

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

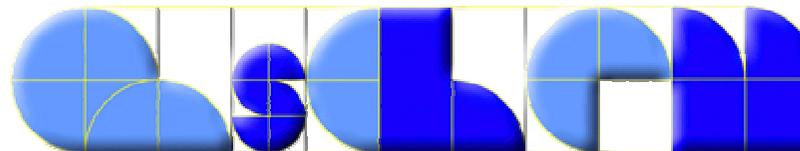
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomabile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



Pagina n° 1 di pagine 13



Prot. N _____

Del. _____

DUE DILIGENCE AMBIENTALE.

ENVIRONMENTAL SITE ASSESSMENT:

L'ambiente, con i suoi vincoli, le sue leggi, l'attenzione che suscita nell'opinione pubblica, ha un peso sempre più rilevante sullo sviluppo di un'impresa. Per i gestori più attenti, l'ambiente è una delle variabili da considerare nella definizione di una strategia aziendale. Conoscere e valutare le problematiche ambientali connesse con un sito o con un'organizzazione è necessario sia per coloro che gestiscono un'organizzazione ma ancor di più per un potenziale

acquirente. La presenza di passività ambientali può, infatti, influire in modo rilevante sul valore del bene oggetto della transazione.

Con la globalizzazione dell'economia sono sempre più frequenti acquisizioni o fusioni tra aziende operanti in diversi mercati e pertanto **è sempre più diffusa la prassi di subordinare l'operatività di una transazione ad una preventiva valutazione tecnica, contabile e patrimoniale dell'oggetto della transazione da parte dell'acquirente o di un ente terzo.** Quest'operazione, nota con il termine due diligence assessment, include sempre più frequentemente anche la valutazione di come l'oggetto della transazione - l'impresa nel suo insieme, il sito produttivo con gli impianti e il relativo terreno, l'area di business con i prodotti e i servizi - si confronti con gli aspetti

AsChem Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

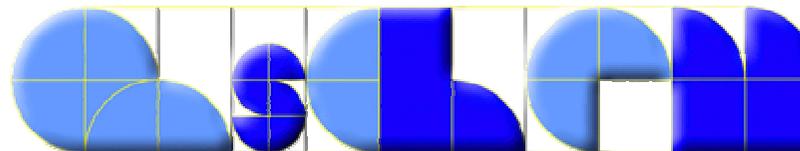
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomobile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



Pagina n° 2 di pagine 13



ambientali. Una valutazione di questo tipo può essere realizzata mediante una normativa che prende il nome di “Valutazione ambientale di siti le organizzazioni”, dall'inglese Environmental Assessment of Sites and Organizations (EASO).

Il cliente (committente), previo accordo con il rappresentante del sito o dell'organizzazione oggetto della valutazione, deve in primo luogo stabilire gli obiettivi e l'ampiezza ed i criteri della valutazione, rendere disponibile l'accesso al sito e ai documenti e scegliere il valutatore al quale fornire l'autorità necessaria. Quest'ultimo, con la collaborazione del committente, predispone il piano di lavoro e lo fa approvare dal committente stesso. La qualità di una valutazione dipende molto da come il committente imposta e definisce il lavoro: in questa fase la chiarezza nell'individuazione degli obiettivi e dei criteri, è fondamentale.

RISCHIO ECONOMICO E DUE DILIGENCE AMBIENTALE

Rischio economico legato all'ambiente

Per “**costo ambientale**” s'intendono tutti quei costi sostenuti da un'azienda – o da altri per conto della stessa – per prevenire, ridurre o riparare danni causati all'ambiente dalle sue attività operative ovvero per conservare risorse scarse rinnovabili e non rinnovabili.

Nella parola “**ambiente**” si è soliti comprendere aspetti legati alla gestione delle risorse naturali, sia in entrata sia in uscita di un ciclo produttivo, come l'acqua, l'aria, i rifiuti, i suoli, le bonifiche dei siti contaminati, il rumore, l'amianto, le sostanze lesive della fascia d'ozono, inquinamento elettromagnetico, inquinamento da Radon 222, ecc. La parola “rischio”, infine, nella sua accezione propria, indica la probabilità d'accadimento di un evento futuro. In realtà, nel caso del rischio legato all'ambiente, l'evento potrebbe già essersi verificato e, semplicemente, non essere ancora stato individuato. Ciò che è certo è che sorge la necessità di valutare, senza grossi margini d'errore, se la probabilità d'accadimento di quell'evento è alta, media o bassa e, conseguentemente, quale sia la valutazione

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

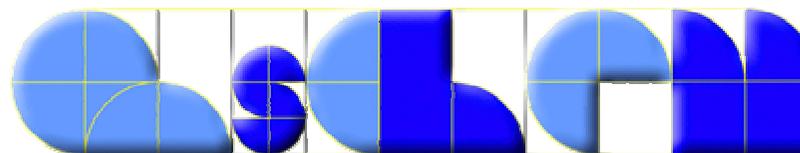
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomobile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



Pagina n° 3 di pagine 13



economica degli effetti ambientali (ad esempio, danni all'ambiente *tout court*, alle comunità locali, sanzioni delle pubbliche amministrazioni ecc..) legati a quel dato evento. La valutazione, naturalmente, si estende anche alle **possibili soluzioni** che: riducano la probabilità d'accadimento; riducano i danni ambientali dell'evento già verificato o da verificarsi. Queste possibili soluzioni dovranno anch'esse tradursi in una valutazione economica. Naturalmente, in un'azienda produttiva i rischi economici legati alla gestione degli aspetti e degli impatti ambientali possono davvero essere molteplici, difficili perfino da identificare. Un'azienda di servizi, al contrario, avrà rischi ambientali **diretti** ridotti.

Nella **pubblica amministrazione**, le problematiche di rischio ambientale sono più comuni di quanto non si possa pensare. In particolare, tali rischi sono legati alla contaminazione **del suolo e sottosuolo (D.M. 471/99)**.

Accanto ai suddetti rischi legati alla produzione (e relativi inquinamenti) ed **all'acquisto di suoli contaminati**, ve ne sono altri legati alle responsabilità da condotta illecita od illegittima degli amministratori o, comunque, dei dipendenti dell'azienda. In tali casi, le sanzioni previste possono essere di natura amministrativa o, **nella maggior parte dei casi, di natura anche penale**: il rischio, per quelle penali, è solitamente a carico degli amministratori o del dipendente legittimamente delegato all'esercizio di talune attività. Non è peraltro il campo penale che interessa, dato che il rischio di una sanzione riguarda persone fisiche. Si tratta naturalmente di un rischio con conseguenze gravissime ma che riguarda esclusivamente persone fisiche e non aziende. Ciò non toglie che, per l'imprenditore o per gli amministratori, sia un rischio legato alla gestione dell'ambiente particolarmente temuto.

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

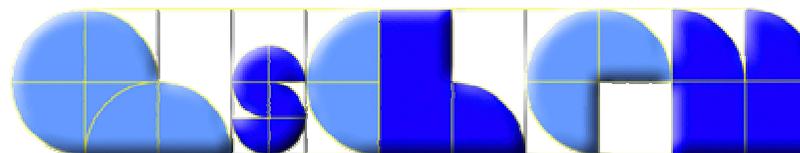
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomobile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



Pagina n° 4 di pagine 13



Per ciò che riguarda l'azienda, gli effetti economici legati alle sanzioni amministrative per condotte illecite od illegittime degli amministratori o del personale dipendente, in violazione di norme o prescrizioni della p.a., possono essere devastanti. Ciò non tanto per le sanzioni pecuniarie in sé, che non

sono particolarmente onerose per un'impresa medio-grande, quanto per eventuali sanzioni accessorie quali la sospensione temporanea dell'attività o, nei casi più gravi, la chiusura degli stabilimenti. **“Rischio ambientale” può quindi intendersi come la quantificazione economica, sia di tutte le passività certe, presunte o possibili legate alla gestione da parte di un'organizzazione dei suoi aspetti ambientali, che degli effetti (negativi) di tale gestione sull'ambiente nel senso più ampio.**

In campo economico, l'espressione **“due diligence review”** indica l'attività di raccolta e verifica delle informazioni di natura patrimoniale, finanziaria, economica e gestionale relativa ad un'azienda, oggetto d'acquisizione o di possibile acquisizione, per la definizione di un quadro dettagliato della stessa.

La due diligence (DD) si traduce in una complessa attività di verifica contabile, fiscale e legale presso l'azienda oggetto d'acquisizione al fine di verificare la corrispondenza tra il valore effettivo della stessa (valore patrimoniale) e quello indicato dal soggetto venditore. L'obiettivo è di evidenziare l'opportunità di modifiche al valore dichiarato una volta riscontrate differenze sostanziali che ne suggeriscano la riduzione. Si determina così il corretto valore dell'azienda esaminata e/o la redditività presente o prospettica della stessa. Tale analisi è svolta da un soggetto terzo esperto nelle materie oggetto di verifica. Negli ultimi anni, in campo internazionale, è invalso l'uso di estendere le ordinarie attività di due diligence che precedono le operazioni societarie anche al campo ambientale (due diligence ambientale): **è fondamentale sottolineare che l'acquisto di qualsiasi immobile civile o industriale comporta una contestuale acquisizione di responsabilità di qualsiasi tipologia d'inquinamento pregresso.**

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

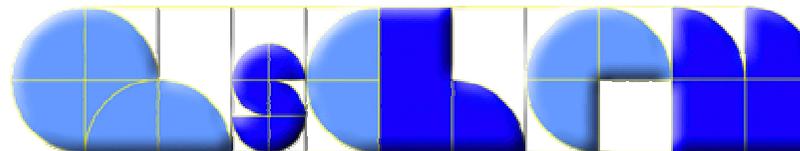
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomabile.com FILE :Due_dilig_v1_2008

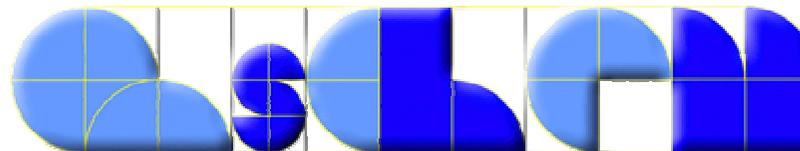


Pagina n° 5 di pagine 13



Ciò si spiega con la necessità di verificare la conformità dell'azienda alla complessa normativa ambientale vigente od in via d'introduzione, ma anche di accertare le generali modalità di gestione degli aspetti ambientali, **nonché la valutazione dei conseguenti possibili costi derivanti da danni all'ambiente ed alla salute.**

Tale normativa, da un lato prevede l'adozione di condotte aziendali *environmentally correct*, quali l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili (B.A.T.) a costi non eccessivi nell'attività produttiva, dall'altro dispone sanzioni ragguardevoli in caso d'inadempimenti degli obblighi o di cattiva gestione degli aspetti ambientali. Tale attività, pertanto, svolta da un team d'esperti nelle tematiche ambientali, sia tecniche che normative, va ad aggiungersi a quella ordinaria al fine di individuare altre fonti di **rischio economico**. In ordine alla normativa, va rilevato che all'ampia produzione di derivazione europea si unisce quella di recepimento, d'attuazione e, spesso, di necessaria specificazione attraverso regolamenti. L'iperlegiferazione comporta pertanto un'attenzione costante verso le dinamiche normative.



- SCOPO DI UNA DUE DILIGENCE AMBIENTALE -

Lo scopo di una due diligence ambientale è quello di fare emergere i **punti deboli ma anche i punti di forza della gestione dell'ambiente** in seno ad un'organizzazione. Tali indicazioni saranno contenute in un documento finale che è il report che sarà consegnato al cliente / committente.

Tale analisi è finalizzata solitamente alla conoscenza della realtà aziendale in vista dell'acquisizione di società da parte di gruppi multinazionali o, ad esempio, nel caso di una richiesta di prestito da parte di una società ad una banca, la quale richiede una due diligence affinché emergano eventuali rischi ambientali.

Attraverso la due diligence si cerca di stilare una lista di **benefici e rischi conseguenti** ad un investimento, andando a ricercare con attenzione ogni aspetto del passato, del presente e del futuro. In materia ambientale, tale "investigazione" assume connotati significativi se si considera che le eventuali conseguenze d'inottemperanze ambientali possono essere economicamente molto rilevanti. La DD, infatti, consente di rispondere alla domanda: "Vale la pena investire in quell'azienda? Quale può essere il costo degli inadempimenti ambientali riscontrati?".

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

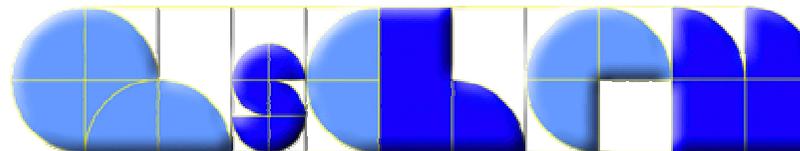
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

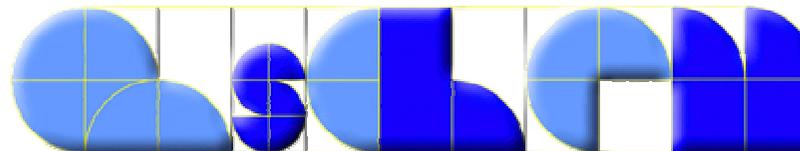
www.laboratoriomabile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



Pagina n° 7 di pagine 13



Altra questione è *quando* svolgere una due diligence. La DD, infatti, deve avvenire con un certo anticipo rispetto al tempo dell'operazione d'acquisizione sì da evitare, *in limine negotiationis*, di dovere rivedere i termini dell'acquisto sulla base degli esiti dell'indagine. E' importante che sia realizzata con la collaborazione di tutte le imprese coinvolte. La mancata collaborazione dell'impresa da acquisire, in particolare, rende più complessa l'attività d'indagine, facendo emergere con ciò possibili sospetti sul rispetto della normativa da parte di quell'azienda.



CHI DOVREBBE ESSERE INTERESSATO A COMMISSIONARE UNA DUE DILIGENCE AMBIENTALE?

Dall'esperienza del settore della consulenza alle imprese, emerge che i motivi per richiedere l'effettuazione di una due diligence sono tanto numerosi quanto i soggetti interessati agli esiti della stessa.

Il più delle volte, come già indicato, una due diligence è un'attività d'indagine che precede l'acquisizione di un'azienda da parte di un'altra. Quest'ultima, infatti, durante la fase delle trattative, ha interesse a conoscere quali siano i punti deboli nella gestione dell'ambiente dell'azienda indagata, quali sono i siti produttivi con problemi ambientali, se le autorizzazioni alle emissioni esistono, se sono in corso procedimenti sanzionatori nei confronti degli amministratori, se le banche hanno cessato di far credito all'azienda a causa della sua "fragilità ambientale" e se, nel passato, vi sono stati problemi ambientali di qualche tipo. Notevoli, quindi, sono le possibili ripercussioni sulla trattativa contrattuale dell'emergere di questioni ambientali e, conseguentemente, di rischi di passività economiche. Per l'azienda acquirente risulta necessaria una valutazione economica di tali rischi. Serve, quindi, una

completa informativa in sede di definizione di contratto. Ma accade anche che a promuovere una due diligence sia una **società fornitrice** ovvero una

che deve intrattenere rapporti commerciali con l'azienda verificata. Ciò accade per il timore che eventuali problemi legati alla cattiva gestione degli aspetti ambientali dell'altro contraente possano comportare in seguito difficoltà ad adempiere alle obbligazioni, come, ad esempio, nel caso della

chiusura di uno stabilimento produttivo.

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

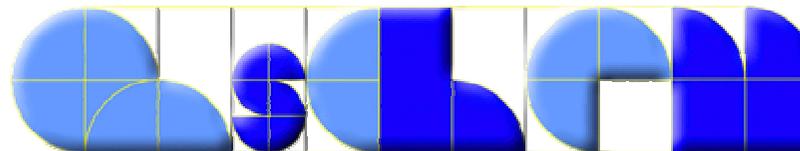
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomabile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



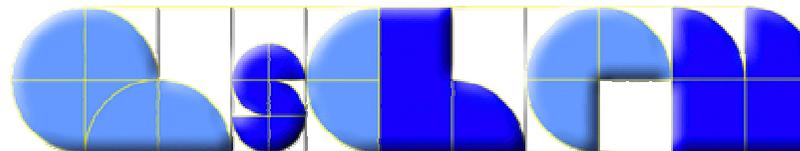
Pagina n° 9 di pagine 13



- **Un Istituto Bancario** al quale sia stato richiesto un prestito, può subordinare il credito all'effettuazione, da parte di un soggetto terzo, di una DD ambientale nei confronti dell'azienda richiedente.
- Talvolta, è lo stesso proprietario dell'impresa ovvero il socio di maggioranza a richiedere la DD per, ad esempio, controllare attraverso l'occhio imparziale di un terzo, la conformità dell'impresa alla normativa ambientale o l'operato dei propri dipendenti.

In quest'ultimo caso, l'attività è definita "investigation" piuttosto che DD, poiché ha la finalità esclusiva di accertare la malagestione degli amministratori. Ne consegue che, dato lo scopo inquisitore, essa sarà svolta non solo in azienda, studiando i documenti forniti dalla stessa ed effettuando visite del sito ma anche indagando in altri luoghi, quali i tribunali, le ARPA, le pubbliche amministrazioni ovvero contattando associazioni ambientaliste, vicini ecc...

- Il proprietario è anche il promotore di quelle due diligence svolte al fine di allegare titoli comprovanti la solidità dell'azienda, qualora la stessa richieda all'ente gestore dei mercati azionari (in Italia, la CONSOB) di accedere alla quotazione nel mercato.



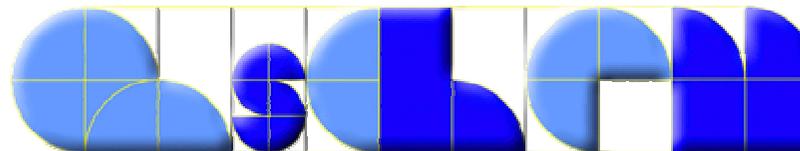
TECNICHE ASSICURATIVE NEL MERCATO DEL RISCHIO AMBIENTALE

Le responsabilità legali prevedono il ripristino dell'ambiente con oneri e costi in genere elevatissimi. Allo scopo di far fronte ad una richiesta da parte delle aziende sempre più pressante, le società assicurative hanno iniziato, sin dagli anni ottanta, a proporre delle polizze assicurative che prevedono il

rischio ambientale nelle voci di copertura. La necessità di reperire cospicui finanziamenti per coprire i premi delle polizze ha comportato un

coinvolgimento anche degli Istituti di Credito, i quali sono divenuti degli investitori del settore, consorziandosi in più enti e divenendo essi stessi gestori della parte assicurativa. Alla luce di quanto sopra, risulta pertanto fondamentale la determinazione del rischio e la prevenzione del danno ambientale, nonché le condizioni d'assicurabilità dei soggetti legati alle categorie di rischio ambientale.

AsChem Global Service, è studio di riferimento per gruppi assicurativi, Leader del settore.



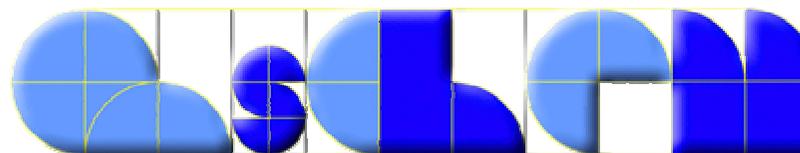
DUE DILIGENCE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Sufficienti a dare il quadro dell'interesse suscitato dal fenomeno "due diligence", i numeri non possono bastare a chiarire quale sia il ruolo di una DD nel settore immobiliare, quali le interazioni con la valutazione e con il valore dell'immobile.

