



Carrara, 5 giugno 2025
DL/

Spett.le

ANCORA SULLE POLIZZE CATASTROFALI MODIFICHE

Seguito ns. Circol. 7 e 31 marzo 2025 (reperibili nel sito www.donninieassociati.it).

Raccomandiamo di non sottovalutare la questione. Essa è in effetti irta di trappole e responsabilità nascoste, specialmente in caso di locazione/comodato.



. – 1 –

Al momento in cui inviammo la Circol. 31 marzo 2025 l' atteso Decreto Legge di proroga dei termini non era ancora noto. Con il n. 39 esso fu in effetti pubblicato in G.U. proprio in quella medesima data, ma se ne è avuto il testo nei giorni successivi. Dopo di che il suddetto D.L. 39 è stato convertito nella L. 78/2025, pubblicata – riferisce Il Sole 24 Ore – il 30 maggio scorso. E degli aggiustamenti ora aventi piena forza di Legge diamo notizia nei paragrafi che seguono.

Anticipiamo fin d' ora che – sia detto con l' umiltà dei sottoposti - il Legislatore, questa figura mitica che ci piace sempre immaginare come un saggio avolo *al servizio* degli uomini di buona volontà, non ha brillato per ragionevolezza.

. – 2 -

Trascuriamo i problemi delle *grandi imprese* e relative franchigie (riguardano chi assicura beni per oltre 30milioni). Non è purtroppo questo il nostro "mercato".

. – 3 -

Per la definizione di "abuso edilizio" – l' irregolarità generica che, pur se infima, poteva impedire l' assicurabilità dei fabbricati – ora l' art. 1, comma 106 della L. 213/2023 è più chiaro: accedono alle polizze catastrofali soltanto gli immobili *“costruiti o ampliati sulla base di un valido titolo edilizio ovvero la cui ultimazione risale ad una data in cui il rilascio di un titolo edilizio non era obbligatorio”*. Tutto si lega insomma alle licenze edificatorie.

Vi è per conseguenza da credere che l' utilizzo di un immobile in maniera difforme dalla sua destinazione catastale non sia affatto impeditivo se il cespite fu costruito in base ad un valido titolo o se il titolo non era ancora obbligatorio. Sarebbe quindi assicurabile – per dire - un fabbricato adibito a produzione industriale ma accatastato (e così inserito nel piano urbanistico) come *“civile abitazione”* oppure *“autorimessa”*.

Se l' ipotesi è corretta, e potrebbe, resteremmo per la verità assai prudenti. Nel momento in cui sono chiamate a pagare risarcimenti importanti le Compagnie assicuratrici riescono

a mettere in campo un esercito di legali, tutti profondamente preparati ed assai *resistenti*. Anche *innovativi*, se occorre.

. – 4 -

In effetti – commenta Il Sole 24 Ore del 14 maggio 2025 - “*le irregolarità minori (quali le modifiche marginali) non sembrano incidere sulla disciplina*”.

Di converso (ibidem) “*...rimangono pienamente assicurabili gli immobili con irregolarità sanate ⁽¹⁾ o per le quali sia in corso un procedimento di sanatoria o di condono*”. Ma giustamente gli articolisti (M. Hazan e R. Portaro) si domandano “*cosa accada nel caso in cui tali procedimenti non abbiano buon esito*”. Il Legislatore tace al riguardo.

In ogni caso non sembra per nulla razionale andare ad assicurare un fabbricato prima della sua effettiva regolarizzazione: verificandosi un sinistro mentre la pratica è ancora in corso non si avrebbero infatti risarcimenti in quanto l’irregolarità è ancora presente ⁽²⁾. Né, prevedibilmente, si può pensare a rimborsi di premi da parte della Compagnia.

. – 5 -

Vi era poi il problema, anche da noi sollevato, di chi fosse – tra il proprietario e l’utente - il soggetto obbligato ad assicurare i beni. E, soprattutto, con quali conseguenze se vi provvede l’utente. Ciò è stato chiarito, ma non del tutto, nella L. 78/2025 (cfr. par. 1).

Obbligato alla stipula è l’utente dei beni se essi non siano già assistiti da *analoga copertura assicurativa* predisposta dal proprietario. Ciò impone quindi un dialogo collaborativo tra i due soggetti, nonché un confronto tecnico/giuridico tra la polizza preesistente e sottoscritta dal proprietario, da un lato, e quella – dall’altro lato - tipicamente catastofale in base alla L. 213/2023 (cfr. par. 1 ns. Circol. 7 marzo 2025).

