



Obbligo di Stipula Polizze Assicurative contro Rischi Catastrofali




1. QUALI BENI

Devono essere assicurati i seguenti beni, **anche se NON di proprietà ma che sono utilizzati per l'attività:**

BENI DA ASSICURARE (art. 2424 c.c. - Voce B-II):

1. **TERRENI** - Fondi o loro porzioni
2. **FABBRICATI** - Intera costruzione con impianti fissi, pertinenze, parti comuni
3. **IMPIANTI E MACCHINARI** - Tutte le macchine e impianti per l'attività
4. **ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI** - Attrezzature, utensili, mezzi di sollevamento (**esclusi veicoli iscritti al PRA**)

BENI ESCLUSI:

-  Veicoli iscritti al PRA (auto, moto, furgoni)
-  Mobili, computer, arredi (voce B-II punto 4)
-  Immobilizzazioni in corso

2. CASI PARTICOLARI:

- **BENI E IMMOBILI DETENUTI IN LOCAZIONE**
- **IMPRESA CON SEDE LEGALE PRESSO IL COMMERCIALISTA + UNITÀ OPERATIVA/AMMINISTRATIVA PRESSO ALTRO INDIRIZZO**
- **IMPRESA CON SOLA SEDE LEGALE PRESSO IL COMMERCIALISTA - NESSUNA UNITÀ OPERATIVA**
- **IMPRESA CHE SVOLGE ATTIVITÀ DI LOCAZIONE TURISTICA E/O IMPRESA CON SEDE PRESSO RESIDENZA DEL TITOLARE (IMMOBILE AD USO PROMISCOUO)**

-  **BENI DETENUTI IN LOCAZIONI**

CHI DEVE STIPULARE LA POLIZZA IN CASO DI LOCAZIONE?

La seguente tabella chiarisce su chi ricade l'obbligo in base alla situazione del proprietario e dell'utilizzatore:

SOGGETTO PROPRIETARIO	TITOLO	UTILIZZAZIONE	ISCRIZIONE REGISTRO IMPRESE	OBBLIGATO
Persona fisica	Proprietario	SÌ	SÌ	✓ SÌ
		SÌ	✗ NO	✗ NO
		✗ NO	✗ NO	✗ NO
	Inquilino/Utilizzatore	SÌ	✓ SÌ	✓ SÌ
			✗ NO	✗ NO
Persona giuridica (impresa)	Proprietario	SÌ	✓ SÌ	✓ SÌ
		✗ NO	✓ SÌ	✓ SÌ*
	Inquilino/Utilizzatore	SÌ	✓ SÌ	✓ SÌ

* **NOTA IMPORTANTE:** Il proprietario impresa che non utilizza direttamente il bene è obbligato SOLO se non risulta già coperto da polizza stipulata dal conduttore.

In caso di locazione tra due imprese, è **PRIORITARIO** che sia **il conduttore/utilizzatore** a stipulare la polizza.

REGOLA GENERALE:

L'obbligo ricade prioritariamente su chi **UTILIZZA** il bene nell'esercizio dell'attività d'impresa, indipendentemente dalla proprietà.

A seguire si riportano casi specifici che analizzano in particolare casi di impresa con sede presso lo studio del commercialista e eventuale sede operativa altrove oppure casi nei quali il bene è presso la Residenza del titolare dell'impresa

IMPRESA CON SEDE LEGALE PRESSO IL COMMERCIALISTA + UNITÀ OPERATIVA/AMMINISTRATIVA PRESSO ALTRO INDIRIZZO

SITUAZIONE:

- Sede legale: Via Marco Polo 12/2 Bologna (studio commercialista [AR](#)) - NESSUNA attività operativa
- Unità operativa: Esempio Via Verdi 50 (**ufficio**/magazzino/laboratorio) - locato da terzi

OBBLIGO: **SÌ, la polizza è OBBLIGATORIA**

MOTIVAZIONE: L'impresa utilizza un immobile (ufficio/magazzino) per l'attività operativa. Tale immobile rientra nei beni da assicurare.

