

# Appalto nullo senza titolo edilizio

---

20 Ottobre 2014

Il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza titolo abilitativo edilizio è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 del codice civile, 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 i suoi effetti. Il principio, peraltro sufficientemente pacifico in giurisprudenza è stato recentemente ribadito dalla sentenza n. 21350 della II sez. Civ. della Corte di Cassazione.

Nel caso di specie erano stati appaltati dei lavori di ristrutturazione ma la data di ultimazione delle opere era antecedente a quella di rilascio del titolo abilitativo edilizio, con conseguente invalidità del contratto che era stato eseguito prima dell'ottenimento del titolo abilitativo necessario per quel tipo di intervento.

La Cassazione ha, comunque, chiarito che la nullità del contratto non sussiste quando il prescritto titolo edilizio assente nel momento della sottoscrizione del contratto, sopravviene in momento successivo.

Il titolo abilitativo edilizio può non esistere all'avvio dei lavori, ma deve sopraggiungere prima della ultimazione degli stessi: il tale ipotesi, il contratto d'appalto può intendersi condizionato sospensivamente al rilascio del suddetto atto.

Sulla base di quanto ribadito dalla Cassazione è quindi sempre consigliabile inserire nel contratto di appalto gli estremi del titolo edilizio rilasciato ovvero indicare la data in cui ne è stato chiesto il rilascio o presentata la domanda. In mancanza dovrà, in ogni caso, essere precisato che il contratto resta condizionato all'impegno del committente di chiedere/ottenere il titolo edilizio.