Non sempre però vi è la possibilità di un dialogo così costruttivo e sereno. Non sempre sarà tecnicamente agevole stabilire poi se la polizza preesistente soddisfa i criteri stabiliti dalla L. 213/2023. Bisognerà infine che le imprese utilizzatrici si preoccupino di documentare/certificare la conformità (leggasi “*analogia*”) o non conformità della prima. Ci sono infatti rilevanti responsabilità e significativi diritti – rispettivamente a carico o a beneficio dell’utente - in entrambi i casi.

Egli potrebbe infatti esser chiamato a rispondere verso il proprietario nell’ipotesi che questo, lasciato scoperto dalla sua polizza analoga, si ricordasse che però toccava all’utente predisporre una in linea con la L. 213/2023. I danni ad un immobile, per dire, potrebbero comportare risarcimenti assai rilevanti ⁽³⁾.

. – 6 -

In effetti una domanda a questo punto s’impone: come si concilia una polizza “*analoga*” (“*analoga*” non è l’equivalente di “*identica*”) con i diritti rivenienti al contraente/utente da una polizza autenticamente catastofale?

Sull’indennizzo proveniente da quella “*analoga*” – per dirne una - l’utente potrà vantare i medesimi diritti offerti dall’altra? Nelle norme esaminate in materia (come ora la L. 78/2025) la polizza “*analoga*” è menzionata soltanto ai fini dell’obbligo o non obbligo, di stipularne un’altra. I quesiti che stiamo ponendo non hanno perciò una risposta normativa, neppure indiretta o ricostruibile ⁽⁴⁾.

¹ Ciò è di tutta l’ovvietà: essi saranno ormai in possesso di un adeguato “titolo”. Però dice così il Decreto 39/2025.

² O no? Si potrebbe sostenere che se per legge il cespite era assicurabile, il risarcimento conseguentemente è dovuto? Ne dubitiamo assai.

³ Il caso degli immobili ci sembra “tipico” del dualismo proprietario/utente.

⁴ Lo stesso dicasi per l’affitto di azienda comprendente immobili e macchinari. Riteniamo che in tal caso si debba semplicemente avere riguardo alle singole componenti. Per gli impianti inglobati nel fabbricato consideriamo preziosa

L' utilizzatore che si accingesse a stipulare una polizza catastrofale per un immobile altrui ha certamente bisogno di accertarsi che il cespite locatogli non sia privo di un qualche "titolo", e se – sussistendo mancanze – esso ha già beneficiato di sanatorie o sono in corso procedimenti a tal fine (cfr. par. 3). Le responsabilità ricollegate alla polizza nuova, infatti, sono soltanto sue in qualità di contraente nell' interesse di terzi.

Egli deve perciò contare sul proprietario/locatore. E credergli. Ma avrà anche bisogno di atti e documenti, a futura memoria.

Verifiche simili dovranno però essere effettuate anche se la polizza dovesse riguardare macchinari e/o impianti, per accertare che essi siano – come regola impone – del tutto "a norma" ⁽⁵⁾.

Al proprietario andrebbe in ogni caso rimessa ogni decisione sulla cifra da assicurare ⁽⁶⁾, sapendo fin da subito che - non pagando di sua tasca i premi - egli probabilmente si rivelerà piuttosto ottimista. Nulla vieta in verità che il contraente/utilizzatore decida in autonomia. Che accade però se – ricevendo la comunicazione obbligatoria di cui all' art. 1, comma 3-sexies DL 39, convertito in L. 78/2025 ⁽⁷⁾ – lo stesso proprietario dovesse considerare infima o comunque insufficiente la copertura assicurativa determinata dalla sua controparte senza consultarlo?

In caso di sinistro coperto dalla polizza il protagonista della pratica risarcitoria non è comunque il contraente/utilizzatore che detiene un immobile o un importante macchinario in uso con una qualche formula di diritto privato (locazione, locazione finanziaria, *rent-to-buy*, comodato, ecc.) ed ha stipulato la polizza, pagando i relativi premi. E' invece il proprietario. A costui competono perciò la cura, la diligenza, la solerzia, occorrenti nel presentare validamente e tempestivamente la domanda di risarcimento, munirla della appropriata documentazione, seguire l' ordinario disbrigo della pratica, definire il giusto indennizzo (in via transattiva o giudiziale), indicare – financo – la destinazione dei mezzi liquidi del rimborso.

Finché il proprietario è una persona giuridica (pensiamo al caso migliore: una società di *leasing*) il contraente/utilizzatore ha tutti i riferimenti necessari e la fiducia di poter essere assistito o supportato. All' estremo opposto troviamo invece il proprietario individuale di un immobile o di una intera azienda, magari anziano, che può perfino diventare un' araba fenice. Non parliamo poi dei casi di successione in corso.

E – *dulcis in fundo* – come si può escludere che con l' indennizzo (prevedibilmente consistente, se ricorre la distruzione di un immobile) il proprietario risarcito non decida invece di trasferirsi con tutti i suoi "averi" in qualche Paese esotico ed avventuroso dove si vive da nababbi già con uno stipendio che in Italia definiremmo *ordinario*?

la collaborazione dell' assicuratore, purché delle scelte/opzioni compiute rimanga poi formale traccia. Quando si verifica il sinistro ci si rifà semplicemente al contratto assicurativo. E le dichiarazioni ottimistiche dell' Agente alla stipula (se è ancora in servizio) saranno dimenticate o comunque rielaborate non appena compare sulla scena il *meno generoso* Liquidatore della Compagnia.

⁵ Sembra singolare che non sia stata prevista la "regolarità" anche per questi beni, che incidono direttamente sulla "sicurezza" nei luoghi di lavoro, assai più della regolarità catastale di un immobile.

⁶ “Per la determinazione del valore dei beni da assicurare si considera il valore di ricostruzione a nuovo dell' immobile ovvero il costo di rimpiazzo dei beni mobili...” (art. 1, comma 101 L. 213/2023).

⁷ La L. 78/2025 stabilisce solo di “comunicare al proprietario dei beni l' avvenuta stipulazione della polizza”. Si suggerisce di mandargliene una copia integrale. Ma, nei panni del proprietario, vorremmo di volta in volta vedere la quietanza dei premi, così da sapere se la copertura si mantiene. La norma, tra l' altro, non obbliga ad informare il proprietario di eventuali cambi di Compagnia.

Il proprietario – ha comunque ragionato il Legislatore – ha però tre obblighi:

- a) Deve infatti utilizzare le somme ricevute per il ripristino dei beni danneggiati o periti;
- b) Deve rimborsare al contraente/utilizzatore l'importo dei premi pagati;
- c) In caso di inadempienza alla lett. a) è dovuta al contraente/utilizzatore una somma corrispondente al lucro cessante per il periodo di inattività dell'impresa dovuto al sinistro indennizzato, nei limiti del 40% del rimborso ottenuto ⁽⁸⁾.

La lett. c) già attesta che l'obbligo sub a) non è propriamente una *certezza*. Talvolta (stiamo parlando in effetti di "catastrofi") il tempo del ripristino sarà insostenibile per l'utilizzatore, che – salvo quanto appresso - preferirà cessare o trasferire l'attività in altri siti. E comunque chi valuterà se il ripristino è lento o sollecito? Quali sono i tempi "normali" che separano l'adempimento dall'inadempimento? Non potrà semmai accadere che – nel miraggio di chiedere il *lucro cessante* "*nel limite del 40 per cento dell'indennizzo percepito dal proprietario*" (art. 1 DL 39, *comme3-sexies*) - il contraente/utilizzatore preferisca mantenere in vita il soggetto giuridico danneggiato (nella sede danneggiata) ed aprire altrove un'identica attività con altri nomi?

