

## Legal & Compliance

A cura di LAURA OPILIO e PAOLO SCARDUELLI | Studio CMS

LA NOVITÀ

# Tutti i segreti della Title insurance

Si tratta di un prodotto ampiamente utilizzato nel mercato assicurativo inglese che inizia a essere proposto anche sul mercato italiano

di PAOLO SCARDUELLI e ALINA FABBRI

**L**a «title insurance» è un prodotto ampiamente utilizzato nel mercato assicurativo inglese che inizia ad essere proposto anche sul mercato italiano. Questo tipo di copertura assicura ogni possibile «difetto» che un titolo (di proprietà su bene immobile) o una quota societaria possono avere. Accade spesso, infatti, che alcune transazioni o investimenti non vengono effettuati (o effettuati solo sopportando un ingente rischio o contrattando fino all'ultimo sulle responsabilità contrattuali) per «difetti» inerenti il titolo da acquisire. Inoltre, non è infrequente che, in caso di grave difetto di titolarità, il notaio stesso non acconsenta al rogito dello stesso.

**Per «difetti» si intendono, tra gli altri, passaggi di proprietà** non pubblicizzati o non pubblicizzati correttamente, trascrizioni difettose o possibili azioni di riduzione (in caso di donazione) che possono essere esperite per lungo tempo anche dopo l'acquisto del bene (a causa di termini di decadenza pluriannuali) e che metterebbero a repentaglio la stabilità del titolo acquisito. Si possono coprire altresì difetti quali diritti di passaggio, violazione di distanze legali o di piani regolatori. In tutti questi casi si può intervenire



PAOLO SCARDUELLI  
Partner di CMS



ALINA FABBRI,  
Junior Associate CMS

con una polizza appositamente ideata per superare il problema. Il meccanismo di risarcimento segue il modello di una indemnity e il valore coperto è solitamente l'intero valore del bene. La polizza, inoltre, segue il bene nei suoi (eventuali) successivi trasferimenti, sollevando in questo modo l'assicurato anche da possibili responsabilità derivanti da ulteriori investimenti o disinvestimenti. Come per le polizze W&I, soggetto assicurato può essere sia il buyer che il seller, entrambi preoccupati delle eventuali perdite che potrebbero a loro derivare a causa di possibili difetti del titolo acquisito. Documenti essenziali per la sottoscrizione del rischio sono, anche per la Title insurance, quelli della transazione, come ad esempio le due diligence effettuate dalle parti e la documentazione inserita nella data room. Si tratta di un prodotto a oggi non particolarmente diffuso in Italia; le ragioni sono sicuramente collegate alla presenza del notaio italiano che verifica normalmente i titoli (in In-

ghilterra vi sono differenze con la professione notarile rispetto a quella italiana), ma anche al fatto che solo di recente si è pensato di promuovere il prodotto in Italia con dipartimenti dedicati e persone con esperienza specifica. Le compagnie assicurative che offrono la Title insurance sul mercato italiano sono poche ma con una forte esperienza internazionale in mercati ove la polizza viene utilizzata ormai come una commodity per ogni tipo di investimento.

**L'evoluzione del mercato porterà inevitabilmente alla scoperta di questo nuovo tool**, che faciliterà notevolmente le transazioni e permetterà al notaio stesso di affidarsi ad una polizza in caso di perplessità professionali su un titolo. La Title insurance presenta delle caratteristiche simili alle W&I che stanno ulteriormente prendendo piede sul mercato italiano. Ormai sono diverse (anche se straniere) le compagnie che promuovono e sottoscrivono le polizze W&I in Italia ed il mercato sta iniziando a conoscerle. Concludendo, quindi, ci aspettiamo a breve termine un'evoluzione del mercato assicurativo italiano (anche) sulla Title insurance, (in)seguendo ancora una volta l'esempio inglese. ■