

Roma, 3 giugno 2025

OBBLIGO POLIZZE CATASTROFALI IMPRESE ANALISI E RIFLESSIONI SULLE CRITICITA' FISCALI

Da chiarire su chi, fra proprietario e conduttore, graverà la perdita dei contributi pubblici in caso di inadempienza. Impostazione a rischio permuta occulta se stipula il conduttore. Servono chiarimenti sul trattamento di eventuali riaddebiti fra le parti. Poco condivisibile che l'Erario riscuota il 21,25% sui premi.

Sommario

La questione delle immobilizzazioni di terzi	2
Conduttore vs proprietario, a chi l'indennizzo?	3
Business continuity comunque difficile, per il conduttore, anche se paga il premio	4
Senza copertura a rischio tanto gli aiuti per il proprietario quanto per il conduttore	5
Individuazione degli incentivi a rischio	6
Inadempienze parziali ed equivoci	7
Fabbricati ed abusi	7
Premio della polizza - riflessioni sulle possibili criticità fiscali	8
Stipula del proprietario: deducibilità del premio con qualche dubbio per gli immobili patrimonio	8
Stipula del proprietario: quale trattamento per l'eventuale riaddebito?	9
Stipula del conduttore e rischio permuta occulta	9
Stipula del conduttore e riaddebito parziale al proprietario	11
Polizza globale di gruppo	11
Imposta sulle assicurazioni	11
Conclusioni e richieste	12

Le norme sugli obblighi di polizza assicurativa "CAT NAT" (art. 1, cc. 100-111, L. 213/2023; art. 1-bis D.L. 155/2024; D.M. 18/2025) imposti alle imprese, iscritte all'omonimo Registro, a copertura di taluni rischi catastrofali (sismi, alluvioni, frane, inondazioni ed esondazioni)¹, rimangono eccessivamente ambigue anche dopo la conversione del decreto che ha disposto la proroga per le PMI² (D.L. 39/2025 convertito, con

¹ La definizione degli eventi calamitosi e catastrofali di cui ai citati obblighi sono contenute nell'articolo 3 del D.M. 18/2025.

² Proroga al 01/10/2025 per le medie imprese e al 31/12/2025 per le piccole e micro imprese da individuare secondo le dimensioni di cui alla Raccomandazione 2003/361/CE (e non più della direttiva 2023/2775/UE richiamata, invece, nella versione originaria del decreto). Si tratta quindi di proroghe per: (i) imprese di medie dimensioni, con meno di 250 persone e fatturato annuo fino a € 50 milioni o totale di bilancio fino a € 43 milioni (e non, quindi, 25 milioni); (ii) imprese di piccole dimensioni, con meno di 50 persone 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). Non è chiaro (opportuno un chiarimento) se il richiamo alla suddetta Raccomandazione (come avviene in materia di aiuti di Stato) porti con sé anche il concetto di impresa non autonoma (ovvero associata o collegata). Ferma restando la moratoria di 90 giorni, ai fini della sanzione prevista dal comma 102 della L. 213/2023, è rimasto fermo al 31/03/2025 l'obbligo della stipula per le grandi imprese per le cui individuazione è rimasto (stranamente) immutato il richiamo alla direttiva 2023/2775/UE (che ha modificato la Direttiva 2013/34/UE relativa al bilancio d'esercizio, consolidati e alle relative relazioni) ovvero le imprese che alla data di chiusura 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. Altro disallineamento parametrico (vedi nota 30 nel prosieguo) emerge per l'individuazione delle grandi

modificazioni, dalla legge 78/2025). Le modifiche approvate in sede di conversione di detto decreto provano a “mediare” su alcune questioni senza riuscire tuttavia a fornire un quadro inequivocabile; quadro che, per via della forzatura (D.L. 155, *cit.*) con cui si è inteso estendere al conduttore l’obbligo assicurativo, in eventuale supplenza al proprietario, mette gli imprenditori (tanto conduttore quanto proprietario) di fronte a non banali rischi fiscali anche laddove addivengano (anzi a maggior ragione) ad una soluzione condivisa.

La questione delle immobilizzazioni di terzi

Nelle originarie previsioni della legge di bilancio 2024 (co. 100 L. 213/2023), il nuovo obbligo sembrava chiaramente individuato - attraverso il richiamo alle sotto indicate immobilizzazioni del bilancio - in capo al proprietario delle stesse. Con l’introduzione, lo scorso dicembre, dell’art. 1-bis del D.L. 155/2024 (decreto fiscale) la situazione si è però complicata creando nuove incertezze e difficoltà che, al netto della buona volontà di vari parlamentari coinvolti nei lavori di conversione del D.L. 39, non sono state risolte. Questioni con cui, salvo nuovi interventi, si dovrà probabilmente convivere nell’attesa che, in un futuro non così immediato, siano affrontate dalla giurisprudenza.

Detto articolo 1-bis, al 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 impresa³, con esclusione di quelli già assistiti da analoga copertura assicurativa, anche se stipulata da soggetti diversi dall’imprenditore che impiega i beni”*.

La norma, si osservi, non parla di beni immobilizzati *“a qualsiasi titolo posseduti o detenuti dall’impresa”* ma *“a qualsiasi titolo impiegati”* ed è a tutti noto che le suddette immobilizzazioni (principi contabili nazionali *docet*) non sono iscrivibili (tranne poche eccezioni)⁴ nel bilancio del detentore ma solo in quello del possessore (*rectius* proprietario) e ciò a prescindere - questo il passaggio che rimane non inequivocabile nel testo della norma – che detti beni siano da costui impiegati per uso proprio o che, per l’oggetto della propria attività, li conceda in locazione, leasing o noleggio a fronte di corrispettivo ovvero, caso pure non rarissimo, anche in comodato al fine di agevolare le proprie vendite.

Se il legislatore si fosse fermato alla legge di bilancio 2024 non sarebbero sorte tutte le complicazioni interpretative e gestionali che andremo ad evidenziare. Purtroppo le cose non sono però andate in questi termini e le volontà sopraggiunte con il D.L. 155 - non così nettamente espresse ma rafforzate con la conversione del D.L. 39 - sono diventate quelle di allargare il “banco” delle imprese coinvolte (FAQ di MIMIT e ANIA); poco importa, questa la sostanza, se proprietarie (o in fase di acquisizione attraverso leasing finanziari o *rent to buy*) o meramente detentrici (locazione o noleggio) delle suddette immobilizzazioni (**terreni e fabbricati⁵; impianti e macchinario; attrezzature industriali e commerciali⁶**).

imprese (a quest’altri fini da individuare ove congiuntamente presentino un fatturato maggiore di € 150 milioni e un numero di dipendenti pari o superiore a 500) ai fini della disapplicazione del comma 104 della L. 213/2023 (norma sui limiti di scoperto e franchigia). Infine, per le imprese della pesca e dell’acquacoltura il termine per la stipula rimane differito al 31/12/2025 dall’art. 19, comma 1-quater, del D.L. 202/2024 (decreto milleproroghe).

³ 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.

⁴ Soggetti *las adopter* (IFSR 16).

⁵ Non è difficile osservare come, senza detta forzatura, nessun obbligo assicurativo incomberebbe, ad esempio, su fabbricati o terreni concessi in locazione da un privato (o comunque operatore non iscritto al Registro imprese) ad un’impresa.

⁶ 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 voce BII dell’art. 2424 del CC.

I motivi di detto ampliamento, non è difficile immaginarlo, sono legati alle esigenze di “sostenibilità” economica per il settore assicurativo (imprese abilitate al ramo 8)⁷ che – questo va riconosciuto – non si possono (quantomeno formalmente) opporre all’obbligo di stipula⁸.

Settore assicurativo privato a cui (così ANIA in audizione AC 2333) le nuove norme di fatto attribuiscono un *“ruolo sociale nella gestione dei rischi catastrofali contribuendo alla protezione del sistema economico nazionale”* non essendo più possibile *“continuare a fare affidamento su un risarcimento pubblico non pianificato”*, in una situazione nazionale che, a fronte di fenomeni catastrofali crescenti, sconta un elevato livello di sottoassicurazione catastrofale (5 % delle aziende e 6% delle abitazioni).

Conduttore vs proprietario, a chi l’indennizzo?

Molti sono stati gli emendamenti parlamentari al DDL di conversione del D.L. 39 (AC 2333) che hanno cercato di mettere un punto fermo sul fatto che l’obbligo a contrarre sarebbe dovuto competere sempre solo a chi (proprietario) è tenuto a iscrivere i beni in bilancio (emendamenti da 1.77 a 1.82; da 1.016 a 1.019; da 1.028 a 1.030). Tentativi a vuoto da cui l’aggravante conseguenza che l’**indennizzo**, per il pensiero del mondo assicurativo ed interpretativo dell’**articolo 1891 CC**⁹, viene erogato al proprietario del bene oggetto del sinistro (l’assicurato) anche se stipula un altro soggetto (il conduttore stipulante).

Se tale impostazione codicistica ha normalmente una sua ragionevole motivazione (si pensi, ad esempio, ai normali rischi locativi a copertura di incendio, esplosioni e simili) anche per evitare che, se il risarcimento andasse al stipulante, costui lucra senza avere un reale rischio (arricchimento illegittimo) e non trasferisca il risarcimento al danneggiato effettivo, risulta **poco comprensibile**, quantomeno per l’opinione comune, come tale impostazione possa essere coerente nel caso di coperture CAT NAT - i cui sinistri dipendono da fatti naturali e non certo colposi, né dolosi - stipulate dall’imprenditore conduttore **perché il proprietario non ha voluto** (oggi, come quando non c’era l’obbligo) provvedere in tal senso.

A tal riguardo, a cercare di ricondurre, a nostro giudizio, in termini di ragionevolezza la questione, ci aveva provato l’emendamento derogatorio 1.033 (Semenzato) e in senso simile il 1.034 (Zucconi) secondo cui *“nel caso di polizza stipulata da soggetti diversi dall’imprenditore che impiega i beni”*, l’indennizzo (così come l’anticipo liquidatorio – entro 15 giorni – introdotto dall’articolo 23 della recente legge 40/2025) avrebbe dovuto essere liquidato al contraente e cioè al conduttore laddove alla copertura non vi provveda ritualmente il proprietario. In senso opposto, invece, altro emendamento (1.04) che – mantenendo ferma l’impostazione adottata dal mondo assicurativo – ribadiva il criterio dell’indennizzo da erogare al proprietario introducendo, però, l’obbligo del proprietario *“di utilizzare integralmente le somme ricevute per la ricostruzione o il ripristino del bene”*, con la previsione che il conduttore contraente, in deroga all’articolo 1891, comma 2, avrebbe potuto *“far valere i diritti derivanti dal contratto senza il consenso dell’assicurato”* (quando e come tutto da capire, ndr).

In conclusione, dalla Commissione ambiente della Camera, è uscita una sorta di “mediazione” fra le opposte tesi. Mediazione apprezzabile (leggasi art. 1, comma 3-sexies, del D.L. 39 convertito) passata proprio per la

⁷ Totale di 580 compagne, di cui 63 vigilate dall’IVASS e 517 da autorità estere (dati audizione IVASS del 9/4/2025).

⁸ La norma (comma 107 L. 213/2023) prevede che, in caso di rifiuto o elusione dell’obbligo di contrarre, le imprese di assicurazioni siano sanzionate dall’IVASS con una sanzione da € 100. 000 a € 500.000 (importi così definiti rispetto alla previsione da € 200.000 a € 1.000.000 dell’originario articolo 24 del DDL 926/2023).

