

OGGETTO	POLIZZA PER RISCHI CATASTROFALI - LE FAQ DI ANIA
RIFERIMENTI	FAQ di ANIA - <a href="#">DM MEF 30/01/2025, n. 18</a> - Art. 1, co. da 105 a 111, L. 213/2023 - RF-fl 040/2025
CIRCOLARE DEL	28/03/2025

*Sintesi: a pochi giorni dalla scadenza del 31 marzo per la stipula della polizza contro gli eventi catastrofali introdotta dalla legge di Bilancio 2024 a carico delle imprese iscritte al Registro Imprese, a copertura dei danni a fabbricati, impianti o attrezzature, a fronte dell'assenza di chiarimenti ufficiali, l'Associazione delle Compagnie di assicurazione (ANIA) ha espresso la propria posizione in merito a questioni ancora in dubbio, tramite delle apposite FAQ.*

*Tra i chiarimenti più rilevanti il fatto che:*

- in caso di beni concessi in locazione/comodato/leasing: l'obbligo di polizza ricade sul conduttore/utilizzatore, (se il bene non è già assicurato dal proprietario)
- non rileva il soggetto che stipula la polizza: anche quella stipulata da un terzo assolve l'obbligo, purché copra i beni oggetto dell'attività per i rischi indicati dalla norma
- l'obbligo riguarda qualsiasi soggetto imprenditore da iscrivere al Registro imprese, a nulla rilevando le modalità di esercizio dell'attività (ivi inclusi i B&B svolti in modo imprenditoriale).

Come noto, la legge di bilancio 2024 (art. 1, co. da 101 a 111, L. 213/2023) ha introdotto l'obbligo (v. [RF-fl- 040/2025](#)):

- per tutte le imprese con sede legale in Italia
- e stabili organizzazioni in Italia di imprese estere

iscritte nel **Registro delle imprese** ai sensi dell'art. 2188 del Codice Civile

di sottoscrivere una **copertura assicurativa**:

- per i beni indicati nell'art. 2424, co. 1, sezione Attivo, voce B-II, n. 1), 2) e 3) del Codice Civile (**terreni e fabbricati, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali**)
- in relazione a danni causati da eventi catastrofali avvenuti in Italia.

La disposizione è stata attuata dal **DM Mimit 30/01/2025, n. 18**, in vigore dal 14/03/2025.

Il cd. "Decreto Milleproroghe 2025" ha differito al 31/03/2025 l'obbligo di stipula (inizialmente previsto per il 31/12/2024); per le sole imprese della pesca e dell'acquacoltura l'obbligo scade al 31/12/2025.

**L'ANIA** (Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici) ha preso posizione in merito all'obbligo di stipula delle **polizze assicurative contro i rischi catastrofali** da parte delle imprese, con una serie di chiarimenti in forma di FAQ.

Per quanto si tratti di una posizione "di parte", tali chiarimenti risultano particolarmente rilevanti alla luce della totale assenza di chiarimenti ufficiali nel merito.

#### I CHIARIMENTI DI ANIA

Di seguito si propone una panoramica dei chiarimenti più significativi diramati da ANIA, per riportare, in calce, il testo delle FAQ:

<b>Beni in leasing o noleggio</b>	Se un bene (immobile o attrezzatura) concesso in locazione o usufrutto non è già assicurato dal proprietario, <b>l'obbligo ricade</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>sull'affittuario: in caso di locazione (o di comodato)</b></li><li>▪ <b>utilizzatore: in caso di leasing</b></li></ul> se iscritto nel Registro delle imprese.
<b>Imprese individuali</b>	Anche le imprese individuali sono tenute a stipulare la polizza, se risultano iscritte al Registro delle imprese. Restano escluse le sole imprese agricole ai sensi dell'art. 2135 c.c.

