



GUIDA SMANTELLAMENTO · 7 MIN

Smantellamento industriale nell'ambito delle procedure di insolvenza

Smantellamento industriale in caso di insolvenza: responsabilità, tempi stretti e realizzo della massa. Guida pratica per curatori fallimentari e commissari.

Situazione di partenza

Il curatore fallimentare opera sotto una notevole pressione temporale: la massa fallimentare deve essere messa in sicurezza e realizzata, rispettando al tempo stesso gli obblighi di diritto pubblico (prevenzione dei pericoli, diritto ambientale). Eventuali omissioni possono comportare una responsabilità personale.

I siti industriali in insolvenza presentano spesso un arretrato di manutenzione. Sostanze pericolose, strutture edilizie degradate e situazioni non chiarite di contaminazione del suolo ostacolano il realizzo e richiedono competenze specialistiche.

Il realizzo di parti d'impianto, macchinari e materiali può accrescere in misura considerevole la massa fallimentare, a condizione che lo smontaggio e la vendita avvengano a regola d'arte e a condizioni di mercato.

La comunicazione con le autorità (protezione dalle immissioni, ambiente, vigilanza edilizia) richiede esperienza nei rispettivi ambiti giuridici e nelle relative scadenze.

Il nostro approccio

Valutazione iniziale rapida del sito entro 48 ore: rilievo dello stato di fatto, rischi legati alle sostanze pericolose, esigenze di messa in sicurezza, prima stima dei costi a carico della massa.

Prevenzione dei pericoli e misure di messa in sicurezza: recinzioni, messa in sicurezza delle sostanze pericolose, obbligo di garantire la sicurezza dei luoghi, prima dell'inizio dello smantellamento vero e proprio. In questo modo si evitano ordinanze delle autorità ed esecuzioni d'ufficio.

Ottimizzazione del realizzo: individuazione e commercializzazione sistematica di parti d'impianto, macchinari e materiali riutilizzabili. I ricavi dalla vendita dei rottami contribuiscono attivamente ad accrescere la massa.

Smantellamento come general contractor: un unico referente per l'intero processo, dalla bonifica delle sostanze pericolose alla demolizione fino all'area pronta per l'edificazione. Riduzione dei rischi di interfaccia per il curatore fallimentare.

Gestione dei rapporti con le autorità: ci occupiamo della comunicazione con le autorità competenti per le

autorizzazioni e per l'ambiente e predisponiamo tutte le notifiche, le domande di autorizzazione e la documentazione necessarie.

Svolgimento

1. Valutazione iniziale (48 ore)

Sopralluogo del sito, valutazione rapida delle sostanze pericolose, esigenze di messa in sicurezza, indicazione dei costi a carico della massa. Risultato: base decisionale per il curatore fallimentare.

2. Messa in sicurezza e realizzo (settimane 1–4)

Prevenzione dei pericoli, obbligo di garantire la sicurezza dei luoghi, individuazione e commercializzazione dei beni realizzabili. In parallelo: perizia sulle sostanze pericolose e domande di autorizzazione.

3. Smantellamento (mesi 2–6)

Bonifica dalle sostanze pericolose, smantellamento selettivo, smaltimento. Documentazione continua e coordinamento costante con il curatore fallimentare.

4. Consegna (conclusione)

Area pronta per l'edificazione, documentazione finale completa, bilanci delle quantità, documentazione di smaltimento. Base per il realizzo o il trasferimento del terreno.

Domande frequenti

Il curatore fallimentare risponde personalmente dei danni ambientali?

In caso di violazione di obblighi di diritto pubblico il curatore fallimentare può essere chiamato a rispondere personalmente. In particolare, in quanto soggetto che dispone dei beni, è tenuto alla prevenzione dei pericoli e alla messa in sicurezza delle sostanze pericolose. Una valutazione iniziale e una messa in sicurezza tempestive riducono al minimo questo rischio.

I costi di smantellamento possono essere fatti valere come debiti della massa?

I costi per la prevenzione dei pericoli e per l'adempimento degli obblighi di diritto pubblico vanno qualificati come debiti della massa ai sensi del § 55 InsO (legge fallimentare tedesca). La distinzione rispetto ai crediti concorsuali va verificata caso per caso.

In quanto tempo può iniziare lo smantellamento?

Le misure di messa in sicurezza possono iniziare immediatamente. Per lo smantellamento vero e proprio servono autorizzazioni che, con procedura accelerata, possono essere rilasciate in 4–8 settimane. In situazioni di pericolo sono possibili interventi immediati anche senza autorizzazione completa.

Lo smantellamento può aumentare il ricavato dalla vendita del terreno?

Nella maggior parte dei casi sì. Sul mercato un terreno bonificato e liberato dagli edifici ottiene un prezzo nettamente superiore rispetto a un sito dismesso contaminato. La differenza supera di norma i costi di smantellamento, in particolare nelle aree metropolitane con forte domanda di superfici.

Parliamo del suo progetto

Risposta entro 24 ore nei giorni lavorativi.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Leggi online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau