



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

POLIZZE CATASTROFALI: SUL CONDUTTORE L'OBBLIGO ASSICURATIVO PER GLI IMMOBILI IN LOCAZIONE

Pubblicato il 13 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano



Mancano pochi giorni alla scadenza del 31 marzo 2025, termine entro il quale le imprese operanti in Italia dovranno stipulare contratti assicurativi per proteggere i propri beni aziendali da calamità naturali ed eventi catastrofali. Tra i numerosi dubbi interpretativi emersi in queste settimane, uno in particolare sta generando incertezza tra le imprese: **chi deve assicurare un immobile condotto in locazione?** La risposta non è immediata, ma le recenti precisazioni normative sembrano orientare verso una soluzione che attribuisce tale responsabilità al conduttore.

L'obbligo assicurativo: il quadro normativo

L'obbligo di stipulare polizze assicurative contro i danni catastrofali è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023, art. 1, commi 101-111). Inizialmente previsto per il 31 dicembre 2024, il termine è stato prorogato al 31 marzo 2025 dal D.L. 202/2024 (c.d. "Milleproroghe 2025"), con un'ulteriore estensione al 31 dicembre 2025 per le imprese della pesca e dell'acquacoltura.

La norma prevede che **tutte le imprese con sede legale in Italia e quelle estere con stabile organizzazione nel territorio nazionale**, iscritte al Registro delle imprese, debbano dotarsi di coperture assicurative per proteggere determinate categorie di beni aziendali da eventi come sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni.

Il legislatore ha individuato i beni oggetto di questa copertura obbligatoria tramite un rinvio all'art. 2424, comma 1, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3) del Codice civile, che comprende:

- terreni e fabbricati,
- impianti e macchinari,
- attrezzature industriali e commerciali.

A completare il quadro normativo è intervenuto il D.M. MEF n. 18 del 30 gennaio 2025, pubblicato in G.U. n. 48 del 27 febbraio 2025 ed entrato in vigore il 14 marzo 2025, che ha dettagliato le modalità operative degli schemi assicurativi.

Il nodo interpretativo degli immobili in locazione

La questione centrale è se un'impresa debba assicurare anche gli immobili di cui non è proprietaria ma che utilizza per la propria attività. Ad esempio, un negozio che opera in un locale preso in affitto deve stipulare una polizza catastofale per quell'immobile?

Da una prima lettura della norma, sembrerebbe che l'obbligo riguardi soltanto i beni di proprietà dell'impresa, poiché il richiamo alle voci di bilancio indicherebbe esclusivamente gli asset iscritti all'attivo patrimoniale.

Tuttavia, due interventi normativi successivi hanno significativamente modificato questa interpretazione:

- L'art. 1-bis, comma 2, del D.L. 155/2024 (convertito nella L. 189/2024) ha precisato che l'oggetto della copertura assicurativa è riferito ai beni elencati **"a qualsiasi titolo impiegati per l'esercizio dell'attività di impresa"**, escludendo solo quelli già coperti da analoga polizza, anche se stipulata da soggetti diversi;
- L'art. 1, comma 1, lett. b) del D.M. 18/2025 ha ulteriormente chiarito che le immobilizzazioni da assicurare sono quelle impiegate per l'attività d'impresa "a qualsiasi titolo".

Queste precisazioni sembrano sciogliere il nodo interpretativo: **il richiamo all'articolo 2424 c.c. serve solo a identificare le categorie di beni da assicurare, non a limitare l'obbligo ai soli beni di proprietà**. L'elemento determinante diventa l'utilizzo effettivo del bene nell'attività d'impresa, indipendentemente dal titolo giuridico con cui lo si detiene.

Conduttore responsabile: assicurazione per conto altrui

Se seguiamo questa interpretazione, che appare la più aderente al dato testuale, il conduttore dell'immobile risulta tenuto a stipulare un'assicurazione secondo lo schema delineato dall'art. 1891 del Codice civile: **l'assicurazione per conto altrui**. In questo caso, l'impresa conduttrice stipulerebbe il contratto in nome proprio ma nell'interesse del proprietario dell'immobile.

La ratio di questa impostazione potrebbe risiedere in diverse considerazioni:

- È il conduttore che gode del bene e trae vantaggio dal suo utilizzo;
- La ricostruzione dell'immobile dopo un evento catastrofe consentirebbe al conduttore stesso di continuare a utilizzarlo;
- L'impresa che utilizza l'immobile è la prima interessata alla continuità operativa.

Tale soluzione presenta tuttavia profili di complessità. Innanzitutto, è innegabile che il beneficio ultimo della copertura assicurativa ricada sul proprietario dell'immobile. Questo squilibrio potrebbe essere affrontato in sede contrattuale, ad esempio attraverso una riduzione proporzionale del canone di locazione che tenga conto dell'onere assicurativo sostenuto dal conduttore.

Conseguenze del mancato adempimento

Un aspetto particolarmente delicato riguarda le conseguenze di un'eventuale mancata stipula della polizza. Secondo l'art. 1, comma 102 della L. 213/2023, il soggetto che non adempie all'obbligo assicurativo rischia di essere escluso "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".

Se l'interpretazione che attribuisce l'obbligo al conduttore è corretta, si crea una situazione paradossale: **in caso di inadempimento da parte del conduttore, il proprietario potrebbe vedersi negati eventuali contributi pubblici per la ricostruzione dell'immobile danneggiato**, pur non essendo direttamente responsabile della mancata copertura assicurativa.

Questo scenario solleva interrogativi sulla equità della norma e sulla possibilità che i proprietari degli immobili locati si tutelino contrattualmente, prevedendo clausole specifiche che impongano al conduttore di adempiere all'obbligo assicurativo, con eventuali penali in caso di inadempimento.

Un caso pratico: il piccolo commerciante in locazione

Immaginiamo il caso di un negozio di abbigliamento che opera in un locale preso in affitto in un centro commerciale. Secondo l'interpretazione prevalente, il titolare del negozio dovrebbe:

- Verificare se il proprietario dell'immobile ha già stipulato una polizza catastrofale (nel qual caso sarebbe esonerato dall'obbligo);
- In caso negativo, stipulare una polizza che copra l'immobile dai rischi catastrofali, secondo lo schema dell'assicurazione per conto altrui;
- Eventualmente rinegoziare con il proprietario il canone di locazione, tenendo conto del costo della polizza.

Questo approccio risolverebbe il problema formale dell'adempimento, ma lascia aperte questioni pratiche rilevanti, come la determinazione del valore assicurabile dell'immobile (che potrebbe non essere noto al conduttore) e la gestione di eventuali franchige o scoperti in caso di sinistro.

IN SINTESI

Qual è il termine entro cui le imprese devono stipulare un'assicurazione contro calamità naturali? Il termine ultimo è il 31 marzo 2025, con un'estensione al 31 dicembre 2025 per le imprese della pesca e dell'acquacoltura.

Quale norma introduce l'obbligo assicurativo? L'obbligo è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) e successivamente regolamentato dal D.L. 202/2024 e dal D.M. MEF n. 18/2025.

Quali beni devono essere assicurati? Sono inclusi terreni e fabbricati, impianti e macchinari, e attrezzature industriali e commerciali, come specificato dall'art. 2424 del Codice civile.

Chi deve assicurare un immobile in locazione? L'interpretazione normativa più recente attribuisce questa responsabilità al conduttore, ossia all'impresa che utilizza l'immobile, indipendentemente dalla proprietà.

Quali riferimenti normativi sostengono questa interpretazione? Il D.L. 155/2024 e il D.M. 18/2025 precisano che l'obbligo assicurativo riguarda i beni "a qualsiasi titolo impiegati per l'attività di impresa", escludendo solo quelli già coperti da un'altra polizza.

Come può il conduttore adempiere all'obbligo assicurativo? Deve stipulare un'assicurazione per conto altrui, ai sensi dell'art. 1891 c.c., ossia a nome proprio ma a beneficio del proprietario dell'immobile.

Quali sono le ragioni di questa scelta normativa? Il conduttore trae vantaggio dall'utilizzo dell'immobile e ha interesse a garantirne la continuità operativa dopo un evento catastrofe.

Quali problemi potrebbero sorgere? Il beneficio ultimo della polizza spetta al proprietario, il che potrebbe creare squilibri economici da risolvere in sede contrattuale, ad esempio con una riduzione del canone di locazione.

Cosa accade se l'assicurazione non viene stipulata? Il mancato adempimento comporta l'esclusione da contributi pubblici per la ricostruzione post-calamità, creando possibili difficoltà anche per i proprietari di immobili locati.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA