Le polizze catastrofali entrano nei contratti di locazione

L’art. 1 commi 101-111 della L. 30 dicembre 2023 n. 213 ha previsto, in capo alle imprese, l’obbligo della stipula di un’assicurazione per la copertura dei danni cagionati da **calamità naturali** ed eventi catastrofali su determinati beni impiegati, sul territorio nazionale, dall’imprenditore nell’esercizio della propria attività.
La norma originaria è stata, fin da subito, oggetto di modifiche e **integrazioni** al fine di renderne più chiara l’applicazione. Contestualmente sono stati emanati i decreti attuativi nonché alcune FAQ da parte del Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Ciò nonostante sono rimasti ancora molti punti da chiarire.

Il gruppo di lavoro sulla fiscalità immobiliare dell’Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Torino ha predisposto un **documento**, denominato “Obbligo di stipula delle polizze catastrofali” che analizza l’intera normativa cercando, ove possibile, di offrire degli spunti operativi ai lettori.

Innanzitutto, l’**obbligo** di stipula dell’assicurazione sussiste in capo a tutte le imprese con sede legale sia in Italia che all’estero (queste ultime a condizione di avere una stabile organizzazione in Italia) tenute all’iscrizione nel Registro delle imprese ai sensi dell’art. 2188 c.c., con l’esclusione di quelle di cui all’art. 2135 c.c. (imprenditori agricoli). Dal tenore letterale della norma, come peraltro confermato dal MIMIT nella FAQ n. 5, l’obbligo sussiste indipendentemente dalla sezione nella quale le stesse sono iscritte, ricomprendendo, quindi, anche le **società semplici**.

Per quanto riguarda i **fabbricati**, in base all’art. 1 comma 106

della L. 213/2023, come modificato dall'art. 1 comma 3-*quinquies* del DL 39/2025, l'assicuratore è tenuto ad assicurare esclusivamente quelli costruiti o ampliati sulla base di un valido titolo edilizio ovvero la cui ultimazione risale a una data in cui il rilascio di un titolo edilizio non era obbligatorio oppure, infine, quelli oggetto di sanatoria o per i quali sia in corso un procedimento di sanatoria o di condono.

Poiché per gli immobili non assicurabili non spetta alcun indennizzo, occorre interpretare correttamente quanto indicato dalla norma per non incorrere nell'inefficacia dell'assicurazione stessa.

Al riguardo, anche per evitare che qualunque difformità architettonica possa inficiare l'indennizzabilità del sinistro, una chiave di lettura potrebbe essere fornita da quanto espresso, anche se con riferimento alla **commerciabilità** dei fabbricati, dalla pronuncia della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 22 marzo 2019 n. 8230.

In tale sede si è affermato, infatti, che in presenza di un titolo edilizio effettivamente rilasciato l'immobile è trasferibile (e quindi potrebbe essere assicurabile) indipendentemente da eventuali difformità presenti nel manufatto.

È opportuno che il nuovo obbligo sia riportato nei contratti di locazione

In presenza di un immobile locato occorre, invece, individuare il soggetto su cui ricade l'obbligo assicurativo.

Infatti l'art. 1-*bis* comma 2 DL 19 ottobre 2024 n. 155 precisa che tale onere ricade su tutti i beni "**a qualsiasi titolo** impiegati" per l'esercizio dell'attività d'impresa, estendendo l'obbligo sia al proprietario locatore (se impresa) che "impiega" gli immobili per ritrarne un canone di locazione, che all'utilizzatore il quale "impiega" i beni per

lo svolgimento della propria attività.

Occorre anche premettere che, nel caso in cui il conduttore assicuri l'immobile di proprietà del locatore, l'indennizzo percepito in caso di evento catastrofale sarà in ogni caso corrisposto al proprietario che dovrà utilizzarlo **esclusivamente** per il ripristino dei beni periti o danneggiati. Diversamente, il conduttore ha diritto ad una somma pari al lucro cessante derivante dall'interruzione dell'attività a causa dell'evento catastrofale, questo nei limiti del 40% dell'indennizzo percepito.

Proprio a seguito di questo intreccio di obblighi e responsabilità risulta quanto mai opportuno che il contratto di locazione **disciplini** tale fattispecie.

Se ciò risulta agevole per i contratti ancora da stipulare in quanto farà parte delle pattuizioni da definire tra le parti, il tema risulta più delicato per i contratti in essere per i quali il nuovo obbligo rappresenta una "sopravvenienza normativa" che, tuttavia, difficilmente darebbe il diritto al locatore di risolvere il contratto per eccessiva onerosità. Pertanto risulta quanto mai opportuno che le parti procedano ad una **rinegoziazione** del contratto prevedendo una clausola *ad hoc*.

Il documento, al riguardo, fornisce una serie di **bozze** utilizzabili nei casi più ricorrenti.

Tali pattuizioni legittimeranno anche, dal punto di vista **fiscale**, la deducibilità dei premi pagati quali costi inerenti allo svolgimento dell'attività.

(MF/ms)