese di giugno 2016 in € 109.200,00, con gli interessi legali dalla maturazione del diritto al saldo.

Ha chiesto inoltre, accertato che la mancata esecuzione del contratto di appalto sottoscritto tra le parti in data 12/04/2011 è dipesa dal fatto della committente, condannare la \*\* \*\*\*\* al pagamento del risarcimento del danno da mancato guadagno quantificato in euro 23.341,75 od in altra somma ritenuta congrua, oltre gli accessori di legge e gli interessi legali; il tutto con vittoria di spese di giudizio.

Ha dedotto l'attrice che l'opera commissionata era stata "interrotta" per il mancato conseguimento da parte della committente delle autorizzazioni amministrative e che per tale motivo aveva potuto eseguire soltanto delle opere preliminari per le quali era stato compensato.

Purtuttavia, poiché alla data del 19.03.2013 le autorizzazioni non erano state ancora state ottenute dalla \*\* \*\*\*\* , le aveva richiesto la restituzione dell'attrezzatura, in uno con la fissazione di un incontro per conoscere la protrazione o meno del contratto, non ancora risolto .

Si è costituita la convenuta, che ha eccepito la nullità del contratto di appalto per l'assenza dei titoli edilizi, negando di aver impedito all'appaltatore di riprendere la propria attrezzatura: in via riconvenzionale ha chiesto la restituzione delle somme versate. Deducendo la responsabilità del geometra, progettista e direttore dei lavori per il mancato conseguimento delle autorizzazioni amministrative, ha chiesto di essere autorizzata a chiamarlo in giudizio per inadempimento contrattuale, non avendo egli espletato correttamente l'incarico affidatogli. Il \*\*\*\* si è costituito negando ogni addebito e dispiegando domanda riconvenzionale per il pagamento delle prestazioni professionali rese.

La causa istruita documentalmente all'udienza del 21.05.2020, sulle conclusioni in epigrafe richiamate, è stata assegnata a sentenza, con i termini dell'art. 190 c.p.c per il deposito di memorie conclusionali e repliche. La domanda principale va rigettata.

Rileva il Tribunale la nullità del contratto di appalto concluso tra le parti in data 10.12.2011 per assenza di idoneo titolo edilizio .Costituisce insegnamento costante della giurisprudenza che l'appalto è nullo se ha ad oggetto la realizzazione di un'opera abusiva. La sanzione della nullità, che attiene alla fase originaria del contratto e non di certo alla diversa fase della sua esecuzione, si ha quando l'oggetto del contratto è la costruzione di un'opera senza la concessione edilizia e non anche nel diverso caso in cui

l'opera realizzata dall'impresa appaltatrice risulti difforme dal titolo abilitativo. Circostanza, quest'ultima, che non rileva sul piano della validità del contratto, quanto sul diverso piano dell'adempimento dello stesso. Invero, il contratto di appalto per la costruzione di un'opera senza la concessione edilizia è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., per illiceità dell'oggetto, sicché non è suscettibile di convalida stante il disposto di cui all'art. 1423 c.c., né tale nullità è sanabile retroattivamente in virtù di condono edilizio, onde l'appaltatore non può pretendere, in forza di quel contratto, il corrispettivo pattuito (tra le altre cfr. Cass. n. 20301/2012) . La nullità impedisce al contratto di produrre i suoi effetti sin dall'origine, senza che rilevi l'eventuale ignoranza delle parti circa il mancato rilascio della concessione, ignoranza comunque inescusabile, attesa la grave colpa di ciascun contraente, che avrebbe potuto verificare, con l'ordinaria diligenza, la reale situazione del bene dal punto di vista amministrativo (conf. Cass. n. 4015/2007 che ribadisce che trattasi di nullità che 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. 13969/2011). Nel caso in esame il contratto fu stipulato in assenza di concessione edilizia e non risulta che le parti ne abbiano subordinato l'efficacia al conseguimento del titolo, che peraltro non è stato ottenuto dalla committente. Si evidenzia che nel contratto le parti hanno inserito il riferimento all' esistenza delle autorizzazioni amministrative, affermando una circostanza difforme dal vero, dalle stesse conosciuta o che in ogni caso avrebbero dovuto e potuto conoscere, ciascuna nella propria veste.

Dalla dichiarata nullità consegue che le parti non possono invocare diritti ricollegati all'esecuzione del contratto o lamentare l'inadempimento delle controparti. In particolare l'impresa appaltatrice ,che ha stipulato il contratto pur in assenza di concessione edilizia, nella consapevolezza delle conseguenze che sarebbero derivate dal difetto del titolo, non può invocare il risarcimento del danno per il mancato guadagno derivante dall'impossibilità di dare esecuzione all'appalto.

Dalla dichiarata nullità derivano gli obblighi restitutori delle prestazioni poste in essere in adempimento di un contratto nullo. Va accolta pertanto la domanda riconvenzionale dispiegata dall'attrice volta alla condanna dell'impresa alla restituzione della somma di euro 18.000,00 versata a titolo di acconto.