<b>Imprese artigiane</b>	Sebbene per queste imprese il Codice civile preveda solo un'annotazione (e non un'iscrizione formale) nel Registro delle imprese, <b>si applica comunque l'obbligo assicurativo</b> .
<b>Attività iscritte solo al REA</b>	Le attività registrate esclusivamente al R.E.A. (associazioni con attività commerciale non prevalente) <b>non sono esplicitamente incluse</b> dalla normativa. Nel caso di svolgimento attività commerciale, scatta l'obbligo alla copertura assicurativa per i beni ricompresi nell'elenco definito dalla Legge ed impiegati per l'attività imprenditoriale esercitata.
<b>Bed &amp; Breakfast</b>	Se il B&B costituisce attività d'impresa e comporta l'iscrizione nel Registro delle imprese, anche il gestore è tenuto a stipulare la polizza e la copertura riguarderà solo la parte dell'immobile destinata all'attività economica. In caso contrario (reddito diverso da attività commerciale non abituale, anche derivante dall'utilizzo promiscuo dell'abitazione principale) non ricorre l'obbligo.
<b>Immobili in costruzione</b>	I fabbricati in corso di costruzione <b>non sono espressamente inclusi</b> tra i beni da assicurare obbligatoriamente, secondo l'art. 2424 del Codice civile (sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3)).
<b>Imprese edili per i beni presso il cantiere</b>	Qualora i beni strumentali presenti in cantiere non beneficino di coperture specifiche per il cantiere, le imprese edili dovranno comunque assicurare i beni strumentali all'esercizio dell'attività imprenditoriale.
<b>Condominio con polizza sul fabbricato</b>	Sono esclusi dall'obbligo assicurativo i beni già assistiti da analoga copertura <b>anche qualora sia stata stipulata da soggetti diversi dall'imprenditore</b> che impiega i beni (a tal fine la Relazione Illustrativa del D.M. 18/ 2025).
<b>Rinnovo di polizza</b>	Per le assicurazioni già in essere l'adeguamento potrà avvenire al rinnovo o al primo pagamento utile (es: in caso di polizza con scadenza annuale sottoscritta il 24 febbraio 2025, l'adeguamento ai requisiti di legge potrà avvenire il 24 febbraio 2026). Se il pagamento del premio è annuale, la polizza va adeguata alle nuove disposizioni al primo rinnovo utile; se invece il premio annuale è frazionato/rateizzato, l'adeguamento potrà avvenire al primo quietanzamento utile. <b>E' sufficiente che le polizze già in corso abbiano una garanzia catastrofale; tuttavia, questa deve essere adeguata alle nuove disposizioni.</b> Le polizze si considerano adeguate se prevedono le definizioni dei sinistri riportate nel DM attuativo
<b>Danni non coperti</b>	La polizza obbligatoria copre esclusivamente i danni materiali e diretti al fabbricato e al contenuto, mentre non sono coperti i danni indiretti (ad esempio, la <i>business interruption</i> ). Oltre ai danni indiretti, è espressamente esclusa la copertura per le seguenti tipologie di danno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i danni che sono conseguenza diretta del comportamento attivo dell'uomo e i danni a terzi provocati dai beni assicurati a seguito di eventi;</li> <li>- i danni conseguenza diretta o indiretta di atti di conflitti armati, terrorismo, sabotaggio, tumulti;</li> <li>- i danni relativi a energia nucleare, armi, sostanze radioattive, esplosive, chimiche o derivanti da inquinamento o contaminazione.</li> </ul>

Sono, inoltre, elencati gli **eventi che non rientrano nel rischio** da assicurare in relazione alla definizione di "alluvione/inondazione/esondazione" (es: è escluso il danno derivante dalle cd. "bombe d'acqua"), di "sisma" e di "frana".

È, infine, chiarito che sono **sempre escluse nella polizza obbligatoria le spese di demolizione e sgombero**.

## LE FAQ DI ANIA

COSA PREVEDE LA LEGGE
<b>Catastrofi naturali: cosa prevede la Legge di Bilancio 2024?</b>
La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto l'obbligo, per tutte le imprese in Italia, di proteggersi contro le catastrofi naturali per mezzo di apposita copertura assicurativa. Le modalità operative sono contenute nel DM n. 18/2025. L'obbligo ad assicurare è bilaterale ossia vige sia per le imprese che si assicurano che per le compagnie di assicurazione che devono assicurare.
<b>Quando scatta l'obbligo?</b>
Entro il 31.3.2025 le imprese sono obbligate a stipulare una polizza assicurativa contro i danni derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofali con una compagnia di assicurazioni che è obbligata ad assicurarle.
Solo per le imprese dei settori pesca e acquacoltura il termine è posticipato al 31.12.2025.
<b>Chi deve assicurarsi?</b>
Tutte le imprese con sede legale in Italia e quelle con sede legale all'estero ma con una stabile organizzazione di servizi in Italia per cui è prevista l'iscrizione nel Registro Imprese, sia nella Sezione obbligatoria che in quella facoltativa, secondo il C.c. e le Leggi vigenti, ad esclusione delle imprese agricole di cui all'art. 2135, C.c..
<b>Quali imprese rientrano nell'art. 2135, C.c. e come verificarlo?</b>
Rientrano nell'ambito dell'art. 2135, C.c. le imprese agricole che esercitano attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Per le relative definizioni si rinvia alla lettura della suddetta disposizione.
<b>Se non si è proprietari dei beni (fabbricati, impianti e/o attrezzature) che vengono utilizzati nella propria attività lavorativa, come bisogna comportarsi?</b>
Come chiarito dall'art. 1-bis, DL n. 155/2024, in caso di beni - sia fabbricati che impianti e attrezzature - concessi in locazione, l'affittuario/utilizzatore, se il bene non risulta già assicurato dal proprietario, deve stipulare la copertura assicurativa obbligatoria.
<b>Il titolare di ditta individuale con sede legale presso il proprio indirizzo di residenza, è obbligato alla copertura?</b>
Sono tenute ad assicurarsi, come anche chiarito dalla Relazione illustrativa del DM n. 18/2025 <i>"tutte le imprese per cui è normativamente prevista l'iscrizione nel registro delle imprese, in qualsiasi sezione e per qualsiasi finalità, secondo il codice civile e le leggi speciali o la normativa regolamentare o attuativa, tempo per tempo vigenti"</i> (ad eccezione delle imprese agricole di cui all'art. 2135, C.c.).
<b>Beni in leasing e noleggio, a chi spetta l'obbligo di copertura?</b>
Come chiarito dall'art. 1-bis, DL n. 155/2024 e dall'art. 1, comma 1, lett. b), DM n. 18/2025, l'oggetto della copertura assicurativa sono i beni elencati dall'art. 2424, C.c. (nello specifico quelli di cui al primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), a qualsiasi titolo impiegati per l'esercizio dell'attività di impresa. Sono esclusi dall'obbligo assicurativo i beni già assistiti da analoga copertura anche qualora sia stata stipulata da soggetti diversi dall'imprenditore che impiega i beni (si veda a tal fine la Relazione Illustrativa del DM n. 18/2025).
A titolo esemplificativo, in caso di beni concessi in locazione, affitto o usufrutto, anche il locatario/affittuario o usufruttuario iscritto nel Registro Imprese, se il bene non risulta già assicurato dal proprietario, deve stipulare la copertura assicurativa.
<b>Lo studio legale in cui l'attività viene esercitata in forma individuale è soggetto all'obbligo assicurativo?</b>
È dirimente l'iscrizione al Registro Imprese da cui deriva l'obbligo assicurativo.
<b>L'obbligo è operante anche per le attività commerciali non iscritte nel Registro Imprese ma iscritte nel REA?</b>
Sono tenute ad assicurarsi, secondo quanto riportato nella Relazione Illustrativa del DM n. 18/2025 <i>"tutte le imprese per cui è normativamente prevista l'iscrizione nel registro delle imprese, in qualsiasi sezione e per qualsiasi finalità, secondo il codice civile e le leggi speciali o la normativa regolamentare o attuativa, tempo per tempo vigente"</i> (ad eccezione delle imprese agricole di cui all'art. 2135, C.c.).
Non risulta menzionato il REA nella normativa applicabile.
<b>Anche i singoli negozi (ad esempio, parrucchiera, carrozziere, panetteria), se iscritti al Registro Imprese del commercio, saranno tenuti alla sottoscrizione della polizza?</b>
<b>Ci sono limiti (in origine le piccole attività e gli artigiani erano esclusi) oppure tutti quanti rientrano nella definizione purché iscritti?</b>
Sono tenute ad assicurarsi, secondo quanto riportato nella Relazione Illustrativa del DM n. 18/2025 <i>"tutte le imprese per cui è normativamente prevista l'iscrizione nel registro delle imprese, in qualsiasi sezione e per"</i>

<p><i>qualsiasi finalità, secondo il codice civile e le leggi speciali o la normativa regolamentare o attuativa, tempo per tempo vigente”.</i></p> <p>Pertanto, tutte le imprese comunque iscritte nel Registro Imprese si devono assicurare.</p> <p>Del resto, la ratio della normativa è proprio quella di garantire un “ombrello protettivo” adeguato a tutte le imprese, ivi comprese quelle di minori dimensioni.</p>
<p><b>Diverse associazioni sportive dilettantistiche utilizzano, in forma gratuita, beni del patrimonio disponibile e non di proprietà comunale: nel caso in cui l’ASD sia iscritta al Registro Imprese, sarebbe obbligata all’assicurazione?</b></p> <p><b>Nel caso non fosse iscritta al Registro Imprese, sarebbe obbligata all’assicurazione?</b></p>
<p>Qualora l’associazione sia iscritta al Registro Imprese ne deriverà l’obbligo alla copertura assicurativa per i beni ricompresi nell’elenco definito dalla Legge ed impiegati per l’attività imprenditoriale esercitata</p>
<p><b>Un giostraio è soggetto all’obbligo di sottoscrizione cat nat? In questo caso specifico, mancherebbe l’ubicazione del rischio visto che le giostre sono mobili. Come si può affrontare un caso del genere?</b></p>
<p>Anche il giostraio, se tale attività è svolta come attività imprenditoriale e comporta l’iscrizione nel Registro Imprese, è tenuto ad assicurarsi.</p> <p>La valutazione del rischio spetterà all’impresa di assicurazione con cui verrà sottoscritta la polizza.</p>
<p><b>Un’attività di B&amp;B, svolta all’interno della dimora abituale del gestore e che occupa rispettivamente circa 1/3 della superficie totale, rientra nell’obbligo in questione? Come deve essere valutato il rischio? Si deve assicurare l’intero edificio o fare una stima della sola parte inerente all’attività?</b></p>
<p>Se l’attività di B&amp;B è configurabile come attività di impresa e comporta l’iscrizione nel Registro Imprese, il gestore è tenuto ad assicurarsi.</p> <p>Il perimetro della copertura sarà limitato alla porzione di edificio destinata all’esercizio dell’attività di impresa.</p>
<p><b>L’obbligo assicurativo vale anche per le abitazioni c.d. a “uso promiscuo”, ovvero dove il titolare ha la propria abitazione nel medesimo edificio dove svolge anche la propria attività di impresa?</b></p>
<p>Se l’immobile considerato è impiegato per l’esercizio dell’attività di impresa ricade nel perimetro dell’obbligo assicurativo.</p>
<p><b>Per le imprese artigiane l’art. 2188, C.c. prevede una annotazione e non l’iscrizione. Sono comunque obbligate a sottoscrivere la copertura assicurativa?</b></p>
<p>Nella Relazione Illustrativa del DM n. 18/2025 è chiarito che sono tenute ad assicurarsi “<i>tutte le imprese per cui è normativamente prevista l’iscrizione nel registro delle imprese, in qualsiasi sezione e per qualsiasi finalità, secondo il codice civile e le leggi speciali o la normativa regolamentare o attuativa, tempo per tempo vigenti</i>” (ad eccezione delle imprese agricole di cui all’art. 2135, C.c.).</p>
<p><b>Entro quale termine le compagnie dovranno adeguare i propri prodotti assicurativi alla nuova normativa?</b></p>
<p>Il DM n. 18/2025 prevede che le imprese di assicurazione dovranno adeguare i propri prodotti alle disposizioni del Decreto entro il 31.3.2025.</p>
<p><b>Tale termine vale anche per le polizze attualmente in vigore?</b></p>
<p>NO. Per le assicurazioni già in essere l’adeguamento potrà avvenire al rinnovo o al primo pagamento utile. Ad esempio, in caso di polizza con scadenza annuale sottoscritta il 24.2.2025, l’adeguamento ai requisiti di legge potrà avvenire il 24.2.2026.</p>
<p><b>Per le polizze già rinnovate alla data di pubblicazione del Decreto, l’adeguamento delle condizioni di polizza deve avere effetto, in caso di premio annuale frazionato, alla scadenza infra-anno oppure alla scadenza annuale del contratto?</b></p>
<p>Se il pagamento del premio è annuale, la polizza potrà essere adeguata alle nuove disposizioni di legge al primo rinnovo utile; se invece il premio annuale è frazionato/rateizzato, l’adeguamento potrà avvenire al primo quietanzamento utile (conformemente a quanto previsto dall’art. 11, commi 1 e 2, DM n. 18/2025).</p>
<p><b>Per le polizze già in essere sono da intendersi quelle che hanno in corso già almeno una garanzia catastofale?</b></p>
<p>Conformemente a quanto previsto dall’art. 11, commi 1 e 2, DM n. 18/2025, se il pagamento del premio è annuale, la polizza potrà essere adeguata alle nuove disposizioni di legge al primo rinnovo utile se invece il premio annuale è frazionato/rateizzato, l’adeguamento potrà avvenire al primo “quietanzamento” utile.</p>
<p><b>In caso di polizza poliennale da quando deve essere effettuato l’adeguamento della copertura alle nuove disposizioni di legge?</b></p>
<p>Per le polizze già in essere, l’adeguamento alle previsioni di legge decorre a partire dal primo rinnovo o “quietanzamento” utile delle stesse.</p>
<p><b>Cosa accade alle imprese che non rispettano l’obbligo?</b></p>



Secondo il comma 102, Legge n. 213/2023 del mancato rispetto dell'obbligo di assicurarsi entro il 31.3.2025, si deve tener conto *"nell'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"*. Pertanto, le imprese inadempienti potrebbero NON ACCEDERE ad agevolazioni o contributi pubblici.

Inoltre, qualora si verificasse uno degli eventi previsti dell'obbligo, le imprese non assicurate rischiano di dover fare fronte autonomamente ai danni subiti, con importanti ripercussioni sull'operatività della propria attività.

### EVENTI NATURALI DI ASSICURARE

#### Quali eventi naturali (rischi) rientrano nella copertura obbligatoria?

I rischi da assicurare sono: alluvione, esondazione, inondazione, sisma e frana.

#### Cosa si intende per alluvione, inondazione ed esondazione?

Nella polizza dovrà essere prevista, per questi eventi, la seguente definizione: *"fuoriuscita d'acqua, anche con trasporto ovvero mobilitazione di sedimenti anche ad alta densità, dalle usuali sponde di corsi d'acqua, di bacini naturali o artificiali, dagli argini di corsi naturali e artificiali, da laghi e bacini, anche a carattere temporaneo, da reti di drenaggio artificiale, derivanti da eventi atmosferici naturali"*.

#### Cosa si intende per sisma?

Nella polizza dovrà essere prevista, per questo evento, la seguente definizione: *"sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene, purché i beni assicurati si trovino in un'area individuata tra quelle interessate dal sisma nei provvedimenti assunti dalle autorità competenti, localizzati dalla Rete sismica nazionale dell'Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia (INGV) in relazione all'epicentro del sisma"*.

#### Cosa si intende per frana?

Nella polizza dovrà essere prevista, per questo evento, la seguente definizione: *"movimento, scivolamento o distacco rapido di roccia, detrito o terra lungo un versamento o un intero rilievo sotto l'azione della gravità, scoscendimento di terre e rocce anche non derivate da infiltrazioni d'acqua"*.

#### Cosa non rientra nella definizione di alluvione / inondazione / esondazione?

Non possono essere considerati "alluvione / inondazione / esondazione", e quindi sono esclusi dalla polizza obbligatoria, i seguenti eventi:

la mareggiata; la marea; il maremoto; la penetrazione di acqua marina; la variazione della falda freatica; l'umidità; lo stillicidio; il trasudamento; l'infiltrazione e l'allagamento dovuto dall'impossibilità del suolo di drenare e/o assorbire l'acqua e conseguente accumulo causato da piogge brevi ma di elevatissima intensità (c.d. "bombe d'acqua").

Inoltre, sono escluse *"la mancata o anomala produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, se non connesse al diretto effetto dell'inondazione o dell'alluvione sul fabbricato assicurato e qualsiasi altra causa derivante dall'intervento diretto o indiretto dell'uomo"*.

#### Cosa non rientra nella definizione di sisma?

Non possono essere considerati "sisma" e quindi sono automaticamente esclusi dalla polizza, i seguenti eventi: le eruzioni vulcaniche; il fenomeno del bradisismo; la subsidenza; le valanghe; le slavine; le alluvioni; le inondazioni; le esondazioni; gli allagamenti; le mareggiate; l'umidità; lo stillicidio; il trasudamento; l'infiltrazione e le penetrazioni di acqua marina anche se conseguenti a terremoto.

Inoltre, è esclusa *"l'emanazione di calore o radiazioni provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo o da radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche conseguenti a terremoto, nonché i danni causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, se non connesse al diretto effetto del terremoto sul fabbricato assicurato e qualsiasi altra causa derivante dall'intervento diretto o indiretto dell'uomo"*.

#### Cosa non rientra nella definizione di frana?

Non possono essere considerati "frana" e quindi sono automaticamente esclusi dalla polizza, i seguenti eventi:

il sisma; l'alluvione; l'inondazione e l'esondazione; le eruzioni vulcaniche; il bradisismo; la subsidenza; le valanghe e le slavine; il movimento, scivolamento o distacco graduale di roccia, detrito o terra.

Inoltre, sono escluse *"le frane dovute ad errori di progettazione/ costruzione nel riporto o di lavoro di scavo di pendii naturali o artificiali purché il franamento si sia verificato nei dieci anni successivi all'effettuazione dei suddetti lavori. Restano escluse frane già note o potenzialmente già note"*.

**Sono sempre escluse nella polizza obbligatoria le spese di demolizione e sgombero.**

#### Le c.d. "bombe d'acqua" devono essere escluse o no?

La Relazione Illustrativa del DM n. 18/2025 chiarisce che le c.d. “bombe d’acqua” non sono incluse tra gli eventi che costituiscono “alluvione, inondazione ed esondazione”.

Pertanto, tale specifico rischio è escluso dalla copertura da eventi calamitosi e catastrofici.

### BENI COPERTI DALLA POLIZZA OBBLIGATORIA

#### Quali beni copre la polizza obbligatoria?

Secondo quanto previsto dal DM n. 18/2025, la polizza copre:

- i terreni;
- i fabbricati;
- gli impianti;
- i macchinari;
- le attrezzature industriali e commerciali.

Sono esclusi i beni immobili abusivi o costruiti in assenza delle autorizzazioni previste dalla legge.

Le merci non rientrano nel perimetro dell’obbligo assicurativo.

#### È obbligatorio assicurare un fabbricato in costruzione per la garanzia catastrofi naturali?

Il fabbricato in costruzione non è espressamente incluso nell’elenco dei beni oggetto di copertura assicurativa obbligatoria reso dalla Legge n. 213/2023 che si riferisce a quelli di cui all’art. 2424, comma 1, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), C.c. (vale a dire “terreni e fabbricati”, “impianti e macchinario” e “attrezzature industriali e commerciali”). Anche l’art. 1, comma 1, lett. b), n. 2), DM n. 18/2025 attuativo della Legge, annovera tra le “immobilizzazioni” che devono essere oggetto di copertura assicurativa il “fabbricato” senza fare menzione di “fabbricati in costruzione”.

#### Le imprese edili che hanno macchinari e attrezzatura presso i cantieri o presso terzi sono obbligati a contrarre la polizza cat nat? Se sì che garanzie devono inserire? Solo la voce macchinari ed attrezzatura?

Qualora non beneficino di coperture specifiche per il cantiere, le imprese edili dovranno comunque assicurare i beni strumentali all’esercizio dell’attività imprenditoriale.

#### Abuso edilizio e casistiche diverse: viene esclusa la copertura per il fabbricato in sé ma vanno comunque assicurate le attrezzature?

#### Abuso edilizio e casistiche diverse: l’esclusione dall’obbligo è a prescindere dalla gravità dell’abuso?

#### Abuso edilizio e casistiche diverse: la norma si riferisce solamente ai casi di immobili totalmente mancanti di titolo costruttivo o anche alla presenza di piccole violazioni (ad esempio: ho chiuso un’apertura o praticato un’apertura) che comunque configurerebbero un abuso edilizio?

L’art. 1, comma 2, DM n. 18/2025 si limita a specificare che “sono esclusi dalla copertura assicurativa i beni immobili che risultino gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione”.

#### Il complesso di beni mobili navali di un’azienda rientra nel campo di applicazione del Decreto?

Per i beni navali né nel Decreto attuativo né nella Relazione Illustrativa è prevista una disciplina specifica. Riterremmo che vada applicata la stessa ratio della disposizione che ha escluso dall’obbligo i beni iscritti al PRA. Tali beni da un punto di vista assicurativo afferiscono ad un altro ramo ministeriale.

#### Il condominio ha la polizza catastrofali sul fabbricato, il titolare d’azienda può assicurare solo la partita macchinario e attrezzature ed eventualmente le rimanenze?

#### Il condominio non ha polizza catastrofali sul fabbricato, il titolare può assicurare anche la partita fabbricato sui millesimi di proprietà o utilizzo?

Come chiarito dall’art. 1-bis, DL n. 155/2024 e dall’art. 1, comma 1, lett. b), DM n. 18/2025, l’oggetto della copertura assicurativa sono i beni elencati dall’art. 2424, C.c. (nello specifico quelli di cui al primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), a qualsiasi titolo impiegati per l’esercizio dell’attività di impresa. Sono esclusi dall’obbligo assicurativo i beni già assistiti da analoga copertura anche qualora sia stata stipulata da

soggetti diversi dall’imprenditore che impiega i beni (si veda a tal fine la Relazione Illustrativa del DM n. 18/2025).

#### Come viene definito il perimetro della copertura assicurativa obbligatoria?

1. Per i fabbricati, l’importo massimo assicurabile (c.d. somma assicurata) è rappresentato dal valore di ricostruzione a nuovo, ossia l’importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità (valore di ricostruzione);
2. per gli impianti, le attrezzature e i macchinari, la somma assicurata è rappresentata dal valore necessario a sostenere i costi di sostituzione dei beni danneggiati con beni della medesima utilità, correntemente offerti sul mercato (costo di rimpiazzo);

3. per i terreni, la somma assicurata è rappresentata dai costi necessari per sgomberare, bonificare e ripristinare il terreno in una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato (primo rischio assoluto).

Per le imprese con somma assicurata fino a € 30 milioni, la legge prevede l'applicazione di uno scoperto (\*) del 15% del danno indennizzabile.

(\*) Lo scoperto è la percentuale di danno che resta a carico dell'assicurato. Così, ad esempio, nel caso di un danno pari a € 7.000, l'impresa assicurata è chiamata a pagarne il 15%, ovvero € 1.050.

Per le imprese con somma assicurata oltre € 30 milioni la percentuale di scoperto sarà negoziata tra le parti. Inoltre, in caso di importi particolarmente elevati, la somma assicurata può essere ridotta attraverso l'applicazione di ulteriori limiti:

- per le imprese con somma assicurata fino a € 1 milione: il massimale di polizza (\*) sarà pari alla somma assicurata;
- per le imprese con somma assicurata tra € 1 e € 30 milioni: il massimale di polizza non potrà essere inferiore al 70% della somma assicurata;
- (c) per le imprese con somma assicurata oltre € 30 milioni: il massimale di polizza sarà pattuito liberamente tra le parti.

(\*) Il massimale di polizza è l'importo massimo, indicato nel contratto, che l'assicurazione può risarcire. Ad esempio, se il massimale è pari a € 10.000, l'assicurato che subisce un danno di € 2.000 otterrà un indennizzo pari all'intero valore del danno. Se lo stesso assicurato subisce un danno di € 15.000, otterrà un risarcimento entro il tetto massimo stabilito a monte, in questo caso € 10.000, mentre i restanti € 5.000 saranno a proprio carico.

#### **Cosa si intende per "somma assicurata"?**

Il DM n. 18/2025 specifica che per "somma assicurata" si intende *"l'importo che rappresenta il massimo esborso dell'impresa di assicurazione in relazione alle garanzie prestate"* e non vengono forniti ulteriori elementi di dettaglio. Sono poi definiti i concetti di "valore di ricostruzione", "costo di rimpiazzo" e "costo di ripristino".

#### **Cosa si intende per "valore di ricostruzione"?**

Per "valore di ricostruzione", si intende *"l'importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità"* (art. 1, comma 1, lett. l, DM n. 18/2025).

#### **Cosa si intende per "costo di rimpiazzo"?**

Per "costo di rimpiazzo" ci si riferisce al *"valore necessario a sostenere i costi di sostituzione dei beni danneggiati con beni della medesima utilità, correntemente offerti sul mercato"* (art. 1, comma 1, lett. m, DM n. 18/2025).

#### **Per aziende che esercitano attività di stabilimenti balneari, con strutture in legno, vi è solo l'obbligo di assicurare le attrezzature o anche i fabbricati?**

In base alla legge vi è l'obbligo di assicurare sia i fabbricati sia le attrezzature.

L'art. 1, comma 1, lett. d), DM n. 18/2025 specifica che costituiscono oggetto della copertura assicurativa i danni alle immobilizzazioni di cui alla lett. b) (terreni, fabbricati, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali) direttamente cagionati dagli eventi calamitosi e catastrofali (alluvione, inondazione, esondazione, sisma, frana).

### **DANNI COPERTI DALLA POLIZZA OBBLIGATORIA**

#### **Quali danni sono coperti dalla polizza obbligatoria?**

La polizza obbligatoria copre esclusivamente i danni materiali e diretti al fabbricato e al contenuto, mentre non sono coperti i danni indiretti (ad esempio, la business interruption).

#### **Quali danni NON sono coperti dalla polizza obbligatoria?**

Oltre ai danni indiretti, è espressamente esclusa la copertura per le seguenti tipologie di danno:

- ✓ i danni che sono conseguenza diretta del comportamento attivo dell'uomo e i danni a terzi provocati dai beni assicurati a seguito di eventi;
- ✓ i danni conseguenza diretta o indiretta di atti di conflitti armati, terrorismo, sabotaggio, tumulti;
- ✓ i danni relativi a energia nucleare, armi, sostanze radioattive, esplosive, chimiche o derivanti da inquinamento o contaminazione.

#### **Ci si può proteggere anche da eventi o danni diversi da quelli previsti dalla polizza obbligatoria?**

Le coperture obbligatorie sono quelle indicate nella Legge n. 213/2023. Tuttavia, le compagnie di assicurazione offrono, in molti casi, la possibilità di proteggersi anche dai rischi non compresi nella polizza obbligatoria (ad esempio, contro la "bomba d'acqua" o la business interruption).

Il consiglio, in questi casi, è che si può volontariamente integrare la polizza rivolgendosi al proprio assicuratore per trovare insieme la soluzione più adatta alle proprie esigenze.