

IPSOA

# I Contratti

Mensile di dottrina, giurisprudenza  
e pratiche contrattuali

10/2016

ISSN 1123-5047 - ANNO XXIV - Direzione e redazione - Strada 1 Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (MI)

 [edicolaprofessionale.com/icontratti](http://edicolaprofessionale.com/icontratti)

**Le Sezioni Unite sull'invalidità  
della donazione di bene altrui**

**Furto della carta di credito  
e tardiva denuncia**

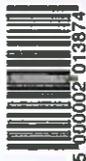
**L'assicurazione contro i rischi legali  
immobiliari**

**DIREZIONE SCIENTIFICA**

Umberto Breccia  
Ugo Carnevali  
Giovanni D'Amico  
Carlo Granelli  
Francesco Macario

**COMITATO DI REDAZIONE**

Christian Romeo



Assicurazione

# L'assicurazione contro i rischi legali immobiliari

di Antonio Campagnoli

L'assicurazione contro i rischi legali immobiliari, cc.dd. *Real Estate Assets and Finance Transactional Liability Insurance* ("RETI"), assicura il beneficiario (per esempio l'acquirente, l'istituto finanziatore, i successive aventi causa) contro i vizi legali connessi ad un negozio avente ad oggetto una proprietà immobiliare o una partecipazioni in società immobiliari. Tale assicurazione può genericamente coprire rischi ignoti (cc.dd. *Unknown risks*), ripetendo le dichiarazioni e garanzie rilasciate da una parte. In altri casi, a fronte di rischi individuati durante il processo di analisi (c.d. *Due Diligence*), tale strumento assicurativo è in grado di garantire il beneficiario contro l'effettivo pregiudizio derivante dall'avverarsi di tale specifico vizio. Nel suo complesso, tale strumento può facilitare il raggiungimento di un accordo fra le parti, le quali, in tal modo, possono pianificare gli aspetti finanziari dell'operazione, velocizzare i tempi di conclusione dell'accordo e, non ultimo, ridurre i costi di istruttoria.

## Premesse

Il presente scritto tratterà della c.d. "*Real Estate Assets and Finance Transactional Liability Insurance*" detta anche "*Real Estate and Finance Representations and Warranties Insurance*" (di seguito per semplicità "RETI") ovvero l'assicurazione contro i rischi legali sottostanti ad un'operazione immobiliare. Finora la dottrina si è intrattenuta nell'analizzare la funzione della c.d. *Title Insurance* (1) nel sistema di *Common Law*.

In allegato si riporta un esempio delle clausole relative alle "garanzie offerte dalla parte venditrice" o, con termine inglese, le cc.dd. "*Representations and Warranties*" che possono essere oggetto di detta forma assicurativa e che, in forme più o meno simili, possono essere contenute nei contratti di compravendita o di finanziamento immobiliare. Il ruolo fondamentale che il notariato ha nel sistema di *Civil Law* e, in particolare, in Italia, è un presupposto di quanto di seguito sarà esposto. Il mercato ha,

tuttavia, ritenuto opportuno affidarsi sempre più spesso a tale strumento per aumentare l'efficienza del sistema.

La prima domanda che si pone l'investitore all'atto di valutare l'opportunità o meno di un'operazione commerciale avente ad oggetto dei beni immobili, è se esistono potenziali rischi legali connessi. La risposta che usualmente viene data è affermativa e ciò sulla base della semplice presa d'atto del considerevole numero di cause iscritte a ruolo nonché delle diverse interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali concernenti diritti reali, diritti *propter rem*, usi civici, validità del mutuo fondiario, prelazioni legali, interessi legittimi in materia edilizia, urbanistica o semplicemente delle difficoltà nel predeterminare la corretta fiscalità, azioni revocatorie ovvero della determinazione dello stato di fatto dei luoghi in merito a servitù, usucapione, possesso, distanze ecc. La seconda domanda è relativa alla possibilità di eliminare ogni rischio legale tramite il processo di *due diligence* e la successiva attività di

(1) U. Mattei (a cura di), E. Ariano - A. Quarta, *Il risparmio immobiliare privato. Bene comune e sicurezza*, n. 123 *Collana Banca e Mercati*, Roma, 2013; U. Mattei, *Regole sicure. Analisi economico-giuridica comparata per il notariato*, Milano, 2006; U. Mattei, *Miraggi transatlantici. Fonti modelli nel diritto privato dell'Europa colonizzata*, in 31 *Quaderni fiorentini*, 2002, 401 ss.; U. Mattei, *A Theory of Imperial Law. A Study on US Hegemony and the Latin Resistance*, in 10 *Indiana J. Global Legal Studies*,

2003, 384 ss.; U. Mattei, *Beni Comuni. Un Manifesto*, Roma-Bari, 2011; U. Mattei, *Contro-riforme*, Torino, 2013; R. Cooter - U. Mattei - P.G. Monateri - R. Pardolesi - T. Ulen, *Il mercato delle regole*, Bologna, 2006, II ed.; E. Morandi, *Il notaio: alternativa civilistica alla title insurance?*, in *Civil law-Common law. Sviluppo economico e certezza giuridica nel confronto tra sistemi diversi*, Atti del XLI Congresso nazionale del notariato, Roma, 2005, 221 ss.

adeguamento ed eliminazione delle problematiche individuate. Come meglio si evidenzierà di seguito, spesso l'eliminazione del rischio legale non è praticamente possibile per motivi economici o per motivi intrinseci al rischio stesso.

La polizza è diretta a trasformare un rischio legale da qualitativo in quantitativo (2) ed ha un'utilità per il sistema giuridico nel suo complesso e aiuta l'investitore, anche straniero, nel processo decisionale (3).

Il rischio legale non va confuso con la determinazione del risarcimento per un evento illegittimo certo. L'assicurazione interviene in un momento in cui vi è incertezza dell'esistenza del diritto potenzialmente pregiudizievole. L'esercizio di monetizzare un rischio legale si incentra in una fase preliminare, quando le parti non hanno contezza di quale possa essere il fatto illecito (c.d. *Unknown risk*) oppure quando è controversa l'esistenza di un rischio legale specifico (c.d. *Known risk*). Il rischio legale, nelle sue due forme, è per sua natura non facilmente monetizzabile. A conferma, in genere, i *Known risk* o rischi noti assicurabili coincidono i cc.dd. *Deal Breakers*, eventi incerti la cui sola lontana possibilità che possano avvenire comporta spesso il venire meno dell'interesse delle parti a proseguire l'affare. Osservando la casistica è chiaro che l'operatore razionale non è disposto ad assumere rischi che, benché molto remoti, possano completamente compromettere il proprio piano d'investimento. Di contro, le compagnie assicurative non sono propense ad assicurare rischi eccessivamente probabili. In tali ultimi casi generalmente intervengono le tutele tipiche del sistema giuridico statale (verifiche notarili, registri immobiliari, le azioni delle autorità amministrative coinvolte nei procedimenti edilizi ecc.). Il "risk underwriting" è il processo preliminare che porta alla determinazione del premio e, di conseguenza, del rischio che la compagnia d'assicurazione è disposta ad assumere. In tale fase si inserisce lo studio dei rimedi nel caso in cui il rischio legale si verifichi (c.d. "recourse").

Tale prassi non è una novità, ed è presente in Europa da circa vent'anni e in Italia da qualche anno. La "Transactional Insurance" ("TI") è molto comune nel settore dell'acquisto di società (c.d. *Merger & Acquisition*) e trasferisce i rischi connessi alle di-

chiarazioni e garanzie (cc.dd. *Representations & Warranties* o per brevità *Rep. & War.*) al mercato assicurativo. Nel settore immobiliare ha i medesimi scopi perseguiti nell'ambito del *Merger & Acquisition*.

Ha come scopo ultimo quello di offrire alle parti un'opzione ulteriore rispetto a quelle classiche: (i) non concludere l'affare, (ii) concluderlo ad un prezzo diverso e (iii) ottenere delle garanzie bancarie o reali fra i quali un deposito (c.d. *Escrow*). Si aggiunge quindi una quarta possibilità quella di stipulare una polizza assicurativa studiata per il caso specifico.

Non vi è un numero chiuso di eventi assicurabili. Di fatto il limite è la fantasia dei legali nell'ambito della loro operatività di cui meglio sarà detto di seguito. È uno strumento innovativo la cui assenza o la semplice non conoscenza può comportare lo sfumare dell'affare ovvero la chiusura svantaggiosa dello stesso (per esempio tramite la richiesta di riduzione del prezzo per un vizio legale da parte di un acquirente che ha ottenuto una copertura assicurativa per una frazione della riduzione così ottenuta).

Il mercato delle TI e soprattutto delle RETI negli ultimi anni è cresciuto enormemente in tutta Europa soprattutto in Italia, Spagna e Germania (4).

Unire le tutele tipiche della *Civil Law* nel campo immobiliare a questo strumento assicurativo rende il mercato più competitivo senza alcuna controindicazione. Così come la figura del Notaio sembra diffondersi anche in sistemi di *Common Law*, l'esperienza della *Title Insurance* sta entrando nel sistema di *Civil Law* priva di ogni volontà rivoluzionaria rispetto ad un sistema continentale che ha dato ottima prova di sé.

#### **Alcuni esempi di utilizzo della RETI per assicurare rischi ignoti (cc.dd. *Unknown risks*): a copertura delle garanzie della parte venditrice**

La RETI per assicurare rischi ignoti cc.dd. *Unknown risks* trova applicazione specialmente nell'ambito di Non Performing Loans (NPL), aste, cartolarizzazioni, liquidazione di fondi immobiliari e Due Diligence di interi portafogli.

(2) Nell'ambito dell'*enterprise risk management* si sottolinea l'importanza della stima quantitativa dei rischi aziendali. Cfr. Alberto Floreani, *La valutazione dei rischi e le decisioni di risk management*, Pubblicazioni dell'ISU dell'Università Cattolica, Milano, 2004.

(3) Nell'ambito del *Doing Business Survey della World Bank*,

di cui FIABCI è Global Contributor, è stata svolta una comparazione dei sistemi di registrazione dei diritti reali e dei tempi della giustizia a cui si rinvia.

(4) Alcuni dati sul mercato possono essere reperiti su <http://www.dualassetunderwriting.com/news-blog.html#blog-forbes>.

L'obiettivo comune è quello di creare o sostituire, a seconda dei casi, una controparte in grado e intenzionata di assumere gli obblighi connessi alle garanzie sui vizi legali, ampiamente intesi, dei beni sottostanti, oggetto di cessione o concessi in garanzia.

Tutte le obbligazioni richiamate nelle tipiche "garanzie offerte dalla parte venditrice" o, con termine inglese, le cc.dd. "Representations and Warranties" sono le stesse che vengono negoziate e trasferite all'assicurazione tramite la stipula di una *Transactional Insurance*.

Di seguito, saranno riportati alcuni casi specifici in cui tale polizza è utilizzata. Sono casi in cui la polizza replica le dichiarazioni offerte da una parte venditrice ipotetica o reale a seconda dei casi. In questi casi, non vi è consapevolezza di un rischio legale specifico potenzialmente lesivo degli interessi delle parti coinvolte, bensì, come detto, è garantita in generale la bontà dell'acquisto da un punto di visto legale (si parla, infatti, di rischi non noti o con termine inglese "Unknown risks").

### La vendita di beni all'asta

La vendita dei beni all'asta è un caso tipico ove non vi è una vera e propria controparte. Chi partecipa all'asta fa affidamento sulla relazione dell'esperto nominato dal Giudice che dovrebbe prevenire incauti acquisti. Infatti, ai sensi dell'art. 2922 c.c., nell'ambito delle procedure esecutive, non operano le garanzie per vizi o per mancanza di qualità di cui agli artt. 1490-1497 c.c. Come più volte ripetuto dalla Suprema Corte (5), la norma non riguarda l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio", configurabile quando il bene aggiudicato appartenga a un genere del tutto diverso nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economica-sociale, oppure quando risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che, preso in considerazione l'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta d'acquisto.

Nel caso la relazione del CTU sia sbagliata, anche qualora ci si trovi di fronte a casi più gravi, non è immediato ottenere ristoro di eventuali danni subiti.

Si prenda ad esempio la sentenza del Tribunale di Bassano n. 2 del 2013 (nella causa RG 1296/96,

inedita) in cui l'attore, dopo 9 anni dall'aggiudicazione del bene totalmente abusivo e, per l'effetto non commerciabile né sanabile, ha ottenuto il riconoscimento della sussistenza di un caso di *aliud pro alio* e, conseguentemente, l'annullamento del decreto di trasferimento e la condanna in solido del Comune e del perito nel frattempo deceduto. In sostanza il perito si era basato su un certificato di agibilità erroneamente rilasciato dal Comune senza verificare la correttezza dei presupposti dello stesso.

