

STIMA PREVENTIVA

(ASSICURAZIONE CON DICHIARAZIONE DI VALORE)

Il presente documento intende porre in evidenza uno strumento tecnico in grado di risolvere alcune problematiche importanti nel rapporto tra Assicurato ed Assicuratore, aventi peraltro, qualora non affrontati, potenzialmente effetti di grande rilevanza economica nella liquidazione di un eventuale sinistro.

Le presenti note si basano su quanto normato da ANIA nel «Concordato Italiano Incendio e Rischi Industriali - Edizione 1992)» e «Assicurazione con Dichiarazione di Valore - Linee Guida/1999)» dai quali sono stati estratti ampi spunti.

Il documento non ha il fine di trattare in maniera esaustiva una problematica per sua natura complessa, che oltre ad aspetti tecnici richiede specifiche competenze assicurative.

ing. Norberto Marcassoli

GENERALITA'

- ✓ La polizza incendi consente all'Assicurato di reintegrare il proprio patrimonio dalla perdita subita in conseguenza di un sinistro indennizzabile a termini contrattuali e si concretizza mediante la liquidazione di un importo pagato dall'Assicuratore come controvalore del bene «nello stato in cui si trova al momento del sinistro» (Art. 1908 - Valore della cosa assicurata)
- ✓ Quando è interesse dell'Assicurato potere disporre della materialità del bene è comunque possibile coprire anche quelle differenze di costo (supplemento di indennità) che si dovesse sostenere per «ricostruire» o «rimpiazzare a nuovo» il bene distrutto ovvero la sola parte danneggiata

RESPONSABILITA' DELL'ASSICURATO

- ✓ Il contratto di assicurazione è stipulato sotto la responsabilità dell'Assicurato a cui compete la dichiarazione degli elementi sulla base dei quali la Compagnia valuterà e sottoscriverà il rischio, nonché la determinazione delle somme assicurate
- ✓ Un problematica frequente anche per le aziende più strutturate è la determinazione delle somme da assicurare, eventuali scoperture delle singole partite (non compensabili tra loro) o la mancata inclusione di enti alle partite medesime, in quanto non rigorosamente pertinenti, possono incidere in maniera rilevante sulla liquidazione di un eventuale sinistro (Art. 1907 - Assicurazione parziale)

ASSICURAZIONE PARZIALE

Dispositivo dell'art. 1907 Codice Civile

Se l'assicurazione copre solo una parte del valore che la cosa assicurata aveva nel tempo del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione della parte suddetta, a meno che non sia diversamente convenuto [\(1\)](#).

Note

(1) Per determinare la somma che l'assicuratore deve corrispondere all'assicurato al fine di risarcire il danno, è necessario tenere conto di quanto è stabilito nel contratto. È possibile che le parti, al momento della conclusione del contratto, decidano di assicurare le cose per una somma inferiore al loro valore, oppure che nel corso della durata del contratto si sia verificato un aumento del valore della cosa assicurata. In entrambe le ipotesi si parla di sottoassicurazione. In questo caso si applica la regola proporzionale per calcolare il risarcimento dovuto, e l'indennità corrisposta dall'assicuratore è rapportata solo ad una parte del valore. Infatti il risarcimento del danno è calcolato sulla base di una proporzione:

indennità: danno = valore assicurato: valore della cosa

ad esempio si assicura per 500 euro un bene che, al momento in cui si verifica il sinistro vale 1000 euro; qualora il danno prodotto è di 250 euro, l'indennità corrisposta sarà di 125 euro.

Le parti possono però nel contratto stabilire di non rispettare la regola proporzionale.

VALORE DELLA COSA ASSICURATA

Dispositivo dell'art. 1908 Codice Civile

Nell'accertare il danno non si può attribuire alle cose perite o danneggiate un valore superiore a quello che avevano al tempo del sinistro. Il valore delle cose assicurate può essere tuttavia stabilito al tempo della conclusione del contratto, mediante stima accettata per iscritto dalle parti [\(1\)](#). Non equivale a stima la dichiarazione di valore delle cose assicurate contenuta nella polizza o in altri documenti [\(2\)](#).

Note

- (1) La norma stabilisce che per la valutazione del danno è necessario *fare riferimento al momento del sinistro*. Il valore della cosa assicurata peraltro può essere stabilito anche al momento della conclusione del contratto, mediante un accordo scritto tra le parti sul valore da attribuire alla cosa assicurata onde evitare l'accertamento di detto valore in un momento successivo
- (2) Non ha invece natura di *stima* quanto è contenuto nella polizza o in altro documento relativamente al valore delle cose. Ciò rappresenta soltanto una dichiarazione di valore da parte del contraente ed ha rilevanza solo al fine delle informazioni che il soggetto è tenuto a dare al momento della conclusione del contratto.

LA CONVENZIONE CON DICHIARAZIONE DI VALORE

- ✓ In tale contesto l'Istituto della «assicurazione con dichiarazione di valore», che fa riferimento ad una convenzione speciale sottoscritta dalle Parti, mediante lo strumento tecnico della «stima preliminare» garantisce all'Assicurato una adeguata liquidazione del danno in occasione del sinistro
- ✓ L'Assicurato non è più lasciato alle proprie esclusive responsabilità, ma può avvalersi di uno stimatore esterno indipendente che determina il valore degli enti da assicurare, mediante una stima redatta in termini di **estimo assicurativo** ed effettuata da una società di valutazioni **benevisa** alla Compagnia di Assicurazione la quale dichiara di accettarne l'operato
- ✓ Mediante la «stima preliminare» e la apposita convenzione di Polizza viene ridisegnato il rapporto tra le Parti che viene ad assumere una connotazione **tecnica** fondata su elementi precisi, quali:
 - **imparzialità di giudizio** (lo stimatore è terza parte tra Assicurato e Assicuratore)
 - **chiarezza dei riferimenti** (standardizzazione di criteri estimativi e modalità operative)
 - **migliore cognizione delle cifre** (la cui determinazione è lasciata ad un professionista)

CONVENZIONE - ASSICURAZIONE CON DICHIARAZIONE DI VALORE/1

- ✓ L'Assicurato dichiara che le somme assicurate alle singole partite rappresentano la totalità del valore dei beni costituenti le partite medesime nella ubicazione descritta, in quanto corrispondenti alla «**stima preliminare**» (**prima stima**) redatta da uno stimatore esterno (la Società STIMA Srl) allo scopo incaricato dall'Assicurato e **beneviso** all'Assicuratore
- ✓ L'Assicurato consegnerà all'Assicuratore al termine di ogni periodo assicurativo un nuovo elaborato di stima (**aggiornamento**), redatto sempre con le stesse modalità, riportante le variazioni delle somme assicurate intervenute nel periodo, derivanti dalla:
 - a) rivalutazione degli enti preesistenti e precedentemente stimati
 - b) introduzione di nuovi enti ascrivibili alle partite assicurate
- ✓ L'Assicuratore dichiara che limitatamente alle partite assicurate **non si farà luogo alla applicazione della regola proporzionale qualunque sia il valore degli enti assicurati che risulterà al momento del sinistro**
- ✓ Le Parti convengono di ritenere **automaticamente assicurate le maggiori somme** di cui ai punti a) e b) purché tali maggiorazioni non superino complessivamente, partita per partita, il **30%** delle somme indicate in polizza in base all'ultimo rapporto di aggiornamento o di quello iniziale.

CONVENZIONE - ASSICURAZIONE CON DICHIARAZIONE DI VALORE/2

- ✓ Qualora invece per una o più partite prese ciascuna separatamente le maggiori somme comportino nel loro insieme aumenti **superiori al 30%**, le partite medesime, in caso di sinistro, saranno assoggettate alla regola proporzionale in ragione della parte, determinata in base alle stime peritali, eccedente la suddetta percentuale
- ✓ Il **limite massimo di risarcimento** non potrà pertanto in alcun caso eccedere la somma indicata nella partita di polizza maggiorata del 30%
- ✓ Nel computo delle maggiori somme di cui sopra non si dovrà tenere conto:
 - a quelle imputabili all'introduzione di nuovi enti che siano stati separatamente assicurati con apposito atto sino a quando, a seguito dell'aggiornamento di stima verranno conglobati nei valori di polizza soggetti alla Convenzione
 - ai nuovi enti non ascrivibili alle partite assicurate la garanzia dei quali sarà concordata tra le Parti non appena inclusi nella stima
- ✓ Con l'appendice di aggiornamento si farà corso alla **regolazione** delle maggiori somme automaticamente assicurate nel periodo trascorso, determinate in ragione del **50%** del premio anno ad essi pertinente per ciascuna partita

ESEMPIO IN CASO DI SINISTRO

Esempio di applicazione della «Convenzione speciale» in caso di sinistro indennizzabile

Partita macchinari

	SA	INCR/DECR
- valore a nuovo della partita indicato in stima	100	
- incrementi di valore		
a) dei beni già indicati in stima		10
b) di nuovi beni ascrivibili alla partita		25
- decrementi di valore per alienazione cespiti		-5

	100	30
Totale valori		130

- ammontare del danno a valore a nuovo che abbia colpito uno o più beni già inseriti nell'elenco della «stima preliminare» e/o beni ivi non elencati, ma non espressamente esclusi (preesistenti ma «dimenticati» o di nuova acquisizione): 50
- Coefficiente di scopertura ($C_s = (100+30\%):130$) 1
- Indennizzo ($I = \text{Danno} \times \text{Coeff. Scopertura}$) 50

Limite massimo di indennizzo pari a 130 (SA+30%).

LA STIMA PRELIMINARE

SOGGETTO ABILITATO

Le stime preliminari devono essere redatte da uno stimatore esterno di gradimento delle parti e comunque accettato (**beneviso**) all'Assicuratore

CONTENUTI DEGLI ELABORATI PERITALI

Le stime preventive devono essere redatte secondo standard normati da ANIA (estimo assicurativo) ed in grado di soddisfare la **corrispondenza alle variabili contrattualizzate in polizza**, ivi ricompreso quanto stabilito nella **clausola convenzione**

SOGGETTO ABILITATO - REQUISITI

I requisiti fondamentali (ANIA – Cap. 3) richiesti alle società di stima sono:

1) Requisiti amministrativi

- deve essere identificabile giuridicamente
- deve possedere un contratto standard che individui modalità, condizioni e tempi del servizio
- deve avere una adeguata copertura assicurativa rischi professionali

2) Indipendenza ed imparzialità

- deve operare libera da condizionamenti societari, commerciali o finanziari
- deve fornire servizi di terza parte
- deve impegnarsi per iscritto, anche per i suoi collaboratori, ad astenersi da qualsiasi attività produttiva diretta o indiretta a favore di imprese assicuratrici, agenzie, intermediari assicurativi
- deve impegnarsi per iscritto, anche a valere per collaboratori e soci, a non acquisire incarichi di liquidazione danni da Imprese Assicuratrici
- può accettare incarichi di perito di parte per la liquidazione danni di beni precedentemente stimati e non dalla società stessa

3) Riservatezza

- deve garantire mediante apposita clausola contrattuale la riservatezza delle informazioni e dati acquisiti nell'ambito dello svolgimento della propria attività

REQUISITI DELLA SOCIETA' DI STIMA

4) Struttura organizzativa

- deve essere adeguata agli incarichi da assumere e tale da mantenere nel tempo la capacità di svolgere le sue funzioni tecniche
- deve possedere apposito organigramma con la indicazione dei responsabili dei servizio e dei tecnici incaricati della esecuzione della stima
- per i singoli collaboratori devono essere definiti mansionari specifici, requisiti di istruzione scolastica, del tipo di addestramento tecnico e dell'esperienza maturata

5) Qualificazione del personale

- il personale tecnico-commerciale deve avere qualificazione e conoscenza approfondita dei metodi e delle procedure di lavoro evidenziate nell'apposito curriculum
- la formazione dei collaboratori deve essere scadenzata in momenti teorici e pratici

6) Qualità del servizio fornito

- La società di stima dovrebbe essere dotata di un sistema di qualità certificato e ove tale sistema sia inesistente od esistente ma non certificato la società deve definire e documentare la propria politica e garantirne l'applicazione ed il mantenimento nel tempo a tutti i livelli organizzativi

7) Metodi e procedure

- devono rispettare le linee guida di natura tecnica di (ANIA - Cap 2) e coerenti con le richieste espresse dalla Impresa di Assicurazione accettate e riconosciute dall'Assicurato.
- eventuali ritardi nei tempi di fornitura del servizio devono essere comunicati e motivati

GLI ELABORATI DI STIMA/1

L'elaborato peritale

Deve rispettare nella impostazione il seguente standard:

1. Premessa (scopo e data)
2. Criteri e metodologia adottati nella stima dei valori
3. Opere incluse ed escluse nella valutazione degli enti stimati
4. Riepilogo generale dei valori stimati per partita di polizza
5. Riepilogo generale dei valori degli enti che costituiscono le singole partite di polizza (riepilogo per «partita - fabbricato» e per «fabbricato - partita»)
6. Planimetria identificativa dei fabbricati e dell'attività
7. Relazione tecnico-estimativa (elencazione, per ciascuna partita, dei beni e delle loro caratteristiche tecniche con precisazione del titolo di proprietà dei beni oggetto di stima)
8. Attestazione comprovante l'avvenuta ispezione da parte del tecnico stimatore

GLI ELABORATI DI STIMA/2

La modalità operativa

La società di stima deve:

