



POLIZZE CATASTROFALI - PROROGA DIFFERENZIATA E NUOVI ASPETTI OPERATIVI: CONVERTITO IN LEGGE N.78/2025 IL DL. 39/2025 - DOSSIER ANCE

Posted on 9 Giugno 2025



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Publicata sulla [Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n. 124 del 30 maggio 2025](#), la **Legge n.78 del 27 maggio 2025** di conversione del **Decreto Legge 31 marzo 2025, n. 39** recante *“Misure urgenti in materia di assicurazione dei rischi catastrofali”*, **in vigore dal 31 maggio 2025**.

A riguardo, si rinvia ad un Dossier, predisposto da **ANCE**, dalle Direzioni Edilizia e Territorio e Affari Economici, Finanza e Centro Studi, che analizza gli aspetti operativi dell'obbligo assicurativo.

Per quanto di interesse, tra le modifiche introdotte in sede di conversione al testo del decreto, si segnalano, in sintesi:

Le Nuove scadenze differenziate in base alle dimensioni delle imprese

Come noto, il Decreto-Legge **ha introdotto una scadenza differenziata in base alla dimensione dell'impresa** prendendo come riferimento i parametri previsti dalla Direttiva (UE) 2023/2775.

Adesso, con la legge di conversione, fermo restando i termini della proroga originariamente contenute nel testo del DL, per la definizione della classe dimensionale delle microimprese, delle piccole e medie imprese (PMI) viene sostituito il richiamo alla Direttiva (UE) 2023/2775 con i parametri definiti ai sensi della Raccomandazione 2003/361/CE della Commissione del 6 maggio 2003. Resta invariato, invece, per quanto riguarda le grandi imprese, il riferimento alla Direttiva (UE) 2023/2775.

Pertanto, si riporta di seguito il **prospetto con le scadenze** aggiornato in base alla L. 78/2025

Soglie dimensionali imprese Raccomandazione 2003/361/CE	MICROIMPRESE	PICCOLE IMPRESE	MEDIE IMPRESE	Soglie dimensionali imprese direttiva (UE) 2023/2775	GRANDI IMPRESE
Bilancio annuo	< 2.000.000 €	< 10.000.000 €	< 43.000.000 €	Tot. Stato patrimoniale	> 25.000.000 €
Fatturato annuo/o un totale di bilancio annuo	< 2.000.000 €	< 10.000.000 €	< 50.000.000 €	Ricavi netti vendita e delle prestazioni	> 50.000.000 €
Numero dipendenti	< 10	< 50	< 250	Numero medio dipendenti	> 250
PROROGA	31/12/2025	31/12/2025	01/10/2025	PROROGA	31/03/2025 con proroga sanzioni di 90 giorni per eventuale inadempimento nell'assegnazione di contributi pubblici

Le modifiche normative

Oltre alla ridefinizione dei termini, il decreto interviene su diversi aspetti pratici legati all'applicazione dell'obbligo assicurativo, quali:

Determinazione del valore dei beni da assicurare - Introdotto il **comma 3-bis** che **stabilisce il parametro da assumere ai fini della determinazione del valore dei beni da assicurare**.

In particolare, si specifica che tale parametro coincide, per i beni immobili con il valore di ricostruzione a nuovo, per i beni mobili con il costo di rimpiazzo e, per i terreni, interessati dall'evento calamitoso, con il costo di ripristino delle condizioni.

Scoperto, franchigie per le grandi imprese - Introdotto il **comma 3-ter** che **introduce una deroga**

per le limitazioni all'oggetto del contratto di assicurazione di eventuale scoperto o franchigia non superiore al 15%, previste all'articolo 1, comma 104, della legge n. 213 del 2023. Nello specifico, il legislatore ha escluso l'applicabilità di tale limite alle grandi imprese, come definite dal DM n. 18/2025, e alle società controllate e collegate che soddisfano entrambi i requisiti alla data di chiusura del bilancio. Inoltre, le società controllate e collegate devono aver stipulato un contratto di assicurazione globale relativo all'intero gruppo aziendale

Monitoraggio dei premi - Introdotto il **comma 3-quater**, il quale prevede che **il Garante per la sorveglianza dei prezzi, in collaborazione con IVASS, è incaricato di monitorare i contratti assicurativi offerti dalle compagnie, al fine di evitare e ridurre fenomeni speculativi sui premi assicurativi**. La verifica e il controllo potranno essere sollecitati anche su segnalazione delle imprese obbligate alla stipula dei contratti in oggetto.

Immobili con difformità edilizie - Introdotto il **comma 3-quinquies**, che prevede che **L'assicuratore sia tenuto ad assicurare esclusivamente gli immobili:**

- **costruiti o ampliati** sulla base di un **valido titolo edilizio** ovvero ultimati nel momento in cui tale titolo non era obbligatorio;
- **oggetto di sanatoria** o per i quali **sia in corso** un procedimento di sanatoria o di condono.

La medesima disposizione esclude, inoltre, relativamente agli immobili non assicurabili alla luce di quanto sopra, la spettanza di indennizzi, contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, ivi incluse quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofali.

Assicurabilità beni non di proprietà dell'impresa - Introdotto il **comma 3-sexies**, che **stabilisce che se un'impresa assicura beni di proprietà di soggetti terzi (a titolo ad es. di locazione) impiegati nella propria attività (e non già assicurati), l'indennizzo sarà corrisposto direttamente al proprietario del bene**. All'imprenditore è comunque riconosciuto un diritto al rimborso dei premi pagati e un risarcimento per il lucro cessante (fino al 40% dell'indennizzo) se il proprietario non destina l'indennizzo al ripristino del bene.

