

Terreno, la scoperta dell'inquinamento non è vizio della cosa venduta

Cassazione/2

Si può impugnare per vendita di cosa gravata da oneri non apparenti

Angelo Busani

La compravendita di un terreno che, successivamente alla stipula del contratto, si scopra essere contaminato da fattori inquinanti, non è impugnabile con l'azione per i vizi della cosa venduta, di cui all'articolo 1490 del Codice civile, ma solo con l'azione, concessa dall'articolo 1489 del Codice civile, per il caso della vendita di cosa gravata da oneri non apparenti che non siano stati dichiarati nel contratto di compravendita.

Trattandosi però di un onere che si origina solo a seguito del provvedimento di approvazione del programma di bonifica da parte della Pa competente, l'azione di cui all'articolo 1489 non può essere promossa prima dell'adozione di tale provvedimento.

È questa la decisione adottata dalla Cassazione nella sentenza n. 26402 del 13 settembre 2023, con la quale si esclude pertanto che l'acquirente del terreno, qualora non sia stato ancora reso destinatario del provvedimento amministrativo che dispone la bonifica del terreno, possa agire direttamente nei confronti del soggetto che ritenga responsabile dell'inquinamento allo scopo di conseguire, sotto forma di risarcimento del danno, l'integralità delle spese di bonifica.

La Cassazione supporta la sua decisione rammentando che l'azione di garanzia per vizi è esperibile solo quando la cosa compravenduta presenti imperfezioni attinenti al processo della sua formazione, fabbricazione o produzione oppure manchi di qualità essenziali per l'uso cui è destinata. Quindi esulano dall'ambito della garanzia per i vizi quei fenomeni (come l'inquinamento ambientale) che si pongono al di fuori della fase di realizzazione del bene compravenduto.

Inoltre, viene osservato che l'obbligo di adottare le misure idonee a fronteggiare la situazione di inquinamento è a carico del soggetto che sia responsabile dell'inquinamento, in base al principio "chi inquina paga" e che, pertanto, l'obbligo di eseguire le misure di messa in sicurezza di emergenza e di bonifica non può essere imposto al proprietario del sito contaminato incolpevole dell'inquinamento.

Tuttavia, per l'ipotesi in cui i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente alle operazioni di bonifica o non siano individuabili, e gli interventi di bonifica, di conseguenza, siano realizzati d'ufficio dall'autorità competente, affrontando i relativi oneri, a carico del proprietario dell'area la legge impone un onere reale e un privilegio speciale immobiliare a garanzia del rimborso delle spese relative agli interventi di bonifica che siano effettuati dall'autorità competente. Questi, a sua volta, può rivalersi sull'autore dell'inquinamento, ma appunto, non prima che sia stato emanato il provvedimento che dispone la bonifica.