

COMPRAVENDITA DI SITI CONTAMINATI E GARANZIE CONTRATTUALI

DI LUCA PRATI

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE Sez. 2[^], 19 aprile 2022, n. 12438

In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, una volta che tali vizi siano provati (come nella specie ritenuto dal giudice di merito), l'onere della prova liberatoria della mancanza di colpa incombe sul venditore, ai sensi dell'art. 1494 c.c. (fattispecie relativa a un sito che si rivela, successivamente alla sua alienazione, necessitante di interventi di bonifica).

La sentenza in commento torna sulla questione dei rimedi esperibili dall'acquirente di un sito che si riveli, successivamente alla sua alienazione, necessitante di interventi di bonifica.

La decisione d'appello, quasi integralmente confermata dalla Cassazione, aveva risolto la controversia a favore dell'acquirente facendo applicazione degli artt. 1490 e 1492 c.c. (posti a garanzia per i vizi della cosa venduta).

L'art. 1490 c.c. disciplina la garanzia per vizi e si riferisce al caso in cui la cosa acquistata presenti un'alterazione patologica o una anomalia strutturale che la renda inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuisca in modo apprezzabile il valore (Greco, Cottino, Della vendita, 2a ed., in Comm. Scialoja, Branca, IV, Delle obbligazioni, sub artt. 1470-1547, Bologna-Roma, 1981, 230).

Un risalente dibattito attiene poi alla distinzione tra vizi (art. 1490), mancanza delle qualità promesse (art. 1497), mancanza delle qualità essenziali per l'uso cui la cosa è destinata (art. 1497), e l'ulteriore categoria giuridica dell' *aliud pro alio*.

La distinzione ha rilievo sul piano della disciplina da applicare.

Qualora si qualifichi un determinato difetto della cosa venduta come vizio, potranno trovare applicazione, in alternativa, o l'azione che redibitoria o la *quanti minoris*, e non già la disciplina della risoluzione prevista dall' art. 1453 (che consente la domanda di adempimento e che, comunque, fonda la responsabilità sulla colpa dell'inadempimento, mentre se si qualifica come vizio, l'operatività della relativa garanzia prescinde dalla colpa del venditore, rilevante, se del caso, solo ai fini della proponibilità dell'azione di danno).

La mancanza di qualità inerisce, diversamente, agli elementi sostanziali, i quali, all'interno del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie piuttosto che in un'altra (C. 244/1997; C. 3046/1995).

Si ha invece consegna di *aliud pro alio*, quando la cosa venduta appartiene ad un genere del tutto diverso da quello della cosa consegnata, ovvero presenta difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti.

A parere di chi scrive, la presenza di contaminazione nell'immobile oggetto di compravendita mal si attaglia alla nozione di vizio, potendo più facilmente rientrare nella mancanza di qualità promesse o essenziali per l'uso, quantomeno in tutti i casi in cui incida in modo sostanziale sulla edificabilità dell'area o, comunque sul pieno utilizzo della stessa da parte del proprietario.

Una particolare riflessione merita altresì il fatto che dalla presenza di contaminazione nell'area sorgono specifici oneri e privilegi che incidono drasticamente sull'uso e la commerciabilità del bene. L'operatività dell'onere reale e del privilegio speciale immobiliare sul sito è attualmente disciplinata dall'art. 253 del Codice dell'ambiente.

Per quanto riguarda l'onere reale, il comma 1 dell'art. 253 conferma, in continuità con la disciplina previgente, che gli interventi effettuati d'ufficio dall'autorità competente ai sensi dell'art. 250 costituiscono onere reale sui siti contaminati, ma precisa che esso viene iscritto soltanto a seguito dell'approvazione del progetto di bonifica, e deve essere indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

L'onere reale incide in senso restrittivo sul diritto di proprietà e diminuisce la commerciabilità economica del bene, includendo nel suo valore di mercato il costo della bonifica.

L'art. 253 del Codice dell'ambiente aggiunge poi, a vantaggio dell'amministrazione procedente, il privilegio immobiliare, quale causa legittima di prelazione accordata dalla legge in considerazione della qualità e della causa del credito. Esso si inquadra quindi senza dubbio tra gli strumenti di rafforzamento della garanzia patrimoniale del credito, comportando una preferenza del titolare del privilegio rispetto agli altri creditori in sede di esecuzione forzata sui beni del debitore inadempiente. La previsione del privilegio speciale immobiliare comporta anche che il credito dell'amministrazione che ha proceduto alla bonifica in danno per il recupero delle spese sostenute è preferito a quello dei creditori ipotecari (art. 2748, comma 2, c.c.).

La presenza di un onere reale e un privilegio speciale sul bene farebbe presupporre l'esperibilità dell'azione di cui all'art. 1489 c.c, secondo cui *"Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'art. 1480"*.

La nozione della garanzia ex art. 1489 è distinta da quella per vizi e mancanza di qualità: mentre questi ultimi sono difetti attinenti all'aspetto materiale dei beni compravenduti e al loro modo di essere nella realtà fisica, invece gli oneri ed i diritti di godimento dei terzi riguardano vincoli di carattere giuridico, che incidono sul godimento del proprietario del bene e sul suo diritto (C. 253/1992).

Relativamente applicabilità dell'art.1489 c.c. alla fattispecie di immobile inquinato, la Cassazione ha però escluso che l'imposizione del peso sul fondo nasca dalla presenza del semplice stato di inquinamento, dovendo essere stato approvato il richiesto provvedimento amministrativo (Cass., Sez. 2, n. 2982 del 27 febbraio 2012).

Ha infatti affermato la Cassazione che *“nella specie, quindi, l'onere è divenuto ufficiale con l'emanazione del provvedimento del Comune di Este che ha ingiunto al proprietario di bonificare l'area, da detto momento potendo la pubblica amministrazione avvalersi dei privilegi di legge. Pertanto, potrà parlarsi, nella controversia de qua, della presenza di un onere reale, rilevante ai sensi dell'art. 1489 c.c., alla luce del particolare sistema introdotto dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, solo dal giorno in cui l'amministrazione interessata ha adottato il provvedimento di approvazione del programma di bonifica (Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 05/10/2017) 28/12/2017, n. 3100).*

L'orientamento della Cassazione pare però svalutare la circostanza che l'assenza di un progetto approvato di bonifica al momento della vendita dell'immobile, per quanto non faccia immediatamente sorgere l'onere reale e il connesso privilegio immobiliare, non esclude comunque il pregiudizio in cui l'acquirente è destinato ad incorrere nel momento in cui detto progetto verrà approvato.

Si, tratta, in conclusione, di un tema complesso che merita certamente ulteriori riflessioni giurisprudenziali.