- accertare tramite **sopralluogo tecnico** l'esistenza fisica dei beni assicurati (certificazione), sia per la redazione della prima stima e sia per i successivi aggiornamenti annuali previsti in convenzione
- **descrivere dettagliatamente i beni** con riferimento soprattutto alle loro caratteristiche tecniche ai fini della determinazione della valutazione e per la loro immediata successiva identificazione (per la partita fabbricati - caratteristiche planivolumetriche e costruttive del fabbricato - e per la partita macchinari - quantità, tipo, marca, modello, caratteristiche tecniche, anno di costruzione e quanto altro ritenuto utile ai fini estimativi)
- individuare e formalizzare la **data di inserimento dei singoli beni** in stima ai fini della suddivisione tra quelli già inseriti in polizza e quelli di nuovo inserimento (anno di acquisizione)
- determinare, con riferimento ai contenuti della polizza, il **valore di ricostruzione/rimpiazzo a nuovo dei beni** (Valore a Nuovo) e il **deprezzamento** ad essi attribuibile per il calcolo del valore d'uso (Valore Assicurativo)
- **raggruppare i valori dei beni** secondo reparti di appartenenza, fabbricato di collocazione, eventuale posizionamento all'aperto, con particolare riguardo all'impostazione di polizza

GLI ELABORATI DI STIMA/3

Definizione di «valore attuale» e «valore a nuovo»

- ✓ Il «**valore attuale**» è assimilabile al «valore di conservazione» del bene considerato nello stato effettivo in cui si trova in relazione agli elementi di deprezzamento che tengano conto delle condizioni fisiche osservate e dell'obsolescenza accumulata alla data della stima, con particolare attenzione per tutti gli eventuali fattori ritenuti di rilievo ai fini assicurativi.
 - per i fabbricati: grado di vetustà, stato di conservazione, modo di costruzione, ubicazione, destinazione, uso ed ogni altra circostanza concomitante
 - per macchinari, attrezzature, arredamento: tipo, qualità, funzionalità, rendimento, stato di manutenzione ed ogni altra circostanza concomitante

- ✓ Il «**valore a nuovo**» è assimilabile al «valore di ricostruzione e/o rimpiazzo» del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, esso prevede un indennizzo non decurtato in relazione agli elementi considerati nel «valore attuale»
 - per i fabbricati: la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato, con identica forma planimetrica, stesse superfici e volumi, materiali e manufatti di disponibilità corrente, escludendo solo il valore dell'area
 - per macchinari, attrezzature, arredamento: il costo di rimpiazzo delle cose assicurate con altre nuove eguali oppure equivalenti per rendimento economico, ivi comprese le spese di trasporto, montaggio e fiscali

GLI ELABORATI DI STIMA/4

Criteri di stima

La determinazione del Valore a Nuovo e del Valore Attuale è utilizzato il Metodo del Costometodologia

Il «valore a nuovo» (VN) viene identificato attraverso il costo da sostenere, alla data di riferimento, per ricostruire, in alternativa rimpiazzare, i beni con altri «nuovi» aventi le medesime caratteristiche ed utilità di quelli in esame.

Il «valore a nuovo» sarà basato sull'analisi dei correnti costi di costruzione (manodopera, manufatti, spese generali ed utili dei fornitori, costi di progettazione e direzione lavori, ecc.) e/o di acquisto di macchinari od apparecchiature, ma escluderà ogni onere non rientrante nell'ordinarietà (come ad es. straordinari, incentivi al personale, premi di anticipata consegna, sovrapprezzi sui materiali, contributi ed agevolazioni, ecc.).

Il «valore attuale» (VA) verrà ottenuto per deduzione dal «valore a nuovo» così determinato del deprezzamento fisico e delle altre obsolescenze significative ai fini assicurativi.

La valutazione verrà effettuata in accordo e nel rispetto delle Condizioni Generali di Assicurazione e di altre eventuali clausole specifiche presenti in polizza.

CONCLUSIONI

La stima preventiva, mediante la convenzione con dichiarazione di valore, consente l'ottenimento dei seguenti vantaggi per l'Assicurato:

- ✓ **esclusione della regola proporzionale** qualunque sia il valore degli enti assicurati che risulterà al momento del sinistro
- ✓ **sovra copertura del 30%** che consente di ritenere automaticamente assicurati entro tale limite, tra un aggiornamento annuale ed il successivo, la rivalutazione dei beni già peritati e di quelli nuovi inseriti in corso d'anno
- ✓ congruità dei valori assicurati
- ✓ sconto sul premio della polizza tale da ammortizzare il costo della perizia
- ✓ avvio di una procedura in grado di regolare e ottimizzare nel tempo l'impostazione delle polizze
- ✓ uniformità del servizio grazie alla stretta applicazione di standard e dell'estimo assicurativo
- ✓ chiarezza di interpretazione dei criteri e delle metodologie del servizio anche a favore della liquidazione sinistri
- ✓ maggiore celerità nelle operazioni di liquidazione del danno

RIFERIMENTI

Il presente documento è stato elaborato con riferimento ai contenuti

Norberto Marcassoli, Partner
n.marcassoli@stima-valutazioni.com

STIMA Srl - Consulenza & Valutazioni
Tel +39 049 77 41 47
Fax +39 049 77 30 51

PADOVA - Viale dell'Industria, 23/B
MILANO - Via Antonio da Recanate, 1