Le peculiarità della circolazione dei beni oggetto di procedure esecutive non sono sfuggita al legislatore che recentemente ha riformato la materia.

In particolare, il D.L. 27 giugno 2015, n. 83 (recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria), convertito in legge con modifiche (6), ha modificato anche gli artt. 568 c.p.c. e art. 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c.

Il novellato art. 568 c.p.c. dispone che l'esperto calcoli anche "la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto". Tale valore non è altro che un valore superiore al premio richiesto da una compagnia d'assicurazione per coprire tale trasferimento con le garanzie della parte venditrice di cui alla nota ed, in altre parole, per l'emissione di una RETI.

Il legislatore sembra avere osservato che in alcuni ordinamenti stranieri - fra cui nel Regno Unito - il Giudice ha il potere di limitare, in tutto o in parte, lo sconto connaturato al procedimento esecutivo tramite la fissazione di due prezzi a base d'asta: il primo privo di garanzie e il secondo maggiorato del premio necessario per il rilascio di una polizza assicurativa che prenda il luogo delle garanzie anzidette.

Uno dei casi più noti in cui tale approccio abbia portato beneficio è la liquidazione di un portafoglio di 221 immobili della Dawnay Day da parte della Corte Londinese (7). Il premio per ottenere la copertura assicurativa venne ripagato oltre 30 volte dalla migliore offerta ricevuta in tale procedura esecutiva (8).

Il novellato art. 173 bis delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c. ha introdotto ulteriori ambiti di verifica dell'esperto fra cui in sintesi: (i) il controllo della possibilità di sanatoria e di condono ai sen-

(5) Fra cui Cass., Sez. I, 4 luglio 2012, n. 11151.

(6) L. 6 agosto 2015, n. 83.

(7) Per maggiori informazioni si rinvia al seguente articolo del giornale "Independent" di Nick Clark: [http://www.independent.co.uk/news/business/news/dawnay-day-faces-asset-sell-](http://www.independent.co.uk/news/business/news/dawnay-day-faces-asset-sell-off-at-fraction-of-value-867683.html)

[off-at-fraction-of-value-867683.html](http://www.independent.co.uk/news/business/news/dawnay-day-faces-asset-sell-off-at-fraction-of-value-867683.html).

(8) Si legga in merito l'articolo apparso sull'Independent: <http://www.independent.co.uk/news/business/news/dawnay-day-faces-asset-sell-off-at-fraction-of-value-867683.html>.

si della normativa speciale, (ii) l'esistenza di censo, livello o uso civico e (iii) spese di gestione, spese straordinarie approvate e arretrati condominiali.

La RETI può coprire eventuali errori commessi dal CTU su tutto il contenuto dell'art. 173 bis, ivi inclusi i punti introdotti dalla sopra menzionata novella legislativa, così come tutte le garanzie classiche fornite da un venditore di cui all'Allegato. In tal senso rischi di revocatoria, di restituzione a seguito di azione di riduzione, di inefficacia dell'ipoteca o dello stesso procedimento esecutivo ed altro possono essere coperte dalla polizza.

Nel caso sopra menzionato, qualora fosse stata stipulata una RETI in occasione dell'aggiudicazione, l'assicurazione avrebbe rimborsato i danni subiti dall'aggiudicatario per avere comprato un bene abusivo tramite la restituzione del prezzo corrisposto ed si sarebbe surrogata nei suoi diritti nei confronti del creditore procedente, del perito non diligente nonché del Comune. L'aggiudicatario avrebbe ottenuto subito il ristoro patrimoniale senza dover attendere i risultati del giudizio (ancora pendente in appello dopo oltre 13 anni dall'aggiudicazione).

Anche se meno comune, lo stesso creditore procedente, la banca per esempio, avrebbe potuto stipulare una RETI a proprio favore. Nel caso sopra menzionato, la banca sarebbe stata risarcita dalla compagnia d'assicurazione del minor valore della garanzia ipotecaria dovuta ai vizi legali riscontrati in occasione dell'annullamento del decreto di aggiudicazione.

#### **La vendita di società immobiliari, di crediti ipotecari e la liquidazione di società e di fondi immobiliari**

La RETI contro *Unknow Risks* (rischi ignoti), detta in gergo anche *Good Title* (per le analogie con le *Title Insurance* americane), oltre alla vendita di beni all'asta, trova spesso applicazione in tutti quei casi di trasferimento di partecipazioni con sottostante immobiliare in cui la controparte non sia sufficientemente patrimonializzata o non vi sia modo o volontà di fornire delle garanzie reali o di firma ulteriori (si pensi ad un deposito a garanzia di

parte del prezzo o del rilascio di una fideiussione da parte di un terzo).

Com'è noto, nel caso di compravendita di partecipazioni societarie, la giurisprudenza italiana non ritiene applicabile direttamente la disciplina delle garanzie legali del venditore rispetto al patrimonio sottostante. L'oggetto immediato della vendita (la *res vendita*) è la partecipazione sociale (azioni o quote) mentre i "vizi" attengono in genere al patrimonio sociale, oggetto "mediato", o indiretto, della compravendita. Rimedi quale l'annullamento per dolo o per errore o l'applicazione della teoria della presupposizione (sia essa la rescissione per lesione o la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta) hanno in comune l'inadeguatezza pratica per le difficoltà applicative e per i risultati ottenibili. Non diverso si può dire per altri rimedi fra cui l'azione di responsabilità pre-contrattuale o contrattuale per inesatte informazioni (9). Si aggiungano i dubbi giurisprudenziali circa l'applicabilità nell'acquisto di partecipazioni sociali del limite annuale di prescrizione alla durata delle garanzie contrattuali di cui all'art. 1497, comma 2, c.c. (10).

In questi casi la funzione delle "*representations & warranties*" è essenziale. A prescindere dalla loro qualificazione giuridica, promessa di specifica qualità ex art. 1497 c.c. (11) oppure come promessa del fatto del terzo ex art. 1381 c.c. (12) oppure contratto collegato ed autonomo (13), trasferire il rischio ad una compagnia d'assicurazione tramite una RETI può avere degli indubbi vantaggi. Ciò a maggiore ragione nel caso di trasferimento del capitale sociale di società immobiliare per almeno due ragioni pratiche: (i) il trasferimento non è soggetto ai presidi notarili proprio di una vendita immobiliare e (ii) la presenza di società veicolo con modeste garanzie patrimoniali e carenza di trasparenze dovuti a modelli molto semplificati di *corporate governance*.

Per esempio non si applica il nuovo art. 29, comma 1 bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal D.L. n. 78/2010 in tema di conformità catastale dei beni compravenduti; né trova applicazione la L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2 (14), in tema di conformità edilizia.

(9) Tina, *Il contratto di acquisizione di partecipazioni societarie*, Milano, 2007; De Nova, *Il Sale and Purchase agreement: un contratto commentato*, Torino, 2011; Speranzin, *Vendita delle partecipazioni di "controllo" e garanzie contrattuali*, Milano, 2006.

(10) P. Trimarchi, *Le garanzie contrattuali nell'acquisto di partecipazioni sociali*, in *Giur. comm.*, 2016, 5.

(11) G. Panzarini, *La tutela dell'acquirente nella vendita dei titoli di credito*, in *Riv. dir. comm.*, 1959, II, 252 ss.

(12) Vedi dottrina nt. 11 e M. Rubino De Ritis, *Trasferimento di pacchetti azionari di controllo; clausole contrattuali e limiti all'autonomia privata*, in *Giur. comm.*, 1997, 6, 879 ss.

(13) P. Montalenti, *La compravendita di partecipazione azionaria*, in *Scritti in onore di Rodolfo Sacco*, Milano, 1994, 768 ss.

(14) "Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali ... relativi ad edifici o loro parti sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della con-

In tal senso la casistica è ampia. Dalla cessione delle infrastrutture di telecomunicazioni ad un veicolo *ad hoc* al più semplice trasferimento di una società immobiliare.

Nei casi più complessi la RETI è utile per il processo di Due Diligence o DD. Si possono ridurre i tempi della DD (a volte necessariamente molto brevi in virtù di tempistiche di offerta stringenti) tramite l'accordo preventivo con la compagnia assicurativa in merito a quali beni verificare a campione al fine di potere fornire una RETI su tutto il portafoglio benché non tutto approfonditamente analizzato.

### **Cessione di portafogli di crediti ipotecari**

Nell'ambito della cessione dei NPL (non performing loans), la RETI trova spazio anche per la copertura dei rischi cc.dd. amministrativi ed, in particolare, i rischi connessi al lasso di tempo necessario per l'aggiornamento dell'iscrizione ipotecaria. Sono spesso operazioni di grande volume e il ritardo a liberare i fondi anche solo di qualche giorno in attesa della conferma della corretta esecuzione di tutte le formalità può comportare dei costi e dei ritardi. I pacchetti di crediti negoziati sono imponenti e una completa Due Diligence del sottostante è spesso costosa e non risolutiva. Inoltre, la polizza è emessa da compagnie assicurative internazionali e ciò può essere d'aiuto nelle operazioni di natura internazionale come l'emissione di strumenti di debito garantiti da ipoteche. Si pensi alla negoziazione delle Collateralized Debt Obligation o CDO con sottostante Mortgage Back Securities o MBS, che sono prodotti finanziari con sottostante geograficamente diffuso in plurimi ordinamenti (15). La polizza è uno strumento di armonizzazione delle garanzie prestate e centralizzazione dei flussi informativi.

Nella veicolazione dei portafogli, poi, la possibilità di cedere la polizza facilita la circolazione del portafoglio e la liquidazione dei veicoli utilizzati.

### **La liquidazione dei fondi immobiliari: riduzione degli accantonamenti a garanzia delle garanzie fornite all'acquirente**

Altro ambito in cui la polizza trova una sua applicazione è quello della liquidazione dei fondi immobiliari. Al fine di distribuire i proventi della liquidazione la polizza riduce gli accantonamenti a copertura dei rischi della cessione aumentando così la massa distribuita ai sottoscrittori.

La polizza è particolarmente importante per dirimere un problema interpretativo in merito all'applicabilità per analogia o meno dell'art. 2495 c.c. (16) in caso di debiti sopraggiunti successivamente all'approvazione del rendiconto finale del fondo e per l'effetto della sua estinzione. La SGR sulla base del rendiconto finale accantona su un conto corrente dedicato un fondo rischi e distribuisce ai quotisti quanto di spettanza. Cosa succede se tale fondo rischi non è capiente a fronte di passività non preventivate? Possono essere richiamate le somme riscosse ai quotisti e ai liquidatori se vi è loro colpa? Il dubbio sulla "compatibilità" di tale norma con la normativa dei fondi immobiliari non è risolto.

La polizza non solo riduce o, in taluni casi, azzerà l'ammontare del fondo rischi, ma anche permette di evitare ogni accantonamento per un remoto rischio di restituzione delle somme ricevute da parte del quotista che può ben essere a sua volta un soggetto istituzionale, per esempio un ente previdenziale. Infatti, nel caso specifico, le caratteristiche tipiche di una RETI (un premio iniziale *una tantum*, un ammontare assicurato pari all'intero NAV - "Net Asset Value" del fondo pre liquidazione, una clausola di rivalutazione dello stesso nel tempo, emessa da compagnia con rating internazionale, non sono presenti franchigie, non è previsto il diritto di rivalsa, cedibile a terzi e un termine molto lungo di 30/40 anni) soddisfano le esigenze degli investitori più esigenti, fra cui OICR internazionali.

cessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli stesi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi della avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione". Si richiama la Cass. 5 dicembre 2014, n. 25811.

(15) Si legga in tema di analisi delle cause della crisi finanziaria ed, in particolare, dell'utilizzo dei CDO, E. Gliozzi, *La tutela del risparmio e la banca universale*, in *Giur. comm.*, 2015, 3,

465.

(16) In tema di "Scioglimento e liquidazione delle Società di capitali", l'art. 2495 c.c. dispone fra l'altro: "Ferma restando l'estinzione della società, dopo la cancellazione i creditori sociali non soddisfatti possono far valere i loro crediti nei confronti dei soci, fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione, e nei confronti dei liquidatori, se il mancato pagamento è dipeso da colpa di questi".

