Polizze catastrofali: obbligo dubbio per gli immobili locati

Il 31 marzo scade il termine per le imprese per stipulare i contratti assicurativi a copertura dei danni ai beni aziendali causati da calamità naturali ed eventi catastrofali, individuati in sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni, come disposto dall'art. 1 commi 101-111 della L. 213/2023 (legge di bilancio 2024).
Gli aspetti dubbi della disciplina sono diversi, uno tra tutti su chi gravi l'obbligo assicurativo quando, tra i beni dell'impresa, vi sia un **immobile** che questa conduce in locazione.

Per l'impresa che abbia solo l'immobile locato (si pensi a chi esercita attività solo commerciale, come un negozio) chiarire questo aspetto è **determinante** perché dalla risoluzione della questione dipende se l'impresa è tenuta o meno ad assicurarsi.

Se l'immobile locato è solo una delle immobilizzazioni materiali di cui dispone l'azienda, invece, includerlo o meno nella copertura determinerà una variazione del premio.

Un primo dato da considerare è il riferimento, contenuto al comma 101 dell'art. 1 della L. 213/2023, all'art. 2424 comma 1 sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3) c.c., funzionale a individuare i beni, i danni ai quali la copertura assicurativa deve proteggere.

Si tratta di alcune delle **immobilizzazioni materiali** indicate nello Stato patrimoniale, vale a dire terreni e fabbricati, impianti e macchinario, attrezzature industriali e commerciali.

Posto che detti beni sono iscritti all'attivo quando detenuti dall'impresa in forza di un diritto di proprietà, se ne

potrebbe ricavare che la copertura assicurativa deve riguardare questi asset solo quando l'impresa ne è **proprietaria**. Questo comporterebbe che è il titolare del bene che lo concede in locazione a doversi occupare della stipula del contratto con riferimento a quel bene.

Per altro verso, l'art. 1-*bis* comma 2 del DL 155/2024 ("DL fiscale" collegato alla legge di bilancio 2025) conv. L. 189/2024 è intervenuto sulla legge di bilancio 2024 a precisare 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".

Anche l'art. 1 comma 1 lett. b) del DM 18/2025 definisce le immobilizzazioni come quelle di cui alla suddetta norma del codice civile, "a qualsiasi titolo impiegate per l'esercizio dell'attività di impresa".

Se ne dovrebbe ricavare che i beni oggetto di copertura sono quelli indicati dalla norma del codice civile che l'imprenditore utilizza nella propria attività non soltanto in quanto ne ha la proprietà, ma anche ad altro titolo (come nel caso in esame dell'immobile condotto in locazione).

Non sono da assicurare i beni che sono **già coperti** da polizza, eventualmente stipulata da un altro soggetto (si pensi al caso dell'affitto di azienda, in cui l'affittuaria non dovrebbe stipulare una polizza per quei beni su cui l'abbia già stipulata il proprietario dell'azienda).

Il richiamo all'art. 2424 comma 1 sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3) c.c., in questa prospettiva, sarebbe da intendere come meramente funzionale a identificare

le **categorie** di beni da assicurare, e non come rinvio alla disciplina del bilancio.

In base a questa interpretazione, che pare la più coerente con il **dato testuale**, il conduttore dell'immobile sarebbe tenuto a stipulare un'assicurazione per conto altrui, secondo lo schema di cui all'art. 1891 c.c. (che ricorre quando chi stipula un contratto di assicurazione lo fa in nome proprio, ma nell'interesse di un terzo).

La *ratio* di un simile onere potrebbe rinvenirsi nel fatto che è il conduttore che gode del bene e la ricostruzione dell'immobile a seguito del risarcimento da parte dell'assicurazione consentirebbe a lui di continuare a utilizzarlo.

Peraltro, é innegabile che chi si avvantaggia della copertura assicurativa è, in ultima istanza, il **proprietario** del bene, pertanto sarebbe ragionevole (per quanto non dovuto *ex lege*) tenere in debito conto nel contratto di locazione del fatto che il conduttore ha provveduto ad assicurare l'immobile (ad esempio riducendo proporzionalmente l'importo del **canone**).

Tra l'altro, qualora si verificasse una calamità naturale e il conduttore non avesse assicurato l'immobile, potrebbe essere il proprietario a rischiare di vedersi escluso, con riferimento all'immobile danneggiato, "dall'assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofali" (art. 1 comma 102 della L. 213/2023).

Ricordiamo che mercoledì 26 marzo 2025, alle ore 14.30, Confapi Lecco Sondrio organizza un webinar dal titolo "Decreto polizze catastrofali: gli obblighi per le imprese", chi fosse interessato a partecipare deve iscriversi cliccando qui

(MF/ms)