

FABBRICATO O TERRENO?

30 Aprile 2026

IL CASO RISOLTO

DOVE FINISCE L'UNO E DOVE INIZIA L'ALTRO NEL D.M. RISCHI CATASTROFALI

Autore: *Leandro Giacobbi*
ASSINEWS 385 – Maggio

A un anno dall'entrata in vigore del Decreto Ministeriale 18/2025 (di seguito, D.M.) sull'obbligo assicurativo dei rischi catastrofali, il dibattito tra gli operatori si è spostato dalle questioni generali alle criticità applicative, ampliando così lo scenario delle problematiche da affrontare. In questo contesto, il tema del terreno rappresenta una vera "new entry" nel business assicurativo introdotta dalla nuova normativa.

Finora la discussione si era concentrata soprattutto sui terreni pertinenziali al fabbricato dell'azienda, in particolare se destinati a usi specifici, come ad esempio le aree parcheggio. Come bussola interpretativa, tutti gli operatori hanno fatto riferimento alla definizione del D.M., che rinvia ai terreni relativi alle immobilizzazioni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numero 2), del codice civile, impiegati a qualsiasi titolo per l'esercizio dell'attività d'impresa, tenendo presente che le norme OIC (Organismo Italiano di Contabilità) richiedono una loro autonoma valutazione in bilancio.

Definito quindi il perimetro dei terreni soggetti all'obbligo assicurativo, l'attenzione si è poi concentrata sui criteri di quantificazione della somma assicurata a primo rischio assoluto, pari al costo di ripristino, che per il D.M. coincide con le spese necessarie a ripristinare le caratteristiche meccaniche e topografiche del terreno, riportandolo alle condizioni precedenti l'evento.

Il sedime: definizione e Inquadramento

Arriviamo così al caso pratico, che riguarda un terreno particolare: l'area di sedime (o semplicemente "sedime"). In termini tecnici e catastali, è la porzione di suolo occupata dall'impronta a terra del fabbricato. Per maggiore chiarezza, possiamo riassumerne le principali caratteristiche:

- impronta del fabbricato: il sedime coincide con la superficie delimitata dai muri perimetrali esterni, cioè il "terreno sotto la costruzione";
- differenza rispetto all'area di pertinenza: mentre il sedime riguarda esclusivamente la parte coperta dall'edificio, l'area di pertinenza (o corte) comprende gli spazi scoperti circostanti, come cortili, parcheggi, giardini;
- Ente urbano: quando un terreno viene edificato, al Catasto Terreni perde la destinazione agricola e viene classificato come Ente Urbano, rappresentando il suolo occupato dal fabbricato e dalle sue pertinenze.

Su questo terreno si è sviluppata una discussione tutt'altro che marginale che è il nostro caso concreto: **il sedime deve essere assicurato come partita separata nella polizza catastrofale, oppure il suo valore è già implicitamente considerato nella copertura del fabbricato?**

Fabbricato e terreno nel D.M.: Continuità e discontinuità

Il tema nasce direttamente dal concetto di valore di ricostruzione del fabbricato nelle polizze "Incendio", ripreso dal D.M. come importo necessario per ricostruire a nuovo il fabbricato con materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità equivalenti.

In questo senso, c'è piena continuità tra polizza "Incendio" tradizionale e D.M. La divergenza si crea però su un punto specifico: nelle polizze "Incendio" l'area è espressamente esclusa dal valore del fabbricato, mentre il D.M. non ripete questa precisazione, verosimilmente perché introduce il "terreno" come bene autonomo da assicurare, con proprie regole di stima.

Questa impostazione consente di affermare che il terreno (o area) su cui sorge il fabbricato non rientra nella somma assicurata del fabbricato. Se il legislatore avesse voluto includerlo, lo avrebbe verosimilmente indicato in modo esplicito nella definizione di fabbricato e nel relativo criterio di indennizzo.

Inoltre, il D.M. non impone espressamente che "fabbricati" e "terreni" siano assicurati in partite distinte, quindi l'operazione è fattibile, ma dettando criteri di indennizzo diversi si rende di fatto necessaria questa separazione:

- Partita Terreno: indennizzo basato sul costo di ripristino;
- Partita Fabbricato: indennizzo basato sul valore di ricostruzione. Solo con partite autonome è infatti possibile applicare correttamente queste diverse modalità di quantificazione dell'indennizzo.

Perché oggi si parla del sedime

Se il quadro appare così chiaro, perché il sedime è diventato un tema così dibattuto? In passato, nelle coperture "Incendio", la questione era sostanzialmente assente: nella ricostruzione di un fabbricato sul medesimo sedime, dopo un evento catastrofale o un incendio che avesse distrutto l'edificio, la somma assicurata del fabbricato comprendeva tutte le opere relative alle fondazioni e, quindi, i lavori e gli interventi sul terreno necessari alla normale esecuzione dell'opera.

Con il D.M., però, il legislatore riconosce al sedime la possibilità di subire danni autonomi e, nel definire il costo di ripristino del terreno, specifica in modo esplicito:

- lavori di sgombero, bonifica e ripristino delle caratteristiche meccaniche e topografiche del terreno, riportandolo alle condizioni precedenti l'evento.

In linea generale, le caratteristiche meccaniche del terreno – ossia la sua capacità di sopportare carichi, deformazioni e sforzi – rientrano nei costi di ricostruzione del fabbricato quando gli interventi sul suolo sono ordinari e strettamente funzionali alla realizzazione delle nuove fondazioni.

Diverso è il caso di un sinistro con danno totale al fabbricato e contestuale contaminazione del terreno, ad esempio per la combustione di merci ad elevata tossicità; in tali circostanze, la bonifica del terreno non può essere considerata parte della normale ricostruzione del fabbricato.

Nella prassi, la rimozione del terreno contaminato viene talvolta fatta rientrare nelle spese di demolizione e sgombero, che però riguardano propriamente i residui del sinistro e non la bonifica del suolo in sé. Alcune polizze prevedono il rimborso dei costi di decontaminazione dei residui, ma solo per il loro smaltimento in discarica.

Si tratta, in ogni caso, di soluzioni operative, spesso eterogenee, che non trovano un fondamento contrattuale puntuale e sistematico.

Conclusioni operative: il terreno come bene autonomo

Alla luce di quanto esposto, il caso pratico può essere risolto in modo chiaro:

1. il terreno – sia esso sedime o area di pertinenza – non è incluso nella somma assicurata del fabbricato e costituisce un bene autonomo ai fini dell'obbligo assicurativo previsto dal D.M. Esso è esposto a costi di ripristino (sgombero, bonifica, ricostruzione delle caratteristiche meccaniche e topografiche) che non sono contemplati nel costo di ricostruzione del fabbricato.
2. la diversa natura del bene e la specifica modalità di indennizzo, basata sul costo di ripristino, rendono necessario prevedere una partita separata dedicata al terreno. Solo in questo modo si assicura una corretta applicazione sia delle condizioni contrattuali, sia delle previsioni normative, evitando delle complesse quantificazioni dell'indennizzo tra fabbricato e terreno.

In conclusione: il fabbricato si assicura sul valore di ricostruzione, il terreno (incluso il sedime) sul costo di ripristino, e la polizza deve riflettere questa distinzione attraverso partite distinte e somme assicurate adeguatamente calibrate.

© Riproduzione riservata

TAGS assicurazione catastrofali assicurazione danni Assinews rivista assinews385 leandro giacobbi rischi catastrofali



IL MENSILE ASSINEWS MAGGIO 2026



VIGILANZA DOCUMENTALE E CONTROLLI A DISTANZA (OFF-SITE) DELL'IVASS

30 Aprile 2026



TRASPARENZA DIGITALE E COMPLIANCE IVASS GUIDA PRATICA PER SITI WEB E...

30 Aprile 2026



IL "RISCHIO" QUESTO SCONOSCIUTO (TERZA E ULTIMA PARTE)

30 Aprile 2026



NUOVI RECORD CON NUOVE MINACCE

30 Aprile 2026

TUTTI GLI ARTICOLI DEL MESE

Assinform Editore

Chi siamo

Whistleblowing

Collabora con noi

Informativa Privacy

Cookie Policy

Modello di organizzazione, gestione e controllo

Servizi Corporate

Assinform Solutions

Servizi

Advertising sui canali Assinform

Scuola Assicurativa Assinform: Corsi IVASS

ASSINEWS.it il quotidiano assicurativo

Abbonati

Il tuo abbonamento