

L'OBBLIGO DI STIPULA DELLE POLIZZE CATASTROFALI

Oggetto dell'Obbligo Assicurativo

Torino, 15 ottobre 2025

Dr. Andrea Ruffinetti

L'Oggetto della Copertura - Panoramica



- Vengono protetti dalle polizze catastrofali: i terreni, i fabbricati, gli impianti e macchinari, le attrezzature industriali e commerciali.
- L'oggetto è strettamente legato alla natura obbligatoria della copertura.
- Aspetti chiave:
 - Tipologia di beni assicurati.
 - Determinazione dei valori oggetto di copertura.
 - Gestione dei beni con difformità edilizie o catastali.

I Beni Locati: Immobili e Pertinenze



- **Bene Principale:** l'unità immobiliare con contratto di locazione registrato (es. ufficio, locale commerciale, fabbricato industriale).
- Cosa include:
 - **Struttura fissa:** muri, solai, infissi, impianti idrici/elettrici annessi.
 - **Contenuto di proprietà del conduttore:** attrezzature industriali e commerciali, Impianti e macchinari. Rientrano nella copertura assicurativa catastrofale solo i beni oggetto dell'obbligo normativo

Le Pertinenze - Definizione e Inclusione



- **Definizione:** beni accessori funzionalmente destinati in modo durevole al servizio dell'immobile principale (Art. 817 C.C.).
- **Esempi:** box auto, cantine, soffitte, posti auto scoperti.
- **Per la Copertura:**
 - È opportuno che siano **esplicitamente indicate** sia nel contratto di locazione che nella polizza.
 - L'identificazione deve essere univoca (es. numero civico, numero interno box).

Le Pertinenze - Criticità e Aree di Rischio



- **1. Identificazione univoca:**

- Contratto di locazione generico → rischio di contestazione della copertura.
- *Esempio:* Pertinenza in condominio diverso dall'immobile principale potrebbe non essere riconosciuta, se non ben identificata.

- **2. Onere della Prova:**

- In caso di sinistro, l'assicurato deve provare l'esistenza e il valore dei beni (inventari, foto, ricevute).

Determinazione dei Valori



- **Scoperto e Massimale - I Limiti dell'Indennizzo (DM 18/2025)**
- **Scoperto:** Importo che rimane a carico dell'assicurato.
 - **≤ 30 Mln € Somma Assicurata:** Max 15% del danno.
 - **> 30 Mln € Somma Assicurata (o Grandi Imprese):** Libera negoziazione.
- **Massimale:** Importo massimo corrisposto per sinistro.
 - **≤ 1 Mln € Somma Assicurata:** Massimale = Somma Assicurata.
 - **1 Mln € - 30 Mln € Somma Assicurata:** Massimale = 70% della Somma Assicurata.
 - **> 30 Mln € Somma Assicurata (o Grandi Imprese):** Libera negoziazione.

Criteri di Valorizzazione dei Beni (DM 18/2025)



- **Fabbricati: Valore di Ricostruzione**

l'importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità.

Escluse: spese di demolizione e sgombero (ANIA).

- **Terreni: Costo di Ripristino**

il valore necessario a sostenere i costi dei lavori di sgombero, bonifica e ripristino delle caratteristiche meccaniche e topografiche del terreno ad una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato.

- **Impianti/Macchinari: Costo di Rimpiazzo**

il valore necessario a sostenere i costi di sostituzione dei beni danneggiati con beni della medesima utilità, correntemente offerti sul mercato.

La Copertura dei Terreni - Il Primo Rischio Assoluto



- **Obbligo Normativo (Art. 7 DM 18/2025):** per i terreni, la copertura è sempre in forma a **Primo Rischio Assoluto**.
- **Definizione:** l'assicuratore risarcisce il danno nei limiti della somma assicurata, ma prescindendo dal valore totale del bene. Si differenzia dalla forma a **Valore Intero** (dove si applica la regola proporzionale ex Art. 1907 c.c.).
- Certezza dell'indennizzo se $\text{Danno} \leq \text{Somma Assicurata}$.
- Premi generalmente più onerosi.

Confronto Pratico: Valore Intero vs. Primo Rischio Assoluto



- **Scenario:**

Danno = 50.000€;

Somma Assicurata = 150.000€;

Valore Bene = 200.000€.

- **A Valore Intero (es. Fabbricati):**

- Indennizzo = $(150.000 / 200.000) \times 50.000 = 37.500€$
- *Viene applicata la regola proporzionale.*

- **A Primo Rischio Assoluto (Obbligatorio per Terreni):**

- Indennizzo = **50.000€**
- *L'indennizzo è pari al danno effettivo, nel limite della Somma Assicurata.*

Criticità nella Valorizzazione dei Terreni



- **1. Massimali Proporzionali alla Superficie**
 - La superficie non è l'unico indicatore di valore (es. ubicazione, fertilità).
 - Rischio di sottostima e copertura inadeguata.
- **2. Limite del "Costo di Ripristino":**
 - Indennizza il ripristino fisico, ma non necessariamente la perdita di **valore economico** del terreno.
 - Un evento catastrofico può alterare permanentemente il contesto (es. valore dei terreni in una zona dopo un'alluvione).

Difformità Edilizie - Il Quadro Normativo



art. 1, c. 106, secondo periodo, legge 213/2023,
come modificato dal dl 39/2025

“L’assicuratore è tenuto ad assicurare esclusivamente gli immobili 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. Sono altresì assicurabili gli immobili oggetto di sanatoria o per i quali sia in corso un procedimento di sanatoria o di condono. Per gli immobili non assicurabili tenuto conto di quanto previsto dal precedente periodo non spetta alcun indennizzo, contributo, sovvenzione o agevolazione di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofali.”

Presupposto per l'Assicurabilità (L. 213/2023):

- Immobile costruito/ampliato con **valido titolo edilizio**.
- Immobile ultimato quando il titolo non era obbligatorio.
- Immobile oggetto di sanatoria/condono.

Difformità Edilizie - Il Quadro Normativo



- L'art. 1, c. 2, del DM 18/2025, emanato prima dell'integrazione normativa, non faceva riferimento all'assicurabilità degli immobili costruiti o ampliati sulla base di un valido titolo edilizio, ma si riferiva alla non assicurabilità degli immobili "gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste, ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione".
- La nuova norma sembrerebbe aver fornito un quadro normativo più chiaro, in quanto l'abuso edilizio o la carenza di un'autorizzazione prevista possono riferirsi anche solo a piccole e parziali irregolarità,
- Un'interpretazione che escludesse dal perimetro dell'assicurabilità un immobile in presenza di un abuso edilizio parziale e di limitata estensione non sarebbe coerente con la **ratio** della norma.

Difformità Edilizie - Il Quadro Normativo



- **Cassazione SS.UU. n. 8230/2019:** Gli atti di trasferimento di immobili difformi da quelli descritti nel titolo urbanistico sono validi a condizione che gli estremi del titolo menzionati nell'atto siano reali (non mendaci) e riferibili a quell'immobile, mentre è irrilevante e non costituisce motivo di nullità del trasferimento la conformità o difformità dell'immobile rispetto al titolo menzionato.
- Allo stesso modo le difformità dell'immobile rispetto a un valido titolo edilizio non dovrebbero escludere l'immobile dall'obbligo assicurativo catastrofale.



www.odcec.torino.it

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

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