

Assicurazione Leasing Immobiliare – All Risks

Documento informativo relativo al prodotto assicurativo

Compagnia: Itas Mutua – Italia – Iscritta all’Albo Imprese IVASS n. 1.00008

Prodotto: “Leasing Immobiliare All risks “



Le informazioni precontrattuali e contrattuali complete relative al prodotto sono fornite in altri documenti

Che tipo di assicurazione è?

Prodotto multirischio per la copertura dei bisogni assicurativi delle piccole e medie industrie. Il Contraente può scegliere le garanzie da attivare all’interno delle seguenti Sezioni: Incendio Danni Diretti; Incendio Danni Indiretti; Furto; Elettronica; Guasti alle macchine; Responsabilità Civile.



Che cosa è assicurato?

Sezione A - Danni diretti (obbligatoria)

La Società, si obbliga nei confronti del “Contraente”, che ha locato l’immobile assicurato descritte in polizza, ed in favore dell’Assicurato, locatore dell’immobile assicurato descritto in polizza a risarcire quest’ultimo dei danni alle cose assicurate

La Società, a seguito di rischi non espressamente esclusi dal contratto:

- ✓ indennizza i danni materiali e diretti subiti dal fabbricato e/o dal suo contenuto e/o merci, anche di proprietà di terzi, nelle ubicazioni indicate in polizza (forma “All Risk”).

Vi sono estensioni di garanzia sempre operanti, quali:

- ✓ il rimborso dei guasti causati allo scopo di impedire o arrestare l’evento dannoso;
- ✓ il rimborso delle spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro, ivi incluse le spese di decontaminazione, disinquinamento, risanamento o trattamento speciale dei residui stessi;
- ✓ il rimborso delle spese necessariamente sostenute per la ricerca e riparazione di rotture di impianti idrici, termici e di condizionamento che abbiano provocato un danno per fuoriuscita del fluido in essi contenuto.

Con pagamento di un premio aggiuntivo, previo accordo con la Società, è possibile estendere la copertura ad ulteriori garanzie. A titolo esemplificativo: ricorso a terzi; guasti alle macchine; merci in refrigerazione; terremoto; inondazioni e alluvioni.

Sezione A- Responsabilità civile verso terzi dell’Assicurato

La Società, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione alla proprietà dell’immobile assicurato:

- ✓ tiene indenne l’Assicurato, quale civilmente responsabile di quanto questo sia tenuto a pagare (capitale, interessi e spese) a fronte dei danni involontariamente arrecati a terzi per morte, per lesioni personali e danneggiamenti a cose o animali.

SOMME ASSICURATE/ MASSIMALI

La Società indennizza l’Assicurato nei limiti delle somme assicurate e/o lo tiene indenne nei confronti di terzi per i massimali indicati sulla scheda di polizza e sottoscritti dal Contraente.



Che cosa non è assicurato?

Di seguito si riporta una sintesi delle principali esclusioni. Restano valide le informazioni di dettaglio fornite, per ogni tipologia di garanzia, nelle Condizioni Generali di Assicurazione.

La garanzia non opera, in ogni caso, per i danni:

Sezione A – Incendio Danni Diretti

- ✗ causati da esplosione e scoppio di ordigni esplosivi;
- ✗ causati da eventi politici (es., guerre, occupazioni);
- ✗ causati da umidità, stillicidio, traboccamento o rigurgito di fognature.

Sezione B - Responsabilità Civile

- ✗ contaminazione e/o inquinamento dell’aria, dell’acqua o del suolo;
- ✗ interruzione, impoverimento, deviazione di sorgenti e corsi d’acqua;
- ✗ alterazione o impoverimento di falde acquifere, di giacimenti minerali ed in genere di quanto trovasi nel sottosuolo, suscettibile di sfruttamento;
- ✗ i danni a cose altrui derivanti da incendio di cose dell’Assicurato;
- ✗ i danni derivanti da conduzione dei fabbricati assicurati;
- ✗ i danni derivanti da lavori di straordinaria manutenzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ristrutturazione;
- ✗ i danni derivanti da spargimento di acqua e/o altri liquidi e da rigurgito di fogne;
- ✗ i danni derivanti da umidità, stillicidio ed in genere da insalubrità dei locali;
- ✗ i danni derivanti da campi elettromagnetici;
- ✗ i danni derivanti da presenza, detenzione e impiego dell’amianto e/o derivati e/o prodotti contenenti amianto;
- ✗ i danni derivanti da responsabilità volontariamente assunte dall’Assicurato e non derivanti direttamente dalle leggi in vigore
- ✗ i danni derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizi;
- ✗ i danni alle cose che l’Assicurato detenga a qualsiasi titolo.
- ✗ i danni ai soggetti non considerati terzi:
 - Il legale rappresentante, i soci a responsabilità illimitata e gli amministratori dell’Assicurato e le persone che con essi si trovino in rapporto di parentela o affinità e con essi conviventi;
 - 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;

iii) le persone che indipendentemente dalla natura del loro rapporto con l'Assicurato, subiscono il danno in conseguenza di lavoro o servizio per l'Assicurato stesso.

