

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](mailto:riskmanagaer@antoninolibrici.it) – [segreteria@antoninolibrici.it](mailto: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'Agenda 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*





## 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*



**ANTONINO LIBRICI**  
*Risk Manager*

- Misuriamo i rischi
- Riduciamo i danni
- Forniamo soluzioni