

**polizza**  
 **Globale Fabbricati**  
 **Civili**

“PARTE A” EDIZIONE 01/08/2003

**INDICE**

<b>Definizioni comuni . . . . .</b>	<b>pag. 2</b>
<b>Incendio . . . . .</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Responsabilità civile</b>	
<b>(R.C.T./R.C.O.) . . . . .</b>	<b>pag. 6</b>
<b>Conti e spese del condominio</b>	<b>pag. 7</b>
<b>Buon vicinato . . . . .</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Danni ai vetri . . . . .</b>	<b>pag. 9</b>
<b>Contenuto . . . . .</b>	<b>pag. 10</b>
<b>Sinistri . . . . .</b>	<b>pag. 12</b>
<b>Condizioni generali comuni</b>	<b>pag. 14</b>
<b>Condominio No-Problem . . . . .</b>	<b>pag. 16</b>



# GUIDA ALLA LETTURA DELLA POLIZZA

L'assicurazione è un vero e proprio contratto che ha lo scopo di indennizzare l'Assicurato delle perdite economiche causate da fatti imprevedibili. Le regole del contratto sono contenute nel documento chiamato polizza.

La polizza **GLOBALE FABBRICATI CIVILI** è costituita:

- dal presente libretto **“PARTE A”**, che riporta in modo dettagliato le condizioni che regolano il contratto;
- dalla scheda **“PARTE B”**, con l'indicazione, sul fronte, di che cosa il Contraente/Assicurato ha scelto di assicurare (es.: Incendio del fabbricato, Responsabilità Civile della proprietà), per quali somme e le condizioni particolari che personalizzano la polizza, mentre sul retro ci sono le sue dichiarazioni e la firma di entrambe le parti, Contraente/Assicurato e Unipol.

Le **DEFINIZIONI** indicano che cosa si intende per “Assicurato”, per “fabbricato” e per i principali termini utilizzati in polizza.

La **GARANZIA BASE** stabilisce, a seconda di quello che si assicura, quali sono i rischi compresi e quali esclusi.

Si può scegliere di modificare la garanzia base utilizzando le **CONDIZIONI PARTICOLARI**, ad esempio per togliere un'esclusione.

Le **GARANZIE FACOLTATIVE** consentono di ampliare la garanzia base e prevedono delle specifiche somme da assicurare a questo scopo. Ad esempio, in un condominio con il portiere, alla garanzia di Responsabilità Civile della proprietà può essere aggiunta quella di Responsabilità Civile verso i prestatori di lavoro.

Nella sezione **SINISTRI** viene precisato che cosa fare in caso di sinistro, come sono valutati i danni e come vengono pagati.

Infine, nelle **CONDIZIONI GENERALI COMUNI**, ci sono le norme più di carattere amministrativo, ad esempio il pagamento del premio e il tacito rinnovo della polizza.

# DEFINIZIONI COMUNI

I seguenti vocaboli, usati nella polizza significano:

## COMPAGNIA

Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.A.

## CONTRAENTE

La persona che stipula l'assicurazione.

## ASSICURATO

La persona nel cui interesse è stipulata l'assicurazione, i cui requisiti sono specificati nei singoli settori.

## ASSICURAZIONE

Il contratto di assicurazione.

## POLIZZA

Il documento che prova l'assicurazione.

## PREMIO

La somma dovuta dal Contraente alla Compagnia.

## RISCHIO

La probabilità del verificarsi del sinistro.

## SINISTRO

Il fatto dannoso previsto in polizza.

## INDENNIZZO

La somma liquidata dalla Compagnia in caso di sinistro.

## FRANCHIGIA

Parte del danno indennizzabile che rimane a carico dell'Assicurato.

## SCOPERTO

Percentuale del danno indennizzabile che rimane a carico dell'Assicurato.

## VALORE INTERO

Forma di assicurazione piena, che si ha quando il valore della cosa assicurata coincide con la somma assicurata. In caso di non coincidenza è prevista l'applicazione della regola proporzionale.

## REGOLA PROPORZIONALE

Se l'assicurazione copre solo una parte del valore che le cose assicurate avevano al momento del sinistro, la Compagnia risponde dei danni in proporzione alla parte suddetta (art. 1907 del Codice Civile).

## PRIMO RISCHIO ASSOLUTO

Forma di assicurazione in base alla quale la Compagnia risponde dei danni sino alla concorrenza della somma assicurata, senza applicazione della regola proporzionale.

## UNITÀ IMMOBILIARE

Porzione di fabbricato con le relative pertinenze, anche se separate dallo stesso.

## FABBRICATO

Premesso che il fabbricato assicurato deve essere composto da almeno cinque unità immobiliari, in un unico stabile o contigue, per fabbricato s'intende: l'intera costruzione edile, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione o interrato, nonché le sue pertinenze (quali centrale termica, box, recinzioni e simili, ma esclusi: parchi, alberi di alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private), purché realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti e, in particolare, impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione. Sono altresì compresi: antenne centralizzate radiotelevisive, contatori, tappezzerie, tinteggiature, moquettes e simili, affreschi e statue che non abbiano valore artistico.

## ATTI DI TERRORISMO

Si considera atto di terrorismo qualsiasi azione intenzionalmente posta in essere o anche solo minacciata da una o più persone espressione di gruppi organizzati, al fine di intimidire, condizionare o destabilizzare uno Stato, la popolazione o una parte di essa.

## CONSUMATORE

La persona fisica che agisce con scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta (ai sensi dell'art. 1469 bis del Codice Civile).

# INCENDIO

## DEFINIZIONI

I seguenti vocaboli, richiamati nella polizza, significano:

### ASSICURATO

Il proprietario/i proprietari del fabbricato assicurato.

### INCENDIO

Combustione con fiamma di beni al di fuori di appropriato focolare, che può autoestendersi e propagarsi. Non è considerato incendio la semplice bruciatura senza sviluppo di fiamma.

### ESPLOSIONE

Sviluppo di gas o vapori ad alta temperatura e pressione dovuto a reazione chimica che si autopropaga con elevata velocità.

### IMPLOSIONE

Repentino dirompersi o cedere di contenitori o corpi per eccesso di pressione esterna e/o carenza di pressione interna di fluidi.

### SCOPPIO

Repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione interna di fluidi non dovuto ad esplosione.

### BANG SONICO

Onde acustiche provocate da un aeromobile nel passaggio a velocità supersonica e nel rientro a velocità subsonica.

### INCOMBUSTIBILI

Le sostanze che alla temperatura di 750° C non danno luogo a manifestazioni di fiamma né a reazione esotermica, secondo le risultanze del Centro Studi Esperienze del Ministero dell'Interno.

## 1. GARANZIA BASE

### Rischi Assicurati/Rischi Esclusi

#### 1.1 RISCHI ASSICURATI

La Compagnia, nella forma "a valore intero", indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato, escluso il valore dell'area, distrutto o danneggiato da:

##### a) Incendio

##### b) Fulmine, fumo, urto di veicoli di terzi, bang sonico, caduta di aeromobili o di loro parti o di cose trasportate

##### c) Esplosione, implosione, scoppio

Sono esclusi i danni:

- da ordigni esplosivi;
- a macchine o impianti in cui i suddetti eventi sono stati originati in conseguenza di usura, corrosione e difetto del materiale.

##### d) Acqua condotta

fuoriuscita a seguito di rottura accidentale di impianti di pertinenza del fabbricato assicurato.

Sono esclusi:

- i danni da traboccamenti e rigurgiti di fognature;
- le spese per la demolizione, lo sgombero e il ripristino di parti del fabbricato e degli impianti sostenute al solo scopo di ricercare ed eliminare la rottura che ha dato origine allo spargimento d'acqua.

La garanzia è prestata con la franchigia di € 150,00 per sinistro.

##### e) Rovina di ascensori e montacarichi

a seguito di rottura dei congegni.

Sono inoltre in garanzia:

##### f) Colpa grave

i danni derivanti dagli eventi garantiti dal presente settore INCENDIO e determinati da colpa grave dell'Assicurato o del Contraente.