### Alcuni esempi di utilizzo della RETI per assicurare rischi noti (cc.dd. *Known risks*) a copertura di specifici rischi legali immobiliari individuati anche in corso di causa

L'assicurazione può limitarsi a coprire un rischio legale immobiliare circostanziato, un rischio noto (c.d. *Known Risk*). I rischi assicurabili sono dei più vari. Si usa dire che il limite sia la fantasia dei propri legali.

In pratica si può fare un elenco riassuntivo delle principali problematiche: distanze, servitù, diritti *propter rem*, usi civici, diritto urbanistico o edilizio, confini, prelazioni legali, provenienze donative, vincoli storici, paesistici, usucapione, oneri e gravami in genere e rischi connessi a riprese fiscali. L'esito di cause riguardanti uno o più di tali fattispecie può altresì essere oggetto di assicurazione.

Se da una parte vi è un'ampissima gamma di rischi assicurabili, in pratica, di volta in volta, il processo di *risk underwriting* svolto dalla compagnia assicurativa accerterà o meno che il rischio preso in considerazione sia sufficientemente remoto da poter essere assicurato.

Nelle premesse abbiamo accennato al tema della trasformazione del rischio legale da qualitativo in quantitativo. La polizza consente di trasformare un rischio non facilmente monetizzabile in un premio monetario puntuale. Vedremo di seguito alcuni esempi di rischi assicurabili.

L'importanza di padroneggiare questo tipo di polizze può offrire strategie negoziali utili a massimizzare i benefici per una delle parti, specialmente nel caso in cui non tutti i soggetti coinvolti siano a conoscenza dell'utilizzabilità.

Classico esempio è il compratore che ottiene uno sconto per un vizio legale e contestualmente sottoscrive una RETI contro tale stesso rischio specifico per un premio uguale ad una frazione dello sconto ottenuto; il delta fra tali valori risulta così essere puro guadagno.

In altri casi, tali rischi legali, non essendo quantificabili, sono spesso dei cc.dd. *Deal breaker*. In tali

casi, la polizza è utile non tanto a modificare il fattore prezzo o il pacchetto delle garanzie concesse bensì la stessa continuazione e conclusione dell'affare.

### **Proprietà donative, la restituzione del bene a seguito di infruttuoso esperimento dell'azione di riduzione**

Il nostro ordinamento giuridico tutela la trasmissione del patrimonio nell'ambito della famiglia anche attraverso il diritto riconosciuto a taluni familiari - i legittimari - di impugnare e rendere inefficaci le donazioni nel caso di violazione della legittima. L'art. 563 c.c. prevede, infatti, che i legittimari, a seguito dell'infruttuoso esperimento dell'azione di riduzione nei confronti dei donatari, possano rientrare in possesso di una proprietà che in passato è stata oggetto di donazione oppure ottenerne il controvalore monetario anche nei confronti dei successivi acquirenti anche se in buona fede.

Per questo motivo, quando si acquista un immobile di tale provenienza, è bene tenere presente che i legittimari, nei dieci anni successivi al decesso del donante, possono esercitare l'azione di riduzione, con l'obiettivo di far valere i propri diritti ereditari.

I legittimari che non siano riusciti a soddisfare i loro diritti ereditari attraverso la riduzione, potranno esercitare l'azione di restituzione nei confronti del terzo acquirente per ottenere la restituzione del bene, o il suo controvalore, sino a vent'anni dopo (17) la donazione (è facoltà del terzo acquirente pagare l'equivalente in denaro anziché restituirlo in natura).

La polizza in tal caso garantisce dal rischio economico e finanziario conseguente all'azione di restituzione esercitabile, da parte di un legittimario, relativamente a un immobile donato.

La compravendita di un immobile avviene in genere a condizioni di mercato, ma questo non succede se il bene è stato oggetto di donazione. La concreta possibilità che in un tempo futuro, anche lontano, l'immobile possa essere oggetto di azione di restitui-

(17) Il termine ventennale è frutto della riforma introdotta dall'art. 2, comma 4 *novies*, D.L. 14 marzo 2005, n. 35 convertito nella L. 14 maggio 2005, n. 80. L'obiettivo esplicito del legislatore è stato quello di limitare la potenziale incertezza *sine die* in cui si trovava la proprietà donativa *ante* riforma. Infatti, il rischio si protraveva fino a dieci anni dopo la morte del donante, lasciando margini di incertezza altissimi (si pensi al caso di un donante appena maggiorenne ed assai longevo). La riforma è stata accolta positivamente da tutta la dottrina, tuttavia parte di essa sottolineava la non definitività della soluzione del pro-

blema. Alcuni avrebbero auspicato una più incisiva riforma del diritto successorio ed, in particolare, dei patti successori. Si legga in argomento, fra gli altri, De Francisco, *La nuova disciplina in materia di circolazione dei beni immobili provenienti da donazione: le regole introdotte dalla l. 14 maggio 2005 n. 80*, in *Riv. not.*, 2005, 1249 ss.; Busani, *L'atto di "opposizione" alla donazione (art. 563, comma 4, cod. civ.)*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, II, 13 ss.; Mariconda, *L'inutile riforma degli artt. 561 e 563*, in *Corr. giur.*, 2005, 1174 ss.

zione da parte dei legittimari, indebolisce le aspettative economiche di realizzo del venditore e anche la certezza di chi compra. Inoltre, l'eventuale ente finanziatore sarà poco incline a concedere credito per una compravendita con queste caratteristiche.

La polizza ha proprio questo importante obiettivo: sterilizzare i rischi economici e finanziari derivanti dall'eventuale azione di restituzione che abbia per oggetto beni immobili di provenienza donativa. In questo modo la polizza: (i) protegge la commercializzazione di beni immobili oggetto di donazione; (ii) agevola la possibilità di ottenere un finanziamento bancario garantito da proprietà donative. Di fatto l'unico modo per mettere al sicuro il terzo acquirente o il terzo finanziatore di un bene di provenienza donativa, è utilizzare questo tipo di assicurazione (altre soluzioni quali fideiussioni, mutuo dissenso, la novazione del contratto e la donazione indiretta non sono utili ad eliminare completamente il rischio economico sottostante). Importanti operatori assicurativi nel corso degli ultimi anni hanno proposto soluzioni specifiche per tale fattispecie, con il beneplacito di molti notai e con soddisfazione dell'utilizzatore e delle banche finanziatrici.

