

Assicurare il Rischio Immobiliare

L'evoluzione dei prodotti assicurativi per garantire valori, transazioni e investimenti immobiliari

Milano, Hotel Scala – giovedì 13 febbraio 2020

Coordina i lavori della giornata:

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

9.00 *Registrazione dei partecipanti*

Apertura dei lavori e intervento introduttivo a cura del Coordinatore

9.30 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:
 - Core (rischio basso)
 - Core plus (rischio medio basso)
 - Value added (rischio medio)
 - Opportunistic (rischio elevato)
- 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**

10.00 DALLE POLIZZE ASSICURATIVE PER SINGOLI RISCHI IMMOBILIARI AI PROGRAMMI ASSICURATIVI SU MISURA

- La finanziarizzazione dell'immobiliare e il ruolo delle coperture assicurative
- Le coperture assicurative correlate ai diversi tipi di rischio
- 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
- I programmi assicurativi come componenti del Security Package correlato al finanziamento di operazioni di sviluppo immobiliare e le applicazioni alle operazioni di rigenerazione urbana
- I programmi assicurativi per una «seconda stagione» dei crediti deteriorati con immobili sottostanti

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

10.30 ASSICURARE I DEAL IMMOBILIARI: LA VISIONE DELL'OPERATORE

- La "domanda assicurativa" delle operazioni immobiliari
- I principali contenuti di un programma assicurativo ad hoc
- L'adattamento di formule assicurative tipiche dei mercati anglosassoni all'Italia:
- Warranty & Indemnity e Litigation Buy Out
- I principali vantaggi delle assicurazioni per le controparti
- Due Diligence e ricognizione dei prodotti assicurativi disponibili come presupposto
- di una scelta assicurativa efficace
- L'individuazione delle eventuali criticità legate all'immobile
- Le garanzie per i vizi occulti e le clausole contrattuali
- *Scaletta da confermare*

Gisella Marcocci, Sales Manager **BNP PARIBAS REIM**

11:00 *Coffee break*

11.15 LA DUE DILIGENCE PER ASSICURARE IL RISCHIO IMMOBILIARE

- Il rischio trasferibile tramite contratto assicurativo
- La finalità della due diligence dell'avvocato che assiste la compagnia nelle operazioni di W&I o LBO
- La documentazione scrutinata nell'ambito della due diligence: spunti pratici
- L'esito della due diligence: il report interno, le esclusioni di polizza e il Warranty Spreadsheet. Spunti pratici
- Un cenno ai recenti chiarimenti IVASS in materia di W&I

Salvatore Iannitti, *Partner* **NORTON ROSE FULBRIGHT**

11.45 LE PRINCIPALI POLIZZE ASSICURATIVE PER IL REAL ESTATE

- Le soluzioni Transactional Risk Insurance versus altre forme di garanzie: vantaggi per il Venditore e l'Acquirente nel contesto di un operazione immobiliare
- La polizza Warranty & Indemnity per trasferire a un soggetto terzo eventuali passività future non note discendenti dalle Dichiarazioni & Garanzie venditorie
- Come gestire un rischio identificato in sede di Due Diligence: le soluzioni Contingent Liabilities e gli ambiti di applicazione (Tax, Litigation Buy-out e Environmental M&A Insurance)
- La polizza Good Title a garanzia di difetti nella titolarità degli assets: caratteristiche, costi e processo di sottoscrizione
- 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**

12.15 IL RISCHIO URBANISTICO E I PRODOTTI ASSICURATIVI AD HOC

- Validità Atti di trasferimento di immobili difformi da quelli descritti nel titolo urbanistico
- Cassazione civile, SS.UU., sentenza 22/03/2019 n° 8230
- Assenza e difformità del titolo: regolazione dei rapporti tra le parti
- Strumenti a tutela dell'acquirente di un bene non conforme
- Le risposte del mercato assicurativo

Alberto Saiu, *Socio* **AGIDI**; *Insurance Director & Board Member* **US UNDERWRITING SOLUTIONS**

12:45 *Spazio riservato alle domande del pubblico*

13:00 *Sintesi e chiusura dei lavori a cura del Coordinatore*



Iscrizione gratuita riservata ai Soci AGIDI

ISCRIVITI

Iscrizione a pagamento

ISCRIVITI