

Contratti assicurativi e stima del valore di ricostruzione dei fabbricati

La stima teorica del valore di ricostruzione a nuovo dei fabbricati in riferimento ai contratti assicurativi: il concetto assicurativo e la metodologia di *stima*.

Concetto assicurativo

Le clausole della polizza incendio – globale fabbricati – prevedono che, in caso di sinistro, l'assicurato riceva un *indennizzo*¹ determinato sulla base del valore che la cosa danneggiata aveva al momento del sinistro. Questo principio è sancito dall'art. 1908 cod. civ. Il diritto all'intero indennizzo si ha solo nel caso in cui la *somma assicurata* (SA) per il fabbricato è pari o maggiore al *valore di ricostruzione a nuovo* (VRN)², stimato al momento del sinistro (VRN <=> SA).

Se la *somma assicurata* è inferiore viene applicata la “regola proporzionale”, di cui all'art.1907 cod. civ., detraendo dall'importo del *danno reale* (DR) la percentuale di scopertura, ovvero:

$$\frac{(SA) \times DR}{(VRN)} = \text{indennizzo (al lordo delle eventuali franchigie).}$$

L'indennizzo consiste nell'importo monetario del danno reale al netto delle eventuali detrazioni per proporzionali, franchigie, massimali e limiti al risarcimento, contrattualmente esposti in polizza.

²Il valore a nuovo del fabbricato si ottiene stimando i costi necessari per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo solo il valore dell'area.

Anche con le diverse clausole, che si possono riscontrare nelle polizze di assicurazione globale fabbricati esistenti sul mercato, il *valore di ricostruzione a nuovo* rimane un “dato di riferimento”, necessario e indispensabile: al momento della stipulazione della polizza (SA) per gli aggiornamenti periodici della stessa e, al momento del sinistro, per la verifica di copertura.

Questo “riferimento”, infatti, coinvolge l'attività di intermediazione assicurativa, alla quale il Codice delle assicurazioni e il suo regolamento indica delle regole comportamentali, basate sull'analisi dei bisogni, affinché la copertura offerta sia adeguata alle esigenze dell'assicurato.

La Direttiva, anticipata dalla Circolare ISVAP 533/d, in vigore dal 1° ottobre 2004, impone – per i soggetti iscritti al relativo registro – degli obblighi di professionalità, correttezza, trasparenza e diligenza, verso gli assicurati.

È quindi importante che l'aggiornamento delle somme assicurate al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato non sia lasciato alla frequente e gratuita “discrezionalità” dell'assicurato o dell'intermediario, ma ricercato in conformità a valutazioni effettuate da esperti del settore, per evitare spiacevoli situazioni che si concretizzano, purtroppo, all'atto del sinistro.

La metodologia di stima

Con la finalità di individuare un congruo importo monetario di questo “dato di riferimento”, la presente metodologia è stata elaborata con la consapevolezza di compiere un’indagine estimativa “teorica” che, in relazione al concetto assicurativo succitato, sia riferita all’ipotesi di *ricostruire* idealmente la “copia” di un immobile già esistente.

Pertanto, a tale “esistenza” debbono essere riferite tutte le condizioni che, in quel *momento*, possono influire. La metodologia si basa sui **costi unitari** a metro cubo, che possono essere considerati certi, esposti nel Prezzario regionale opere edili, edito dalla Unione Regionale di Camere di Commercio della Liguria, che ogni anno ne indica la media regionale, per le volumetrie abitabili e per quelle non abitabili (negozi, magazzini, box ecc.), riferiti alla costruzione *ex novo*, edificato con tecniche attuali, di un edificio civile, di tipo medio, di circa 10.000 metri cubi, con accessi carrabili /al cantiere, idonei ad automezzi pesanti.

Questi costi unitari sono ricavati da attente indagini e analisi effettuate da competenti commissioni di studio che individuano, periodicamente, le “percentuali d’incidenza” dei costi *materiali e noli* e della *manodopera*.

Quest’ultima ha delle sensibili “variabili” tra le province della stessa regione, per il rinnovo (semestrale) dei contratti.

È impostata sul concetto fondamentale che il *costo unitario* di un “metro cubo” di fabbricato è costituito dal *costo* dei materiali e dal *costo* di manodopera.

