

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] esponendo che:

- con atto di compravendita in data 21.11.96 aveva acquistato dalla convenuta un'area di complessivi mq.92.885 sita in [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED];
- durante l'esecuzione di scavi prospettici era emersa nel sottosuolo, fino alla profondità di m.7 circa, la presenza di rifiuti tossico-nocivi e pericolosi;
- detta presenza costituiva vizio della cosa compravenduta; vizio incidente in misura rilevante sul valore del bene e, comunque, di ostacolo alla realizzazione del programma edilizio cui l'area era destinata.

L'attrice chiedeva, quindi, l'accertamento giudiziale del minor valore del bene con conseguente riduzione del prezzo della compravendita conclusa, nonché la condanna della convenuta al risarcimento dei danni da quantificare in corso di causa; in ogni caso con il favore delle spese di giudizio.

Alla prima udienza la convenuta veniva dichiarata contumace. All'udienza ex art.183 c.p.c. compariva il legale rappresentante dell'attrice e, all'esito, il G.I. rinviava la causa ai sensi dell'art.184 c.p.c.. Peraltro, il 23.9.99 nessuno compariva e la causa subiva un rinvio ai sensi dell'art.309 c.p.c..

In prosieguo il G.I. concedeva termine per produzioni e deduzioni istruttorie. Alla successiva udienza del 6.6.01 l'attrice depositava memoria istruttoria; alla stessa udienza si costituiva la convenuta, che chiedeva, preliminarmente, di essere rimessa in termini, in quanto la società stessa era stata posta sotto sequestro dalla Procura della Repubblica in data

4.3.96 con nomina di custode giudiziario e le quote erano, poi, state restituite solo il 19.5.2000; nel merito, contestava le affermazioni di controparte, negando ogni responsabilità in ordine alla presenza dei rifiuti inquinanti, che era ben nota alla controparte sin dagli atti preliminari all'acquisto o, comunque, agevolmente conoscibile; ammetteva di aver comunicato la propria disponibilità ad intervenire in luogo, ma solo per il risanamento di una piccolissima zona e senza alcun riconoscimento relativamente alla bonifica integrale dell'intera area; aggiungeva di aver subito una gravissima lesione dei propri diritti, non essendole stato segnalato dalla [REDACTED] l'avvio della procedura di cui all'art.27 della c.d. Legge Ronchi relativamente alla bonifica ambientale, precludendole in tal modo la possibilità di intervenire e svolgere le proprie difese. La [REDACTED] concludeva, quindi, per il rigetto delle avverse domande con il favore delle spese.

L'attrice replicava eccependo l'inammissibilità della rimessione in termini, l'intervenuta preclusione istruttoria a carico della controparte e l'infondatezza nel merito delle avverse conclusioni.

Con ordinanza riservata del 16.11.01 il G.I., revocata la dichiarazione di contumacia, rigettava il ricorso ex art.700 c.p.c. per sospensione dei lavori di bonifica dell'area proposto dalla convenuta, rigettava l'istanza di rimessione in termini proposta dalla stessa parte e disponeva c.t.u..

All'esito delle operazioni peritali le parti, per motivi diversi, chiedevano la convocazione del c.t.u. a chiarimenti. Il G.I. disponeva in conformità e, all'udienza del 30.5.02, disponeva che il c.t.u. fornisse per iscritto i chiarimenti richiesti.



All'esito le parti depositavano memorie con proprie osservazioni. Il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, invitava le parti a precisare le conclusioni e, quindi, tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve essere ribadito il rigetto dell'istanza di rimessione in termini riproposta dalla convenuta. In proposito si richiamano le motivazioni già espresse nell'ordinanza in data 16.11.01, da aversi per qui ritrascritte.

La convenuta è, inoltre, incorsa nella preclusione in ordine alle deduzioni istruttorie, essendosi costituita proprio all'udienza fissata per la discussione sui mezzi di prova e dopo che era stato già concesso (ovviamente alla sola parte costituita, l'attrice) il termine di cui all'art.184 c.p.c.. Tutti i mezzi di prova riproposti dalla [REDACTED] sono, pertanto, inammissibili.

Nel merito, i vizi denunciati dall'attrice sono stati compiutamente accertati dalla c.t.u. e, quanto alla loro esistenza ed entità, non sono neppure contestati dalla convenuta. Quest'ultima incentra le proprie difese ed eccezioni sulla conoscenza o sulla conoscibilità dei vizi da parte dell'odierna attrice. Tali difese ed eccezioni devono, peraltro, essere disattese.

Sebbene fosse noto l'uso del terreno anteriormente alla compravendita per cui è causa, la presenza estesa di materiale inquinante non può ritenersi nota all'acquirente in assenza di precisi elementi di prova in proposito; quanto alla riconoscibilità, è appena il caso di ricordare che, in sede di indagine peritale, è emerso che la contaminazione dovuta a rifiuti speciali



e tossico nocivi si estendeva per gran parte in profondità (relazione 14.3.02 del c.t.u., pag.3) e avrebbe potuto essere riscontrata solo mediante accertamenti mirati e specialistici; la facile conoscibilità di cui all'art.1491 c.c. va, dunque, decisamente esclusa.

Deve, poi, essere ricordato che, in sede di stipulazione del contratto definitivo di compravendita, la convenuta, quale parte venditrice, ha espressamente dichiarato di assumere "nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge", ivi ricompresa, in primo luogo, quella per i vizi di cui all'art.1490 c.c..

