

## DISMISSIONE E BONIFICA DI AREE INDUSTRIALI: PROFILI DI RESPONSABILITÀ DI PROPRIETARI ED

*(come evitare che l'investimento si tramuti in un costo finanziario: istruzioni per l'uso)*

**ACQUIRENTI**

**Avv. Marco Baietta**

Cultore delle Materie Diritto Amministrativo  
Diritto dell'Ambiente e Governo del Territorio



**AMBIENTE.pesarourbino.it**

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Le aree industriali dismesse tra bonifica, recupero  
ambientale e riqualificazione urbanistica  
Provincia di Pesaro e Urbino - Assessorato all'Ambiente  
Pesaro, 26 Gennaio 2012

... il Sig. Caio (imprenditore agricolo)  
vorrebbe investire i suoi risparmi diversificando e così ...  
decide di acquistare un'area edificabile sulla quale,  
in precedenza, vi era un insediamento industriale  
con impianti ora dismessi ...  
dunque, incontra l'attuale proprietario ...



... il Sig. Caio, dopo qualche mese trascorso tra  
geometri, notai, banche,  
commercialisti ed uffici pubblici ...  
entra in possesso del sito ...  
iniziano, dunque, le prime opere di escavazione ...



... tuttavia, nel corso delle prime operazioni,  
emergono ... inaspettate sorprese ...



... e giungono pure le forze dell'ordine ed i tecnici della P.A. ...



... i lavori si interrompono  
ed interviene anche  
l'Autorità Giudiziaria ...



... da qui in avanti iniziano le indagini della A.G. e della Provincia; le prime trafile giudiziarie, varie richieste incrociate di risarcimento danni e ... le operazioni di Messa in Sicurezza del Cantiere ...



... a questo punto, il Sig. Caio pensa che il venditore gli abbia rifilato proprio un bel ... ma, in verità, lui stesso, per primo, ha acquistato a scatola chiusa ...



... le conoscenze che avrebbero fatto la “differenza” ...



# ***Due Diligence***

**UN VENTO NUOVO**

**La Due Diligence Ambientale è una tecnica investigativa di supporto ad operazioni di acquisizione, concessione d'uso di aree industriali o fusioni aziendali e consiste nella individuazione dei rischi e dei costi connessi alle attività attuali e pregresse.**

**Tramite questa tipologia di indagine è possibile quantificare le potenziali passività a cui un investitore è esposto nell'acquisizione di un'area o di un immobile.**