Con riguardo alla domanda di restituzione delle attrezzature si rileva che la circostanza che esse siano rimaste parcheggiate nel cantiere non è contestata dalla convenuta committente, che tuttavia ha negato di averne impedito il

recupero da parte dell'appaltatrice. Invero risulta che l'impresa attrice con raccomandata del 19.03.2013, considerato il mancato inizio dei lavori ne richiese la restituzione, affermando tuttavia di non avere avuto alcun riscontro. La convenuta ha ammesso che nel cantiere giace un escavatore, mentre la parte attrice ha omesso di specificare nell'atto introduttivo quali mezzi di lavoro abbia lasciato nel cantiere, ed il valore di essi, né tale precisazione ha offerto nella prima memoria dell'art 183 comma 6 c.p.c., non depositata; solo con la memoria istruttoria, dedicata alle richieste di prova, nell'ambito dei capitoli di prova (cap. sub. 7), è dato leggere quali sarebbero le macchine ed attrezzature presenti nel cantiere.

Ritenuto che la mera formulazione di un capitolo di prova non consente di recuperare all'oggetto del giudizio l'omessa allegazione, in difetto di tali ineludibili indicazioni, non può valorizzarsi la sola ammissione della convenuta in ordine alla presenza di una macchina escavatrice, perchè non può emettersi la pronuncia di condanna alla restituzione, per la generica formulazione di essa, non potendosi identificare quali attrezzi appartenenti all'impresa devono essere restituiti e quindi l'oggetto stesso della condanna. La domanda di risarcimento per il mancato utilizzo delle attrezzature quantificato in euro 109.200,00, che mira a conseguire una penale per ogni giorno di ritardo, presuppone l'esistenza di una clausola penale, inserita in un valido contratto. Mancando entrambi i presupposti, non può astrattamente configurarsi il calcolo della penale come prospettato dall'attore. Né la domanda può dare ingresso al risarcimento del danno, disancorato dalla prova dell'entità della perdita subita. Non è peraltro provata la dedotta circostanza che l'impresa abbia pagato la cospicua cifra indicata per il noleggio mensile dell'attrezzatura giacente nel cantiere della convenuta per tutti questi anni. Respinte le domande dell'attore, lo stesso è tenuto a rimborsare alla convenuta le spese processuali, che si liquidano in dispositivo.

Passando alla domanda dispiegata dalla committente nei confronti del terzo chiamato, geometra progettista e direttore dei lavori, si rileva che la convenuta ha fatto valere nei confronti del terzo un rapporto di prestazione d'opera professionale, diverso da quello dedotto dall'attore come *causa petendi* (il contratto di appalto). Si rileva tuttavia che la responsabilità per la stipula del contratto di appalto in difetto di titoli edilizi è da ricondurre a tutti i contraenti, committente inclusa, che non può invocare la responsabilità del professionista per averla indotta a concludere un contratto nullo. La parte onerata non ha provato altresì che il mancato conseguimento dei titoli edilizi sia riconducibile alla responsabilità del professionista, né che lo stesso la abbia indotta a concludere un contratto nullo. Correlativamente va respinta la

richiesta del professionista di conseguire il corrispettivo per le prestazioni previste dal contratto di appalto (progettazione delle opere e direzione dei lavori), non potendo pretendere l'adempimento di obblighi derivanti da un contratto nullo e non eseguito, in difetto di prova, che avrebbe dovuto fornire, dello svolgimento di una attività idonea a conseguire i titoli edilizi. La domanda riconvenzionale del geometra nei confronti della committente va pertanto respinta.

L'impresa attrice, soccombente sulla domanda principale dovrà rifondere alla convenuta le spese processuali, che si liquidano in dispositivo. Le spese relative al rapporto processuale instaurato nei confronti del terzo chiamante possono essere integralmente compensate tra le parti, in ragione della reciproca soccombenza. P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa così provvede

Accerta la nullità del contratto di appalto concluso tra le parti in data 12.04.2011

Rigetta le domande dispiegate dall'attore;

Accoglie la domanda riconvenzionale della convenuta nei confronti dell'impresa volta alla restituzione della somma di euro 15.000,00, oltre IVA pagata in adempimento di un contratto nullo, con interessi dalla domanda al saldo.

Rigetta la domanda dispiegata nei confronti del terzo chiamato; Rigetta la domanda riconvenzionale dispiegata dal terzo chiamato nei confronti della committente;

Condanna l'attore a rifondere alla convenuta le spese processuali, che liquida in complessivi euro #####,##, compresi compensi professionali e spese, oltre accessori come per legge; compensa integralmente le spese tra terzo chiamato e la convenuta.

Roma, 17 novembre 2020

Il Giudice  
dott. ssa Maria Luparelli