

Polizze catastrofali imprese: il vincolo assicurativo tra locazioni e responsabilità

SINTESI OPERATIVA

Una nuova trama normativa ha cominciato a delinearsi intorno all'obbligo assicurativo per le imprese. Da qualche tempo, infatti, chi gestisce un'attività economica non può più ignorare la questione delle coperture contro i danni derivanti da calamità naturali. La Legge di Bilancio 2024, attraverso l'articolo 1 commi 101-111 della L. 30 dicembre 2023 n. 213, ha introdotto un obbligo che interessa trasversalmente tutto il tessuto imprenditoriale italiano. Non si tratta di una misura semplice, però.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Una nuova trama normativa ha cominciato a delinearsi intorno all'obbligo assicurativo per le imprese. Da qualche tempo, infatti, chi gestisce un'attività economica non può più ignorare la questione delle coperture contro i danni derivanti da calamità naturali. La Legge di Bilancio 2024, attraverso l'articolo 1 commi 101-111 della L. 30 dicembre 2023 n. 213, ha introdotto un obbligo che interessa trasversalmente tutto il tessuto imprenditoriale italiano. Non si tratta di una misura semplice, però. L'applicazione pratica ha lasciato aperti molti interrogativi e il coordinamento con i rapporti di locazione commerciale rappresenta una delle questioni più delicate.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Obbligo assicurativo:** tutte le imprese con sede in Italia devono stipulare polizze catastrofali contro terremoti, alluvioni, frane ed esondazioni (escluse le agricole ex art. 2135 c.c.)
- ◆ **Scadenze:** grandi imprese entro il 31/03/2025, medie imprese entro il 01/10/2025, piccole e micro imprese entro il 31/12/2025
- ◆ **Beni da assicurare:** fabbricati con titolo edilizio valido, terreni, impianti, macchinari e attrezzature utilizzati per l'attività
- ◆ **Locazioni commerciali:** l'obbligo grava sia sul locatore che sul conduttore; fondamentale rinegoziare i contratti esistenti per disciplinare responsabilità e indennizzi
- ◆ **Indennizzo:** se il conduttore assicura l'immobile locato, l'indennizzo va al proprietario (che deve ripristinare il bene); il conduttore ha diritto al 40% per lucro cessante
- ◆ **Conseguenze inadempimento:** esclusione da sovvenzioni, agevolazioni e finanziamenti pubblici
- ◆ **Deducibilità fiscale:** i premi pagati sono deducibili come costi d'impresa

CHI DEVE ASSICURARSI E QUANDO SCATTANO GLI OBBLIGHI

L'obbligo assicurativo riguarda tutte le imprese con **sede legale in Italia o all'estero con stabile organizzazione** nel Paese. L'iscrizione al Registro delle imprese, secondo l'articolo 2188 del Codice civile, rappresenta il criterio discriminante. Rimangono però escluse le imprese agricole di cui all'articolo 2135 c.c., già coperte da altri regimi assicurativi specifici.

Il decreto legge 31 marzo 2025, n. 39, convertito in legge 27 maggio 2025, n. 78, ha strutturato le scadenze in base alla dimensione aziendale. Le **grandi imprese** dovevano adempiere entro il 31 marzo 2025, con una tolleranza di 90 giorni per l'applicazione delle sanzioni indirette. Per le **medie imprese** il termine è stato posticipato al 1° ottobre 2025, mentre le **piccole e micro imprese** hanno tempo fino al 31 dicembre 2025. Anche il settore della pesca e dell'acquacoltura segue lo stesso calendario differenziato.

È opportuno notare che la normativa coinvolge anche le società semplici, indipendentemente dalla sezione in cui risultano iscritte. Non ci sono eccezioni per dimensione o tipologia di attività, fatta salva l'esclusione del comparto agricolo.

I QUALI BENI DEVONO ESSERE COPERTI DALL'ASSICURAZIONE

La polizza catastrofale protegge i danni provocati da terremoti, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni su determinati categorie di beni aziendali. Secondo l'articolo 1 comma 106 della L. 213/2023, l'assicuratore è tenuto a coprire esclusivamente i **fabbricati costruiti o ampliati con valido titolo edilizio**. Rientra nel perimetro anche chi ha regolarizzato le difformità tramite sanatoria, oppure ha in corso un procedimento di condono.

