

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_165/2016

Sentenza del 16 febbraio 2017

I Corte di diritto civile

Composizione
Giudici federali Kiss, Presidente,
Hohl, Niquille, May Canellas, Ramelli, Giudice supplente,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento
Federazione A._____,
patrocinata dall'avv. prof. dott. Isabelle Romy,
ricorrente,

contro

B.____AG,
patrocinata dagli avv.ti Stefano Fornara e Luca Beretta Piccoli,
opponente.

Oggetto
finanziamento dello sgombero di materiale di scavo
in siti inquinati; legittimazione attiva,

ricorso contro la sentenza emanata il 4 febbraio 2016 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.
Il 30 marzo 1978 la Federazione A._____ ha acquistato il fondo particella n. 543 di X._____ dalla B.____AG, la quale lo aveva utilizzato per decenni come deposito di combustibili per il commercio all'ingrosso. Una volta smantellati i serbatoi e sistemato il terreno, il 2 ottobre 1978 il Dipartimento dell'ambiente del Cantone Ticino ha dato atto che nel terreno non vi erano tracce di inquinamento da idrocarburi. La Federazione A._____ vi ha costruito un capannone destinato allo smercio di prodotti ortofrutticoli e a uffici.

B.
Il 23 aprile 2007 la Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo del Dipartimento del territorio del Cantone Ticino ha informato la proprietaria che il fondo sarebbe stato iscritto nel catasto dei siti inquinati in relazione con l'attività svolta in precedenza dalla B.____AG. Dopo avere effettuato alcuni sondaggi preliminari, il 23 aprile 2008 la Federazione A._____ ha chiesto al Dipartimento del territorio di decidere la ripartizione dei costi di indagine e risanamento in applicazione degli art. 32c e 32d della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (RS 814.01 - LPAmb).
Pochi giorni dopo, il 29 aprile 2008, essa ha avviato anche una causa civile fondata sull'art. 32b bis LPAmb davanti alla Pretura di Bellinzona, chiedendo che la B.____AG fosse condannata a pagarle fr. 30'245.25 quale risarcimento dei costi delle indagini preliminari e delle spese legali già affrontate, nonché una somma ancora da definire per i costi futuri di analisi e smaltimento del materiale che avrebbe dovuto essere rimosso dal mappale n. 543. La causa è però stata subito sospesa in attesa dell'esito della procedura amministrativa.

C.

Il 15 maggio 2008 la Federazione A._____ ha venduto il fondo n. 543 di X._____ alla C._____SA; il trapasso di proprietà è stato iscritto nel registro fondiario il 19 maggio 2008. Nel contratto la venditrice si è impegnata a fare assumere alla B._____AG le conseguenze dell'iscrizione del fondo nel catasto dei siti inquinati e ha ricevuto mandato per agire in responsabilità contro di essa e per ridurre il più possibile i costi.

Il 7 luglio 2009 la C._____SA ha ricevuto la licenza edilizia per erigere lo stabile nel quale svolgere la propria attività aziendale.

D.

Il Dipartimento del territorio si è pronunciato il 13 luglio 2012 sull'istanza di ripartizione dei costi; ha posto le spese di fr. 311'711.40 necessarie per determinare la natura e l'entità dell'inquinamento del mappale 543 a carico della perturbatrice per comportamento B._____AG nella misura del 95 % e della C._____SA quale perturbatrice per situazione per il restante 5 %. Con decisione del 27 febbraio 2013 il Consiglio di Stato ticinese ha ridotto le spese a fr. 280'991.40.

Con la riattivazione della causa civile la Federazione A._____ ha precisato le proprie domande, chiedendo che la B._____AG fosse condannata a pagarle complessivamente fr. 818'149.62 a titolo di rifusione delle spese d'indagine e legali nelle diverse fasi della vicenda, dei costi della procedura amministrativa e del danno fatto valere contro di lei dalla C._____SA (fr. 627'595.50). La convenuta ha chiesto la reiezione dell'azione o, in via subordinata, l'accoglimento per l'importo massimo di fr. 29'455.40; ha tuttavia eccepito preliminarmente la mancanza di legittimazione attiva. La Federazione A._____ ha denunciato la lite alla C._____SA, che non è però intervenuta.

E.

La Pretora aggiunta di Bellinzona ha respinto la petizione con sentenza del 15 gennaio 2015, ritenendo l'attrice priva di legittimazione attiva. Ha considerato ch'essa non aveva effettuato lavori di scavo per edificare sul fondo come esige l'art. 32b bis LPAmb e che, per di più, con la vendita aveva perso anche la qualità di detentrica.

Il successivo appello dell'attrice è stato respinto il 4 febbraio 2016 dalla II Camera civile del Tribunale di appello ticinese per motivi sostanzialmente analoghi a quelli del giudizio di prima istanza, sui quali si tornerà.

F.

La Federazione A._____ insorge davanti al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 16 marzo 2016; chiede che la sentenza d'appello sia annullata, che le sia riconosciuta la legittimazione attiva e che la causa sia ritornata all'autorità cantonale per nuovo giudizio su spese e ripetibili. In via subordinata postula il rinvio per nuova decisione nel senso dei considerandi. La B._____AG ha proposto di respingere il ricorso. Entrambe le parti hanno presentato una seconda scrittura. L'autorità cantonale non si è pronunciata.

Diritto:

1.

Il ricorso è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF; art. 32b bis cpv. 2 LPAmb) con valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Sotto questo profilo è ammissibile.

Questa sentenza è redatta in italiano, lingua della decisione impugnata (art. 54 cpv. 1 LTF), benché l'atto di ricorso sia scritto in francese.

2.

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola esso considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 140 III 86 consid. 2; 134 III 102 consid. 1.1).

In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni. Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2; 137 III 226 consid. 4.2; 135 III 397 consid. 1.5) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1; 134 II 244 consid. 2.2).

Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e nell'apprezzamento dei fatti in genere), il ricorrente deve dimostrare che la sentenza impugnata ha ignorato il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, ha ommesso senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ha ammesso o negato un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 137 III 226 consid. 4.2; 137 I 58 consid. 4.1.2 pag. 62; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62 con rinvii). Va inoltre dimostrato che l'eliminazione dell'asserito vizio può influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF).

3.

Il Tribunale di appello, dopo un considerando introduttivo sulla natura giuridica della legittimazione attiva, ha stabilito che l'attrice ne è sprovvista, poiché non ha effettuato lavori di scavo in vista dell'edificazione del fondo e non è di conseguenza " mai stata titolare " della pretesa di risarcimento delle spese dello sgombero del materiale inquinato. I lavori, precisa la sentenza, sono stati eseguiti dalla C. _____ SA dopo l'acquisto del fondo e l'ottenimento della licenza edilizia.

Pur ritenendo quest'argomentazione di per sé sufficiente per respingere l'appello, i giudici ticinesi hanno in seguito osservato che per la dottrina dominante la qualità di detentore del fondo nel senso dell'art. 32b bis LPAmb presuppone l'esistenza di un diritto reale. Hanno soggiunto che, contrariamente a quanto sostiene la ricorrente basandosi sull'opinione " isolata " di una commentatrice, non è detentore chi vanta solo un credito personale. L'attrice, ha deciso la Corte ticinese, ha perciò perso la qualità di detentrica con la vendita del fondo.

Nell'ultima parte della propria sentenza il Tribunale di appello ha spiegato che non giovano all'attrice nemmeno le regole sull'avvicendamento delle parti in caso di alienazione dell'oggetto litigioso secondo l'art. 110 cpv. 1 CPC/TI, ancora applicabile al processo di prima istanza.

4.

La ricorrente si prevale della violazione dell'art. 32b bis LPAmb. Differenzia le proprie argomentazioni a seconda che le sue pretese riguardino i costi dei sondaggi preliminari effettuati allorché era ancora proprietaria del mappale 543 oppure i costi di rimozione del materiale di scavo inquinato assunti con la vendita del fondo.

4.1. In merito ai sondaggi preliminari la ricorrente spiega che si tratta di verifiche usuali per il detentore di un fondo iscritto nel catasto dei siti inquinati che intenda realizzare un progetto edilizio o vendere. Nella replica aggiunge che il solo fatto di averli effettuati sarebbe indice della sua volontà di costruire. A suo parere il suo credito a tale riguardo - valutato in " quelques 30'000 francs " nel ricorso e precisato in fr. 30'245.25 con la replica - è di natura personale, non propter rem, per cui la vendita del fondo non avrebbe influito sulla legittimazione attiva. Tanto più che l'art. 32b bis LPAmb non esige affatto che a costruire sia colui che promuove l'azione di risarcimento.

4.2. Quanto ai costi di rimozione del materiale inquinato successivi alla vendita del terreno, la ricorrente ritiene che, per stabilirne la sorte, ci si debba scostare dal testo letterale dell'art. 32b bis LPAmb e interpretare invece la norma alla luce del principio di causalità sancito dagli art. 74 cpv. 2 Cost. e 2 LPAmb, in forza del quale i costi necessari per porre rimedio all'inquinamento devono essere posti a carico di chi li ha originati. La ricorrente ripercorre la genesi tribolata dell'art. 32b bis LPAmb e ricorda che al termine della procedura di appianamento delle divergenze tra le Camere federali fu concordato di adottare una norma di carattere transitorio, che limitasse la responsabilità del perturbatore per comportamento ai casi nei quali il detentore avesse comperato il terreno tra il 1° luglio 1972 e il 1° luglio 1997, date dell'entrata in vigore rispettivamente della legge sulla protezione delle acque e del diritto dei siti inquinati recepito nella LPAmb. Al legislatore premeva proteggere il detentore che avesse acquistato un terreno senza sapere che fosse inquinato e che avesse in seguito dovuto sobbarcarsi i costi del disinquinamento. Secondo la ricorrente, posto questo intento, sotto il profilo della

legittimazione attiva non vi sarebbe pertanto nessuna differenza tra il detentore che effettua lui stesso i lavori di scavo e di asportazione del materiale inquinato e quello che, come lei, se ne assume i costi per contratto.

5.

La Corte cantonale ha negato in blocco la legittimazione attiva all'attrice, senza distinguere tra i costi anteriori e posteriori alla vendita del terreno. In sede di appello la ricorrente stessa non aveva del resto differenziato in tale senso le proprie argomentazioni. Le varie posizioni del pregiudizio fatto valere in causa dall'attrice sono elencate nella sentenza impugnata, ma senza spiegazioni che consentano di attribuirle con sicurezza all'una o all'altra fase. Nemmeno l'atto di ricorso fa chiarezza a

tale riguardo. La ricorrente, come detto, distingue tra i costi dei sondaggi preliminari che ha pagato direttamente nella sua qualità di proprietaria del mappale n. 543 e quelli assunti quale venditrice del fondo ma, fatta eccezione di una quantificazione approssimativa dei primi, non dà spiegazioni. Essendo in discussione soltanto la legittimazione attiva della ricorrente, non la fondatezza delle pretese di risarcimento, l'insufficienza degli ac certamenti e delle allegazioni concernenti la natura e l'entità delle singole posizioni del risarcimento chiesto non osta all'ammissibilità del ricorso.

6.

L'art. 32b bis LPAmb porta il titolo marginale " Finanziamento dello sgombero di materiale di scavo in siti inquinati ". Esso definisce la chiave di ripartizione delle " spese supplementari di analisi e smaltimento del materiale " provenienti da siti che non sottostanno all'obbligo di risanamento secondo l'art. 32c LPAmb. Il cpv. 1 stabilisce le condizioni, cumulative, del diritto al risarcimento. Il detentore può esigerlo se, tra l'altro, " lo sgombero del materiale è necessario per procedere all'edificazione o alla modifica di costruzioni " (lett. b).

6.1. L'art. 32b bis cpv. 1 lett. b LPAmb, confortato dal titolo marginale della norma, subordina quindi in modo chiaro il diritto al risarcimento all'effettuazione di lavori di costruzione: sono risarcibili i costi delle analisi e della rimozione di materiale di scavo inquinato proveniente da lavori di costruzione. Questa connessione funzionale è la ragione d'essere della norma, che riguarda i casi nei quali i terreni inquinati non necessitano di per sé di misure di risanamento immediate ma soggiacciono all'obbligo di analisi e smaltimento appropriati soltanto nell'ambito dell'effettuazione di lavori di costruzione.

