



## **POLIZZE CATASTROFALI: NUOVA DISCIPLINA E AMPLIAMENTO DELLE TUTELE**

*Pubblicato il 8 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano*



Il disegno di legge di conversione del decreto-legge 39/2025 in materia di assicurazione contro i rischi catastrofali approda oggi alla Camera, portando con sé significative novità per imprese e proprietari immobiliari. Gli emendamenti approvati dalla Commissione Ambiente ridefiniscono l'ambito applicativo dell'obbligo assicurativo, introducendo un regime differenziato che amplia le tutele anche agli immobili in fase di regolarizzazione urbanistica.

## **Estensione della copertura agli immobili oggetto di sanatoria**

La riformulazione degli emendamenti approvata dalla Commissione Ambiente segna un punto di svolta nella disciplina delle polizze catastrofali. La nuova normativa prevede che l'obbligo di assicurazione contro le calamità naturali non riguardi indistintamente tutti gli immobili, ma si applichi selettivamente a quelli costruiti o ampliati sulla base di un valido titolo edilizio, o la cui ultimazione risale a un periodo in cui tale titolo non era obbligatorio.

L'innovazione più rilevante consiste nell'inclusione tra gli immobili assicurabili anche di quelli oggetto di sanatoria o per i quali sia in corso un procedimento di sanatoria o condono. Questa apertura rappresenta un cambiamento significativo rispetto alla formulazione originaria, che escludeva dalla copertura assicurativa "le imprese i cui beni immobili risultino gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste".

Il legislatore ha quindi optato per un approccio più inclusivo, riconoscendo la necessità di garantire tutela anche a quegli immobili che, pur presentando irregolarità edilizie, sono in fase di regolarizzazione attraverso gli strumenti previsti dall'ordinamento.

## **Conseguenze per gli immobili non assicurabili**

Per gli immobili che restano esclusi dall'ambito della copertura assicurativa, le conseguenze sono particolarmente severe. Il testo emendato stabilisce che agli immobili non assicurabili non spettino indennizzi, 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.

Questa disposizione introduce un meccanismo di responsabilizzazione dei proprietari, incentivandoli a regolarizzare la posizione degli immobili per poter accedere alle tutele previste dal sistema assicurativo e agli eventuali interventi pubblici di sostegno in caso di calamità.

## **Nuova disciplina degli indennizzi per immobili di terzi**

Un altro emendamento di particolare rilevanza riguarda gli immobili assicurati dall'imprenditore ma di proprietà di terzi. In questo caso, la riformulazione approvata prevede che l'indennizzo spettante sia corrisposto direttamente al proprietario del bene, con l'obbligo di utilizzare le somme per il ripristino dei beni danneggiati o periti o della loro funzionalità.

La norma introduce anche una tutela per l'imprenditore che utilizza l'immobile: in caso di inadempimento da parte del proprietario, questi avrebbe comunque diritto a una somma corrispondente al lucro cessante per il periodo di interruzione dell'attività di impresa causata dall'evento catastrofale, nei limiti del 40% dell'indennizzo percepito. Si tratta di un meccanismo che mira a bilanciare gli interessi del proprietario dell'immobile con quelli dell'imprenditore che vi esercita l'attività.

## **Criteri per la determinazione del valore assicurabile**

Particolare attenzione è stata dedicata ai criteri per la determinazione del valore dei beni da assicurare. L'emendamento del relatore approvato in Commissione stabilisce che per determinare tale valore si debba considerare:

- Il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile
- Il costo di rimpiazzo dei beni mobili
- Il costo di ripristino delle condizioni del terreno interessato dall'evento calamitoso

Questi parametri offrono criteri oggettivi di valutazione, facilitando la determinazione dell'entità della copertura assicurativa e, di conseguenza, dell'indennizzo in caso di sinistro.

## Agevolazioni per le grandi imprese

Un ulteriore emendamento riformulato introduce un meccanismo di favore per le grandi imprese e le società controllate e collegate che adottano strategie assicurative articolate. La nuova disposizione prevede l'esclusione dallo scoperto o franchigia fino al 15% del danno per quelle realtà che alla data di chiusura del bilancio abbiano i requisiti di fatturato e dipendenti individuati da un decreto del Ministero delle Imprese e del Made in Italy, e che stipolino un programma assicurativo globale valido per tutto il gruppo.

Questa previsione rappresenta un incentivo per l'adozione di programmi assicurativi complessi da parte dei grandi gruppi imprenditoriali, riconoscendo l'efficacia di tali strumenti nella gestione del rischio catastrofale.

## Differimento dei termini per l'adempimento dell'obbligo

Vale la pena ricordare che il decreto-legge 39/2025 oggetto di conversione ha introdotto un sistema graduato di scadenze per l'adempimento dell'obbligo assicurativo, diversificato in base alle dimensioni delle imprese:

- Per le grandi imprese (oltre 250 dipendenti), il termine è confermato al 1° aprile 2025
- Per le medie imprese, il termine è differito al 1° ottobre 2025
- Per le piccole e micro imprese, il termine è ulteriormente posticipato al 1° gennaio 2026

Inoltre, per le grandi imprese è previsto un periodo di tolleranza di 90 giorni, durante il quale l'eventuale inadempimento dell'obbligo non pregiudica l'accesso a contributi, sovvenzioni o agevolazioni pubbliche.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA