

POLIZZE CATASTROFALI.**LA CONVERSIONE DEL DECRETO NON RISOLVE I TANTI DUBBI**

E' stata pubblicata la legge di conversione (L. 78 del 27 maggio 2025) del decreto con le proroghe per le PMI (D.L. 39 del 31 marzo), ma i dubbi (tanti) rimangono. A mettere in fila le molte criticità, anche di natura fiscale, sono intervenute Confimi Industria, con il coordinamento dell'Ufficio fiscale Vicenza, e l'ANC (Associazione nazionale commercialisti). Il documento (che si allega) del 3 giugno contenente le riflessioni e le richieste (fra le quali quella di eliminazione della – poco appropriata – imposta del 21,25% applicata sul premio) è stato inoltrato dalle due Associazioni, anche all'attenzione degli Organi competenti.

Sintetizziamo il tutto, a partire dall'evidenza delle proroghe.

La proroga per le PMI (con modifica dei parametri dimensionali)

E' confermato l'obbligo di stipula nei termini che seguono.

Decorrenza entro	Imprese	Note
31 dicembre 2025	Imprese della pesca e dell'acquacoltura	Art. 19, co. 1-quater, D.L. 202/2024
31 dicembre 2025	Imprese di piccole dimensioni , con meno di 50 persone (ULA) e fatturato annuo o totale di bilancio fino a € 10 milioni (e non, quindi, bilancio fino a € 5 milioni) nonché micro imprese , con meno di 10 persone e fatturato o totale bilancio fino a € 2 milioni (e non, quindi, fatturato fino a € 900 mila e bilancio fino a € 450 mila)	Art. 1 D.L. 39/2025. Si evidenzia che la legge di conversione ha sostituito l'originario rinvio ai parametri della direttiva 2023/2775/UE a quelli della Raccomandazione 2003/361/CE
1° ottobre 2025	Imprese di medie dimensioni , con meno di 250 persone (ULA) e fatturato annuo fino a € 50 milioni o totale di bilancio fino a € 43 milioni (e non, quindi, 25 milioni)	
31 marzo 2025	Imprese di grandi imprese , come definite ai sensi della direttiva 2023/2775/UE	Art. 1 D.L. 39/2025.

Per le PMI non è chiaro (**è opportuno un chiarimento**) se il (novellato) richiamo alla suddetta Raccomandazione del 2003/361/CE porti con sé (come avviene in materia di aiuti di Stato) anche il concetto di impresa non autonoma (ovvero associata o collegata).

Per le **grandi imprese** si osserva che, ferma restando (ai fini della sanzione prevista dal comma 102 della L. 213/2023)¹ la moratoria di 90 giorni (in scadenza a fine giugno) è rimasto fermo al 31/03/2025 l'obbligo della stipula per le **grandi imprese** per la cui individuazione rimane (stranamente) l'originario richiamo alla direttiva 2023/2775/UE (imprese che, alla data di chiusura

¹ Limitazione all'accesso degli incentivi pubblici come, ed esempio, quelli previsti da bandi o crediti d'imposta per gli investimenti dell'impresa. Limitazione dice la norma che, in mancanza di stipula, si estende anche agli aiuti conseguente ad eventi calamitosi o catastrofali.

del bilancio, superano almeno due dei seguenti criteri: 250 persone; € 50 milioni di ricavi netti delle vendite e prestazioni; € 25 milioni di totale dello stato patrimoniale).

Parametri dimensionali per eventuali polizze di gruppo

Si segnala, per inciso, che altra “particolarità” dimensionale è quella che, dopo la conversione (nuovo comma 3-ter dell’articolo 1 del D.L. 39/2025), esclude la limitazione prevista dal comma 104 della L. 213/2023 (limitazione secondo cui il contratto può prevedere eventuali scoperti o franchigie ma non superiori al 15% del danno) per le grandi e per le società controllate e collegate ex art. 2359 CC; imprese da individuare, a questi fini, secondo i parametri dell’art. 1 co.1/o del D.M. 18/2025 (imprese che alla data di chiusura del bilancio hanno, congiuntamente, fatturato superiore a € 150 milioni e numero dipendenti pari o superiore a 150).

Beni e rischi da assicurare

E’ confermato che la norma individua i beni richiamati dall’articolo 2424, voce BII, n. 1,2 e 3 del CCI ovvero:

- **terreni e fabbricati;**
- **impianti e macchinario;**
- **attrezzature industriali e commerciali.**

Nessun obbligo di copertura CAT NAT riguarda, invece, gli “altri beni” (mobili, arredi, macchine d’ufficio, automezzi, imballaggi riutilizzabili) e le “immobilizzazioni in corso” rispettivamente collocabili (come spiega l’OIC 16) ai (non richiamati) n. 4 e n. 5 della citata voce di bilancio; idem, ovviamente, per i beni “rimanenza” (non è infatti richiamata la voce C I Rimanenze)².

I nuovi obblighi in analisi (art. 1 co.100-111 L. 213/2024) prevedono la copertura di taluni rischi calamitosi e catastrofali: **sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni**³. Va precisato che, nelle polizze CAT NAT obbligatorie non sono previste la copertura per altri eventi (la cui copertura è eventualmente da valutare con coperture accessorie). Inoltre, come evidenziato sul sito di ANIA (associazione nazionale delle imprese di assicurazione), “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*)”.

La norma (art. 1 comma 102 L. 213/2023 come integrata in sede di conversione del D.L. 39 e, in tal senso, anche DM 18/2025) dice che “*per la determinazione del valore dei beni da assicurare si considera “il valore di ricostruzione a nuovo dell’immobile ovvero il costo di rimpiazzo dei beni mobili o quello di ripristino delle condizioni del terreno interessato dall’evento calamitoso”.*

Nodo fabbricati e abusi

I fabbricati gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste non sono, in linea di principio, assicurabili. La situazione è estremamente complessa. Qualche miglioramento è

² Si evidenzia che per le società di costruzione, la collocazione degli immobili tra i beni strumentali, tra quelli patrimoniali o tra i beni merce, dipende da una scelta dell’imprenditore che non è sindacabile dall’A.F. “*ove non costituisca un’operazione fraudolenta o esulante dall’oggetto sociale*” (Cass. 24720/2022 § 2.3.1).

³ La definizione degli eventi calamitosi e catastrofali di cui ai citati obblighi sono contenute nell’articolo 3 del D.M. 18/2025.

stato introdotto con la conversione del D.L. 39. Con la riformulazione del comma 106 della L. 213/2023 viene, infatti, ora precisato che:

- 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** e che sono altresì **assicurabili gli immobili oggetto di sanatoria** o per i quali sia in corso un procedimento di sanatoria o di condono (la versione originaria del comma 106, invece, escludeva dall'obbligo assicurativo non solo gli immobili gravati da abuso o costruiti senza le previste autorizzazioni ma anche quelli gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione);
- per gli **immobili non assicurabili** così come, ovviamente, per quelli assicurabili ma non assicurati, **"non spetta alcun indennizzo, contributo, sovvenzione o agevolazione di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche"** con la precisazione che ciò vale **"anche con riferimento a quelle previste in occasioni di eventi calamitosi e catastrofali"**.

Nodo immobilizzazione di terzi: conduttore vs proprietario, a chi l'eventuale indirizzo?

Non sono stati approvati i numerosi emendamenti che avevano cercato di mettere un punto fermo sull'opportunità di:

- (i) stabilire, preferibilmente, che l'obbligo di stipula dovesse competere esclusivamente al proprietario dei beni retro citati (assorbendo così la gran parte delle criticità sintetizzate a seguire);
- (ii) chiarire, in subordine, quantomeno su chi dovesse gravare, in caso di inadempienza, la sanzione del comma 102 della L. 213/2023⁴.

Il D.L. 155/2024, articolo 1-bis comma 2, dice che *"l'oggetto della copertura assicurativa ... è riferito ai beni elencati dall'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del codice civile, a qualsiasi titolo impiegati per l'esercizio dell'attività di impresa⁵, con esclusione di quelli già assistiti da analoga copertura assicurativa, anche se stipulata da soggetti diversi dall'imprenditore che impiega i beni"*.

Al netto della non inequivocabile formulazione ciò significa, in sostanza, che laddove i beni non siano assicurati dal proprietario l'obbligo incombe comunque sull'imprenditore che li impiega (anche se non proprietario).

Tale aspetto rende il tutto non proprio agevole da gestire e, per certi versi, irragionevole anche perché, per il consolidato pensiero interpretativo del mondo assicurativo (articolo 1891 CC), **il risarcimento** (in caso di catastrofe) **andrà sempre erogato al proprietario** del bene oggetto del sinistro (l'assicurato) **anche se stipula e il premio lo paga un altro soggetto ovvero il conduttore**.

Per cercare di "mediare" circa tale impostazione, dalla conversione è uscita una sorta di "mediazione" (articolo 1-bis, comma 2, del D.L. 155/2024 integrato dal comma 3-sexies dell'articolo 1 del D.L. 39) secondo cui:

⁴ Vedi nota 1.

⁵ Imprese iscritte al Registro Imprese ai sensi dell'articolo 2188 CC (co. 101 L. 213/2023), ancorché iscritte a sezioni speciali, con la sola esclusione (co. 111) delle imprese di cui all'articolo 2135 CC (imprese agricole) per le quali rimangono valide le disposizioni dell'articolo 1, co.515 ss, della L. 234/2021.

- è confermato che l'indennizzo **va corrisposto al proprietario** del bene **anche qualora l'imprenditore**, ai fini degli obblighi delle CAT NAT, **“assicuri beni di proprietà di terzi impiegati nella propria attività di impresa e non già assistiti da analoga copertura assicurativa”**;
- detto imprenditore (attenzione) è tenuto a **“comunicare al proprietario dei beni l'avvenuta stipulazione della polizza”** ed il **proprietario** è, però, **“tenuto a utilizzare le somme per il ripristino dei beni danneggiati o periti o della loro funzionalità”** (si noti che, rispetto all'emendamento 1.04, viene richiamato, però, solo il “ripristino” e non anche la “ricostruzione” che, anche nel D.M. 18, ha un significato più circoscritto);
- nel caso di inadempienza, da parte del proprietario, del suddetto obbligo di ripristino **“l'imprenditore (leggasi conduttore non proprietario, ndr) ha comunque diritto a una somma corrispondente al lucro cessante⁶ per il periodo di interruzione dell'attività di impresa a causa dell'evento catastrofale, nel limite (non integrale ma) del 40 per cento dell'indennizzo percepito dal proprietario”** con la precisazione che non solo per il rimborso dei premi pagati all'assicuratore e delle spese del contratto (in tal senso già art. 1891 CC) ma anche per la citata somma per lucro cessante **“l'imprenditore che ha stipulato il contratto di assicurazione ha privilegio ai sensi dell'articolo 1891, quarto comma, del codice civile”**.

Le principali criticità di natura fiscale

Tutto chiaro quindi? Non sembra, come evidenziato nella tavola che segue che sintetizza le principali criticità (di ordine fiscale) che approfondite nel studio di Confimi Industria e ANC (citato in premessa) a cui si rinvia per eventuali approfondimenti.

Il caso	Le criticità
Inadempienza sia del conduttore che del proprietario	La norma non chiarisce su chi grava l'inadempienza; se nessuno stipula la sanzione della limitazione all'accesso agli incentivi pubblici (co. 102 L. 213/2023) rischia di abbattersi su entrambi i soggetti
Stipula del conduttore (B2B)	Rischio di permuta occulta ovvero di violazione dell'articolo 11 del DPR 633/72 se le parti accordano che il canone rimane invariato ma assume l'onere di stipula il conduttore ⁷ ; rischio violazione disciplina articolo 6 co.8 d.Lgs 471/97 (comunicazione denuncia)
Stipula del conduttore (B2C)	Rischio di (parziale) omessa fatturazione per il locatore di violazione articolo 13 DPR 633/72 (base imponibile) se le

⁶ Ovvero il “mancato guadagno” (da provare) che si sarebbe potuto conseguire se il fatto dannoso non si fosse verificato; non anche, per il dato normativo, per “danno emergente”.

⁷ Nel documento di Confimi e ANC viene osservato che, nel B2B, il caso potrebbe rivelarsi non dissimile a quello delle locazioni con canone scalettato ovvero ridotto in contropartita alle spese di ristrutturazione sostenute dal conduttore; in tal caso, com'è noto, l'Agenzia delle entrate contesta una permuta occulta (Cass. 28725/2017; risposta 424/E/2022) e l'omessa applicazione dell'articolo 6 comma 8 del d.Lgs 471/97 (oggi comunicazione denuncia TD29).

	parti accordano che il canone rimane invariato ma assume l'onere di stipula il conduttore ⁸
Riaddebito premio (in tutto o in parte) da conduttore a locatore	L'esenzione prevista per le operazioni assicurative non può essere limitata alle sole prestazioni effettuate dagli assicuratori (CGUE 25/2/1999, C-349/96); nel riaddebito si ritiene pertanto applicabile l'esenzione dell'articolo 10 (in funzione della disciplina del mandato senza rappresentanza)
Riaddebito premio (in tutto o in parte) da locatore a conduttore	Non è chiaro se ai fini Iva si debba seguire il principio di accessorietà (art. 12) o esenzione (art. 10) Dubbi ai fini della disciplina dell'imposta di registro
Immobili c.d. patrimonio	Rischio indeducibilità premio ex art. 90, co.2, TUIR
Forfettari L. 190/2014	A normativa vigente non è prevista alcuna deducibilità

Gli "incentivi" a rischio

Il quadro degli incentivi a rischio è ancora piuttosto vago e dovrà essere individuato dalle singole amministrazioni competenti (FAQ n. 12 del MIMIT) ma nel frattempo sembra già chiaro (bollinato del nuovo Codice degli Incentivi) che nella tagliola entreranno sicuramente i bandi e gli (ormai ex) incentivi automatici (ad esempio il credito d'imposta 4 e 5.0).

L'Ufficio fiscale e/o l'Ufficio legale dell'Associazione rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti (tel.: 0444.232210; e-mail: fiscale@apindustria.vi.it e legale@apindustria.vi.it).

⁸ Anche a voler scongiurare l'ipotesi permuta (perché, ad esempio, ci si trova nel B2C), se la stipula viene posta a carico del conduttore, il locatore rischia di vedersi contestare violazione dell'articolo 13 della legge Iva secondo cui nella base imponibile vanno compresi "gli oneri verso terzi accollati al cessionario o committente"