

Superbonus 110%
Sul mercato
spuntano le polizze
a garanzia
del committente

Giuseppe Latour
— a pagina 28

Rimborsi e assistenza nelle assicurazioni a tutela dei committenti

Il caso

Arrivano sul mercato
polizze che proteggono
in caso di perdita del 110%

Giuseppe Latour

Assistenza legale in caso di contenzioso e rimborso degli importi indebitamente percepiti attraverso la cessione. Nello schema immaginato dal decreto Rilancio in materia di superbonus, i committenti privati vengono protetti da eventuali imprevisti innanzitutto attraverso le assicurazioni obbligatorie per i professionisti.

Si stanno, però, affacciando sul mercato delle assicurazioni alcune offerte che puntano a tutelare direttamente i privati, intervenendo nel caso in cui ci siano problemi in fase di fruizione del 110 per cento. Per ora le offerte sono limitate a poche compagnie, ma il mercato sembra destinato ad allargarsi.

L'esigenza di queste coperture nasce, infatti, dalla circostanza che le tutele assicurative di professionisti e imprese hanno a volte dei massimali poco coerenti con gli importi dei lavori. Anche se, come sempre, bisognerà fare attenzione ai dettagli: scoperto, franchigia, massimali,

tempi di copertura effettiva.

Le tutele previste

La situazione nella quale tutelarsi con maggiore attenzione è molto chiara e dipende dal fatto che il 110% comporta un beneficio rilevante e piuttosto concentrato nel tempo: cosa succede nel caso in cui un accertamento dell'agenzia delle Entrate faccia venire meno la detrazione?

In quella situazione è possibile, anzitutto, acquistare una copertura che rimborsi le spese legali a carico del proprietario, ad esempio per portare avanti le vertenze verso i tecnici incaricati di effettuare attestazioni, verifiche e asseverazioni. In qualche caso è possibile coprire anche le spese necessarie in sede civile, amministrativa e tributaria per proporre un ricorso in caso di accertamento.

L'altro tipo di protezione riguarda il caso in cui il committente abbia ceduto il credito oggetto di contestazione, monetizzando così in maniera immediata il superbonus. In questa situazione, allora, ci sono già alcune polizze che rimborsano al committente le perdite subite, dal momento che potrebbe trovarsi sia a fronteggiare la restituzione degli importi indebitamente percepiti che la sospensione delle erogazioni ancora da liquidare, magari nell'ipotesi di un cantiere che proceda a stati di avanzamento lavori.

Per Nicola Ricci, presidente dell'Osservatorio nazionale condomini, «si tratta di una forma di protezione per la quale il mercato

sta dimostrando di avere grande attenzione. È importante che si possa assicurare la cessione del credito e che il committente possa tutelarsi in caso di recupero da parte delle Entrate».

I limiti

Ci sono, però, alcuni aspetti da considerare. In primo luogo, non tutte le contestazioni vengono protette dalle assicurazioni. Nelle polizze non rientrano i casi di dolo o colpa grave e neppure gli interventi che, sin dall'inizio, siano rimasti fuori dal perimetro delle detrazioni, come indicate dalla legge.

Pensiamo, ad esempio, al caso di un superbonus realizzato in assenza di un intervento trainante. Quindi, problematico dall'origine. Ancora, in genere l'importo dell'assicurazione è parametrato al valore dell'opera e non a quello della detrazione: la base dalla quale si parte, in sostanza, è il 100%, non il 110% della detrazione.

La durata

Sarà fondamentale, poi, tenere conto della durata del contratto: di solito si tratta di dieci anni. In questo modo, c'è a disposizione un tempo ragionevole per chiudere il cantiere e, poi, viene coperto il periodo entro il quale l'agenzia delle Entrate deve emettere l'atto di recupero del credito di imposta indebitamente utilizzato. Si può arrivare, infatti, fino al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo.

Bisognerà, però, guardare con attenzione il calendario, per avere

certezze sulle coperture. Ipotizziamo che un cantiere venga aperto nel novembre 2020 e poi chiuso con l'utilizzo del credito, attraverso la cessione a una banca o a un'impresa, a giugno del 2022. In questo caso, la polizza durerebbe fino al giugno del 2030, mentre l'agenzia avrebbe tempo per effettuare la sua contestazione fino al 31 dicembre del 2030.

Scoperto e massimale

Allo stesso modo, bisogna anche considerare che, in queste assicurazioni, c'è spesso una quota di scoperto, calcolata in percentuale, che finisce a carico del committente. Dal momento che gli importi del superbonus sono molto rilevanti, sarà opportuno calcolare con attenzione l'ammontare di questo eventuale scoperto.

Ancora, c'è un massimale oltre il quale non ci sarà copertura che, ovviamente, aumenterà al crescere del premio pagato. E bisogna anche considerare che, per alcuni contratti, non è possibile assicurare il rimborso di sanzioni, multe e am-

mende: queste restano tutte a carico del privato.

Il premio

Infine, guardiamo ai costi. Un premio medio, se guardiamo alla garanzia sui crediti ceduti, pesa tra l'1 e il 3% del valore dell'opera. Vuol dire che, per un importo da un milione di euro di lavori, siamo tra 10 e 30mila euro. Divisi tra più proprietari, visto che di solito si parla di condomini, arriviamo a poche migliaia di euro a testa. Costa, invece, poche centinaia di euro (tra i 100 e i 300 euro) la garanzia per la tutela legale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

Il decreto Rilancio

Lo schema base del decreto Rilancio prevede che i committenti privati vengano protetti da eventuali imprevisti innanzitutto attraverso le polizze dei

professionisti ai quali si rivolgono. Sta, però, emergendo sul mercato un'offerta di assicurazioni dedicata unicamente ai committenti. Anche perché, a volte, i massimali a tutela dei professionisti sono poco coerenti con gli importi dei lavori. C'è, quindi, bisogno di potenziare le protezioni

Le polizze

Nel caso in cui arrivino contestazioni sul superbonus è possibile fare ricorso a due tipi di tutele. La prima garantisce il rimborso delle spese legali per portare avanti le vertenze legate alla detrazione. La seconda agisce in caso di cessione del credito. Il privato viene protetto dalla restituzione delle somme già incassate e dalla sospensione delle erogazioni ancora da liquidare

