

SENTENZA

Cassazione civile sez. II - 19/04/2022, n. 12438

Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni	-	Presidente	-
Dott. ORILIA Lorenzo	-	Consigliere	-
Dott. BELLINI Ubaldo	-	rel. Consigliere	-
Dott. VARRONE Luca	-	Consigliere	-
Dott. MASSAFRA Annachiara	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 7572/2017 proposto da:

C.E., + ALTRI OMESSI, rappresentati e difesi dagli Avv.ti
ALOMA PIAZZA, e ALESSANDRO GRACIS, elettivamente domiciliati, nello
studio dell'Avv. Giorgio De Arcangelis, in ROMA, Via MONTE ZEBIO 9;
- ricorrenti -

contro

la Immobiliare SAN GIORGIO s.r.l. in liquidazione, in persona del suo
liquidatore pro tempore G.S., rappresentata e difesa
dagli Avv.ti GIANCARLO TONETTO, e GIANDOMENICO DE FRANCESCO, ed
elettivamente domiciliati, presso lo studio del secondo, in ROMA,
Via F. CORRIDONI 19;

- controricorrente -

nonché

BAROSCO CEDICE s.p.a. e IMMOAREA s.p.a.;

- intimati -

Avverso la sentenza n. 365/2016 della CORTE d'APPELLO di VENEZIA,
pubblicata il 24/02/2016;

udita la relazione delle cause svolta nella pubblica udienza del
10/02/2022 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
CERONI Francesca, che ha concluso per l'inammissibilità, o in
subordine il rigetto del ricorso;

udito l'Avv. ALESSANDRO GRACIS per i ricorrenti, e GIANCARLO TONETTO
per il controricorrente, i quali hanno rispettivamente concluso come

in atti.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 28.2.2008, l'Immobiliare SAN GIORGIO s.r.l. (in liquidazione) conveniva in giudizio la BAROSCO CEDICE s.p.a. e gli "eredi B." (soggetti così qualificati per comodità) esponendo di aver acquistato negli anni 2000 e 2001 i beni immobili siti in (OMISSIS), tra (OMISSIS) e (OMISSIS), dai convenuti e dai loro danti causa, di aver ceduto i beni a IMMOAREA s.p.a. nell'anno 2007, e di avere ricevuto dall'acquirente la richiesta di rimborso per interventi di bonifica del terreno a seguito della scoperta di inquinamento nei terreni oggetto del contratto; ravvisate le responsabilità dei propri danti causa, la società attrice chiedeva la condanna dei convenuti alla manleva rispetto a quanto sarebbe stata costretta a versare in adempimento degli obblighi assunti con Immoarea s.p.a..

Gli "eredi B.", in giudizio eccepivano la nullità della domanda per indeterminatezza e per prescrizione ex art. 1495 c.c., con condanna della controparte ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Barosco Cedice s.p.a., deduceva il proprio difetto di legittimazione passiva, per non essere mai stata proprietaria del terreno e, non avendovi svolto attività inquinante, chiedeva la condanna dell'attrice ex art. 96 c.p.c..

Con sentenza n. 76/2013, depositata in data 27.2.2013, il Tribunale di Venezia - Sezione Distaccata di San Donà di Piave - rigettava la domanda di parte attrice condannandola al pagamento delle spese di lite e al risarcimento del danno ai sensi dell'art. 96 c.p.c., liquidato in Euro 1.500,00 per ciascuna delle parti convenute.

Avverso detta sentenza proponeva appello l'Immobiliare San Giorgio s.r.l. al quale resistevano gli "eredi B." e la Barosco Cedice.

Con sentenza n. 365/2016, depositata in data 24.2.2016, la Corte d'Appello di Venezia accoglieva l'appello e condannava gli "eredi B." a corrispondere alla Immobiliare San Giorgio s.r.l. in liquidazione, la somma di Euro 350.000,00, oltre interessi legali dal maturato al saldo; rigettava le domande dei convenuti di condanna dell'attrice al risarcimento del danno da responsabilità civile aggravata; condannava gli "eredi B." al pagamento delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio; compensava le spese del grado d'appello tra l'appellante e la Barosco Cedice s.p.a..

In particolare, la Corte d'Appello rilevava che l'appellante Immobiliare San Giorgio aveva acquistato il compendio immobiliare dagli "eredi B.", per poi rivenderlo nel 2007 (senza mai averlo utilizzato) ad Immoarea s.r.l., la quale, demolite le costruzioni esistenti per dar corso

all'intervento edilizio assentito dal Comune di San Donà di Piave, aveva scoperto nel sottosuolo la presenza dell'inquinamento fin a quel momento occulto, così chiedendo alla venditrice il rimborso dei costi di bonifica del terreno. La Corte di merito, contrariamente al giudice di prime cure, riteneva che in atti non vi fosse la prova della conoscenza dello stato di inquinamento prima della denuncia effettuata da Immoarea; laddove il fatto che la Immobiliare San Giorgio avesse, da parte sua, espressamente garantito a Immoarea che il terreno non fosse inquinato non esonerava gli "eredi B." dagli obblighi propri del venditore, tra cui quello di garantire l'assenza di vizi e difetti (nella specie occulti) del bene compravenduto, come previsto dall'art. 1490 c.c.. Si precisava che la normativa del 1997 (c.d. Decreto Ronchi) già prevedeva l'obbligo del venditore di procedere alla bonifica dell'area inquinata: era, quindi, da escludere che l'obbligo di bonifica fosse sorto solo per effetto del D.Lgs. n. 152 del 2006 e dopo la compravendita Immobiliare San Giorgio - B.. Inoltre, risultava per tabulas che la destinazione urbanistica dell'area in oggetto fosse sempre rimasta invariata fin dal 26.6.1977: sicché, fino all'epoca della prima compravendita era previsto che l'area non potesse essere destinata a insediamenti industriali-produttivi, ma solo a interventi residenziali e commerciali. Tale destinazione imponeva, già all'epoca della cessione, il rispetto dei parametri previsti nella tabella A del Decreto Ronchi, con la conseguenza che il sito doveva essere bonificato a cura e spese del venditore B.. Poiché l'area era stata ceduta dagli appellati inquinata e, quindi, priva delle qualità promesse per poter ospitare degli insediamenti residenziali e commerciali, come da destinazione urbanistica, sussisteva la responsabilità contrattuale con i conseguenti obblighi risarcitori.

Avverso detta sentenza propongono ricorso per cassazione gli "eredi B." enumerati in epigrafe, sulla base di tredici motivi; resiste la Immobiliare San Giorgio s.r.l. in liquidazione con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo, i ricorrenti lamentano un "Contrasto irriducibile fra affermazioni inconciliabili (confliggenti con il dettato dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4 e con l'art. 111 Cost., comma 6)", osservando che la sentenza impugnata (dando anche ingresso a domande formulate tardivamente in prime cure, che erano restate ignorate e assorbite dal rigetto dell'azione promossa), aveva condannato i medesimi, non in quanto venditori, ma in quanto eredi dell'erede del responsabile dell'inquinamento, a corrispondere la somma di Euro 350.000,00 in favore della società acquirente, senza specificare se si fosse trattato: (1) di una quanti minoris conforme a Cass. n. 12852 del 2008 e all'art. 1492 c.c., oppure (2) di una decisione sugli artt. 1489 e 1480 c.c. e su vizi giuridici per la presenza di vincoli edilizi connessi con la destinazione urbanistica residenziale, ovvero (3) di mancanza di qualità materiali promesse ex artt. 1497 e 1453 c.c., ovvero ancora (4) di un risarcimento

dei danni extracontrattuali a carico degli eredi del diretto responsabile dell'inquinamento fondato sull'art. 17 del Decreto Ronchi, ovvero anche (5) di un'immaginata rispondenza sempre a titolo aquiliano degli stessi inconsapevoli venditori, con la loro condanna alla bonifica disinvoltamente sostituita dal rimborso di quanto pagato dall'acquirente a titolo di transazione di un debito fondato su un dovere di bonifica da essa assunto in sede di compravendita, ovvero infine (6) di una causale cumulativa.

1.1. - Il motivo è infondato.

1.2. - La Corte di appello osservava che in atti non v'era prova che la società appellante, Immobiliare San Giorgio, fosse a conoscenza dello stato di inquinamento del terreno prima della denuncia effettuata dalla acquirente Immoarea; e che fosse altresì singolare che il giudice di prime cure ritenesse che l'Immobiliare San Giorgio conoscesse lo stato di inquinamento dell'immobile compravenduto; desumendo tale suo convincimento dalla clausola contrattuale con cui l'appellante, cedendo l'immobile per cui è causa ad Immoarea, aveva garantito l'assenza di sostanze inquinanti (v. sentenza pagina 3).

Rilevava, altresì, la Corte di merito che (nel caso in esame) non poteva certo dirsi che i vizi fossero facilmente riconoscibili, perché occultati sotto le costruzioni in oggetto, ed esistenti solo in quanto la loro demolizione e i conseguenti scavi le aveva fatte emergere; sicché la medesima Corte distrettuale aveva correttamente ritenuto di concludersi nel senso che la controversia dovesse essere risolta in applicazione degli artt. 1490 e 1492 c.c. (posti a garanzia per i vizi della cosa venduta e con gli effetti della garanzia), che erano stati già evocati in primo grado dalla attrice e che il giudice di primo grado aveva ignorato (v. sentenza, pagg. 12 e 13).

1.3. - Ciò stante va richiamato il principio consolidato secondo cui l'apprezzamento del giudice di merito, nel porre a fondamento della propria decisione una argomentazione, tratta dalla analisi di fonti di prova con esclusione di altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e le circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (ex plurimis, Cass. n. 9275 del 2018; Cass. n. 5939 del 2018; Cass. n. 16056 del 2016; Cass. n. 15927 del 2016).

Ne consegue che tale accertamento è censurabile in sede di legittimità unicamente nel caso in cui (contrariamente a quanto risulta nella presente fattispecie, che risulta congrua e coerente onde individuare e supportare la domanda) la motivazione stessa risulti talmente inadeguata da non consentire di ricostruire l'iter logico seguito dal giudice per attribuire al rapporto negoziale un determinato contenuto, oppure nel caso di violazione delle norme ermeneutiche; con la precisazione che nessuna di tali censure può risolversi in una critica

del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzia nella mera contrapposizione di una differente interpretazione (tra le tante, Cass. n. 26683 del 2006; Cass. n. 18375 del 2006; Cass. n. 1754 del 2006). Laddove, il controllo affidato a questa Corte non equivale alla revisione del ragionamento decisorio, ossia alla opinione che ha condotto il giudice del merito ad una determinata soluzione della questione esaminata, posto che ciò si tradurrebbe in una nuova formulazione del giudizio di fatto, in contrasto con la funzione assegnata dall'ordinamento al giudice di legittimità (Cass. n. 20012 del 2014; richiamata anche dal Cass. n. 25332 del 2014).

1.4. - Lungi, dunque, dal ravvisarsi in concreto il lamentato "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" (manifestato nell'ignorato ed assorbito rigetto della azione proposta, con riguardo alla individuazione del lato soggettivo della condanna degli stessi ricorrenti, non in quanto venditori, ma come eredi dell'erede del responsabile dell'inquinamento, a corrispondere la somma di Euro 350.000,00 in favore della società acquirente), le diverse ipotesi critiche richiamate dagli odierni ricorrenti, nell'ambito delle possibili differenti soluzioni sopra indicate nel motivo, si configuravano quali contraddittorie ipotesi, diverse ed autonome, dirette ciascuna ad evocare la possibile adozione di altrettante rapsodiche rationes decidendi, non sicuramente idonee a configurarsi quali possibili soluzioni auspicate (coerenti con il dettato di cui all'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4 e con l'art. 111 Cost., comma 6).

2. - Con il secondo motivo, i ricorrenti deducono un "Error in procedendo per non avere dichiarato i Giudici di secondo grado nulle sia la citazione introduttiva del 1 grado ex art. 164 c.p.c., che quella di appello ex art. 342 c.p.c., per la mancanza di sufficiente grado di certezza in ordine all'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto sul fronte di una possibile rispondenza anche contrattuale dei venditori, preannunciata solo con il richiamo, nella parte conclusiva della citazione, degli artt. 1490, 1494 e 1497 c.c."; pertanto, se è vero che le nullità ex art. 164 c.p.c., devono essere dedotte quale motivo di appello pena la loro sanatoria, nella fattispecie il difetto di regolarità dell'editto actionis tribunalizia non aveva portato ad alcuna pronuncia in quanto il Tribunale aveva deciso come se il profilo contrattuale non fosse stato nemmeno versato nella causa petendi; osservando pertanto i ricorrenti che il fatto processuale avrebbe dovuto ritenersi nuovamente proponibile in Cassazione, nonostante sulla questione le parti appellate non si fossero più dolute in seconde cure, alla luce del fatto che erano risultate vincitrici sul diverso fronte della rispondenza extracontrattuale e che su quello contrattuale non vi era stata alcuna pronuncia.

2.1. - Il motivo è fondato.

2.2. - Nel processo ordinario, le parti del processo di impugnazione, nel rispetto dell'autoresponsabilità e dell'affidamento processuale, sono tenute, per sottrarsi alla presunzione di rinuncia (al di fuori delle ipotesi di domande e di eccezioni esaminate e

rigettate, anche implicitamente, dal primo giudice, per le quali è necessario proporre appello incidentale ex art. 343 c.p.c.), a riproporre ai sensi dell'art. 346 c.p.c., le domande e le eccezioni non accolte in primo grado, in quanto rimaste assorbite, con il primo atto difensivo e comunque non oltre la prima udienza, trattandosi di fatti rientranti già nel thema probandum e nel thema decidendum del giudizio di primo grado (Cass., sez. un., n. 7940 del 2019). Laddove anche il vizio di omessa pronuncia su una domanda della parte vincitrice in relazione ad altre domande deve costituire oggetto di un puntuale motivo di appello incidentale, con il quale si segnali l'errore commesso dal giudice di primo grado, sebbene la specificazione delle ragioni poste a fondamento del motivo possa esaurirsi nell'evidenziare la mancata adozione in sentenza di una decisione sulla domanda ritualmente proposta; sicché deve reputarsi inammissibile la mera riproposizione in sede di gravame della relativa questione (Cass. n. 20690 del 2018).

Peraltro, l'esercizio del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un error in procedendo, presuppone comunque l'ammissibilità del motivo di censura, onde il ricorrente non è dispensato dall'onere di specificare il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando anche puntualmente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, dovendo tale specificazione essere contenuta, a pena d'inammissibilità, nello stesso ricorso per cassazione, per il principio di autosufficienza di esso. Pertanto, ove il ricorrente censuri la statuizione di inammissibilità, per difetto di specificità, di un motivo di appello, ha l'onere di precisare, nel ricorso, le ragioni per cui ritiene erronea tale statuizione e sufficientemente specifico, invece, il motivo di gravame sottoposto al giudice d'appello, riportandone il contenuto nella misura necessaria ad evidenziarne la pretesa specificità, non potendo limitarsi a rinviare all'atto di appello (Cass. n. 24048 del 2021).

2.3. - Criticavano infine i ricorrenti il fatto che la Corte distrettuale sembrava preannunciare una responsabilità contrattuale delle parti venditrici, là dove i rimedi previsti fossero tipicamente rinvenibili in quelli aquiliani del D.Lgs. n. 22 del 1997, art. 17.

Riguardo a tale assunto, va posto in rilievo che, in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell'onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l'adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui

inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione) (Cass. n. 13533 del 2001).

3. - Con il terzo motivo, i ricorrenti denunciano "Violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere ritenuto dedotta in giudizio anche una responsabilità diretta dei venditori di tipo aquiliano, per il fatto del rinvenimento nel terreno da loro ceduto di materiale inquinante in quantità superiore ai limiti di tolleranza di cui al D.M. n. 471 del 1999, quando invece la domanda attorea era stata ricollegata a una rispondenza per la via ereditaria nell'obbligazione di bonifica ascrivibile al comportamento del dante causa della loro parente B.G., la quale avrebbe stoccato nell'area in oggetto materiale ferroso in grado di aver provocato gli inquinamenti, di cui avrebbero dovuto rispondere i venditori (art. 360 c.p.c., n. 4)". La sentenza impugnata, accogliendo l'appello, aveva considerato dedotto in causa un fantomatico obbligo di messa in sicurezza e di bonifica per i venditori (non quali eredi del responsabile, bensì) fondato sulla normativa del 1997.

3.1. - Il motivo non è fondato.

3.2. - I ricorrenti non colgono la ratio decidendi sottesa alla previsione normativa impugnata; giacché l'obbligo di bonifica di cui al D.Lgs. n. 22 del 1997, art. 17, non scaturiva per il venditore in quanto tale, ma in quanto persona responsabile dell'inquinamento. In sostanza, la vendita non sarebbe stata la causa della domanda, ma semmai solo l'occasione della denunciata responsabilità, posto che quest'ultima era stata ancorata solo sulla rispondenza ereditaria e rispetto alla responsabilità del produttore dei rifiuti.

Viceversa, appare corretta ed in sé coerente l'affermazione della Corte d'appello (nella sentenza impugnata pag. 14) secondo cui la già operante normativa del c.d. Decreto Ronchi prevedeva, al contrario di quanto ritenuto dal primo giudice, l'obbligo della parte venditrice di procedere nella bonifica dell'area inquinata, ne fissava i limiti di inquinamento tollerati oltre i quali scattava per il venditore l'obbligo di notifica.