Per entrambe le sezioni

- ✘ i danni verificatisi in occasione di atti di guerra, occupazione militare, invasione, adozione di misure da parte di potenze straniere, ostilità (con o senza dichiarazione di guerra), guerra civile, rivoluzione, ribellioni, insurrezioni, assunzioni od usurpazioni di poteri di carattere militare, esercizio del diritto di guerra, scioperi, serrate, tumulti, sommosse popolari, occupazioni di fabbrica o di edifici in genere, sequestri, devastazioni, distruzioni, provvedimenti di qualsiasi governo o di altra autorità anche locale di diritto o di fatto, atti di persone che agiscono per conto od in connessione con organizzazioni, la cui attività sia diretta a rovesciare con la forza il governo di diritto o di fatto, ad influenzarlo con il terrorismo o la violenza, atti vandalici e dolosi, atti di terrorismo o di sabotaggio, salvo che il Contraente o l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;
- ✘ i danni indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale od industriale, sospensione di lavoro o qualsiasi danno che non

riguardi la materialità delle cose assicurate;

- ✘ verificatisi in occasione di esplosione o di emanazione di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;
- ✘ causati con dolo o colpa grave del Contraente o dell'Assicurato, dei rappresentanti legali e dei soci a responsabilità illimitata;
- ✘ di smarrimento o di furto delle cose assicurate avvenuti in occasione degli eventi per i quali è prestata l'assicurazione.



Ci sono limiti di copertura?

In polizza e nelle Condizioni Generali di Assicurazione sono indicate le franchigie, gli scoperti e i limiti di indennizzo previsti dalle singole garanzie. Di seguito si elencano i principali.



Dove vale la copertura?

- ✓ La copertura vale per l'ubicazione del fabbricato indicato in polizza.



Che obblighi ho?

- Quando sottoscrivi il contratto, hai il dovere di fare dichiarazioni veritiere, esatte e complete sul rischio, sull'esistenza di altre polizze a copertura dello stesso e su eventuali sinistri precedenti. Nel corso del contratto devi comunicare i cambiamenti che comportano un aggravamento del rischio assicurato e l'eventuale successiva stipulazione di altre assicurazioni per lo stesso rischio. L'inosservanza delle suddette disposizioni può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo o la cessazione della polizza. Qualora siano acquistate garanzie che prevedono elementi variabili per la determinazione del premio, hai l'obbligo di comunicare ad ogni scadenza annuale le variazioni dei dati necessari per la relativa regolazione.
- In caso di sinistro: fare quanto è possibile per evitare o diminuire il danno; darne avviso scritto alla Società o all'Intermediario al quale è assegnata la polizza tempestivamente e, in ogni caso, entro tre giorni da quando ne hai avuto conoscenza; presentare denuncia all'Autorità competente per furto o eventi di natura presumibilmente dolosa; inviare alla Società una copia di tale denuncia e l'elenco dettagliato dei danni subiti; conservare le tracce e gli indizi del sinistro fino al sopralluogo del perito incaricato.



Quando e come devo pagare?

Il premio, se convenuto in tutto o in parte sulla base di elementi variabili, è anticipato in via provvisoria, all'inizio del periodo assicurativo, come risulta dal conteggio riportato in polizza ed è regolato sulla base delle variazioni di tali elementi alla fine di ciascun periodo assicurativo annuo o della minor durata del contratto.

Il premio è pagato al rilascio della polizza e può avere frazionamento annuale, semestrale, quadrimestrale, trimestrale, o pagamento unico anticipato, a scelta del Contraente. In caso di frazionamento non sono previsti oneri aggiuntivi. Il premio è comprensivo delle imposte dovute per legge e, ove prevista, della quota del fondo di garanzia.

