Polizze catastrofali: chiarimenti sui beni in locazione

Dopo il **rinvio** del termine per stipulare le polizze a copertura dei danni causati dalle calamità naturali (art. 1 comma 101 ss. L. 213/2023) a opera del DL 39/2025, sono arrivate le prime risposte da parte del MIMIT, che fanno seguito ad alcune delle richieste di chiarimento più invocate.
Si ricorda che il DL 39/2025, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31 marzo, ha differito il termine per stipulare le polizze in questione (fissato al 31 marzo dal DL 202/2024, c.d. "Milleproroghe", che aveva posticipato il termine originario del 31 dicembre 2024) come segue:

- per le imprese di medie dimensioni, il termine è rinviato al **1° ottobre 2025**;
- per le piccole e microimprese, la stipula deve effettuarsi entro il **31 dicembre 2025**;
- per le grandi imprese, la scadenza è rimasta quella del **31 marzo**, ma il sistema sanzionatorio di cui all'art. 1 comma 102 L. 213/2023 si applica decorsi 90 giorni dalla data di decorrenza dell'obbligo assicurativo.

La **nozione** di micro, piccole, medie e grandi imprese a cui la disposizione fa riferimento è quella adottata dalla Direttiva (Ue) 2023/2775, che, tra l'altro, modifica l'art. 3 della Direttiva (Ue) 2013/34, prevedendo come criteri discretivi lo Stato patrimoniale, i ricavi e il numero di dipendenti.
Tra le incertezze che erano state evidenziate vi era la questione relativa ai beni condotti in **locazione** e al soggetto tenuto ad assicurarli, posto che l'art. 1-*bis* comma 2 del DL 155/2024 ("DL fiscale" collegato alla legge di bilancio 2025) conv. L. 189/2024 ha precisato che l'oggetto della copertura assicurativa in questione "è riferito ai beni elencati

dall’articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del codice civile, a qualsiasi titolo impiegati per l’esercizio dell’attività di impresa, con esclusione di quelli già assistiti da analoga copertura assicurativa, anche se stipulata da soggetti diversi dall’imprenditore che impiega i beni”, ma il rinvio alla norma civilistica sullo Stato patrimoniale potrebbe essere intesa nel senso che vanno assicurati i soli beni in proprietà.

Il MIMIT, valorizzando la norma del DL fiscale, ha spiegato che il riferimento all’art. 2424 c.c. deve essere inteso come un mero rinvio ai beni ivi elencati, ai fini della loro identificazione; pertanto, l’imprenditore “deve assicurare tutti i beni impiegati nell’esercizio dell’impresa e rientranti nei numeri 1), 2) e 3) sezione Attivo, voce B-II, di cui all’art. 2424 c.c., anche se sugli stessi l’impresa **non** ha il diritto di **proprietà**, con la sola esclusione dei beni già assistiti da analoga copertura assicurativa, anche se stipulata da soggetti diversi dall’imprenditore che impiega i beni”.

Quanto ai soggetti tenuti ad assicurarsi, il Ministero conferma che l’obbligo riguarda tutte le imprese con sede legale in Italia e le imprese aventi sede legale all’estero con una stabile organizzazione in Italia, tenute all’iscrizione nel Registro delle imprese ai sensi dell’art. 2188 c.c., **indipendentemente** dalla sezione nella quale sono iscritte, a esclusione delle sole imprese di cui all’art. 2135 c.c.

La questione dell’obbligo assicurativo in capo alle **STP** non è risolta esplicitamente, posto che, alla domanda se debba assicurarsi lo studio legale in cui viene esercitata l’attività professionale, il MIMIT, riprendendo la formulazione della legge, risponde che l’obbligo di stipulare la polizza discende dall’obbligo di iscrizione al Registro delle imprese. La risposta sembra doversi interpretare nel senso che l’iscrizione è il requisito a cui guardare per il

sorgere dell’obbligo.

Si chiarisce, in ogni caso, che l’obbligo assicurativo riguarda solo le imprese che sono proprietarie o impiegano **beni** di cui all’art. 2424 comma 1, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3) c.c.; in mancanza, le imprese non sono soggette all’obbligo di stipula.

Il MIMIT prende in esame anche il caso in cui un immobile sia utilizzato sia come abitazione che come luogo di svolgimento per la propria attività di impresa, chiarendo (conformemente a quanto aveva ipotizzato l’ANIA nelle FAQ sul tema) che, se l’immobile è impiegato per l’esercizio dell’attività di impresa, questo ricade nel perimetro dell’obbligo assicurativo per la **porzione** di edificio destinata all’esercizio dell’attività.

(MF/ms)