Per gli immobili non assicurabili non è previsto alcun indennizzo. Qui emerge una questione rilevante: l'interpretazione corretta della norma è fondamentale per non compromettere l'efficacia della copertura. La Corte di Cassazione, pronunciandosi sulla commerciabilità dei fabbricati (sentenza a Sezioni Unite 22 marzo 2019 n. 8230), ha chiarito che in presenza di un titolo edilizio effettivamente rilasciato l'immobile conserva piena trasferibilità, indipendentemente da eventuali difformità costruttive riscontrate sul manufatto.

Oltre ai fabbricati, rientrano nell'obbligo assicurativo i terreni, gli impianti, i macchinari e le attrezzature utilizzati per l'esercizio dell'attività. La norma richiede che tali beni siano impiegati "a qualsiasi titolo" per svolgere l'impresa sul territorio nazionale.

IL NODO CRUCIALE: CHI ASSICURA QUANDO L'IMMOBILE È LOCATO

Quando un'impresa utilizza un immobile in locazione, sorge spontanea una domanda: su chi ricade l'obbligo assicurativo? L'articolo 1-bis comma 2 del DL 19 ottobre 2024 n. 155 fornisce una risposta che, tuttavia, moltiplica i quesiti pratici. L'onere grava su tutti i beni "a qualsiasi titolo impiegati" per l'attività economica.

Questo significa che sia il **proprietario locatore** (se esercita un'impresa e impiega l'immobile per ricavarne un canone) sia il **conduttore** (che utilizza lo spazio per la propria attività) potrebbero teoricamente ricadere nell'obbligo. La sovrapposizione è possibile e crea una situazione abbastanza complessa da gestire. È facile intuire come questo intreccio normativo abbia generato incertezze sulla ripartizione effettiva delle responsabilità.

La prassi amministrativa e le indicazioni fornite dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy hanno cercato di fare chiarezza, ma il tema rimane oggetto di possibili interpretazioni divergenti. Il Ministero stesso ha emanato FAQ nel corso del 2025 per fugare i dubbi più ricorrenti.

COSA ACCADE AL RISARCIMENTO QUANDO SCATTA IL SINISTRO

Se il conduttore provvede ad assicurare l'immobile del proprietario, l'indennizzo corrisposto in caso di calamità va **esclusivamente al proprietario**. Quest'ultimo è obbligato a utilizzare la somma per il ripristino dei beni danneggiati. Se non effettua questa restituzione e il conduttore subisce perdite economiche, ha diritto a una somma pari al lucro cessante derivante dall'interruzione dell'attività. Tale compensazione è tuttavia limitata al 40% dell'indennizzo percepito dal proprietario.

La logica sottesa è chiara: l'indennizzo serve a ricostituire il patrimonio aziendale, non a trasferire risorse tra le parti. Tuttavia, il meccanismo presuppone una corretta disciplina contrattuale affinché non insorgano controversie sulla destinazione effettiva delle somme riscosse.

I L'IMPORTANZA DI DISCIPLINARE IL VINCOLO NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Proprio a seguito di questo complesso intreccio di obblighi e responsabilità risulta **quanto mai opportuno** che il contratto di locazione affronti esplicitamente la questione delle polizze catastrofali imprese. Per i contratti di nuova stipulazione la cosa è agevole: le parti possono negoziare le clausole senza particolari difficoltà. Il quadro normativo è noto fin dall'inizio della relazione.

La situazione è sensibilmente diversa per i contratti già in essere. L'obbligo assicurativo rappresenta una "sopravvenienza normativa" che nessuna delle parti aveva ipotizzato al momento della sottoscrizione. È meno probabile che il locatore possa invocare la risoluzione per eccessiva onerosità, dato che la norma ha carattere imperativo e cogente.

Per questa ragione è opportuno che locatore e conduttore procedano a una **rinegoziazione consensuale** del contratto, introducendo una clausola che disciplini la questione in modo puntuale. Diversamente, potrebbero sorgere disaccordi interpretativi in caso di sinistro. L'ODCEC di Torino ha predisposto diverse bozze di clausole utilizzabili nei casi più ricorrenti, che rappresentano uno strumento prezioso per standardizzare la soluzione.

I IL PROFILO FISCALE DELLA DEDUCIBILITÀ DEI PREMI

Le pattuizioni contrattuali che legittimano l'obbligo assicurativo producono effetti anche dal punto di vista fiscale. I **premi pagati** costituiscono costi inerenti allo svolgimento dell'attività imprenditoriale e risultano quindi deducibili dal reddito d'impresa, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa tributaria vigente.

Questa circostanza non è marginale. La deducibilità fiscale rappresenta un elemento non trascurabile nel calcolo della convenienza economica dell'adempimento dell'obbligo. Le imprese, specialmente quelle di minore dimensione, devono valutare attentamente l'impatto del nuovo onere sulla loro gestione. Il sistema di aggiornamento periodico dei premi, che tiene conto della mutualità e dell'evoluzione dei rischi, richiede inoltre una pianificazione finanziaria puntuale.

