



Analisi Polizza Globale Fabbricati



COMUNE DI NAPOLI

A cura della Divisione Enti Pubblici
Assiteca S.p.A.
Filiale di Napoli

Facendo seguito alle precedenti comunicazioni, illustriamo di seguito la nostra analisi relativa alla **polizza Globale Fabbricati n. 63.15.83.46.210 – UnipolSai Assicurazioni S.p.A., in scadenza il 31/12/2020**, segnalando alcune modifiche e/o migliorie in grado di ottimizzare la copertura in base alle esigenze del Comune, in vista della prossima procedura di gara per l'aggiudicazione del contratto.

1. Condizioni attualmente in corso

Il contratto prevede un **premio** annuo pari a Euro 681.158,91.

Le **partite** e le **somme assicurate** sono le seguenti.

Sezione Incendio	
Fabbricati	3.347.456.825,55
Contenuto	136.107.795,00
Ricorso Terzi	1.239.496,00
Opere d'arte	51.646.000,00
Totale	3.536.450.116,55
Sezione RCT del Fabbricato	
RCT	5.000.000,00

È previsto uno Stop Loss a Euro **51.645.690,00**.

2. Attività suggerite

La prima attività che suggeriamo è la revisione delle valorizzazioni delle somme assicurate, secondo i criteri di seguito specificati.

Fabbricati: da un'attenta analisi dell'elenco degli immobili che ci è stato fornito, abbiamo potuto constatare che le valorizzazioni da Voi indicate sono state individuate secondo un criterio bilancistico. Tale modalità di valorizzazione non è corretta dal punto vista assicurativo in quanto non corrisponde al **valore di ricostruzione** del bene danneggiato.

Si ritiene pertanto necessario provvedere a una **nuova valorizzazione** che, molto probabilmente, determinerà l'individuazione di valori significativamente superiori rispetto a quelli inseriti nelle coperture in corso. Siamo potuti giungere a tale conclusione anche in base alla nostra esperienza in realtà simili alla Vostra.

Per poter effettuare una corretta valutazione degli immobili sarà necessario un confronto con il Vostro Ufficio Tecnico, in cui analizzare, tra l'altro, i seguenti aspetti:

- Possibilità di riorganizzare l'elenco degli immobili, unificando i valori riferiti a un medesimo fabbricato.
- Verificare la presenza di Società affidatarie della gestione del patrimonio immobiliare.
- Stante il valore riportato nell'elenco, verificare la necessità di includere o meno la **Linea 1 della Metropolitana**. In caso affermativo, sarà necessario inserire nel capitolato di polizza delle coperture che tengano conto della specificità delle esigenze legate a tale bene.

Inoltre, l'analisi suggerita consentirà di identificare il **patrimonio immobiliare soggetto a vincolo storico-artistico**, che ha criteri di valutazione particolari e che è esonerato dall'applicazione dell'imposta sul relativo premio assicurativo.

Contenuto: abbiamo analizzato l'elenco dei beni mobili inseriti nell'inventario del Comune al 31/12/2019. Anche su questa partita, desideriamo farvi notare che il criterio di valorizzazione è quello di tipo bilancistico, con l'applicazione degli ammortamenti. Peraltro, abbiamo riscontrato delle anomalie rispetto agli importi unitari dei beni, che risultano spesso troppo bassi e, dunque, poco realistici.

Anche in questo caso, dunque, il valore individuato non corrisponde al valore di rimpiazzo dei beni stessi. Sarebbe pertanto opportuno procedere a una nuova valorizzazione.

In linea di massima, anche in assenza di una valorizzazione dettagliata, è possibile provvedere stimando il valore del contenuto in modo proporzionale al valore degli immobili (rapporto che, ad oggi, risulta sottostimato).

Opere d'arte: la partita è inserita senza una dettagliata valorizzazione delle specifiche opere. Per questo tipo di beni, al fine di avere un adeguato risarcimento, suggeriamo di effettuare una valorizzazione con perizia di Società Qualificata, ottenendo in tal modo una Stima che possa essere contrattualizzata con il criterio della **Stima Accettata**.

Per l'attività di stima, siamo in grado di supportarvi nell'identificazione di Società Qualificate per richiedere un preventivo di spesa.

In seconda istanza, consigliamo di prevedere una **copertura specifica** denominata **All Risks opere d'arte**, che oltre a utilizzare criteri di valutazione del danno più confacenti alla specifica tipologia di beni, si attiva anche per eventi normalmente esclusi da una polizza globale fabbricati (ad esempio, copre il rischio di furto e il danneggiamento dovuto a qualsiasi causa).

Ricorso terzi: suggeriamo di rivedere questa partita portandola ad almeno 3.000.000,00 Euro.

La seconda attività che suggeriamo riguarda l'inserimento di ampliamenti e migliorie all'attuale portata delle garanzie previste in polizza.

Dall'analisi dell'attuale capitolato di polizza, è possibile riscontrare l'assenza di alcune coperture sicuramente rilevanti quali:

- Dolo e Colpa Grave Dipendenti (attualmente prevista solo nella Sezione di Responsabilità Civile).
- Perdita pigioni.
- Veicoli ricoverati.
- Indennità aggiuntiva.
- Sovraccarico da neve.
- Acqua piovana.
- Terremoto.
- Cedimento franamento smottamento del terreno.
- Collasso strutturale.
- Oneri di ricostruzione.

Il **limite di risarcimento** di 51.645.690,00 appare **troppo basso** rispetto al reale valore dei beni, considerando il rischio di un eventuale danno con conseguenze rilevanti o di ampia diffusione. Sarebbe opportuno tentare di ottenere un **massimale più elevato**. Citiamo, a titolo di esempio, la polizza All Risks del Comune di Milano, che prevede un limite pari a 120.000.000,00 Euro (più del doppio di quello previsto nella polizza in analisi).

La previsione di alcune delle garanzie mancanti e di aumenti di risarcimento, di difficile reperimento nel primario mercato assicurativo, potrebbero essere oggetto di miglioria nell'ambito della gara per l'affidamento della polizza, diventando appetibili per le Compagnie a fronte di una corretta valorizzazione della base d'asta.

3. Conclusioni

La revisione delle valorizzazioni, il costo dell'eventuale valorizzazione delle opere artistiche, l'inserimento di più ampie garanzie e di più elevati livelli di copertura, l'eventuale previsione di coperture specifiche per la linea Metropolitana comportano la necessità di **rivedere in rialzo la base d'asta** rispetto all'attuale premio di polizza.

In particolare, tra le garanzie che suggeriamo, l'eventuale inserimento del terremoto, comporta un aumento di premio importante.

A tal proposito, desideriamo sottolineare che il contratto precedente a quello in corso prevedeva un premio superiore a 1.000.000,00 Euro.

Il risparmio ottenuto nell'ultima gara potrebbe non essere mantenuto, anche a causa dell'attuale orientamento del mercato assicurativo, caratterizzato da irrigidimento delle politiche assuntive e da generiche revisioni delle quotazioni, con conseguente aumento dei costi assicurativi nell'ambito property. Peraltro, il cattivo andamento del mercato è fortemente influenzato dal continuo insorgere degli eventi atmosferici che ogni anno si presentano con maggiore frequenza ed intensità.

Alla luce di quanto illustrato precedentemente, confermiamo che, per poter ambire ad una importante miglioria del contratto, è necessario poter disporre di una base d'asta di circa 1.500.000,00 all'anno.