##### g) Guasti arrecati dai soccorritori

allo scopo di impedire o limitare i danni causati dagli eventi garantiti a termini nel presente settore INCENDIO.

##### h) Guasti arrecati dai ladri ai fissi ed infissi

relativi ai vani di uso comune ed ai fissi ed infissi d'ingresso alle singole unità immobiliari o furto degli stessi.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza di € 1.100,00, con la franchigia di € 100,00 per sinistro.

##### i) Spese di demolizione, sgombero e trasporto

dei residui del sinistro fino alla più vicina discarica.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza del 10% dell'indennizzo pagabile a termini del presente settore INCENDIO e comunque col limite massimo di € 30.000,00 per sinistro.

##### l) I danni derivanti dalla perdita di pigione

o dal mancato godimento del fabbricato assicurato, locato od abitato dall'Assicurato proprietario e rimasto danneggiato, per il periodo necessario al suo ripristino. Tale garanzia è prestata per un periodo non superiore ad un anno e l'indennizzo relativo non potrà comunque superare il 15% del valore che, rispetto a quello assicurato, compete alle singole unità immobiliari sinistrate. I locali abitati dall'Assicurato vengono compresi in garanzia per l'importo della pigione presumibile ad essi relativa.

#### 1.2 RISCHI ESCLUSI

Sono esclusi i danni:

##### a) causati da atti di guerra e di terrorismo, da insurrezione, da tumulti popolari, da scioperi, da sommosse, da sabotaggio, da occupazione militare, da invasione;

##### b) causati da esplosione o da emanazioni di calore o da radiazioni provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo, come pure da radiazioni provocate dall'accelerazione di particelle atomiche;

##### c) causati da fenomeno elettrico riguardante macchine ed impianti elettrici ed elettronici, circuiti compresi, anche se conseguenti a fulmine od altri eventi per i quali è prestata l'assicurazione;

##### d) causati da furto o tentato furto salvo quanto previsto al punto 1.1 lettera h) della Garanzia Base;

##### e) indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito, sospensione di lavoro o qualsiasi danno che non

## INCENDIO

riguardi la materialità delle cose assicurate, salvo quanto previsto al punto **1.1** lettera **D**;

- f) da gelo;
- g) causati da terremoti, eruzioni vulcaniche, inondazioni, maremoti, alluvioni;
- h) ad affreschi e statue che abbiano valore artistico;
- i) causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente o dei familiari con loro conviventi.

### 1.3 RINUNCIA ALLA RIVALSA

La Compagnia rinuncia, salvo il caso di dolo, al diritto di rivalsa, ad essa spettante a termini dell'art. 1916 del Codice Civile, nei confronti dei locatari.

## 2. GARANZIA FACOLTATIVA

**Le garanzie sono operanti solo se sono indicate le corrispondenti somme assicurate nella facciata della "PARTE B" di polizza**

### 2.1 SPESE DI DEMOLIZIONE E SGOMBERO

La Compagnia indennizza le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare i residui del sinistro fino alla più vicina discarica, in eccedenza a quanto previsto dall'art. **1.1** lettera **i**) fino alla concorrenza della somma assicurata.

### 2.2 RICORSO TERZI

La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, fino alla concorrenza della somma assicurata alla specifica partita, di quanto egli sia tenuto a corrispondere per capitale, interessi e spese - quale civilmente responsabile ai sensi di legge - per danni materiali e diretti cagionati alla cose di terzi, in conseguenza di eventi garantiti con il settore INCENDIO.

L'assicurazione non comprende i danni:

- a cose che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo;
- di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo;
- da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizio.

Non sono comunque considerati terzi:

- il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato, nonché qualsiasi altra persona con lui convivente.

La presente garanzia si intende prestata a secondo rischio rispetto a quanto previsto nel settore Responsabilità Civile. L'Assicurato deve immediatamente informare la Compagnia delle procedure civili o penali promosse contro di lui fornendo tutti i documenti e le prove utili alla difesa e la Compagnia avrà facoltà di assumere la direzione della causa e la difesa dell'Assicurato. L'Assicurato deve astenersi da qualunque transazione o riconoscimento della propria responsabilità senza il consenso della Compagnia. Quanto alle spese giudiziali si applica l'articolo 1917 del C.C.

## 3. CONDIZIONI PARTICOLARI

**Condizioni valide se richiamate nella facciata della "PARTE B" di polizza**

### 54 FRANCHIGIA ASSOLUTA

La Compagnia, limitatamente alle garanzie prestate nel settore INCENDIO, effettuerà il pagamento dell'indennizzo con applicazione di una franchigia di € 250,00 per ogni sinistro. In caso di coesistenza di più franchigie, sarà operante la maggiore.

### 101 RICERCA DELLA ROTTURA con franchigia di € 150,00

A parziale deroga del punto **1.1** lettera **d**) della Garanzia Base ed a seguito di danno indennizzabile, la Compagnia rimborsa l'Assicurato delle spese necessariamente sostenute per la demolizione, lo sgombero e il ripristino di parti di fabbricato e di impianti, al solo scopo di ricercare ed eliminare la rottura che ha dato origine allo spargimento d'acqua, fino alla concorrenza di un importo pari al 3‰ (3 per mille) del valore assicurato per il fabbricato, con il massimo di € 7.500,00 per sinistro, anche più di uno nel corso dell'anno.

La garanzia è prestata con la franchigia di € 150,00 per sinistro.

### 102 RICERCA DELLA ROTTURA con franchigia di € 250,00

La garanzia di cui alla Condizione Particolare 101 è prestata con la franchigia di € 250,00 per sinistro.

### 111 DANNI DA FENOMENO ELETTRICO con franchigia di € 150,00

A parziale deroga dell'art. **1.2** lettera **c**) della Garanzia Base, la Compagnia indennizza i danni da fenomeno elettrico, compresa l'azione del fulmine e dell'elettricità atmosferica, a macchine ed impianti elettrici ed elettronici di pertinenza del fabbricato fino ad un massimo di € 7.500,00.

La somma indicata rappresenta il massimo esborso della Compagnia per il periodo annuo di assicurazione, indipendentemente dal numero dei sinistri, e per sinistro.

Sono esclusi i danni:

- alle lampadine elettriche, alle valvole termoioniche, alle resistenze elettriche scoperte;
- dovuti ad usura e manomissione;
- causati da imperizia e negligenza degli addetti;
- avvenuti durante le fasi di montaggio, prova e manutenzione.

La garanzia è prestata con la franchigia di € 150,00 per sinistro.

### 112 DANNI DA FENOMENO ELETTRICO con franchigia di € 250,00

La garanzia di cui alla Condizione Particolare **111** è prestata con la franchigia di € 250,00 per sinistro.

### 115 EVENTI SOCIO-POLITICI

- 1) La Compagnia a parziale deroga dell'art. **1.2** lett. **a**) indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da incendio, esplosione e

scoppio verificatisi in conseguenza di sciopero, tumulto popolare e sommossa.

- 2) La Compagnia, inoltre, indennizza gli altri danni materiali e diretti arrecati al fabbricato assicurato, anche a mezzo di ordigni esplosivi, da persone che prendano parte a tumulti popolari, scioperi, sommosse o che compiano, individualmente o in associazione, atti vandalici o dolosi, sabotaggio.

Sono esclusi i danni:

- causati da furto o tentato furto;
- verificatisi nel corso di confisca, sequestro, requisizione degli enti assicurati per ordine di qualunque autorità, di diritto o di fatto, od in occasione di serrata.
- atti di terrorismo, ed attentati.

Le garanzie di cui ai punti 1 e 2 sono prestate con la franchigia di € 150,00 per sinistro.

## 125 EVENTI ATMOSFERICI

La Compagnia indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da uragano, bufera, tempesta, grandine, tromba d'aria e da qualunque altra perturbazione quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile, in zona, su una pluralità di beni. La garanzia comprende i danni di bagnamento che si verificassero all'interno del fabbricato purché direttamente causati dalla caduta di pioggia o grandine attraverso rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dalla violenza degli eventi anzidetti. Sono inoltre in garanzia i danni materiali e diretti arrecati al fabbricato da sovraccarico di neve sul tetto.

Sono esclusi i danni:

causati da:

- fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua naturali od artificiali; mareggiate e penetrazione di acqua marina;
- formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito dei sistemi di scarico; gelo; valanghe e slavine; cedimento o franamento del terreno;
- ancorché verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra;

subiti da:

- insegne, antenne (a meno che non siano centralizzate radioteleceventi) e consimili installazioni esterne;
- tettoie, vetrate, lucernari, tende da sole, pannelli solari.

La garanzia è prestata con uno scoperto del 10% e comunque con una franchigia di € 300,00 per sinistro.

## 231 ATTI DI TERRORISMO

A parziale deroga dell'art. 1.2 (Rischi Esclusi) lettera a) della Garanzia Base del presente settore, la Compagnia indennizza i danni materiali alle cose assicurate direttamente causati da atti di terrorismo.

Sono esclusi i danni:

- da contaminazione di sostanze chimiche e/o biologiche e/o nucleari;

- derivanti da interruzioni di servizi quali elettricità, gas, acqua e comunicazioni.

La garanzia è prestata con lo scoperto del 10% con il minimo non indennizzabile di € 1.000,00.

In nessun caso la Compagnia indennizzerà importo superiore al 25% della somma assicurata alle rispettive partite, per anno assicurativo.

Qualora il Contraente non rientri nella definizione di "Consumatore", la Compagnia e il Contraente hanno la facoltà, in qualunque momento, di recedere dalla presente garanzia mediante preavviso di giorni 30 da comunicare a mezzo lettera raccomandata. In caso di recesso da parte della Compagnia, questa provvederà al rimborso della parte di premio relativa al periodo di rischio non corso.

## 731 OCCLUSIONI DI TUBAZIONI E RIGURGITO DI FOGNA

La Compagnia risponde dei danni diretti e materiali causati al fabbricato assicurato derivanti da rigurgito e/o trabocco di fogna conseguenti a rottura accidentale, occlusioni di tubazioni e condutture (escluse le grondaie e i pluviali).

Sono esclusi i danni conseguenti ad occlusioni, rigurgito o trabocco della rete fognaria pubblica.

Per ogni sinistro il pagamento dell'indennizzo liquidato a termini di polizza sarà effettuato:

- con detrazione di una franchigia di € 150,00;
- sino alla concorrenza di € 1500,00 per sinistro e con un massimo esborso per più sinistri di € 5000,00 per anno assicurativo.

## 745 GUASTI CAGIONATI DAI LADRI

La Compagnia, a parziale deroga dell'art. 1.1, lett h), indennizza i guasti arrecati dai ladri ai fissi ed infissi relativi ai vani di uso comune ed ai fissi ed infissi di ingresso alle singole unità immobiliari o furto degli stessi.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza di € 2.500,00 con la franchigia di € 150,00 per sinistro.

## 751 GELO

La Compagnia a parziale deroga dell'art. 1.2 lettera f), si obbliga ad indennizzare l'Assicurato dei danni materiali e diretti subiti dalle cose assicurate a causa di spargimento d'acqua conseguente a rotture per il gelo di conduttore del fabbricato stesso.

Sono esclusi i danni:

- da spargimento d'acqua causato da rottura di condutture installate all'esterno della costruzione o interrate;
- ai locali sprovvisti di impianti di riscaldamento oppure con impianto non in funzione da oltre 48 ore consecutive prima del sinistro.

Per ogni sinistro il pagamento dell'indennizzo liquidato a termini di polizza sarà effettuato:

- con detrazione di una franchigia € 150,00;
- sino alla concorrenza di € 1.500,00 per sinistro e con un massimo esborso per più sinistri di € 5.000,00 per anno assicurativo.

# RESPONSABILITÀ CIVILE (R.C.T./R.C.O.)

## DEFINIZIONI

I seguenti vocaboli, richiamati nella polizza, significano:

### ASSICURATO

Il proprietario/i proprietari del fabbricato assicurato.

### RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI (R.C.T.)

Responsabilità derivante da un fatto che involontariamente cagiona ad altri un danno ingiusto ed obbliga colui che lo ha compiuto a risarcire il danno.

### RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO PRESTATORI DI LAVORO (R.C.O.)

Responsabilità derivante da infortunio sofferto dagli addetti al servizio del fabbricato in rapporto di dipendenza ed assicurati ai sensi del D.P.R. 30 Giugno 1965, n. 1124, e successive modifiche.

### CONDOMINIO

L'insieme dei comproprietari del fabbricato assicurato.

## 1. GARANZIA BASE

### Rischi Assicurati / Rischi esclusi

#### 1.1 RISCHI ASSICURATI

##### Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.)

La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione:

– **alla proprietà del fabbricato e alla conduzione delle parti comuni.**

L'assicurazione vale anche per i danni derivanti:

- a) da spargimenti d'acqua e rigurgiti di fognatura** solo se conseguenti a rotture accidentali di pluviali, grondaie, impianti idrici, igienici o di riscaldamento;
- b) da incendio, esplosione, scoppio** originati dal fabbricato assicurato;
- c) da inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo** purché derivante da impianti fissi di pertinenza del fabbricato assicurato.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza di € 75.000,00;

- d) dalla proprietà e conduzione di parchi e giardini** alberi anche ad alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private di pertinenza del fabbricato. Sono esclusi i danni derivanti da lavori di potatura ed abbattimento;
- e) da caduta accidentale di neve** dai tetti e dalle coperture in genere del fabbricato. Non sono compresi i danni al fabbricato;
- f) da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizio** purché conseguenti a sinistro indennizzabile a termi-

ni di polizza. La garanzia è prestata con uno scoperto del 10% per ogni sinistro con il minimo assoluto di € 500,00, con il massimo risarcimento di € 30.000,00 per il periodo annuo di assicurazione, indipendentemente dal numero dei sinistri, e per sinistro.

Sono inoltre in garanzia:

**g) la responsabilità civile derivante all'Assicurato da fatto doloso di persone** delle quali debba rispondere;

**h) responsabilità civile da straordinaria manutenzione e committenza lavori**

La garanzia è estesa ai danni derivanti da lavori di straordinaria manutenzione.

Si intende inoltre compresa la Responsabilità Civile derivante all'Assicurato ai sensi del Decreto Legislativo n. 494/96 nella sua qualità di committente dei lavori di manutenzione, ristrutturazione e riparazione del fabbricato indicato in polizza. Tale estensione è operante alla condizione che l'Assicurato abbia designato i responsabili dei lavori, nonché, ove imposto dal decreto legge suddetto, il coordinatore per la progettazione ed il coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

La garanzia è prestata fino al massimale previsto in polizza con il limite di € 500.000,00 per il periodo annuo di assicurazione, indipendentemente dal numero dei sinistri, e per sinistro.

#### 1.2 RISCHI ESCLUSI

Non sono considerati terzi:

- a)** il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato, nonché qualsiasi altra persona con lui convivente;
- b)** quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, i soci a responsabilità illimitata, gli amministratori e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui alla lettera **a)**;
- c)** le persone che essendo in rapporto di dipendenza con l'Assicurato, subiscano il danno in occasione di lavoro o di servizio inerente alla manutenzione e pulizia dei fabbricati e dei relativi impianti, nonché alla conduzione di questi ultimi.

Sono esclusi i danni:

- d)** derivanti da umidità, stitlicidio o insalubrità dei locali;
- e)** dall'esercizio, da parte dell'Assicurato o di terzi, di industrie, commerci, arti o professioni, attività personale dell'Assicurato, degli inquilini e condomini o loro familiari;
- f)** da furto;
- g)** alle cose ed agli animali che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo.
- h)** di qualunque natura, comunque occasionati, direttamente o indirettamente derivati, seppur in parte, dall'esposizione e/o contatto con l'asbesto o l'amianto e/o qualsiasi altra sostanza contenente in qualunque forma o misura l'asbesto o l'amianto;
- i)** conseguenti a responsabilità derivanti da campi elettromagnetici.

#### 1.3 FABBRICATI IN CONDOMINIO

Se l'assicurazione è stipulata da un condominio per

l'intera proprietà sono considerati terzi i singoli condomini ed i loro familiari e dipendenti ed è compresa nell'assicurazione la responsabilità di ciascun condomino come tale verso gli altri condomini e verso la proprietà comune. Sono esclusi dall'assicurazione i danni per i quali siano operanti le garanzie di cui ai settori INCENDIO e DANNI AI VETRI.

#### **1.4 DANNI A MERCI FINO A € 30.000,00**

I danni alle merci contenute negli esercizi commerciali presenti nel fabbricato assicurato sono risarcibili fino alla concorrenza di € 30.000,00.

## **2. GARANZIA FACOLTATIVA**

La garanzia è operante solo se è indicato il corrispondente massimale assicurato nella facciata della "PARTE B" di polizza

#### **1.1 RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO PRESTATORI DI LAVORO (R.C.O.)**

La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di

quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge verso prestatori di lavoro da lui dipendenti e addetti al servizio del fabbricato, per gli infortuni (escluse le malattie professionali) da loro sofferti.

L'assicurazione è efficace alla condizione che al momento del sinistro l'Assicurato sia in regola con gli obblighi per l'assicurazione di legge. Fermi i massimali esposti in polizza resta confermato che la Compagnia, in caso di sinistro che interessi contemporaneamente sia la garanzia R.C.T. che quella R.C.O., non risarcirà somme superiori complessivamente a € 1.000.000,00.

## **3. CONDIZIONE PARTICOLARE**

Condizione valida se richiamata nella facciata della "PARTE B" di polizza

#### **730 DANNI A MERCI FINO A € 150.000,00**

I danni alle merci contenute negli esercizi commerciali presenti nel fabbricato assicurato sono risarcibili fino alla concorrenza di € 150.000,00 per sinistro.

# **CONTI E SPESE DEL CONDOMINIO**

## **DEFINIZIONI**

I seguenti vocaboli, usati nella polizza, significano:

#### **ASSICURATO**

Il proprietario/i proprietari del fabbricato assicurato.

#### **CONDOMINIO**

L'insieme dei comproprietari del fabbricato assicurato.

## **1. GARANZIA BASE**

**Rischi Assicurati / Rischi Esclusi**

#### **1.1 RISCHI ASSICURATI**

La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato per le perdite economiche in conseguenza di:

- a) cattiva amministrazione del fabbricato assicurato**  
da parte della persona incaricata alla gestione dello stesso, in esecuzione di quanto previsto dall'art. 1130 del Codice Civile;
- b) pagamento di somme pari alle sanzioni irrogate a seguito di violazioni**  
da parte della persona incaricata alla amministrazione del fabbricato, di norme tributarie, purché non comminate da Enti Previdenziali;

#### **1.2 RISCHI ESCLUSI**

L'assicurazione non vale:

- a)** per i danni conseguenti a perdita, distruzione o deterioramento di titoli al portatore o di denaro, nonché quelli derivanti da furto, rapina o incendio;
- b)** per omissioni nelle stipulazioni, modifiche, variazioni di polizze di assicurazione, o a ritardi nel pagamento dei relativi premi;
- c)** per i danni conseguenti a dolo della persona incaricata alla amministrazione del fabbricato e/o dei suoi collaboratori.

#### **1.3 DELIMITAZIONE DELL'ASSICURAZIONE**

L'assicurazione vale per le richieste di indennizzo conseguenti ad atti o fatti verificatisi e denunciati durante il periodo di validità del contratto di assicurazione.

#### **1.4 LIMITI DI INDENNIZZO**

Fermo il massimale indicato in polizza, che rappresenta il limite di indennizzo a carico della Compagnia per ogni sinistro e per anno assicurativo indipendentemente dal numero dei sinistri verificatisi, la garanzia è prestata con uno scoperto pari al 10% dell'importo di ogni sinistro, con il minimo assoluto di € 150,00.

#### **1.5 RINUNCIA ALLA RIVALSA**

La Compagnia rinuncia al diritto di rivalsa, ad essa spettante a termini dell'art. 1916 del Codice Civile, nei confronti della persona incaricata al momento del sinistro alla gestione del fabbricato, in relazione a quanto previsto all'art. 1.1.

# BUON VICINATO

## DEFINIZIONI

Il seguente vocabolo, usato nella polizza, significa:

### ASSICURATO

Ogni persona che dimora nel fabbricato assicurato.

## 1. GARANZIE BASE

### Rischi Assicurati / Rischi Esclusi

#### 1.1 RISCHI ASSICURATI

##### Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.)

La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatti accidentali verificatisi:

– in relazione alla conduzione dell'unità immobiliare.

L'assicurazione vale anche per i danni derivanti da:

- a) spargimento d'acqua
- b) incendio, esplosione, scoppio  
originati dalle cose contenute nelle unità immobiliari;
- c) caduta di antenne radiotelevisive non centralizzate.

#### 1.2 RISCHI ESCLUSI

Non sono considerati terzi ai fini dell'assicurazione R.C.T.:

- a) gli addetti ai servizi domestici che siano in rapporto di dipendenza non occasionale con l'Assicurato.

L'assicurazione R.C.T. non comprende i danni:

- b) da furto;
- c) a cose che l'Assicurato detenga a qualsiasi titolo;
- d) da circolazione di veicoli a motore;
- e) derivanti dall'esercizio di attività professionali e lavorative;
- f) derivanti da interruzioni o sospensioni, totali o parziali di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, o di servizi;

- g) derivanti dalla detenzione ed uso di esplosivi e armi da fuoco;
- h) connessi alla proprietà di animali;
- i) derivanti da lavori di straordinaria manutenzione;
- l) da inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo;
- m) causati da trasformazioni, assestamenti energetici dell'atomo, naturali o provocati artificialmente (fissione e fusione nucleare, isotopi radioattivi, macchine acceleratrici, ecc.);
- n) di qualunque natura, comunque occasionati, direttamente o indirettamente derivati, seppur in parte, dall'esposizione e/o contatto con l'asbesto o l'amianto e/o qualsiasi altra sostanza contenente in qualunque forma o misura l'asbesto o l'amianto;
- o) conseguenti a responsabilità derivanti da campi elettromagnetici.

#### 1.3 DANNI A MERCI FINO A € 30.000,00

I danni alle merci contenute negli esercizi commerciali presenti nel fabbricato assicurato sono risarcibili fino alla concorrenza di € 30.000,00

#### 1.4 MASSIMO RISARCIMENTO

Fermi i massimali esposti in polizza resta confermato che la Compagnia, in caso di sinistro che coinvolga contemporaneamente più Assicurati non risarcirà complessivamente somme superiori a € 1.000.000,00.

## 2. CONDIZIONE PARTICOLARE

### Condizione valida se richiamata nella facciata della "PARTE B" della polizza

#### 744 ESTENSIONE ALLA GARANZIA BUON VICINATO

La Compagnia si obbliga a tenere indenne l'Assicurato e il suo nucleo familiare di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatti accidentali verificatisi nell'ambito della vita privata purché all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato assicurato in polizza. Limitatamente ai danni a cose, tale garanzia è prestata con la franchigia di € 100,00 per sinistro.

# DANNI AI VETRI

## DEFINIZIONI

**Il seguente vocabolo, usato nella polizza, significa:**

### **ASSICURATO**

Il proprietario/i proprietari del fabbricato assicurato.