#### **Usucapione: acquisto di diritti reali per possesso ab immemorabili**

L'istituto dell'usucapione crea spesso problematiche nella circolazione dei beni. Si pensi alla necessità o meno di esproprio di una strada ad uso pubblico ab immemorabili o la cessione di beni di ordini ecclesiastici o semplicemente il trasferimento della pertinenza di un appartamento, per es. il solaio, in possesso indisturbato da anni del venditore (18).

Il procedimento di verifica dell'avvenuta usucapione può comportare tempi ed incertezze. Le parti spesso

sono interessate a procedere a concludere l'affare senza attendere l'esito di tale procedimento.

Si pensi alla non necessità del requisito dell'apparenza di cui all'art. 1061 c.c. nel caso di servitù ad uso pubblico che possono essere costituite per usucapione anche in mancanza di opere visibili e permanenti che per la giurisprudenza sono necessarie solo per le servitù prediali (19). Anche il requisito della c.d. *Dicatio ad patriam* (l'asservimento a beneficio della collettività) può essere controverso nel caso specifico ovvero semplicemente non oggetto di nessuna sentenza (20).

In tutti questi casi, la polizza è utile ad eliminare l'incertezza economica: qualora l'usucapione non fosse avvenuta per qualsiasi ragione, l'assicurato otterrebbe l'indennizzo da parte dell'assicurazione.

#### **Usi Civici**

In tema di usi civici sono frequenti gli interventi del Commissario liquidatore nonché processi di affrancamento che possono comportare incertezze (21).

Senza ambizioni di completezza, si ricordano in particolare gli usi civici derivanti dall'ex Stato pontificio ove le comunità insediate stabilmente su un territorio utilizzavano in modo diretto e promiscuo i prodotti dei boschi, dei pascoli, dei terreni atti a coltura per le esigenze esistenziali di vita e sopravvivenza della intera comunità e dei suoi componenti (*cives*).

In base alla legge nazionale ancora vigente del 1927, n. 1766 - similmente a quanto previsto nel sistema delle leggi preunitarie - il compenso, in natura o in canone, per la liquidazione degli usi civici e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre, spetta alla comunità titolare dei diritti ed è determinato in base alla classe ed al valore dei

(18) Cfr. Cass., Sez. II, 17 marzo 2016, n. 5324, in tema di usucapione di un ex una latrina condominiale. Caso sicuramente non isolato specialmente in realtà dove erano tipiche le case di ringhiera.

(19) Cfr. Cass., SS.UU., 3 ottobre 2011, n. 20138, in senso contrario Cass., Sez. II, 5 maggio 1998, n. 4528.

(20) In dottrina, da ultimo, M. Alesio, *Se la PA intende usucapire un terreno, deve motivare la sussistenza dei presupposti legittimanti*, in *D&G*, 9, 2016, 64.

Numerosi i casi pratici connessi a tale dubbio interpretativo, non sempre risolto in modo uniforme. Cfr. in ambito amministrativo la recente sentenza del T.A.R. Aosta, (Valle d'Aosta), Sez. I, 15 marzo 2016, n. 12 che trattava dell'applicazione dell'art. 32 delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Gressoney La Trinità che stabilisce che fra i fabbricati ed il ciglio delle strade comunali deve intercorrere una distanza non inferiore a 7,50 mt. La norma si riferisce alle strade comunali; mentre non è applicabile quando la strada che fronteggia il fabbricato abbia natura privata. In tale occasione i Giudici hanno avuto modo di affermare quanto segue: "affinché possa

dirsi che una strada privata sia gravata, pur in assenza di titolo, da servitù di uso pubblico è necessario che si provi la concreta idoneità della strada stessa a soddisfare esigenze di interesse generale, esigenze che possono rivenerci ove vi sia protrazione dell'uso stesso da tempo immemorabile. A tal fine, tuttavia, non è sufficiente allegare e dimostrare il transito occasionale di persone diverse dai proprietari o il fatto che la strada potrebbe servire da collegamento con una via pubblica, essendo invece necessario che l'amministrazione fornisca la prova della sussistenza di interventi - quali l'illuminazione pubblica, la realizzazione di asfaltatura con segnaletica orizzontale, la precisa delimitazione della carreggiata, l'installazione di segnaletica verticale, la predisposizione della linea fognante ecc. - volti ad assoggettare il tratto stradale all'uso pubblico (cfr. T.A.R. Calabria Catanzaro, Sez. II, 10 giugno 2008, n. 643)."

In ambito civile la sentenza della Cass., Sez. II, 6 giugno 2016, n. 11567 che ha trattato un caso diretto ad accertare l'esistenza e, del caso, l'aggravio di una servitù di passaggio e di scarico delle acque.

(21) Cfr. Maria Athena Lorizio, in *Giust. civ.*, 2013, 2, 111.

diritti da liquidare (si veda anche il regolamento di attuazione approvato con R.D. 26 febbraio 1928, n. 332, capo II).

In questi casi la RETI trova un tipico esempio della sua applicazione. Si pensi a campi fotovoltaici che occupano grandi estensioni di terreno e che spesso sono costruiti nel sud Italia dove storicamente gli usi civici erano più comuni. L'investitore ha bisogno di certezze finanziarie che spesso non trovano riscontro nella macchinosità della procedura di affrancamento a cui può seguire un contenzioso di difficile prevedibilità.

**Prelazione degli immobili d'interesse culturale ai sensi del Codice dei Beni Culturali. Il parere del Cons. Stato n. 4/2011**

Il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") definisce quali siano i beni d'interesse culturale da cui dipendono importanti conseguenze fra cui (i) il diritto di prelazione di cui all'art. 60 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e (ii) l'obbligo di subordinare i lavori di ristrutturazione in genere al preventivo consenso del Ministero per i beni e le attività culturali.

In tale ambito si inserisce il parere del Cons. Stato in Ad. Gen., 14 aprile 2011, n. 4/2011 che di fatto rende retroattive alcune norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. In particolare, ritiene che debbano essere considerati Enti Pubblici, ai fini dell'art. 12, comma 9 del suddetto Codice, tutti gli enti che avessero avuto tale qualifica nel passato. Tale interpretazione ha comportato che molti trasferimenti eseguiti da soggetti in buona fede siano stati effettuati senza il rispetto della disciplina prevista. In altre parole, ricorrendo tutte le condizioni, tali beni sono presuntivamente sottoposti alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio fino che non sia stata effettuata, con esito negativo, la verifica di cui al secondo comma dell'art. 12 del medesimo Codice. A differenza dei beni di proprietà di privati, non è sufficiente la semplice richiesta e la successiva conferma da parte degli uffici del Ministero dei Beni Culturali della non sussistenza del vincolo. I casi di privatizzazione ante 2004 sono stati innumerevoli e ciò rende la circolazione dei beni provenienti da soggetti in passato di diritto pubblico spesso non priva di dubbi. Si pensi alle banche, alle società di telecomunicazione, alle società nell'orbita dell'IRI e molti altri.

La RETI in questi casi interviene a garantire i rischi patrimoniali connessi all'acquisto di beni precedentemente trasferiti senza il rispetto delle nor-

me come interpretate dal Consiglio di Stato in tema di beni d'interesse culturale.

**Conclusioni**

I vantaggi pratici dell'uso della RETI possono essere così sintetizzati:

- aumentare la qualità del sottostante e quindi il valore del sottostante. Inserire le dichiarazioni e garanzie in un negozio privo, in tutto o in parte, delle stesse può portare ad un aumento della qualità del sottostante riducendo il rischio qualitativo di natura legale potenzialmente connesso;
- velocizzare la conclusione dei negozi riguardanti immobili o società con sottostante immobiliare. L'emissione di una RETI non necessita una verifica completa (c.d. Due Diligence) del sottostante potendo essere emessa sulla base delle ricerche effettuate su un campione rappresentativo del portafoglio immobiliare considerato;
- facilitare i processi di dismissione riducendo gli accantonamenti o i depositi a garanzia delle garanzie rilasciate. Nella liquidazione di veicoli o FIA Immobiliari ciò aumenta l'ammontare distribuibile ai soci o quotisti;
- facilitare la circolazione del bene immobile in occasione di cessioni future. Il RETI circola insieme al bene o al portafoglio in relazione al quale è stato emesso senza ulteriori costi. Da ciò deriva un vantaggio ulteriore nel caso di rapidi trasferimenti degli immobili e/o dei crediti ipotecari relativi considerati per effetto, per esempio, di una cartolarizzazione;
- facilitare processi di dismissione tramite aste private o giudiziarie. Il RETI offre la possibilità di accompagnare tali generi di vendita con delle dichiarazioni e garanzie aumentando potenzialmente i prezzi d'offerta.

**Allegato - Esempio di "Garanzie Offerte dalla Parte Venditrice"**

"In aggiunta alla piena garanzia per evizione dal diritto di proprietà degli Immobili e alle dichiarazioni previste per Legge contenute nel Rogito, la Venditrice rilascia all'Acquirente le dichiarazioni e garanzie di cui al presente Allegato.

La Venditrice dà atto che l'Acquirente, pur avendo svolto una limitata *due diligence*, ha comunque fatto affidamento esclusivamente sulle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla stessa Venditrice, la cui rispondenza al vero è stata determinante per il consenso dell'Acquirente alla stipulazione del presente Contratto. Pertanto, la Venditrice attesta che le se-

guenti dichiarazioni e garanzie sono rispondenti al vero e corrette alla Data di Esecuzione del Trasferimento e che non vi sono state omissioni tali da renderle fuorvianti o modificarne gli effetti.

La Venditrice dichiara e garantisce all'Acquirente quanto segue:

### **Costituzione ed esistenza**

La Venditrice è una società regolarmente costituita ed esistente ai sensi di Legge. La Venditrice non è stata e, alla Data di Esecuzione del Trasferimento, non è sottoposta ad alcuna procedura fallimentare o concorsuale. Per quanto a Conoscenza della Venditrice, alla Data di Esecuzione del Trasferimento non sono state depositate istanze per l'avvio di dette procedure, né sussistono circostanze che possano comportare il deposito di tali istanze in futuro.

### **Poteri**

La Venditrice: (i) è in possesso di tutti i poteri necessari per sottoscrivere il presente Contratto, rispettarne le disposizioni, eseguire le obbligazioni ed adempiere agli impegni dallo stesso derivanti; (ii) ha compiuto tutti gli atti necessari per essere autorizzata a sottoscrivere il presente Contratto ed il Rogito ed il presente Contratto ed il Rogito sono validi e vincolanti per la Venditrice.

La sottoscrizione ed esecuzione del presente Contratto da parte della Venditrice non viola alcuna norma, né lo statuto, né alcun impegno, obbligo o accordo di cui sia parte.

Per la sottoscrizione ed esecuzione del presente Contratto, non è necessario ottenere alcuna specifica approvazione, autorizzazione o altro consenso di Autorità o terzi e tale sottoscrizione ed esecuzione non comporta l'obbligo di effettuare alcuna comunicazione o notifica a tali Autorità o terzi.

Il perfezionamento e l'esecuzione del presente Contratto non confliggerà con, né risulterà in violazione, dello statuto della Venditrice o di un qualsiasi accordo cui la Venditrice sia vincolata, né costituirà violazione di una qualsiasi decisione giudiziaria, ordine, ingiunzione, Legge o regolamento applicabili alla Venditrice e/o agli Immobili.

### **Proprietà degli Immobili**

La Venditrice è la sola ed esclusiva proprietaria degli Immobili, in base agli atti di provenienza indicati nel Rogito. La Venditrice ha correttamente e tempestivamente adempiuto a tutte le obbligazioni e le formalità previste in detti atti di provenienza relativi agli Immobili. Con riferimento a quanto precede, la Venditrice presta la garanzia contro l'e-

vizione ai sensi dell'articolo 1483 del codice civile. [Fatto salvo quanto previsto dal Contratto di Locazione del XY e dal Contratto di Locazione del XX,] la Venditrice ha il pieno possesso, godimento, uso e piena titolarità degli Immobili.

### **Vincoli**

Gli Immobili sono liberi da Vincoli, privilegi, anche di natura fiscale, trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle servitù e dei gravami indicati nel Rogito.

### **Permessi e autorizzazioni**

Tutti gli impegni assunti dalla Venditrice e dai rispettivi danti causa nei confronti delle autorità amministrative in relazione agli Immobili (inclusi gli oneri di urbanizzazione, eventuali obbligazioni di qualunque natura, nascenti dalle convenzioni urbanistiche relative agli Immobili o da qualunque altro atto o contratto stipulato con qualsiasi organo amministrativo e incluse, inoltre, le obbligazioni di pagamento relative al rilascio di qualsiasi autorizzazione o permesso) sono stati pienamente e definitivamente adempiuti.