In ogni caso tutti e tre i doveri elencati impongono al contraente/utilizzatore adempimenti di natura formale e le probabilità di un contenzioso appaiono, all'atto pratico, elevatissime. Per dire: chi mai accetterebbe di versare al più scrupoloso, documentato e sincero contraente/utilizzatore, ed a sua semplice richiesta, il 40% del risarcimento ottenuto, quando magari il risarcimento stesso non fu accettato per *equità* ma per *bisogno* di liquidità o per *insostenibilità* di una lunga vertenza giudiziaria? ⁽⁹⁾

E poi, pensando sempre agli immobili, è assai difficile credere che il risarcimento sarà velocissimo ed altrettanto velocissima, subito dopo, l'opera di ripristino. In effetti è intuitivo intanto che il proprietario del bene non avrà mai la stessa ansia di "ripresa" del contraente/utilizzatore. Il primo può liberamente discutere ⁽¹⁰⁾ per anni con la Compagnia assicurativa al fine di ottenere un maggior risarcimento. E quando l'avrà avuto può ritardare il ripristino per ragioni diverse, molte sicuramente anche valide (ad esempio la burocrazia che si accompagna alle questioni immobiliari). Non è detto poi che sia conveniente il "ripristino" del preesistente, con i suoi limiti e vizi.

Non ci sarà nemmeno da meravigliarsi se – nei casi di semplice danneggiamento - il proprietario pretenderà comunque gli affitti. E' vero che l'immobile non sarà utilizzabile come prima del sinistro, ma di certo non per colpa del locatore. Forza maggiore, egli dirà, e non gli si potranno dare tutti i torti.

C'è inoltre da aspettarsi che i nuovi (o comunque rinnovati) contratti di locazione rechino ineludibili clausole "difensive" a favore del proprietario, clausole probabilmente accettate dai conduttori perché le catastrofi, in fondo, non fanno paura. Sono infatti considerate eventi remoti, improbabili. Un malaugurio futuribile da toccarsi e sentirsi così al sicuro.

Coloro che hanno votato la L. 78/2025 risponderebbero probabilmente che però il contraente/utilizzatore ha il *privilegio* di cui all'art. 1891 c.c. Ma i privilegi non sono un

⁸ Che non è detto avvenga sempre in un'unica e definitiva soluzione. Il contraente/utilizzatore può esercitare i suoi diritti su un rimborso parziale?

⁹ Ma se il proprietario ottiene per risarcimento il valore di ricostruzione o di rimpiazzo (cfr. nota 6) e quindi il valore del **suo** bene, perché mai dovrebbe darne il 40% all'utilizzatore? Solo perché non ha ricostruito rapidamente ciò che la natura ha distrutto? Dove si trova questo diritto del Conduttore se un casuale incendio manda in cenere i fondi in cui egli esercita la sua attività? Eppure un incendio può nascere da responsabilità umane. Non così un terremoto.

¹⁰ La Legge nulla stabilisce al riguardo.

elemento oggettivo per passare “alla cassa”, un titolo di credito di libera spendibilità, un buono compensabile in qualche F.24, bensì un *diritto*. E i diritti, se il debitore è comunque riottoso, vanno portati alla valutazione di un Giudice, poi di un altro e un altro ancora. E si deve poter contare sulla loro sensibilità, quanto meno all’ ultimo grado di giudizio. In ogni caso si paga per ciascun passaggio della suddetta trafila.

Invece di parlare di privilegi, non si poteva semplicemente stabilire che – nell’ eseguire il risarcimento assicurativo – le Compagnie sono obbligate a devolvere direttamente al contraente/utilizzatore i premi pagati?

. – 12 -

Al momento non siamo in grado di dire se la L. 78/2025 fissa termini di garanzia che le parti potrebbero però derogare liberamente, così disponendo *consapevolmente* dei propri diritti. O se invece l’ applicazione della legge è assolutamente obbligatoria.

Sommessamente opteremmo per la prima soluzione, non essendovi parti “deboli” da tutelare anche oltre il loro volere. Ma la parola spetta evidentemente ai giuristi.

. * * * *

Il quadro, a nostro avviso, non è dei più rassicuranti. Troppe sono in effetti le occasioni per discutere, litigando prima direttamente e poi spostandosi nelle aule dei Tribunali. E questo è quel che accade quando il Legislatore (*il saggio avolo al servizio degli uomini di buona volontà*, cfr. l’ apertura di questa circolare) pretende di intromettersi nelle condotte e nei rapporti tra le parti.

Ci si domanda in effetti se non sarebbe stato più ragionevole e lineare prevedere l’ obbligo assicurativo a carico del proprietario dei beni e lasciare a questi di trovare il giusto equilibrio con la controparte utilizzatrice.

Ci teniamo in ogni caso a disposizione e cordialmente Vi salutiamo.

DONNINI & ASSOCIATI
Dr. Luciano Donnini

DONASS-CIR/CIR25-CIR/POR