

ATTUALITÀ

# Polizze catastrofali: le modalità di assicurazione delle imprese

13 Marzo 2025

**Chiara Cimarelli**, Partner, DLA Piper  
**Francesco Edoardo Ascione**, Counsel, DLA Piper  
**Karin Tayel**, Legal Director, DLA Piper



**Chiara Cimarelli**, Partner, DLA Piper

**Francesco Edoardo Ascione**, Counsel,  
DLA Piper

**Karin Tayel**, Legal Director, 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. Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Roma.

Il 30 gennaio scorso, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il Decreto n. 18, contenente il Regolamento recante modalità operative e attuative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali ai sensi dell'articolo 1, comma 105, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (il "Decreto MEF").

Come noto, la predetta legge n. 213 del 2023 ("Legge di bilancio") ha introdotto, con l'articolo 1, commi 101 e ssgg., l'obbligo per le imprese con sede legale in Italia e per le imprese con sede legale all'estero con stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel registro imprese, di stipulare, entro il prossimo 31 marzo 2025, contratti assicurativi 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, direttamente cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale. Parallelamente a tale obbligo, è stato quindi introdotto per le imprese di assicurazione, incluse quelle comunitarie operanti in Italia in regime di stabilimento e di libera prestazione di servizi, abilitate a esercitare il ramo 8 ("Incendio ed elementi naturali") l'obbligo di sottoscrivere i rischi derivanti dalle predette calamità naturali che si verifichino sul territorio nazionale.

**1. Il Decreto MEF**

Con il Decreto MEF, il legislatore ha inteso dare indicazioni di carattere operativo e attuativo alla Legge di Bilancio, chiarendo, in particolare, (i) la tipologia di eventi definibili come calamità naturali ed eventi catastrofali, (ii) le modalità di determinazione e adeguamento periodico dei premi; (iii) i limiti assuntivi da parte delle imprese di assicurazione; e (iv) le modalità di coordinamento rispetto agli atti che emanerà l'Autorità di Vigilanza assicurativa (IVASS).

Con riferimento alla qualificazione degli eventi assicurabili, l'articolo 3 del Decreto MEF definisce come eventi calamitosi e catastrofali rispetto ai quali sorge l'obbligo di assicurarsi e correlativamente di assicurare, le alluvioni, le inondazioni e le esondazioni, i sismi e le frane. Come appare evidente da una prima lettura, trattasi degli eventi con maggior frequenza di sinistrosità registrati negli ultimi anni nel nostro Paese. Potrebbe, forse, aver avuto senso annoverare tra tali eventi anche le mareggiate, considerata l'estensione delle nostre coste, dal momento che la definizione di inondazioni ed esondazioni non pare ricomprendere anche questo fenomeno che, apparentemente, rimane tra gli eventi meno assicurabili in Italia.

Rispetto alle modalità di determinazione del premio e quanto al suo adeguamento, il Decreto MEF contiene, all'articolo 4, alcune indicazioni di massima (in alcuni casi anche relativamente scontate), che prescrivono che il premio sia "[...] determinato in misura proporzionale al rischio [...]", "tenendo conto dell'ubicazione del rischio e della vulnerabilità dei beni assicurati" in base alle serie storiche di accadimento del rischio disponibili e che il premio sia aggiornato periodicamente, tenendo conto del principio di mutualità, nonché della capacità di assorbimento del rischio da parte della singola impresa di assicurazione, in base alla propria solvibilità.

La previsione chiave del Decreto MEF pare tuttavia essere rappresentata dall'articolo 5, riguardante la capacità di assunzione del rischio da parte delle imprese di assicurazione.

La norma in questione prevede infatti che le imprese debbano, nell'ambito della propria politica di propensione all'assunzione del rischio (in base a quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, lettera e) del Regolamento IVASS n. 38/2018, che, tuttavia, non si applica alle imprese comunitarie), definire tale propensione rispetto al rischio catastrofale, tenendo conto del proprio fabbisogno di solvibilità totale.

In particolare, una volta stabilito il proprio limite di tolleranza al rischio ed eventualmente superatolo, l'impresa di assicurazione dovrà comunicare a IVASS la propria incapacità ad assumere ulteriori rischi sul territorio nazionale. Non è ancora chiaro come, rispetto a quanto sopra, potranno essere evitati fenomeni di antiselezione del rischio da parte delle imprese, che potrebbero avere effetti distorsivi a livello di concorrenza e di mercato. In tal senso sarà determinante verificare il contenuto di possibili eventuali interventi da parte dell'Autorità di Vigilanza Assicurativa, analogamente a quanto avviene nel settore della RC automobilistica.

L'articolo 6 del Decreto MEF prevede poi uno scoperto obbligatorio a carico degli assicurati pari al 15% del danno indennizzabile fino ai 30 milioni di euro di somma assicurata, mentre per somma assicurata superiore a tale importo, il Decreto MEF lascia alla libera negoziazione delle parti la definizione dello scoperto.

Correlativamente, l'articolo 7 del testo ministeriale prevede i seguenti massimali:

i) fino ad un milione di euro della somma assicurata, la somma assicurata;

ii) per la fascia di somma assicurata ricompresa tra un milione e trenta milioni di euro, il massimale non potrà essere inferiore al 70% della somma assicurata.

L'articolo 11 del Decreto MEF rinvia alle previsioni del Codice Civile e alla relativa regolamentazione IVASS per quanto non espressamente disciplinato, prescrivendo l'adeguamento dei testi di polizza alle disposizioni del Decreto MEF entro trenta giorni dalla data di pubblicazione dello stesso ovvero di trenta giorni a partire dal primo rinnovo o quietanziamento delle polizze già in essere.

## **2. Gli impatti del Decreto MEF sul settore immobiliare**

Per quanto riguarda il settore immobiliare, il Decreto MEF in commento sembra non aver fornito alcun chiarimento in relazione alle esclusioni da copertura degli immobili affetti da "abusi edilizi". A tal riguardo, infatti, come noto, il comma 106 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2023, n. 213 stabilisce che l'obbligo assicurativo previsto al comma 101 del medesimo articolo non si applica ai beni immobili "gravati da abuso edilizio o costruiti in assenza delle autorizzazioni richieste o gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione".

Sul punto specifico, abbiamo già avuto modo di riflettere in un nostro precedente intervento sulla presente rivista, interrogandoci se la volontà recondita del legislatore fosse quella di introdurre un ulteriore obbligo in capo alle imprese (prodromico per l'adempimento dell'obbligo di stipula di polizze catastofali in commento) consistente nell'esecuzione, a propria cura e spese, di verifiche preliminari sullo stato degli immobili nei quali viene esercitata l'attività di impresa.

Difatti, tenuto conto che il rappresentante dell'impresa stipulante sarà tenuto, sotto la propria responsabilità, a dichiarare alla compagnia assicuratrice l'assenza di cause di esclusione dalla copertura (e, pertanto, nell'ipotesi in esame, l'assenza di abusi edilizi), si potrebbe ritenere che le imprese siano state surrettiziamente anche "sollecitate" (i) ad eseguire delle attività di verifica e perizia tecnica edilizia e catastale sugli immobili impiegati per l'esercizio dell'attività di impresa, a propri costi e spese, e (ii) in caso di riscontro di irregolarità, procedere, sempre a proprie spese, alle attività di regolarizzazione edilizia e urbanistica degli stessi, al fine di ottenere una certificazione tecnica di conformità che possa sostenere la veridicità e, pertanto, limitare la responsabilità della dichiarazione del rappresentante dell'impresa. Tali attività, ove eseguite, comporterebbero, ovviamente, ulteriori esborsi per le imprese

e potrebbero rendere impraticabile – in caso di accertamento della sussistenza di abusi edilizi “rilevanti” – l’assolvimento dell’obbligo di stipula entro il **30 marzo 2025**, fino al completamento della procedura pubblica di regolarizzazione ovvero alla demolizione degli artefatti abusivi.

Alla luce di quanto sopra, dunque, tenuto anche conto dei dubbi e delle perplessità sul tema sollevati dagli operatori e dalle associazioni di categoria, ci si aspettava di ricevere maggiori chiarimenti sul punto dal predetto Decreto MEF. Così non è stato. Il Decreto MEF, infatti, si è soffermato sul chiarire alcune definizioni di beni che rientrano nelle “immobilizzazioni” di cui all’articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), di cui parla la legge (quali, a titolo esemplificativo, quella di “fabbricato” da intendersi come “l’intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi e infissi, opere di fondazione o interrate, impianti idrici ed igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento d’aria, impianti di segnalazione e comunicazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, altri impianti o installazioni di pertinenza del fabbricato compresi cancelli, recinzioni, fognature nonché eventuali quote spettanti delle parti comuni”).

Nulla, viceversa, è stato chiarito sul concetto di “abuso edilizio”, ossia se qualsiasi tipologia di “abuso edilizio” sia atto ad escludere la copertura della polizza assicurativa, ovvero se sussista una gradazione di gravità e/o un margine di tolleranza. A tal riguardo, infatti, appare cogente, agli occhi di chi scrive, fare chiarezza sul tema nel più breve tempo possibile, per permettere alle imprese interessate di potersi meglio orientare, anche nelle negoziazioni con le compagnie assicurative. Difatti, sembra rilevante poter distinguere, utilizzando la vecchia nomenclatura, almeno tra (i) le **varianti essenziali** che rappresentano modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato ed assentito con il relativo titolo edilizio (ad esempio l’aumento della cubatura, la modifica della destinazione d’uso o alterazioni rilevanti dei parametri urbanistici, etc.), e (ii) le **variazioni minori**, invece, che rappresentano lievi modifiche meno significative che non alterano sostanzialmente il progetto originale assentito con il titolo edilizio, e facilmente rimovibili, regolarizzabili o tollerabili (a seconda delle disposizioni applicabili).

Quanto sopra, inoltre, sicuramente è destinato a divenire un argomento di negoziazione tra locatori e conduttori sia in relazione alle locazioni esistenti, sia in merito alle locazioni da stipulare. Nel primo caso, il tema potrebbe essere quello relativo alla negoziazione sull’attribuzione dei costi, tra le parti, relativi alle verifiche tecniche ed edilizie ed alle eventuali successive attività di regolarizzazione.

Ad esempio, sorge il dubbio se l’impresa conduttrice di immobili nei quali siano accertate irregolarità edilizie possa avanzare pretese nei confronti dei locatori affinché questi ultimi procedano alla regolarizzazione dell’immobile, rendendolo idoneo alla copertura assicurativa contro eventi catastrofali, e se, in caso contrario, possa richiedere una riduzione del canone per il mancato rispetto dell’obbligo assicurativo attribuibile a colpa del locatore, ovvero, addirittura, negoziare una way out dal contratto per impossibilità di adempiere ad obbligo di legge. D’altra parte, qualora il locatore, nel tentativo di adempiere agli obblighi assicurativi, rilevasse la presenza di opere abusive o difformità edilizie imputabili al conduttore, potrebbe agire nei suoi confronti per inadempimento contrattuale e per il risarcimento dei danni, oltre a richiedere il rimborso delle spese necessarie per la regolarizzazione e l’ottenimento delle certificazioni di conformità.

La mancanza di chiarimenti specifici da parte del Decreto MEF in merito al rilievo degli “abusi edilizi” ed al relativo indice di tollerabilità, lascia le imprese in una situazione di incertezza. È essenziale che il legislatore intervenga prontamente per fornire le necessarie delucidazioni, al fine di permettere alle imprese di adempiere agli obblighi assicurativi senza incorrere in ulteriori costi e complicazioni. Solo con una normativa chiara e dettagliata sarà possibile garantire una corretta applicazione delle disposizioni e una maggiore serenità per tutti gli operatori.

### **3. Scenari futuri. Nuovi rischi, prevenzione e gestione dei sinistri**

I predetti aspetti non sono di poco conto: eventuali dichiarazioni non corrette in fase di stipulazione della copertura potrebbero infatti generare dei contenziosi per inoperatività della garanzia assicurativa ex artt. 1892 e ss. per omessa o inesatta dichiarazione delle circostanze rilevanti ai fini della valutazione del rischio da assicurare.

I rischi qui in esame sono potenzialmente generatori anche di altri tipi di rischio, come quello reputazionale e legale dell’imprenditore, che deve ora interfacciarsi con nuovi obblighi, anche dichiarativi al momento della stipulazione della copertura.

L’assistenza di periti e tecnici giocherà un ruolo fondamentale. Non sempre il contraente è in grado di compiere un’esatta valutazione dei propri assets.

Il ruolo dei periti, così come delle nuove tecnologie, tra cui l'AI, sarà indispensabile non solo in fase di stipulazione della garanzia assicurativa ma anche nella gestione dei sinistri.

Lo testimonia la recente esperienza in ambito RC auto, dove abbiamo assistito allo sviluppo di una vera e propria "industria" di servizi da parte delle assicurazioni, che hanno messo a disposizione dei propri assicurati periti a distanza e gestito i sinistri anche per mezzo di sistemi di liquidazione automatizzati.

Il 25 febbraio 2025 l'IVASS ha trasmesso un'interessante lettera al mercato con cui ha invitato le imprese assicurative operanti in Italia nel comparto danni a porre in essere un'attenta revisione dei propri processi di gestione dei sinistri in relazione agli eventi atmosferici estremi, definendo iniziative modulari e flessibili di prevenzione, da sottoporre ai vertici aziendali.

Le alluvioni che hanno colpito Emilia-Romagna e Veneto nel 2023 sono emblematiche della difficoltà nel gestire picchi consistenti ed improvvisi di sinistri di tale *magnitudo*.

Per un'impresa di assicurazione gestire questi eventi critici richiede risorse interne specializzate e un'elevata flessibilità operativa.

Le indicazioni di IVASS per gli eventi atmosferici estremi sono certamente utili anche per la gestione dei sinistri relativi ad eventi catastrofali.

Come raccomandato dall'IVASS, è consigliabile che le assicurazioni provvedano a:

- definire protocolli specifici per una maggiore efficienza e rapidità nella gestione di questi sinistri, coinvolgendo tutti gli attori del processo (cliente, rete distributiva, periti, liquidatori);
- stipulare accordi con società specializzate, per consentire ai liquidatori di accedere a piattaforme con informazioni su eventi pericolosi, che consentano di stimare l'esposizione dell'impresa;
- definire procedure di emergenza;
- avviare programmi di sensibilizzazione sui comportamenti in grado di mitigare gli impatti degli eventi rischiosi;

- coinvolgere gli intermediari nella relazione con i clienti, per sensibilizzare la corretta comunicazione delle informazioni relative agli immobili e la corretta compilazione delle denunce di sinistro.

Le soluzioni suggerite da IVASS dovrebbero consentire anche una prevenzione del possibile contenzioso che potrebbe derivare da disaccordi sulla valutazione dei danni, da esclusioni di copertura e ritardi nei pagamenti.

Nonostante le difficoltà che non mancheranno, il nuovo obbligo assicurativo contribuirà certamente ad una maggiore sostenibilità e allo sviluppo di una cultura di prevenzione del rischio.

Le polizze catastrofali saranno molto importanti per garantire la resilienza economica di fronte ai disastri naturali. L'adozione di tecnologie avanzate e una pianificazione accurata sono essenziali per affrontare le sfide poste da questi eventi. In un mondo sempre più vulnerabile ai cambiamenti climatici, la protezione assicurativa è più importante che mai.

**DB** non solo  
diritto  
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**

---

