

POLIZZA CAT NAT E ABUSI EDILIZI

L'IMPORTANZA E L'URGENZA DI UN CHIARIMENTO
GOVERNATIVO AGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ARTICOLO
23 DELLA LEGGE 40/2025

di **Piero Bera**,
vice presidente di Aipai

Due coniugi hanno ereditato una villetta appartenuta a dei parenti, e decidono di metterla in vendita. Dopo aver dato incarico a un'agenzia immobiliare, si susseguono le visite dei potenziali acquirenti, fino a quando una giovane coppia formula una proposta d'acquisto: l'intenzione, dopo aver ristrutturato l'edificio, è di adibirlo a loro dimora abituale.

Una volta concordato il prezzo, i venditori danno mandato a un tecnico di fiducia, il geometra Bianchi, di redigere la *Relazione tecnica integrata* (Rti), detta anche *Attestato di regolarità edilizia*. Il documento, pur non essendo obbligatorio per legge su tutto il territorio nazionale, è considerato necessario, e per questo richiesto tassativamente dai notai in alcune regioni, al fine di garantire la sicurezza delle compravendite immobiliari. Si tratta di un documento che attesta la conformità urbanistica e catastale di un edificio, a tutela di tutte le parti: l'acquirente è protetto da eventuali abusi edilizi, e il venditore da contestazioni e future richieste di risarcimento.

Sostanzialmente il tecnico incaricato di redigere la Rti deve ricostruire lo stato legittimo dell'immobile: urbanistica-

mente significa rilevare che quanto edificato corrisponde esattamente a quanto riportato nei titoli edilizi depositati in comune. Questo confronto tra lo stato *assentito* e la realtà edificata richiede l'acquisizione, tramite accesso agli atti, della pratica edilizia depositata e quindi l'esecuzione di un rilievo dettagliato di superfici, volumi, distribuzione interna, finestre e prospetti, balconi e verande, pertinenze. La sola rispondenza catastale non dà alcuna certezza dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto attesta unicamente, sulla base di planimetrie, la consistenza e destinazione di un immobile, con lo scopo di determinarne la rendita fiscale.

UN CASO DI DIFFORMITÀ

Tornando al caso che ci occupa, il tecnico effettuava un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per acquisire il titolo di edificazione del fabbricato. Poiché lo stesso era stato però costruito prima del 1967 (quando è entrato in vigore l'obbligo di licenza edilizia) la prima autorizzazione presente era inerente a un adeguamento del 1983, mentre l'ultimo titolo era una *Denuncia di inizio attività* per opere interne, presentata nel 2001. Riscontrando alcune difformità rispetto a questi documenti,

il tecnico, in accordo con i venditori, presentava una Cila in sanatoria, indicando le modifiche necessarie per la regolarizzazione. Quindi il geometra Bianchi redigeva la Rti attestando la regolarità urbanistica e catastale dell'edificio: il documento è stato poi acquisito e allegato dal notaio all'atto di compravendita.

Poco tempo dopo è però pervenuta al geometra Bianchi una comunicazione del Comune relativa alla non conformità della Cila in sanatoria rispetto alla normativa urbanistica. Da un riscontro, effettuato dal tecnico dei nuovi proprietari, è emerso che l'altezza di alcuni vani del piano terra, era di 2,30 metri, inferiore sia a quella attestata nei titoli edilizi (che, susseguendosi nel tempo, hanno trascinato l'errore) sia a quella minima prevista dalla legge per l'agibilità (2,40 metri).

Una parte dell'immobile è stata dunque declassata: da civile abitazione a ripostiglio/rimessa. Questo fatto, unito ad altre difformità minori, ha impedito agli acquirenti l'accesso al maggiore dei bonus edilizi (il *Superbonus 110%*), per cui si è incardinato un contenzioso giudiziario con richiesta di risarcimento sia del minor valore dell'immobile (in seguito al declassamento del piano terra) sia per la perdita dei benefici fiscali.

Il geometra Bianchi è stato chiamato in manleva dai venditori, in ragione della Rti da lui redatta e allegata al rogito. La causa si trascina tutt'ora viste anche le criticità inerenti all'interpretazione delle "tolleranze costruttive" (per chi desidera approfondire: articolo 34-bis del Dpr 380/2001, legge Salva Casa 105/2024 e/o leggi regionali ad esempio articolo 19-bis legge regionale 23/2004 dell'Emilia-Romagna).

LE POLIZZE CAT NAT E LE ESCLUSIONI

Ho raccontato questo caso, prendendo spunto da un sinistro che stiamo seguendo, per evidenziare quale possa essere il grado di difficoltà nel rilevare lo stato legittimo di un fabbricato: casi analoghi, infatti, sono piuttosto frequenti. Il tema è oggi di grande interesse, sia per le compagnie sia per i periti che si occuperanno dei sinistri cat nat. Il regolamento attuativo contenuto nel decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze n. 18 del 2025, emanato di concerto con il ministero delle Imprese e del Made in Italy, ha definito gli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali, il cui obbligo assicurativo è stato introdotto dalla legge di bilancio 2023. Secondo il disposto dell'articolo 1 comma 2) di tale regolamento "sono esclusi dalla copertura assicurativa i beni immobili che risultino gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione". L'esclusione, tassativa, è stata integralmente recepita in molte delle polizze oggi in commercio. Dunque, considerando la difficoltà ad accertare la presenza di un abuso, anche da parte di tecnici esperti che si occupano specificamente di questa materia, come nel caso che ho narrato,

ci si chiede quale sarà la ripercussione di questa esclusione al verificarsi di un evento cat nat, con un grande numero di sinistri e la necessità di procedere in modo celere agli accertamenti.

La legge 40/2025, all'articolo 23, disciplina, infatti, la procedura di liquidazione anticipata, per cui il soggetto che ha stipulato una polizza cat nat può chiedere l'immediata liquidazione del danno nel limite del 30% dell'importo complessivamente indennizzabile, sulla base di una perizia asseverata da un tecnico abilitato. La richiesta, inoltrata nel termine di novanta giorni dall'evento, vincolerà le compagnie anche in deroga ai termini previsti dal contratto di assicurazione. Entro 15 giorni dalla ricezione della richiesta, le compagnie dovranno effettuare, tramite i loro tecnici, un sopralluogo, verificando l'entità dei danni e il loro nesso di causa rispetto all'evento calamitoso. Entro i successivi cinque giorni, se non sorgono contestazioni, gli assicuratori dovranno erogare il 30% del danno indennizzabile.

UN TEMA DA AFFRONTARE A LIVELLO ISTITUZIONALE

Il problema di accertare l'abuso dunque è di rilevanza capitale: i tempi prospettati per l'erogazione dell'anticipo non consentono di effettuare alcun accertamento specifico, e quindi di sollevare eventuali eccezioni di operatività della polizza. Per altro questo tipo di attività, oltre ad avere un costo significativo, non è propriamente nelle competenze ordinarie del perito assicurativo. Inoltre, l'esclusione dei fabbricati gravati da abuso ha una *ratio* condivisibile quando è riferita a erogazioni liberali dello Stato, che non hanno però tempi imposti. Diversa la situazione se la



stessa esclusione è contenuta in un contratto assicurativo, la cui sottoscrizione è obbligatoria, senza che sia stata prevista un'attività preventiva di *risk assessment*.

È opportuno poi sottolineare che il problema degli abusi non riguarda solo gli edifici datati, edificati in un'Italia che in pochi anni si è trasformata da paese rurale a manifattura industriale. L'Istat ha infatti elaborato, con il supporto del centro di ricerche Cresme, un *Indice di abusivismo edilizio* in Italia, attestando che circa 15 nuovi edifici su 100 costruiti ogni anno, sono gravati da abuso (con percentuali che variano tra le varie regioni dal 4% a oltre il 50%). Il problema, dunque, non può essere lasciato alla buona volontà delle compagnie, ovvero alle loro politiche liquidative, con soluzioni diverse tra i vari operatori, a fronte di un uguale obbligo a contrarre. È urgente che questo tema sia affrontato a livello istituzionale, prima che un evento calamitoso di rilevante portata ne evidenzi la criticità, mettendo in grave difficoltà l'intero comparto assicurativo.