

ASSICURAZIONI

«Reti», la polizza per le operazioni immobiliari

di **Evelina Marchesini**

◆ Si scrivono «Reti» e risolvono i dubbi delle parti in fase di conclusione di un'operazione immobiliare. Sono in sostanza le soluzioni assicurative contro i vizi legali connessi a transazioni che riguardano immobili o partecipazioni societarie: utilizzate da decenni negli Usa e da diversi anni in Europa, iniziano a farsi largo anche in Italia.

Reti è acronimo di "Real estate assets and finance transactional liability insurance" e, semplificando, assicura il beneficiario (per esempio l'acquirente, l'istituto finanziatore, i successivi aventi causa) contro i vizi legali connessi a un negozio avente ad oggetto una proprietà immobiliare o una partecipazione in società immobiliari. La materia, complessa, è stata oggetto di un meeting organizzato da Il Punto Real Estate martedì scorso a Roma, con la partecipazione di Dual asset underwriting, Raynaud Studio legale, Marsh e Stefano Assicuratori. Di cosa si tratta, più in dettaglio? «La polizza può genericamente coprire rischi ignoti, detti unknown risks, ripetendo le dichiarazioni e garanzie rilasciate da una parte _ spiega Antonio Campagnoli, avvocato e fondatore de Il Punto e presidente di Fiabci Italia _ . In altri casi, a fronte di rischi individuati durante il processo di analisi di due diligence, tale strumento assicurativo è in grado di garantire il beneficiario contro l'effettivo pregiudizio derivante dall'avverarsi di uno specifico vizio. Nel suo complesso, tale strumento può facilitare il raggiungimento di un accordo fra le parti, che si possono concentrare sugli aspetti finanziari dell'operazione, riducendo anche i costi di istruttoria. E' molto utile, per esempio, quando sono coinvolti investitori stranieri, sempre un po' incerti circa tematiche che non dominano completamente».

Tale prassi non è una novità, ed è presente in Europa da circa 20 anni e in Italia da qualche anno. La Transactional insurance è molto comune nel settore dell'ac-

quisto di società (M&A) e trasferisce i rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie al mercato assicurativo: nel settore immobiliare ha esattamente lo stesso scopo. Il Punto/Corfac International supporta Dual Asset Underwriting nell'attività svolta nei confronti del mercato italiano tramite il proprio team di consulenti composto da architetti, avvocati, commercialisti e ingegneri, fornendo due diligence integrate e coordinate su specifici temi immobiliari. Quando sono utilizzabili le Reti, in concreto? Si possono citare alcuni esempi pratici, che sono stati esaminati anche nell'ambito del meeting. Nell'ambito delle compravendite si possono assicurare i rischi legali connessi a distanze, servitù, diritti propter rem, diritto urbanistico o edilizio, confini, prelazioni legali, provenienze donative, vincoli storici, paesistici, usucapione, oneri e gravami in genere. Nel campo delle energie rinnovabili, sono assicurabili i rischi connessi alla qualificazione giuridica dei pannelli solari come beni immobili e conseguente efficacia dell'ipoteca, le tematiche circa l'efficacia degli strumenti autorizzativi edilizi ottenuti, le servitù di connessione, i vincoli paesistici. Nelle dismissioni pubbliche, i rischi connessi con la correttezza del procedimento di dismissione alla luce di eventuali criticità sollevate in occasioni, per esempio, di aste o bandi pubblici. Queste assicurazioni vengono addirittura utilizzate nel campo della fiscalità: si coprono i rischi connessi a riprese fiscali che possano incidere direttamente sull'immobile tramite, per esempio, iscrizioni pregiudizievoli da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Quanto costa utilizzare le Reti? «Ovviamente ogni caso va esaminato nel dettaglio, ma in linea generale possiamo citare un costo della polizza intorno allo 0,3-0,4% sul valore assicurato», spiega Campagnoli. Per sapere se un rischio specifico possa essere assicurabile, è necessario valutare caso per caso se i documenti forniti (la due diligence e/o il parere legale) siano sufficienti per quotare o meno il rischio stesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mondo Immobiliare
Reggi (Demanio): «Risparmi per 200 milioni sugli affitti»
...
Livorno
...
Pisa
...
800.09.670