



## Riassunto

*La Due Diligence Ambientale (DDA) è un'indagine tecnica di supporto ad acquisizioni di immobili, ampliamenti aziendali o a fusioni societarie. Essa ha la finalità di esprimere un parere di conformità rispetto alla normativa ambientale, di quantificare i costi associati alle passività riscontrate e di ridurre i rischi di contenziosi legali.*

*Nel presente documento è stato preso in analisi un modello di valutazione dei rischi e costi connessi alle passività ambientali di Portafogli di immobili commerciali e residenziali, attraverso l'adozione e l'adeguamento di protocolli internazionali.*

## La Due Diligence Ambientale di Immobili Commerciali e Residenziali

Dott. Eugenio Capponi, Dott.ssa Maria Chiara Frigerio, Dott. Emiliano Colleoni – HPC Italia

In passato la DDA era limitata al settore industriale, negli ultimi ha iniziato a interessare anche gli immobili commerciali e residenziali, grazie ad una migliore percezione di quanto le passività ambientali, non individuate o non correttamente valutate, possano incidere sul valore reale di una proprietà, generando pendenze amministrative e penali, o rappresentando delle limitazioni all'utilizzo dell'immobile stesso.

La DDA non deve essere limitata alla determinazione del costo delle passività economiche associate ad eventuali criticità ambientali, ma deve comprendere una valutazione dettagliata dei potenziali rischi quali contenziosi legali, incriminazione per reati, interdizione del sito e danno di immagine.

La DDA ha la finalità di esprimere un parere di conformità per l'immobile in relazione alla normativa ambientale vigente e consiste nell'individuazione dei potenziali rischi e costi connessi alle attività attuali e pregresse che possono costituire o aver costituito un potenziale impatto sull'ambiente.

Le principali passività ambientali associate a immobili commerciali e residenziali sono:

### Passività ambientali associate al sottosuolo

In base al principio "chi inquina paga" del Codice Ambientale, è indispensabile che ad ogni transazione sia definita l'eventuale presenza di contaminazioni preesistenti del suolo, sottosuolo e acque di falda.

Un fattore di estrema importanza è l'analisi delle attività storiche; la presenza di precedenti attività produttive o artigianali potrebbero aver comportato una contaminazione del suolo e del sottosuolo, con particolare riferimento al periodo precedente agli anni '80-'90 dove era presente una minore sensibilità per l'ambiente, la normativa ambientale non era sviluppata ed era diffuso l'utilizzo di sostanze di estrema pericolosità ambientale e persistenza, quali Policlorobifenili e Policlorotrifenili (PCB-PCT), solventi clorurati, e pratiche di scarsa tutela dell'ambiente.



E' inoltre importante valutare le fasi di sviluppo del sito, a cui è spesso possibile attribuire la presenza di materiali di riempimento costituiti da sfridi di lavorazione, scorie di fonderia, macerie di demolizione e Amianto.

Tra le principali sorgenti pregresse di contaminazione associate agli immobili commerciali e residenziali vi sono i serbatoi interrati a servizio del sistema di riscaldamento. Tali impianti spesso dismessi in seguito alla conversione degli impianti a gas metano, non vengono rimossi e lasciati in sito, senza adeguate attività di svuotamento e bonifica; i successivi fenomeni di deterioramento del manufatto e perdita di integrità idraulica, comportano il rilascio di contaminanti nel sottosuolo.

Ulteriori potenziali sorgenti attuali di contaminazione sono i sistemi fognari considerando tutti gli inquinanti scaricati dalla rete domestica, come ad esempio sostanze chimiche, tensioattivi, farmaci, vernici o limitate quantità di oli/solventi.

### **Potenziali non conformità ambientali**

L'accertamento della conformità legislativa, oltre alle verifiche generalmente associate alla presenza in sito di sostanze pericolose, consiste nel valutare la conformità relativa a:

- vulnerabilità rispetto a eventi naturali quali rischio sismico, idrogeologico, principalmente alluvioni e presenza di Gas Radon, per il quale è richiesto il monitoraggio nei locali interrati degli immobili commerciali
- approvvigionamento idrico, includendo la presenza di eventuali pozzi, la qualità dell'acqua fornita, rispetto ai limiti di potabilità, l'eventuale presenza di Legionella
- gestione delle acque reflue e delle acque dell'eventuali acque di prima pioggia, in casi di piazzali esterni
- emissioni atmosferiche, associate agli impianti termici
- conformità con la Zonizzazione Acustica; una criticità associate a immobili commerciali e residenziali è solitamente costituita dalle emissioni sonore associate a compressori dell'aria condizionata o impianti installati in copertura
- gestione di sostanze pericolose e/o soggette a restrizioni quali Amianto, Fibre Artificiali Vetrose (FAV), PCB-PCT, sostanze lesive l'ozono stratosferico (ODS), gas a effetto serra (GHG).

La presenza di Amianto rappresenta la più significativa passività ambientale associate a immobili commerciali e residenziali; largamente utilizzato in passato come materiale costruttivo e isolante, l'Amianto è stato bandito, in Italia, nel 1992. La presenza di Amianto è solitamente associata a coperture, controsoffitti, pannelli isolanti, tettoie, rivestimenti di tubazioni, guarnizioni, materiale isolante di caldaie.

### **Struttura di una DDA di immobili commerciali e residenziali**

Il valore della DDA dunque è quello di poter ottenere una visione completa, oggettiva e imparziale delle potenziali non-conformità o passività ambientali a carico di immobili commerciali e residenziali garantendo durante le attività di acquisizione un risultato equo per le parti coinvolte.

A livello internazionale si fa generalmente riferimento allo standard definito dalla norma ASTM (American Society for Testing and Materials), che ha emesso specifici protocolli ASTM E1527- 13 e ASTM 1528- 14 per l'esecuzione di DDA.



L'importanza dell'applicazione degli standard ASTM consiste nel fatto che:

- vengano garantiti termini di paragone con altre tipologie di studi analoghi
- non siano confutabili le assunzioni dell'indagine ambientale in fase contrattualistica e decisionale della transazione
- vengano applicati standard metodologici approvati a livello internazionale e riconosciuti da società internazionali e società di credito

Nello specifico il protocollo ASTM E1527-13 è finalizzato a certificare che il responsabile della due diligence ha utilizzato tutte le misure possibili per verificare l'assenza di potenziali passività ambientali associate a una proprietà oggetto di transazione.

La metodologia tecnica descritta dall'ASTM prevede le seguenti fasi:

**Desktop Study** il reperimento delle informazioni necessarie all'inquadramento territoriale e ambientale dell'immobile. Lo studio include le aree limitrofe al fine di identificare le potenziali sorgenti di contaminazione esterne all'immobile e consiste nella revisione di documenti quali ad esempio carte topografiche, carte geologiche, archivi storici di foto aeree e interviste anonime con Enti Pubblici, per identificare eventuali notifiche di contaminazione presenti nei siti adiacenti, procedure di bonifica, incidenti ambientali o presenza di valori anomali nei terreni o nelle acque di falda.

**Dataroom** l'analisi della documentazione al fine di ottenere informazioni in ambito ambientale. È importante tenere traccia della documentazione fornita, evidenziare l'assenza di documentazione, imprecisioni o scorrettezze e valutare una stima delle potenziali passività associate.

**Sopralluogo** la verifica della congruenza con le informazioni desunte nelle precedenti fasi descritte, integrandole con le evidenze visive e le interviste a persone referenti. Si ottengono così informazioni integrative relative alle attività svolte, allo stato di conservazione dell'immobile e alla presenza di possibili fonti di contaminazione.

La DDA può infine includere attività di campionamento e analisi delle principali problematiche ambientali, quali:

- Campionamento e analisi di suolo, sottosuolo e acque di falda
- Verifica e campionamento di potenziali MCA e FAV
- Verifica tenuta idraulica serbatoi interrati
- Campionamento apparecchiature e contenitori potenzialmente contenenti PCB
- Verifica dei microinquinanti nell'aria

L'ultima fase del processo di DDA è l'interpretazione dei dati e delle informazioni ricavate dall'indagine, la definizione cioè delle passività e delle criticità ambientali che determinano il rischio ambientale.

In caso di transazione immobiliare, al fine di tutelare la parte acquirente e la parte venditrice, si raccomanda di includere agli atti la DDA, documentando i risultati dello studio e le limitazioni, con particolare riferimento alla documentazione resa disponibile e i risultati delle ispezioni e delle indagini.

La DDA consente inoltre, attraverso le indagini del sottosuolo, una verifica dello stato qualitativo delle matrici ambientali, suolo, sottosuolo e acque di falda, che protegge le parti da eventuali responsabilità rispetto a contaminazioni non associate al periodo di gestione dell'immobile.