



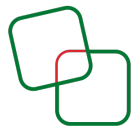
Eva Maschietto

emlex – [www.emlex.it](http://www.emlex.it)

## L'acquisto di aree e loro stato qualitativo

Garanzie  
Prassi  
Assicurazioni

Milano, 19 Maggio 2021



L'acquisto di  
un'area

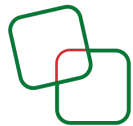
Rischi  
Ambientali

emlex

## Agenda

1. Acquisto di un'area (responsabilita' e rischi)
2. La Prassi
3. La Due diligence
4. Le cautele interne al contratto
5. Le cautele esterne al contratto
6. La gestione dei procedimenti pendenti
7. Conclusioni





## Considerazioni preliminari all'acquisto di un sito contaminato

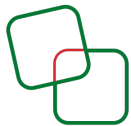
- Il principio comunitario "chi inquina paga", (art. 174, comma 2 del Trattato UE) - art 3 ter Codice Ambiente (d.lgs.152/06)

Ma chi non ha inquinato non paga?

Le conseguenze per il proprietario incolpevole di un sito contaminato

- *Obblighi di comunicazione e azione*
- *Onere reale*
- *Privilegio speciale immobiliare*

Il principio chi  
inquina paga  
e i suoi  
temperamenti



## Miti e credenze

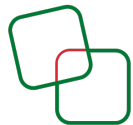
*Molti sono i **miti** che accompagnano la compravendita di siti contaminati o dalle condizioni ambientali ignote*

E' vero che un sito contaminato non si puo' vendere?

E' vero che se un sito e' contaminato si vede dai registri immobiliari?

E' vero che richiedendo il certificato di destinazione urbanistica di un terreno posso verificare se vi e' contaminazione?

E' vero che il Notaio puo' dirmi se sto acquistando un sito contaminato?



[....Segue ]Gran parte di essi sono *falsi miti*

E' vero che un sito contaminato non si puo' vendere?

*FALSO - Non esiste alcuna disposizione che vieti di vendere siti contaminati, anche nel caso in cui la contaminazione sia attiva*

E' vero che se un sito e' contaminato si vede dai registri immobiliari?

*E' POSSIBILE: si tratta di una minoranza dei casi.*

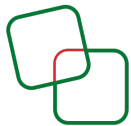
E' vero che richiedendo il certificato di destinazione urbanistica di un terreno posso verificare se vi e' contaminazione?

*E' POSSIBILE MA NON CERTO: art. 253 Codice Ambiente*

E' vero che il Notaio puo' dirmi se sto acquistando un sito contaminato?

*E' RARISSIMO e non se ne puo' assumere la responsabilita'*

Falsi Miti e  
verita'



Il ruolo degli  
advisor

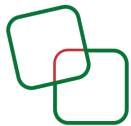
Creare consapevolezza dell'esistenza di rischi, costi e  
responsabilità

Acquisire gli elementi di conoscenza

individuare rischi – criticità

valutare rischi e costi

Gestire i rischi internamente o esternamente al rapporto



Il ruolo degli  
advisor

Creare consapevolezza dell'esistenza di rischi, costi e  
responsabilità': **EDUCATION**

Acquisire gli elementi di conoscenza: **INFORMATION**

individuare rischi – criticità': **DETECTION**

valutare rischi e costi: **ASSESSMENT**

Gestire i rischi: **MANAGEMENT**



## EDUCATION

## ENVIRONMENTAL CONDITIONS

Acquistando un terreno di cui non si conosca la condizione ambientale ci si deve chiedere se possa presentare rischi ambientali

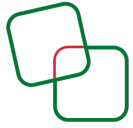
- I rischi ambientali sulle aree derivano principalmente da:
- presenza di contaminazione (art. 239 ss. TUA)
  - presenza di rifiuti (art. 192 TUA)

che chiameremo **CONDIZIONI AMBIENTALI**

L'esistenza di condizioni ambientali puo' comportare:

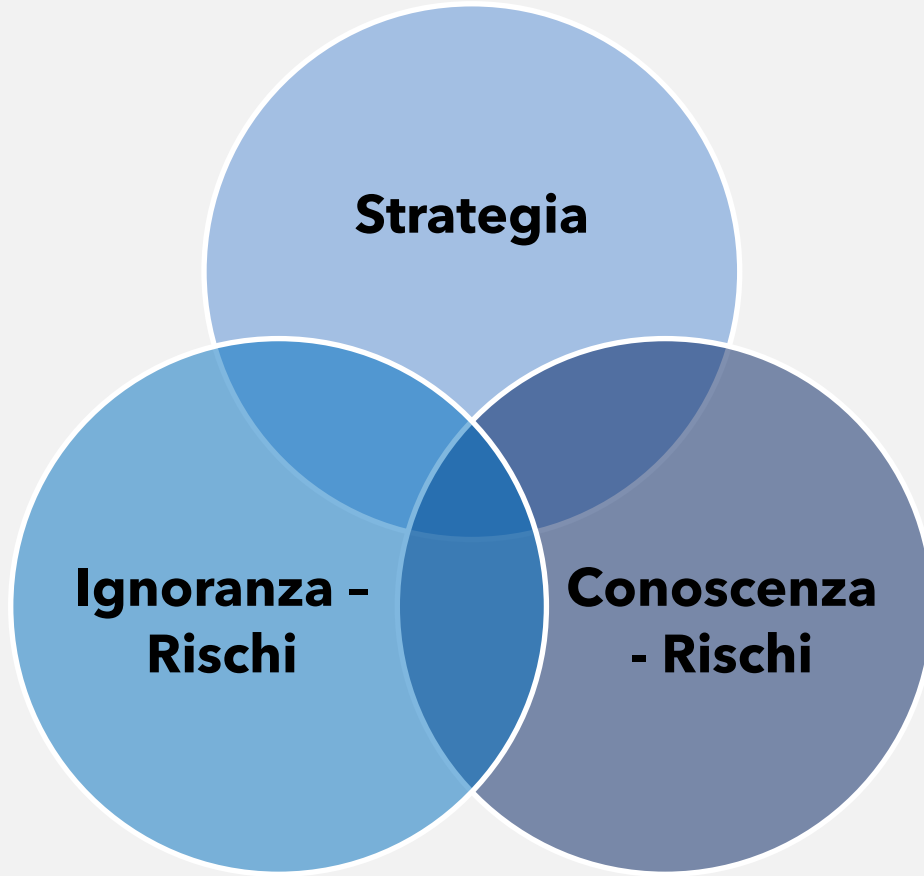
- Procedure amministrative
- Oneri economici
- Tempo
- Assunzione di responsabilita' (a vari livelli)





EDUCATION

STRATEGY





## Acquisire gli elementi di conoscenza

**Storia del sito**

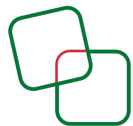
**Informazioni del venditore**

**Dati pubblicamente disponibili**

**Accesso alle informazioni ambientali**

**Due diligence**

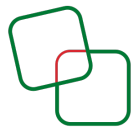
INFORMATION



## INFORMATION

### Storia del sito

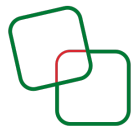
- Foto aeree (movimenti terra)
- Inquadramento storico industrial (Presenza industrie insalubri. AIA-IPPC...e *baseline situation!*)
- Ex cave
- Precedenti interventi di bonifica



## INFORMATION

### Informazioni del venditore

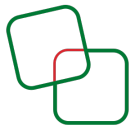
- Informazioni **sul** venditore
- Informazioni **dal** venditore
- Questionari
- Contratti (atti di provenienza/appalti)
- Garanzie e assicurazioni (ricevute)
- Contenziosi



