

LE POLIZZE PER METTERE IN SICUREZZA REDDITO, PATRIMONIO E FAMIGLIA

di Rita Annunziata

Con il supporto di Smileconomy e One Underwriting (gruppo Aon), We Wealth ha mappato i principali rischi, legali e tecnici, connessi all'investimento immobiliare. Ecco le coperture che tutelano chi acquista un immobile oggetto di donazione o fa i conti con inquilini morosi



Proteggere il proprio investimento immobiliare costituisce quello che Andrea Carbone, ideatore di Smileconomy, definisce “un dovere verso noi stessi e i nostri cari”. Anche perché, spesso, i rischi maggiori si annidano proprio nelle operazioni retail. *We Wealth*, con il supporto di Carbone e Alberto Saiu (chief business development director di One Underwriting, gruppo Aon), ne ha mappato i principali. Quando si parla di immobili sono tre gli elementi da mettere in sicurezza. “Si inizia dal fabbricato: tutelare l’integrità fisica della nostra unità immobiliare da incendi, alluvioni, terremoti e da tutto ciò che può avere un effetto distruttivo, garantendoci le risorse necessarie per ricostruirla a nuovo”, spiega Carbone. “Si passa poi alla tutela dei beni contenuti all’interno (il rischio furto) e a quella delle persone che frequentano l’abitazione, familiari, collaboratori e perfino degli animali”. In generale, interviene Saiu, i rischi connessi all’acquisto o al finanziamento di un bene immobile possono essere suddivisi a loro volta in tre macroaree: i rischi legali, i rischi tecnici e quelli connessi al verificarsi di eventi dannosi. “I rischi legali riguardano il titolo di provenienza del bene”, racconta Saiu. “In date circostanze, è possibile che l’acquirente di un bene subisca un danno qualora soggetti terzi vantino dei diritti sull’immobile”. L’esempio classico riguarda un soggetto che acquista un immobile di provenienza donativa. “Nel caso in cui venga dimostrato che la donazione abbia pregiudicato i diritti dei parenti più prossimi del donante, i cosiddetti legittimari, questi potrebbero agire

nei confronti del soggetto che ha ricevuto il bene (e dei successivi acquirenti) per chiederne la restituzione”, spiega l’esperto. Le polizze donazione rappresentano in questo caso lo standard di mercato per tutelare gli acquirenti di questo tipo di beni. Stando ai dati raccolti da One Underwriting, sebbene si tratti di un rischio “di nicchia”, gli immobili di provenienza donativa sono oltre 2 milioni. Ogni anno circa 25mila immobili donati vengono compravenduti proprio grazie alle polizze che, con un premio unico di circa 900 euro per assicurare un asset da quasi 300mila euro, tutelano l’assicurato fino alla prescrizione dei diritti di tutti i legittimari. Rischi simili possono verificarsi anche quando si acquista un immobile proveniente da una successione testamentaria oppure da un soggetto che vanta il diritto di usucapione sul bene. Altri rischi legali possono essere ricondotti a titoli edilizi mancanti o difformità catastali. “Un caso interessante è quello della servitù *altius non tollendi*: la servitù di non sopraelevare”, racconta Saiu. “Si tratta di un obbligo in base al quale il proprietario del fondo servente è tenuto a non costruire oltre una certa altezza. È un tema molto presente nelle città d’arte (in Italia, la regola). Spesso i proprietari di importanti palazzi vantavano questo diritto nei confronti dei fondi limitrofi. Con il passare degli anni, queste restrizioni sono state spesso violate, con la conseguenza di rendere rischioso l’acquisto di un asset costruito su un fondo servente. In tutti questi casi, esiste la possibilità di assicurarsi dalle perdite economiche che l’investitore potrebbe subire in

caso di sinistri”. I rischi tecnici, invece, riguardano la dimensione fisica dell’immobile. E accadono molto più spesso di quanto si crede: in Italia i Vigili del Fuoco spengono un incendio in abitazione mediamente ogni 15 minuti mentre un furto avviene ogni cinque minuti, per esempio. In questo caso “la tutela è offerta dai prodotti assicurativi multi-rischio, che nascono per mettersi in sicurezza su più fronti”, spiega Carbone. “L’investimento per proteggere un trilocale a Milano di 100mq può partire da 20 euro al mese per poi salire fino a 50 euro al mese e oltre in funzione dell’appartamento (dimensioni, finiture e piano, tra gli altri aspetti), del tipo di coperture e delle proprie necessità”. Eppure, se si escludono le polizze incendio e scoppio stipulate obbligatoriamente con il mutuo, oggi solamente il 24% delle famiglie vanta una copertura di questo tipo. Secondo una stima di One Underwriting (per un appartamento da 100mq a Milano), per una somma assicurata compresa tra i 150 e i 200mila euro, la copertura si aggira intorno ai 250 euro annui. “Poi si possono aggiungere garanzie quali danni al contenuto, furto, RC terzi, garanzia terremoto. Anche in questo caso, una grossa differenza la fanno le somme assicurate. Per un immobile con le caratteristiche di cui sopra si può arrivare a spendere, per un buon prodotto inclusivo di tutte le garanzie, tra i 600 e i 700 euro all’anno”, conferma Saiu. “Una volta perimetrati i rischi legali e quelli tecnici, l’immobile deve essere vissuto o messo a reddito”, conclude Saiu. “Nel primo caso, è fondamentale tutelarsi attraverso una polizza responsabilità civile per evitare di subire danni patrimoniali qualora l’immobile cagioni

danni a terzi. Se invece si intende mettere a reddito l’asset, bisogna ricordare che il 30% dei locatori intervistati in un sondaggio effettuato lo scorso anno da Emg Different sosteneva di aver ricevuto una o più rate in ritardo mentre il 14% ha dichiarato di aver del tutto perso uno o più canoni. Tra le varie soluzioni atte a tutelare la posizione del locatore esistono coperture assicurative in grado di coprire, in caso di morosità dell’inquilino, fino a 12 mensilità oltre alle spese legali necessarie per l’esercizio dell’azione giudiziale di sfratto per morosità”. Immaginando dunque di assicurare 12 mensilità con un canone di 600 euro e un contratto della durata di quattro anni, con tutela legale, il premio si aggira anche in questo caso intorno ai 600-700 euro. Da pagare in un’unica soluzione per tutto il periodo della durata del contratto.

FOCUS

I rischi connessi all’acquisto o al finanziamento di un bene immobile possono essere suddivisi in tre macroaree: legali, tecnici e connessi al verificarsi di eventi dannosi.

UN DATO

Solo il 24% delle abitazioni possiede una copertura assicurativa “multi-rischio”.

L’IDEA

Carbone: “Tutti, proprietari e affittuari, dovrebbero tutelarsi. Magari facendosi affiancare da un consulente che aiuti a risparmiare tempo e trovare le coperture più idonee per le proprie necessità”.

LEGGI



Come pianificare un patrimonio con la polizza vita

Per l’insurance wealth planning servono norme certe sui prodotti di investimento assicurativi. Un seminario di Step Italy approfondisce il tema.