

NEWSLETTER

Da: IL PUNTO Real Estate Advisor srl

Data: 27/03/12

Oggetto: FAF International e la "Title and Mortgage Insurance": l'assicurazione dei rischi legali individuati tramite una due diligence ¹

1. In sintesi: novità sul mercato italiano

IL PUNTO è lieto di annunciare la possibilità, anche nel mercato italiano, di sottoscrivere una polizza assicurativa in grado potenzialmente di coprire ogni genere di rischio legale che possa incidere su un diritto reale su un bene immobile.

Da settembre 2011, FAF International (di seguito "FAF")², parte di First American, la più grande compagnia d'assicurazione al mondo attiva nella "title insurance", offre tale opportunità anche in Italia tramite la propria società d'assicurazione inglese, First Title, ed, il broker italiano, Steffano Assicuratori.

In ordinamenti di "civil law", quale quello italiano, tale assicurazione viene emessa principalmente contro i rischi legali noti, evidenziati per effetto della *due diligence* sul bene immobile.

2. Esempi di rischi legali che possono essere oggetto di assicurazione

Premesso che non vi è un numero chiuso di rischi legali assicurabili, si possono evidenziare alcuni esempi di rischi assicurabili:

- in ambito di cessioni immobiliari: 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, ecc.;
- in ambito di procedure di liquidazione o aste: la polizza può essere utilizzata (i) per creare virtualmente delle dichiarazioni di garanzia nell'ambito della cessione (nel caso in cui la cessione medesima sia priva di tali garanzie di per sé), e (ii) una volta che la cessione sia avvenuta, per liquidare definitivamente ed immediatamente la special purpose vehicle ("spv") che abbia rilasciato delle dichiarazioni di garanzia (senza aspettare il termine d'efficacia di tali clausole);
- in ambito di energie rinnovabili: rischi connessi alla qualificazione giuridica dei pannelli solari come beni immobili e conseguente efficacia dell'ipoteca, tematiche circa l'efficacia degli strumenti autorizzativi edilizi ottenuti, servitù di connessione, vincoli paesistici, ecc.;
- in ambito di dismissioni pubbliche: rischi connessi con la correttezza del procedimento di dismissione alla luce di eventuali criticità sollevate in occasioni, per esempio, di aste o bandi pubblici;
- in ambito di cartolarizzazioni o acquisto di npl: rischi connessi al differimento temporale fra trasferimento del credito e le trascrizioni ipotecarie, due diligence legale a campione diretta ad una copertura sull'intero portafoglio, ecc.;
- in ambito di interpretazioni giurisprudenziali: rischi connessi ad un cambiamento interpretativo o ad un giudizio di incostituzionalità della normativa considerata;
- in ambito di fiscalità immobiliare: rischi connessi a riprese fiscali che possano incidere direttamente sull'immobile tramite, per esempio, iscrizioni pregiudizievoli da parte dell'Agenzia delle Entrate.

¹ La presente newsletter ha meramente scopo divulgativo e, per tanto, si invitano i lettori a considerarla come tale e non fare affidamento sulla stessa se non previa un confronto diretto con FAF.

² Per maggiori informazioni si veda il sito di FAF International www.fafint.co.uk e/o si contatti direttamente Mr. Ian Keith (ikeith@firstam.com).

3. Utilità: opportunità alternativa per allocare e quantificare il rischio

Tale polizza è un'ulteriore alternativa rispetto a quelle tipiche di una trattativa immobiliare: diminuzione del prezzo, garanzie collaterali, accettazione del rischio da parte di una delle parti e mancata conclusione dell'affare.

La polizza, in base ad un semplice calcolo di costi ed opportunità, permette di allocare e quantificare l'eventuale rischio legale sotteso all'operazione immobiliare.

4. Come richiedere un preventivo

Per sapere se un rischio specifico possa essere assicurabile, è necessario rivolgersi a FAF la quale valuterà caso per caso se i documenti forniti (la due diligence e/o il parere legale) siano sufficienti per quotare o meno il rischio considerato. Si veda la nota 2 alla presente per i contatti.

5. Il ruolo del IL PUNTO

IL PUNTO supporta FAF nell'attività svolta nei confronti del mercato Italia tramite il proprio team di consulenti composto da architetti, avvocati, commercialisti e ingegneri, fornendo due diligence integrate e coordinate su specifici temi immobiliari.

* * *

Cogliamo l'occasione per porgerVi i nostri migliori saluti.

Cordialmente

Dott.ssa Elena Delsignore

Amministratore Unico

Avv. Antonio Campagnoli

Partner