4. - Con il quarto motivo, i ricorrenti deducono la "Violazione del D.Lgs. n. 22 del 1997, art. 17, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3". Si impugna l'affermazione per la quale la normativa del 1997 e il suo regolamento di attuazione n. 471/1999 avrebbero fissato dei limiti di inquinamento che ove violati avrebbero fatto scattare nel venditore l'obbligo di bonifica; e ciò anche se - come nel caso di specie - l'inquinamento fosse intervenuto molti anni prima della vendita e fosse stato addebitato a un dante causa dei venditori, mentre l'art. 17 del Decreto Ronchi prevedeva come un tale obbligo dovesse sorgere ex lege a carico del responsabile e non certo della parte solo venditrice di un terreno, storicamente inquinato e pervenuto solo in eredità.

4.- bis) Con il quarto motivo bis, i ricorrenti lamentano "La Violazione ulteriore del D.Lgs. n. 22 del 1997, art. 17, nella parte in cui la sentenza ha ritenuto di applicarne retroattivamente la disciplina, facendo così intendere giusto imporre agli eredi dell'erede del responsabile premorto nel 1990". In relazione ad attività commerciale del de cuius (di stoccaggio di materiale ferroso avvenuta negli anni '60 e quindi per fatti accaduti alcuni lustri prima dell'entrata in vigore dell'art. 17 citato) la condanna al rimborso delle spese per gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale delle aree inquinate, erano state sostenute non già dall'Immobiliare San Giorgio, ma da una subacquirente, Immoarea s.r.l., per far fronte a un onere assunto liberamente verso il Comune, quale nuova proprietaria interessata alla riqualificazione urbana del sito, spese da questa poi addebitate alla subalienante, in forza di specifica obbligazione intercorsa tra quelle due parti e transitate a debito aquiliano dei patrimoni dei primi venditori, gli eredi B., non in quanto responsabili di una garanzia contrattuale, ma quali "eredi dell'erede universale del responsabile dell'inquinamento".

4.1. - I motivi quater e quater-bis, che vanno esaminati e decisi congiuntamente, non sono fondati.

4.2. - Costituisce principio consolidato che il vizio di violazione di legge (dedotto in entrambi i motivi) consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea valutazione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione. Il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass. n. 24054 del 2017; ex plurimis, Cass. n. 24155 del 2017; Cass. n. 195 del 2016; Cass. n. 26110 del 2016).

La violazione e la falsa applicazione di legge devono essere dedotte, a pena d'inammissibilità, mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina (cfr. Cass., sez. un., n. 23745 del 2010), non risultando altrimenti consentito alla Corte di Cassazione di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunciata violazione (Cass. n. 15177 del 2002; Cass. n. 1317 del 2004; Cass. n. 635 del 2015). Le Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 23745 del 2020) hanno ritenuto che l'onere di specificità dei motivi, di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4, impone al ricorrente, a pena d'inammissibilità della censura, di indicare puntualmente le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il

contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente ad indicare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare (con una ricerca esplorativa officiosa che trascende le sue funzioni) la norma violata o i punti della sentenza che vi si pongono in contrasto.

5. - Con il quinto motivo, i ricorrenti lamentano l'"Error in procedendo per essersi accolte le domande attoree di matrice contrattuale senza prestar caso al fatto che una delle rationes decidendi adottate dal Tribunale non era stata impugnata e avrebbe così dovuto coprire con il giudicato il fatto che i danni lamentati dall'attrice fossero da addebitarsi a un difetto della sua diligenza per aver promesso la libertà da inquinamenti senza averla doverosamente verificata (mancata applicazione dell'art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4). Secondo il Tribunale i convenuti non potevano essere chiamati a rispondere nei confronti della Immobiliare San Giorgio di un danno dipeso esclusivamente da una leggerezza di quest'ultima, consistente nell'aver garantito la libertà da inquinamento senza averla verificata. L'appellante non censurava tale ratio decidendi. Da qui il rigetto della domanda di risarcimento dei danni.

5.1. - Il motivo non è fondato.

5.2. - Le Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 23745 del 2020) hanno ritenuto che l'onere di specificità dei motivi, di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4, impone al ricorrente, a pena d'inammissibilità della censura, di indicare puntualmente le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente ad indicare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare (con una ricerca esplorativa officiosa che, rese evidenti, trascenda le sue funzioni) la norma violata o i punti della sentenza che vi si pongono in contrasto. Di tali presupposti i ricorrenti non hanno fatto adeguata applicazione. E ciò vale anche per la mancata impugnazione di una o più affermazioni contenute nella sentenza, che può dare luogo alla formazione del giudicato interno soltanto se le stesse siano configurabili come capi completamente autonomi, risolutivi di questioni controverse che, dotate di propria individualità ed autonomia, integrino una decisione del tutto indipendente, e non anche quando si tratti di mere argomentazioni, oppure della valutazione di presupposti necessari di fatto che, unitamente agli altri, concorrano a formare un capo unico della decisione (Cass. n. 40276 del 2021).

6. - Con il sesto motivo, i ricorrenti deducono l'"Ulteriore error in procedendo per non avere la sentenza spiegato dove la parte acquirente avrebbe invocato in primo grado l'azione edilizia della quanti minoris, poi ignorata dal Tribunale, ma accolta dalla Corte a pag. 13 con la riduzione del prezzo pari al costo della bonifica (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4 e art. 112 c.p.c.)".

6.1. - Il motivo non è fondato.

6.2. - Di una riduzione edilizia del prezzo non si era trovata una adeguata prospettazione negli atti dei ricorrenti, nei quali, alla presenza dei vizi, era ricollegata sempre e solo una richiesta di risarcimento pari al rimborso del prezzo pari al costo della bonifica.

7.- Con il settimo motivo, i ricorrenti deducono la "Motivazione apparente sulla ragione per la quale il solo fatto che l'area fosse stata ceduta inquinata dovesse significare ipso iure mancanza "delle qualità promesse per poter ospitare degli insediamenti residenziali e commerciali come da destinazione urbanistica" con conseguente responsabilità contrattuale e risarcimento dei danni (art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4)". Per accogliere in appello una domanda da mancanza di qualità promessa di cosa venduta, la Corte d'Appello avrebbe dovuto specificare almeno dove tale domanda fosse stata formulata per la prima volta e perché il solo fatto dell'inquinamento facesse affermare che vi era stata una promessa edificatoria disattesa, nonostante nell'editio actionis non si rinvenisse alcuna allegazione al riguardo che non fosse l'indicazione numerica dell'art. 1497 c.c., in sede di conclusioni.

7.1. - Il motivo è infondato.

7.2. - Esso infatti, pur denunciando l'omessa pronuncia, da parte dell'impugnata sentenza, in ordine ai motivi di gravame, non riconduce le censure né alla fattispecie di cui dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, con riguardo all'art. 112 c.p.c., né reca univoco riferimento alla nullità della decisione derivante da tale omissione. La doglianza - dedotta esclusivamente sotto il profilo dell'omesso esame di circostanze decisive e della violazione e falsa applicazione di legge - non può pertanto trovare ingresso, secondo quanto già stabilito dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass., sez. un., n. 17931 del 2013; Cass., sez. un., n. 10862 del 2018).

8. - Con l'ottavo motivo, i ricorrenti lamentano la "Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1490,1492 e 1494 c.c. (ove ritenuto implicitamente richiamato dalla decisione condannatoria al risarcimento dei danni), per non avere la Corte ritenuto del tutto inadatta a integrare la fattispecie legale dei vizi della cosa venduta la scarsa allegazione di citazione di 1 grado, menzionante un generico inquinamento del sottosuolo, peraltro rinvenuto 7 anni dopo e in occasione di una già avvenuta rivendita degli immobili ad altra società commerciale, senza che fossero state specificate dall'attrice le conseguenze dei suddetti vizi da inquinamento sul fronte di una qualche inidoneità dei compendi venduti in relazione al loro uso proprio o comunque senza minima allegazione di una qualche diminuzione apprezzabile del loro valore, senza le quali la disciplina legale de qua (e anche quella del risarcimento dei danni di cui all'art. 1494 c.c.) non avrebbe potuto trovare riconoscimento in appello (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3)".

8.1. - Il motivo è infondato.

8.2. - Il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea valutazione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione (peraltro, entro i limiti del paradigma previsto dal nuovo testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5). Il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass. n. 24054 del 2017; ex plurimis, Cass. n. 24155 del 2017; Cass. n. 195 del 2016; Cass. n. 26110 del 2016).

Pertanto, il motivo con cui si denuncia il vizio della sentenza previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 3, deve essere dedotto, a pena di inammissibilità, non solo mediante la puntuale indicazione delle norme assuntivamente violate, ma anche mediante specifiche e intelligibili argomentazioni intese a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata debbano ritenersi in contrasto con le indicate norme regolatrici della fattispecie; diversamente impedendosi alla Corte di cassazione di verificare il fondamento della lamentata violazione.

Risulta, quindi, inammissibile, la deduzione di errori di diritto individuati (come nella specie) per mezzo della mera indicazione delle norme pretesamente violate, ma non dimostrati attraverso una circostanziata critica delle soluzioni concrete adottate dal giudice del merito nel risolvere le questioni giuridiche poste dalla controversia, operata nell'ambito di una valutazione comparativa con le diverse soluzioni prospettate nel motivo e non attraverso la mera contrapposizione di queste ultime a quelle desumibili dalla motivazione della sentenza impugnata (Cass. n. 11501 del 2006; Cass. n. 828 del 2007; Cass. n. 5353 del 2007; Cass. n. 10295 del 2007; Cass. 2831 del 2009; Cass. n. 24298 del 2016).

9. - Con il nono motivo, i ricorrenti lamentano la "Falsa applicazione anche degli artt. 1218,1453,1494 e 1497 c.c. (ove ritenuti implicitamente richiamati dalla decisione condannatoria al risarcimento dei danni per mancanza di qualità promesse)" per avere la Corte condannato al risarcimento dei danni i ricorrenti le parti venditrici, senza discettare dell'elemento soggettivo della fattispecie (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

9.1. - Il motivo è infondato.

9.2. - Oltre a quanto affermato sub 8.2., va osservato che, 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. (Cass., Sez. 2, n. 18125 del 26/07/2013). Ora la Corte territoriale ha ritenuto non provata dalla parte venditrice l'assenza di colpa; né i ricorrenti hanno precisato in modo sufficientemente specifico se e in qual modo tale prova avessero fornito. In ogni caso, si censura un accertamento in fatto che nulla ha a che fare con gli errori di diritto dedotti col motivo.

10. - Con il decimo motivo, i ricorrenti deducono la "Omessa motivazione ex art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, o comunque extrapetizione ex art. 112 c.p.c. o violazione delle norme codicistiche in materia di interpretazione delle clausole contrattuali delle due compravendite notarili per avere la Corte ricostruito, senza alcuna spiegazione sul punto, la mens partium qualificando la domanda di pagamento del costo della bonifica quale risarcimento dei danni per mancanza di qualità promesse, senza minimamente seguire un percorso ermeneutico o comunque fare concreta applicazione delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362, 1363, 1366 c.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4) e anche per l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, consistente nella presenza in entrambi i rogiti di una clausola per cui gli immobili erano stati venduti a corpo, nello stato (e nel grado relativamente all'atto del 2000) in cui si trovavano (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5).

10.1. - Il motivo è infondato.

10.2. - Si sottolinea che incorre nel vizio di ultrapetizione la decisione che, in presenza di una domanda di risarcimento per vizi della cosa venduta, accolga la domanda ritenendo la cosa - sulla base di una pretesa esistenza di qualità edificatorie promesse intercorse fra le parti - priva delle qualità pattuite per l'uso al quale la stessa era destinata, poiché l'azione di cui all'art. 1497 c.c., rientrando in quella disciplinata in via generale dall'art. 1453 c.c., postula che l'inadempimento sia imputabile a colpa dell'alienante e non abbia scarsa importanza, tenuto conto dell'interesse della parte non inadempiente; inoltre, poiché nell'ipotesi di mancanza delle qualità promesse assume rilievo decisivo il ruolo della volontà negoziale, l'indagine che il Giudice deve compiere ha ad oggetto un elemento fattuale diverso ed estraneo rispetto alla fattispecie relativa alla presenza di un vizio o difetto che rendono la cosa venduta inidonea all'uso al quale la stessa è normalmente destinata (Cass. n. 10922 del 2005).

11. - Con l'undicesimo motivo i ricorrenti lamentano la "Violazione degli artt. 2727 e 2729 c.c., artt. 115 e 116 c.p.c., sulla mancata rilevazione della prova presuntiva circa il fatto ignoto che la parte acquirente conoscesse la presenza dei rifiuti al di sotto degli immobili acquistati (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3)".

11.1. - Il motivo è infondato.