I LE CONSEGUENZE DEL MANCATO ADEMPIMENTO

La legge non prevede sanzioni amministrative dirette per le imprese che non stipulano la polizza entro le scadenze fissate. Tuttavia, l'inadempimento comporta conseguenze concrete e strategicamente rilevanti. Secondo l'articolo 1 comma 102 della L. n. 213/2023, la mancata adesione è considerata nell'assegnazione di sovvenzioni, agevolazioni e finanziamenti pubblici, a valere su risorse statali.

In altre parole, un'impresa che non rispetta l'obbligo assicurativo sarà esclusa dalle principali misure di supporto pubblico. Questa esclusione opera indipendentemente dalla natura dei fondi: anche gli incentivi non direttamente collegati agli eventi calamitosi rischiano di rimanere inaccessibili. È una conseguenza sostanziale, che di fatto costringe le aziende a conformarsi alla norma sotto pena di isolamento dagli strumenti di politica industriale.

Il MIMIT ha confermato questa interpretazione anche nel 2025, precisando che il requisito dell'adempimento dell'obbligo assicurativo è condizione essenziale per accedere alle agevolazioni di competenza ministeriale. Il sistema di controllo è affidato in parte alle autorità amministrative, in parte ai dati registrati presso il Registro delle imprese.

I SORVEGLIANZA SUI PREMI E ORIENTAMENTO DEL MERCATO ASSICURATIVO

Un aspetto spesso meno visibile è quello riguardante la formazione dei premi assicurativi. Il Garante per la sorveglianza dei prezzi collabora con l'IVASS (Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni) per monitorare eventuali aumenti ingiustificati e manovre speculative nel mercato. Le imprese che riscontrano comportamenti anomali possono segnalare il problema ai competenti organi di vigilanza.

Questa sorveglianza riflette una preoccupazione legittima: l'introduzione di un obbligo generalizzato potrebbe determinare pressioni rialziste sugli importi dei premi. Le compagnie assicurative che rifiutano di stipulare polizze, oppure che adottano comportamenti ostruzionistici, incorrono in sanzioni pecuniarie che vanno da 100.000 a 500.000 euro.



I CHIARIMENTI DEL MINISTERO SULLE CASISTICHE RICORRENTI

Nel corso del 2025, il Ministero ha emanato diverse FAQ per affrontare i dubbi interpretativi. Alcuni punti meritano di essere sottolineati. Le polizze possono essere sottoscritte anche in forma collettiva, attraverso l'adesione a schemi assicurativi condivisi. Per gli immobili già in costruzione (iscritti secondo la classificazione contabile), l'obbligo non si applica finché non risultano conclusi i lavori.

Un altro chiarimento importante riguarda le **polizze già in essere**: per le coperture già stipulate prima dell'entrata in vigore della norma, l'adeguamento alle nuove previsioni è richiesto a partire dal primo rinnovo o quietanzamento successivo.

La questione dell'ubicazione geografica dei beni non crea limitazioni particolari: fintanto che si tratta di immobili e beni situati sul territorio nazionale, l'obbligo scatta a prescindere dal numero di sedi operative. Ciò significa che un'impresa con più stabilimenti dovrà assicurare ciascuno di essi secondo le modalità indicate.

QUALE PROSPETTIVA FUTURA

L'architettura normativa che si è delineata mira a trasferire gradualmente il rischio catastrofale dalle spalle dello Stato a quelle delle imprese e del mercato assicurativo privato. Non è una scelta priva di conseguenze economiche. Le imprese, in particolare le piccole e medie, si trovano di fronte a una voce di costo aggiuntiva che richiede valutazione attenta e pianificazione finanziaria.

Nel contempo, l'obbligo contribuisce a una maggiore resilienza del sistema economico nazionale. Una capacità diffusa di auto-assicurazione riduce la dipendenza dagli interventi assistenziali dello Stato in caso di disastri naturali. È un trade-off tra autonomia finanziaria individuale e solidarietà collettiva.

Le proposte in discussione presso il Ministero per il 2026 includono eventuali misure di alleggerimento, come una maggiore deduzione dei premi o sconti per le imprese che implementano misure preventive. Ma al momento rimane tutto in fase preliminare. Quel che è certo è che il nuovo obbligo rappresenta un capitolo rilevante nella gestione dei rischi aziendali: non solo una questione assicurativa, ma anche organizzativa e contrattuale.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (31/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO