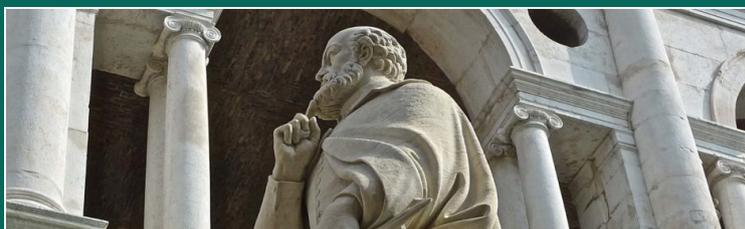
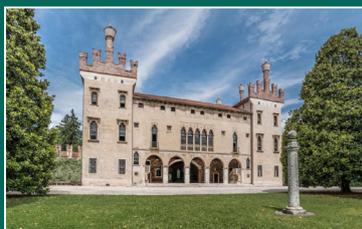


# ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

## SOLUZIONI ASSICURATIVE PER LE DIMORE STORICHE



---

## LE NOSTRE CONVENZIONI ASSICURATIVE



Terremoti, eventi naturali estremi e dissesto idrogeologico si verificano in modo ricorrente su buona parte del nostro territorio. La situazione è aggravata dall'antropizzazione e da carenze nella prevenzione che rendono disastrosi anche gli effetti di fenomeni con una intensità modesta.

Lo scopo della nostra Associazione è certamente quello di sostenere tutto quanto è relativo alla promozione e alla prevenzione dei rischi per il patrimonio culturale, ma bisogna essere consapevoli che la protezione va distinta dalla prevenzione. Quando parliamo di protezione siamo nel campo della tutela dei beni, mentre la prevenzione appartiene alla valorizzazione degli stessi, intesa come fruibilità da parte delle persone.

***La forma più immediata di Protezione è quella assicurativa: il trasferimento da un individuo a una compagnia di assicurazioni del rischio di perdita finanziaria derivante da un sinistro.***

Con specifico riferimento alla tutela del patrimonio culturale, come dimostrano i recenti eventi sismici, la riparazione dei danni conseguenti ad una calamità naturale richiede costi e tempi notevolissimi.

### **“LE LINEE GUIDA PER L’ASSICURAZIONE DEGLI EDIFICI STORICI SOTTOPOSTI A TUTELA”**

Assicurare un appartamento è facile, tutte le Compagnie hanno un prodotto dedicato, lo si può fare anche online! Viceversa assicurare Castelli, Ville, Palazzi e Dimore storiche con elementi architettonici di “valore artistico”, contenenti opere ed oggetti d’arte, mobili d’antiquariato, tappeti, argenti, gioielli e preziosi, è un mestiere molto particolare che richiede una grande professionalità.



Oggi il mercato assicurativo offre delle coperture ad hoc per questa tipologia di rischi. Le garanzie prestate possono essere molto estese ed includere anche il crollo e collasso strutturale dell’edificio, gli eventi catastrofali (quali, ad esempio, terremoto, maremoto, eruzioni vulcaniche, inondazione, alluvione, frane, cedimento, smottamento, avvallamento del terreno...) e garantire anche il rischio del furto e della responsabilità civile.

---

---

## LA SCELTA DELL'ASSICURATORE

Il Broker Assicurativo è la figura chiave necessaria per l'individuazione del prodotto assicurativo più idoneo. Purtroppo questo non deve essere meramente un intermediario con cui viene sottoscritta la polizza standard imposta dalla Compagnia di Assicurazione, ma il soggetto indipendente con cui il proprietario della dimora storica collaborerà per la valutazione dei rischi da assicurare.



Il Broker dovrà fornire assistenza sia nella contrattazione delle condizioni e deroghe rispetto a quelle previste dal prodotto assicurativo prescelto, sia alla gestione di un sinistro al momento del suo verificarsi.



## LA SCELTA DELLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE



Si dovrà innanzitutto tener presente che ogni Assicurazione può avere dei punti di forza e delle specializzazioni in determinati settori e che quindi non si deve necessariamente scegliere la medesima Compagnia per tutte le polizze che si intendono sottoscrivere, ma che invece, il più delle volte, è opportuno ricercare per un determinato rischio da assicurare la Compagnia più specializzata, che offrirà certamente dei prodotti mirati e spesso anche a condizioni più vantaggiose.

