

Il giudice nega il doppio sconto per la bonifica sull'area ex Falck

Richiesta da oltre 65 milioni cassata: Milanosesto ha già avuto l'area con un ribasso

«Chi inquina paga» è un principio sacrosanto, ma, se il costo è già stato «scontato» nel prezzo d'acquisto abbassato, il principio non può diventare una sorta di indebito bancomat per l'acquirente: con questa motivazione il Tribunale civile di Milano ha respinto la richiesta di Milanosesto spa, che ai giudici chiedeva la condanna della Falck spa al pagamento di tutti i costi sostenuti fino all'aprile 2016 (18,5 milioni) e dopo il giugno 2016 (in tutto 65,4 milioni) per bonificare l'omonima area a Sesto San Giovanni, inquinata appunto nei decenni di attività delle acciaierie Falck: 1.450.000 metri quadrati oggi al centro del più grande progetto di riqualificazione immobiliare e urbanistica in Italia (e tra i più grandi in Europa) ad opera di Prelios, Intesa Sanpaolo e Bizzi&Partners Development.

Per sciogliere la controversia fra Milanosesto spa (patrocinata da Salvatore Sanzo e Dario Covucci) e Falck spa (assistita da Alberto Toffoletto e Mario Martino Andreoni), la X sezione civile muove dal contratto di compravendita il 22 ottobre 2010 tra la venditrice Immobiliare Cascina Rubina e l'allora acquirente Sesto Immobiliare con garante Risanamento Spa. Lì «era anche disciplinata dettagliatamente la procedura per la bonifica, e stabilito che, qualora l'importo per i relativi lavori fosse stato inferiore o uguale a 160 milioni, sarebbe rimasto a carico dell'acquirente; mentre, nel caso i costi fosse stati superiori, la venditrice avrebbe corrisposto all'acquirente la somma eccedente, con il limite massimo di 40 milioni.»

La giudice Nadia Dell'Arciprete riassume che «quindi i costi di bonifica sostenuti dalla Milanosesto hanno già trovato copertura e ristoro nell'attribuzione economica pari al corrispondente “abbassamento” (160 milioni) del prezzo d'acquisto e con eventuale integrazione, sempre a carico della venditrice, di 40 milioni aggiuntivi».

Ed è per questo che la giudice, passando dal caso concreto al principio, osserva che «Il principio “chi inquina paga”, evocato dalla Milanosesto, deve avere come sinallagma funzionale un esborso sostenuto dalla parte “diligente” e da reintegrare, secondo la logica indennitaria propria della norma in questione»: altrimenti, in caso contrario, per il Tribunale «si configurerebbe una sorta di sanzione penale o amministrativa, pari ai costi dell'attività di bonifica, svincolata dal qualsivoglia effettiva diminuzione patrimoniale in capo alla controparte». Il che «esula da ogni principio giuridico (indennitario o risarcitorio)», ma anzi finirebbe per «determinare un ingiustificato arricchimento a favore del soggetto risarcito».

Una curiosità nel dispositivo della sentenza: le spese processuali, accolte dalla giudice a Milanosesto spa a favore di Falck spa, risultano liquidate in «200.000.000 di euro» (anziché probabilmente 20.000) per un palese refuso di cui è stata avviata la procedura di correzione materiale.