⁹ Per il caso di *“assicurazione stipulata per conto altrui o per conto di chi spetta”* è previsto che *“i diritti derivanti dal contratto spettano all’assicurato, e il contraente, anche se in possesso della polizza, non può farli valere senza espresso consenso dell’assicurato medesimo”*.

riscrittura degli emendamenti 1.04 (Boscaini, Cortellazzo), 1.033 (Semenzato) e 1.034 (Zucconi), ma non chiarissima, con cui è stato integrato il tribolato articolo 1-bis, comma 2, del D.L. 155/2024 prevedendo che:

- 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 solo il ripristino e non anche la ricostruzione, ndr)¹⁰;
- 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 cessante 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 contratto¹¹ 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”*.

Business continuity comunque difficile, per il conduttore, anche se paga il premio

Tutto ragionevolmente risolto, quindi, anche per il caso di stipula da parte del conduttore?

Non sembra, non sempre quantomeno. Proviamo a pensare al **caso di un edificio condominiale di 10 unità** (ma potrebbero essere anche molte di più) **tutte possedute da soggetti privati di cui una soltanto** (negozio, laboratorio, bar, ufficio, ecc.) **è locata ad un'impresa**.

Quest'impresa, se non stipula il proprietario, dovrebbe pagare una polizza per rischi catastrofali assicurando *“il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile”*¹² con l'evidente conclusione che nel caso in analisi (tutt'altro che banale e non raro) non è assolutamente pacifico che il proprietario - anche incassando il risarcimento - si trovi nelle condizioni¹³ di garantire una celere ripresa dell'attività al proprio locatario (si consideri, ad esempio, il caso di un edificio distrutto dal sisma).

Ripresa dell'attività che per il conduttore potrebbe essere invece più probabile, magari altrove, se, a fronte di una polizza che il proprietario non ha voluto stipulare, il risarcimento fosse erogabile al conduttore medesimo; com'è uscita la norma, per ottenere un qualche risarcimento (comunque nel citato limite del 40%), il

¹⁰ Non si può non osservare come la norma in questione (comma 2 dell'art.1-bis del D.L. 155/2024 integrato dal D.L.39) parli del vincolo in capo al proprietario utilizzando solo il termine “ripristino” e non anche “ricostruzione” o “rimpiazzo”. Terminologie che, nel D.M. 18, hanno uno specifico significato a seconda del tipo di beni assicurati; terminologie che, peraltro, non risultano perfettamente allineate (vedi nota 12 a seguire) con la novellata disposizione primaria introdotta (dalla conversione del D.L. 39) nell'articolo 1, co.101, della L. 231/2023 dove si 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”*. Poiché le insidie, come si dice, stanno nei dettagli, non è del tutto chiaro, quindi, se con l'uso del solo termine “ripristino” si sia voluto limitare alle ipotesi “meno drammatiche” i casi in cui il proprietario possa essere considerato inadempiente rispetto alle nuove previsioni normative.

¹¹ Come già dispone l'articolo 1891 del CC per i casi di *“assicurazione stipulata per conto altrui o per conto di chi spetta”*.

¹² Così la precisazione introdotta (con la conversione del D.L. 39) nel comma 101 della L. 231/2023 ove si parla di *“valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile”*; il D.M. 18/2025 (nella versione pubblicata lo scorso febbraio) parla invece di *“valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato”*. Sinonimi che vogliono invocare la copertura dell'intero edificio o, come sembra ragionevole, solo delle unità immobiliari possedute o detenute dallo stipulante?

¹³ E ciò, probabilmente, nemmeno nell'ipotesi ottimistica in cui tutti gli altri proprietari (pur non essendo obbligati) abbiano assicurato le proprie unità da rischi CAT NAT.

conduttore dovrà invece invocare l'inadempienza del proprietario, dimostrando il lucro cessante (cosa magari non sempre così agevole tanto più nel caso di attività stagionali) rimanendo tutto da capire, a partire da quale momento il conduttore potrà eccepire detto inadempimento¹⁴.

Senza copertura a rischio tanto gli aiuti per il proprietario quanto per il conduttore

In caso di inadempienza alle CAT NAT le imprese non potranno confidare in incentivi pubblici a partire (in tal senso anche FAQ 12 del MIMIT) dalla decorrenza dei termini prorogati, per medie, piccole e micro imprese, dal D.L. 39/2025¹⁵; per le grandi, si ricorda, l'obbligo è invece già in vigore dal 31/03/2025 salva la moratoria di 90 giorni (che scade quindi a fine giugno) al solo fine di sterilizzare, in detto periodo, la **sanzione prevista dal comma 102 della L. 213/2023 secondo cui dell'inadempimento dell'obbligo di stipula delle CAT NAT "si deve tener conto nell'assegnazione di contributi, sovvenzioni e agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche"**.

Comma 102 che, con l'ulteriore precisazione che ciò **"vale anche con riferimento a quelle previste in occasioni di eventi calamitosi e catastrofali"**, manda un messaggio chiaro circa il fatto che - a scanso di interventi politici - le imprese dovranno fare da sé.

Proroghe a parte, anche dopo i lavori alla Camera non si riesce ancora a comprendere su chi, fra conduttore e proprietario imprenditore, graverà la sanzione prevista dal suddetto comma 102 nel caso in cui nessuno dei due dovesse assicurare il bene concesso in locazione o noleggio; la questione, si noti, non riguarda solo gli immobili ma anche gli altri beni richiamati dalla norma da cui **l'amplificazione delle difficoltà** a individuare, monitorare (e magari documentare) la **copertura di tutti i beni strumentali non propri** (si pensi, ad esempio, alle attrezzature di cantiere prese a nolo per periodi sostanzialmente brevi).

La norma sulle CAT NAT, ad ogni buon conto (almeno questo sembra chiaro), non impone alcun obbligo di doppia stipula sul medesimo bene; del resto giammai l'assicurazione rimborserebbe più del valore da assicurare ovvero: valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile; costo di rimpiazzo dei beni mobili; costo di ripristino delle condizioni del terreno interessato dall'evento calamitoso.

Ma chi paga pegno, ai sensi del comma 102, se nessuno, fra proprietario e conduttore, assicura i beni richiamati dalla norma?

E come funziona (altro aspetto estremamente complicato), nel caso di beni in concessione pubblica? E nel caso di eventuale (totale o parziale) sublocazione?

Gli emendamenti 1.035 (Semenzato) e 1.036 (Fontana, L'Abbate, Morfino, Santillo) avevano provato a fornire chiarezza da questo versante proponendo che detta sanzione avrebbe dovuto colpire:

- a) il solo conduttore, nel caso di beni oggetto di contratto di leasing finanziario, *rent to buy* e usufrutto o affitto d'azienda;
- b) il solo proprietario, nei casi diversi dai precedenti (i.e. locazione o noleggio).

Nulla di fatto, però, per cui, fermo restando che **a farla da padrona rimane l'indeterminatezza e l'incertezza** che - ai fini dell'obiettivo ricercato dalle scelte del Governo - rappresenta il miglior contesto possibile per spingere le parti a trovare qualche forma di accordo alla stipula, non si può che concludere come, in mancanza

¹⁴ Ammesso che la norma (si confronti nota 10) offra effettivamente tutele al conduttore nel caso di eventi particolarmente drammatici che determinano l'esigenza di ricostruire il bene.

¹⁵ Vedi nota 1.

di nuovi auspicabili interventi o chiarimenti, **se nessuno stipula**, a cadere nelle briglie del comma 102 **rischiano** di essere **entrambe le imprese**.

Individuazione degli incentivi a rischio

Il MIMIT (FAQ 12) ha precisato che il **“si deve tener conto”** richiamato al comma 102 va interpretato nel senso che

- *“ciascuna Amministrazione titolare di misure di sostegno e agevolazione è chiamata a dare attuazione alla citata disposizione, definendo e comunicando le modalità con cui intende tener conto del mancato adempimento all’obbligo assicurativo in argomento in relazione alle proprie misure coerentemente con le tempistiche recate dall’articolo 1 del decreto legge 31 marzo 2024, n.39”* e che,
- per quanto attiene alle misure di propria competenza il MIMIT *“è orientato a tener conto dell’inadempimento dell’obbligo assicurativo precludendo l’accesso agli incentivi di propria competenza alle imprese inadempimenti”* e che **“tale indicazione dovrà comunque essere recepita nella disciplina normativa relativa a ciascun incentivo”**.

Quadro ancora piuttosto vago, quindi, salvo osservare che l’emanando **Codice degli incentivi**¹⁶(nella versione bollinata) depone in senso chiaramente restrittivo laddove:

- all’**articolo 9**, del CAPO III – dell’attuazione degli incentivi, trattando dei **bandi**, dice che è **sempre precluso** l’accesso alle agevolazioni in caso di (fra le altre): ... *“f) inadempimento dell’obbligo di stipula di contratti assicurativi a copertura di danni previsto dall’articolo 1, comma 101 della legge 30 dicembre 2023, n. 213”*;

- all’**articolo 20** (contenuto nel citato CAPO III) rubricato **“regime speciale per gli incentivi fiscali e per gli incentivi contributivi”** dice che:

*“1) Agli **incentivi fiscali** che prevedono, ai fini dell’ammissione dell’agevolazione, lo svolgimento di un’attività istruttoria di carattere tecnico, economico finanziario (ovvero di tipo valutativo, ndr), si applica la **disciplina del presente codice** ...”,* salvo alcuni aspetti in materia di fruizione, controllo e recupero per i quali resta applicabile la normativa di settore;

*“2) Per gli **incentivi erogati nella forma del credito d’imposta** che non prevedono l’attività istruttoria di cui al comma 1 (incentivi c.d. “automatici” ma, di fatto, non più integralmente automatici, ndr)¹⁷, ovvero che prevedono lo svolgimento di un’attività di carattere finanziario propedeutica alla sola verifica del rispetto del limite di risorse stanziato, la fruizione, salve diverse disposizioni della legge speciale, è comunque subordinata alla preventiva comunicazione da parte del richiedente al soggetto competente dell’ammontare complessivo delle agevolazioni delle quali il medesimo richiedente intende fruire e la presunta ripartizione negli anni della fruizione stessa ...”* e che *“3) ... Al predetti incentivi la disciplina di cui al presente Capo si applica limitatamente alle **disposizioni recate dall’articolo 9** ...”* compresa quindi la causa generale di esclusione nel caso di inadempienza alla stipula delle polizze *de quo*; ...

Al comma 5 del medesimo articolo 20, del citato CAPO III, viene invece indicato che **“Agli incentivi contributivi la disciplina di cui al presente Capo si applica limitatamente alle disposizioni di cui all’articolo 16 ...”** ovvero a quelle previste per il contrasto alla delocalizzazioni fermo restando (come conferma la relazione) che la relativa attuazione resta soggetta alla disciplina di settore.

¹⁶ In attuazione della legge delega n. 160/2023.

¹⁷ Si pensi, a titolo esemplificativo, alle comunicazioni (prima, durante e dopo) introdotte per il funzionamento del credito d’imposta “transizione 5.0” e “Industria 4.0”.

Inadempienze parziali ed equivoci

Il **rischio** di imbattersi nella sanzione del comma 102 appare ancora più **pungente** laddove si consideri che molte imprese potrebbero risultare solo parzialmente inadempienti, per carenza di copertura solo su alcuni beni e, per l'appunto, magari solo detenuti in locazione o nolo. Non meno problematici, in tal senso, anche gli equivoci che potrebbero sorgere a seconda del diverso significato che le parti potrebbero attribuire al termine "impiegati per l'esercizio dell'attività d'impresa" e alla classificazione contabile degli stessi; si pensi, ad esempio, al caso degli **immobili** di un'impresa di costruzioni destinati alla vendita, iscritti nella voce "**C I Rimanenze**"¹⁸ e pertanto, in linea di principio, non coinvolti dai nuovi obblighi ma che, ad un certo punto, pur rimanendo destinati alla vendita (se non in corso di interventi di riqualificazione), potrebbero formare oggetto di locazione (anche con l'eventuale formula del *rent to buy*), ad un'impresa e, quindi, dalla stessa impiegati.

Da questo versante sono andati a vuoto gli emendamenti 1.45 (Simiani, Braga, Curti, Evi, Ferrari, Casu, Merola, Toni Ricciardi, Romeo) e 1.47 (Dell'Olio, Ilaria Fonta, L'Abbate, Morfino, Santillo) che, nel tentativo di lenire le problematiche conseguenti ad inadempienze parziali, proponevano di modificare il citato comma 102 precisando che l'eventuale inadempimento avrebbe dovuto limitare l'accesso agli aiuti con autonomo riferimento alle singole e distinte categorie di beni individuate dalla norma¹⁹.

Precisazione che, a giudizio di chi scrive, sarebbe assolutamente necessaria anche distinguendo fra beni in proprietà, leasing o affitto d'azienda, da una parte, e beni detenuti (condotti) ad altro titolo, dall'altra.

Fabbricati ed 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 (ecco perché la scomposizione per categorie/possesso retro indicata sarebbe alquanto necessaria). Qualche miglioramento, con la conversione del D.L. 39, è stata tuttavia introdotta.

Con la riformulazione del comma 106 della L. 213/2023 viene 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)²⁰;
- per gli immobili non assicurabili (tenuto conto di quanto sopra indicato) *"non spetta alcun indennizzo, contributo, sovvenzione o agevolazione di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche"* con la

¹⁸ 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).

¹⁹ Se così fosse l'impresa che si assicura, ad esempio, per i propri impianti ed attrezzature non vedrebbe compromesso l'accesso agli aiuti pubblici per l'eventuale carenza di copertura su altre categorie di beni di cui l'impresa magari non è proprietaria. Si pensi, ad esempio, al fabbricato strumentale condotto in locazione o anche al caso del piccolo imprenditore che svolge l'attività presso la propria abitazione che – secondo la FAQ n. 8 del MIMIT - ricade *"nel perimetro dell'obbligo assicurativo per la porzione di edificio destinata all'esercizio dell'attività d'impresa"*.

²⁰ Sembrerebbe quindi superato il problema di sopraggiunte irregolarità minori.

precisazione²¹ che ciò vale *“anche con riferimento a quelle previste in occasioni di eventi calamitosi e catastrofici”*.

Premio della polizza- riflessioni sulle possibili criticità fiscali

Senza entrare nel merito delle possibili conseguenze per inadempienza nel caso in cui proprietario e conduttore si accordino su chi deve stipulare (ma poi non rispetti, ad esempio, il pagamento dei premi), non si può escludere (esperienza insegna) come l'una piuttosto che l'altra impostazione possa generare varie criticità anche di matrice fiscale. Vediamo, senza pretesa di esaustività, di stimolare riflessioni su alcune ipotesi distinguendo a seconda di chi stipula e/o della presenza o meno di eventuali riaddebiti convenuti fra le parti.

Premettiamo che **gli oneri per le CAT NAT non sono certo ascrivibili fra quelli espressamente elencati all'articolo 9 della L. 392/78** (oneri accessori di utilizzo del fabbricato, quali pulizie, funzionamento e manutenzione ordinaria dell'ascensore, utenze, ecc.) che, salvo patto contrario, si intendono per legge a carico del conduttore **e che il legislatore** - come retro evidenziato - **non ha ritenuto di chiarire su chi compete l'onere**.

Stipula del proprietario: deducibilità del premio con qualche dubbio per gli immobili patrimonio

CASO 1/A. Se le parti nulla convengono e a contrarre la CAT NAT sarà il **proprietario che loca l'immobile strumentale** (A10, C1, C2, C3, D1, ecc.), è pacifico che il costo della polizza sia inerente e deducibile nella determinazione del reddito d'impresa, senza, cioè, che il fisco possa eccepire alcunché. Del resto è fuori dubbio che anche il risarcimento che (nella sinistra eventualità) sarà liquidato e rilevato nel bilancio del proprietario avrà rilevanza ai fini della determinazione del reddito d'impresa. Se stipula direttamente il proprietario, le eventuali ipotesi di risarcimento invocabile dal conduttore sembrano peraltro più limitate (in particolare nel caso di distruzione strutturale da Sisma)²² ma - anche ci fosse un contro ristoro al conduttore - l'inerenza del costo sostenuto in prima persona dal proprietario, non può certo essere messa in discussione dal fisco.

Più complessa può risultare, invece, l'analisi del caso ascrivibile alla **locazione di immobili c.d. patrimonio** (non strumentali per natura) e alle regole dei redditi “fondiari” richiamate dall'articolo 90 del TUIR (indeducibilità delle spese e dei componenti negativi relativi ai suddetti immobili). Considerato che il premio CAT NAT ha anche la funzione di evitare di rimanere incisi della restrizioni del comma 102 (preclusione/limitazioni all'accesso agli incentivi pubblici) appare pertanto **opportuno un intervento chiarificatore** (normativo e/o di prassi) **che qualifichi la natura di spesa generale**, indiscutibilmente deducibile, dei premi per le polizze in analisi.

