



L'OBBLIGO DI STIPULA DELLE POLIZZE CATASTROFALI

Aspetti Contrattuali nei Rapporti di Locazione

Torino, 15 ottobre 2025

Antonio Racco, Loris Clementi e Giorgio Fischer

Coordinati da Stefano Spina

CONTESTO NORMATIVO



Legge 27 luglio 1978, n. 392 – Locazioni commerciali

- nessuna regolamentazione specifica in materia di assicurazioni obbligatorie a carico del locatore o conduttore
- art. 79 dispone la nullità di ogni patto atto a favorire il locatore ed in contrasto con le disposizioni della legge

Effetto dell'obbligo CAT-NAT:

- si innesta sulla disciplina civilistica della locazione senza modificarla formalmente, ma incide sull'equilibrio contrattuale

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Prassi contrattuale consolidata:

- inserire l'obbligo di stipula di polizze per rischi specifici (incendio, RC, lastre ecc.)
- prevedere la comunicazione periodica dello stato di vigenza delle polizze
- Inserire clausole risolutive espresse in caso di inadempimento

Condizioni di validità:

- nessuno squilibrio eccessivo a danno del conduttore
- formulazione chiara e simmetrica
- conformità a buona fede e correttezza (art. 1375 c.c.)

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Impatto sui contratti in corso:

- L'obbligo di assicurazione costituisce sopravvenienza normativa
- Non incide automaticamente sul canone o sulle condizioni economiche
- addendum integrativo o PEC
 - chi stipula la polizza (connessione funzionale all'attività d'impresa),
 - ripartizione costi
 - verifica e rinnovi
 - sanzioni per inadempimento

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Ripartizione logico-funzionale delle coperture:

Oggetto assicurato	Soggetto	Obbligo legale	Costo
Fabbricato (contenitore)	Locatore impresa	Possibile	Locatore
Beni aziendali (contenuto)	Utilizzatore/Conduuttore impresa	Sì, obbligo ex lege*	Conduuttore
Parti comuni condominiali	Condominio	Non ex lege CAT-NAT	Condominio

*il dato normativo si riferisce ai “beni a qualsiasi titolo impiegati nell’attività d’impresa” dando rilievo più alla connessione funzionale del bene (anche immobili) all’attività d’impresa che sul titolo di possesso dello stesso – vedasi FAQ n. 1 MIMIT e Guida Sintetica ANIA

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.):

- Non applicabile automaticamente
- Requisiti: evento straordinario, imprevedibile e onerosità eccessiva:
 - L'obbligo CAT-NAT è straordinario e non previsto ma probabilmente non eccessivamente oneroso
 - Costo assicurativo in genere non altera l'equilibrio economico
 - Non imputabile al locatore
- **Conclusione:** l'art. 1467 non giustifica la risoluzione automatica del contratto

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Gestione dell'obbligo sopravvenuto

- **Soluzione raccomandata:** rinegoziazione consensuale tramite addendum – PEC in alternativa
- **Contenuti principali:**
 - Richiamo all'obbligo normativo
 - Distinzione tra contenitore e contenuto
 - Scambio delle polizze e rinnovi
 - Clausola risolutiva e penali

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Immobili in condominio e polizze globali

- Polizza condominiale stipulata dall'amministratore (art. 1130 n. 4 c.c.) – potenzialmente anche per rischi catastrofali
- Copre parti comuni, talvolta anche unità private

Effetti:

- Locatore coperto per parti comuni
- Conduttore impresa obbligato comunque alla propria polizza
- Possibile sovrapposizione di coperture → applicazione art. 1910 c.c.

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Art. 1910 c.c. - Pluralità di assicurazioni

Obbligo di comunicazione:

- Se per il medesimo rischio esistono più polizze, il contraente deve informare ciascun assicuratore.
- In caso di sinistro, avviso a tutti gli assicuratori.

Sanzione: perdita o riduzione dell'indennizzo in caso di omissione dolosa.

Ripartizione: ciascun assicuratore paga in proporzione al valore assicurato.

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Coordinamento pratico tra le coperture:

- Utilizzatore-impresa deve verificare coperture condominiali e del locatore
- In caso di sovrapposizione:
 - avviso a tutti gli assicuratori;
 - coordinamento dei massimali;
 - indennizzo proporzionale.
- **Scopo:** evitare cumulo vietato e garantire efficacia delle coperture

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Esempio di clausole operative:

- Clausola di riconoscimento dell'obbligo (art. 1 L. 213/2023)
- Clausola di ripartizione/attribuzione dell'obbligo a stipulare e dei costi
- Clausola informativa ex art. 1910 c.c.
- Clausola di risoluzione automatica ex art. 1456 c.c.
- Clausola di cooperazione e aggiornamento periodico

GESTIONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Conclusioni:

- L'obbligo CAT-NAT non altera la validità dei contratti in corso, ma impone adeguamento
- La rinegoziazione consensuale è la via preferibile per gestire la sopravvenienza ed evitare conflitti/assenza copertura
- Nei condomini, attenzione alla pluriassicurazione e all'art. 1910 c.c.
- L'inserimento di clausole specifiche consente certezza giuridica e tutela reciproca di locatore e conduttore.



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos