

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 24 giugno 2009 ed introitata per la decisione in data 28 ottobre 2009, promossa

DA

[REDACTED] P. IVA [REDACTED] elettivamente domiciliata in via Francesco Nava nr. 17, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Vetullio Mussolini, che la rappresenta e difende, unitamente all'avvocato Valerio Valseriati del Foro di Brescia, per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] P.IV [REDACTED], elettivamente domiciliata in via Cerva nr. 20, Milano, presso lo studio dell'Avvocato Daniela Zavattarelli, che la rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la Srl Findel esponeva di aver acquistato da [REDACTED] per atto in data 19 luglio 2005 (nr. 67361 di repertorio e nr. 9984 di raccolta del notaio Domenico Avondola di Milano), un terreno in Comune di Ghedi di 42.180 mq. avente destinazione urbanistica per "attività estrattive". Le attività consentite erano: la coltivazione di materiali di cava e lo smaltimento e frantumazione dei rifiuti non pericolosi ed in specifico gli inerti provenienti da scavi e demolizioni. Era stato pagato un corrispettivo di 282.000,00 €.

Nel dicembre 2005 erano stati effettuati carotaggi del terreno per verificare quale tipo di sabbia potesse essere estratta dal terreno acquistato, ma si era potuto verificare che di questo materiale non vi era traccia, neppure in profondità, in quanto sul terreno, evidentemente dopo una precedente escavazione, erano state riversate grandi quantità di rifiuti tossici, altamente inquinanti, che lo rendevano inidoneo a qualunque destinazione.

Su queste premesse si sosteneva che il contratto era risolubile per grave inadempimento della venditrice, vertendosi in una tipica fattispecie di consegna di *aliud pro alio*.

Si sosteneva, inoltre, che in nessun caso avrebbero potuto operare nel caso di specie le decadenze di cui all'art. 1495 cc, posto che la venditrice aveva deliberatamente occultato i vizi da cui il terreno venduto era affetto, mediante la reiterata allegazione e certificazione di una possibilità di utilizzo del fondo per attività estrattive che, invece, era del tutto inesistente.

La condotta dell'alienante era stata anche idonea a viziare la formazione del consenso negoziale di [REDACTED] determinandone l'errore circa qualità del bene compravenduto che valevano ad "identificare la cosa rispetto allo scopo o all'uso". Sotto tale profilo, pertanto, il contratto di compravendita sarebbe stato annullabile.

Si formulavano, pertanto, conclusioni coerenti con le sopra sintetizzate argomentazioni e si chiedeva in aggiunta il risarcimento del danno, da liquidare con la somma di 200.000,00 € o con altra maggiore o minor somma ritenuta di giustizia.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 24 gennaio 2007, si costituiva [REDACTED], limitandosi ad affermare la propria soggettiva buona fede, per avere venduto il terreno con la destinazione urbanistica attribuitagli dalle determinazioni del Comune e per avere ignorato, nella sua veste di persona giuridica cui era stato trasferito un consistente patrimonio immobiliare da parte delle [REDACTED] e specifiche condizioni in cui si trovava il sottosuolo del fondo venduto alla [REDACTED].

Si sosteneva l'applicabilità alla fattispecie concreta dei termini di decadenza per l'azione volta a far valere i vizi della cosa venduta e si chiedeva il rigetto di tutte le domande dell'attrice, ivi compresa la domanda di risarcimento del danno, essendosi la venditrice conformata all'obbligo di comportarsi secondo buona fede.

Assegnati alle parti i termini ex art. 183 VI comma cpc, con ordinanza depositata il 18 aprile 2007 era disposta l'effettuazione di una CTU, per verificare l'effettiva presenza nel terreno compravenduto di sostanze inquinanti tali da renderlo inidoneo all'uso conforme alla sua destinazione urbanistica.

Depositata il 15 dicembre 2007 la relazione di CTU, seguivano due rinvii ex art. 309 cpc, interrotti da un'udienza intermedia (20 maggio 2008) nella quale la causa era stata ritenuta matura per la decisione.

Falliti i tentativi di ricercare una soluzione conciliativa della vertenza, il 24 giugno 2009 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 28 ottobre 2009 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il CTU ha accertato che l'area compravenduta "è stata per buona parte ricoperta per i primi 2/3 metri di profondità, da rifiuti provenienti da diversificate demolizioni industriali", sia pur contenenti prodotti tossici solo nella parte superficiale.