Sussistono, perciò, tutti gli elementi che configurano la responsabilità della venditrice ai sensi dell'art.1492 c.c..

La c.t.u. ha concluso per la sicura inidoneità del terreno agli usi (edificatori) cui era destinato, sia di tipo industriale, sia residenziale (relazione cit. pag.3). Il recupero del bene immobile era possibile solo eseguendo un "massiccio intervento di bonifica" (c.t.u. cit., pagg.3 e 4).

L'attrice, a fronte dei rilevanti vizi in oggetto, ha optato per la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno.

In ordine alle quantificazioni, va osservato che le conclusioni del c.t.u. si fondano su attente analisi, svolte con procedimento immune da vizi logici o tecnici, e sono formulate all'esito delle stesse operazioni di bonifica, progettate ed eseguite in conformità alle prescrizioni degli enti pubblici preposti. Dette conclusioni vanno, quindi, condivise. Peraltro, il c.t.u. ha affermato (motivatamente, essendosi l'opera di bonifica pressoché conclusa) che,



all'esito degli interventi di decontaminazione, "l'area potrà essere recuperata nella sua integrità", anche se "rispetto alle finalità per le quali era stata acquisita, l'area è stata recuperata oltre che con costi di bonifica, anche con un dilatarsi dei tempi di preparazione dell'area stessa" (pag.5).

In sostanza, va evidenziato che, con il compimento della bonifica, non residuano vizi o inidoneità del bene immobile in questione e che, pertanto, il valore complessivo dello stesso non può ritenersi diminuito. Se, dunque, da un lato, la convenuta-venditrice è certamente tenuta a rimborsare all'attrice tutte le somme da quest'ultima spese per la bonifica e a risarcire i danni conseguiti al ritardo nella realizzazione del programma edificatorio, dall'altro, non può ritenersi obbligata a restituire anche parte del prezzo (per effetto della *quanti minoris* proposta dalla ██████████): in effetti, a seguito dell'attuazione del programma di recupero e di eliminazione del danno ambientale, l'area non risulta più compromessa, nemmeno parzialmente, nella sua idoneità e nel suo valore commerciale.

Le somme che la convenuta va condannata a pagare sono, pertanto, le seguenti:

1. € ██████████ (L. ██████████) per costi di bonifica (c.t.u. suppletiva, pag.4);
2. € ██████████ per smaltimento di melme acide (relazione 14.3.02, pag.8);
3. € ██████████ (L. ██████████) per maggiori oneri di progettazione dovuti alla presenza dei rifiuti (c.t.u. suppletiva, pag.4);
4. € ██████████ (L. ██████████) per il ritardo nella realizzazione del programma edificatorio (c.t.u. suppletiva, pag.4).



In relazione al punto 1 va osservato che l'ammontare complessivo dei costi riferibili alla bonifica e addebitabili alla convenuta è di L.4 mld.; da tale somma va dedotto l'importo di L. [REDACTED] ricavato dall'attrice dalle eccedenze di terreno non contaminato e, quindi, commerciato. In tal modo si perviene, in modo del tutto lineare, a quantificare esattamente il pregiudizio effettivo subito dall'attrice, che deve essere calcolato detraendo, dal totale dei costi sostenuti, le utilità che a suo favore sono derivate dalla stessa attività di bonifica (fra tali attività è certamente da ricomprendere quella di rivendita del terreno rimosso e risultato non inquinato).

In relazione al punto 2 va osservato che c.t.u. e c.t.p. hanno concordemente riconosciuto che le melme acide non erano affioranti (verbale di udienza del 30.5.02), onde anche rispetto alle stesse non può parlarsi di vizio facilmente riconoscibile e, pertanto, anche i costi del relativo smaltimento vanno posti a carico della venditrice.

In relazione al punto 4, infine, la valutazione equitativa del c.t.u. deve essere integralmente condivisa, atteso che il ritardo (stimato in due anni) nella realizzazione del programma edificatorio deve tener conto del valore complessivo del bene e dell'utile ricavabile dall'operazione in relazione all'effettivo momento finale dell'intervento compiuto dall'attrice; intervento che si è sviluppato in un quinquennio. Pertanto, se dopo il biennio 1997-99 si è registrato un decremento nei valori immobiliari, nel periodo successivo (coincidente con quello di concreta esecuzione del programma edilizio) si è, invece, manifestato un incremento dei valori stessi. Ai fini della liquidazione che qui interessa, dunque, non può



che tenersi conto del risultato finale effettivo e, quindi, dei maggiori valori risultanti a vantaggio dell'attrice.

Il totale dovuto dalla convenuta è pari, pertanto, ad € [REDACTED], importo che va rivalutato monetariamente (trattandosi di debito di valore) in base agli indici Istat-costo della vita dall'epoca di quantificazione da parte del c.t.u. (luglio 2002) ad oggi e maggiorato degli interessi legali computati sulla somma rivalutata anno per anno, conformemente al criterio dettato dalla S. C. (sent. n.1712 del 17.2.95).

Le spese di giudizio, ivi compresi i costi di c.t.u., seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

1) Condanna la [REDACTED] a pagare all'attrice la somma di € [REDACTED], oltre rivalutazione monetaria, calcolata in base agli indici Istat-costo della vita, dal luglio 2002 ad oggi ed oltre interessi legali calcolati sulla somma rivalutata anno per anno.

2) Condanna, inoltre, la convenuta a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi oltre agli importi anticipati per spese di c.t.u., € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari.

Milano 11.12.05.

Il Giudice