11.2. - Come detto, secondo la Corte d'Appello non vi erano prove che l'appellante fosse a conoscenza dello stato di inquinamento del terreno prima della denuncia effettuata da Immoarea. L'accertamento della situazione probatoria in ordine alla configurazione soggettiva del giudice è comunque riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità (Cass. n. 26703 del 2020, cit.). Del resto, il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove da parte del giudice di merito, che è quello che lamenta la ricorrente, non dà luogo ad un vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (v. *amplius* sub 1.3.).

12. - Con il dodicesimo motivo, i ricorrenti deducevano la "Violazione o mancata applicazione dell'art. 1225 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, non essendo prevedibile per le parti venditrici che la parte acquirente avrebbe inserito in una futura rivendita una clausola con la quale si sarebbe assunta il costo della bonifica da eventuali rifiuti interrati". L'area, al momento della compravendita, era affetta da patente degrado; il prezzo a corpo e nello stato di fatto e di degrado noto alle parti era stato contenuto in quello globale di Euro 733.000,00, ben lontano da quello di Euro 2.662.000,00 al quale le aree sarebbero state rivendute per scopi di edilizia residenziale.

12.1. - Il motivo non è fondato.

12.2. - E' consolidato (ed è stato sopra citato) che il principio secondo cui "il potere del giudice di valutazione della prova non è sindacabile in sede di legittimità sotto il profilo della violazione dell'art. 116 c.p.c., quale apprezzamento riferito ad un astratto e generale parametro non prudente della prova, posto che l'utilizzo del pronome "suo" è estrinsecazione dello specifico prudente apprezzamento del giudice della causa, a garanzia dell'autonomia del giudizio in ordine ai fatti relativi, salvo il limite che "la legge disponga altrimenti valutarlo secondo il "suo" prudente apprezzamento non avendo egli un vincolo di meccanica conformazione ad esso, ma essendogli comunque consentito di rilevare l'inesistenza di circostanze allegare da una parte e non contestate dall'altra, quando questa emerga dagli atti di causa e dalle prove raccolte; tale onere di valutazione, peraltro, neppure sussiste quando il silenzio consegua alla contumacia della parte, non valendo esso a rendere incontestati i fatti allegati dall'altra, né alterando la ripartizione dell'onere probatorio (Cass. n. 34786 del 2021).

13. - Con il terzo motivo, i ricorrenti lamentano la "Violazione del criterio di equità circostanziata che soprintende la liquidazione dei danni del compratore nelle responsabilità speciali dei venditori sia ex art. 1494 che ex art. 1497 c.c., per non avere la sentenza posto alcuna attenzione alla ricchissima plusvalenza realizzata dalla parte acquirente e che avrebbe dovuto invece considerarsi nel procedimento di giusta quantificazione dei danni risarcibili da parte dei venditori che fossero stati in colpa (artt. 1218, 1223, 1225, 1226, 1494 e 1497 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3)".

13.1. - Questo motivo è fondato.

13.2. - Sebbene la legge non imponga particolari criteri da seguire per la determinazione della somma dovuta per riduzione di prezzo in relazione ai vizi della cosa venduta, tuttavia il giudice è tenuto a seguire criteri equitativi, in applicazione di un principio generale contenuto nell'art. 1226 c.c., costituisce una particolare specificazione in tema di risarcimento del danno (cfr. Cass. n. 13332 del 2000).

Nella specie, il giudice di appello ha liquidato il quantum del risarcimento nell'importo di Euro 350.000,00 oltre accessori, corrispondente alla somma che l'Immobiliare San Giorgio ha versato a Immoarea, a seguito della transazione 3.8.2010 intercorsa tra le parti per definire la lite relativa ai costi sostenuti da Immoarea per la bonifica del sito.

Nella determinazione del risarcimento, tuttavia, il Giudice di appello non ha considerato le circostanze del caso concreto e, in particolare, la eventuale plusvalenza realizzata dalla compratrice; né il danno da risarcire poteva meccanicamente corrispondere a quanto pattiziamente convenuto in sede transattiva dalla compratrice.

La sentenza di appello va pertanto cassata sul punto, con rinvio alla Corte territoriale per un nuovo giudizio.

13. - In conclusione, va accolto il tredicesimo motivo; vanno rigettati gli altri. La sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello di Venezia, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il tredicesimo motivo, rigetta gli altri; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte d'appello di Venezia, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 febbraio 2022.

Depositato in Cancelleria il 19 aprile 2022