Rilevando l’importo monetario di costo a metro cubo delle **volumetrie abitabili** e di quelle **non abitabili** e le relative percentuali d’*incidenza* della manodopera, riferite alla **media regione Liguria** del **costo della squadra tipo**,

Costo della squadra tipo per l’edilizia ore 1 di un operaio specializzato + ore 2 di un operaio qualificato + ore 3 di operaio comune, ovvero la sommatoria dei costi orari, aumentata dell’1,265 per spese generali e utile d’impresa

è possibile individuare – al momento della stima – gli importi monetari del **costo base in euro/mc** dei materiali e noli (euro/mc MTN) e della manodopera (€/mc MOP) ovvero: Imp-mo **costo base €/mc = (€/mc MTN) + (€/mc MOP)**

L’importo monetario a mc delle volumetrie abitabili = (Imp/m-Ab-€/mc)
la percentuale d’*incidenza* della manodopera (% MOP-Ab)
detraendo dal *costo unitario* la percentuale della MOP si ottiene: il *costo* a mc dei materiali e noli = (Imp/m-Ab-MAT-€/mc), quindi il *costo* a mc della manodopera = (Imp/m-Ab-MOP-€/mc)

L’importo monetario a mc delle volumetrie non abitabili = (Imp/m-No-ab-€/mc) la percentuale d’*incidenza* della manodopera (% MOP-No-ab) detraendo dal *costo unitario* la percentuale della MOP si ottiene: il *costo* a mc dei materiali e noli = (Imp/m-No-ab-MAT-€/mc), quindi il *costo* a mc della manodopera = (Imp/m-No-ab-MOP-€/mc)

Per aggiornare questi “costi base” e riferirli a tutti i “mercati di produzione edilizia” siti nel territorio nazionale, è necessario recepire, da quanto pubblicato dalle Camere di Commercio, Osservatorio costi M.O., ANCE, Magistrato delle acque, Provv. OO.PP. (e altri enti preposti), il variare dei *costi orari* della manodopera e computare – per ogni provincia – il *costo della squadra tipo*.

Tenendo presente che il costo medio a metro cubo dei materiali e noli è stato individuato dal succitato Prezzario eseguendo analisi e medie di prezzi e trasporti a livello nazionale, possono essere considerati *invariabili* per tutte le province.

Per contro, il costo della manodopera si diversifica sensibilmente. La presente metodologia, dunque, consente

l'elaborazione di una procedura di stima teorica, in grado di individuare e attualizzare periodicamente i "costi base unitari" a metro cubo di tutti i "mercati di produzione edilizia" d'ogni provincia. Come anzidetto, la procedura di stima si riferisce ai costi base unitari a metro cubo, certi e verificati, di un fabbricato di *tipo civile medio*, con una determinata volumetria.

Pertanto, gli stessi possono diversificarsi, caso per caso, in funzione:

- del tipo della struttura portante;
- della tipologia edilizia, ovvero: economica, civile-media, o signorile;
- dell'entità volumetrica e del numero dei piani del fabbricato in esame;
- della sua destinazione d'uso: residenziale, commerciale, alberghiera, direzionale, oppure industriale e/o agricola;
- della giacitura altimetrica e dell'ubicazione rispetto alla viabilità e agli accessi carrabili ecc.

È quindi necessario, seguendo i criteri dell'estimo civile, elaborare e computare successivamente tutte le *variabili* da applicare, caso per caso, alle costruzioni che s'intende prendere in esame. Con la sola esclusione per le costruzioni edilizie: per le costruzioni civili industriali/agricole infatti, che hanno singolari e particolari caratteristiche volumetriche, architettoniche e strutturali, la presente metodologia consente di eseguire la stima teorica aggiornata, del più probabile **valore di ricostruzione a nuovo**, della quasi totalità dei fabbricati siti nel territorio nazionale. Il sistema matematico adottato può essere informatizzato, rendendo rapida l'elaborazione delle stime. I risultati possono essere considerati validi e ottimali e contenuti nei limiti delle percentuali di "tolleranza" esposte nelle polizze L'indagine estimativa, eseguita seguendo la logica e criteri dell'estimo, può garantire valide quantificazioni del VRN, individuando quei "riferimenti" che consentono all'intermediazione di ottemperare a quanto disposto dal Codice delle assicurazioni e dal suo regolamento. Può altresì guidare il perito nel "momento" della verifica del contratto assicurativo, che frequentemente solleva problematiche rimaste latenti per mancanza degli aggiornamenti della SA.