

GLI EFFETTI DEL SUPERBONUS 110 SULLE NOSTRE POLIZZE

Romano Benedetti

Secondo i dati presentati dall'Enea nel suo Rapporto sul Superbonus 110%, al 30 GIUGNO 2022, erano in corso 199.124 interventi edili incentivati, per circa 35.2 miliardi di investimenti ammessi a detrazione che porteranno a detrazioni per 38.7 miliardi di euro.

Sempre alla data del 30 giugno di quest'anno sono 30.167 i lavori condominiali avviati (66,2% già ultimati), che rappresentano il 49 % del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 107.143 (73,9% già realizzati che rappresentano il 34,1 % del totale investimenti) e 61.809 (77,9% realizzati che rappresentano il 16,9% degli investimenti).

Sulla base della lettura di questi dati è interessante fare una considerazione su qual è la percentuale degli immobili che di fatto hanno usufruito della regola fiscale del 110% rispetto al totale degli immobili esistenti sul territorio nazionale. Se pensiamo che in Italia abbiamo circa 75 milioni di immobili di cui circa il 55% è rappresentato da fabbricati privati, ne deduciamo che quelli che sono stati ristrutturati ad oggi con il Decreto Rilancio non rappresentano nemmeno l'1% dell'intero patrimonio immobiliare privato. Senza entrare nel merito delle diverse valutazioni politiche che si sarebbero potute intraprendere fin dall'origine, è ormai cosa nota che la straordinarietà dei benefici fiscali concessi e il lasso temporale troppo stretto per eseguire gli interventi, ha fatto lievitare i costi di ristrutturazione determinando una bolla speculativa in cui a perdere alla fine della partita sarà l'intero sistema.

Tra gli effetti negativi di tutta questa situazione, oltre all'aumento dei prezzi abbiamo assistito alla saturazione del mercato nella cessione dei crediti fiscali, ma anche all'incremento significativo degli infortuni che si sono registrati in cantiere e nei bilanci delle compagnie di assicurazione dovuto certamente all'impennata delle ristrutturazioni, ma anche all'allentamento delle misure di sicurezza sui posti di lavoro. Nell'ambito del nostro mestiere di assicuratori, c'è sicuramente un altro fenomeno determinato proprio dal forte aumento dei prezzi di ricostruzione che non può passare inosservato e che ci vede ormai impegnati da qualche mese nella verifica dell'adeguatezza di tutti gli immobili che assicuriamo.

Uno dei manifesti informativi che dovrebbe essere affisso sui muri di ogni agenzia assicurativa è quello sancito dal codice civile, che all'art. 1907 prevede che "(Assicurazione parziale). Se l'assicurazione copre solo una parte del valore che la cosa assicurata aveva nel tempo del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione della parte sudetta, a meno che non sia diversamente convenuto."

Di fatto si tratta di un mantra che non perdiamo mai l'occasione di recitare ai ns. Assicurati, proprio per evitare di doverlo ricordare quando potrebbe essere troppo tardi. Vediamo di capire meglio di cosa si tratta. Per assicurare l'incendio con tutte le



garanzie annesse e connesse (*fulmine, scoppio, spese demolizione e sgombero ecc.*) e quelle facoltative (*fenomeno elettrico, fuoriuscita di acqua, eventi atmosferici ecc.*) dal contratto di polizza viene richiesto di attribuire un valore all'immobile.

In Italia il sistema con cui vengono assicurati gli immobili è denominato a valore intero, che da parte della Compagnia prevede l'impegno contrattuale a riconoscere i danni che si sono verificati a seguito di un sinistro sulla base della ricostruzione a nuovo. Il presupposto perché l'indennizzo possa essere riconosciuto al 100% dei danni subiti è che ci sia una perfetta corrispondenza tra il valore di ricostruzione a nuovo stimato dal perito incaricato a seguito di un danno ed il valore indicato in polizza. In tal senso il compito di ogni perito, ancor prima di quantificare i danni ad un immobile, è proprio quello di accertarne il valore di ricostruzione a nuovo.

Traduciamo con un esempio molto pratico quanto sopra indicato. A seguito di un incendio che ha danneggiato la propria canna fumaria, Mario ha denunciato quanto accaduto alla propria compagnia assicurativa che ha prontamente aperto il sinistro e incaricato il perito. In occasione del sopralluogo, il perito sulla base dell'anno di costruzione, della tipologia costruttiva, dei valori di superficie stima che per la ricostruzione a nuovo dell'intero immobile sono necessari 600 mila euro.

Successivamente si dedica alla quantificazione dei danni alla canna fumaria per la quale stabilisce un costo per il ripristino di 10 mila euro.

Dalla consultazione della polizza, il perito fa notare a **Mario** che il valore inserito in contratto è pari a

300 mila euro per il quale è obbligato ad inserire una nota di riserva per il liquidatore. Questa nota purtroppo non è altro che il richiamo alla regola proporzionale prevista dall'art. 1907 del codice civile che ogni liquidatore è tenuto ad applicare. Per questo motivo **Mario** si troverà una liquidazione di soli 5 mila euro rispetto ai 10 mila necessari, proprio perché il suo fabbricato era sotto assicurato della metà rispetto a quanto avrebbe dovuto assicurare. Proviamo a pensare quale liquidazione avrebbe avuto **Mario** se dalla canna fumaria, l'incendio si fosse propagato all'intero immobile!

L'auspicio è che questo esempio possa sensibilizzare tutti coloro che desiderano tutelare al meglio il loro patrimonio immobiliare, prestando la massima attenzione ai valori indicati in contratto e alla loro adeguatezza. Per tutto quanto si è detto, gli effetti sui prezzi di costruzione che ha determinato il Superbonus 110 ci impongono, a noi intermediari di assicurazioni, una priorità assoluta di verificare l'adeguatezza di ogni contratto. Per scongiurare l'applicazione della regola proporzionale in Axiré chiediamo spesso l'intervento di consulenti tecnici per determinare la corretta valutazione degli immobili, richiedendo in taluni casi anche la stima accettata che è una clausola delle polizze assicurative, che prevede già in fase di stipulazione della polizza un accordo sul preciso valore da attribuire ai beni assicurati tra l'Assicuratore e l'Assicurato.

Se è vero, come abbiamo precisato, che a beneficiare del Superbonus sono stati pochi fortunati, *l'invito a verificare l'adeguatezza dei valori dei vostri fabbricati è rivolto indistintamente a tutti!*



IL CASTELLO DELLA SICUREZZA

AXIRÉ è un marchio di proprietà della Benedetti Romano Sas – RUI: A000079814

Cles - P.zza Navarrino, 2 - Tel. 0463 625266
Trento - Via del Brennero, 52 - Tel. 0461 825855

Partners:



www.axire.it - info@axire.it