



PROFILI  
AMMINISTRATIVI  
NELLE  
OPERAZIONI DI  
SALE LEASE BACK  
DI SITI  
INDUSTRIALI

# LA CONFORMITA' URBANISTICA E DI UTILIZZO DEI SITI INDUSTRIALI

- ◆ L'esame complessivo della situazione dei titoli di proprietà, dei documenti catastali e dei titoli edilizi autorizzativi in raffronto alla situazione dei luoghi ed alle norme urbanistiche vigenti nella due diligence.
- ◆ Gli abusi edilizi formali.
- ◆ Gli abusi edilizi sostanziali ex DPR 380/2001: totale difformità od opere eseguite sine titulo, la parziale difformità, le tolleranze costruttive.
- ◆ Le novità del recente decreto Salvini - cenno.
- ◆ I procedimenti di sanatoria edilizia - la c.d. doppia conformità - gli abusi edilizi in zona vincolata.
- ◆ Gli eventuali procedimenti repressivi degli abusi edilizi in atto e le possibilità di tutela.
- ◆ Il legittimo utilizzo: il certificato di agibilità.
- ◆ Il legittimo esercizio dell'attività imprenditoriale: la dichiarazione di inizio attività.





## IL POSSIBILE SVILUPPO DEI SITI INDUSTRIALI E LE RELATIVE CRITICITA'

- ◆ Le attività di riqualificazione ed ammodernamento degli impianti produttivi.
- ◆ Il procedimento di sportello unico per le attività produttive per l'insediamento e l'ampliamento di nuove attività ed i relativi presupposti.
- ◆ Gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- ◆ Attività insalubri di prima e seconda classe e problematiche urbanistiche



## LA BONIFICA DEL SITO INDUSTRIALE CONTAMINATO

- ◆ Il concetto di rifiuto
- ◆ Il procedimento: la denuncia entro 24 ore dall'evento  
- gli interventi di messa in sicurezza entro 72 ore - le matrici ambientali, acqua sotterranea, suolo superficiale e suolo profondo, il piano di caratterizzazione - l'analisi di rischio - l'intervento di bonifica - il collaudo
- ◆ Il piano di caratterizzazione e le concentrazioni soglia contaminazione CSC
- ◆ L'analisi di rischio e le concentrazioni soglia rischio CSR
- ◆ Tabella A per aree con destinazione residenziale, verde privato e verde pubblico
- ◆ Tabella B per aree con destinazione produttiva e commerciale
- ◆ Il DM Ambiente 46/2019 per le aree agricole



## LE RESPONSABILITA' E LE AZIONI

- ◆ Il principio comunitario “chi inquina paga”
- ◆ L'onere di bonifica non è una sanzione ma un reintegro patrimoniale ed ambientale.
- ◆ Il nesso di causalità ed il principio del “piu' probabile che non”
- ◆ La bonifica d'ufficio, l'onere reale e la responsabilità del proprietario limitata al valore del bene
- ◆ PNRR e bonifica di siti orfani - cenno

# LA BONIFICA DI SITI INDUSTRIALI DI PROPRIETA' DI PROCEDURE FALLIMENTARI

- ◆ Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 3/2021 afferma una regola di responsabilità oggettiva a carico del curatore fallimentare (e quindi di chi compra dalla procedura area non bonificata)
- ◆ Cass. Civ. SS. UU. 33944/2023 conferma la responsabilità convenzionale/contrattuale a carico del curatore fallimentare laddove il fallito nella convenzione urbanistica afferente alla realizzazione o riconversione del sito industriali abbia assunto espresso impegno convenzionale ad effettuare le bonifiche, tale impegno a mo' di onere reale si trasferisce al curatore fallimentare e da questo a chi compri l'area fallimentare non bonificata
- ◆ Cass. Civ. SS. UU. 3077/2023 - invece - dissente da Ad. Plen. 3/2021 in quanto afferma che nel caso di ordine di bonifica derivante da atto dell'autorità (e quindi non da impegno convenzionale urbanistico) relativo ad inquinamento anteriore alla dichiarazione di fallimento il curatore non è tenuto ad assumersi gli oneri della bonifica, per carenza del nesso causale e per carenza dell'elemento soggettivo di colpevolezza, anche perché il sistema normativo ex direttiva UE 35/2024 è slegato dai principi generali ex art. 2043 c.c.
- ◆ La frequente incompletezza delle perizie di stima fallimentari e la necessità di un Environmental Due Diligence
- ◆ La Corte Suprema USA ed il caso Midlantic National Bank del 27.01.1986 - l'art. 554 lettera a) del Bankruptcy Code - il principio di diritto enunciato e mai revocato