COSA FARE:

1. Verificare se il proprietario ha già stipulato polizza catastofale per l'immobile
2. **Se NO** → il conduttore (la vostra impresa) **DEVE** stipulare la polizza
3. **Se SÌ** → richiedere copia della polizza e verificare che copra i rischi catastofali
4. Assicurare anche **impianti, macchinari e attrezzature** presenti nei locali

📍 IMPRESA CON SOLA SEDE LEGALE PRESSO IL COMMERCIALISTA - NESSUNA UNITÀ OPERATIVA

SITUAZIONE:

- Sede legale: Via Marco Polo 12/2 Bologna (studio commercialista)
- Attività: Servizi senza necessità di immobili, impianti o attrezzature

OBBLIGO: **✗ NO**, la polizza **NON** è obbligatoria

MOTIVAZIONE: L'impresa **NON** possiede né utilizza alcuno dei beni elencati nell'art. 2424 c.c. (terreni, fabbricati, impianti, attrezzature).

COSA FARE: Nessun adempimento. Conservare documentazione che attesti l'assenza di beni oggetto di obbligo.

📍 IMPRESA CHE SVOLGE ATTIVITÀ DI LOCAZIONE TURISTICA E/O IMPRESA CON SEDE DELL'ATTIVITÀ PRESSO RESIDENZA DEL TITOLARE (IMMOBILE AD USO PROMISCUO)

SITUAZIONE:

- Sede legale: Esempio Via Bianchi 20 (**residenza dell'imprenditore**)

OBBLIGO: **✓ SÌ**, la polizza è **OBBLIGATORIA**

Impresa di Locazioni Brevi - Immobili di PROPRIETÀ con sede presso residenza del Titolare

SITUAZIONE:

- Sede legale/operativa: Esempio Via Bianchi 20 (residenza dell'imprenditore)
- Attività: Gestione locazioni brevi
- Immobili: Di PROPRIETÀ dell'impresa (o dell'imprenditore individuale)

- Destinazione: Locazioni turistiche

OBBLIGO: **SÌ, la polizza è OBBLIGATORIA**

⚠️ NOTA PARTICOLARE: Se la sede legale coincide con l'abitazione principale dell'imprenditore e viene utilizzata PARZIALMENTE per l'attività (es. un ufficio), deve essere assicurata la porzione destinata all'attività oltre agli immobili in locazione breve.

💰 4. CONSEGUENZE IN CASO DI INADEMPIMENTO

✗ NON sono previste sanzioni pecuniarie dirette

⚠️ MA:

1. Esclusione da contributi pubblici e agevolazioni

- L'impresa **NON potrà accedere a contributi, sovvenzioni o agevolazioni a valere su risorse pubbliche**
- Include anche contributi per calamità naturali e ricostruzione post-evento

2. Nessun indennizzo in caso di evento catastrofe

- L'impresa non assicurata supporterà interamente il danno economico

5. COSA FARE IMMEDIATAMENTE

📋 CHECKLIST OPERATIVA:

- **1. Verificare** se la vostra impresa è soggetta all'obbligo (vedi tabella soggetti obbligati)
- **2. Identificare** tutti i beni da assicurare (immobili, impianti, attrezzature)
- **3. Controllare** eventuali polizze già in essere e verificare se coprono i rischi catastrofali
- **4. Richiedere preventivi** a compagnie assicurative per polizze catastrofali
- **5. Stipulare la polizza** entro i termini previsti 31.12.2025
- **6. Conservare copia** della polizza e delle quietanze di pagamento
- **7. In caso di locazione:** coordinare con proprietario/conducente per evitare duplicazioni

La scadenza è imminente. Vi consigliamo di attivarVi quanto prima per le valutazioni del caso

Cordiali saluti

STUDIO ANDREOLI RUSSO SRL

Via Marco Polo 12/2, 40131 Bologna (BO)

La presente circolare ha carattere informativo generale e non sostituisce una consulenza specifica.