



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Francesco Terrusi

Andrea Zuliani

Cosmo Crolla

Luigi D'Orazio

Filippo D'Aquino

Presidente

Consigliere

Consigliere Rel.

Consigliere

Consigliere

Oggetto:

credito per spese
di rimozione dei
rifiuti derivanti
dalla demolizione
di manufatti -
Ud.04/06/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7072/2025 R.G. proposto da:

Immobiliare Panzeri srl, in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Selvaggi, unitamente agli
avvocati Simone Faccio, Cristian Marzetta,

-ricorrente-

contro

Todeschi Alberto, Tonolini Alessandro, Bulgheroni Michele, Scavone
Sandro Mario Piero, rappresentati e difesi dall'avvocato Federica Stoppani
unitamente agli avvocati Bruno dell'Acqua, Rosanna Mazzucchelli,

-controricorrenti-

e

Fallimento I Sette Laghi spa in liquidazione in persona del legale
rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato
Salvatore Sanzo,

-controricorrente-



nonché contro

Studio Tecnico Pasolini, in persona del legale rappresentante pro tempore,
-intimato-
avverso il decreto del Tribunale di Varese n. 23/2025 depositato il
07/03/2025.

Letta la requisitoria del sostituto procuratore generale dr.ssa Paola Filippi
che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/06/2026 dal
Consigliere Cosmo Crolla.

FATTI DI CAUSA

1 Il Tribunale di Varese con l'impugnato provvedimento rigettava l'opposizione ex art. 98 l.fall. proposta da Immobiliare Panzeri srl avverso il decreto di esecutività dello stato passivo del Fallimento I Sette Laghi spa in liquidazione che aveva rigettato la domanda di ammissione allo stato passivo, in prededuzione, del credito di € 1.005.110; somma che Immobiliare Panzeri srl aveva dovuto sborsare per essersi sostituita al Fallimento nella rimozione dei rifiuti derivanti dalla demolizione di manufatti presenti all'interno dell'area della quale si era resa aggiudicataria e nel ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ordinanza n. 182/2011 del Comune di Azzate.

1.1 Il Tribunale così ricostruiva la vicenda in punto di fatto: i) il comune di Azzate emetteva ordinanza n. 182/2011 nei confronti della società I Sette Laghi spa di rimozione di manufatti/edifici abusivi nel tempo costruiti sul sedime del campeggio; ii) la società dava esecuzione all'ordinanza fino a ridosso della dichiarazione di Fallimento, avvenuta in data 17 giugno 2019; successivamente a ciò, le operazioni di rimozione di materiali venivano proseguite dal curatore del Fallimento il quale provvedeva a nominare perito estimatore del valore dell'area e dei lavori l'arch.



Massimiliano Annoni, che redigeva una perizia di stima in data 27/09/2019 ove indicava le operazioni da svolgere per ottemperare integralmente all'ordinanza, preventivandone il costo in € 142.200,00 per la rimozione e lo smaltimento dei manufatti abusivi (€ 1.800,00 x 79 manufatti);iii) in conformità al programma di liquidazione, approvato dagli organi della procedura, il curatore poneva in vendita l'area di proprietà della società che era aggiudicata dalla Immobiliare Panzeri srl per € 1.110.000, a seguito di una competizione con altri due offerenti, dopodiché il Fallimento conferiva in appalto a Prisma 2020 srl, con nomina del direttore dei lavori nella persona dell' arch. Massimiliano Annoni, i lavori di rimozione dei manufatti abusivi, che di fatto iniziarono solamente in data 16/9/2021 per il tramite di conferimento di subappalto alla società Cam s.r.l., successivamente divenuta appaltatrice diretta per lo smaltimento di ulteriori materiali; iv) tre giorni dopo lo svolgimento di un sopralluogo nell'area a cui partecipavano il curatore, il direttore dei lavori, il tecnico del comune e la polizia locale del comune, dove si dava atto della rimozione integrale dell'abuso volumetrico, ma della presenza di "piccoli cumuli di macerie e detriti derivanti dalle operazioni di demolizione" in data 13 /12 2021 si procedeva a redigere l'atto di trasferimento della proprietà del compendio immobile dal Fallimento alla ricorrente ; v) il curatore proseguiva i lavori attraverso i propri appaltatori, nell'aprile del 2022 l'area veniva sottoposta a sequestro penale da parte della DDA di Milano, sequestro poi convalidato dal GIP, mentre in data 7/04/2022 il comune di Azzate emetteva l'ordinanza ex art. 192 cod. dell'ambiente n. 41 con la quale si intimava al Fallimento e al proprietario Immobiliare Panzeri s.r.l.. la rimozione dei rifiuti nei confronti del Fallimento e del proprietario Immobiliare Panzeri s.r.l. Nello specifico, il comune di Azzate ordinava al Fallimento la messa in sicurezza dell'area nonché a quest'ultimo e alla società aggiudicataria di procedere allo smaltimento dei rifiuti ed, infine, solamente alla proprietà di iniziare le operazioni di messa



in sicurezza, solo con riguardo ai rifiuti ritrovati sulla c.d. "via Margherite" e per la restante parte dell'area del campeggio; vi) previa autorizzazione della procura della repubblica sia il Fallimento che Immobiliare Panzeri predisponessero distinti piani per i primi lavori di messa in sicurezza e rimozione integrale dei rifiuti (rispettivamente "Piano Marazzato" e "Piano Pani");vii) la proprietà, ritenendo il piano presentato dal curatore parziale, carente e privo di un cronoprogramma procedeva ad eseguire il proprio piano di rimozione dei rifiuti, invitando il curatore a presenziare alle attività di smaltimento ed in data in data 26 /9/2023, il comune di Azzate accertava l'esecuzione delle ordinanze ambientali susseguitesi nel tempo.

1.2 Alla luce della suesposta ricostruzione, il Tribunale rilevava che, poiché i lavori di ripristino per il cui esborso la ricorrente aveva chiesto di essere rimborsata, riguardavano quelli oggetto dell'ordinanza sindacale 41/2022 che vedeva come destinatari Immobiliare Panzeri insieme agli altri soggetti, precisamente il Fallimento, la Prisma 2020 srl, Cam srl e l'arch Massimilano Annoni, i costi della gestione dei rifiuti, compresi quelli per la necessaria infrastruttura e il relativo funzionamento, andavano sostenuti, in base al principio eurounitario "chi inquina paga", dal detentore del fondo su cui insistevano i rifiuti che, al momento dell'emissione dell'ordinanza, era Immobiliare Panzeri per effetto dell'aggiudicazione. Ciò in quanto il proprietario dell'area acquistata, nella consapevolezza che sulla stessa giacevano rifiuti diveniva responsabile della rimozione dei rifiuti per il mero fatto di essere detentore del fondo.

1.3 Evidenziava che Immobiliare Panzeri srl era divenuta proprietaria del camping I Sette Laghi a seguito di aggiudicazione al ridotto corrispettivo di € 1.100.000, a fronte della valorizzazione dell'area di € 2.166.438,50, effettuata dal perito tenendo in considerazione le caratteristiche e le problematiche della stessa, che venivano espressamente indicate nel bando di vendita dove si precisava che il Fallimento sarebbe stato onerato dell'adempimento all'ordinanza comunale n.182/11 sotto il profilo



economico, nei limiti di cui al *quantum* di spesa previsto dalla perizia Annoni (€ 142.200,00), tale dato veniva ribadito nel verbale di aggiudicazione e nell'atto di compravendita, ove veniva disposto un rinvio al bando predetto.

1.4 Rimarcava che l'aggiudicatario avrebbe eventualmente dovuto esercitare apposita azione contrattuale qualora fosse emersa l'esistenza di vizi non conosciuti all'epoca della stipulazione del contratto o tali comunque da inficiare la vendita ed invece aveva preferito sostituirsi ed ottemperare all'ordinanza in autonomia e senza alcun accordo preventivo con la procedura, diretto alla quantificazione dei relativi costi, anche alla luce del limite di spesa previsto dalla curatela.

1.5 Da ultimo rilevava che dalla data di consegna dell'area all'aggiudicataria a quella del sequestro disposto dalla DDA di Milano era decorso un lasso di tempo nel corso del quale il proprietario aveva avuto la piena, totale disponibilità dell'area ed in tale periodo e non era possibile accertare se fossero o meno intervenute modificazioni dello stato dei luoghi da parte di terzi soggetti non essendo stata effettuata una "fotografia" dello stato dei luoghi accertata nel contraddittorio tra le parti.

2 Immobiliare Panzeri srl ha proposto ricorso per la cassazione del decreto affidato a sei motivi; il Fallimento e Todeschi Alberto, Tonolini Alessandro, Bulgheroni Michele, Scavone Sandro Mario Piero, creditori ammessi al passivo del fallimento hanno svolto difese con controricorso. Il Pubblico Ministero ha depositato requisitoria scritta. Tutte le parti costituite hanno depositato memorie ex art. 380 bis 1 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1 Il primo motivo denuncia nullità della sentenza per violazione degli artt. 132 n. 4, e 112, 113 e 115 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1 n. 4, c.p.c. per avere il Tribunale reso la decisione muovendo dall'erroneo



presupposto che il fatto controverso riguardasse l'ipotesi di rivalsa interna del rimborso delle somme spese per rimuovere i rifiuti quando invece il giudizio affronta una situazione assolutamente difforme e cioè il diritto di rivalsa di colui che non è produttore dei rifiuti e che non ha contribuito a produrli, ma che ha provveduto a rimuovere i rifiuti da altri prodotti e abbandonati sul suo terreno per non aggravare il rischio di danno ambientale ed in esecuzione di ordinanze, contestate innanzi al TAR, con giudizio ancora pendente. In particolare all'atto di acquisto dell'area il curatore nell'atto notarile dava atto della demolizione delle casette abusive e si assumeva l'impegno di rimuovere i rifiuti da demolizione ancora presenti nel campeggio tanto è vero che le ordinanze 6 e 21 del 2022 lo individuano quale unico soggetto tenuto alla rimozione e, dunque, l'aggiudicataria era nel diritto di rivolgersi per l'intero ad uno qualsiasi dei produttori dei rifiuti.

2. Il secondo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione del principio "chi inquina paga" (direttiva europea 2004/35) contenuto nell'art. 192 d.lvo 152/2006 (codice dell'ambiente), in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 3 c.p.c. La ricorrente sostiene che l'art. 192, comma 3, d.lvo citato, nel prevedere la responsabilità solidale anche del proprietario nella rimozione dei rifiuti fa salva la possibilità della rivalsa interna tra operatori concorrenti nella realizzazione di un deposito incontrollato di rifiuti/abbandono di rifiuti e, quindi, della rivalsa dei proprietari nei confronti del soggetto autore della violazione. Sul fallimento, che peraltro si era impegnato al completamento dei lavori di rimozione dei rifiuti derivanti della demolizione, dovevano ricadere i costi per le rimozioni con la conseguenza che Immobiliare Panzeri, in applicazione del principio "chi inquina paga" in relazione all'art. 192 codice dell' ambiente, ha diritto a rivalersi per intero sull'autore dell'illecito (il Fallimento), che ha prodotto i rifiuti in un'area in cui era ex lege custode e



che ha, successivamente, violato le ordinanze 6 e 11 del 2022 che lo obbligavano a rimuovere i rifiuti dopo averli prodotti.

3 Il terzo motivo deduce violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2043 e 2697 c.c. in tema di nesso di causalità e di danno ingiusto in relazione alla violazione e/o falsa applicazione degli artt. 192, 188, 183, 255 codice ambiente e art. 4 e 5 dell'allegato e della l. 20-3-1865, n. 2248 - in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1 n. 3 per avere il Tribunale errato nell'equiparare, ai fini della domanda giudiziale di rivalsa, la condotta del produttore dei rifiuti e quella del responsabile in solido per la rimozione dei rifiuti generati dal produttore dei rifiuti e abbandonati dal medesimo, quando le due posizioni sono irrimediabilmente differenti: il proprietario dell'immobile, che ha dovuto ottemperare all'ordinanza per evitare il rischio di un aggravamento del danno ambientale e non incorrere in responsabilità penali, ha sempre diritto di rivalersi nei confronti del responsabile dell'inquinamento per le spese sostenute.

Sempre con il terzo motivo il ricorrente denuncia « violazione degli artt. art. 4 e 5 dell'allegato e della l. 20-3-1865, n. 2248, in punto di revoca/modifica/differente interpretazione dell'atto amministrativo da parte del giudice civile – applicazione del principio del "più probabile che non" e la (eventuale) presenza di più cause produttive del danno» : si sostiene che contrariamente a quanto assunto dal Tribunale sussisteva il nesso causale inteso come rapporto di causa-effetto tra la condotta antigiuridica del curatore (co-autore della demolizione irregolare in esecuzione di un appalto commissionato dal curatore in un area in cui era custode ex lege il Curatore, nonché autore della mancata rimozione di rifiuti a terra in ottemperanza alle ordinanze 6 e 11 del 2022), e l'evento dannoso (prima, di deposito irregolare / poi, di abbandono di rifiuti – evento dannoso interrotto dalla rimozione dei rifiuti da parte della proprietaria a proprie spese)



5 Il quarto motivo ipotizza violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 e 2697 c.c. in punto di "*an debeatur*" in relazione alla asserita mancanza di fotografia dei luoghi in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., sussistendo, al contrario atti pubblici, con report fotografici, che provano l'esistenza dei rifiuti, il loro posizionamento nell'area, la riferibilità alla loro produzione ai lavori di Prisma commissionati dal Curatore, in un'area di cui lo stesso era custode ex lege, nonché il successivo abbandono a terra alla rinfusa.

6 Il quinto motivo, proposto in via subordinata, al terzo e al quarto motivo, deduce l'omessa valutazione di fatti decisivi, in relazione agli art. 2043 -2697 c.c. (art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.), costituiti dalle demolizioni eseguite anche dal fallimento, per il tramite di impresa di fiducia, e dell'impegno assunto dal curatore con l'atto di trasferimento dell'area e da tutta la documentazione prodotta, utilizzata anche dalla pubblica amministrazione a corredo delle ordinanze che documentava la presenza di rifiuti prodotti dal curatore.

7 Il sesto motivo denuncia violazione degli artt. 2051 e 2697 c.c. in tema di responsabilità del custode, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.: viene censurato il provvedimento del Tribunale anche perché dopo avere affermato che l'istante aveva invocato la responsabilità della procedura ai sensi dell'art. 2043-2051 c.c., ha erroneamente identificato i requisiti della responsabilità del custode con quelli della responsabilità aquiliana per fatto illecito, senza porre alcuna distinzione.

8 I motivi vanno esaminati congiuntamente in quanto nella sostanza, pur sotto forma di diverse tipologie di vizi, contestano il mancato riconoscimento da parte del Tribunale del credito fatto valere dalla Immobiliare Panzeri srl nei confronti del fallimento, costituito dalle somme anticipate dall'aggiudicatario per la rimozione dei rifiuti prodotti dai lavori di demolizione delle casette e degli altri manufatti realizzati dalla società in bonis.



8.1 Al riguardo, il Tribunale, dopo aver ricostruito i fatti di cui sopra si è dato conto, ha precisato che *«ai fini della individuazione del thema decidendum, va in primo luogo rilevato come l'istante ha invocato la responsabilità della procedura ai sensi dell'art. 2043 - 2051 c.c..»*.

8.2 Tali titoli di responsabilità extracontrattuale vengono evocati anche nei motivi tre, quattro, cinque e sei del ricorso per cassazione.

8.3 Sul punto l'impugnato provvedimento ha correttamente escluso che in capo al Fallimento potesse configurarsi una qualsivoglia forma di responsabilità aquiliana; piuttosto va precisato che, sulla scorta della normativa eurounionale e nazionale e dell'orientamento della giurisprudenza amministrativa (al quale è stata data continuità anche dalla sentenza n. 5510/2025 del Consiglio di Stato indicata nella memoria che riguarda la vicenda oggetto della presente controversia), un soggetto che acquista un immobile conoscendone la situazione di dissesto ambientale non si qualifica come proprietario incolpevole, e, pertanto, è tenuto, in solido con il responsabile, al ripristino ambientale dell'area, ai sensi dell'art. 192, 3 comma, d.lvo n. 152/2006; tale posizione è assunta anche dal Fallimento trattandosi di obblighi in cui subentra pacificamente la curatela in virtù della detenzione del bene immobile inquinato (cfr. Cons. Stato, Ad. Plen., n. 3/2021; Cons. Stato n. 7239/ 2024).

8. Ne consegue che nella situazione in cui, come nel caso di specie, un bene immobile contenente rifiuti da smaltire sia stato dapprima acquisito all'attivo fallimentare e successivamente liquidato attraverso una procedura competitiva, vengono gravati dagli oneri di bonifica e di riduzione in pristino il curatore, che non ha realizzato alcuna condotta illecita essendo solo subentrato, nell'interesse dei creditori, nella disponibilità del bene, e il soggetto, anch'egli non direttamente responsabile della produzione del rifiuto, il quale sia divenuto proprietario e detentore dell'area o del sito, a seguito dell'aggiudicazione, in cui sono ancora presenti, per esservi stati in precedenza depositati o anche solo



abbandonati i rifiuti in questione. Una conferma di quanto sopra affermato è costituita dall'adozione, da parte della competente autorità amministrativa, dell'ordine repressivo di rimozione dei rifiuti nei confronti sia del Fallimento che dell'aggiudicatario di rimozione dei rifiuti

9 Il quarto motivo è inoltre inammissibile perché l'affermazione del Tribunale alla quale la censura si riferisce (mancanza di una "fotografia" dello stato dei luoghi accertata nel contraddittorio tra le parti per accertare se siano o meno intervenute modificazioni dello stato dei luoghi da parte di terzi soggetti) costituisce una argomentazione utilizzata *ad adundantiam*.

10. Appurato che non può applicarsi al Fallimento che ha inventariato un immobile contenente rifiuti da rimuovere lo statuto disciplinare proprio dell'illecito civile, il Tribunale in una vicenda contrassegnata, come più volte sottolineato, dalla aggiudicazione del complesso immobiliare da parte della ricorrente a seguito di procedura competitiva, si è dato carico di accertare su chi, tra il Fallimento e il terzo aggiudicatario del complesso immobiliare, entrambi tenuti alla rimozione e alle remissioni in pristino, dovesse ricadere il peso economico delle operazioni di bonifica.

Si tratta di una questione privatistica ed interna diversa da quella dell'obbligazione di natura pubblicistica che sorge in capo ai soggetti tenuti all'eliminazione dei rifiuti.

10.1. L'aggiudicatario proprietario del bene che, in ottemperanza dell'ordinanza sindacale, rimuove i rifiuti sostenendo le relative spese ha, in linea di principio, diritto di regresso verso il soggetto responsabile individuato in fallimento che, inventariando l'area fallimentare e non procedendo alla *derelictio*, è entrato nella detenzione del bene con tutti gli oneri connessi compreso quelli di eliminare i rifiuti a proprie spese.

10.2 Nel caso di specie, tuttavia, è stato accertato che la procedura con la messa in liquidazione del bene ha previsto nel bando di vendita specifiche clausole di limitazione della propria responsabilità ad un importo



massimo (€ 142.200) significando che l'aggiudicatario si sarebbe accollato gli ulteriori costi per la rimozione dei rifiuti, ciò anche in considerazione del fatto che il prezzo di vendita era stato fissato tenendo conto le caratteristiche e problematiche dell'area.

10.3 La ricorrente era stata resa edotta del limite economico previsto nell'avviso di vendita e ha consapevolmente preso parte alla procedura competitiva così approvando tali condizioni ed accettando il rischio che le operazioni di bonifica dell'area potessero richiedere costi superiori rispetto quelli preventivati dal Fallimento ed indicati nel bando.

10.4 Sulla scorta di tali elementi di fatto, non oggetto di contestazione da parte della ricorrente, il Tribunale ha ritenuto non sussistenti i presupposti dell'azione di regresso proposta dall'aggiudicatario nei confronti della procedura.

Né la ricorrente, a seguito dell'aggiudicazione e del successivo acquisto, ha esercitato un'azione contrattuale diretta a far valere di vizi non conosciuti all'epoca della stipulazione del contratto o tali comunque da inficiare la vendita.

10.5 L'impugnato decreto non è, quindi, incorso in alcuno degli errori *in procedendo* (omessa pronuncia e carenza e/ilogicità di motivazione, violazione dei principi sulla disponibilità, valutazione delle prove e sulla ripartizione dell'onere probatorio). Né è incorso nei vizi *in iudicando* (violazione della normativa sul principio "chi inquina paga" e sul regresso tra più soggetti responsabili della rimozione dei rifiuti) fatti valere con i primi tre motivi.

In conclusione il ricorso è rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.



Condanna la ricorrente al rimborso delle spese del giudizio di cassazione che liquida, in favore di ciascuno dei controricorrenti, in € 10.200, di cui € 200 per esborsi, oltre accessori come per legge e contributo spese generali nella misura del 15%.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 04/06/2026.

Il Presidente
Francesco Terrusi

