



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

5462/2010  
3600/2010

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa ANNA BELLESI ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 30672/2006 R.G. promossa da:

████████████████████ (C.F. ██████████), con l'avv. EMILIO DANIELE GENEROSO, presso il cui studio, in CORSO INDIPENDENZA, 18, 20129 MILANO è elettivamente domiciliata per delega in calce all'atto di citazione

**ATTRICE**

contro:

████████████████████ (C.F. ██████████), con l'avv. BRUNO SANTAMARIA, presso il cui studio in GALLERIA DEL CORSO, 2 20122 MILANO è elettivamente domiciliata per delega a margine della comparsa di risposta

**CONVENUTA**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come segue:

### Ragioni della decisione

La [redacted] di [redacted] ha acquistato dalla convenuta, con contratto stipulato in data 4.2.2003, per il corrispettivo di € 650.000,00, oltre I.V.A., un complesso industriale, già destinato a caseificio, con annesse aree di servizio, sito nel Comune di [redacted] [redacted] [redacted] (doc.1 di parte attrice).

Secondo quanto affermato nell'atto di citazione, scopo dell'acquisto da parte dell'attrice era quello di realizzare abitazioni in palazzine e villette a schiera, poiché il complesso industriale e le aree limitrofe erano incluse nel piano regolatore di [redacted] in un comparto edilizio a destinazione residenziale.

Sostiene l'attrice che nel marzo 2004, nell'ambito di operazioni di caratterizzazione ambientale, con indagini e prelievi, la stessa riscontrò la presenza sul suolo e nel primo strato del sottosuolo di sostanze inquinanti dovute allo sversamento avvenuto nei decenni passati di gasolio da cisterne interrato.

Infatti nel complesso industriale oggetto di compravendita aveva esercitato l'attività casearia industriale la [redacted] [redacted], successivamente denominata [redacted] [redacted]

Nonostante la formale contestazione della circostanza alla convenuta, quest'ultima non provvide a farsi carico delle opere di bonifica dell'area.

Pertanto la [redacted] vi provvedeva direttamente.



Per tale motivo, la stessa chiede che, ai sensi dell'art.1489 c.c., il tribunale voglia ridurre equamente il prezzo dalla medesima corrisposto alla venditrice e condannare quest'ultima al risarcimento del danno.

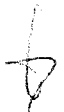
Nonostante la convenuta abbia eccepito che l'inquinamento dell'area è imputabile all'attrice, che lo avrebbe provocato durante lo svolgimento delle operazioni di demolizione del sito industriale senza l'assunzione delle doverose cautele del caso, deve ritenersi provato, all'esito dell'istruttoria orale svolta e dell'accertamento compiuto dal c.t.u. nominato in corso di causa, che l'inquinamento preesisteva alla vendita del bene.

In particolare, ad avviso dell'ing. [REDACTED] al quale è stato conferito l'incarico di verificare le cause dell'inquinamento, *“La tipologia dell'inquinamento, concentrata in un'area circoscritta, è riconducibile a perdite accidentali e ripetutesi nel tempo, da serbatoi di stoccaggio di oli combustibili e/o dalle relative tubazioni di distribuzione, nonché, da possibili incidenti, durante le fasi di caricamento da autocisterne.*

*La mancanza delle sicurezze, concernenti vasche di contenimento dei serbatoi, che all'epoca della installazione iniziale non erano ancora in uso, ha causato una progressiva dispersione nell'area limitrofa ai serbatoi interrati nel terreno circostante”.*

Parte convenuta contesta anche l'applicabilità dell'art.1489 c.c. al caso di specie, reputando che la cosa venduta non era gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti e che, se l'attrice ha inteso lamentare un vizio della cosa venduta, la stessa è decaduta dal diritto alla garanzia e la relativa azione deve considerarsi prescritta.

Ritiene questo giudice che il richiamo di parte attrice all'art.1489 c.c. sia pertinente.



Infatti, ai sensi dell'art.17 D.Lgs. 5.2.1997 n.22 comma 10, *“gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale nonché la realizzazione delle eventuali misure di sicurezza costituiscono onere reale sulle aree inquinate di cui ai commi 2 e 3”*.

In proposito, non rileva, ai fini dell'azione qui proposta, che l'onere reale sia stato o meno indicato nel certificato di destinazione urbanistica, ma rileva la necessità, per il proprietario dell'area inquinata, di provvedere alla bonifica per non essere assoggettato all'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge.

Pertanto la domanda dell'attrice deve ritenersi fondata.

Va precisato che la stessa chiede sia la riduzione del prezzo pagato per l'acquisto del bene da assoggettare a bonifica, sia il risarcimento del danno.

In proposito, occorre considerare che l'area compravenduta, a causa dell'inquinamento del terreno, risulta indubbiamente deprezzata, tuttavia, una volta che saranno portati a termine gli interventi di bonifica, il bene riacquisterà il valore che le parti gli avevano attribuito all'atto della vendita.

Pertanto, riconoscere all'attrice sia la riduzione del prezzo, sia il risarcimento del danno rappresentato dai costi che dovranno essere sostenuti per gli interventi predetti, comporterebbe una ingiusta duplicazione delle voci del danno.

Allo stato, inoltre, non è possibile quantificare il minor valore dell'immobile, ed in ogni caso la bonifica deve necessariamente essere effettuata, in quanto la stessa non rappresenta una scelta discrezionale per il proprietario, ma un obbligo.

Come infatti ha riferito il tecnico del Comune di [REDACTED] arch. [REDACTED] sentito come teste all'udienza del 20.5.2008, la bonifica è

↓

necessaria per legge perché si sono verificati degli sversamenti dovuti alla presenza di una cisterna per idrocarburi.

Conseguentemente, il prezzo può essere ridotto in misura proporzionale ai costi sostenuti e da sostenersi ancora per il completamento delle opere di bonifica.

In proposito, il c.t.u. ha verificato la congruità delle spese sostenute dalla ██████████ per la messa in sicurezza del sito.

Esaminate le fatture e valutati gli interventi in esse descritti, l'ing. ██████████ ha ritenuto di dover detrarre, dall'importo complessivo documentato di € 52.438,26, la somma di € 16.117,26, perché tale somma rappresenta i costi relativi alla *“normale attività di cantiere non definibile nel contesto del disinquinamento”*.

Pertanto il c.t.u. ha reputato congruo l'importo di € 36.321,00 quale costo sostenuto per le opere di bonifica.

Lo stesso ha inoltre quantificato l'ammontare delle spese ulteriori cui andrà incontro l'attrice per completare gli interventi già realizzati, stimando nella misura di € 135.000,00 i costi da sostenere.

Osserva infatti il c.t.u.: *“Il modo più opportuno di procedere in futuro, è quello di dare un incarico per lo smaltimento ad impresa prescelta, con prezzi definiti, per tonnellata da smaltire a seconda del livello di inquinamento e destinazione di discarica autorizzata.*

*Prevedendo che la stragrande quantità di materiale inquinato possa ricondursi a “smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi co. CER 17.05.04”, si può indicativamente prevedere un costo per tonnellata di circa 50 €.*

*Nella peggiore delle ipotesi, in cui si debba provvedere a discariche per rifiuti speciali, ne deriverebbe pertanto un costo complessivo di:*

*1.500 mc. X 1,8 peso specifico = 2.700 T x 50 €/t. = 135.000,00 €.”*

7

La convenuta sostiene che, in base alle conclusioni cui è giunto il proprio consulente di parte, i costi dovrebbero essere inferiori.

Tuttavia, tale diversa valutazione non è basata su dati oggettivi, ma sull'affermazione che le imprese interpellate dal medesimo c.t.p. hanno riferito che il prezzo andrebbe definito con una quotazione unitaria indipendentemente dalla destinazione del terreno e del suo contenuto di inquinanti.

Pertanto, non vi sono ragioni per attribuire maggiore attendibilità alla previsione di stima effettuata dalla convenuta.

Quanto alle altre voci di danno elencate dall'attrice nei propri atti (immobilizzazione del capitale e dell'investimento, impossibilità di realizzare le mansarde e di incassare i corrispettivi delle vendite delle stesse), si osserva che le stesse non risultano provate.

È vero che la necessità di procedere alla bonifica comporta necessariamente dei ritardi, ma l'attrice avrebbe dovuto fornire gli elementi per consentire al giudice di effettuare una stima, non potendosi liquidare in via equitativa, o attraverso una c.t.u. di carattere esplorativo, un danno che la parte avrebbe dovuto dimostrare attraverso idonei mezzi di prova.

In particolare, si rileva che l'attrice lamenta che l'inquinamento dell'area abbia bloccato l'iter di approvazione del piano di lottizzazione, ma la stessa non illustra il piano di lottizzazione, così come non offre alcun elemento per dimostrare che sarebbe riuscita a realizzare le mansarde entro dicembre 2005 e che avrebbe ricavato determinati importi dalla vendita degli spazi di sottotetto recuperati.

Pertanto gli unici danni provati sono quelli relativi ai costi di recupero dell'area inquinata.

Ne consegue che la convenuta va condannata a pagare, in favore dell'attrice, la somma complessiva di € 171.321,00, oltre interessi

legali, dalla domanda al saldo effettivo, sull'importo di € 135.000,00, e dalla data degli esborsi al saldo effettivo sulla somma di € 36.321,00.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo in base al valore e alla difficoltà della controversia, seguono la soccombenza.

Le spese di c.t.u., già liquidate in complessivi € 2.600,00, oltre accessori, vanno infine poste definitivamente a carico della convenuta.

### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

- condanna la convenuta a pagare, in favore dell'attrice, la somma complessiva di € 171.321,00, oltre interessi legali, dalla domanda al saldo effettivo, sull'importo di € 135.000,00, e dalla data degli esborsi al saldo effettivo sulla somma di € 36.321,00;

- condanna altresì la convenuta a rimborsare all'attrice le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 16.932,00, di cui € 3.246,00 per diritti ed € 13.000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario 12,50% I.V.A. e C.P.A.;

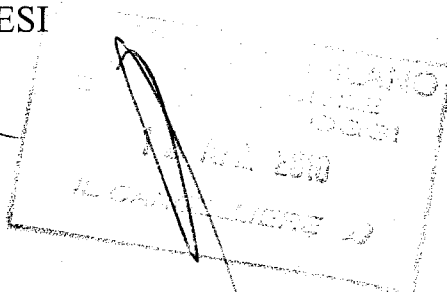
- pone definitivamente a carico della convenuta le spese di c.t.u., già liquidate in complessivi € 2.600,00, oltre accessori,

Milano, 29.3.2010

Il Giudice

ANNA BELLESI

*ANNA BELLESI*



*12-4-2010*

*M*