



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da

FELICE MANNA

Presidente

PATRIZIA PAPA

Consigliere

CHIARA BESSO MARCHEIS

Consigliere

LUCA VARRONE

Consigliere

FEDERICO ROLFI

Consigliere Rel.

Oggetto:
Compravendita - Beni
immobili

R.G.N. 18267/2018

Ud. 21/06/2023 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 18267/2018 R.G. proposto da:

(omissis) **SPA**, elettivamente domiciliata in

(omissis)

che

la rappresenta e difende

- ricorrente -

contro

(omissis) (omissis) **PA**, quale successore a titolo universale d (omissis)

(omissis) (omissis) (omissis) **A**, elettivamente domiciliato in (omissis)

**- controricorrente e ricorrente incidentale -
nonché contro**

Firmato Da: TALARICO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53b87609d6a1a75dc8b58750a11bbkZfa - Firmato Da: MANNA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29879dbe58b8f8a64dbc35f60cb1617a5
Firmato Da: ROLFI FEDERICO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66d53b4111bb6a6264e4abebeba647f08





(omissis)

(omissis)

RL, elettivamente domiciliato in

(omissis)

I

- intervenuta -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO BRESCIA n. 588/2018 depositata il 30/03/2018

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/06/2023 dal Consigliere Federico Rolfi;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Stanislao De Matteis, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale;

udito per la ricorrente l'Avv. (omissis) che ha concluso per l'accoglimento del ricorso

udito per la ricorrente incidentale l'Avv. (omissis) che ha concluso per l'accoglimento del ricorso incidentale ed il rigetto del ricorso principale;

udito per l'intervenuta l'Avv. (omissis) che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale.

FATTI DI CAUSA

1. (omissis) SRL citò, innanzi il Tribunale di Bergamo, la (omissis) (omissis) PA, riferendo di avere acquistato da quest'ultima, con atto del 21 dicembre 1999, un complesso industriale costituito da un terreno con fabbricati e di avere scoperto, nella primavera dell'anno 2000, che il terreno risultava contaminato da idrocarburi.

Chiese, quindi, che il Tribunale accertasse l'obbligo della convenuta di eseguire gli interventi necessari per la bonifica e messa in sicurezza,





nonché la condanna della convenuta medesima – a titolo contrattuale o extracontrattuale – al risarcimento dei danni.

Costituitasi la (omissis) (omissis) PA per contestare la fondatezza della domanda, eccependo in via preliminare l'incompetenza territoriale del giudice adito, il Tribunale di Bergamo procedette con l'attività istruttoria nel corso della quale l'attrice venne dichiarata fallita, con conseguente prosecuzione del giudizio da parte del (omissis) .

In data 17 marzo 2005 si costituì in giudizio quale interveniente volontaria la (omissis) (omissis) L (omissis) (omissis) PA, deducendo di essere successore a titolo particolare dell'originaria attrice (omissis) SRL, per effetto di un contratto di compravendita del 19 dicembre 2000, e chiedendo l'attribuzione delle somme eventualmente riconosciute al FALLIMENTO (omissis) (omissis) L, al netto di quelle già affrontate per la bonifica.

Con sentenza del 13 marzo 2012, il Tribunale di Bergamo condannò la (omissis) (omissis) SPA a corrispondere al FALLIMENTO (omissis) SRL la somma di € 1.182.929,00 oltre interessi, dichiarando inammissibili le domande proposte da (omissis) (omissis) I (omissis) (omissis) SPA.

2. Proposto appello da (omissis) (omissis) SPA, la Corte d'appello di Brescia, nella regolare costituzione delle appellate FALLIMENTO (omissis) SRL e (omissis) (omissis) L (omissis) (omissis) PA, quest'ultima anche appellante incidentale, riformò parzialmente la decisione di prime cure, rideterminando il criterio di calcolo della rivalutazione e degli interessi legali sulla somma riconosciuta, dichiarando ammissibile l'intervento da (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) PA, ma respingendo nel merito le domande da essa proposte.





La Corte territoriale, infatti, nell'esaminare l'appello principale di

(omissis) (omissis) SPA:

- dichiarò inammissibile l'istanza di prova orale formulata nell'atto di appello in quanto formulata in modo ritenuto generico;
- disattese il motivo di gravame concernente la competenza territoriale osservando sia che l'appellante in primo grado aveva sollevato l'eccezione solo sotto il profilo del *forum contractus*, senza contestare gli altri criteri, sia che l' (omissis) SRL aveva agito anche a titolo di responsabilità extracontrattuale;
- ritenne, nel merito, che correttamente il giudice di prime cure aveva interpretato il testo del contratto di compravendita, concludendo, conseguentemente, che l'obbligo di bonifica in esso contemplato - ed assunto dalla stessa acquirente - era da riferire ai soli fabbricati e non anche al terreno, anche in considerazione del fatto che non vi erano elementi che consentivano di affermare che la (omissis) SRL fosse a conoscenza della contaminazione del terreno al momento dell'acquisto;
- escluse che la contaminazione potesse attribuirsi agli interventi di smantellamento degli impianti operati dalla stessa (omissis) SRL dopo la compravendita;
- confermò la decisione di prime cure nella parte in cui aveva ritenuto applicabile la disciplina di cui agli artt. 1489 segg. c.c., ribadendo il carattere occulto del vizio consistente nella contaminazione del terreno;
- accolse parzialmente il sesto motivo di appello, concernente i criteri di calcolo di rivalutazione ed interessi;