Il premio deve essere pagato all'Intermediario al quale è assegnata la polizza oppure alla Società. I mezzi di pagamento previsti dalla Società sono: assegno bancario o circolare "non trasferibile", bonifico, vaglia postale o similare, carte di credito o pos, servizio SDD - SEPA Direct Debit, nonché denaro contante entro i limiti previsti dalla normativa in vigore.



Quando comincia la copertura e quando finisce?

Il contratto ha validità dalle ore 24 del giorno in cui è effettuato il pagamento del premio, salvo che la polizza stabilisca una data di decorrenza successiva. Il contratto ha durata annuale e può essere stipulato con tacito rinnovo o a scadenza automatica, a scelta del Contraente/Assicurato: nel primo caso, in mancanza di disdetta, l'assicurazione è prorogata per un ulteriore anno; nel secondo, il contratto cessa alle ore 24 del giorno della scadenza, senza necessità di disdetta. In caso di mancato pagamento delle rate di premio successive, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del trentesimo giorno dopo quello della scadenza e riprende vigore

dalle ore 24 del giorno del pagamento, ferme le successive scadenze, ai sensi dell'art. 1901 del Codice Civile.



Come posso disdire la polizza?

È possibile disdire il contratto previa comunicazione, mediante lettera raccomandata, spedita almeno trenta giorni prima della scadenza. In caso di disdetta non sono previsti oneri aggiuntivi

Assicurazione Leasing Immobiliare All Risks
Documento informativo precontrattuale aggiuntivo per i prodotti assicurativi danni
(DIP aggiuntivo Danni)

Impresa: Itas Mutua
Prodotto: "Leasing Immobiliare All risks"



Data di realizzazione: marzo 2019

Il presente documento contiene informazioni aggiuntive e complementari rispetto a quelle contenute nel documento informativo precontrattuale per i prodotti assicurativi danni (DIP Danni), per aiutare il potenziale contraente a capire più nel dettaglio le caratteristiche del prodotto, gli obblighi contrattuali e la situazione patrimoniale dell'impresa.

Il contraente deve prendere visione delle condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione del contratto.

ITAS - Istituto Trentino-Alto Adige Per Assicurazioni, o anche ITAS Mutua, Impresa mutua di assicurazioni, capogruppo del Gruppo ITAS Assicurazioni, con sede legale in Piazza delle Donne Lavoratrici, n. 2, CAP 38122, Trento, Italia; tel. 0461 - 891711; sito internet: www.gruppoitas.it; e-mail: itas.direzione@gruppoitas.it; PEC: itas.mutua@pec-gruppoitas.it.
Iscritta all'albo gruppi assicurativi al n. 010 ed all'albo delle imprese di assicurazione e riassicurazione al n. 1.00008.

Di seguito si riportano i principali valori dell'ultimo bilancio d'esercizio approvato e i dati essenziali sulla solvibilità e condizione finanziaria dell'impresa pubblicati con la Relazione SFCR Annual disponibile sul sito <https://www.gruppoitas.it/it/dati-societari/sfcr-unico-di-gruppo>.

(valori in milioni di €)

Valori riferiti al 31 dicembre 2024	Patrimonio netto	Risultato economico di periodo	Solvency ratio
ITAS Mutua	489	12	257%

Al contratto si applica la legge italiana.



Che cosa è assicurato?

Ad integrazione di quanto descritto nel DIP Danni è possibile, ma non obbligatorio, acquistare ulteriori garanzie, valide soltanto se espressamente richiamate in polizza con l'indicazione della relativa somma assicurata. Di seguito si descrivono le principali garanzie, mentre per l'elenco completo si rimanda alle Condizioni di assicurazione.

Quali opzioni/personalizzazioni è possibile attivare?

OPZIONI CON PAGAMENTO DI UN PREMIO AGGIUNTIVO

SEZIONE A – DANNI DIRETTI

Ricorso a terzi	L'Impresa, a seguito di sinistro indennizzabile a termini di polizza, tiene indenne l'Assicurato, fino alla concorrenza del massimale convenuto alla relativa Partita, di quanto questi, quale civilmente responsabile, sia tenuto a pagare (a titolo di capitale, interessi e spese) per i danni diretti e materiali cagionati alle cose di terzi. L'assicurazione è estesa ai danni derivanti da interruzioni o sospensioni - totali o parziali - dell'utilizzo di beni, nonché di attività industriali, commerciali, agricole o di servizi. L'assicurazione è estesa ai danni derivanti da interruzioni o sospensioni - totali o parziali - dell'utilizzo di beni, nonché di attività industriali, commerciali, agricole o di servizi.
Danni elettrici ed elettronici	L'Impresa, limitatamente alle partite assicurate alle voci "Fabbricato" e "Macchinario, attrezzature, arredamento" risponde dei danni materiali e diretti causati agli impianti, apparecchiature e circuiti elettrici da correnti o scariche o altri fenomeni elettrici qualunque sia la causa che li ha provocati. Relativamente al macchinario industriale ed impianti fissi del fab-