²¹ E' così rimosso un macroscopico paradosso che emergeva dal testo della “prima ora” e che, letteralmente, sembrava premiare con la non applicazione totale dei nuovi obblighi e delle conseguenti sanzioni, le imprese con immobili abusivi.

²² Il proprietario che stipula direttamente dovrebbe avere maggiore libertà di risolvere il contratto di locazione ex art. 1463 CC (impossibilità sopravvenuta alla prestazione) e non debenza dell'indennità per la perdita dell'avviamento quantomeno nei casi di rovina degli elementi principali e strutturali dell'immobile non rimediabili con opere di mera riparazione, se pur straordinaria (Cass. 3974/2019); e ciò, pare tanto più ragionevole, con le norme in analisi in cui lo Stato non rassicura più le imprese su aiuti per la ricostruzione. Al netto della non chiarissima formulazione ciò sembra indirettamente tratteggiato anche dal riformulato comma 2 dell'articolo 1-bis del D.L. 155/2023 che prevede un (novellato) diritto di risarcimento nel (solo) caso opposto di stipula da parte del conduttore (*rectius* imprenditore che assicura beni di proprietà di terzi).

CASO 1/B. Al momento della stipula di un nuovo contratto (o in caso di rinegoziazione) il locatore aumenta il canone in considerazione dei maggiori oneri che andrà a sostenere stipulando in proprio la polizza. Si ritengono valide le osservazioni del caso 1/a.

Stipula del proprietario: quale trattamento per l'eventuale riaddebito?

CASO 1/C. Le parti pattuiscono che la polizza viene stipulata dal proprietario ma che il conduttore deve rifondere al proprietario il premio (per quota parte o per somma comunque non superiore al premio inerente). Tralasciando che non è chiaro se in tal caso trovino espansione a favore del conduttore le previsioni del novellato comma 2 dell'art.1-bis del D.L. 155/2024²³ giova comunque osservare, questo sì, che con la stipula effettuata dal proprietario anche il conduttore evita la restrizione - ex comma 102 L. 213 - agli aiuti pubblici; pertanto, in termini di inerenza e deducibilità di tale riaddebito, pare ragionevole concludere che il conduttore (come osserveremo anche nel successivo caso 2/A) non dovrebbe trovare ostacoli alla deducibilità di questo costo.

Ma quale deve essere, nel caso descritto, il **trattamento ai fini Iva della somma riaddebitata** dal locatore al conduttore? Lo stesso previsto per il canone di locazione, seguendo il principio di accessorietà di cui all'articolo art. 12 del DPR 633/72²⁴ o si tratta di operazione distinta e autonoma (rispetto alla locazione) che (invocando la disciplina del mandato senza rappresentanza) mantiene l'esenzione prevista dall'articolo 10 co. 1 n.2²⁵ per i premi di assicurazione?

E per la disciplina dell'imposta di registro (a cui sono soggetti anche i contratti di locazione assoggettati ad Iva), come va conseguentemente considerata la presenza di questo accordo?

Stipula del conduttore e rischio permuta occulta

CASO 2/A. Cambiamo scenario e ipotizziamo invece che **le parti convengano formalmente** che debba essere **il conduttore** a stipulare la copertura (mantenendo, per i contratti in corso, immutato il canone di locazione). Il costo della polizza viene così sostenuto dal conduttore e, anche in questo caso, il risarcimento per il sinistro catastrofale, andrà comunque al proprietario su cui sorge (come retro evidenziato) un novellato ed esplicito onere di "ripristino" all'inadempimento del quale il conduttore potrà invocare, dimostrando il lucro cessante, un recupero di somme nel limite massimo del 40% dell'indennizzo assicurativo.

Siamo sicuri che in tale situazione non emergano complessi risvolti di natura fiscale? Non stupirebbe (sicuramente non chi si occupa di materia fiscale) se in sede di accertamento al conduttore venisse in futuro contestata (in tutto o in parte) l'**inerenza** di detto costo, dai **connotati soggettivamente "ibridi"**.

²³ Letteralmente non sembra ma la sostanza non sarebbe diversa da quella di una polizza stipulata dell'imprenditore (conduttore) non proprietario dei beni.

²⁴ Questo il trattamento espressamente previsto per gli oneri richiamati dall'articolo 9 della L. 392/78 (utenze, pulizie, ecc.) che, invece di essere sostenuti direttamente dal conduttore, sono addebitati dal locatore.

²⁵ Secondo gli insegnamenti della CGUE ciascuna operazione dovrebbe essere considerata in linea di principio come distinta e indipendente **a meno che due o più elementi siano connessi al punto da formare, oggettivamente, una sola prestazione economica indissociabile la cui scomposizione avrebbe carattere artificioso**. Ex plurimis: sentenza CGUE 29/03/2007 in causa C-111/05 (Aktiebolaget NN); sentenza 2 ottobre 2010, causa C-276/09 (Everything Everywhere), punto 21, 24 e 25; sentenza 19 novembre 2009, causa C-461/08 (Don Bosco Onroerend Goed), punto 35; sentenza 27 settembre 2012, causa C-392/11 (Field Fisher Waterhouse); ecc.. A favore della scomposizione non artificiosa le conclusioni della sentenza 17/1/2013 in causa C-224/11 (BGZ Leasing) ove - con riguardo ai servizi di assicurazione relativa ad un bene in leasing - viene precisato che *"quando il concedente provvede egli stesso a far assicurare il bene oggetto del leasing, fatturando a sua volta all'utilizzatore esattamente il costo dell'assicurazione, una simile operazione costituisce, in casi come quello di cui al procedimento principale, un'operazione di assicurazione, ai sensi dell'articolo 135, paragrafo 1, lettera a), della direttiva 2006/112/CE"*.