---

---

## ENTI DI “VALORE ARTISTICO”

Le dimore storiche hanno problematiche e rischi specifici legati alla loro intrinseca delicatezza. Sono caratterizzate da particolari architettonici ed elementi di valore artistico, si pensi al pregio degli affreschi e decori, agli stucchi, ai bassorilievi, agli arazzi, ... elementi di “valore artistico” sono anche le scalinate, colonne marmoree, capitelli, balaustre, caminetti, guglie, pinnacoli, cancellate di ferro battuto, mosaici, portali di legno intarsiato o di bronzo, soffittature a cassettoni, stucchi, carte da parati e tessuti antichi, vetrate artistiche.

Le polizze tradizionali escludono o limitano fortemente la copertura di enti aventi interesse storico, artistico, architettonico o di particolare pregio. L'assicurazione “standard” dell'abitazione, del condominio, dell'azienda agricola potrebbe essere inadeguata.



*Le polizze specifiche per l'assicurazione di dimore storiche si caratterizzano proprio per garantire il restauro e la ricostruzione degli elementi architettonici di valore artistico e la copertura di costi dovuti all'intervento di mezzi e mano d'opera specializzata, all'utilizzo dei materiali e tecniche dell'epoca, compresi i costi per le analisi preliminari, per studi e ricerche ed interventi necessari per individuare la migliore tecnica di restauro.*

## TECNICHE E MATERIALI D'EPOCA

Per le polizze tradizionali, la determinazione del danno al fabbricato viene fatta a “valore a nuovo” secondo il criterio di funzionalità, sulla base del costo di costruzione a nuovo con l'impiego di materiali di uso corrente e con le tecniche costruttive della moderna edilizia. Qualora il fabbricato sia costruito in tutto od in parte con materiali di impiego non comune, sono indennizzate le spese necessarie per la ricostruzione o per il rimpiazzo dei beni danneggiati, con altri nuovi, uguali o equivalenti per uso, qualità, caratteristiche e funzionalità.



*Un palazzo storico è un monumento. In caso di danno, il ripristino deve essere fatto con le tecniche e materiali dell'epoca, nel rispetto delle dimensioni originali, condotto da operatori specializzati e nel rispetto dei vincoli di tutela imposti dalla Soprintendenza per i beni culturali. Di conseguenza, i costi di ricostruzione o restauro per una dimora storica sono maggiori di quanto verrebbero sostenuti per un'immobile recente. Questi maggiori costi (DIFFERENZIALE ARTISTICO) sono garantiti con una polizza specifica per l'assicurazione di fabbricati storici e non trovano copertura con una polizza generica.*

---

---

## “VALORE INTERO” O “PRIMO RISCHIO”

È facile valutare il costo di ricostruzione di un immobile recente, viceversa, è molto complessa la valutazione dei costi di restauro di una dimora storica. L'esperienza ci dice che ben 7 abitazioni su 10 sono sottoassicurate quando la somma assicurata risulti inferiore al valore che le cose avevano al momento del sinistro. A maggior ragione, per le dimore storiche, soggette ai vincoli di tutela per i beni culturali, e conseguentemente ad elevati costi di restauro o ricostruzione, è molto alto il rischio di sottoassicurazione. La formula prestata generalmente con le polizze tradizionali è l'Assicurazione a “Valore intero”, nella quale le somme assicurate devono corrispondere necessariamente al valore reale delle cose assicurate. L'assicurazione copre la totalità del valore dei beni assicurati e, in caso di sinistro, allorquando ci sia sottoassicurazione, è applicata la regola proporzionale prevista dal Codice Civile (art.1907) che stabilisce, in caso di sinistro, che l'indennizzo sia liquidato in proporzione al valore assicurato rispetto al valore effettivo.

Assicurazione a “Primo rischio assoluto” (Primo fuoco) è la formula per la quale, in caso di sinistro, l'Assicurato ha diritto di essere indennizzato per le garanzie previste dalla polizza, fino a concorrenza della somma assicurata, senza applicazione della regola proporzionale (in deroga all'art. 1907 del Codice Civile).



*Una dimora storica è un bene culturale e la valutazione dei costi di ricostruzione nel rispetto dei vincoli di tutela è difficile e spesso con ampi margini di “soggettività” (esito dell'esperienza di restauri precedenti). È consigliabile assicurare a valore intero solamente se con “stima accettata”, altrimenti è preferibile l'assicurazione a primo rischio assoluto.*



---

## “ALL RISKS” O “RISCHIO NOMINATO”

La garanzia prestata con le polizze tradizionali generalmente è “A RISCHIO NOMINATO” ed offre la copertura di tutti i singoli rischi elencati. Gli eventi che non sono stati nominati e regolamentati devono quindi intendersi non assicurati.

ALL RISKS è un termine inglese che significa “tutti i rischi”. Con questa forma si intende la copertura di tutti i rischi non espressamente esclusi, anche quelli non menzionati. Questo comporta l’inversione dell’onere della prova: è l’assicuratore a dover dimostrare che la copertura del rischio non sia stata prevista dalla polizza.



*Le polizze assicurative sono abitualmente lunghe, complesse e quasi inaccessibili a coloro che non posseggono una buona competenza tecnica in materia. Il proprietario della dimora storica che intenda stipulare una polizza a rischi nominati deve fare un’attenta valutazione e verificare se risulti sufficientemente coperto e con quali limitazioni, tutto questo a scapito della chiarezza e facilità di lettura. L’esatto opposto del sistema dei rischi nominati è la polizza “all risks”, che si pone come uno strumento unico di garanzia dei beni, contro una pluralità di eventi dannosi. Ovviamente, in questo caso vanno valutate con attenzione le esclusioni.*

## EVENTI NATURALI

L’estrema instabilità climatica negli ultimi anni ha provocato eventi naturali molto violenti che hanno devastato intere regioni. Le trombe d’aria sono una presenza sempre più frequente. Tra le insidie di origine naturale non vanno dimenticati i temi della pericolosità sismica e geologico-idraulica, che rappresentano due criticità per il nostro paese. Le polizze tradizionali frequentemente escludono gli eventi catastrofici e limitano la portata delle garanzie agli eventi atmosferici, spesso con molte clausole restrittive. Oggi il mercato assicurativo offre per le dimore storiche delle coperture specifiche per questa tipologia di rischi. Le garanzie prestate possono essere molto ampie ed includere anche gli eventi catastrofici, quali ad esempio terremoto, eruzioni vulcaniche, inondazione, alluvione, frane, valanghe... Per i parchi ed i giardini di interesse storico è possibile assicurare anche il patrimonio arboreo.



*L’offerta assicurativa generalmente propone la copertura degli eventi atmosferici (trombe d’aria, uragani, vento, grandine, neve...), ma per le dimore storiche va prestata particolare attenzione: devono essere compresi anche i fabbricati aperti da uno o più lati (esempio fabbricati aventi porticati con colonne o pilastri aperti verso uno spazio esterno), spesso esclusi nelle polizze generiche. Devono essere compresi anche i danni ai parchi, ai giardini, al patrimonio arboreo. Ovviamente, la copertura deve essere estesa anche agli eventi catastrofici (terremoto, alluvioni, inondazioni ...).*

---

---

## LA LIQUIDAZIONE DEL DANNO

In genere, il pagamento dell'indennizzo viene effettuato in due tempi, con le seguenti modalità:

Alla data di sottoscrizione dell'atto di liquidazione viene corrisposto l'indennizzo del danno secondo il valore allo stato d'uso (al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante). La restante parte viene pagata solo dopo che l'Assicurato abbia documentato che è stata effettuata la ricostruzione o riparazione e sempre che la stessa sia stata ultimata entro un anno dalla data di accettazione della liquidazione.



*La ricostruzione/restauro di un complesso monumentale spesso richiede anni di lavoro. I soli tempi della burocrazia per le autorizzazioni e controlli assorbono mesi preziosi di attese (e non sono considerati causa di forza maggiore). Il limite di uno o due anni per completare la ricostruzione di una dimora storica è inaccettabile e generalmente si traduce in una perdita parziale dell'indennizzo.*



## IL PERITO DI PARTE

Il danno e l'indennizzo spesso non coincidono e il Perito di Parte è la figura che può garantire il completo interesse dell'assicurato. Le polizze di assicurazione prevedono sempre la facoltà da parte dell'Assicurato di nominarlo.

Il perito di parte di solito è un libero professionista indipendente che, su incarico dell'Assicurato, stima tutti i danni subiti in contraddittorio con il perito dell'Assicurazione.



*Premesso che il perito nominato dall'assicurazione è il fiduciario della stessa ed a questa deve rispondere del suo operato. La nomina del perito di parte è fondamentale perché opera per conto e nell'interesse dell'Assicurato, mettendo a disposizione la propria professionalità e competenza al fine di definire la giusta e miglior liquidazione a carico dell'Assicurazione. Al momento della stipula del contratto assicurativo è importante che sia compresa una specifica garanzia denominata "Onorario dei periti" con una somma assicurata adeguata, così che anche la spesa del perito di parte venga pagata dalla compagnia assicurativa.*

---



**ARGO IWB**  
Insurance & Wholesale  
Brokers Srl

**ARGO Insurance & Wholesale Brokers Srl**

Largo Parolini, 24 - 25 - 33/A  
36061 Bassano del Grappa (VI)  
Tel. 0424.522532 r.a. - Fax 0424.230293  
[info@argobroker.com](mailto:info@argobroker.com)  
[www.argoibw.com](http://www.argoibw.com)

