

Brokeraggio assicurativo nel settore immobiliare

Raccomandazione di settore 02.24it, versione 2.0

1. Situazione iniziale

Il 1° gennaio 2024 sono entrate in vigore la revisione della Legge sulla sorveglianza degli assicuratori (LSA; [RS 961.01](#)) e la revisione dell'Ordinanza sulla sorveglianza (OS; [RS 961.011](#)). L'obiettivo della revisione è quello di proteggere meglio dagli abusi i clienti¹ con requisiti più elevati per l'intermediazione assicurativa. A partire da gennaio 2024, solo gli intermediari assicurativi che soddisfano questi requisiti più severi sono ammessi nel mercato assicurativo svizzero.

2. Nota legale

La presente raccomandazione settoriale si basa sulle considerazioni di SVIT Svizzera in merito alle attività del settore immobiliare interessate o escluse da LSA e OS. Le raccomandazioni sono formulate senza alcuna garanzia. Non esiste ancora una prassi legale sulla questione delle azioni che rientrano nella legge revisionata.

3. Impatto sul settore immobiliare

Gli intermediari assicurativi sono persone che offrono o stipulano contratti di assicurazione ([art. 40 LSA](#)). Secondo l'ordinanza, sono comprese le persone [fisiche e giuridiche] che forniscono consulenza ai clienti sulla conclusione di un contratto di assicurazione o propongono contratti di assicurazione ([art. 182a OS](#)).

Ciò può valere per i fornitori di servizi immobiliari che - in via non esaustiva - assistono i proprietari di stabili di reddito o le comunioni di comproprietari per piani nell'ambito di un mandato di gestione immobiliare nella stipula di contratti assicurativi. Ciò si verifica in particolare quando i fornitori di servizi immobiliari formulano raccomandazioni o stipulano contratti in modo indipendente nell'ambito del mandato.

4. Obbligo di registrazione degli intermediari assicurativi

L'elemento centrale delle misure di protezione estese contro gli abusi è l'obbligo di registrazione degli intermediari assicurativi indipendenti². L'obbligo di registrazione presso l'Autorità di vigilanza sui mercati finanziari FINMA e i requisiti per la registrazione sono stabiliti dagli [artt. 41 e segg. OS](#) in combinato disposto con gli [artt. 186 e segg. LSA](#). Per ottenere la registrazione, gli intermediari assicurativi devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Requisiti personali;
- Prova di una sufficiente qualifica professionale;
- Stipula di un'assicurazione di responsabilità civile professionale o di una garanzia finanziaria equivalente;
- Formazione e formazione continua;
- Adeguata organizzazione aziendale
- Rendicontazione annuale alla FINMA.

Gli intermediari assicurativi non sottostanno alla vigilanza a determinate condizioni ([art. 1h OS](#)). Tuttavia, poiché la soglia di premio per questo esonero è molto basso (Fr. 600.00 all'anno) e tutte le condizioni per l'esenzione devono essere soddisfatte cumulativamente, i fornitori di servizi immobiliari di solito non rientrano in questa esenzione.

5. Attività autorizzate e vietate

L'amministrazione di contratti assicurativi non fa generalmente parte dell'attività principale dei fornitori di servizi immobiliari. Si può quindi presumere che la grande maggioranza dei fornitori di servizi immobiliari non si registrerà come intermediario assicurativo indipendente. Ciò solleva la questione di quali attività saranno possibili in futuro senza registrazione ai sensi di legge.

[Il rapporto esplicativo del Consiglio federale sulla procedura di consultazione relativa alla modifica dell'Ordinanza](#), a pagina 10 sull'art. 1h OS, fornisce un'indicazione dei confini tra le azioni soggette all'obbligo di registrazione e quelle esenti: "Innanzitutto occorre osservare che il solo consentire di stipulare un contratto di assicurazione che consista per esempio nella consegna di volantini pubblicitari di un'impresa di assicurazione o nell'indicazione dell'indirizzo di un intermediario assicurativo non costituisce in linea di principio attività di intermediazione, pertanto in generale non rientra nel campo di applicazione della presente disposizione. Nei casi in cui, per esempio, contestualmente alla prenotazione di un viaggio può essere stipulata in aggiunta anche un'assicurazione a copertura delle spese di annullamento, l'offerente della prestazione o dell'oggetto può al massimo mettere a disposizione le informazioni su una soluzione assicurativa. Dal momento, però, che anche la proposta di una soluzione assicurativa di questo tipo viene già qualificata come attività di intermediazione, in questi casi bisognerebbe decidere se si tratta o no di un'intermediazione assicurativa in base alle effettive circostanze".

Secondo l'interpretazione di SVIT Svizzera, per quanto riguarda le attività nel settore immobiliare, il solo riferimento alle coperture assicurative necessarie o possibili, ai contratti assicurativi in scadenza o alla necessità di adeguare le coperture assicurative deve essere considerato come parte dell'attività principale di gestione o amministrazione e tali riferimenti devono essere considerati parte integrante ma subordinata dell'attività fiduciaria del fornitore di servizi immobiliari e pertanto non rientrano nell'attività di brokeraggio ai sensi delle LSA e OS.

Tuttavia, alcune operazioni finora usuali in relazione alla gestione di stabili a reddito e di PPP saranno vietate in futuro nella stipula di contratti assicurativi. Il seguente elenco distingue le attività autorizzate () da quelle vietate ().

A. Informazioni generali

✓ **Raccomandazione a stipulare, rinnovare o modificare una polizza assicurativa**

Come in precedenza, i fornitori di servizi immobiliari possono raccomandare in modo generale e generico al cliente una copertura assicurativa per un determinato rischio e la sua portata, e informare il cliente dei contratti in scadenza e degli eventuali adeguamenti necessari alla polizza assicurativa. Queste azioni rientrano nei compiti fondamentali del rapporto fiduciario tra il cliente e il fornitore di servizi immobiliari e non costituiscono intermediazione assicurativa.

✗ **Raccomandazione di un contratto specifico e decisione sulla sua conclusione**

In linea di principio, tuttavia, è necessario astenersi da tutte le azioni che influenzano i clienti nella loro decisione a favore di un concreto contratto assicurativo, del suo ambito o della sua tipologia ("raccomandazione") o che portano alla stipula di un contratto assicurativo specifico ("decisione"). Tali raccomandazioni possono essere interpretate dal cliente come una consulenza. Tuttavia, il fornitore di servizi immobiliari può firmare il contratto (vedi sotto).

✓ **Decisione sulla collaborazione con un intermediario assicurativo indipendente**

Nell'ambito del proprio mandato, delle proprie competenze e del rapporto fiduciario con il cliente, i fornitori di servizi immobiliari possono decidere se affidare l'incarico a un intermediario assicurativo indipendente ("broker assicurativo") o se ottenere preventivi da una o più compagnie assicurative o da intermediari assicurativi vincolati ("agenzie").

B. Stipulare un'assicurazione tramite intermediari assicurativi indipendenti

✓ **Raccomandazione e selezione di un intermediario assicurativo indipendente (“broker assicurativo”)**

Come in precedenza, i fornitori di servizi immobiliari possono svolgere tutte le azioni con intermediari assicurativi indipendenti registrati (“broker assicurativi”) nell’ambito del loro mandato, delle loro competenze e del loro rapporto fiduciario con il cliente. Ciò include in particolare la proposta, la raccomandazione, la selezione e l’invio di ordini al broker assicurativo. I poteri di rappresentanza e decisionali si basano sul mandato di gestione o amministrazione e sul regolamento delle competenze. Se necessario, i fornitori e le offerte devono essere sottoposti al cliente per una decisione.

✗ **Raccomandazione per la stipula di un contratto assicurativo presentata dall’intermediario assicurativo indipendente**

I fornitori di servizi immobiliari non possono formulare raccomandazioni su quali offerte presentate dall’intermediario assicurativo debbano essere prese in considerazione. Se l’intermediario assicurativo formula una raccomandazione in merito al fornitore, all’estensione della copertura, ecc., questa deve essere presentata al cliente con i preventivi senza ulteriori azioni.

✗ **Decisione sulla stipula di un contratto assicurativo presentata dall’intermediario assicurativo indipendente**

I fornitori di servizi immobiliari non possono prendere alcuna decisione in merito all’offerta da prendere in considerazione, anche se ciò rientrerebbe nelle loro competenze conformemente al mandato. Le offerte di contratti assicurativi devono essere sottoposte al cliente per una sua decisione, senza raccomandazioni.

✓ **Firma di un contratto assicurativo presentato dall’intermediario assicurativo indipendente**

Nell’ambito del loro mandato e delle loro competenze, i fornitori di servizi immobiliari possono attuare la decisione del cliente (vedi sopra) e firmare contratti a nome del cliente in qualità di rappresentante.

C. Stipulare un'assicurazione tramite compagnie di assicurazione o intermediari assicurativi vincolati

✓ **Identificazione delle compagnie di assicurazione o degli intermediari assicurativi vincolati per la richiesta di un preventivo**

Se il cliente (o, conformemente al regolamento delle competenze, il fornitore di servizi immobiliari) decide di assicurarsi “direttamente” tramite una compagnia di assicurazione o un intermediario assicurativo vincolato (“agenzia”), deve comunicare al fornitore di servizi immobiliari le compagnie di assicurazione o gli intermediari assicurativi vincolati (“agenzie”) da contattare per un preventivo. Il fornitore di servizi immobiliari può accompagnare l’identificazione con domande non “assistite” (“Quali compagnie e agenzie assicurative dobbiamo interpellare?”) e domande “assistite” (“Dobbiamo interpellare anche A, B e C?”). Se il cliente non desidera essere menzionato, il fornitore di servizi immobiliari decide autonomamente.

✓ **Ottenere preventivi da compagnie assicurative o broker assicurativi vincolati**

I fornitori di servizi immobiliari possono ottenere preventivi per un contratto assicurativo dalle compagnie o dai broker assicurativi vincolati identificati, per conto del cliente. È necessario assicurarsi che i preventivi siano intestati al cliente. Le offerte devono essere presentate al cliente.

✗ **Raccomandazione per la stipula di un contratto assicurativo proposto**

I fornitori di servizi immobiliari non possono formulare raccomandazioni in merito all’offerta da prendere in considerazione. È consentita la preparazione di una panoramica non valutativa di prestazioni, premi, ecc.

✗ **Decisione sulla stipula di un contratto assicurativo proposto**

I fornitori di servizi immobiliari non possono prendere decisioni in merito all’offerta da prendere in considerazione, anche se ciò sarebbe consentito in base al mandato. Le offerte di polizze assicurative devono essere sottoposte al cliente per la decisione.

✓ Firma di un contratto assicurativo sottoposto

Nell'ambito del loro mandato e delle loro competenze in qualità di rappresentanti, i fornitori di servizi immobiliari possono firmare contratti a nome del cliente.

1 In questo documento è utilizzato il maschile generico per semplificarne la leggibilità.

2 La legge distingue tra intermediari assicurativi vincolati e non vincolati. Gli intermediari assicurativi non vincolati hanno intrattengono un rapporto di fiducia con gli stipulanti e agiscono nell'interesse di questi ultimi. Non possono collaborare con una compagnia di assicurazione che limiti la loro libertà di lavorare anche per altre compagnie di assicurazione. Non possono rappresentare compagnie di assicurazione.

Gli intermediari assicurativi vincolati hanno un rapporto fiduciario con una compagnia di assicurazione. In base alla legge sulla vigilanza, essi sono assegnati all'impresa alla quale sono legati o per la quale offrono o stipulano contratti di assicurazione («agenzie», ecc.). A seguito della revisione, intermediari assicurativi vincolati non possono più registrarsi volontariamente nel registro.

Editore:

SVIT Svizzera
Greencity, Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
info@svit.ch, www.svit.ch