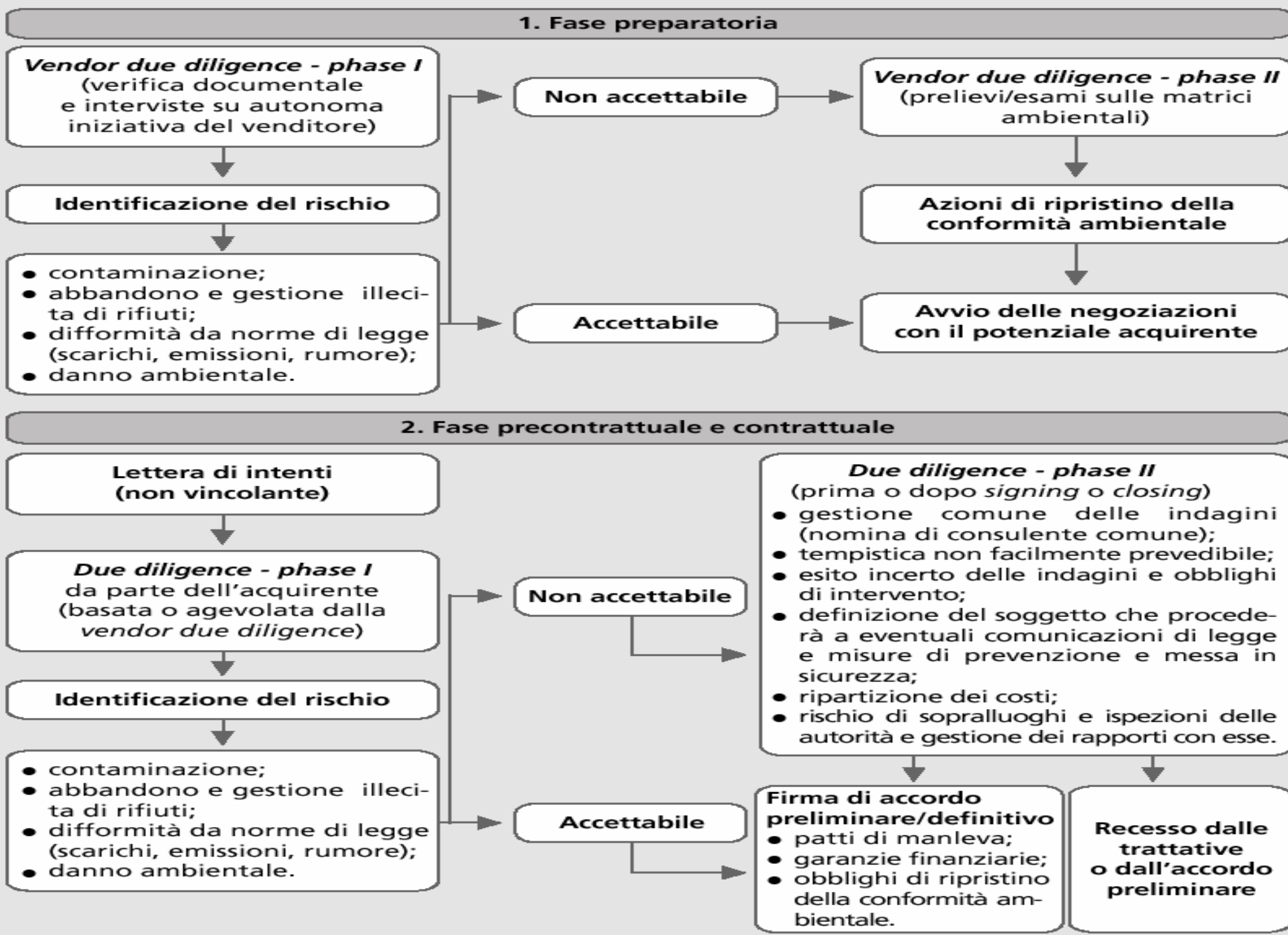
**Per l'aspetto ambientale è bene che l'acquirente esegua verifiche nel corso della negoziazione stessa, in modo da ricostruire e quantificare l'esatta situazione del rischio; una sottovalutazione di oneri passivi o l'esistenza di passività ambientali non evidenziate può portare ad un rischio molto elevato di fallimento dell'operazione economica di investimento.**

**Le passività ambientali potrebbero, in qualunque momento, successivo all'acquisizione, determinare perdite economiche che possono divenire rilevanti.**

**La Due Diligence Ambientale può avere diversi targets (interi stabilimenti, singoli impianti, terreni o edifici residenziali) ed è sostanzialmente un processo di analisi approfondita, documentale ed on-site, di tutti gli aspetti ambientali.**

# Il rischio ambientale nelle operazioni di M&A e di Real Estate

Figura 1



# La gestione dei rischi inquinamento in Italia: valori percentuali

## La gestione dei rischi inquinamento in Italia: valori percentuali

Qual'è la percentuale delle imprese consapevoli dei propri rischi inquinamento?

E di queste, quante effettuano una corretta gestione dei rischi inquinamento?

Difficile da stabilire, ma è possibile di sicuro affermare che:

(*)	la percentuale delle imprese consapevoli dei propri rischi inquinamento
(*)	la percentuale delle imprese che effettua una corretta gestione dei rischi inquinamento
100%	la percentuale delle imprese italiane che dovrebbe valutare i propri rischi inquinamento
90%	la percentuale delle imprese che sceglie come soluzione assicurativa per il trasferimento dei propri rischi inquinamento l'estensione sulla polizza RCT/RCO all'inquinamento cosiddetto accidentale
1%	la percentuale delle imprese assicurate con una specifica polizza per danni da inquinamento
(*) Non è possibile fare distinzioni per tipologia d'azienda né per dimensione, perché magnitudo e probabilità di un sinistro non dipendono strettamente da queste variabili. I dati, non ufficiali, derivano da stime del pool inquinamento.	

# Voci di costo relative ai primi diciotto mesi

<b>Interventi di emergenza</b>	<b>Ammontare</b>
Attività di cantiere	40,67%
Trasporto acque inquinate	2,32%
Smaltimento acque inquinate	10,25%
Impianto di trattamento	0,79%
Riparazione dell'impianto	3,19%
Consulenza	0,62%
Varie	2,27%
	<b>60,11%</b>
<b>Interventi di bonifica</b>	
Movimento terra	4,05%
Trasporto terre inquinate	4,79%
Smaltimento terreno inquinato	26,26%
Consulenza	1,99%
Fornitura materiale di riempimento	1,77%
Varie	1,03%
	<b>39,89%</b>
<b>Totale</b>	<b>100%</b>

# Incidenza percentuale delle singole voci di costo

<b>Interventi di emergenza</b>	<b>Ammontare</b>
Attività di cantiere	34,37%
Trasporto acque inquinate	1,78%
Smaltimento acque inquinate	7,89%
Impianto di trattamento	1,59%
Riparazione dell'impianto	4,10%
Consulenza	0,79%
Varie	2,91%
	<b>53,43%</b>
<b>Interventi di bonifica</b>	
Movimento terra	5,19%
Trasporto terre inquinate	5,49%
Smaltimento terreno inquinato	29,74%
Consulenza	2,55%
Fornitura materiale di riempimento	2,27%
Varie	1,33%
	<b>46,57%</b>
<b>Totale</b>	<b>100%</b>

### **Art. 2043.**

#### **Risarcimento per fatto illecito.**

Qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno.

### **Art. 2050.**

#### **Responsabilità per l'esercizio di attività pericolose.**

Chiunque cagiona danno ad altri nello svolgimento di una attività pericolosa, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, è tenuto al risarcimento, se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare il danno.

### **Art. 2051.**

#### **Danno cagionato da cosa in custodia.**

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

### **Art. 2055.**

#### **Responsabilità solidale.**

Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno.

Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate.

Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali.

**Ai fini della responsabilità per attività pericolose di cui all'art. 2050 c.c. costituiscono attività pericolose non solo quelle che tali sono qualificate dalla legge di p.s. o da altre leggi speciali, ma anche quelle altre che comportano la rilevante possibilità del verificarsi del danno, per la loro stessa natura e per le caratteristiche dei mezzi usati, non solo nel caso di danno che sia conseguenza di un'azione ma anche nell'ipotesi di danno derivato da omissione di cautele che in concreto sarebbe stato necessario adottare in relazione alla natura dell'attività esercitata alla stregua delle norme di comune diligenza e prudenza. Pertanto, di regola, l'attività edilizia, massimamente quando comporti rilevanti opere di trasformazione o di rivolgimento o spostamento di masse terrose e scavi profondi ed interessanti vaste aree, non può non essere considerata attività pericolosa ai fini indicati nella detta norma.**

**È pericolosa l'attività che, per la sua stessa natura od anche per i mezzi impiegati, renda probabile, e non semplicemente possibile, il verificarsi di un evento dannoso. Il giudizio di pericolosità non va espresso sulla base dell'evento dannoso effettivamente verificatosi, ma secondo una "prognosi postuma" che il giudice deve compiere sia sulla base di nozioni desunte dalla comune esperienza, sia tenuto conto delle circostanze di fatto che si presentavano al momento dell'esercizio dell'attività ed erano conoscibili dall'uomo medio, o comunque dovevano essere conosciute dall'agente in considerazione del tipo di attività esercitata."**