

Assicurare il Rischio immobiliare

L'evoluzione del mercato assicurativo per proteggere transazioni e investimenti da rischi legali e fiscali

Convegno online – martedì 23 marzo 2021

Coordina i lavori:

Riccardo Delli Santi, *Presidente* **AGIDI**; *Avvocato* **STUDIO LEGALE DELLI SANTI**

9:00 Attivazione del collegamento online

9:10 Apertura dei lavori

9.15 IL RISCHIO LEGALE NEL CICLO DI VITA DELL'IMMOBILE

- Le componenti del rischio: mercato, utente e immobile
- La classificazione degli immobili in base al rischio
- Garanzie e coperture assicurative per tutelare transazioni e investimenti
- Le assicurazioni immobiliari in Italia e negli altri mercati più evoluti
- Le conseguenze di una errata valutazione del rischio delle operazioni immobiliari

Riccardo Delli Santi, *Presidente* **AGIDI**; *Avvocato* **STUDIO LEGALE DELLI SANTI**

9.30 IL RUOLO DELLE COPERTURE ASSICURATIVE PER IL CONSEGUIMENTO DEI RISULTATI IPOTIZZATI NEL BUSINESS PLAN DI OPERAZIONI IMMOBILIARI

- La centralità della redditività nelle decisioni di investimento nel Real Estate e la finanziarizzazione dell'immobiliare
- Gli specifici rischi insiti in ciascuna Asset Class immobiliare
- Gli investimenti in immobili destinati alla locazione residenziale
- Le trasformazioni delle RSA, i nuovi assetti delle strutture sociosanitarie e assistenziali, le nuove forme di residenzialità leggera
- I nuovi modelli abitativi per i senior
- L'identificazione e la valutazione dei bisogni assicurativi
- La conoscenza dei prodotti assicurativi disponibili
- L'individuazione dei prodotti assicurativi appropriati alle specifiche esigenze di investitori e operatori
- I rischi assicurativi complessi e i vantaggi dell'utilizzo di programmi assicurativi bespoke rispetto alle polizze per singoli rischi
- L'elaborazione di programmi assicurativi bespoke nel quadro della negoziazione immobiliare

Giuseppe Scorza, *Socio* **AGIDI**; *Avvocato* **STUDIO LEGALE SCORZA**

10.00 L'EVOLUZIONE DEL MERCATO ASSICURATIVO A TUTELA DELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI

- Le soluzioni Transactional Risk Insurance versus altre forme di garanzie: vantaggi per il Venditore e l'Acquirente nel contesto di un'operazione immobiliare
- L'evoluzione della polizza Warranty & Indemnity nel contesto immobiliare per trasferire a un soggetto terzo eventuali passività future non note discendenti da violazioni di Dichiarazioni & Garanzie venditorie
- Come gestire un rischio identificato in sede di Due Diligence: casistica di potenziali rischi e come operano le soluzioni Contingent Liabilities (rischio evizione, rischio revisione rendita catastale, rischio cause pendenti sugli asset immobiliari, rischio contaminazione matrice ambientale etc.)
- Gli strumenti assicurativi nel contesto della liquidazione del Fondo immobiliare per proteggersi da eventuali richieste oltre la scadenza: Fund Wrapper W&I Insurance policy

Carlo Caverni, *Private Equity and M&A Practice Leader* **MARSH**

10.30 ASSICURAZIONE DEL RISCHIO IMMOBILIARE: DUE DILIGENCE REPORTS NEL PROCESSO DI UNDERWRITING

- Il processo di risk-assessment e la documentazione esaminata nell'ambito della due diligence nelle operazioni immobiliari
- Finalità della due diligence: il report, le esclusioni di polizza e il Warranty Spreadsheet
- Principali dichiarazioni e garanzie del venditore nell'ambito di operazioni immobiliari e risvolti pratici

Cristina Gabardi, *Partner* **OSBORNE CLARKE**

11.000 LA DOMANDA ASSICURATIVA DELL'OPERATORE

- I principali vantaggi delle assicurazioni per le controparti
- Due Diligence e ricognizione dei prodotti assicurativi disponibili come presupposto di una scelta assicurativa efficace
- L'adattamento di formule assicurative tipiche dei mercati anglosassoni all'Italia: Warranty & Indemnity e Special risk insurance
- L'individuazione delle specifiche criticità legate all'immobile

Gianluca Vairani, *Managing Director Transaction Management* **KRYALOS SGR**

11.30 L'ASSICURAZIONE DEL RISCHIO FISCALE NELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI

- La due diligence fiscale nelle operazioni immobiliari
- Gli strumenti a tutela dell'acquirente nei casi di mala gestione fiscale del venditore
- L'identificazione del potenziale di rischio fiscale per definire una copertura assicurativa adeguata
- Come opera la Tax Indemnity: identificazione, quantificazione e mitigazione del rischio fiscale
- La variabile fiscale per il successo dei deal immobiliari ed il processo di sottoscrizione della polizza Tax Indemnity

Claudio Grisanti, *Socio* **STUDIO FOGLIA & PARTNERS**

12.00 CASE STUDY: LA DEFINIZIONE DELLE COPERTURE ASSICURATIVE NELLE COMPRAVENDITE DI ASSET A DESTINAZIONE LOGISTICA

- Il trend del Real Estate nel settore logistico e la tutela degli investimenti in immobili logistici
- Le peculiarità delle coperture assicurative nei deal in ambito logistico
- Come operano le contingent liabilities a tutela degli asset logistici in Italia e all'estero
- *Scaletta da confermare*

Federica D'Alò, *Underwriter* **DUAL M&A**

12:30 *Sintesi e chiusura dei lavori a cura del Coordinatore*



Iscrizione gratuita riservata ai Soci AGIDI

ISCRIVITI

Iscrizione a pagamento

ISCRIVITI