Non esistono obbligazioni di qualsiasi genere di esecuzione di opere o attività o di trasferimento a terzi, incluse le Autorità, di qualsiasi area facente parte degli Immobili, risultanti da convenzioni urbanistiche, concessioni edilizie, da autorizzazioni per opere edilizie ed atti d'obbligo e di ogni altro atto, anche se qui non espressamente indicato.

Gli Immobili sono stati realizzati a seguito di rilascio dei prescritti titoli abilitativi edilizi ed hanno tutte le necessarie autorizzazioni richieste per Legge al proprietario dell'immobile per le rispettive destinazioni d'uso, in conformità con i titoli edilizi menzionati nel Rogito ed alle destinazioni previste dal relativo piano regolatore.

Non sono state riscontrate da parte delle Autorità difformità edilizie né è stato emanato alcun provvedimento di rigetto a seguito di eventuali istanze di sanatoria/condono edilizio.

L'esecuzione del presente Contratto, nonché l'esecuzione di qualsiasi obbligazione dallo stesso derivante, non comporterà alcun inadempimento, violazione o revoca, in tutto o in parte, dei permessi, consensi o autorizzazioni relativi agli Immobili.

Gli Immobili: (i) sono dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste dai piani attuativi e relative convenzioni urbanistiche, nonché di impianti fognari, idrici, elettrici e per il gas; (ii) sono connessi alle tubazioni ed ai collegamenti principali (ed i predetti servizi sono oggetto

di regolare manutenzione); e (iii) non esistono circostanze che possano dar luogo all'interruzione degli stessi.

### **Tasse**

La Venditrice ha pagato tutte le Tasse che restano di propria esclusiva responsabilità per ogni attività o evento precedente l'esecuzione del presente Contratto - e ha presentato tutte le dichiarazioni fiscali relative agli Immobili.

Ove dovuti, i redditi fondiari derivanti dagli Immobili sono stati regolarmente dichiarati nelle dichiarazioni dei redditi della Venditrice.

### **Contratti**

[Fatta eccezione per il contratto YX], nessun contratto di *property management* o portierato relativo agli Immobili è stato sottoscritto dalla Venditrice in qualità di proprietaria degli Immobili.

[Fatto salvo il Contratto di Locazione XY ed il Contratto di Locazione della YX] la Venditrice non ha concluso accordi o contratti in virtù dei quali abbia disposto, ovvero si sia impegnata a disporre, della proprietà, del possesso ovvero del godimento, della detenzione o dell'uso degli Immobili né di alcuna parte degli stessi.

In relazione agli Immobili, non sussistono impegni di qualunque natura, né sono stati conclusi ed eseguiti accordi, relativi a trasferimenti di cubatura. Nessuna porzione degli Immobili è né deve essere asservita ad uso pubblico od altro vincolo che limitino l'utilizzo o lo sfruttamento economico e commerciale della relativa porzione degli Immobili. In relazione a quanto previsto dal presente paragrafo, l'Acquirente non dovrà sopportare, alcun onere o costo, a qualsiasi titolo, per l'utilizzo o lo sfruttamento economico e commerciale degli Immobili o di alcuna porzione degli stessi.

### **Contenzioso**

In relazione agli Immobili non sono pendenti azioni, procedimenti o procedure esecutive davanti a qualsiasi Autorità giudiziaria, amministrativa o fiscale (ivi incluse controversie relative ai titoli edilizi ovvero urbanistici degli Immobili) che possano pregiudicare in qualsiasi modo la piena ed esclusiva proprietà, la disponibilità ed il libero godimento degli Immobili, né la Venditrice è a Conoscenza di circostanze di alcun tipo o natura che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati.

### **Conformità e manutenzione**

Gli Immobili sono pienamente conformi a tutte le disposizioni di Legge vigenti in materia urbanistica, certificati di agibilità e prevenzioni incendi, applicabili alla Venditrice in qualità di proprietaria degli Immobili e non è necessario eseguire alcuna opera sugli Immobili al fine di renderli conformi con tali disposizione di Legge. Tutti i certificati di prevenzione incendi relativi agli Immobili sono stati rilasciati, e non esistono fatti o circostanze tali per cui tali certificati potrebbero essere revocati o annullati.

Gli Immobili sono stati costruiti senza violare i diritti di terzi ed in conformità ai piani regolatori ed alla normativa applicabile, ivi comprese concessioni edilizie, licenze, autorizzazioni piani attuativi e relative convenzioni urbanistiche ed ogni altro provvedimento amministrativo necessario, anche con riferimento a vincoli storici, archeologici, artistici, paesaggistici e culturali (collettivamente, i 'Provvedimenti Autorizzativi').

Tutti i permessi, le autorizzazioni e le licenze (incluso il certificato di agibilità - o documento equivalente che attesti che si è formato il silenzio-assenso - ed il certificato di prevenzioni incendi definitivo) necessari ai sensi delle leggi e dei regolamenti applicabili per il mantenimento, la gestione e l'utilizzazione degli Immobili sono stati rilasciati (collettivamente, le 'Autorizzazioni Amministrative').

I Provvedimenti Autorizzativi e le Autorizzazioni Amministrative sono stati rilasciati in conformità alle Leggi ed ai regolamenti applicabili e pertanto sono validi ed efficaci e non sussistono motivi o circostanze, di alcun tipo, che possano determinare la nullità, la revoca, l'estinzione, il mancato rinnovo o l'annullamento dei Provvedimenti Autorizzativi o delle Autorizzazioni Amministrative.

Gli Immobili non necessitano di ulteriori Provvedimenti Autorizzativi ed Autorizzazioni Amministrative, in relazione a, in via esemplificativa ma non limitativa, lavori di costruzione condotti sugli Immobili o di altre opere sugli stessi, e non è necessario intraprendere alcuna azione od attività né sostenere alcuna spesa o costo di qualsiasi natura in relazione ai Provvedimenti Autorizzativi ed alle Autorizzazioni Amministrative.

Gli Immobili sono conformi: (i) a tutti gli applicabili requisiti di regolarità e conformità edilizia ed urbanistica; (ii) ad eventuali vincoli archeologici, storici e culturali; (iii) ad eventuali vincoli paesaggistici e (iv) alle applicabili disposizioni di Legge vigenti in materia di sanità, prevenzione incendi, igiene e sicurezza.".