

Fare i conti con l'ambiente

Quando si valuta l'acquisto di un immobile è importante quantificare i rischi ambientali e i costi a essi legati. La due diligence ambientale risponde a quest'esigenza, rivelandosi uno strumento efficace a supporto delle trattative immobiliari nel settore industriale come in quello residenziale.

Presenza di sostanze nocive o vegetazione invasiva, vicinanza a zone protette, ma anche, sul fronte positivo, possibilità di produrre energia solare pulita, sono fattori rilevanti da considerare qualora ci si interessi a un immobile. Nata in campo industriale, la due diligence ambientale si offre come un procedimento estremamente valido per circoscrivere e analizzare i rischi di tipo ambientale di un oggetto nell'ambito di una compravendita. Non si tratta solo di sensibilità ecologica, quanto di riuscire a farsi una visione completa delle condizioni di negoziazione, stimando la parte di capitale da destinare ai risanamenti che le attività precedentemente svolte in loco, i materiali di costruzione e il terreno stesso potrebbero rendere necessarie a fronte di norme sempre più severe per tutelare salute e ambiente. A titolo di esempio si possono citare l'esigenza di bonificare un sito inquinato o quella di smaltire materiale e terreno contaminati. Sottovalutare questi aspetti potrebbe avere ripercussioni finan-

ziarie che potrebbero persino compromettere nuove operazioni. In questi casi critici è inoltre necessario determinare quanto prima la responsabilità per le operazioni di risanamento, evitando di cadere in lunghe diatribe legali.

La due diligence ambientale per il settore industriale è realizzata in due fasi: la prima consiste in una verifica della documentazione disponibile, anche storica, e permette di individuare potenziali e reali passività, poi verificate e quantificate durante la seconda fase tramite indagini e analisi specifiche. In base ai risultati così ottenuti, è allestita la valutazione economica che sarà parte integrante della trattativa di compravendita.

«La due diligence ambientale può e, a mio avviso, dovrebbe essere applicata anche alla compravendita di oggetti che all'apparenza sono meno a rischio, come terreni residenziali, case e appartamenti», dichiara Katharina Schuhmacher, titolare dello studio eambiente di Vezia, specializzato in consulenza e diritto ambientale.

«Attualmente nella fase di compravendita di immobili residenziali in generale non vengono fatte considerazioni particolari di tipo ambientale. A torto. L'esempio classico è l'amianto, verso cui esiste oggi una maggiore sensibilità, anche perché è regolato dalla Legge edilizia». Dal 1° gennaio 2014, infatti, la Legge edilizia prevede che, in caso di ristrutturazioni e demolizioni di edifici costruiti prima del 1991, sia allestita una specifica perizia per rilevare la presenza di amianto, in quanto fibra dannosa per la salute, impiegata in molti materiali da costruzione e per parti di impianti sino al 1990, quando in Svizzera è entrato in vigore il divieto di utilizzo. La bonifica da amianto e lo smaltimento del materiale inquinato costituiscono operazioni onerose, poiché in ogni momento deve essere garantita la salute delle persone che lo eliminano, evitandone al contempo la dispersione. Dopo l'allontanamento delle parti inquinate, i locali devono essere decontaminati per evitare che restino fibre respirabili nell'aria.

Ristrutturare una cucina o un bagno in un edificio costruito prima del 1991 e che presenta materiali contenenti amianto, può dunque diventare un impegno finanziario notevole: «Così, famiglie che hanno investito i propri risparmi nella casa dei sogni si vedono costrette a superare il proprio budget o, se impossibilitate a farlo, a rinunciare a determinate ristrutturazioni, perché l'onere di una bonifica da amianto non era stato previsto. Se si fosse invece pensato a vagliare il tema in sede di trattative, ci sarebbe stata l'occasione per giungere a una soluzione condivisa fra parte acquirente e parte venditrice», sottolinea Katharina Schuhmacher.

Allo stesso modo attualmente viene

accordata poca attenzione alla presenza di altre sostanze potenzialmente pericolose quali i PCB (bifenili policlorurati), che erano utilizzati come isolanti in condensatori e trasformatori, in vernici, resine e masse di sigillatura dei giunti. In quanto inquinanti organici persistenti difficilmente degradabili, l'impiego di PCB è stato vietato in Svizzera nel 1972 nei sistemi aperti, mentre il divieto generale è entrato in vigore nel 1986. Anche per i materiali contenenti queste sostanze valgono disposizioni particolari per la demolizione e lo smaltimento e, se esiste il sospetto che ve ne sia la presenza, è necessario che un esperto del settore esegua una perizia prima dell'inizio dei lavori.

Considerando che il parco immobiliare svizzero e ticinese è composto per il 70% da edifici costruiti prima del 1980, che quindi presentano problemi legati all'impiego di materiali oggi vietati, è evidente che effettuare approfondimenti già in fase di trattativa di compravendita è più che raccomandabile.

Vi sono poi criticità ambientali solo di recente salite alla ribalta e, dunque, ancora poco note, malgrado possano essere oggetto di provvedimenti particolari. È il caso delle neofite invasive, specie di piante non indigene, indesiderate e in grado di soppiantare le specie autoctone, compromettendo la biodiversità locale e causando danni agli edifici o alla salute. Si pensi all'ambrosia, capace di scatenare allergie e problemi respiratori, o all'ailanto, in grado di danneggiare edifici. La capacità di propagarsi velocemente e in maniera massiccia, rende la lotta contro le neofite invasive particolarmente difficile e lunga. «La gestione delle piante alloctone invasive è determinata dal Diritto federale e la loro eliminazione deve avvenire in maniera conforme: in Ticino ciò significa che l'eliminazione dei resti vegetali può avvenire quasi solo tramite incenerimento all'azienda cantonale dei rifiuti. Acquistare dunque una parcella invasa, ad esempio, da ailanto può comportare dei costi in più. Nell'ambito di una procedura edilizia, in determinati casi, come la prossimità di un terreno a zone sensibili o alla ferrovia, l'autorità cantonale può inoltre richiedere degli approfondimenti specifici sulla presenza di neofite invasive», specifica la titolare di eambiente di Vezia.

Come accade per la due diligence applicata al settore industriale, anche quella concernente la compravendita di immobili

residenziali è eseguita in due fasi. Nella prima sono determinati rischi potenziali e certi, nonché le passività ambientali che possono avere conseguenze finanziarie su futuri interventi. I rischi ambientali sono individuati in base a:

- caratteristiche del sito e degli edifici;
- indagine storica sulle attività precedenti, sulla base di documentazione e vecchi piani;
- valutazione di catasti e banche dati ambientali;
- verifica di potenziali vincoli edificatori in relazione agli aspetti ambientali.

Fra i settori trattati troviamo la qualità del suolo, la presenza di zone di protezione delle acque, i siti contaminati o la prossimità a boschi e corsi d'acqua.

I risultati di una due diligence ambientale di fase I, per quanto siano di tipo qualitativo, possono già essere integrati nella contrattazione: «Se esiste il dubbio che debbano essere presi dei provvedimenti particolari per ridurre una passività ambientale, come nel caso dell'amianto, le parti potrebbero affinare un accordo su come affrontare la questione finanziaria», prospetta Katharina Schuhmacher, precisando: «si potrebbe, ad esempio, decidere di trattenere una parte del capitale a questo scopo e, se le analisi successive confermassero la necessità di risanamento, i soldi sarebbero utilizzati a questo scopo. In caso contrario, sarebbero consegnati alla parte venditrice. Sono evidentemente possibili altre formule e soluzioni tra privati».

Durante la fase II sono poi effettuate tutte le analisi di approfondimento necessarie per quantificare le passività ambientali e redigere una valutazione finanziaria. Questo secondo passaggio è più oneroso del precedente, ma permette di ricostruire e quantificare la situazione del rischio. E si delinea pertanto come una fase fondamentale per grandi operazioni.

«Così com'è utile individuare quanto prima le passività ambientali, anche mettere in luce le opportunità in questo settore può rendere più attrattivo l'oggetto di compravendita», aggiunge la titolare dello studio eambiente. «Può, infatti, essere interessante contestualizzare un edificio o un terreno per quanto attiene l'energia. Già da una prima analisi è possibile stimare in maniera indicativa il potenziale di produzione di energia solare della parcella in esame». Dal 1° gennaio 2015 il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) prevede che gli edifici abitativi



Katharina Schuhmacher, titolare dello studio eambiente di Vezia.

A sinistra, la bonifica da amianto, una tipica spesa cui l'acquirente di un immobile potrebbe essere costretto, è fra costi che un'accurata due diligence ambientale permette prevenire.

con tre o più unità d'uso di nuova costruzione, i loro ampliamenti, così come quelli esistenti, soggetti a risanamento completo del sistema di riscaldamento o di quello di produzione di acqua calda sanitaria, debbano essere muniti di collettori solari termici così da coprire almeno il 30% del fabbisogno energetico per la produzione di acqua calda sanitaria. Evidenziare già nell'ambito della compravendita le possibilità in questo senso conferisce all'oggetto immobiliare un valore aggiunto.

Un ulteriore caso è costituito dalla prossimità a un bosco o a zone naturali protette, che vincolano sì potenziali edificazioni ma, proprio per questo, garantiscono tranquillità e un'alta qualità di vita.

In un panorama in cui la tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini ha acquisito crescente importanza nell'ultimo trentennio, il diritto e la consulenza ambientale si impongono dunque ai professionisti del settore - avvocati, architetti, ingegneri, pianificatori, immobiliari e fiduciari - e a tutte le parti in causa, dalle imprese agli enti pubblici ai Comuni ai privati, come una nuova e imprescindibile voce di bilancio: per un acquisto 'sano' in ogni accezione del termine.

Susanna Cattaneo

