

Cassazione. Pronuncia controcorrente

Nulla la locazione contraria alle leggi urbanistiche

Antonio Nucera

La locazione di un terreno per finalità in contrasto con le disposizioni urbanistiche comporta l'invalidità del contratto. Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza 24769 del 7 ottobre scorso, contraddicendo l'orientamento finora dominante in materia. I giudici di legittimità hanno osservato che i vincoli di destinazione dei terreni preordinati a determinati scopi costituiscono «un limite alla proprietà terriera privata conforme al dettato costituzionale, essendo essi volti a conseguire il razionale sfruttamento del suolo» e alla promozione di «equi rapporti sociali». Da tale ragionamento consegue che i vincoli posti dalle norme urbanistiche - leggi speciali, regolamenti edilizi comunali e piani regolatori - rilevano anche nei rapporti tra privati.

A sostegno di tale ragionamento i giudici citano anche una risalente pronuncia delle Sezioni unite, la 6600/1984, nella quale è affermato che «la norma tutelante interessi pubblicistici si profila per ciò stesso come imperativa e inderogabile» anche nei rapporti privatistici. Peraltro, va rilevato che nella pronuncia del 1984 la Corte faceva riferimento all'articolo 18 della legge 765 del 1967 in tema di destinazione dei parcheggi nelle nuove costruzioni: una norma settoriale, dalla quale si fa ora discendere un principio generale.

Nel caso ora esaminato dai giudici, le parti hanno stipulato la locazione di un terreno per realizzare un'area di deposito per materiali edili, mentre le previsioni urbanistiche locali assegnavano l'area a verde. Secondo i giudici ciò comporta la nullità della locazione ai sensi dell'articolo 1343 del Codice civile, per contrarietà a norme imperative. La Corte, in questa sentenza, mostra di non condividere

l'assunto secondo cui l'abusività di un immobile può costituire fonte di responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato, ma non può comportare conseguenze negative sulla validità della locazione, «trattandosi di rapporti distinti e regolati ciascuno da proprie norme», come aveva affermato la sentenza 583/1982. E come suggerisce anche la natura transitoria della locazione, che difficilmente potrebbe confliggere con le norme urbanistiche. Lo stesso concetto della sentenza 583/1982 è espresso anche dalle Sezioni unite con la sentenza 2034/1985 e recentemente ribadito nella sentenza 5672/2004. Sul punto si segnala anche la sentenza 19190/2003, secondo cui l'eventuale non conformità dell'immobile locato alla disciplina edilizia e urbanistica non determina l'illiceità dell'oggetto del contratto. E, ancora, la sentenza 22312/2007, in cui si è osservato che il contratto di locazione di un immobile costruito senza licenza e non condonato è valido. La pronuncia 24769/2008, dunque, si discosta da un orientamento giurisprudenziale ventennale confermato anche dalle Sezioni unite: resta da vedere se questa impostazione avrà la forza di incidere l'orientamento prevalente.

www.confedilizia.it

IN EDICOLA

GUIDA ALLE LOCAZIONI 2008

L'edizione 2008 della «Guida alle locazioni abitative e a uso diverso», a cura di Augusto Ciria, affronta i casi pratici e la giurisprudenza