

AI SENSI DEL D.M. 140 DEL 13/08/2014

**AGGIORNAMENTO
PROFESSIONALE**

2021



SUPERBONUS 110% – Rischi connessi e aspetti assicurativi

Relatore: Dott. Antonino Librici

riskmanagaer@antoninolibrici.it – segreteria@antoninolibrici.it



- Misuriamo i rischi
- Riduciamo i danni
- Forniamo soluzioni

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO REGISTA PRINCIPALE DEL 110%

- ▶ *Adeguata informazione PRIMA – DURANTE – DOPO l'esecuzione del cantiere*
- ▶ *Il filo diretto con i Condomini*
- ▶ *Il filo diretto con i Fornitori, Professionisti, Imprese e Cessionari del credito*



IL RISCHIO DEL CANTIERE EDILE 110%

Nell'esecuzione dell'opera esiste una **responsabilità solidale** con il **Committente proprietario** fra tutti gli Attori interessati, sia in esecuzione che postuma, ma spesso **anni dopo il Soggetto corresponsabile non è più chiamabile in causa**

Suggeriamo venga redatta a cura del Committente copertura assicurativa CAR dell'opera con postuma decennale il cui centro di costo va ripartito pro quota fra le imprese esecutrici ed i Professionisti di progettazione e direzione lavori. Il premio è a misura del cantiere e ha un costo orientativo dal 5 al 7,5 ‰ del valore



IL RISCHIO DEL CANTIERE EDILE 110% - Note di commento

- ❖ *Le opere straordinarie o complesse richiedono a prescindere dalla normativa superbonus 110% di valutare i rischi specifici per danni a Terzi, compresi i Condomini, che incombono in solido sul Committente per i lavori realizzati dalle Imprese esecutrici e per le attività svolte in materia di Direzione Lavori e Progettazione da parte dei Soggetti professionali preposti per quanto di loro competenza*
- ❖ *Fra i Terzi una particolare attenzione va prestata al rischio potenziale infortuni sul lavoro anche per interferenze fra diverse Aziende che per natura operano nel cantiere;*



IL RISCHIO PRIORITARIO – IL PUNTO IMPRESCINDIBILE DI PARTENZA

La valutazione preventiva di fattibilità svolta da Professionista abilitato con propria copertura rischi professionali.



IL RISCHIO OBBLIGATORIO ex-lege DELL'ASSEVERATORE – LA SOLUZIONE PIU' ADEGUATA

Assicurazione del Professionista abilitato all'asseverazione dei requisiti del 110%: preferibile una copertura assicurativa con postuma decennale riferita al singolo cantiere.

Esempio:

- *Per un'opera di euro 500.000,00*
- *premio orientativo di euro 1.500,00*
- *massimale euro 500.000,00*



IL RISCHIO OBBLIGATORIO ex-lege DELL'ASSEVERATORE –

«L'asseverazione (comma 13 lett. a) e b) ART. 119 L. 18/07/2020 n. 77) del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121 (...)»

La certificazione dello stato avanzamento lavori, obbligatoria ai fini del 110% è il valore aggiunto che permette di negoziare, **certificandolo**, il costo della garanzia postuma decennale dell'opera



IL RISCHIO OBBLIGATORIO *ex-lege* PER VISTO DI CONFORMITA'

Va acquisita copia della copertura assicurativa del Professionista interessato con l'estensione al visto leggero; può essere stipulata copertura assicurativa per la singola opera.



IL RISCHIO DEL PROGETTISTA E DEL DIRETTORE LAVORI

Va acquisita necessariamente copia della copertura assicurativa rischi professionali in essere **adeguata alla natura dell'incarico specifico**

La garanzia postuma decennale è inclusa nella polizza CAR se sottoscritta



IL RISCHIO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E DEL CONDOMINIO

*Va acquisita copia della copertura assicurativa dell'Amministratore e del Condominio ove si svolga l'intervento 110% che preveda l'**estensione in entrambi i casi alla Responsabilità Civile della Committenza e anche per i lavori straordinari***

Art. 1129, 4 co. codice civile: *Adeguamento dei massimali di polizza in caso di lavori straordinari quando l'incarico del condominio passi attraverso la consapevolezza che l'Amministratore è assicurato*



IL RISCHIO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E DEL CONDOMINIO – Da non dimenticare

ART. 1898 codice civile – AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO

Va data comunicazione all'Assicuratore del Condominio del rischio globale fabbricati dell'esistenza del cantiere straordinario che può costituire eccezione di indennizzabilità per danni diretti al fabbricato connessi all'esecuzione dell'opera

*La **soluzione** può essere: assicurare i danni all'opera di cantiere con polizza CAR ove presente*



IL RISCHIO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E DEL CONDOMINIO – Da non dimenticare

*L'adeguata informazione costituisce **prova di diligenza** a favore dell'Amministratore Condominiale; la stessa può essere corredata dalla nostra **scheda sintetica di valutazione dei rischi 110%***



RISCHI RESIDUI

- *Contenzioso legale e peritale*
- *La mancata rispondenza del prodotto e dei materiali*
- *Il rischio contrattuale della cessione*



SOLUZIONI DEL RISCHIO DEL PRODOTTO E DEI MATERIALI

Acquisire copia delle coperture assicurative complete delle relative esclusioni per danni da prodotto estese ai rischi da inquinamento ambientale e copia delle coperture assicurative fornitura o delle garanzie contrattuali fornitura



RISCHIO DEL CONTENZIOSO LEGALE E PERITALE

- ▶ *Va adottata un'analisi di questo potenziale rischio che si risolve prevalentemente più che in una copertura assicurativa in una verifica puntuale dei contratti sottoscritti e del grado di solvibilità del Fornitore;*
- ▶ *Assoluta ponderazione richiede il contratto di cessione del credito non solo per i profili, pro soluto o pro solvendo, ma anche per ponderare il rating di tenuta nel periodo contrattuale del cessionario;*
- ▶ *Il Condominio dovrà valutare di verificare la capienza delle proprie copertura assicurative di tutela legale con particolare attenzione alla garanzia per sanzioni comunque connesse agli adempimenti previsti*



IL RISCHIO DELLE COMPLESSITA' GEOGRAFICHE O EDILIZIE

*La valutazione del rischio va geolocalizzata sia con riferimento al quadro normativo dei piani edilizi sia con riferimento all'ambito geologico che **ambientale** (inquinamento da materiale)*



LA CERTIFICAZIONE DELL'OPERA E DELLO STATO AVANZAMENTO LAVORI – IL LIBRO DEL PROGETTO 110% DEL CONDOMINIO

Avvalendosi di **Società di Ingegneria abilitata** ad asseverare con sopralluoghi lo stato di avanzamento del cantiere si crea un **documento inoppugnabile** in caso di danni o difformità postume, cioè manifestatesi dopo il collaudo dell'opera predetta soprattutto a favore del committente condominio



CONTROLLO E OTTIMIZZAZIONE DEL PIAZZAMENTO ASSICURATIVO

Va valutata la sovrapposizione dei contratti assicurativi degli Attori interessati al cantiere (Impresa, Progettista, Geologo, Direttore Lavori, Subappaltatori, etc.). **Alcune esclusioni o limiti di garanzia potrebbero rivelarsi inferiori di molto rispetto al Massimo Danno Probabile**

Le soluzioni assicurative che garantiscono il Committente vanno commisurate ai rischi dell'opera (esempio danni a beni architettonici di prossimità).
Fondamentale un documento di analisi parametrica dei costi e delle garanzie prestate dal mercato: **attività svolta da noi svolta a richiesta tramite Broker grossista**



I RISCHI NON ASSICURABILI – ART. 121 comma 4 L. 77/2020

L'Agente delle Entrate verifica, all'interno del termine di prescrizione, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e può agire in regresso nei confronti dei Còndomini.

I Fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare



UN INGREDIENTE ED UN TRAGUARDO: IL TEMPO

2023 ?



L'ingrediente che conta per la buona riuscita del progetto 110% è il controllo e il coordinamento delle attività di cronoprogramma dei lavori



AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

2021



ANACI
Regione
Veneto

Ringrazio per l'attenzione

A richiesta degli Interessati invieremo il nostro documento di sintesi dei rischi 110% corredato da pareri in materia tributaria e di sicurezza sul lavoro

Il presente documento è di proprietà intellettuale del Dottor Antonino Librici pertanto è vietata la copia e la riproduzione dei contenuti e immagini in qualsiasi forma



- Misuriamo i rischi
- Riduciamo i danni
- Forniamo soluzioni