Più nello specifico nel **settore immobiliare la DD**, o "**site assessment**", si sviluppa attraverso un riscontro tra lo stato documentale e lo stato di fatto di un immobile, valutando i possibili scostamenti presenti. Essa è sostanzialmente un processo d'analisi approfondita, il cui obiettivo è definire se

l'immobile sia trasferibile e quindi specificare i potenziali oneri economici collegati alla non conformità o all'esistenza di passività vere e proprie, indagando in tutti gli aspetti rilevanti del passato, del presente e del prevedibile futuro del bene immobile.

La DD acquisisce una rilevante importanza **in sede di trasferimento del titolo di proprietà** non solo perché facilita lo svolgersi della negoziazione apportando degli elementi utili sullo stato dell'immobile, ma soprattutto perché in sede di report finale è possibile avere le indicazioni sui costi futuri da sostenere, ad es., per manutenzioni straordinarie, utili nella determinazione del valore. **Per una corretta gestione del patrimonio immobiliare**, inoltre, consente d'individuare in modo preciso gli accantonamenti necessari per eseguire i lavori derivanti dagli adeguamenti legislativi (la mancata conformità degli impianti o l'assenza di un certificato di prevenzione incendi può interdire il risarcimento di danni), per riportare in condizioni ordinarie gli immobili e poterli mantenere tali e per individuare possibili risparmi fiscali (molti immobili hanno un'I.C.I., Imposta Comunale sugli Immobili, calcolata su un valore catastale derivante da una categoria e classe superiore o diversa rispetto allo stato di fatto e di utilizzo).



L'Environmental
Assessment of Sites and
Organizations
è uno strumento
indispensabile
preliminarmente nelle....

Trattative per *acquisizioni, fusioni o cessioni* d'impianti industriali o d'immobili, giacché consente d'identificare eventuali passività ambientali.

Concessione di credito da parte di banche.

Stipula di *contratti d'assicurazione*.

Roadshow preliminare all'entrata in borsa.

Acquisizioni e fusioni societarie.

AsChem
Di Nervi Dott. Giulio

Via Piave 21/4
15076 Ovada (AL)

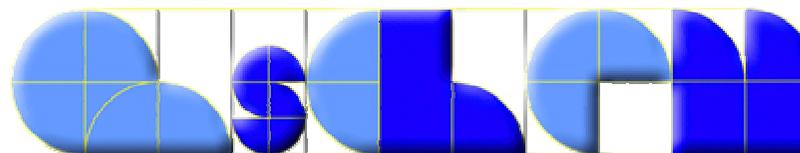
Mail.: info@aschem.it

Partita Iva 02128960065

Tel 0143821078

www.aschem.it

www.laboratoriomabile.com FILE :Due_dilig_v1_2008



Pagina n° 13 di pagine 13



“Standardizzazione delle procedure di “Due diligence ambientale”

“La valutazione ambientale di siti e organizzazioni” (EASO) può essere effettuata in particolari momenti del ciclo di vita di un’impresa, **quali acquisizioni o cessioni di proprietà**, oppure può essere condotta come parte di una più ampia valutazione nell’ambito di un’attività. E’ sempre più

sentita, infatti, l’esigenza di effettuare una valutazione ambientale di un sito **prima della concessione di un credito o della stipula di un contratto d’assicurazione**. Nel caso in cui un sito industriale sia messo in vendita, è necessario che l’acquirente proceda ad una preventiva **identificazione e quantificazione dei rischi ambientali**, delle **criticità rispetto alla normativa** ed alla **stima degli eventuali costi d’adeguamento**. Le indicazioni fornite, in alcuni casi si rivelano essenziali per la negoziazione del prezzo di vendita e per la determinazione del valore patrimoniale del sito.