## INFORMATION

### Dati pubblicamente disponibili

- Anagrafe dei siti contaminati art. 251 Codice Ambiente
- Conservatoria dei Registri Immobiliari art. 253 Codice Ambiente (iscrizione dell'onere reale solo per gli interventi effettuati d'ufficio dalle autorità competenti)
- Certificato di destinazione Urbanistica art. 253 Codice Ambiente e DGR 8/2838 27 giugno 2006
- Registro AIA Regionale (baseline situation - Situazione di riferimento IPPC)

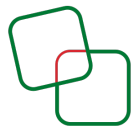


CDU

Lombardia

Milano

- vincoli derivanti dai programmi di monitoraggio approvati
  - superamento delle CSR, interventi di bonifica necessari
  - esiti degli interventi adottati per la messa in sicurezza operativa nei siti contaminati con attività in esercizio
- 
- la condizione di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e non delle CSR nella fase post-analisi di rischio con relativi vincoli legati all'eventuale modifica dei progetti edilizi
  - il vincolo per alcune aree ad essere utilizzate solo per un uso Commerciale Industriale in virtù dello stato di qualità dei terreni
  - gli obiettivi di qualità raggiunti a conclusione del Progetto di bonifica



## INFORMATION

### Accesso alle informazioni ambientali

- Convenzione di Aarhus del 25 giugno 1998 (art. 4)
- Direttiva n. 2003/4/CE
- d.lgs. 19 agosto 2005 n. 195
- art. 3sexies Codice Ambiente

*Non serve interesse qualificato – accesso ampio –  
potrebbe essere inopportuno?*



## INFORMATION

### Due Diligence

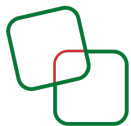
#### Fasi Preliminari

- 1) la selezione del consulente ambientale e legale
- 2) l'individuazione dell'ambito dell'investigazione c.d. *scope of work*

#### Fasi Investigative

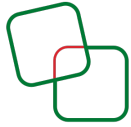
- Desktop dd - Data Room - checklist - questionari
- Drive-bys - sopralluoghi
- Fase 1
- Fase 2 - indagini invasive: conseguenze in caso di ritrovamento di CONDIZIONI AMBIENTALI
- Fase 3





## ESEMPIO DI CHECKLIST

- layout topografico dell'area con foto aeree
- documentazione relativa all'assetto geologico ed idrogeologico dell'area e delle zone limitrofe
- descrizione analitica dell'attività produttiva svolta in sito
- informazione sulla presenza di siti di interesse nazionale nelle vicinanze
- Informazione su preesistenza industrie insalubri o IPPC
- informazioni storiche sugli immobili e sulle attività svolte
- copia della documentazione relativa ad eventuali accertamenti o contestazioni di violazioni ovvero della corrispondenza con le autorità relativamente alla materia ambientale
- copia della corrispondenza con terzi relativa a questioni ambientali
- descrizione di eventuali eventi di contaminazione relativamente a suolo, sottosuolo, acqua (anche eventi storici) e copia di documentazione a supporto
- descrizione di procedure di messa in sicurezza, misure di prevenzione o bonifiche
- copia delle precedenti indagini ambientali ovvero perizie anche immobiliari
- informazioni sulla presenza di serbatoi interrati o superficiali
- Proprieta' adiacenti
- Gas station, autolavaggi, etc.

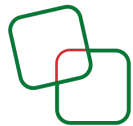


DETECTION

E

ASSESSMENT

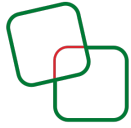
- ❑ Lo scope of work dell'analisi determina le conseguenze in termini di individuazione del rischio rilevante.
- ❑ Rischio rilevante e' quel rischio percepito come significativo in termini di materialita' e di ricorrenza
- ❑ Rischio gestibile o insostenibile (esclude l'operazione)
- ❑ Rischio in termini economici, amministrativi (adempimenti/procedimento), reputazionali
- ❑ Rischi penali in caso di dolosa compartecipazione a situazione attiva (rinvio)
- ❑ Risk assessment- Analisi di rischio (da non confondere con l'AdR ex Allegato 1 (Titolo V Parte IV): **qualiquantitativo funzionale alla gestione**)



