

## Amianto, locazione, e vizi della cosa.

*A cura di Studio Legale Ambiente – Cinzia Silvestri – 4.3.2022*

---

La sentenza del Tribunale di Cremona 377/2021, offre spunto per precisare il rapporto tra eventuali vizi della cosa e la locazione nonché l'atteggiarsi diverso dei vizi della cosa in caso di compravendita. Si tratta di comprendere se il vizio, che si concreta in un inquinamento anche potenziale, della cosa locata (immobile) o compravenduta possa causare la risoluzione del contratto di riferimento.

Il primo caso esaminato esclude che la presenza di amianto in un locale commerciale locato sia buon motivo per sospendere il pagamento dei canoni. La società locataria infatti sollevava la questione del tetto in amianto ritenendo di non poter soggiornare nel locale e dunque sospendeva il pagamento dei canoni. La società locataria sosteneva la "presenza di gravi vizi che hanno impedito l'utilizzo dell'immobile locato per inidoneità strutturale, facendo venir meno il sinallagma contrattuale. In particolare, ".. eccepisce altresì la presenza di amianto sia nell'area di magazzino che nella zona adibita ad ufficio che ha pregiudicato il corretto godimento dell'immobile, integrando la fattispecie di inadempimento contrattuale del locatore tale da giustificare l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 C.C.. ..".

La presenza di amianto veniva verificata in corso di causa ed il tecnico "..ha accertato la presenza nel fibrocemento del tetto dell'immobile locato di amianto "compatto", non sgretolato, e quindi non offensivo, ma da tener monitorato a cura della proprietà...".

Il Tribunale accoglie quella giurisprudenza che impedisce al locatario di sospendere il pagamento del canone ".. atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore (Corte di Cassazione Sez. Terza civile Sentenza n. 2099 del 29.01.2013).

AMBIENTE – APPALTI - SICUREZZA SUL LAVORO- RESPONSABILITA' ENTI D.LGS. 231/2001

Ciò che conta in questo contesto è che il Tribunale ritiene che "...la presenza di amianto nella struttura di un manufatto, di per sè stessa, **non costituisce un vizio della cosa..**". Il Tribunale ricorda invero che la bonifica dell'amianto è certo utile e radicale (rimozione) ma non è obbligatoria in quanto il legislatore ".. non vieta in assoluto la presenza di detto materiale in manufatti di realizzazione antecedente alla data di entrata in vigore della legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ricorrano i presupposti (quelli previsti dai decreti legislativi 277/91 e ora il decreto legislativo 257/2006), la valutazione costante del rischio e la gestione al punto di evitarne l'offensività o di contenerla, nei limiti accettabili previsti dal legislatore (in pratica il monitoraggio quando le condizioni dei manufatti in amianto sono buone o l'applicazione in altri casi di materiali quali solanti/vernici tali da impedire la dispersione di fibre nell'ambiente)....".

Il Tribunale invero accerta nel corso del processo che l'amianto ivi rinvenuto è in buono stato, che non si ravvisa pericolosità "...sotto l'aspetto del possibile rilascio di fibre, risultando l'amianto compatto e non sgretolato e quindi in questo caso la presenza di amianto non è certamente da qualificarsi come vizio sanzionabile con la risoluzione del contratto e con profili risarcitori importanti alla luce della carenza di offensività per la salute umana...".

Conclude il Tribunale con affermazione: ".. La presenza di amianto in stato da non rappresentare un pericolo per la salute di chi utilizza l'immobile non può definirsi come un vizio della cosa locata, dunque anche se taciuto non fa scattare la corrispondente tutela in materia di vizi e l'eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 c.c.\_...".

\*

Diverso è il caso trattato dal Tribunale di Torino, sez. II, 27.11.2021, con riferimento ad un bene compravenduto che manifestava, a seguito di alcuni scavi e accertamenti, ammaloramento dei muri dovuto a **chromo**, sostanza nociva. La responsabilità di tale inquinamento rinvenuto sui muri del locale (che creava obbligo di bonifica) non era del proprietario venditore ma di terzo confinante titolare di azienda galvanica. Il Tribunale esclude la responsabilità dell'inquinamento in capo al venditore e tuttavia risolve il

AMBIENTE – APPALTI - SICUREZZA SUL LAVORO- RESPONSABILITA' ENTI D.LGS. 231/2001

contratto di vendita condannando il venditore a restituire quanto ricevuto a titolo di vendita.

Il Tribunale ritiene che l'immobile affetto da vizi derivante da inquinamento: " la contaminazione da presenza di cromo è senza dubbio un vizio che rende i locali inidonei all'uso.." e che ai sensi dell'art. 1490 c.c. il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il Tribunale ragiona, anche, indicando: *se l'acquirente avesse saputo dell'inquinamento preesistente forse non avrebbe comprato.*

\*

Tale ultima considerazione peraltro non è stata indicata nel caso precedente relativo all'amianto. I due casi (amianto e cromo) sono parzialmente diversi ma hanno in comune la presenza di un fattore inquinante o potenzialmente inquinante.

La presenza di amianto, laddove non accertata la pericolosità, non ha permesso la sospensione del pagamento dei canoni e neppure la risoluzione del contratto e, si conclude, non avrebbe permesso neppure la risoluzione per vizi laddove l'immobile fosse stato compravenduto. Ciò che permette dunque la risoluzione contrattuale o la sospensione del pagamento del canone è da riferire ad elemento inquinante che, però, deve incidere concretamente sulla **salubrità** dell'ambiente e che deve obbligare alla bonifica, alla rimozione, per consentire la permanenza stessa nell'immobile.