Come già osservato per il caso 1/C è fuori dubbio che il pagamento da parte del conduttore è comunque anche frutto del suo interesse a non vedere la propria attività imbrigliata nella sanzione del comma 102 ed è abbastanza evidente che sarà soprattutto questa la principale motivazione – chiaramente ricercata dalla norma stessa – che lo spingerà a contrarre anche a copertura di beni non propri; detto pagamento genererà quindi delle utilità – non solo meramente eventuali - anche per il conduttore. Rimane, tuttavia, pur sempre incontrovertibile che i benefici risarcitori di detta copertura si concretizzeranno soprattutto sul proprietario e che il legislatore (non perché, come abbiamo evidenziato, la cosa gli sia sfuggita) non ha voluto stabilire a chi compete il nuovo onere.

Volendo pur tuttavia provare ad essere ottimisti e confidare sul fatto che l'Agenzia delle entrate, in sede accertativa, non arrivi a contestare questioni di inerenza sui costi delle CAT NAT stipulate dal conduttore, **come la mettiamo**, però, **dal versante della disciplina dell'articolo 11 del DPR 633/72** ovvero delle permuta che per la norma fiscale opera, com'è noto, ben oltre i connotati della tipica permuta di beni ex 1552 CC?

Sostenere spese pur a nome proprio ma per conto di altri non è cosa che solitamente lascia il fisco "indifferente". Possiamo citare, a titolo esemplificativo, il caso (non così raro), affrontato dalla **Cassazione 28725/2017**²⁶ in cui è stata ravvisata una permuta nei lavori di risistemazione dell'immobile posti contrattualmente a carico della conduttrice a fronte di uno sconto sul canone di locazione (**canone ridotto**) per i primi anni di conduzione. Poco importa dice la Cassazione (ribaltando le conclusioni della CTR) che, come sostenuto dal locatore, tali lavori avessero concretizzato **l'interesse sostanziale del conduttore**; tale aspetto non avrebbe incidenza sullo schema sinallagmatico contrattuale che può essere configurato come operazione permutativa imponibile (l'esecuzione dei lavori corrisponde, in parte, al pagamento del corrispettivo della locazione) con la conseguenza che l'Agenzia ha avuto ragione nell'accertare e sanzionare la locatrice per la mancata applicazione della disciplina (all'epoca dei fatti) dell'autofattura denuncia (oggi comunicazione denuncia), ai sensi dell'articolo 6, comma 8, del d.Lgs 471/97²⁷.

Anche volendo confidare nell'ottimistico buon senso che l'Agenzia, in sede accertativa, non arrivi a contestare una possibile permuta (B2B)²⁸, oppure nel caso di committente non soggetto Iva (B2C), siamo sicuri che (a prescindere dal trattamento in esenzione piuttosto che con Iva del canone) non possa comunque essere eccepita, in capo al locatore, una sotto fatturazione della base imponibile in violazione dell'**articolo 13**, comma 1, del DPR 633/72? Secondo tale disposizione, infatti, la base imponibile delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi *"è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o prestatore secondo le condizioni contrattuali, compresi gli oneri e le spese inerenti all'esecuzione e i debiti o altri oneri verso terzi accollati al cessionario o al committente ..."*.

CASO 2/B. E se le parti (proprietario e conduttore) nulla convengono e il conduttore procede comunque con la copertura? Fermo restando che (come retro argomentato) le compagnie risarciranno comunque il proprietario e che il proprietario, pur non avendo imposto nulla al conduttore grazie alla polizza stipulata da

²⁶ Sulla stessa linea (caso identico) la risposta AdE 424/E/2022 in cui è stato anche precisato che nei contratti a canone scalettato la base imponibile della permuta non è individuata nel c.d. valore normale (art. 13, co.2/d) ma è predeterminato contrattualmente; effetti analoghi sono stati individuati anche dal diverso versante reddituale (ricavi e costi).

²⁷ Nel B2B, peraltro, la problematica della permuta occulta si elevano "al quadrato" giacché a fronte della sotto fatturazione del prestatore A (nell'esempio il locatore) fa da contrappeso la mancata fatturazione della controparte (il conduttore) con potenziale rischio, per entrambi (R.M. 113/E/2020), sia di omessa fatturazione (sanzione ex articolo 6 comma 1 e 2 del d.Lgs 471/97) sia (trascorsi 90 gg dal mancata fatturazione della controparte) quella di omessa comunicazione denuncia (articolo 6, co.8, d.Lgs 471/97 nel testo in vigore per le violazioni dal 1/9/2024).

²⁸ Il premio assicurativo che il conduttore dovrebbe, diversamente, ri-addebitare quale controbilanciamento della maggiore base imponibile applicata sulla fatturazione del canone da parte del locatore, sarebbe in tal caso esente Iva e non soggetto ad obbligo di fatturazione ai sensi dell'articolo 22.

costui, evita la sanzione prevista dal comma 102, si possono considerare superate le problematiche fiscali tratteggiate nel caso 2/A?

Un chiarimento, per un operare migliore, sarebbe quantomai opportuno.

Stipula del conduttore e riaddebito parziale al proprietario

CASO 3/B. E se le parti convengono che a stipulare sia il conduttore con addebito di parte del costo al proprietario? Al netto di ben comprendere come funzioni, nell'eventualità, il diritto risarcitorio previsto dal novellato comma 2 dell'articolo 1-bis del D.L. 155/2024, risulta piuttosto pacifico che in tal caso il riaddebito seguirà le regole del mandato senza rappresentanza con applicazione dell'esenzione Iva ex articolo 10²⁹.

Polizza globale di gruppo

Non dissimili le problematiche in caso di contratti assicurativi globali validi per tutto il gruppo³⁰, in particolare nel caso di premi non pagati in modo frazionato direttamente dalle singole imprese ma oggetto di ribaltamenti infragruppo.

Imposta sulle assicurazioni

Se il giudizio sull'opportunità o meno di imporre queste polizze oscilla

- dal pragmatismo delle imprese (non molte e di solito solo le più strutturate) che hanno già affrontato (anche senza obblighi normativi) il tema delle coperture per la *"business continuity"* e/o - cosa che le CAT NAT ex L. 213 non copre - per la *business interruption*³¹ e che magari auspicano una futura riduzione dei costi in una ottimistica visione che confida in principi mutualistici a cui, per inciso, farebbe appello la norma stessa³²,
- all'opposta contrarietà o scetticismo, mista rassegnazione, di chi, invece, vede queste novità come l'ennesima **tassa implicita** a carico delle imprese e – molti aggiungono – un regalo alle assicurazioni,

su una cosa tutti sembrano d'accordo: non è comprensibile come sui premi di queste polizze, oltre alla contribuzione al fondo "antiracket" (1%), sia pure applicata **l'ordinaria imposta sulle assicurazioni del 21,25%** (sono invece esenti, per inciso, le assicurazioni contro i danni derivanti da eventi calamitosi di qualunque specie relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo)³³. Si tratta, viene osservato, di polizze imposte alle sole imprese (non a tutti) a copertura di rischi su cui lo Stato ha "ammainato bandiera" lasciando alle stesse il compito di "arrangiarsi". Talune delle catastrofi in questione (si pensi all'esondazione dei corsi d'acqua)

²⁹ Circa il fatto che uno Stato membro non può limitare la portata dell'esenzione delle operazioni di assicurazione alle sole prestazioni effettuate dagli assicuratori, depone la giurisprudenza della CGUE (si confronti, ad esempio, la sentenza 25/2/1999 in Causa 349/96).

³⁰ Si evidenzia, per inciso, che per le grandi imprese (individuate secondo i parametri dell'art. 1 co.1/o del D.M. 18/2025 ovvero congiuntamente fatturato > € 150 milioni e numero dipendenti ≥ 150) e per le società controllate e collegate ex art. 2359 CC (che alla data di chiusura del bilancio possiedono i parametri di cui al citato co.1/o), è stata esclusa la limitazione prevista dal comma 104 della L. 213/2023 secondo cui il contratto può prevedere eventuali scoperti o franchigie ma non superiori al 15% del danno (nuovo comma 3-ter dell'articolo 1 del D.L. 39/2025 introdotto dalla legge di conversione).

³¹ Chiare, fin da subito, le indicazioni pubblicate sul sito di ANIA in cui è precisato che *"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);* va da sé, ovviamente, che questi altri danni potranno formare eventuale oggetto di altre coperture accessorie.

³² Art. 1, comma 105, L. 223/2023 e art. 4, co.3, D.M. 18/2025.

³³ Articolo 11-bis Tabella C, Allegato 1, al d.Lgs 174/2024.

sono peraltro spesso anche conseguenza di carenti interventi manutentivi pubblici, anche attraverso Consorzi di bonifica finanziati anche attraverso contributi obbligatori imposti a proprietari di terreni e fabbricati.

Conclusioni e richieste

In un contesto così complesso non è intenzione di chi scrive giudicare le certo non facili scelte adottate dal Governo e avallate dal Parlamento. E' evidente, però, che **l'impianto normativo rimane non sufficientemente chiaro anche dopo le modifiche apportate con il D.L. 39** e che tanto il sistema imprenditoriale, quanto quello professionale che le assiste, ha l'esigenza e il diritto di potersi misurare con norme chiare ed inequivocabili.

A tal riguardo l'appello condiviso di Confimi Industria e ANC è di non lasciare che sia la giurisprudenza a dover risolvere le numerose questioni, come detto, anche di matrice fiscale.

Elenchiamo, pertanto, una serie di problematiche che si ritiene opportuno siano quanto prima affrontate (in via normativa o, laddove possibile, con chiarimenti ministeriali che non siano però relegate a mere FAQ):

- **chiarire** che le polizze CAT NAT sono sempre **integralmente deducibili dal reddito delle imprese** in contabilità ordinaria o semplificata, anche **quando stipulate dal conduttore**; precisare che la deducibilità vale **anche per** la quota di premio riferibile ai c.d. **"immobili patrimonio"** e **introdurre la deducibilità** di dette polizze **anche del reddito delle imprese in regime forfetario**;
- **escludere** che la CAT NAT stipulata da impresa diversa dal proprietario configuri **permuta ai sensi dell'articolo 11** del dPR 633/72 e precisare che l'onere, concordato dalle parti a carico del conduttore, non concorre comunque alla formazione della base imponibile del corrispettivo della locazione ai sensi dell'articolo 13 (o che comunque violazioni fiscali in tal senso non siano sanzionabili);
- precisare che **eventuali** accordi raggiunti fra proprietario e conduttore per il **riaddebito** (in tutto o in parte) del premio CAT NAT assumono sempre natura di autonoma operazione **esente Iva**, senza alcun impatto ai fini dell'imposta di registro prevista sui canoni di locazione degli immobili;
- **precisare** quali sono i **benefici e le agevolazioni pubbliche che vengono compromesse** ai sensi del comma 102 della L.213/2023 **in caso di inadempienza** e, in particolare, se fra queste vi rientrino o meno anche gli aiuti pubblici non legati ad investimenti in beni strumentali (come, ad esempio, le agevolazioni mirate all'assunzione del personale e alla stabilizzazione dei rapporti di lavoro, le garanzie del fondo PMI per l'ottenimento di finanziamenti bancari, ecc.);
- chiarire, normativamente, su chi grava la sanzione del comma 102 nel caso di inadempienza ascrivibile a immobilizzazioni "impiegate" da soggetto diverso dal proprietario (conduttore);
- **sterilizzare**, per le CAT NAT obbligatoriamente stipulate dalle imprese, **l'imposta sostitutiva** sui premi delle polizze (in analogia a quanto previsto per le CAT NAT, facoltative, a copertura di abitazioni private).