Ha chiarito il CTU che per un riutilizzo dell'area a fini industriali (attività estrattiva), "occorre comunque prevedere un trattamento del rilevante quantitativo di materiale inerte conferito abusivamente nel sito e classificabile come rifiuto industriale alla luce delle normative vigenti. Il costo per la suddetta operazione, costituita da movimentazione e trasporto, selezione, frantumazione e messa a dimora del materiale trattato, è, indicativamente di circa 10/12 € per tonnellata. Dovendosi rimuovere e trattare circa 60.000 tonnellate di rifiuti, può essere stimato un costo indicativo per tale operazione variabile da 600.000,00 a 720.000,00 €, per un'attività destinata a protrarsi per non meno di 6-8 mesi.

Ove si consideri che oggetto della compravendita era stato un terreno avente la destinazione urbanistica per "attività estrattive", dichiarata nel rogito e comprovata da un certificato di destinazione urbanistica allo stesso allegato ed ove si tengano presenti i risultati sopra esposti degli accertamenti del CTU, si deve concludere che ricorre nel caso concreto una tipica fattispecie di consegna di *aliud pro alio*, che legittima l'acquirente a proporre l'azione di risoluzione del contratto di compravendita, senza soggiacere ai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 cc.

Ha, infatti, da tempo chiarito la giurisprudenza che si versa in tale ipotesi non solo quando la cosa consegnata appartenga ad un genere del tutto diverso da quello pattuito, ma anche quando la cosa difetti delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale, o a quella particolare funzione che le parti abbiano assunto come essenziale.

Ora, pare evidente che [redacted] ha venduto a [redacted] come terreno da cava un fondo che, anche per colpevole iniziativa delle [redacted] o di terzi che con queste collaboravano (la presenza sul terreno di resti di traversine ferroviarie, contenenti materiali tossici, autorizza questo giudizio), era stato trasformato in una discarica abusiva e che, quindi, costituisce un *aliud pro alio* in relazione all'oggetto del contratto fra le parti.

Il contratto di compravendita deve, pertanto, essere risolto per inadempimento di [redacted] [redacted] che dovrà restituire a [redacted] il corrispettivo pagato di 282.000,00 €, oltre all'imposta sul valore aggiunto ed agli interessi calcolati al tasso legale dal 19 luglio 2005 al saldo. 

[redacted] ha formulato una cospicua richiesta risarcitoria, non sostenuta da adeguati supporti probatori. In particolare, non si può ammettere, a riprova del lucro cessante costituito dal mancato conseguimento di una rilevante plusvalenza determinata dalla rivendita del terreno ad un terzo, la mera testimonianza di questo soggetto (il sig. [redacted]) che avrebbe dovuto genericamente riferire (in assenza di qualsiasi riscontro documentale, quale un contratto preliminare, una proposta irrevocabile di acquisto ecc.) del suo interesse all'acquisto dell'area di Ghedi.

Può liquidarsi forfetariamente a favore di [redacted] un importo di 10.000,00 €, da considerare esaustivo di tutti i costi (per onorari notarili, per analisi chimiche del terreno, per trattative stragiudiziali ecc.) sostenuti per effetto dell'inadempimento di controparte.

La convenuta soccombente dovrà rifondere all'attrice le spese legali, liquidate come da dispositivo e la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU, come a suo tempo liquidate.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

DICHIARA

risolto per inadempimento di [redacted] il contratto di compravendita per atto nr. 67361 di repertorio e nr. 9984 di raccolta del notaio Domenico Avendola di Milano in data 19 luglio 2005;

ORDINA

al competente ufficio dell'Agencia del territorio di trascrivere la presente sentenza, con esonero da responsabilità,

CONDANNA

[redacted] a restituire a [redacted] la somma di € 282.000,00, oltre ad imposta sul valore aggiunto e ad agli interessi sull'importo così determinato, calcolati al tasso legale dal 19 luglio 2005 al saldo;

CONDANNA

[redacted] a pagare a [redacted] l'ulteriore somma di € 10.000,00, oltre ad interessi legali dalla data odierna al saldo;

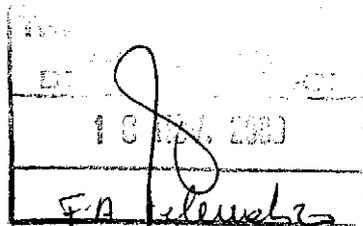
RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

[redacted] rimborsare a [redacted] le spese di lite, che si liquidano in € 650,00 per spese, € 3.000,00 per diritti, € 6.000,00 per onorari, € 1.125,00 per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in € 10.775,00, oltre IVA e CPA come per legge, nonché la quota eventualmente sostenuta delle spese per CTU;

Così deciso in Milano, il 10 novembre 2009.



**il Giudice
Giovanni Rollero**