È da notare che, durante i lavori che portarono alla revisione della LPAmb entrata in vigore il 1° novembre 2006, il Consiglio federale e il Consiglio degli Stati proponevano inizialmente lo stralcio dell'art. 32b bis perché temevano, tra l'altro, che i proprietari fossero indotti a effettuare subito indagini e opere di risanamento a spese di chi aveva causato l'inquinamento senza che vi fosse una necessità (i cosiddetti risanamenti di lusso). Fu in risposta a questi timori che il Consiglio nazionale propose di addossare al responsabile solo i costi di sgombero di materiale inquinato che fossero necessari per i lavori di costruzione (Consigliere nazionale André Reymond [BU 2005 CN 3]; Consigliere agli Stati Rolf Büttiker [BU 2005 CS 561]; cfr. SÉBASTIEN CHAULMONTET, *Verursacherhaftungen im Schweizer Umweltrecht*, 2009, n. 750).

Questa circostanza, che la ricorrente stessa evoca, conferma la relazione stretta che deve esserci tra lo sgombero e lo smaltimento del materiale inquinato e l'effettuazione di lavori di costruzione. Interventi di risanamento per i quali questa relazione diretta manca non rientrano nel campo di applicazione dell'art. 32b bis LPAmb (ALAIN GRIFFEL/ HERIBERT RAUSCH, *Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage*, 2011, n. 21 ad art. 32b bis LPAmb; ISABELLE ROMY, in: *Loi sur la protection de l'environnement*, a cura di Moor/Favre/Flückiger, 2010, n. 18 ad art. 32b bis LPAmb).

6.2. Nel caso in esame la sentenza impugnata stabilisce, a conferma del giudizio di prima istanza, che la ricorrente non ha mai svolto lavori di scavo per procedere a un'edificazione; la circostanza è definita " pacifica ". Questo fatto è vincolante (art. 105 cpv. 1 LTF). La ricorrente non lo contesta, perlomeno non nella giusta forma (cfr. consid. 2). Davanti al Tribunale federale essa si limita a sottolineare il carattere usuale dei sondaggi preliminari, che sarebbero indice della sua volontà di costruire. Nella sentenza cantonale non vi è però traccia di tale volontà; tanto meno della relazione funzionale tra i sondaggi preliminari effettuati dalla ricorrente e la successiva edificazione del fondo da parte della C. _____ SA.

6.3. Ne viene che, sulla base dei fatti accertati, la Corte d'appello non ha leso l'art. 32b bis LPAmb nel respingere la domanda di risarcimento del costo dei sondaggi preliminari effettuati dall'attrice. Non è però la legittimazione attiva a fare difetto; la domanda va respinta perché non è adempiuto il requisito materiale della responsabilità enunciato dall'art. 32b bis cpv. 1 lett. b LPAmb. Nel suo risultato il diritto federale è però stato applicato correttamente.

7.

Per i costi di rimozione del materiale inquinato successivi alla vendita del terreno, si pone invece la questione della legittimazione attiva.

7.1. In forza dell'art. 32b bis cpv. 1 LPAmb è legittimato ad agire il detentore del fondo (le détenteur, der Inhaber) che rimuove materiale da un sito inquinato. Lo sono il proprietario attuale e chi è al beneficio di un diritto reale, se del caso limitato, che gli dia la facoltà di costruire, ovvero di disporre del materiale da asportare (GRIFFEL/RAUSCH, op. cit., n. 11 ad art. 32b bis LPAmb; SÉBASTIEN CHAULMONTET, op. cit., n. 840 segg. in part. n. 850 e 862). ISABELLE ROMY (op. cit., n. 22-26

ad art. 32b bis LPAmb) ritiene che possa essere detentore anche il titolare di un diritto personale, per esempio il conduttore, qualora abbia il dominio (maîtrise) giuridico o di fatto sull'immobile. Siccome non sempre vi è identità tra il detentore di un fondo e il detentore dei materiali inquinati, propone di riconoscere la legittimazione ad agire a colui che sopporta i costi supplementari della rimozione, poco importa che sia il detentore dell'immobile o il detentore dei rifiuti.

7.2. La situazione in esame non è sussumibile nelle predette definizioni di detentore, nemmeno in quella più larga proposta da ISABELLE ROMY. Dopo la vendita del terreno la ricorrente non ha infatti conservato nessuna prerogativa che le permetta di esercitare un potere di disposizione qualsiasi, giuridico o di fatto, sul fondo o sul materiale inquinato; lei stessa non lo pretende. Ha pertanto perso la qualità di detentrica sia dell'immobile sia dei materiali, precludendosi il diritto di agire in responsabilità (cfr. SÉBASTIEN CHAULMONTET, op. cit., n. 863).

Detentrica nel senso dell'art 32b bis cpv. 1 LPAmb potrebbe semmai essere la C. _____ SA, la quale, secondo gli accertamenti dell'autorità cantonale, dopo l'acquisto ha ottenuto la licenza edilizia, ha costruito e ha bonificato il terreno. La nuova proprietaria non adempie tuttavia il requisito dell'art 32b bis cpv. 1 lett. c LPAmb, avendo comperato il fondo nel 2008.

8.

La ricorrente non può essere seguita laddove sostiene che l'interpretazione della norma alla luce del principio di causalità, in conformità con la volontà del legislatore, impone di riconoscere la legittimazione ad agire anche al vecchio detentore che vende il fondo e assume per contratto l'obbligo di pagare i costi dello smaltimento del materiale inquinato ad opera del nuovo proprietario.

8.1. Occorre anzitutto osservare che la portata degli obblighi contrattuali assunti dalla ricorrente non è chiara. La Corte cantonale, che non aveva necessità di approfondire la questione, ha constatato semplicemente che, in considerazione dell'iscrizione del terreno nel catasto dei siti inquinati, la venditrice si era impegnata a "fare il possibile per caricare le eventuali conseguenze alla B. _____ AG" e che l'acquirente le aveva dato mandato per "attivare la responsabilità della compagnia petrolifera" e contenere al massimo i costi. Che la ricorrente dovesse adoperarsi per rendere responsabile la B. _____ AG non significa ancora che si fosse anche impegnata a pagare i costi dello smaltimento del materiale inquinato. Inoltre, la C. _____ SA non poteva né incaricare la ricorrente di fare valere né cederle diritti che non aveva.

Ad ogni modo, quale che fosse la portata di queste pattuizioni, esse non potrebbero giovare alla ricorrente.

8.2. È indubbio che l'art. 32b bis LPAmb si proponga di attuare dal profilo del diritto civile il principio di causalità enunciato dagli art. 74 cpv. 2 Cost. e 2 LPAmb. Si tratta tuttavia di una disposizione d'eccezione, di carattere transitorio, che subordina la responsabilità di chi ha causato l'inquinamento a condizioni rigide.

La dottrina, s'è visto, attribuisce alla nozione di detentore del fondo un significato che va già al di là del testo letterale; riconosce la qualità per agire a chi è al beneficio di diritti reali oppure, secondo ISABELLE ROMY, di altre prerogative che gli diano il dominio giuridico o di fatto sul fondo o sul materiale da asportare (cfr. consid.7.1). L'interpretazione che suggerisce la ricorrente andrebbe oltre; a determinare la qualità per agire contro il perturbatore per comportamento sarebbero gli accordi dei proprietari che si succedono nel tempo, a prescindere dal legame con il terreno inquinato.

La ricorrente richiama il progetto di revisione della LPAmb del 20 agosto 2002, il cui art. 32b bis cpv. 3 prevedeva che la decisione sulla ripartizione delle spese sarebbe stata presa dall'autorità amministrativa su richiesta di "una persona implicata - une personne concernée - ein Beteiligter" (FF 2003 4373, risp. FF 2003 4559 e BBl 2003 5040). Spiega che tale disposizione, che riprendeva la terminologia dell'art. 32d cpv. 3 del progetto riguardante i siti contaminati da risanare obbligatoriamente, è stata in seguito modificata con l'attribuzione della competenza al giudice civile; l'intento era tuttavia di sgravare i Cantoni e di scaricare l'amministrazione, non di restringere la cerchia delle persone legittimate ad agire.

8.2.1. L'art. 32b bis di quel progetto era effettivamente ricalcato sull'art. 32d; a quel momento, la novella si ispirava volutamente alla regolamentazione dei siti contaminati (rapporto della Commissione dell'ambiente, della pianificazione, del territorio e dell'energia del Consiglio nazionale del 20 agosto 2002, FF 2003 4341, n. 2.3.1.4 e 2.5). Quanto alle persone legittimate ad agire il testo rimase invariato anche nella versione approvata dal Consiglio nazionale durante la sessione primavera 2005 (BU2005 CN 2), che venne tuttavia rifiutata dal Consiglio degli Stati nella sessione estiva (BU2005 CS 561). Le divergenze furono appianate nella fase successiva, quando l'art. 32b bis LPAmb divenne una norma di responsabilità di diritto privato, di competenza dei tribunali civili (BU

2005 CN 1106), che permette di ripartire in un modo ritenuto equo i costi tra chi ha causato l'inquinamento e il detentore del terreno e di evitare così i risanamenti di lusso. Il nuovo carattere civile della nuova norma rende difficile ricercare analogie con le versioni precedenti; le procedure amministrative e civili sono regolate da regole e principi diversi.

8.2.2. I dibattiti parlamentari non danno spiegazioni sul cambiamento o sul significato della terminologia concernente il diritto di agire, fatta eccezione di un inciso del Consigliere agli Stati Thomas Pfisterer, secondo cui il detentore attuale del fondo è di regola il proprietario attuale (BU 2005 CS 931; cfr. anche l'intervento del Consigliere nazionale André Reymond che non parla di "détenteur" ma di "propriétaire du terrain" [BU 2005 CN 1107]). La ricorrente stessa dà atto che la nozione di detentore non è stata oggetto di discussioni.

Dalla lettura dei verbali riferiti al compromesso raggiunto fra le due Camere, sfociato in una soluzione di natura transitoria in cui l'esercizio dell'azione di responsabilità è sottoposto a condizioni temporali rigorose se riferite al periodo in cui il fondo doveva essere stato acquistato, emerge tuttavia l'intenzione del legislatore di impedire l'applicazione delle nuove regole alle compravendite recenti. In questo senso si sono espressi i Consiglieri nazionali Rudolf Rechsteiner e André Reymond (BU 2005 CN 1107). Rechsteiner ha osservato esplicitamente che "Durch neue Käufe und Verkäufe können also keine Rückgriffe auf frühere Verursacher von Bauherrenaltlasten erfolgen" (BU 2005 CN 1863). Delle perplessità a tale riguardo erano in effetti state espresse a due riprese dal Consigliere federale Moritz Leuenberger [BU 2005 CN 4 e CS 563].

8.2.3. La ricorrente ritiene di essere legittimata ad agire, in vece della nuova proprietaria, poiché ha assunto per contratto l'obbligo di pagare i costi del risanamento. Seguire questo ragionamento significherebbe che la C. _____ SA, che ha effettuato il risanamento ma non può esercitare l'azione dell'art. 32b bis LPAmb perché ha acquistato il terreno dopo il 1° luglio 1997 (cpv. 1 lett. c), potrebbe scaricare la spesa sulla ricorrente, la quale potrebbe a sua volta farsi risarcire, parzialmente, dalla B. _____ AG. Nel suo risultato economico questa soluzione equivarrebbe quindi ad ammettere che il diritto al risarcimento possa essere negoziato e trasferito da un proprietario all'altro in occasione di compravendite successive alla fascia temporale definita dalla norma. È proprio questa situazione che, come detto sopra (consid. 8.2.2), si è voluto evitare.

L'interpretazione propugnata dalla ricorrente è pertanto in contrasto con la volontà espressa dal legislatore.

8.3. Ne viene che il Tribunale di appello ha applicato correttamente il diritto federale anche per riguardo ai costi di rimozione del materiale inquinato successivi alla vendita del terreno da parte della ricorrente. Le conseguenze per lei sarebbero certamente gravose, qualora avesse effettivamente assunto i costi dello smaltimento del materiale inquinato eseguito dalla C. _____ SA (cfr. consid. 8.1). Sarebbero però da ricondurre alla severità dell'art. 32b bis LPAmb; al carattere eccezionale e transitorio del compromesso scaturito dai dibattiti parlamentari.

9.

Per tutti questi motivi il ricorso, nella misura in cui è ammissibile, è infondato. Le spese seguono la soccombenza (66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 7'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 8'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 16 febbraio 2017

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti