

undefined

RESPONSABILITÀ E COPERTURE ASSICURATIVE

Rischio-contenzioso in agguato dagli appalti alle asseverazioni

«**P**assata l'illusione iniziale del "tutto gratis", molti proprietari e professionisti si stanno confrontando con i problemi pratici e organizzativi». Riassume così la situazione Francesco Burrelli, presidente degli amministratori condominiali di Anaci. Tra gli aspetti più delicati, la verifica del rispetto dei requisiti in corso d'opera e il riparto di responsabilità se i lavori non dovessero raggiungere i risultati prestabiliti. «Attenzione a ciò che si firma – avverte –. Molti contratti di aziende appaltatrici e *general contractor* prevedono che, se ci sono problemi con il superbonus, è tutto a carico del condominio». E, ancora, sottolinea Burrelli: «Prima dell'avvio del cantiere, resta l'obbligo di costituire il fondo lavori, previsto dall'articolo 1135 del Codice civile, almeno per la parte di spese non coperta dal finanziamento bancario o dallo sconto in fattura».

Contro i rischi connessi al superbonus, spesso le piattaforme online per la cessione dei crediti offrono una o più coperture assicurative.

Ma, anche qui, occorre valutare bene cosa è incluso e cosa no.

La manovra 2021 interviene anche sull'obbligo di assicurazione a carico dell'asseveratore, chiarendo che può essere sufficiente adeguare la polizza Rc professionale di cui il tecnico è già dotato. Soprattutto dopo il varo del decreto Rilancio, molti professionisti lamentavano la difficoltà di trovare coperture adeguate. «Oggi l'offerta è varia: non abbondante, ma adeguata. Più o meno tutti i principali gruppi offrono ai tecnici la polizza annuale finalizzata al 110%, ma si sono sviluppate anche polizze *single project* riferite ai singoli lavori agevolati», commenta Massimo Germani, vice presidente di Aon.

I rischi, comunque, non si fermano all'asseverazione e alla congruità delle opere appaltate. Possono sorgere contestazioni sull'esecuzione dei lavori. Contenziosi con i subappaltatori. Tempi lunghi. Lavori non a regola d'arte. Varianti indispensabili che fanno lievitare il prezzo.

Come sintetizza Burrelli di Anaci, «se il preventivo è di 500mila euro, ma poi si scopre a consuntivo

che la spesa detraibile è solo di 400mila euro, chi si fa carico di quel "delta"? Il 110% è una prova per professionisti seri».

Su questo fronte, Aon nei giorni scorsi ha lanciato «*Ecobonus insurance*», un'offerta modulare, che prevede sei diverse soluzioni assicurative, dalla polizza decennale postuma alla tutela legale. Con coperture a tutela di tutti i soggetti coinvolti: asseveratori, condomini, banche e assicurazioni. «Non si può coprire il totale dei rischi – osserva Germani – ma una buona parte sì. Considerando che molte polizze, come quelle che riguardano l'esecuzione dei lavori, sono già note da tempo».

L'incertezza riguarda piuttosto i controlli delle Entrate, sui quali non c'è ancora un punto di riferimento storico riferito al 110 per cento. «La norma prevede verifiche fisiche e documentali, per cui bisogna aspettare che si crei un minimo di giurisprudenza sulle contestazioni che verranno avanzate e, quindi, sui sinistri da assicurare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA