



DUE DILIGENCE AMBIENTALE

Gesteco Spa è la realtà del **Gruppo Luci** impegnata nel settore ambientale che da oltre trent'anni è all'avanguardia nel panorama della ricerca e degli interventi concreti attraverso le tre divisioni che la costituiscono – **Ambiente, Inerti e Preconfezionati, Prefabbricati**. Le figure professionali presenti in Gesteco sono specializzate ed in continuo aggiornamento attraverso corsi periodici organizzati dall'azienda, che rispecchiano l'evoluzione della normativa in campo ambientale.

La squadra della divisione Ambiente opera in *équipe* con i **Laboratori di Analisi e Ricerca** interni alla stessa – riconosciuti dal **MIUR** e accreditati **ACCREDIA**.

Gesteco Spa offre servizi diversificati e tra questi, data la crescente richiesta del mercato, si è specializzata in **Due Diligence Ambientale**. Questa tipologia di indagine consente la precisa individuazione dei rischi e dei costi connessi alle attività ambientali presenti e pregresse in un determinato sito. Diventa quindi strumento fondamentale per fornire informazioni di **verifica a supporto di operazioni quali acquisizioni, concessioni d'uso di aree industriali o fusioni aziendali**.

L'**utilità della DDA** è di trasmettere indicazioni utili in materia di potenziali passività ambientali, alla luce della normativa vigente. Quindi, quando è opportuno richiedere una Due Diligence Ambientale? Quando si vuole realizzare un progetto, fare un ampliamento, in occasione di riqualificazioni industriali di aree dismesse e non, in occasione di cessione o acquisizione di aziende.

Nelle **valutazioni preliminari all'acquisizione di un'area**, che di prassi prevedono accertamenti di tipo urbanistico, compatibilità del progetto ai vincoli presenti nell'area, presenza di infrastrutture e verifiche di assenza di ipoteche, viene spesso trascurato un elemento fondamentale: **lo stato delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo ed acque sotterranee)**. La stima delle potenziali non conformità ambientali è un'informazione fondamentale in quanto il costo di bonifica per il ripristino di un luogo può essere superiore al valore stesso dell'immobile.

Analizzare preventivamente tutti questi elementi attraverso lo strumento della Due Diligence Ambientale permette di valutare lo stato del sito che si vuole acquisire o in cui si vuole investire, per questo motivo la DDA è considerata *best practice*.

"Chi inquina paga." Questo principio è espressamente richiamato nel nostro ordinamento dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (TUA) che *"disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ..."*.

Solamente una valutazione preventiva permette di evitare ricadute negative, quali ad esempio: responsabilità civili e penali, responsabilità amministrative ex D.lgs. n. 231/2001, prescrizioni e sanzioni, costi di bonifica per il risanamento dell'area/sito industriale, conflittualità con le comunità locali, aumento dei premi assicurativi, difficoltà per l'ottenimento di finanziamenti e, ultimo ma non meno importante, un **significativo danno reputazionale**.

La procedura messa in atto da Gesteco si compone di due fasi. In un primo momento viene valutata la **conformità dell'area alle vigenti norme di legge e regolamenti in materia di tutela dell'ambiente**.

Nel caso emergessero criticità, si passa alla fase due che prevede un'analisi più approfondita, al termine della quale è possibile quantificare l'entità delle criticità emerse e il valore economico degli interventi da attuare, elementi fondamentali da portare sul tavolo della negoziazione contrattuale. ■

ENVIRONMENTAL DUE DILIGENCE

Gruppo Luci company **Gesteco Spa** operates in the environmental sector and, for more than 30 years, has been at the forefront of research and the implementation of practical measures through its three divisions: **Environment, Inert and Prepackaged, and Prefabricated**. Gesteco's team of professionals specialize in what they do and constantly develop their expertise through regular, company-organized courses, which reflect the latest environmental regulations.

The Environment division team works closely with its own **Analysis and Research Laboratories**, which are recognized by the **Italian Ministry of Education, University and Research (MIUR)** and accredited by national body **ACCREDIA**.

Gesteco Spa offers a range of services and, in view of growing demand, now specializes in **Environmental Due Diligence**. Investigations of this kind help to precisely identify the risks and costs associated with current and previous environmental activities in a specific location. It is therefore an essential tool in providing **supporting information for deals such as acquisitions, leases on the use of industrial areas, or company mergers**.

The value of EDD lies in highlighting potential environmental liabilities, taking current legislation into account. So, when should Environmental Due Diligence be carried out? It can be used prior to undertaking projects, expansions, redeveloping old or current industrial sites, and selling or acquiring businesses.

Preliminary evaluations for acquiring a site involve planning-related checks, look at how restrictions in the area might affect the project, consider the infrastructure, and ensure there are no mortgages in place. However, a crucial element is often missing: **the condition of the environmental matrices (soil, subsoil, and groundwater)**. An estimate of potential non-conformity from an environmental perspective is crucial information given that remediation costs to recover a site may be more than the actual value of the property.

Prior analysis of these factors through Environmental Due Diligence ensures an accurate evaluation of a site's condition before buying or investing in it – and that's why EDD is considered best practice.

"The polluter pays" principle is expressly invoked in Italian law in the Legislative Decree of 3 April 2006, no. 152, which "regulates remediation and recovery activities for contaminated sites and sets out the procedures, criteria, and methods for carrying out the work required to eliminate polluting sources or reduce the concentration of polluting sources, in line with European principles and standards..."

Carrying out an evaluation in advance is the only way of avoiding negative repercussions, such as: civil or legal responsibilities, administrative responsibilities as per Legislative Decree no. 231/2001, regulations and sanctions, remediation costs for cleaning up the area/site, conflicts with local communities, increased insurance premiums, difficulties raising finance, and, last but not least, **significant reputational damage**.

Gesteco carries out a two-phase process. Firstly, it assesses the **area's compliance with current laws and regulation for the protection of the environment**.

Should issues arise, the second phase provides a more thorough analysis. Once complete, it will be possible to quantify the extent of the issues and the costs involved in resolving them – essential information to have to hand during contractual negotiations. ■

Per informazioni / For information:

GESTECO Spa – Grions del Torre – Povoletto (Ud) – www.gesteco.it