

Sent. 4692/09
Rep. 3776/09

N. 16968 RUOLO GENERALE ANNO 2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE QUARTA CIVILE

Il Giudice Unico, Dott.ssa Giovanna Ferrero,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] in persona del legale rappresentante,
elettivamente domiciliata in Milano, [redacted] presso lo
studio degli avv.ti Fabio Malcovati e Paolo Menzani che la
rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di
citazione

J

P.IVA [redacted]

-ATTORE-

CONTRO

[redacted] SOCIETA' [redacted]
in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in
Milano, [redacted] presso lo studio degli avv.ti
Mario Bassani, Cristina Bassani e Pietro Ferraris che la

rappresentano e difendono per procura alle liti Notaio [REDACTED] in
atti

C.F. [REDACTED]

-CONVENUTA -

All'udienza del 23.10.2008 le parti precisavano le seguenti

CONCLUSIONI



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 3.3.2004 la Promedil 84 srl conveniva in giudizio la [REDACTED] per sentir

1) accertato e dichiarato che l'area sita in Milano, [REDACTED], meglio identificata in atti, è viziata da grave inquinamento del sottosuolo, condannare la convenuta [REDACTED] al risarcimento dei danni patiti e patienti dall'attrice, avente causa dell'acquirente Progetto Navigli srl, quantificati in misura non minore di €6.000.000,00 ovvero provati incorso di causa o determinati in via equitativa;

2) in via subordinata, accertata e dichiarata la responsabilità extracontrattuale della convenuta, condannare [REDACTED] al risarcimento dei danni patiti e patienti dall'attrice, quantificati in misura non minore di €6.000.000,00 o determinati in via equitativa, con vittoria di spese, comprese quelle di ATP;

Assumeva l'attrice che

- con atto 2.12.1991 n. rep 90231 e n. racc. 12681 a rogito Notaio Todisco, [REDACTED] aveva venduto a [REDACTED] i beni immobili siti in Milano, [REDACTED] consistenti su area della superficie di mq 37.800. All'art. 5 del contratto era inserita la clausola "la parte venditrice dichiara ed assicura che nell'area su cui insiste il complesso immobiliare in contratto non sono state fatte lavorazioni inquinanti e/o depositanti, anche mediante interrimento di materiali e

J

sostanze nocive e inquinanti, che comunque richiedano operazioni di bonifica.”

- con atto 28.09.2001 n. rep 46898 e n. racc. 6066 a rogito, Notaio [redacted] aveva venduto i predetti immobili a [redacted]. Nell'atto era prevista la seguente clausola n. 7 “la società acquirente dichiara di essere a conoscenza che le aree ed i fabbricati di cui al presente contratto di compravendita sono state oggetto di indagine ambientale dalla quale è emersa una contaminazione delle medesime....in relazione a quanto sopra la società venditrice cede alla società acquirente ogni e qualunque azione, diritto e/o pretesa sia contrattuale che extracontrattuale nei confronti della società [redacted] dante causa dell'attuale società venditrice e/o nei confronti di tutti i soggetti terzi ai quali in qualunque modo possa addebitarsi anche solo in parte l'inquinamento delle aree e dei fabbricati oggetto della presente compravendita”
- esponeva l'attrice che nel 2002 aveva promosso Accertamento tecnico preventivo, mentre era in corso il procedimento amministrativo di approvazione del Piano di Bonifica; l'esperto nominato aveva accertato la presenza in loco di numerosi materiali inquinanti, concludendo tuttavia che non esistessero dati inconfutabili per addebitare all'attività produttiva di [redacted] la causa dell'inquinamento



del sottosuolo. Quantificava i costi per la bonifica del terreno in € 5.789.000,00.

- [redacted] faceva eseguire nel 2003 un'analisi da un esperto di parte, che giungeva invece ad opposte conclusioni, per aver riscontrato la presenza di sostanze, quali l'arsenico ed il cadmio, utilizzate nel processo produttivo di [redacted]. La relazione evidenziava anche inquinamento del sottosuolo, anche nella falda.

Ritenendo pertanto addebitabile a [redacted] l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, promuoveva il giudizio.