## 1. GARANZIA BASE

### **Rischi Assicurati/Rischi Esclusi**

#### **1.1 RISCHI ASSICURATI**

La Compagnia, fino alla concorrenza della somma assicurata e nella forma a “primo rischio assoluto”, rimborsa all'Assicurato le spese sostenute per sostituire le lastre di vetro in genere pertinenti agli ingressi, scale ed altri vani di uso comune del fabbricato assicurato, distrutte o danneggiate a seguito di:

**a) rottura per cause accidentali.**

Sono inoltre in garanzia:

**b) i danni derivanti da colpa grave**  
dell'Assicurato o del Contraente.

#### **1.2 RISCHI ESCLUSI**

Sono esclusi i danni:

- a)** causati da atti di guerra e di terrorismo, insurrezione, occupazione militare, invasione;
- b)** causati da esplosione o da emanazioni di calore o di radiazioni artificiali di particelle atomiche;
- c)** da grandine, uragani, bufere, trombe d'aria, temporali, neve, vento e urto di cose trasportate o crollate per effetto del vento;
- d)** determinati da inondazioni, alluvioni, mareggiate, maremoti, terremoti, eruzioni vulcaniche, frane, smottamenti;
- e)** che si verifichino in occasione di traslochi, riparazioni o lavori in genere che richiedano la prestazione di operai;
- f)** di rigature, segnature, screpolature, scheggiature;
- g)** derivanti da vizio di costruzione o da difettosa installazione;
- h)** da furto, o tentato furto; salvo quanto previsto all'art. **1.1** lettera **h)** del settore INCENDIO;
- i)** da dolo dell'Assicurato o del Contraente o dei familiari con loro conviventi.

# CONTENUTO

La garanzia è operante solo se sono indicati la somma assicurata e il codice 50 nella "PARTE B"

## DEFINIZIONI

I seguenti vocaboli, usati nella polizza, significano:

### ASSICURATO

La persona che dimora nel fabbricato.

### CONTENUTO

Mobilio anche di antiquariato, arredamento di normale dotazione dell'abitazione, elettrodomestici, provviste, vestiario ed indumenti in genere e quant'altro serve per uso di casa e personale, il tutto posto nei locali dell'abitazione e nelle relative dipendenze. Mobilio, arredamento, attrezzature dell'eventuale ufficio o studio professionale o gabinetto medico-dentistico posto in locali annessi e comunicanti con l'abitazione stessa. Sono compresi: preziosi e gioielli fino alla concorrenza del 5% della somma assicurata; collezioni in genere fino alla concorrenza di € 1.000,00; nonché quadri, oggetti d'arte, tappeti e arazzi, di valore singolo non superiore a € 10.000,00; attrezzature, macchinari e merci inerenti ad attività svolte saltuariamente a domicilio direttamente dall'Assicurato e/o dai suoi familiari conviventi. Restano esclusi dall'assicurazione: denaro e titoli di credito in genere, veicoli a motore in genere.

### INCENDIO

Combustione con fiamma di beni al di fuori di appropriato focolare, che può autoestendersi e propagarsi. Non è considerato incendio la semplice bruciatura senza sviluppo di fiamma.

### ESPLOSIONE

Sviluppo di gas o vapori ad alta temperatura e pressione dovuto a reazione chimica che si autopropaga con elevata velocità.

### IMPLOSIONE

Repentino dirompersi o cedere di contenitori o corpi per eccesso di pressione esterna e/o carenza di pressione interna di fluidi.

### SCOPPIO

Repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione interna di fluidi non dovuto ad esplosione.

### BANG SONICO

Onde acustiche provocate da un aeromobile nel passaggio a velocità supersonica e nel rientro a velocità subsonica.

### INCOMBUSTIBILI

Le sostanze che alla temperatura di 750 °C non danno luogo a manifestazioni di fiamma né a reazione esotermica, secondo le risultanze del Centro Studi Esperienze del Ministero dell'Interno.

## 1. GARANZIA BASE

I seguenti vocaboli, usati nella polizza, significano:

### 1.1 RISCHI ASSICURATI

La Compagnia, nella forma "a primo rischio assoluto" indennizza i danni materiali e diretti causati al contenuto

delle unità immobiliari, anche se di proprietà di terzi, da:

#### a) Incendio

b) Fulmine, fumo, urto di veicoli di terzi, bang sonico, caduta di aeromobili o di loro parti o di cose trasportate

#### c) Esplosione, implosione, scoppio

con esclusione dei danni:

- da ordigni esplosivi non conseguenti a eventi socio-politici;
- a macchine o impianti in cui si sono verificati, se originati da usura, corrosione o difetto del materiale.

#### d) Acqua condotta

fuoriuscita a seguito di rottura accidentale di impianti di pertinenza dei locali.

Con esclusione:

- dei danni da traboccamenti e rigurgiti di fognature. La garanzia è prestata con la franchigia di € 100,00 per sinistro e per unità immobiliare.

#### e) Danni da fenomeno elettrico

correnti, scariche od altri fenomeni elettrici, compresa l'azione del fulmine e dell'elettricità atmosferica, fino ad un massimo di € 1.000,00 per unità immobiliare e per anno assicurativo, indipendentemente dal numero dei sinistri, e per sinistro.

Con esclusione dei danni:

- alle lampadine elettriche, alle valvole termoioniche, alle resistenze elettriche scoperte;
- dovuti ad usura, a manomissione;
- causati da imperizia e negligenza degli addetti;
- avvenuti durante le fasi di montaggio, prova e manutenzione;
- a sistemi o impianti elettronici di elaborazione dati e relativi supporti, minicomputer e altre apparecchiature elettriche e/o elettroniche utilizzate per attività professionali e lavorative.

La garanzia è prestata con la franchigia di € 100,00 per sinistro e per unità immobiliare.

#### f) Eventi socio-politici

scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici e dolosi, sabotaggio.

Con esclusione dei danni:

- verificatisi nel corso di confisca, requisizione o sequestro delle cose assicurate per ordine di qualsiasi autorità di diritto o di fatto, statale o locale. La garanzia è prestata con la franchigia di € 150,00 per sinistro e per unità immobiliare.

#### g) Eventi atmosferici

uragano, bufera, tempesta, grandine, tromba d'aria e da qualunque altra perturbazione quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile, in zona, su una pluralità di enti. La garanzia comprende i danni di bagnamento che si verificassero all'interno del fabbricato purché direttamente causati dalla caduta di pioggia o grandine attraverso rotture, breccie o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dalla violenza degli eventi anzidetti.

Sono inoltre in garanzia i danni materiali e diretti conseguenti al crollo totale o parziale del fabbricato o parte di esso, a seguito di sovraccarico di neve.

Sono esclusi i danni causati da:

- fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua naturali od artificiali;
- mareggiate e penetrazione di acqua marina;
- formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito dei sistemi di scarico;
- valanghe e slavine;
- cedimento o franamento del terreno;

ancorché verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra.

La garanzia è prestata con la franchigia di € 150,00 per sinistro e per unità immobiliare.

**Sono inoltre in garanzia:**

**h) Colpa grave**

i danni derivanti dagli eventi garantiti dal presente settore CONTENUTO e determinati da colpa grave dell'Assicurato o del Contraente.

**i) Guasti arrecati dai soccorritori**

allo scopo di impedire o limitare i danni causati dagli eventi garantiti a termini del presente settore CONTENUTO.

**l) Spese di sgombero e trasporto**

dei residui del sinistro fino alla più vicina discarica. La garanzia è prestata fino alla concorrenza del 3% della somma assicurata alla partita colpita da sinistro e comunque col limite massimo di € 3.000,00 per sinistro.

**m) Spese di rimozione e ricollocamento**

dei seguenti beni assicurati: mobili, tendaggi e quadri, nel caso in cui la loro rimozione fosse indispensabile per eseguire le riparazioni dei locali occupati dall'Assicurato, danneggiati da eventi garantiti a termini del settore INCENDIO.

La garanzia è prestata fino alla concorrenza di € 1.000,00 per sinistro e per unità immobiliare.

**1.2 RISCHI ESCLUSI**

Sono esclusi i danni:

- a)** causati da atti di guerra e di terrorismo, da insurrezione, da occupazione militare, da invasione;
- b)** causati da esplosione o da emanazione di calore o da radiazioni provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo, come pure da radiazioni provo-

cate dall'accelerazione di particelle atomiche;

- c)** da furto o tentato furto delle cose assicurate, avvenuti in occasione degli eventi per i quali è prestata l'assicurazione;
- d)** indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito, sospensione di lavoro o qualsiasi danno che non riguardi la materialità delle cose assicurate;
- e)** causati da gelo;
- f)** causati da terremoti, eruzioni vulcaniche, inondazioni, maremoti, alluvioni;
- g)** causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente.

**1.3 RINUNCIA ALLA RIVALSA**

La Compagnia rinuncia, salvo il caso di dolo, al diritto di rivalsa ad essa spettante a termini dell'art. 1916 del Codice Civile, nei confronti dei parenti di primo e secondo grado dell'Assicurato, nonché dei locatari e/o proprietari del fabbricato assicurato.

**2. CONDIZIONE PARTICOLARE**

**231 ATTI DI TERRORISMO**

A parziale deroga dell'art. 1.2 (**Rischi Esclusi**) lettera **a)** della Garanzia Base del presente settore, la Compagnia indennizza i danni materiali alle cose assicurate direttamente causati da atti di terrorismo.

Sono esclusi i danni:

- da contaminazione di sostanze chimiche e/o biologiche e/o nucleari;
- derivanti da interruzioni di servizi quali elettricità, gas, acqua e comunicazioni.

La garanzia è prestata con lo scoperto del 10% con il minimo non indennizzabile di € 500,00.

In nessun caso la Compagnia indennizzerà importo superiore al 25% della somma assicurata alle rispettive partite, per anno assicurativo.

Qualora il Contraente non rientri nella definizione di **"Consumatore"**, la Compagnia e il Contraente hanno la facoltà, in qualunque momento, di recedere dalla presente garanzia mediante preavviso di giorni 30 da comunicare a mezzo lettera raccomandata. In caso di recesso da parte della Compagnia, questa provvederà al rimborso della parte di premio relativa al periodo di rischio non corso.

## 1. SINISTRI INCENDIO, DANNI A VETRI E CONTENUTO

### 1.1 OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

Il Contraente o l'Assicurato deve:

- a) fare quanto è possibile per evitare o diminuire il danno;
- b) conservare le tracce e i residui del sinistro;
- c) presentare denuncia alle Autorità competenti quando nel fatto possono ravvisarsi estremi di reato;
- d) dare avviso alla Compagnia entro 3 giorni (immediatamente per telegramma in caso di sinistro grave). La riparazione può essere iniziata dopo aver dato l'avviso, però lo stato delle cose, prima dell'ispezione da parte di un incaricato della Compagnia, non può venire modificato che nella misura strettamente necessaria al ripristino delle normali condizioni di sicurezza ed agibilità. Se tale ispezione per qualsiasi motivo non avvenisse entro otto giorni dall'avviso del danno, l'Assicurato potrà prendere tutte le misure del caso;
- e) fornire alla Compagnia entro i 5 giorni successivi:
  - l'elenco dettagliato dei danni subiti con riferimento alla titolarità, qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate;
  - copia dell'eventuale denuncia fatta alle Autorità;
  - l'indicazione di eventuali altre Assicurazioni riguardanti i medesimi rischi e copia delle relative polizze.

**Successivamente** a richiesta tanto della Compagnia che dei Periti, l'Assicurato o il Contraente deve:

- f) acquisire e presentare verbali, rapporti o altri atti redatti dalle Autorità competenti in relazione al sinistro.

### 1.2 PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DEL DANNO

La valutazione del danno viene effettuata con le seguenti modalità:

- a) direttamente dalla Compagnia, o da un Perito da questa incaricato, con il Contraente o persona da lui designata;
- oppure, a richiesta di una delle Parti:

- b) fra due Periti nominati uno dalla Compagnia ed uno dal Contraente con apposito atto unico. I due Periti devono nominarne un terzo quando si verifici disaccordo fra loro ed anche prima su richiesta di uno di essi. Il terzo Perito interviene soltanto in caso di disaccordo e le decisioni sui punti controversi sono prese a maggioranza. Ciascun Perito ha facoltà di farsi assistere e coadiuvare da altre persone, le quali potranno intervenire nelle operazioni peritali, senza però avere alcun voto deliberativo. Se una delle Parti non provvede alla nomina del proprio Perito o se i Periti non si accordano sulla nomina del terzo, tali nomine, anche su istanza di una sola delle Parti, sono demandate al Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione il sinistro è avvenuto. Ciascuna delle Parti sostiene le spese del proprio Perito, quelle del terzo Perito sono ripartite a metà.

### 1.3 MANDATO DEI PERITI

I Periti devono:

- a) indagare su circostanze di tempo e di luogo, natura, causa e modalità del sinistro;
- b) verificare l'esattezza delle descrizioni e delle dichiarazioni risultanti dagli atti contrattuali e riferire se al momento del sinistro esistevano circostanze che avessero mutato il rischio e non fossero state comunicate;
- c) verificare se il Contraente o l'Assicurato ha adempiuto agli obblighi di cui al precedente art. 1.1;
- d) verificare l'esistenza, la qualità, la quantità ed il valore delle cose assicurate, determinando il valore che le cose medesime avevano al momento del sinistro secondo i criteri di valutazione di cui al seguente art. 1.5;
- e) procedere alla stima ed alla liquidazione del danno, in conformità alle disposizioni contrattuali.

I risultati delle operazioni peritali concretati dai Periti concordi, oppure dalla maggioranza nel caso di perizia collegiale, devono essere raccolti in apposito verbale (con allegate le stime dettagliate) da redigersi in doppio esemplare, uno per ognuna delle Parti. I risultati delle valutazioni di cui alle lettere **d)** ed **e)** sono obbligatori per le Parti le quali rinunciano fin da ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo, errore, violenza o di violazione dei patti contrattuali. La perizia collegiale è valida anche se un Perito si rifiuta di sottoscriverla; tale rifiuto deve essere attestato dagli altri Periti nel verbale definitivo di perizia. I Periti sono dispensati dall'osservanza di ogni formalità giudiziaria.

### 1.4 PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

Il pagamento dell'indennizzo viene eseguito dalla Compagnia presso la propria sede ovvero presso la sede dell'Agenzia alla quale è stata assegnata la polizza, entro trenta giorni dalla data dell'atto di liquidazione amichevole o del verbale di perizia e purché non sia stata fatta opposizione.

Se sull'ammontare dell'indennizzo viene notificato un atto di opposizione nei modi stabiliti dalla legge o un atto di cessione, oppure se l'Assicurato non è in grado, per qualunque motivo, di dare quietanza del pagamento alla Compagnia, a carico di questa non decorrono interessi. La Compagnia ha facoltà di depositare, con pieno effetto liberatorio, l'importo dell'indennizzo dovuto presso un Istituto di Credito, a nome dell'Assicurato, con l'annotazione dei vincoli dai quali esso è gravato.

### 1.5 VALORE DELLE COSE ASSICURATE E DETERMINAZIONE DEL DANNO

Premesso che il valore a nuovo del fabbricato si ottiene stimando la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo soltanto il valore dell'area, l'ammontare del danno si determina stimando la spesa necessaria per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate e deducendo da tale risultato il valore dei residui. Per danni alle lastre di vetro si stima la spesa necessaria per l'integrale sostituzione al momento del sinistro di tutte le lastre.

L'ammontare del danno si determina deducendo dalla spesa necessaria per il rimpiazzo delle lastre danneggiate il valore dei residui.

Per i danni al contenuto si stima l'importo totale delle spese di riparazione (valutate secondo i costi al momento del sinistro) necessarie per riportare le cose danneggiate allo stato funzionale in cui si trovavano al momento del sinistro, o il costo di rimpiazzo a nuovo nel caso che le cose danneggiate non siano suscettibili di riparazione o quando le spese di riparazione eguagliano o superano il valore di rimpiazzo a nuovo, al momento del sinistro, delle cose danneggiate. Dalla stima anzidetta si deduce il valore ricavabile dai residui. Sono escluse dall'indennizzo le spese per eventuali riparazioni provvisorie, per modifiche o miglioramenti. Resta convenuto che in nessun caso potrà essere indennizzato importo superiore al doppio del relativo valore effettivo, determinato al momento del sinistro, tenuto conto del deprezzamento in relazione alla natura, qualità, vetustà, uso, adozione di nuovi metodi e ogni altra circostanza concomitante.

### 1.6 PAGAMENTO DI ANTICIPI SU INDENNIZZI

L'Assicurato ha diritto di richiedere, non prima di 40 giorni dalla data di presentazione della denuncia di sinistro, il pagamento di un acconto fino al massimo del 50% del presumibile indennizzo, a condizione che non siano sorte contestazioni sulla indennizzabilità del sinistro stesso e che l'ammontare indennizzabile del sinistro superi sicuramente l'importo complessivo di € 30.000,00. La Compagnia provvederà a soddisfare la richiesta dell'anticipo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa.

L'anticipo non potrà comunque essere superiore a € 200.000,00.

### 1.7 PARZIALE DEROGA ALLA REGOLA PROPORZIONALE

Se dalle stime fatte con le norme dell'articolo 1.5 risulta che, al momento del sinistro, i valori stimati eccedono del 15% il valore dichiarato in polizza, l'Assicurato sopporta la parte proporzionale di danno in eccedenza al 15% stesso.

## 2. SINISTRI RESPONSABILITÀ CIVILE E BUON VICINATO

### 2.1 OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

In caso di sinistro il Contraente o l'Assicurato deve darne avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza, oppure alla Compagnia, entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza fornendo:

- una descrizione dettagliata dell'evento;
- l'indicazione di eventuali testimoni e/o Autorità intervenute;
- l'indicazione delle persone e/o cose danneggiate ed eventuali richieste formali di danno.

Agli effetti dell'assicurazione di responsabilità civile verso i prestatori di lavoro, l'Assicurato deve denunciare soltanto i sinistri per i quali ha luogo l'inchiesta penale a norma della legge infortuni.

### 2.2 GESTIONE DELLE VERTENZE DI DANNO

La Compagnia assume fino alla conclusione del grado di giudizio in corso al momento della definizione del danno la gestione delle vertenze tanto in sede stragiudiziale che giudiziale, sia civile che penale, a nome dell'Assicurato designando, ove occorra, legali o tecnici ed avvalendosi di tutti i diritti ed azioni spettanti all'Assicurato stesso. Sono a carico della Compagnia le spese sostenute per resistere all'azione promossa contro l'Assicurato entro il limite di un importo pari al quarto del massimale stabilito in polizza per il danno cui si riferisce la domanda. Qualora la somma dovuta al danneggiato superi detto massimale, le spese vengono ripartite fra la Compagnia e l'Assicurato in proporzione del rispettivo interesse. La Compagnia non riconosce spese incontrate dall'Assicurato per legali o tecnici che non siano da essa designati e non risponde di multe od ammende né delle spese di giustizia penale.

### 2.3 PARZIALE DEROGA ALLA REGOLA PROPORZIONALE

Se dalle stime fatte per la determinazione del valore assicurato per il fabbricato secondo le norme dell'art. 1.5 (Sinistri Incendio), risulta che al momento del sinistro il valore eccede del 15% la somma dichiarata in polizza, la Compagnia risarcisce il danno accertato nella stessa proporzione esistente tra il valore dichiarato in polizza aumentato del 15% e il valore reale, con il limite del massimale pattuito in polizza.

## 3. SINISTRI CONTI E SPESE DEL CONDOMINIO

### 3.1 OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

Il Contraente o l'Assicurato è tenuto ad informare la Compagnia, con lettera raccomandata, entro il 3° giorno dal verificarsi del fatto che ha dato origine alla copertura assicurativa, allegando i relativi documenti probatori.

## 4. NORME COMUNI A TUTTI I SINISTRI

### 4.1 RECESSO IN CASO DI SINISTRO

Nei 60 giorni successivi al pagamento o alla contestazione dell'indennizzo previsto dalle garanzie prestate in polizza, l'Assicurato o la Compagnia possono recedere dall'assicurazione con preavviso di 15 giorni.

Nel caso in cui sia la Compagnia a recedere dal contratto, quest'ultima, entro 15 giorni dalla data di efficacia del recesso, corrisponderà all'Assicurato la parte di premio relativa al periodo di rischio non corso al netto della relativa imposta.

# CONDIZIONI GENERALI COMUNI

## 1 DICHIARAZIONI RELATIVE ALLE CIRCOSTANZE DEL RISCHIO

Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente e dell'Assicurato, relative a circostanze che influiscono sulla valutazione del rischio, possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione ai sensi degli artt. 1892, 1893 e 1894 del Codice Civile.

## 2 PAGAMENTO DEL PREMIO E DECORRENZA DELLA GARANZIA

La garanzia assicurativa decorre dalle ore 24 del giorno indicato in polizza se il premio o la prima rata sono stati pagati; altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento.

I premi devono essere pagati all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Sede della Compagnia. Se il Contraente non paga i premi o le rate di premio successivi, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del 15° giorno dopo quello della scadenza e riprende vigore dalle ore 24 del giorno del pagamento, fermi le successive scadenze ed il diritto della Compagnia al pagamento dei premi scaduti ai sensi dell'art. 1901 del Codice Civile. Resta esclusa comunque la copertura di eventuali sinistri verificatisi durante la sospensione assicurativa.

## 3 MODIFICHE DELL'ASSICURAZIONE

Le eventuali modifiche dell'assicurazione devono essere provate per iscritto.

## 4 TACITA PROROGA DELL'ASSICURAZIONE

In mancanza di disdetta, mediante lettera raccomandata spedita almeno due mesi prima della scadenza, l'assicurazione di durata non inferiore ad un anno è prorogata per un anno e così successivamente.

## 5 ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali relativi all'assicurazione sono a carico del Contraente, comprese eventuali variazioni nella misura delle imposte che dovessero intervenire dopo la stipula della presente polizza.

## 6 TERZI INTERESSATI

La presente polizza è stipulata dal Contraente in suo nome e nell'interesse di chi spetta. In caso di sinistro i terzi interessati non possono partecipare alla nomina dei Periti che vengono scelti dalla Compagnia e dal Contraente. È stabilito e convenuto che il solo Contraente può compiere azioni, esporre ragioni ed accampare diritti nell'ambito dell'assicurazione stessa. Tuttavia l'indennità che sarà versata in contraddittorio può essere versata all'atto del pagamento, solo con l'intervento o nei confronti dei terzi interessati.

## 7 FABBRICATI A PROPRIETÀ INDIVISA

Se l'assicurazione è stipulata per fabbricati a proprietà indivisa, le garanzie della presente polizza sono estese, a tutti gli effetti, ai singoli soci che, pur non essendo proprietari, siano titolari del diritto di uso ed abitazione dei fabbricati assicurati; pertanto la Compagnia rinuncia nei loro confronti al diritto di rivalsa di cui all'art. 1916 del Codice Civile, salvo che il danno sia stato causato con dolo.

## 8 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia il foro competente è quello del luogo di residenza o domicilio elettivo dell'Assicurato o del Contraente.

## 9 ADEGUAMENTO AUTOMATICO

(Salvo rinuncia richiamando la Condizione Particolare 99 nella "PARTE B" di polizza).

Premesso che con:

- "indice" si intende l'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, pubblicato dall'I.S.T.A.T.;
- "indice di riferimento annuale" si intende l'indice relativo al mese di Settembre dell'anno precedente la scadenza di ciascuna rata annuale;
- "indice data sinistro" si intende l'indice relativo al mese precedente la data del sinistro;

si conviene quanto segue:

- nel corso della durata contrattuale le somme assicurate ed i relativi premi verranno automaticamente adeguati in proporzione alle variazioni dell'"indice";
- in caso di sinistro le somme assicurate verranno adeguuate in conformità al rapporto tra l'"indice data sinistro" e l'ultimo "indice di riferimento annuale";
- la Compagnia rinuncerà al maggior premio che le competerebbe in relazione all'adeguamento automatico delle somme assicurate nel corso dell'anno; di conseguenza il premio verrà adeguato solo a partire da ciascuna scadenza annuale;
- a richiesta di una delle parti, con preavviso di 60 giorni rispetto alla scadenza annuale, è possibile rinunciare all'adeguamento, ritenendo nulla e senza effetto la presente condizione.

## 10 LEGGE CHE REGOLA IL CONTRATTO

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non è espressamente regolato in polizza valgono le norme legislative e regolamentari vigenti.



In collaborazione con  
**EUROP ASSISTANCE**

CONDOMINIO NO-PROBLEM è un servizio di assistenza che UNIPOL offre agli Assicurati con la presente polizza “Globale Fabbricati Civili”.

CONDOMINIO NO-PROBLEM opera dal momento in cui decorre la copertura assicurativa fino alla scadenza della prima annualità.

Ad ogni scadenza successiva UNIPOL si riserva la facoltà di rinnovare CONDOMINIO NO-PROBLEM mediante apposita segnalazione al Contraente/Assicurato.

#### **ISTRUZIONI PER LA RICHIESTA DI ASSISTENZA**

Dovunque si trovi ed in qualsiasi momento, l'Assicurato potrà telefonare alla Centrale Operativa in funzione 24 ore su 24 facente capo al numero di Milano:

**02 - 58.24.1**

Oppure se non può telefonare può inviare un telex al 321363 EURA I o un telegramma a EURO-PASSISTANCE MILANO.

#### **In ogni caso dovrà comunicare con precisione:**

- 1.** Il tipo di assistenza di cui necessita.
- 2.** Il Contraente della polizza.
- 3.** Numero di polizza preceduto dal codice dell'Agenzia. Questi dati sono riportati sul fronte della polizza e anche sulle quietanze.
- 4.** Indirizzo del luogo in cui si trova.
- 5.** Il recapito telefonico dove la Centrale Operativa provvederà a richiamarlo nel corso dell'assistenza.

#### **LIMITI ALLE PRESTAZIONI**

Le prestazioni di cui ai punti **1-2 e 3** sono fornite dal **Lunedì al Venerdì** dalle ore 9.00 alle ore 18.00 esclusi i festivi infrasettimanali.

La prestazione di cui al punto **4** è fornita fino a 3 volte durante il periodo al quale si riferisce il servizio.

Per usufruire dei servizi di CONDOMINIO NO-PROBLEM il Contraente/Assicurato deve essere in regola con il versamento dei premi di polizza.

#### **DEFINIZIONI**

##### **Contraente**

Sottoscrittore di polizza “Globale Fabbricati Civili”.

##### **Assicurato**

Può essere il Contraente medesimo o la persona fisica o giuridica per la quale è stata sottoscritta la polizza.

##### **Estensione Territoriale**

Italia, Città del Vaticano, Repubblica di S. Marino.

##### **Evento**

Il singolo fatto o avvenimento che si può verificare nel corso di validità del servizio e che determina la richiesta di assistenza dell'Assicurato.

##### **Prestazioni**

Sono le assistenze prestate dalla Centrale Operativa all'Assicurato.

##### **Centrale Operativa**

È la struttura di Europ Assistance Service S.p.A. - Piazza Trento, 8 - 20135 Milano, costituita da: medici, tecnici, operatori, che è in funzione 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno, che in virtù di specifica convenzione sottoscritta con Unipol S.p.A. provvede, per incarico di quest'ultima, al contatto telefonico con l'Assicurato ed organizza ed eroga, con costi a carico di Unipol S.p.A. stessa, le prestazioni di assistenza previste in polizza.

#### **1. INFORMAZIONI LEGALI**

Qualora l'Assicurato desideri avere informazioni legali relative a:

##### **a) equo canone e patti in deroga**

Contratti soggetti ad equo canone - patti in deroga - durata delle locazioni - aggiornamento

ISTAT - riparazioni straordinarie - adeguamento canone - oneri accessori rinnovo del contratto - risoluzione del contratto;

**b) normative legali di locazione**

Forma del contratto - diritti e doveri di locatori e conduttori - cessione del contratto - successione nel contratto - esecuzione e rilascio dell'immobile - procedimenti di sfratto;

**c) compravendita dei beni immobili**

Proposta di acquisto/vendita - contenuti del contratto preliminare - caparra confirmatoria - azione di adempimento - termine essenziale - risoluzione di diritto - contratto definitivo/rogito - trascrizione e registrazione;

**d) lavoro domestico**

Diritti e doveri - assunzione - periodo di prova - contribuzione - retribuzione - gratifica natalizia - riposo settimanale - festività infrasettimanali e nazionali - ferie - malattia e infortunio - lavoro straordinario - risoluzione del rapporto - preavviso - indennità di anzianità e di fine rapporto (liquidazione);

la Centrale Operativa fornirà all'Assicurato le informazioni richieste.

## **2. INFORMAZIONI FISCALI IMMOBILIARI**

Qualora l'Assicurato desideri avere informazioni fiscali relative a:

**a) imposte dirette**

- IRPEF: le informazioni fiscali immobiliari riguardanti il Quadro B (beni immobili) del modulo 740;
- IJOR/ICI: le informazioni riguardanti tutte le categorie di imposte relative agli immobili;

**b) imposte indirette**

- IVA: le informazioni riguardanti le imposte sul valore aggiunto nell'ambito della compravendita di beni immobili;
- INVIM: le informazioni riguardanti l'imposta sull'incremento del valore immobiliare; le informazioni fiscali riguardanti le imposte di successione e donazione di beni immobili e le imposte di registro;

la Centrale Operativa fornirà le informazioni/istruzioni riguardanti le imposte, escludendo i calcoli per ogni caso specifico.

## **3. AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**

Qualora l'Assicurato desideri avere informazioni relative a:

**a) Amministrazione**

Amministratore (compiti, nomina, provvedimenti, revoca, rappresentanza) - assemblea (compiti, delibere, revoca, costituzione, impugnazione) - regolamento del condominio, tenuta dei verbali - diritti dei partecipanti sulle cose comuni - dipendenze, pertinenze e parti comuni.

**b) Controversie**

Dissensi e rinuncia dei condomini alle liti - turbative all'estetica, stabilità, tranquillità del condominio, tutela delle parti comuni - rappresentanza giudiziale e predisposizione dei documenti per le liti.

**c) Manutenzione**

Manutenzioni, ammodernamenti, innovazioni - ampliamenti e opere sulle parti comuni dell'edificio - impianti e norme di sicurezza - contratti di appalto - richieste di finanziamento.

**d) Contabilità e fisco**

Ripartizione delle spese - riscossione dei contributi - codice fiscale, c/c fiscale, obblighi nei confronti del fisco - IVA, ICI, passo carraio, insegne - rapporti con fornitori, dipendenti del condominio, Amministrazione Pubblica - tenuta dei libri contabili - tariffario professionale - rendiconto annuale delle spese;

la Centrale Operativa fornirà all'Assicurato le informazioni richieste.

## **4. INVIO DI UN SORVEGLIANTE**

Qualora a seguito di incendio, esplosione, scoppio, danni causati dall'acqua, atti di vandalismo, furto o tentato furto, che abbiano colpito il fabbricato, si renda necessaria la vigilanza del fabbricato stesso:

la Centrale Operativa provvederà, dietro richiesta dell'Assicurato, a predisporre la vigilanza del fabbricato. La Centrale Operativa terrà a proprio carico le spese fino ad un massimo di € 300,00 ed in ogni caso garantirà le tariffe concordate con l'Istituto di vigilanza.

Qualora per ragioni obiettive non fosse possibile reperire una guardia giurata o l'amministratore avesse già contattato un proprio Istituto di vigilanza di fiducia, specifiche istruzioni verranno fornite telefonando alla Centrale Operativa stessa.