

## Programma Assicurativo per iniziative immobiliari e legge delega 210/04

La presente proposta, ed i suoi eventuali sviluppi, ha come obiettivo portare alla Vostra considerazione un Programma Assicurativo Controllato che si collochi come valido strumento di Gestione dei Rischi Tipici di un Progetto Edilizio e degli interessi ad esso legati. ***Tale programma assicurativo, prevedendo tra l'altro la garanzia fideiussoria degli anticipi versati dal promissorio acquirente e la copertura postuma decennale ai sensi dell'Art 1.669 CC, assolve a quanto previsto dalla legge delega n. 210/04.***

***Siamo pertanto in grado di offrire quanto richiesto dalla legge, senza dimenticare che la nostra esperienza, nello specifico, ci porta naturalmente a formulare una offerta più articolata ed estesa.***

Identificando le Parti di una Iniziativa Edilizia , identifichiamo anche i rischi tipici nei quali le stesse incorrono e quindi il loro interesse ed aspettativa di un'adeguata protezione. Otteniamo così il punto di partenza maggiormente valido per l' intervento dell'Assicuratore.

Se assumiamo che le Parti tipicamente coinvolte in un Progetto Edilizio sono :

1. Il Consumatore
2. Il Promotore
3. Il Costruttore
4. il Progettista
5. Il Finanziatore
6. L'Autorità
7. L'Assicuratore/Fideiussore

possiamo formulare le considerazioni che seguono.

### Il Consumatore

Nel nostro caso, è l'Acquirente o **Promissario Acquirente**. E' suo interesse fondamentale che la contropartita ai suoi versamenti al Realizzatore dell'Iniziativa, generalmente presentata a livello di semplice Progetto sia, effettivamente, quanto previsto. Il Promissario Acquirente è spesso consapevole di incorrere nei rischi di non realizzazione del Progetto, o di realizzazione difforme a quanto pattuito. Fatti ed eventi che possono determinare un

Danno a suo carico sono molteplici : inadempimenti o insolvenza del Realizzatore, difetti gravi di progettazione, eventi fortuiti ed accidentali, forza maggiore, atti di Autorità.

L'Assicuratore può intervenire a protezione del suo interesse, in particolare:

- 1. offrendo garanzie – fideiussorie – a fronte delle somme versate in anticipo, restituendole in caso di insolvenza del Realizzatore o del Costruttore, o di risoluzione del contratto per difformità gravi. (garanzia prevista dalla Id 210/04)**
2. offrendo una protezione assicurativa contro tutti i rischi incombenti ed originati durante la fase di realizzazione, sia sull'opera che sui Terzi, al fine di permettere al Realizzatore od al Costruttore di fare fronte ai costi di completamento dell'opera senza pregiudizio della sua situazione finanziaria.
- 3. offrendo una protezione assicurativa successiva al completamento dell'opera ed alla sua consegna, contro il rischio di difetti strutturali . ( copertura prevista dalla Id 210/04 limitatamente alle responsabilità di cui all'Art.1669 CC)**
4. offrendo garanzia – fideiussoria – di indennizzo dei costi incorsi dall'Acquirente per rimedio di difetti, anche minori, non noti od occulti al momento della consegna e per i quali lo stesso Realizzatore non provveda direttamente.

Viceversa, il Realizzatore ripone aspettative nel Promissario Acquirente, principalmente nell'ambito degli impegni economici che questi ha assunto nei suoi confronti. Generalmente, il rischio legato all'insolvenza dell'Acquirente è trasferito su un terzo, il Finanziatore, nel caso di accensione di Mutui e del successivo accollo. Ma, fino al perfezionamento dell'operazione, oltre all'insolvenza del Promissario Acquirente, il Realizzatore incorre nel rischio di eventi che compromettano la capacità e possibilità di adempimento di questi, per eventi accidentali o legati alla sfera della sua salute.

5. Una Assicurazione temporanea sulla Vita che abbia come Beneficiario il Realizzatore e, successivamente, il Finanziatore, può eliminare anche questo rischio a beneficio delle Parti, includendo la famiglia dell'Acquirente.

I Rischi derivanti da eventi di Forza Maggiore e da Atti di Autorità non sono, generalmente, assicurabili, ma trattabili con strumenti contrattuali.