**GESTIONE**  
**Risk**  
**Management**

## I rimedi di legge

- L'azione per vizi della cosa (1490 ss c.c.) e la sua scarsa utilita' (1495 c.c.)
- L'azione di risoluzione per consegna di *aliud pro alio*
- L'azione per cosa gravata da oneri, diritti di terzi o altri vincoli (1482 c.c.)
- L'azione di annullamento per errore o dolo
- L'azione generale extracontrattuale



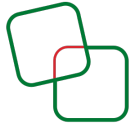
## GESTIONE Risk Management

-

### I rimedi interni al contratto

Previsioni nelle quali il venditore si obbliga a sostenere le conseguenze economiche dell'emersione di eventuali responsabilità ambientali nel caso in cui queste effettivamente si verificano entro un certo tempo e sia provato che le medesime derivano dalla situazione del sito pre-esistente alla conclusione del contratto.

- Dichiarazioni e garanzie (*representation and warranties* - *rep&war*) alle quali si accompagnano obblighi di indennizzo
- *Indemnities*



**GESTIONE  
Risk  
Management**

-  
**I rimedi interni al contratto (continua)**

- Esempio di dichiarazione e garanzia:

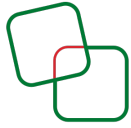
*L'Area non e' gravata da oneri o passivita' di natura ambientale che determinino obblighi di notifica o intervento.*

- Alle dichiarazioni e garanzie si uniscono obblighi di risarcimento, indennizzo e manleva (in caso di azioni di terzi)

Limiti di importo (franchigie, cap, de minimis)

Limiti temporali

Procedura contrattuale vs procedura amministrativa

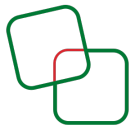


## GESTIONE CAUTELE ESTERNE

-

### Le cautele esterne al contratto

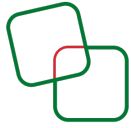
- Escrow
- Fidejussione o polizza fidejussoria
- Cleanup cost cap



## GESTIONE

### Regolazione procedimenti pendenti

- Regolazione contrattuale in caso di procedimenti pendenti
- Bonifica iniziata dal responsabile
- Bonifica iniziata dal proprietario non responsabile
- Bonifica iniziata da interessato
- Successione nei procedimenti ma niente agreement on liabilities con efficacia nei confronti dell'autorita'



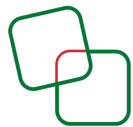
## GESTIONE

### Regolazione procedimenti pendenti

- **Regolazione dei procedimenti pendenti**
- Comunicazione all'autorità -  
subentro/solidarietà/successione
- Assunzione contrattuale operazioni da parte  
dell'acquirente con rimborso del venditore
- Assunzione contrattuale operazioni in via congiunta con  
impresa di comune fiducia
- Mantenimento operazioni in capo al venditore

Ruolo dei consulenti - Ruolo dell'autorità - Ruolo dei legali  
Arbitratore - Congruità - Garanzie



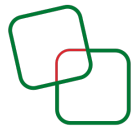


## Claim ambientali

- Giudice ordinario o arbitrato?
- Il facilitatore ambientale
- Il ruolo dei consulenti tecnici e delle assicurazioni
- Esperienze
- Durata
- Costi
- Conseguenze

## GESTIONE

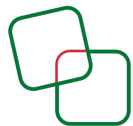
### Gestione del claim



## CONCLUSIONI

### Takeaways

- Propensione al rischio determina l'approccio
- **Prassi di mercato**
- Prezzo - Garanzie
- Tempistica - Reputazione
- Scopo



GRAZIE  
PER  
L'ATTENZIONE

DOMANDE

CURIOSITA'

CONSIGLI

Eva Maschietto

EMlex

Via Santo Spirito 3 Milano – 02 87239400

[Eva.Maschietto@emlex.it](mailto:Eva.Maschietto@emlex.it) - [www.emlex.it](http://www.emlex.it)