I convenuti si costituivano contestando la domanda ed in particolare eccependo la carenza di legittimazione attiva della Promedil in relazione alla responsabilità contrattuale, l'intervenuta decadenza dall'azione di garanzia per vizi e la prescrizione dell'azione. Nel merito, assumeva l'insussistenza di responsabilità extracontrattuale per non imputabilità del danno ad [redacted] sia per le conclusioni [redacted] espletato che per la sopravvenuta sussistenza del pregiudizio, derivante dal mutamento della normativa applicabile e dei conseguenti poteri della Pubblica Autorità, successiva alla vendita del terreno da parte di [redacted] non suscettibile di applicazione retroattiva. Chiedevano quindi il rigetto delle domande con vittoria di spese.

Il Giudice concedeva i richiesti termini ex art. 180, 183 ed art 184 cpc.

4

Nelle more veniva depositato ricorso per [REDACTED] in corso di causa, finalizzato ad accertare lo stato dei due lotti non ancora bonificati dal [REDACTED] per l' ormai prossimo completamento del Piano di Bonifica disposto dal Comune. All'udienza del 23.6.2005 veniva conferito l'incarico all'Ing [REDACTED] che depositava la propria relazione nel gennaio 2006.

Con ordinanza riservata sulle istanze istruttorie delle parti, il Giudice, le rigettava ritenendole superflue alla luce dell'espletanda CTU; disponeva CTU per un più compiuta definizione delle cause dell'inquinamento e della congruità dei costi già affrontati per le spese di bonifica che ancora da affrontare. Successivamente, espletata la consulenza, il Ctu veniva riconvocato a chiarimenti e depositava in udienza note scritte. La causa, ritenuta quindi matura per la decisione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 23.10.2008 le parti precisavano le conclusioni come trascritte in epigrafe ed il G.I. assegnava i termini di legge per il deposito delle conclusionali e delle repliche, trattenendo la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve esaminarsi l'eccezione di carenza di legittimazione attiva formulata dalla convenuta in relazione all'azione di responsabilità contrattuale.

L'eccezione è infondata. La legittimazione ad agire sia per azioni di natura contrattuale che per quelle di natura extracontrattuale discende dalla pattuizione di cui alla clausola n. 7 del contratto fra

[redacted] e [redacted] riportata testualmente in parte narrativa.

Con tale accordo [redacted] ha ceduto i diritti a lei spettanti e derivanti dal contratto concluso con [redacted] che ne è stata informata con la notifica del primo ricorso per ATP per i fatti di causa.

Passando al merito, si rileva che in forza della clausola 5 del contratto fra [redacted], riportata in parte narrativa, deve escludersi la fondatezza delle eccezioni di decadenza e prescrizione dall'azione per vizi del bene venduto, formulate da [redacted]

Con tale clausola, infatti, [redacted] ha dichiarato che il bene venduto era esente da vizi, attesa la destinazione precedente dell'area, ed ha assunto una garanzia, "assicura che..." Il bene fosse privo di "lavorazioni inquinanti e/o depositanti, anche mediante interrimento di materiali e sostanze nocive e inquinanti, che comunque richiedano operazioni di bonifica"; inoltre deve rilevarsi che la presenza di materiali inquinanti, la cui rilevazione ha richiesto un accertamento con mezzi tecnici, può ritenersi, per il compratore vizio occulto.

La circostanza che [redacted] avente causa del compratore, abbia dichiarato nel contratto del settembre 2001 la sua conoscenza dello stato di inquinamento del luogo, non vale ad escludere la garanzia per i vizi di [redacted], attesa la cessione dei diritti derivanti dalla

compravendita [redacted] in relazione ai quali non si erano ancora verificate decadenze e prescrizioni.

La comunicazione del 29.11.2000 (doc 6 attrice) e la notifica dell'ATP in data 22.2.2002 da [redacted] è infatti intervenuta nei termini di cui all'art 1495 c.c .

Le consulenze tecniche espletate nella presente causa hanno accertato, con puntuali argomentazioni e conclusioni esaustive che si condividono e fanno proprie, non solo la presenza di sostanze inquinanti e la loro tipologia ed estensione, ma anche la riferibilità dell'inquinamento ad [redacted], chiarendo e fugando le inesatte conclusioni della prima ATP precedente alla causa. Inoltre la CTU ha accertato la congruità dei costi di bonifica sostenuti da [redacted], formulando diverse ipotesi in relazione alle possibili valutazioni del giudice circa l'imputabilità dell'inquinamento.

Si riportano i testi dei quesiti, al fine di meglio argomentare in ordine alle risultanze degli elaborati peritali:

1) ATP in corso di causa

"..esaminati i luoghi, descriva lo stato degli stessi, con particolare riferimento allo stato del terreno e dalla presenza di sostanze e materiali inquinanti, seguendo le fasi successive di scavo e rimozione e descrivendo l'estensione della presenza di eventuali inquinanti sull'area ed in profondità"

2) CTU successiva

“esaminati i luoghi ed eseguiti gli accertamenti anche specialistici ritenuti necessari, tenuto conto degli accertamenti già svolti e della relazione 20.1.2006

- 1. accerti la persistenza dell'inquinamento dei terreni, ne identifichi le cause e individui ove è possibile quali produzioni ed a quali imprese l'inquinamento stesso sia riconducibile*
- 2. quantifichi i costi necessari per la bonifica;*
- 3. verifichi la congruità delle spese documentate sin qui sostenute per ridurre o eliminare l'inquinamento. Tenga conto nell'ambito delle operazioni anche della consulenza dell'ATP compiuto prima della causa”*

Il CTU, all'esito di approfonditi accertamenti sia presso i Pubblici Uffici che sullo stato dei luoghi, ha provveduto a dare risposte tecniche ritenute, come detto, complete ed esaurienti, attestate e verificabili anche dagli allegati alla relazione.

Con riferimento ai quesiti sopra riportati, è stato accertato che:

- le indagini del terreno sono state eseguite in modo sistematico, solo dopo la dismissione delle attività industriali da parte di ██████████ e la vendita a ██████████ con il coinvolgimento di enti accreditati ed incaricati dall'acquirente, con lo scopo di una riqualificazione dell'area da industriale a residenziale;
- dalle suddette indagini è emersa una realtà di inquinamento diffuso del terreno da metalli pesanti al di fuori dei limiti per



aree residenziali ed industriali con particolare rilevanza ad elementi quali mercurio, nichel, cromo, piombo, zinco, rame, arsenico, cadmio. Inoltre in aree più delimitate risultano presenze di idrocarburi utilizzati come combustibili dall'azienda [REDACTED]

- su gran parte dell'area interessata alla rimozione di terreni contaminati è rilevabile per uno-due metri di profondità una fascia di terreno di riporto, di varia natura, inerente a tempi diversi. Inoltre si rilevano residui di materiali di demolizioni sia sulla fascia di riporto sia al di sotto della stessa;
- quota parte significativa dell'inquinamento da metalli pesanti è riconducibile a materiali derivanti da realtà produttive esterne alla società [REDACTED] che probabilmente sono stati trasportati in sito in momenti diversi per colmare avvallamenti conseguenti a scavi per fondazioni di strutture edilizie industriali, a seguito degli sviluppi produttivi della società [REDACTED] nel corso dei decenni durante i quali l'area è stata sede di fabbricazione di lampade a filamento o fluorescenti;
- i materiali inquinanti, costituiti da metalli pesanti rilevati nell'area, sono tutti presenti nel ciclo produttivo della società [REDACTED] ad esclusione dell'arsenico ma non del mercurio, utilizzato per la produzione di lampade fluorescenti. Sicuramente imputabili alle attività della [REDACTED] sono l'inquinamento da residui vetrosi ed i residui da idrocarburi

2

derivanti da vasche abbandonate di stoccaggio di oli combustibili;

- l'inquinamento è particolarmente elevato nei primi due-tre metri di profondità. Circa il 50% del materiale evacuato ai fini della bonifica è conseguenza dell'inquinamento nel primo metro ed il 70% nei primi due metri di profondità, ossia è concentrato nell' area ove risiedono gli edifici più vecchi della ██████████ (risalenti agli anni '20/'30) e nelle aree ove si è rilevata una presenza di materiale di riporto di riempimenti di avvallamenti e/ scavi , conseguente allo sviluppo edile per la successiva crescita industriale, avvenuto nel corso degli anni '60.
- sono da ritenersi congrui i costi della bonifica completa dell'area, effettuata da ██████████ tramite la società qualificata ██████████ in particolare la bonifica è caratterizzata da prezzi unitari di smaltimento inferiori mediamente ai valori di mercato; con ottimizzazione dei costi attraverso una attenta e peculiare indagine che ha portato considerevoli riduzioni rispetto alle prime stime;
- La CTU fornisce tre ipotesi di costi di bonifica, a seconda della finalità del recupero:
 - €2.276.400,00 per bonifica con finalità di recupero dell'area a fini residenziali;
 - € 726.400,00 per bonifica con finalità di recupero dell'area a fini di sviluppo industriale e/o commerciale;

- € 110.800,00 per bonifica con smaltimento dei soli inquinanti correlati alle specifiche produzioni della convenuta [REDACTED]

Il CtU ha quindi accertato che la bonifica effettuata dall'attrice è conclusa ed è stata sostenuta con costi congrui, per riportare l'area a fini residenziali e verde pubblico.

Pertanto, sulla base di quanto accertato dal CTU, deve ritenersi che il pagamento dei costi della bonifica costituisce il danno subito da [REDACTED]

Deve quindi valutarsi, anche sulla base delle diverse quantificazioni effettuate dal CTU, quanta parte del danno sia imputabile ad [REDACTED] e conseguentemente risarcibile.

Questo giudice, richiamandosi a quanto già espresso in punto legittimazione passiva della convenuta, rileva che sussiste in capo alla stessa la responsabilità per il dedotto inadempimento contrattuale.

Deve infatti rilevarsi, in punto imputabilità del fatto al venditore, che la parte venditrice [REDACTED], nel rogito di vendita a [REDACTED] [REDACTED] ha espressamente dichiarato che il bene era esente da vizi, in particolare da inquinamento che richiedesse opere di bonifica, circostanza rivelatasi in veritiera.

Assume la convenuta che all'epoca della vendita a [REDACTED] [REDACTED] non fosse ancora vigente la normativa specifica in materia.

Il cd decreto Ronchi 22/97 ed il D.M 471/99 e che quindi all'epoca della vendita non potesse configurarsi l'inquinamento del suolo e

del sottosuolo, accertato successivamente secondo i parametri normativi entrati in vigore.

L'argomentazione è priva di pregio, atteso che, per giurisprudenza costante sia di legittimità che amministrativa, la normativa è applicabile a tutte le situazioni di inquinamento ancora in atto al momento della sua entrata in vigore, poichè l'inquinamento è una situazione di carattere permanente che perdura sino a che non ne vengono rimosse le cause e riportati entro i limiti i parametri alterati (TAR Lombardia 987/2001).

Ne consegue che [redacted] deve essere ritenuta responsabile dell'inquinamento dell'area alienata nel 1991, in quanto a tale data la situazione inquinante, dichiarata insussistente, non solo era presente e perdurava da diversi decenni, ma non era in alcun modo stata rimossa.

Deve inoltre ritenersi che la responsabilità contrattuale di [redacted] si estenda a tutti i fattori inquinanti, ossia non solo a quelli legati direttamente alla sua produzione ed attività industriale, individuati efficacemente dal CTU e sopra riportati, ma anche a quelli derivanti dai materiali da riporto presenti massicciamente nell'area per una profondità di oltre due metri.

Infatti tali materiali sono stati portati nell'area [redacted] a fini di riempimento di scavi o avvallamenti per realizzare nuovi edifici destinati a produzioni industriali, quindi la loro immissione nel terreno, e conseguente contaminazione dello stesso da metalli pesanti, è comunque imputabile ad [redacted]

La convenuta dovrà quindi essere condannata al risarcimento del danno subito dall'attrice.

Resta ora da valutare la quantificazione del danno, sulla base delle tre ipotesi effettuate dal CTU e sopra riportate.

Questo giudice ritiene che il danno risarcibile sia limitato ai costi quantificati per la bonifica dell'area ad uso industriale e/o commerciale.

Nel rogito di vendita [REDACTED], cui si fa risalire la responsabilità di natura contrattuale posta a base dell'odierna domanda, l'area viene alienata come area industriale e sussiste la seguente pattuizione, alla clausola n. 1 *"la società acquirente dichiara di conoscere la normativa urbanistica vigente ed adottata relativa agli enti immobiliari in contratto, ed esonera la società venditrice da qualsiasi obbligo in ordine ad adempimenti connessi all'attuazione del PRG, quali la richiesta di concessioni edilizie o la predisposizione di piani attuativi, nonché in ordine ad eventuali modifiche di destinazione d'uso degli immobili in contratto, sollevando si d'ora la Società venditrice da qualsiasi adempimento, responsabilità od onere derivanti da una nuova destinazione urbanistica ..."*.

Deve quindi rilevarsi che non può essere addebitata ad [REDACTED] la conseguenza del mutamento di destinazione urbanistica del bene venduto, mutamento intervenuto successivamente all'alienazione e per volontà dell'acquirente [REDACTED]

l

Si rileva inoltre che nel contratto fra [REDACTED] alla clausola sette le parti hanno convenuto che " le spese di bonifica saranno a carico della società acquirente dando atto che di ciò è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo"; la conseguenza di tale pattuizione è l'obbligo dell'acquirente di tenere indenne la venditrice da qualsiasi responsabilità e onere economico connesso alla bonifica.

Ne consegue che l'azione contro attuale ceduta da [REDACTED] a [REDACTED] e su cui si fonda la legittimazione attiva nella presente causa, non può avere ad oggetto una responsabilità di [REDACTED] per costi di bonifica finalizzati ad un recupero residenziale e non meramente industriale e/o commerciale dell'area in oggetto.

Dagli atti risulta infatti che l'odierna attrice ha acquistato il bene ad un prezzo evidentemente inferiore proprio per la previsione di costi di bonifica finalizzati ad una diversa destinazione urbanistica del bene.

Si condividono pertanto le considerazioni di [REDACTED] in merito ad una limitazione dei costi a lei imputabili limitati ad un recupero industriale o commerciale.

La domanda deve quindi trovare accoglimento nei limiti sopra esposti, e la convenuta deve essere condannata, al risarcimento del danno determinato dalle spese sostenute per le opere di bonifica a fini industriali e/o commerciali, pari ad € 726.400,00, oltre agli oneri richiesti. Ritiene questo giudice che siano ricomprese nel danno, quale conseguenza immediata e diretta ex art 1223 c.c.,



anche le spese dei costi per la progettazione della bonifica e dei costi amministrativi, quantificati dal CTU nella relazione integrativa allegata al verbale dell'udienza del 13.6.2007, pari a complessivi € 43.396,93 per il 32% delle voci 1,2,5, ritenute dal CTU attribuibili ai costi di bonifica.

Questo giudice, viste le voci di danno ed il loro ammontare, tenendo altresì conto delle precisazioni del CTU, liquida il danno in complessivi € 770.000,00 in moneta attuale, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo.

La soccombenza della convenuta determina la sua condanna al pagamento delle spese di lite, di quelle delle ATP espletate sia anteriormente alla causa (██████████), in quanto ad essa finalizzata ed in corso di causa (ing ██████████) e delle spese di CTU; le spese si liquidano come da dispositivo.

P Q M

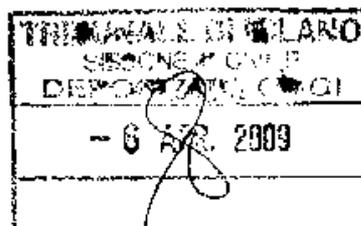
Il Tribunale definitivamente pronunciando:

1. in accoglimento della domanda, accerta e dichiara la responsabilità contrattuale di OSRAM nei confronti dell'attrice ██████████ quale avente causa e cessionaria dell'acquirente ██████████
2. conseguentemente condanna la convenuta ██████████ in persona del legale rappresentante, al pagamento in favore dell'attrice di complessivi € 770.000,00, a titolo di risarcimento del danno, oltre interessi legali dalla sentenza al saldo;

3. rigetta ogni altra domanda ed eccezione;
4. condanna la convenuta, come sopra indicata, al pagamento delle due ATP espletate e della CTU espletata in corso di causa e delle spese processuali sostenute dall'attrice che liquida in Euro 46.000,00 di cui Euro 1.000,00 per spese, Euro 5.000,00 per diritti, Euro 35.000,00 per onorario oltre spese generali e cpa.

Così deciso in Milano, li 26.3.2009

Il Giudice unico
Dott.ssa Giovanna Ferrero



F.A. G/1009