## Il Promotore

Questa figura può, talvolta, coincidere con quella del Costruttore. Le analizzeremo separatamente, comunque, per completezza d'esposizione.

Oltre ai rischi "dell'Imprenditore", che non sono in genere oggetto di protezione assicurativa, il Promotore incorre in rischi tipici quali : insolvenza dell'Acquirente, precoce incapacità del Promissario Acquirente, Difetti di Progettazione dell'opera, Difetti nell'Esecuzione dell'opera, Insolvenza del Costruttore in appalto, o di Subappaltatori

importanti, danni all'opera e/o a terzi da eventi accidentali e fortuiti, da Forza Maggiore, da Atti dell'Autorità.

L'Assicuratore può intervenire :

1. offrendo garanzie – fideiussorie – al Promotore a fronte degli impegni assunti dal Costruttore o da Subappaltatori. Principalmente, di restituzione di Anticipazioni, di Buona Esecuzione, di rate a saldo dopo la consegna.
2. offrendo le protezioni assicurative descritte ai punti 2. e 3. del paragrafo dedicato al Consumatore, a dimostrazione del fatto che alcune protezioni sono di interesse comune e che un Programma assicurativo coordinato permette sinergie, anche economiche, notevoli.
3. offrendo le assicurazioni sulla Vita descritte al punto 5. del paragrafo dedicato all'interesse del Consumatore, per la parte accesa e vincolata a proprio beneficio dal Promotore.

Considerando che il rischio di insolvenza del Costruttore e di alcuni subappaltatori può derivare anche da motivi diversi da quelli strettamente finanziari - contro cui le garanzie fideiussorie offrono sufficiente protezione - come per esempio da gravi danni a terzi, connessi ma non direttamente imputabili alla realizzazione dell'opera, è interesse delle Parti che il Costruttore ed i Subappaltatori siano adeguatamente coperti da assicurazione per la propria Responsabilità Civile.

## **Il Costruttore**

Laddove questa figura non coincida con quella del Promotore, il suo interesse sarà tipicamente il trattamento dei rischi derivanti da insolvenza del Promotore, da danni accidentali all'opera o a terzi, da Forza Maggiore, da insolvenza o inadempimenti di Subappaltatori. Se il rischio di insolvenza del Promotore e la forza maggiore devono essere trattati e definiti solo contrattualmente (anticipazioni, pagamenti a S.A.L., ecc), il Costruttore ha interesse ad essere coperto assicurativamente contro eventi accidentali risultanti in danni all'opera o a terzi, sia durante la realizzazione che successivamente alla consegna.

Un Programma Assicurativo progettato correttamente lo includerà tra gli assicurati/beneficiari, congiuntamente al Promotore ed al Progettista, delle coperture descritte ai punti 2. e 3. del paragrafo dedicato al Consumatore (punto 2. del Promotore). Allo stesso modo , potrà avvalersi di un insieme di garanzie fideiussorie - simile a quelle richiestegli dal Promotore – nei confronti dei Subappaltatori.

## **Il Progettista**

Tipicamente, il Progettista incorre in rischi derivanti dalla propria attività professionale, laddove la sua progettazione, errata, difettosa o incompleta risulti in danni materiali all'opera o a terzi e/o in costi di rimedio ("maggiori costi") e sia considerato civilmente o per arbitrato o perizia, responsabile.

La sua inclusione nella copertura assicurativa dell'opera, come già menzionato, le offre una certa protezione, che deve essere integrata da una protezione assicurativa propria (Responsabilità Civile Professionale) e per importi decisamente elevati, in previsione di eventuali limitazioni o insufficienze della copertura assicurativa propria dell'opera, che considera i rischi di progettazione in modo spesso marginale.

## Il Finanziatore

Un Programma Assicurativo adeguato, in quanto contribuisce al successo di un progetto è garanzia del buon fine dell'operazione di finanziamento. Nel caso di progetti complessi e costosi, dove si adotta la formula del "project financing", è il Finanziatore a progettare, contrarre e gestire il Programma Assicurativo. Nel caso di una iniziativa edilizia comune, l'interesse dell'istituto di credito per gli aspetti assicurativi si limita a richiedere al proprietario del singolo alloggio finito una polizza a copertura del rischio di Incendio, vincolata in proprio favore fino ad ammortamento del prestito.

Un progetto ispirato a criteri di Qualità superiore deve costituire un elemento distintivo nell'ottenimento dei finanziamenti. Gli aspetti assicurativi hanno un valore di tutela anche nei confronti del Finanziatore in quanto contribuiscono, come si diceva, al buon fine dell'operazione.

Dovrebbe pertanto includere dall'origine la tutela dell'interesse del Finanziatore e la predisposizione delle coperture normalmente richieste. Le loro condizioni devono essere note alla Parti sin dall'inizio, incluse in un Programma che eviti sovrapposizioni e che, allo stesso tempo, ottenga i vantaggi derivanti da un potere d'acquisto superiore. Questi vantaggi sono ottenibili dal Promotore solo nelle fasi iniziali della realizzazione del progetto.

Precisamente, è da considerare un intervento allargato a :

1. l'assicurazione sulla Vita del Promissario Acquirente prima menzionata, per un importo pari al capitale finanziato e relativi interessi, vincolata inizialmente in favore del Promotore e, successivamente, vincolata in favore dell'istituto di credito.
2. la copertura assicurativa dei rischi di danni accidentali inerenti all'abitazione privata ed al fabbricato nel complesso. Sui singoli contratti possono essere apposti i vincoli richiesti dal Finanziatore.
3. la copertura assicurativa dei rischi da responsabilità inerenti
  - la possessione o conduzione di un'unità di abitazione.
  - la conduzione ed amministrazione di un condominio

Sebbene le coperture previste al punto 3. e, per quanto riferito alle parti comuni, al punto 2. non siano interesse specifico del Finanziatore ( per quanto lo siano dell'Acquirente ), le stesse devono essere trattate in modo congiunto, sia per ottenere gli evidenti vantaggi derivanti dalla creazione, di fatto, di un gruppo di acquisto, sia per aggiungere valore ed attrattivo all'Iniziativa. Il Promotore propone, così una soluzione già completa, a beneficio della Qualità complessiva.

## L'Autorità

Teoricamente, anche la tutela del pubblico interesse giustificerebbe un esame, ed approvazione, delle protezioni assicurative previste in connessione ad un progetto, da parte dell'Autorità. Nella realtà odierna, l'intervento – se si esclude la recente Id 210/04 - è limitato all'elaborazione della normativa generale ed alla verifica della sua applicazione.

I rischi legati alle Concessioni ( rifiuti, dinieghi, condizioni sospensive), o alle prescrizioni in materia di Sicurezza sono generalmente assunti dal Promotore ma i suoi effetti negativi si estenderebbero a quasi tutte le Parti dell'Iniziativa.

L'intervento dell'Assicuratore in relazione ai rapporti **diretti** tra Promotore ed Autorità ( escludendo quindi le prescrizioni generali della Id 210/04) , però, è limitato a :

- copertura assicurativa della responsabilità del Costruttore, o Subappaltatore, per danni materiali o lesioni causati da alcune violazioni alle norme di sicurezza ;
- rilascio delle garanzie fideiussorie in favore dell'autorità comunale previste a fronte della rateazione degli Oneri di Urbanizzazione e del Contributo commisurato al costo di costruzione ;
- rilascio delle garanzie fideiussorie in favore dell'autorità comunale previste a fronte di obbligazioni di realizzare opere o rispettare termini e condizioni di Concessioni Edilizie o Piani di Lottizzazione.

## L'Assicuratore

Assicuratrice Edile è in grado di provvedere alla copertura assicurativa di tutti i rischi comunemente assicurabili, come identificati nell'esame che precede, e di rilasciare tutte le garanzie fideiussorie consigliate o previste dalla normativa vigente, a condizioni tradizionalmente molto competitive. Ma il suo servizio non si limita a questo, in quanto l'esperienza maturata nel settore della Costruzione le permette di offrire anche Consulenza sulle problematiche di competenza, incluse le misure di prevenzione e protezione.

Frequentemente, alcune tra le Parti ritengono di poter trattare le proprie protezioni assicurative in modo singolo. E' nostra opinione, invece, che **un Programma Assicurativo debba essere unico, coordinato e sinergico. E, soprattutto, che debba essere Controllato e gestito dal Promotore, con la supervisione del Finanziatore.** Anche eventuali coperture già contratte da una delle Parti come, ad esempio dal Progettista, o la polizza di Responsabilità Civile del Costruttore o dei Subappaltatori devono essere attentamente esaminate per verificare se termini e condizioni tutelano effettivamente le altre Parti.

Dopo questo sommario esame dei rischi tipicamente connessi ad una Iniziativa o Progetto edilizio sottoponiamo alla Vostra attenzione un progetto di Programma Assicurativo Controllato.

## Progetto di Programma Assicurativo per Iniziative Edilizie

Il Programma Assicurativo Controllato proposto deve contenere – nella consapevolezza dell'accettazione dei rischi non assicurabili, né trasferibili, né eliminabili - elementi di Auto-assicurazione di quei rischi che, per la modestia del loro prevedibile Impatto o per considerazioni sulla loro probabile Frequenza, non risulta conveniente assicurare ma conservare. Tecnicamente, questa ritenzione assume la forma di franchigie, limiti, scoperti.

Il Programma Assicurativo è costituito da un insieme razionale, coordinato e sinergico di contratti di assicurazione o Polizze. In nostra opinione, sono le seguenti :

### 1. Assicurazione sulla Vita

Polizza Collettiva, con Applicazioni (o “Certificati”) che coprono il singolo Promissario Acquirente per un capitale pari al prezzo dell'unità immobiliare da acquistare e per la durata prevista dal piano dei pagamenti. Copre i casi di Morte da qualsiasi causa e di Invalidità Permanente da Infortunio. Vincolata in favore del Promotore.

Può essere, successivamente, vincolata in favore del Finanziatore, a copertura di un importo pari al finanziamento (debito residuo).

Contraente : il Promotore

Assicurato : l'Acquirente

Beneficiario : il Promotore, successivamente il Finanziatore

Costo : in base a tariffa da determinare

Durata : in base al piano dei pagamenti, o del rimborso del finanziamento

### 2. Fideiussione a garanzia dell'Anticipo (ai sensi Id 210/04)

Per importo pari a quanto versato anticipatamente dal Promissario Acquirente. Garantisce la restituzione dell'anticipo se il contratto è risolto per inadempimento del Realizzatore.

Contraente : il Promotore

Beneficiario : il Promissario Acquirente

Costo : percentuale sulla somma garantita

Durata : tempo presunto alla consegna, con proroghe semestrali.

### 3. Polizza Tutti i Rischi del Cantiere (Contractor's All Risks)

A copertura dei rischi di :

- danni all'opera, da qualsiasi causa, per un importo pari al Costo di Costruzione escluso il valore del terreno
- danni materiali o lesioni a Terzi dei quali una Parte sia dichiarata civilmente responsabile. Questa copertura opera in secondo rischio rispetto alle polizze di Responsabilità Civile contratte dal Costruttore e dai Subappaltatori

Contraente : il Promotore. Il premio è riaddebitato alle Parti beneficiarie

Assicurato : tutte le Parti eventualmente danneggiate

Costo : tasso in funzione della tipologia dei lavori

Durata : tempo presunto di realizzazione, con proroghe eventuali

## - Polizza di Responsabilità Civile del Costruttore o del Progettista ( Primo o Secondo Rischio)

Se da nostro Controllo risultasse che non è in corso, o fosse manifestamente inadeguata, la copertura corrispondente a carico del Progettista, del Costruttore o dei Subappaltatori. Costo e Massimale da determinarsi caso per caso. Controllo a nostro carico.

## 4. Fideiussione a garanzia dell'intervento di ripristino

Rilascio contestuale alla consegna dell'unità, a garanzia dell'intervento del Costruttore, del Promotore o del Subappaltatore a rimedio di vizi o difetti occulti o non noti al momento della consegna (Art. 1495 C.C. e/o 1668 C.C.). In difetto di tale intervento, si provvede a rimediare il danno, fino ad un importo pari al 5% del costo dell'unità abitativa.

Contraente : il Promotore

Beneficiario : l'Acquirente

Costo : in percentuale sulla somma garantita

Durata : due anni dalla consegna

## 5. Polizza Postuma Decennale Indennitaria (ai sensi della Id 210/04)

A copertura basicamente del rischio di danni che compromettano la stabilità dell'opera, *per difetto della costruzione o per vizio del suolo*, come richiesto dalla legge delega, riferendosi all'Art. 1669 cc, "Rovina e difetti di cose immobili" :

- crollo o rovina per gravi danni strutturali (art 1.669 cc, Id 210/04)
- rovina di parti destinate a lunga durata (art. 1.669 cc, Id 210/04)

ma con possibilità dei estensioni, per un trattamento più completo e coerente del rischio, ad esempio :

- rovina di parti dell'opera non destinate a lunga durata
- responsabilità civile per danni a terzi
- danni alle impermeabilizzazioni
- danni a facciate e rivestimenti
- danni a pavimenti
- mancato godimento dei beni.

Il Controllo Tecnico in corso d'opera è obbligatorio.

Contraente : il Promotore. Il Premio è riaddebitato alle Parti beneficiarie ;

Assicurato : l'Acquirente, per i danni materiali, ed il Promotore e/o il Costruttore per danni da loro responsabilità

Costo : da determinare in base al progetto.

Durata : 10 anni dal rogito

## 6. Polizza Globale del Fabbricato

A copertura delle parti comuni contro i rischi di :

- danni materiali elencati, quali incendio, eventi atmosferici, acqua condotta, ecc. per valore pari al costo di ricostruzione o di rimpiazzo
- danni da Furto e/o rapina per importo da determinare
- danni o lesioni a Terzi (anche condomini) per responsabilità civile

Contraente : Il *Promotore*, inizialmente. Gli Acquirenti, successivamente  
Assicurato : l' *Acquirente*, collettivamente  
Costo : circa 0,08 %, annuale, sul valore di Ricostruzione del Fabbricato  
Durata : annuale, dalla consegna secondo destinazione (abitabilità)

## 7. Polizza Convenzione Multirischio dell'Abitazione

A copertura delle singole unità abitative contro i rischi di :

- danni materiali elencati, quali incendio, eventi atmosferici, acqua condotta, ecc. per valore pari al costo di ricostruzione o rimpiazzo
- danni da Furto e/o rapina per importo da determinare
- danni o lesioni a Terzi per responsabilità civile ("Capofamiglia")

Contraente : il Promotore, inizialmente, successivamente gli Acquirenti, collettivamente. Il Premio è riaddebitato all'Acquirente  
Assicurato : l'Acquirente  
Beneficiario : il Finanziatore, per i danni materiali e fino alla concorrenza del debito residuo per capitale ed interessi, per specifico Vincolo.  
Costo : da determinare, in virtù di numerosi parametri  
Durata : annuale, o pari alla durata prevista dal Vincolo in favore del Finanziatore

***Le polizze proposte possono presentare franchigie, scoperti, limiti di indennizzo o di risarcimento non elencati in dettaglio per favorire la lettura della proposta.***

## Documentazione

La documentazione necessaria per procedere all'istruttoria di assunzione dei rischi esaminati è la seguente :

1. **Ultimi due bilanci** disponibili, corredati di relazione, della società promotrice dell'Iniziativa ("richiedente"). Questa documentazione può essere integrata da documenti o considerazioni dell'Istituto bancario finanziatore sul merito creditizio del richiedente.
2. Dichiarazione dei Redditi delle persone fisiche eventualmente chiamate a prestare fideiussione personale, se la valutazione di rispondenza economico-patrimoniale della richiedente non apparisse adeguatamente proporzionata all'impegno richiesto.
3. Descrizione del Progetto e **Piano Finanziario** dello stesso.
4. Copia della **Concessione o Convenzione** Edilizia.



5. Facsimile del Contratto **Preliminare di Compravendita**.
6. **Questionario/Proposta** relativo a polizze CAR e Postuma Decennale. Le informazioni tecniche fornite compilando il questionario normalmente sono sufficienti per valutare la copertura assicurativa, ma talvolta possono essere richieste informazioni supplementari in merito, principalmente, alla tecnica costruttiva, alla morfologia del terreno, alle costruzioni eventualmente preesistenti, alle contiguità ed intorno del cantiere, ecc.
7. Con carattere facoltativo, il richiedente può presentare una propria **Relazione** che illustri il progetto, aspetti particolari dello stesso, o che rappresenti la sua esperienza o le sue referenze.