



GUIDA SMANTELLAMENTO · 7 MIN

Bonifica e riqualificazione dei siti per investitori brownfield

Bonifica dei siti per investitori: due diligence, rischio di contaminazione, pianificazione dello smantellamento e consegna dell'area edificabile. Guida per progetti brownfield.

Situazione di partenza

Gli investitori brownfield acquistano ex siti industriali con l'obiettivo di destinarli a un nuovo uso: area commerciale, polo logistico, zona residenziale o uso misto. Il successo economico dipende in larga misura dal corretto calcolo dei costi di smantellamento e bonifica e dalla loro considerazione nel prezzo di acquisto.

Oltre alle consuete verifiche tecniche e legali, la due diligence che precede l'acquisto del terreno deve comprendere una valutazione qualificata dei siti contaminati e una stima dei costi di smantellamento. Valutazioni errate in questa fase comportano rischi finanziari considerevoli.

Il tempo necessario per rendere l'area edificabile determina la redditività dell'investimento. Ogni mese di ritardo nelle autorizzazioni, nella bonifica o nello smantellamento pesa sul rendimento. Gli investitori hanno bisogno di un partner affidabile che rispetti le scadenze.

I rischi di contaminazione e i siti contaminati sono i principali fattori di incertezza. Possono ridurre in modo sensibile il valore di un terreno o rendere un progetto antieconomico. Un'indagine tempestiva e approfondita garantisce certezza di pianificazione.

Il nostro approccio

Due diligence tecnica: valutazione dell'entità dello smantellamento, della situazione delle sostanze pericolose e delle condizioni del suolo prima della stipula del contratto di acquisto. Stima dei costi affidabile come base per la negoziazione del prezzo.

Analisi dei rischi e valutazione delle responsabilità: individuazione di tutti i rischi di diritto ambientale, valutazione della responsabilità per i siti contaminati e raccomandazioni sulle tutele contrattuali (manleve, garanzie, accantonamenti).

Esecuzione nel rispetto dei tempi: cronoprogramma vincolante con milestone definite e penali. Svolgimento in parallelo delle procedure autorizzative e dei lavori preparatori per ridurre la durata complessiva.

Bonifica del sito chiavi in mano: servizio completo dalla bonifica delle sostanze pericolose allo smantellamento fino all'area pronta per l'edificazione. Un contratto, un referente, un cronoprogramma.

Documentazione di sostenibilità: tassi di recupero, bilancio di CO2 dello smantellamento, attestazione del riciclo delle superfici per il reporting ESG e la certificazione di sostenibilità del nuovo edificio.

Svolgimento

1. Due diligence (prima della stipula del contratto di acquisto)

Sopralluogo del sito, valutazione delle sostanze pericolose, stima dei costi di smantellamento, analisi dei rischi. Risultato: base decisionale per l'investitore e punto di partenza per la negoziazione del prezzo.

2. Progettazione e autorizzazioni (mesi 1–4)

Progettazione di dettaglio dello smantellamento, domande di autorizzazione, piano di smaltimento, gara d'appalto. In parallelo: indagini integrative e coordinamento con le autorità.

3. Smantellamento e bonifica (mesi 4–12)

Bonifica dalle sostanze pericolose, smantellamento selettivo, bonifica del suolo. Coordinamento costante con l'investitore su avanzamento, costi e scadenze.

4. Consegna e area edificabile (conclusione)

Campionamento finale, nulla osta all'utilizzo da parte delle autorità, consegna dell'area pronta per l'edificazione con documentazione completa. Base per la domanda di permesso di costruire e la commercializzazione verso gli investitori.

Domande frequenti

Quando va eseguita la due diligence sullo smantellamento?

Idealmente prima della stipula del contratto di acquisto, come parte della due diligence tecnica. I risultati confluiscono nella negoziazione del prezzo e nella ripartizione contrattuale dei rischi. Un'indagine successiva è più costosa e comporta il rischio di sorprese.

Come posso tutelarmi contrattualmente dai rischi legati ai siti contaminati?

Gli strumenti principali sono: manleva da parte del venditore, assicurazione di responsabilità civile ambientale, accantonamenti nel contratto di acquisto ed esonero dalla responsabilità per i siti contaminati concesso dalle autorità. La configurazione concreta dipende dal singolo caso e richiede una consulenza legale.

Quanto tempo passa dall'acquisizione all'area pronta per l'edificazione?

Per un sito industriale di medie dimensioni occorre calcolare da 9 a 15 mesi. La durata dipende dal grado di contaminazione, dalla volumetria degli edifici e dalle procedure autorizzative. Svolgendo in parallelo progettazione e iter autorizzativo è possibile ottimizzare i tempi.

Lo smantellamento conviene dal punto di vista economico?

Nelle aree metropolitane con forte domanda di superfici l'incremento di valore ottenuto con la bonifica e lo smantellamento supera di norma nettamente i costi. La redditività va verificata caso per caso: una stima affidabile dei costi di smantellamento è la base per la decisione di investimento.

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/investoren-standortbereinigung