- disattese il motivo di appello con il quale veniva dedotta la nullità della procura *ad litem* della (omissis) L (omissis) (omissis) A in quanto conferita da soggetto munito di poteri rappresentativi anche sostanziali.

Nell'esaminare l'appello incidentale d (omissis) IL (omissis) (omissis) A, invece, la Corte d'appello confermò la decisione di prime cure nella parte in cui aveva qualificato l'intervento dell'appellante incidentale come atto di intervento ai sensi dell'art. 105 c.p.c. ma, richiamati i principi enunciati in materia da questa Corte, concluse che l'intervento non poteva essere ritenuto inammissibile ma che, essendo stato svolto a preclusioni processuali maturate, le domande dell'appellate, pur se ammissibili, dovevano essere respinte in quanto non supportate da adeguate prove.

3. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Brescia hanno presentato separati ricorsi principali si (omissis) (omissis) SPA sia (omissis) (omissis) PA, quale successore a titolo universale d (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) A, resistendo reciprocamente all'avverso ricorso con controricorso.

Resiste altresì con controricor (omissis) (omissis) SRL, intervenuta nel giudizio di legittimità quale assuntore del concordato fallimentare della (omissis) SRL.

4. La (omissis) (omissis) A ha formulato tempestiva istanza di trattazione orale.

5. Hanno depositato memori (omissis) (omissis) SPA e (omissis) (omissis) SPA

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso della (omissis) (omissis) PA è affidato a nove motivi.
1.1. Con il primo motivo il ricorso deduce:





- in relazione all'art. 360, n. 2, c.p.c., la violazione degli artt. 18, 19 e 20 c.p.c.
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Deduce, in particolare, il ricorso la irrilevanza - ai fin della individuazione della competenza territoriale - del profilo concernente la formulazione, da parte dell'originaria attrice, di una pretesa risarcitoria di natura extracontrattuale, in quanto tale obbligazione avrebbe carattere meramente derivato e sostitutivo rispetto all'originaria obbligazione contrattuale e comunque concernerebbe il diverso rapporto con la pubblica amministrazione.

Nessun rilievo, prosegue il motivo, potrebbero avere le deduzioni dell'originaria convenuta in ordine alla individuazione del luogo di adempimento dell'obbligazione nel domicilio del creditore o nei luoghi di causa in quanto deduzioni svolte tardivamente, e quindi inammissibili.

1.2. Con il secondo motivo il ricorso deduce:

- in relazione all'art. 360, n. 2, c.p.c., la violazione dell'art. 1362 c.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Argomenta, in particolare, il ricorso che la Corte territoriale avrebbe interpretato erroneamente la clausola del contratto di compravendita con la quale l'acquirente - (omissis) RL - assumeva gli oneri di bonifica, limitandone la valenza ai soli edifici e non estendendola al terreno e peraltro omettendo di esaminare le deduzioni svolte dall'odierna ricorrente con l'atto di appello.

Deduce, quindi, (omissis) (omissis) PA che la Corte territoriale si sarebbe dovuta arrestare alla valutazione del tenore letterale della





clausola, in quanto il significato della medesima doveva ritenersi univoco e non necessitante dell'applicazione degli ulteriori criteri di interpretazione.

1.3. Con il terzo motivo il ricorso deduce:

- in relazione all'art. 360, n. 2, c.p.c., la violazione dell'art. 115 c.p.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Il ricorso si duole del fatto che la Corte territoriale non abbia tenuto in considerazione, nella propria decisione, il fatto che l' (omissis) SRL era stata immessa nella disponibilità dei luoghi circa due mesi prima della conclusione del contratto, avendo quindi piena possibilità di esaminare lo stato dei luoghi e di prendere contezza della condizione del terreno.

1.4. Con il quarto motivo il ricorso deduce:

- in relazione all'art. 360, n. 2, c.p.c., la violazione dell'art. 115 c.p.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Argomenta, in particolare, il ricorso che la Corte territoriale avrebbe omesso di esaminare e valutare una serie di circostanze dedotte dalla ricorrente, procedendo ad una sintesi incompleta delle difese della stessa (omissis) (omissis) PA, circostanze e difese di cui il motivo di ricorso procede poi ad una dettagliata esposizione, ivi compresi gli esiti della CTU, dai quali – deduce la ricorrente – emergerebbe l'assenza di elementi univoci nel senso della riconducibilità della contaminazione alle attività svolte dalla stess (omissis) (omissis) SPA sul sito.

1.5. Con il quinto motivo il ricorso deduce:





- in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1489 segg. c.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Argomenta, in particolare, il ricorso che la Corte bresciana avrebbe erroneamente qualificato come vizi occulti la necessità di procedere alla bonifica del terreno in quanto:

- tale necessità non solo era contemplata nel contratto di compravendita, ma discendeva altresì direttamente dalla legge;
- non era preesistente alla compravendita, dal momento che a quella data non era stato adottato alcun atto amministrativo che imponesse la bonifica ex art. 17, D. Lgs. 22/97;
- non poteva ritenersi "non apparente", avendo la compratrice ottenuto la disponibilità anticipata del sito, procedendo alla verifica dello stato dei luoghi;
- in ogni caso (omissis) RL avrebbe potuto prendere cognizione dell'esistenza dell'onere usando l'ordinaria diligenza;
- (omissis) (omissis) PA ignorava incolpevolmente l'esistenza delle problematiche.

1.6. Con il sesto motivo il ricorso deduce:

- in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 115 c.p.c. e 2697 c.c.;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Il ricorso si duole della quantificazione dei danni operata dal giudice di merito sulla scorta della CTU, la quale, a propria volta, viene fatta oggetto di una serie di considerazioni critiche per avere ritenuto sussistenti costi ed oneri privi di adeguato riscontro probatorio.





1.7. Con il settimo motivo il ricorso deduce:

- *"errata applicazione di norme di diritto con riferimento alla liquidazione degli interessi compensativi e con riferimento all'art. 112 c.p.c. per vizio di ultrapetizione"*;
- in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto discussione tra le parti.

Si duole la ricorrente del fatto che la decisione impugnata abbia comunque riconosciuto, sulla somma determinata a titolo di risarcimento dei danni, gli interessi compensativi, argomentando che, in assenza di espressa domanda, i suddetti interessi non avrebbero potuto essere riconosciuti e che, in ogni caso, non ricorrevano i presupposti per il loro riconoscimento, essendo state le somme liquidate a titolo di interventi ancora da eseguire.

1.8. Con l'ottavo motivo il ricorso deduce, testualmente, *"nullità ed inammissibilità dell'atto di intervento di (omissis) (omissis) - Errata applicazione di norme di diritto con riferimento agli artt. 75 e segg. c.p.c. - Inammissibilità ed infondatezza delle domande nuove ed autonome formulate dal terzo intervenuto nei confronti della (omissis) (omissis) SPA con conseguente errata applicazione dell'art. 111 c.p.c."*

La ricorrente argomenta la nullità dell'atto di intervento della (omissis) (omissis) (omissis) (omissis) A per vizio della procura, in quanto rilasciata da un soggetto cui non poteva essere conferito potere di rappresentanza sostanziale secondo le previsioni del Codice Civile in tema di società per azioni.

In ogni caso, la ricorrente impugna la decisione della Corte d'appello nella parte in cui ha ricondotto l'intervento (omissis) (omissis) L (omissis) (omissis) A al disposto di cui all'art. 111 c.p.c. e non al disposto di cui all'art. 105 c.p.c., argomentando che l'interveniente era





soggetto diverso da quello che ha effettivamente acquistato l'immobile all'origine del contenzioso.

Ulteriormente, deduce la tardività dell'intervento, l'inutilizzabilità della documentazione prodotta dalla terza intervenuta e l'infondatezza nel merito della domanda.

1.9. Con il nono motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 346 c.p.c.

La ricorrente sottolinea che il giudizio di gravame era regolato dalla previgente disciplina del grado di appello, argomentando quindi la erroneità della decisione impugnata nella parte in cui ha dichiarato la inammissibilità delle istanze di prova orale formulate con l'atto di appello per genericità delle stesse, deducendo che, secondo la disciplina vigente *ratione temporis* le istanze stesse dovevano ritenersi ammissibili.

2. Il ricorso incidentale di (omissis) (omissis) PA è affidato a tre motivi.

2.1. Con il primo motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., *"un vizio di motivazione concernente un fatto decisivo"*.

Argomenta, in particolare, il ricorso che la Corte territoriale avrebbe erroneamente ritenuto non provata la domanda della ricorrente incidentale essendo le relative prove documentali prodotte dopo il maturarsi dei termini istruttori, omettendo tuttavia di considerare che i documenti prodotti si erano formati in epoca successiva al maturarsi delle preclusioni.

2.2. Con il secondo motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 115 c.p.c.

Argomenta, in particolare, il ricorso che - sempre nel ritenere non provata la domanda della ricorrente incidentale, essendo le relative prove documentali prodotte dopo il maturarsi dei termini - la Corte territoriale avrebbe violato l'art. 115 c.p.c., omettendo di valutare il





fatto che le allegazioni del (omissis) (omissis) I (omissis) (omissis) SPA non erano state oggetto di contestazione.

2.3. Con il terzo motivo il ricorso deduce, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 92 c.p.c. per avere la Corte territoriale condannato la ricorrente incidentale alla rifusione delle spese in favore della (omissis) (omissis) PA, nonostante quest'ultima fosse risultata soccombente nel merito, e nonostante, quindi, fosse registrabile una soccombenza reciproca.

3. Preliminarmente, deve essere dichiarata la inammissibilità dell'intervento spiegato da (omissis) (omissis) RL nel presente grado di legittimità.

Deve, infatti, trovare applicazione il principio, più volte affermato da questa Corte, per cui il successore a titolo particolare nel diritto controverso – quale è l'assuntore nel concordato fallimentare – può tempestivamente impugnare per cassazione la sentenza di merito, ma non anche intervenire nel giudizio di legittimità, mancando una espressa previsione normativa, riguardante la disciplina di quell'autonoma fase processuale, che consenta al terzo la partecipazione a quel giudizio con facoltà di esplicitare difese, assumendo una veste atipica rispetto alle parti necessarie, che sono quelle che hanno partecipato al giudizio di merito (Cass. Sez. 1 - Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20565 del 07/08/2018; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 5759 del 23/03/2016; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11375 del 11/05/2010).

4. Il primo motivo di ricorso principale è infondato.

Lo stesso è addirittura inammissibile, in primo luogo, nella parte in cui riferisce le proprie doglianze all'art. 360, n. 5), c.p.c., e ciò non perché – come ritenuto dal Pubblico Ministero – venga ad operare la preclusione di cui all'art. 348-ter c.p.c. – inoperante *ratione temporis*,





visto che il giudizio di appello è stato instaurato con citazione del 3 luglio 2012 – bensì perché l'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., nell'attuale testo modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 40 del 2006, riguarda un vizio specifico denunciabile per cassazione relativo all'omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, da intendersi riferito a un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico-naturalistico, come tale non ricomprendente questioni o argomentazioni, sicché sono inammissibili le censure che, irritualmente, estendano il paradigma normativo a quest'ultimo profilo (Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 22397 del 06/09/2019; Cass. Sez. 1 - Ordinanza n. 26305 del 18/10/2018; Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 14802 del 14/06/2017), laddove nel caso di specie, le deduzioni della ricorrente non concernono in alcun modo l'omessa valutazione di fatti, bensì l'omesso esame di argomentazioni, conseguentemente non riconducibile, come visto, all'ipotesi in esame.

Quanto alle deduzioni riferite al disposto di cui all'art. 360, n. 3), c.p.c., si deve osservare che la ricorrente, nel contestare la decisione della Corte bresciana in punto competenza, non ha in alcun modo affrontato una delle *rationes decidendi* che erano alla base della statuizione della stessa Corte territoriale, e cioè il non aver la ricorrente tempestivamente contestato la competenza territoriale con riferimento a tutti i criteri astrattamente applicabili.

Questa *ratio* – che peraltro si è conformata alla costante giurisprudenza di questa Corte (Cass. Sez. 3 - Ordinanza n. 16284 del 18/06/2019; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20597 del 07/08/2018) – non è stata concretamente impugnata da parte della ricorrente, la quale invece avrebbe dovuto dedurre non solo di aver operato detta contestazione, ma anche di averlo fatto tempestivamente, e cioè entro il termine di decadenza fissato dal codice di rito, ulteriormente





richiamando, in ossequio al principio di specificità di cui all'art. 366 c.p.c., l'atto – ed il relativo contenuto – nel quale la contestazione era stata formulata.

Trova, allora, applicazione il principio per cui qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, è da ritenersi inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali *rationes decidendi*, neppure sotto il profilo del vizio di motivazione (Cass. Sez. U, Sentenza n. 7931 del 29/03/2013; Cass. Sez. L, Sentenza n. 4293 del 04/03/2016; Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 16314 del 18/06/2019).

5. Il secondo motivo è infondato.

Quanto al richiamo della ricorrente al disposto di cui all'art. 360 n. 5 c.p.c., è sufficiente, per esplicitare la valutazione di inammissibilità, quanto già osservato in relazione al primo motivo di ricorso, identica essendo la carenza che affligge anche il motivo ora in esame.

Passando alla doglianza ricondotta al disposto di cui all'art. 360, n. 2) [*sic*], c.p.c. - e ritenuto preliminarmente che la stessa sia affetta da un mero *lapsus calami*, risultando invece riconducibile all'art. 360, n. 3) c.p.c. – la stessa è da ritenersi invece infondata dal momento che le deduzioni della ricorrente non valgono ad evidenziare l'assoluta erroneità dell'interpretazione della clausola da parte della Corte territoriale.

Questa Corte ha chiarito che, in tema di interpretazione del contratto, l'elemento letterale, pur assumendo funzione fondamentale nella ricerca della effettiva volontà delle parti, deve invero essere riguardato alla stregua degli ulteriori criteri ermeneutici e, segnatamente, di quelli dell'interpretazione funzionale ex art. 1369 c.c. e dell'interpretazione secondo buona fede ex art. 1366 c.c., avuto





riguardo allo "scopo pratico" perseguito dalle parti con la stipulazione del contatto, e quindi della relativa "causa concreta" (Cass. Sez. 3 - Ordinanza n. 34795 del 17/11/2021; Cass. Sez. L - Sentenza n. 24699 del 14/09/2021).

La ricorrente, in realtà, con il motivo di ricorso viene a sostenere una concezione rigidamente gerarchica dei criteri di interpretazione che non è invece seguita da questa Corte, la quale invece ha ribadito che il dato testuale del contratto, pur importante, non può essere ritenuto decisivo ai fini della ricostruzione della volontà delle parti, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi acquisito solo al termine del processo interpretativo, che non può arrestarsi al tenore letterale delle parole, ma deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé chiare, atteso che un'espressione *prima facie* chiara può non risultare più tale se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti, da ciò risultando che l'interpretazione del contratto, da un punto di vista logico, è un percorso circolare che impone all'interprete, dopo aver compiuto l'esegesi del testo, di ricostruire in base ad essa l'intenzione delle parti e quindi di verificare se quest'ultima sia coerente con le restanti disposizioni del contratto e con la condotta delle parti medesime (Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 32786 del 08/11/2022).

È bensì vero che i criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 segg. c.c. sono governati da un principio di gerarchia interna in forza del quale i canoni strettamente interpretativi prevalgono su quelli interpretativi-integrativi, tanto da escluderne la concreta operatività quando l'applicazione dei primi risulti da sola sufficiente a rendere palese la "*comune intenzione delle parti stipulanti*", ma è parimenti vero che la





necessità di ricostruire tale "*comune intenzione*" senza "*limitarsi al senso letterale delle parole*", ma avendo riguardo al "*comportamento complessivo*" dei contraenti comporta che il dato testuale del contratto, pur rivestendo un rilievo centrale, non risulta necessariamente decisivo ai fini della ricostruzione dell'accordo, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali non è un *prius*, ma l'esito di un processo interpretativo che non può arrestarsi al tenore letterale delle parole, ma deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 14432 del 15/07/2016).

Tornando, allora, al caso in esame, si deve osservare che la Corte territoriale, ben lungi dal violare il criterio di interpretazione letterale, ne ha operato una corretta applicazione, in quanto - sulla scorta di un argomentato percorso ermeneutico che non è stato adeguatamente impugnato - è giunta a ricostruire il significato effettivo della dichiarazione negoziale valorizzando proprio il profilo del comportamento delle parti nonché una serie di elementi correlati alla fase delle trattative che hanno preceduto la conclusione del contratto, in tal modo conformandosi pienamente ai criteri interpretativi fissati da questa Corte.

6. Bisogna, tuttavia, chiarire che, se l'interpretazione dell'intesa contrattuale operata dalla Corte bresciana appare immune da vizi, il suo ambito deve essere nondimeno delimitato con riferimento ai profili specificamente privatistici, laddove nella vicenda giudiziaria ora in esame veniva - e viene - ad assumere rilevanza un profilo ben distinto, costituito dall'applicazione della disciplina in materia di oneri di bonifica ambientale di cui al D. Lgs. n. 22/1997, e cioè dell'applicazione di una disciplina di matrice pubblicistica i cui contenuti esulavano dalle pattuizioni negoziali delle parti, sebbene proprio tali profili siano stati





valorizzati dalla Corte di merito ai fini dell'affermazione dell'applicabilità dell'art. 1494 c.c.

7. Appare allora opportuno, a questo punto, esaminare proprio il motivo di ricorso - il quinto - che tale profilo viene a sollevare, criticando quello che può considerarsi lo snodo fondamentale della decisione impugnata, in quanto concernente proprio la qualificazione della fattispecie ad opera della Corte bresciana.

8. Esaminando, allora, il quinto motivo di ricorso, lo stesso risulta fondato, dovendosi ritenere che la Corte territoriale sia incorsa in una falsa applicazione dell'art. 1494 c.c.

8.1. Costituisce costante orientamento di questa Corte quello per cui si verte in ipotesi di vizi redibitori quando la cosa consegnata presenti imperfezioni attinenti al processo di formazione, fabbricazione o produzione di essa, ovvero difetti di qualità essenziali per l'uso cui è destinata (in progressione cronologica: Cass. Sez. 3, Sentenza n. 542 del 03/03/1971; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3659 del 29/10/1975; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1839 del 23/03/1982; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4980 del 19/07/1983; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1424 del 12/02/1994; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6596 del 05/04/2016).

Deve, quindi, ritenersi che esulino dall'ambito della garanzia per i vizi quei fenomeni che si pongono al di fuori della fase di realizzazione del bene venduto e che su quest'ultimo vengono ad incidere in un momento successivo, potendo tali profili assumere semmai rilievo ove riconducibili nell'ipotesi di mancanza di qualità promesse ex art. 1497 c.c.

8.2. Dal profilo dei vizi, quindi, deve essere tenuto distinto quello - che assume rilievo nel presente giudizio - della condizione di inquinamento ambientale di un terreno, atteso che tale condizione costituisce fattore sopravvenuto che non incide sul formarsi in sé del





bene bensì su caratteristiche che vengono a porsi in rapporto con le finalità di utilizzo del bene medesimo.

8.3. La differenza tra i due profili risalta maggiormente qualora si tenga conto del regime normativo che caratterizza il trattamento dei terreni oggetto di inquinamento ambientale, ed in particolare per lo specifico obbligo di bonifica che viene ad essere previsto in tale ipotesi.

Questa Corte a Sezioni Unite, infatti, ha recentemente chiarito che in tema di bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati, l'obbligo di adottare le misure idonee a fronteggiare la situazione di inquinamento è a carico di colui che della situazione medesima sia responsabile per avervi dato causa, 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, perché gli effetti a suo carico restano limitati a quanto previsto dall'art. 253 d.lgs. n. 152 del 2006 (codice dell'ambiente) prevedendo una ipotesi di onere reale e privilegio speciale immobiliare a garanzia del rimborso delle spese relative agli interventi effettuati dall'autorità competente e nei limiti del valore di mercato del sito determinato dopo l'esecuzione degli interventi stessi (Cass. Sez. U - Sentenza n. 3077 del 01/02/2023).

Tale decisione, del resto, era già stata anticipata con l'affermazione del principio per cui in materia ambientale, colui che subentra nella proprietà o possesso di un sito contaminato, succede anche nella situazione connessa all'onere reale di cui all'art. 17, comma 10, D. lgs. n. 22/1997, di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale, indipendentemente dal fatto che ne abbia avuto preventiva conoscenza, e tuttavia, non essendo responsabile della violazione, si vede gravato dell'obbligo di sostenere i costi dei suddetti interventi solo in presenza di un provvedimento dell'autorità competente che





prescriva tali interventi all'esito dell'approvazione del progetto di bonifica (Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 31005 del 28/12/2017, ma si veda anche la successiva Cass. Sez. U - Ordinanza n. 25039 del 16/09/2021).

8.4. Come chiarito dalle decisioni appena richiamate, il quadro normativo delineato, dapprima dall'art. 17, D. Lgs. 22/1997 e poi dall'art. 253, D. Lgs. 152/2006 - peraltro sulla scorta di precise indicazioni eurounitarie (Direttiva 21 aprile 2004 del Parlamento europeo e del Consiglio 2004/35/CE) - viene a distinguere in modo chiaro il profilo della responsabilità per causazione diretta di un danno ambientale dal connesso profilo della garanzia destinata ad assicurare i costi di bonifica eventualmente affrontati d'ufficio dall'autorità competente in caso di inerzia del responsabile.

La responsabilità per le condotte di inquinamento ambientale, infatti, grava sul soggetto autore delle condotte che hanno determinato la situazione di inquinamento, secondo il principio - anch'esso eurounitario - "chi inquina paga", gravando conseguentemente sull'autore dell'inquinamento l'obbligo di procedere alle operazioni di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati, affrontando i relativi oneri.

Distinta da tale profilo, invece, è la garanzia prevista per l'ipotesi in cui, qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente alle operazioni di bonifica o non siano individuabili, gli interventi di bonifica siano realizzati d'ufficio dall'autorità competente, affrontando i relativi oneri.

Tale garanzia è stata configurata dalla legge nei termini di un "onere reale" che viene a gravare sul sito medesimo e che quindi coinvolge anche il soggetto terzo che del sito sia divenuto successivamente titolare.





Quest'ultimo, quindi, pur non rispondendo della condizione di inquinamento – qualora non abbia concorso a cagionarla – risulta, da un lato, tenuto a sostenere i costi degli interventi di bonifica ma solo in presenza di un provvedimento dell'autorità competente che tali interventi prescriva all'esito dell'approvazione del progetto di bonifica e, dall'altro lato, qualora gli interventi vengano ad essere svolti direttamente dall'autorità competente, viene a rispondere dei costi dell'attività di bonifica e ripristino ambientale unicamente nei limiti del valore di mercato del sito, determinato dopo l'esecuzione degli interventi stessi.

8.5. La ricostruzione così sintetizzata presenta dirette ricadute sul tema della riconducibilità della fattispecie di contaminazione dei terreni nell'ambito dei rimedi civilistici previsti in modo specifico per il contratto di compravendita.

Al riguardo, questa Corte ha stabilito la riconducibilità della fattispecie di inquinamento ambientale nell'ambito dell'art. 1489 c.c., tuttavia perimetrando questa affermazione in modo coerente con le specifiche caratteristiche dell'onere reale in esame, il quale non sorge automaticamente per effetto della mera condizione di inquinamento del terreno ma postula, invece, la previa emissione del provvedimento della pubblica amministrazione che ingiunga al proprietario dell'area di procedere alle attività di bonifica.

Da ciò deriva che la presenza di detto onere potrà essere affermata anche agli effetti di cui all'art. 1489 c.c. solo dal giorno in cui l'amministrazione interessata ha adottato il provvedimento di approvazione del programma di bonifica (Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 31005 del 28/12/2017).

8.6. Ciò che, alla luce delle considerazioni che precedono, va invece escluso – e si giunge in tal modo alla fallacia della decisione della Corte





bresciana – è che una situazione di inquinamento tale da determinare l'applicazione della disciplina specifica in tema di tutela dell'ambiente possa essere ricondotta nell'alveo della garanzia per i vizi di cui all'art. 1490 c.c. e, conseguentemente, dell'azione risarcitoria di cui all'art. 1494 c.c., risultando, quindi, escluso l'acquirente del terreno, non ancora attinto dal 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 radicale diversità tra l'onere reale contemplato dalla legislazione in tema di tutela dell'ambiente e la nozione di vizio redibitorio come costantemente disegnata dalla giurisprudenza di questa Corte, infatti, impedisce di applicare al primo il trattamento normativo che, come ricordato poc'anzi, concerne invece quelle pecche che si vengono a produrre nel bene al momento della sua formazione, attesa la palese differenza tra queste ultime ed una forma di responsabilità patrimoniale assistita da un privilegio speciale.

8.7. Nella decisione impugnata, invece, la Corte bresciana, pur dopo un fugace accenno all'art. 1489 c.c. (pag. 42 della motivazione), è venuta ad applicare alla fattispecie concreta proprio la disciplina per i vizi della cosa venduta – ritenuti per di più occulti – incorrendo in tal modo in una falsa applicazione della legge, avendo sussunto la fattispecie concreta giudicata sotto gli artt. 1490 e 1494 c.c., norme che invece contemplano una fattispecie astratta cui non è riconducibile l'ipotesi concreta.

9. L'accoglimento del quinto motivo determina l'assorbimento dei residui motivi, ad eccezione dell'ottavo il quale, tuttavia, è infondato.





Quanto alle doglianze relative al mancato rilievo della nullità della procura, le stesse appaiono inammissibili in quanto, nel limitarsi ad una serie di richiami giurisprudenziali riferiti a fattispecie anteriori alle modifiche apportate dal D. Lgs. 6/2003 alla disciplina delle società di capitali, omettono di confrontarsi con la *ratio* effettiva della decisione impugnata, la quale ha espressamente ritenuto che il soggetto che aveva rilasciato la procura in favore del difensore della controricorrente fosse munito anche di poteri di rappresentanza sostanziale sulla scorta del tenore della procura notarile ad esso rilasciata.

Profilo, questo, in ordine al quale il ricorso non svolge alcuna argomentazione, con conseguente sua inammissibilità, fermo il principio per cui nelle società di capitali il potere di rappresentanza spetta agli amministratori i quali possono conferirlo, in base allo statuto o alle determinazioni dell'organo deliberativo, anche a soggetti che siano preposti a un settore con poteri di rappresentanza sostanziale o inseriti con carattere sistematico nella gestione sociale o in un suo ramo (Cass. Sez. 2 - Sentenza n. 12640 del 25/06/2020).

Quanto alle doglianze relative alla qualificazione dell'intervento, vi è da osservare che la Corte territoriale – espressamente confermando la valutazione del giudice di prime cure (pag. 52) - ha qualificato l'intervento della (omissis) (omissis) A esattamente come intervento ex art. 105 c.p.c., giungendo, quindi, proprio alla qualificazione che l'odierna ricorrente viene a sollecitare con il ricorso.

Nonostante l'infondatezza della doglianza, tuttavia, vi è da rilevare che la motivazione della Corte territoriale, che nel ritenere l'intervento ammissibile anche nei suoi contenuti assertivi appare conforme a diritto, necessita nondimeno di essere corretta ex art. 384 c.p.c.

Poiché, infatti, l'intervento è stato dispiegato (omissis) (omissis) SPA quale acquirente del terreno contaminato ed invocando – secondo





quanto ricostruito dalla stessa decisione in esame – il meccanismo della surrogazione legale, non può concordarsi con la tesi seguita nei primi due gradi di merito, e cioè che con l'atto di intervento fossero state proposte *"domande giudiziali indipendenti da quelle originariamente proposte dalla (omissis) e volte a far valere in giudizio un proprio diritto in contrapposizione con le posizioni delle parti originarie"* giacché invece l'atto di intervento mirava a far valere anche le stesse pretese azionate dall'originaria attrice, dovendosi, da questo punto di vista, ricondurre l'intervento nell'ambito dell'art. 111 c.p.c., fermo restando che tale intervento risulta essere stato svolto quando l'attività istruttoria era già in corso (pagg. 18 – 19 della sentenza), e quindi a preclusioni processuali comunque già maturate.

10. Le considerazioni che precedono valgono già ad introdurre all'analisi del primo motivo di ricorso incidentale.

Il motivo è da ritenersi infondato.

Alla luce delle considerazioni che sono state svolte in relazione all'ottavo motivo di ricorso, si ravvisa anche in questo caso la necessità di procedere alla correzione della motivazione ex art. 384 c.p.c. avendo la Corte territoriale fatto applicazione di principi relativi alle preclusioni nei confronti dell'interventore, senza valutare, invece, la posizione dell'interveniente ex art. 111 c.p.c. in relazione alla quale, tuttavia, la decisione risulta conforme a diritto dovendosi ritenere che anche il soggetto intervenuto come successore ex art. 111 c.p.c. sia soggetto alle medesime preclusioni già maturate, al momento dell'intervento, per le parti originarie del giudizio, e che quindi possa esercitare quei soli poteri processuali che le decadenze già compiute gli consentono.

Il successore, infatti, assume la posizione di parte - e non quella di terzo - in luogo del soggetto dante causa e soggiace quindi alle relative preclusioni maturate per quest'ultimo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n.





12786 del 2023; Cass. Sez. 2, n. 25926 del 2022; Cass. n. 20608 del 2017; Cass. n. 21830 del 2010).

Ricostruita la questione nei termini che precedono è comunque da escludere la sussistenza di un "*vizio di motivazione concernente un fatto decisivo*": al di là della formulazione promiscua del motivo di ricorso, la Corte territoriale ha esaminato il profilo dell'ammissibilità delle produzioni documentali ed ha ritenuto di formulare un giudizio di inammissibilità delle medesime che, come poc'anzi visto, è conforme a legge, pur necessitando di una correzione sul piano della motivazione.

11. Il secondo motivo di ricorso incidentale è inammissibile.

Il motivo, infatti, deduce genericamente la violazione dell'art. 115 c.p.c. per omessa valutazione del carattere incontestato di alcune circostanze, omettendo tuttavia di conformarsi al principio per cui ove con il ricorso per cassazione si ascriva al giudice di merito di non avere tenuto conto di una circostanza di fatto che si assume essere stata "pacifica" tra le parti, il principio di autosufficienza del ricorso impone al ricorrente di indicare in quale atto sia stata allegata la suddetta circostanza, ed in quale sede e modo essa sia stata provata o ritenuta pacifica (Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 10761 del 04/04/2022; Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 24062 del 12/10/2017; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15961 del 18/07/2007), indicazioni che nel caso in esame sono del tutto assenti.

12. Il terzo ed ultimo motivo di ricorso incidentale risulta invece assorbito dalle precedenti statuizioni.

13. Alla luce delle considerazioni che precedono, dichiarato inammissibile l'intervento d (omissis) (omissis) RL e respinto il ricorso incidentale, il ricorso principale deve essere accolto con riferimento al quinto motivo - respinti primo, secondo e ottavo e assorbiti gli altri - e la sentenza impugnata va, pertanto, cassata.





Non essendo necessario alcun ulteriore accertamento in fatto, ex art. 384 cod. proc. civ., la causa può essere decisa nel merito, con il rigetto della domanda originariamente formulata da (omissis) SRL, atteso che tale domanda era da considerarsi – per le ragioni già evidenziate – infondata in diritto, non potendosi agire ex art. 1494 c.c. qualificando la situazione di contaminazione del terreno quale vizio occulto.

14. Per quanto attiene il regolamento delle spese di lite, si ritiene che la complessità delle questioni trattate, il sopravvenire recente – e ben posteriore alla decisione impugnata – dell'arresto delle Sezioni Unite di questa Corte, nonché l'esito dei primi due gradi di giudizio costituiscano ragioni più che sufficienti per disporre l'integrale compensazione delle spese medesime per tutti e tre i gradi di giudizio.

15. Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della *"sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente"* – in questo caso la ricorrente incidentale – *"di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto"*, spettando all'amministrazione giudiziaria verificare la debenza in concreto del contributo, per la inesistenza di cause originarie o sopravvenute di esenzione dal suo pagamento (Cass. Sez. U, Sentenza n. 4315 del 20/02/2020 - Rv. 657198 - 05).

P. Q. M.

La Corte,

accoglie il quinto motivo del ricorso principale, respinti primo, secondo e ottavo e assorbiti gli altri, e, decidendo nel merito, rigetta la domanda;

respinge il ricorso incidentale;





dichiara inammissibile l'intervento (omissis) (omissis)

SRL;

compensa integralmente tra le parti le spese di tre gradi di giudizio.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 comma 1-quater, nel testo introdotto dal L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio in data 21 giugno 2023.

Il Consigliere Est.

FEDERICO ROLFI

Il Presidente

FELICE MANNA

