

ATTUALITÀ

Le polizze assicurative obbligatorie per i rischi catastrofali

20 Marzo 2024

Chiara Cimarelli, Partner, Insurance – Lit & Reg, DLA Piper
Francesco Edoardo Ascione, Legal Director, Real Estate, DLA Piper



Chiara Cimarelli, Partner, Insurance – Lit & Reg, DLA Piper

Francesco Edoardo Ascione, Legal Director, Real Estate, DLA Piper

> Chiara Cimarelli

Chiara Cimarelli ha maturato una profonda conoscenza della materia assicurativa, con particolare riferimento al campo regolamentare, alla compliance e alle operazioni straordinarie. Ha svolto, in particolare, attività di assistenza su complesse questioni regolamentari transfrontaliere relative alla commercializzazione di prodotti assicurativi a contenuto finanziario e alla loro strutturazione, ai processi autorizzativi in Italia di imprese straniere, all'impiego delle riserve tecniche, alle principali problematiche riguardanti la mediazione assicurativa, i rami vita e danni.

L'articolo 1, commi 101 -112 della legge 30 dicembre 2023 n. 213 (*"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026"*, c.d. **"Legge di Bilancio"**) introduce, a partire dal 31 dicembre del corrente anno, l'obbligo per le imprese con sede legale in Italia e per le imprese con sede legale all'estero ma presenti in Italia mediante stabilimento, di stipulare contratti di assicurazione a copertura dei danni ai beni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3) del codice civile, cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale.

La finalità principale delle disposizioni sopra richiamate (che rappresentano una novità nel panorama assicurativo italiano, all'interno del quale il perimetro di obbligatorietà delle coperture assicurative è circoscritto a poche attività, la principale delle quali essendo quella relativa alla circolazione dei veicoli) parrebbe quella di sostituire il sistema privato a quello pubblico, sgravando quest'ultimo dall'onere del pagamento degli indennizzi per il caso di eventi calamitosi e catastrofali, e inducendo il sistema privato a ricercare condizioni di mutualità che consentano il ripristino delle condizioni economiche e produttive in tempi più rapidi rispetto all'intervento statale.

A essere obbligatoriamente assicurati dalle coperture assicurative sopra menzionate saranno infatti i terreni e i fabbricati, gli impianti e i macchinari, le attrezzature industriali e commerciali delle società con sede legale in Italia e delle sedi secondarie presenti sul territorio italiano delle imprese straniere, fatta esclusione per le imprese agricole. L'eventuale mancata stipulazione della copertura assicurativa determinerà l'esclusione, per il soggetto non assicurato, dall'assegnazione di contributi, sovvenzioni, agevolazioni di carattere finanziario, a valere sulle risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e/o catastrofali (comma 102 della Legge di Bilancio).

Con riferimento a questi ultimi, in attesa delle indicazioni di dettaglio che i Ministri dell'Economia e delle Finanze e delle Imprese e del Made in Italy, di concerto con l'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni (**"IVASS"**) potranno dare a mezzo di decreti di attuazione, si ritiene che l'attuale elencazione contenuta nel secondo periodo del comma 101 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio (i.e. sismi, alluvione, frane, inondazioni ed esondazioni) sia meramente esemplificativa.

Analogamente alla responsabilità civile derivante dalla circolazione dei veicoli e dei natanti, le imprese

di assicurazione non potranno sottrarsi dall'obbligo a contrarre, pena l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria ricompresa tra Euro 100.000 e 500.000 a carico delle stesse.

Considerata la natura dell'impegno assicurativo che dovranno assumere, il comma 103 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio consente alle compagnie di assicurazione non solo di sottoscrivere direttamente il rischio, avendone la capacità finanziaria, ma anche di agire in coassicurazione o istituendo consorzi con altre imprese di assicurazione; questi ultimi dovranno tuttavia essere registrati e approvati da IVASS che ne valuterà la stabilità.

A garantire in ultima istanza l'adempimento delle obbligazioni assunte dalle compagnie di assicurazione sarà SACE, che agirà in qualità di riassicuratore, indennizzando le compagnie di assicurazione e di riassicurazione del mercato privato, fino al 50% degli indennizzi da questi ultimi corrisposti, per un importo comunque non superiore a 5000 milioni di Euro per l'anno 2024 e, per ciascuno degli anni 2025 e 2026, non superiore all'importo maggiore tra Euro 5000 milioni e le risorse libere al 31 dicembre dell'anno immediatamente precedente, non impiegate per il pagamento degli indennizzi nell'anno di riferimento e disponibili.

A ulteriormente garantire la solvibilità complessiva del sistema, si prevede che le obbligazioni assunte da SACE siano garantite dallo Stato a prima richiesta e senza possibilità di regresso. La garanzia dello Stato è esplicita, incondizionata e irrevocabile (comma 109 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio).

Le previsioni sopra sommariamente riassunte hanno già suscitato alcune prime riflessioni, delle quali si dà qui di seguito conto.

In particolare, sarà senz'altro interessante verificare la declinazione che i decreti di attuazione daranno agli eventi calamitosi e catastrofali, considerati gli eventi di emergenza climatica (es. siccità, tra gli altri) che stanno investendo il nostro Paese.

L'allargamento o meno del perimetro dei rischi assicurati avrà un effetto anche sulla verifica delle condizioni di solvibilità delle imprese da parte di IVASS: non si esclude che, per far fronte agli obblighi a contrarre imposti dalle previsioni sopra ricordate, le compagnie ricercheranno una maggiore diversificazione dei rischi presenti in portafoglio e, possibilmente, anche forme alternative di riassicurazione,

rispetto alle quali si auspica maggiore flessibilità da parte dell'Autorità di Vigilanza assicurativa, quanto alla loro ammissibilità.

Sarà anche interessante verificare come verrà declinata la tariffazione delle coperture e il loro trattamento fiscale, dal momento che a zone diverse del nostro Paese corrisponde un'esposizione più o meno marcata a eventi calamitosi e/o catastrofali (che dovrebbe portare a una diversa declinazione del premio da pagare) e che l'intervento privato si sostituisce a quello pubblico nella gestione degli indennizzi (e, come tale, dovrebbe scontare un trattamento fiscale agevolato, a rigore).

Con specifico riferimento al settore immobiliare, il legislatore ha inteso altresì estendere la platea dei soggetti obbligati all'esecuzione degli obblighi assicurativi in commento. A tal riguardo, infatti, in data 27 febbraio 2024, è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 17/2024 di conversione del DL 29 dicembre 2023, n. 212, alla stregua della quale, tutti coloro che abbiano usufruito dei benefici fiscali di cui al cosiddetto "superbonus" (si veda art 119, comma 8-ter, dl 34/2020), in relazione a spese per interventi avviati successivamente al **30 dicembre 2023**, sono obbligati altresì a dotarsi di una assicurazione a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili – includendo, pertanto, anche gli immobili ad uso residenziale / abitativo – da calamità naturali ed eventi catastrofali, il tutto entro un anno dalla conclusione dei lavori oggetto dei benefici del "superbonus". I beneficiari del "superbonus", dunque, potrebbero trovarsi in una posizione delicata: mentre, da una parte, sono titolari del godimento di precipe agevolazioni fiscali, dall'altro saranno ora tenuti a stipulare polizze assicurative aggiuntive, rappresentando un ulteriore onere finanziario per gli stessi.

Tuttavia, sono diversi i temi e le perplessità che suscitano, in ambito immobiliare, le disposizioni che ci occupano – almeno in attesa dell'emissione dei decreti del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro delle imprese e del made in Italy che, auspicabilmente, faranno chiarezza su termini e condizione di attuazione delle norme – soprattutto con riferimento ai beni immobili gravati da irregolarità. In tal senso, infatti, il comma 106, art. 1 della Legge di Bilancio prevede espressamente che gli obblighi assicurativi di cui al comma 101 (sopra richiamati) non si applicano ai beni immobili "gravati da abuso edilizio o costruiti in assenza delle autorizzazioni richieste o gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione", senza, tuttavia, nulla aggiungere circa, ad esempio, la presentazione, o meno, di documentazione attestante la conformità edilizia/urbanistica e catastale dei beni immobili quale pre-

supposto per il rilascio della relativa copertura assicurativa.

Ci si chiede, infatti, se i proprietari degli immobili soggetti alle prescrizioni assicurative che ci occupano siano obbligati o meno a compiere delle verifiche preventive sugli immobili in proprietà – a propria cura e spese – ad eseguire le eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche, ove del caso, al fine di ottenere la relativa certificazione asseverata di conformità quale possibile prerequisite per l'emissione della relativa copertura assicurativa.

Inoltre, sul medesimo tema, ci si chiede altresì quali possano essere le ricadute della previsione in commento in relazione, ad esempio, alle locazioni in essere e/o future, anche ove aventi ad oggetto beni immobili affetti da irregolarità edilizio/urbanistiche.

Un tema potrebbe essere quello della ripartizione dei costi relativi al perfezionamento delle polizze in commento. In tal senso, infatti, mentre la previsione legislativa si rivolge alle imprese proprietarie dei predetti beni, nulla vieta che in ambito negoziale tale costo possa essere ribaltato in capo al conduttore (in aggiunta, oltretutto, ai costi relativi ad altre polizze assicurative quali, ad esempio, quelle legate al rischio locativo) e/o in ogni caso, essere considerato nell'ambito delle negoziazioni del canone di locazione impattando sui costi a carico del locatore. Al riguardo, si ricorda infatti che l'art. 79 della l. n. 392/78 – che prevede essere nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale o ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con la stessa legge – non esclude, infatti, la validità di qualsivoglia accordo vantaggioso per il locatore, ma solo di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili contenute nella stessa legge (non rientrando, dunque, tra questi l'assunzione, da parte del conduttore, dei costi di assicurazione dell'immobile).

In merito specifico ai beni immobili oggetto di irregolarità edilizie/urbanistiche, rileviamo che, come noto, secondo consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, la non conformità dell'immobile locato alla disciplina edilizia e urbanistica – mentre può senz'altro costituire fonte di responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato – non determina l'illiceità dell'oggetto del contratto di locazione né tantomeno la sua invalidità, atteso che il requisito della liceità dell'oggetto ex art. 1346 c.c. è da riferire alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio e non al bene in sé, né può far ritenere illecita la causa

ex art. 1343 c.c., perché locare un immobile costruito senza licenza, né condonato, non è in contrasto con l'ordine pubblico (e.g. cfr. Ordinanza Cass. n. 9766 del 2023). Questo, in quanto, costituiscono vizi della cosa locata ex art. 1578 c.c. – la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 c.c., ma altera l'equilibrio sinallagmatico e l'eventuale idoneità all'uso del bene oggetto di locazione, con possibili azioni di risoluzione del contratto o la riduzione del canone – quelli che interessano la struttura del bene locato in modo da impedirne o alterarne il godimento secondo la destinazione contrattuale.

Ciò chiarito, dunque, ci si chiede, ad esempio, se i conduttori di immobili affetti da irregolarità edilizie/urbanistiche possano avere un ulteriore argomento per obbligare i locatori a regolarizzare il proprio immobile al fine di ottenere la copertura assicurativa contro gli eventi catastrofali di cui alle previsioni in commento e, nel caso, reperire anche azioni per richiedere una riduzione del canone in mancanza dell'adempimento dell'obbligo assicurativo sull'immobile utilizzato per cause imputabili al locatore. Ancora, invertendo le posizioni, ove il locatore, al fine di conformarsi agli obblighi assicurativi di cui sopra, verificasse la sussistenza di opere in difformità e/o assenza di titoli edilizi idonei eseguite dal conduttore – determinando, pertanto, l'impossibilità per il locatore di stipulare la relativa polizza assicurativa a tutela del proprio bene immobile – potrebbe agire nei confronti del conduttore (oltre in via ordinaria per inadempimento contrattuale) anche per danni (a causa dell'impossibilità di adempiere all'obbligo assicurativo contro eventi catastrofali) addossandogli, nel caso, anche i costi, post regolarizzazione, della realizzazione delle relative certificazioni asseverate di conformità.

In definitiva, l'obbligo assicurativo sugli immobili oggetto di irregolarità edilizie ed urbanistiche solleva una serie di sfide e complessità nei rapporti tra locatori e conduttori alle quali potrà, eventualmente, darsi una più compiuta soluzione a seguito dell'emanazione dei decreti ministeriali attuativi delle previsioni in commento che, auspicabilmente, dovrebbero affrontare questo tema in maniera più specifica, fornendo orientamenti e disposizioni, anche procedurali, più di dettaglio a cui attenersi. In mancanza di tali chiarimenti, si potrebbe aprire la strada a controversie e incertezze legali, con potenziali impatti sul mercato immobiliare e sul settore assicurativo.

DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