	bricato sono inoltre compresi anche i danni elettronici ai relativi elaboratori di processo, apparecchiature di comando, controllo e regolazione.
Terremoto	L'Impresa, a seguito di terremoto, intendendosi per tale un sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene, indennizza i danni materiali e diretti subiti dagli enti assicurati. Le scosse registrate nelle 72 ore successive al primo evento che ha dato luogo al sinistro indennizzabile sono attribuite ad un medesimo episodio tellurico e i relativi danni sono considerati pertanto "singolo sinistro".
Inondazioni e alluvioni	L'Impresa risponde dei danni materiali e diretti, compresi quelli di incendio, esplosione, scoppio, subiti dagli enti assicurati per effetto di inondazione, alluvione, anche se tali eventi sono causati da terremoto.



Che cosa NON è assicurato?

SEZIONE A – DANNI DIRETTI	
Ricorso a terzi	L'assicurazione non comprende i danni: <ul style="list-style-type: none"> - a cose che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo, salvo le cose dei locatari, i veicoli dei dipendenti dell'Assicurato ed i mezzi di trasporto sotto carico e scarico, ovvero in sosta nell'ambito delle anzidette operazioni, nonché le cose sugli stessi mezzi trasportate; - di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo. Non sono comunque considerati terzi: <ul style="list-style-type: none"> - il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato nonché ogni altro parente e/o affine se con lui convivente; - quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, il socio a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui al punto precedente; - le Imprese le quali rispetto all'Assicurato, che non sia una persona fisica, siano qualificabili come controllanti, controllate e collegate, ai sensi delle normative di legge vigenti, nonché gli amministratori delle medesime.
Danni elettrici ed elettronici	Sono esclusi dalla garanzia i danni: <ol style="list-style-type: none"> a) ad accumulatori elettrici e batterie; b) derivanti da usura, manomissione e carenza di manutenzione; c) verificatisi in occasione di montaggi e smontaggi non connessi a lavori di manutenzione o revisione; d) verificatisi durante le operazioni di collaudo, prove ed esperimenti in genere; e) dovuti a difetti noti all'Assicurato all'atto della stipulazione della polizza, nonché quelli dei quali deve rispondere per legge o contratto il costruttore o il fornitore. Si precisa che: <ul style="list-style-type: none"> - laddove sia operante la Sezione D) Elettronica del presente contratto, resteranno esclusi dalla presente garanzia i danni alle apparecchiature elettroniche. - laddove sia operante la Sezione E) Guasti alle Macchine, la garanzia Fenomeno elettrico sarà operante per i danni materiali e diretti di fenomeno elettrico al macchinario per effetto di correnti, scariche od altri fenomeni elettrici occasionati esclusivamente da cause esterne al macchinario stesso.
Terremoto	L'Impresa non risponde dei danni: <ol style="list-style-type: none"> a) causati da esplosione, emanazione di calore o radiazioni provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo o da radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche, anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da terremoto; b) causati da eruzione vulcanica, da inondazione, da maremoto; c) causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica, idraulica, salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto del terremoto sugli enti assicurati; d) di furto, smarrimento, rapina, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere; e) indiretti, quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale od industriale, sospensione di lavoro o qualsiasi danno che non riguardi la materialità degli enti assicurati; f) ai capannoni pressostatici, alle tensostrutture, alle tendostrutture e simili, alle baracche o costruzioni realizzate prevalentemente in legno o plastica ed al loro contenuto.
Inondazioni e alluvioni	L'Impresa non risponde dei danni: <ol style="list-style-type: none"> a) causati da mareggiata, marea, maremoto, umidità, stillicidio, trasudamento, infiltrazione, guasto o rottura degli impianti automatici di estinzione; b) causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto dell'inondazione, alluvione, allagamento sugli enti assicurati;

	<p>c) di franamento, cedimento o smottamento del terreno;</p> <p>d) ad enti mobili all'aperto;</p> <p>e) alle merci la cui base è posta ad altezza inferiore a 12 cm. sul pavimento fatta eccezione per quelle merci che per loro natura, dimensione e peso devono essere appoggiate a terra.</p> <p>f) a capannoni pressostatici, tensostrutture, tendostrutture e simili, alle baracche o costruzioni realizzate prevalentemente in legno o plastica e quanto in essi contenuto.</p>
--	--



Ci sono limiti di copertura?

Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.



Che obblighi ho? Quali obblighi ha l'impresa?

Cosa fare in caso di sinistro?	<p>Denuncia di sinistro: Il Contraente o l'Assicurato che esagera dolosamente l'ammontare del danno, dichiara distrutte cose che non esistevano al momento del sinistro, occulta, sottrae o manomette cose salvate, adopera a giustificazione mezzi o documenti menzognieri o fraudolenti, altera dolosamente le tracce ed i residui del sinistro o facilita il progresso di questo, perde il diritto all'indennizzo.</p> <p>Ad integrazione di quanto specificato nel DIP Danni, valgono i seguenti obblighi: <u>SEZIONE A - DANNI DIRETTI:</u> <u>Garanzia "Ricorso a terzi":</u> L'Assicurato deve immediatamente informare la Impresa delle procedure civili o penali promosse contro di lui, fornendo tutti i documenti e le prove utili alla difesa e l'Impresa 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 dell'Impresa. <u>SEZIONE C – FURTO:</u> <u>Garanzia "Partecipazione a fiere":</u> L'Assicurato, in caso di sinistro, metterà a disposizione dell'Impresa i documenti comprovanti l'esistenza e l'entità degli enti assicurati nelle varie località. <u>SEZIONE E– ELETTRONICA:</u> <u>Garanzia "Supporto dati":</u> Il Contraente o l'Assicurato deve immediatamente comunicare all'Impresa ogni danno ai supporti di dati mediante telegramma, fax, e-mail. <u>SEZIONE F - RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI (R.C.T.) E/O VERSO PRESTATORI DI LAVORO (R.C.O.); RESPONSABILITA' CIVILE PRODOTTI:</u> <u>Garanzia R.C.O.:</u> L'Assicurato ha l'obbligo di denunciare senza ritardo all'Impresa l'insorgenza di una malattia professionale rientrante nella garanzia e di far seguito, con la massima tempestività, con le notizie, i documenti e gli atti relativi al caso denunciato.</p>	
	Assistenza diretta/in convenzione: Non sono previsti enti/strutture convenzionate con l'Impresa.	
	Gestione da parte di altre imprese: Non sono previste ulteriori Compagnie che si occupano della trattazione dei sinistri.	
	Prescrizione: i diritti derivanti dal contratto di assicurazione si prescrivono in due anni dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui il diritto si fonda ai sensi dell'art. 2952 del codice civile. Nell'assicurazione della Responsabilità Civile il termine decorre dal giorno in cui il terzo ha richiesto il risarcimento all'Assicurato o ha promosso contro di questo l'azione	
	Dichiarazioni inesatte o reticenti	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.
	Obblighi dell'impresa	L'Impresa, riconosciuta l'indennizzabilità del sinistro e determinato l'indennizzo dovuto, provvede al pagamento dell'importo offerto entro 30 giorni dall'accettazione dello stesso.



Quando e come devo pagare?

Premio	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni
Rimborso	È previsto il rimborso della parte di premio pagata e non goduta in caso di recesso per sinistro da parte dell'Impresa.



Quando comincia la copertura e quando finisce?

Durata	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.
Sospensione	Non è prevista la possibilità di sospendere le garanzie.



Come posso disdire la polizza?

Ripensamento dopo la stipulazione	Non è previsto il diritto di ripensamento dopo la stipulazione del contratto.
Risoluzione	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.



A chi è rivolto questo prodotto?

Prodotto rivolto alle imprese industriali, con un numero di addetti non superiore a 25, per una copertura multirischi in forma all risks.



Quali costi devo sostenere?

I costi di intermediazione, a carico del Contraente, sono pari a 19,04% (al 31.12.2024).

COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE?

All'impresa assicuratrice	Eventuali disservizi riguardanti il rapporto contrattuale o la gestione dei sinistri possono essere segnalati per iscritto ai seguenti recapiti: ITAS MUTUA – Servizio Reclami - Piazza delle Donne Lavoratrici, 2 – 38122 Trento, Italia; Fax: 0461 891 840 – e-mail: reclami@gruppoitas.it I reclami devono contenere: a) nome, cognome e domicilio del reclamante, con recapito telefonico; b) numero della polizza e nominativo del contraente; c) numero dell'eventuale sinistro oggetto del reclamo; d) individuazione del soggetto o dei soggetti di cui si lamenta l'operato; e) breve ed esauritiva descrizione del motivo di lamentela; f) ogni documento utile per descrivere le circostanze. Il Servizio Reclami, svolta la necessaria istruttoria, provvederà a fornire riscontro entro 45 giorni dalla ricezione del reclamo.
All'IVASS	In caso di esito insoddisfacente o risposta tardiva, è possibile rivolgersi all'IVASS, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, fax 06.42133206, pec: ivass@pec.ivass.it. Info su: www.ivass.it.
PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:	
Mediazione	Interpellando un Organismo di Mediazione tra quelli presenti nell'elenco del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it . (Legge 9/8/2013, n. 98). La mediazione è obbligatoria, prima di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, nelle controversie in materia di contratti assicurativi.
Negoziazione assistita	Tramite richiesta del proprio avvocato all'Impresa.
Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie	Arbitrato: le Condizioni generali di assicurazione possono prevedere la facoltà di ricorso a procedure arbitrali, specificandone le modalità di promozione (in forza di quanto previsto dal titolo VIII, capo I, del Codice di Procedura Civile). Per la risoluzione delle liti transfrontaliere, il reclamante avente il domicilio in Italia, può presentare reclamo all'IVASS, seguendo le indicazioni sopra descritte, o direttamente al sistema estero competente chiedendo l'attivazione della procedura FIN-NET, accedendo al sito internet: https://ec.europa.eu/info/fin-net .

REGIME FISCALE

Trattamento fiscale applicabile al contratto	Gli oneri fiscali e tutti gli altri oneri stabiliti per legge relativi all'assicurazione sono a carico del Contraente. In particolare, l'aliquota applicata alle singole sezioni è pari al 22,25%.
---	--

PER QUESTO CONTRATTO L'IMPRESA NON DISPONE DI UN'AREA INTERNET DISPOSITIVA RISERVATA AL CONTRAENTE (c.d. HOME INSURANCE), PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE NON POTRAI GESTIRE TELEMATICAMENTE IL CONTRATTO MEDESIMO.

Polizza di assicurazione LEASING IMMOBILIARE ALL RISKS

Sommario

Ultimo aggiornamento: 01 gennaio 2016

Norme che regolano l'assicurazione in generale

Pag. 2

Art. 1 - Dichiarazioni relative alle circostanze di rischio

Art. 2 - Delimitazione generale dei rischi assicurati

Art. 3 - Conservazione cose delle assicurate

Art. 4 - Pagamento del premio – Decorrenza e durata

Art. 5 - Altre assicurazioni

Art. 6 - Buona fede

Art. 7 - Facoltà di recesso

Art. 8 - Vincolo

Art. 9 - Oneri fiscali

Art.10 - Rinvio alle norme di legge

Art.11 - Colpa grave

Art.12 - Assicurazione con dichiarazione di valore a valersi sia per la sezione A)
sia per la sezione B) - *valida se richiamata nella Scheda di Polizza*

Norme che regolano la Sezione A) DANNI DIRETTI

Pag. 5

Art. A. 1 - Rischio assicurato

Art. A. 2 - Esclusioni

Art. A. 3 - Beni esclusi

Art. A. 4 - Limiti d'indennizzo

Art. A. 5 - Scoperti e/o Franchigie

Art. A. 6 - Pagamento dell'indennizzo

Art. A. 7 - Obblighi in caso di sinistro

Art. A. 8 - Danni – Procedura della liquidazione

Art. A. 9 - Danno – Mandato ai periti

Art. A.10 - Valore delle cose assicurata e determinazione del danno

Art. A.11 - Assicurazione parziale

Art. A.12 - Condizioni particolari

Norme che regolano la Sezione B) RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

Pag. 10

Art. B. 1 - Oggetto dell'assicurazione

Art. B. 2 - Definizione di terzi

Art. B. 3 - Delimitazione dell'assicurazione – Esclusioni

Art. B. 4 - Massimali di garanzia

Art. B. 5 - Obblighi dell'Assicurato in caso di sinistro, gestione delle vertenze di danno
- Spese legali

Norme che regolano l'assicurazione in generale

Art. 1 - Dichiarazioni relative alle circostanze di rischio

Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente e/o 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, 1894 c.c..

Art. 2 - Delimitazione generale dei rischi assicurati

La Compagnia non indennizza/risarcisce i danni:

- a) verificatisi in occasione di guerra, di ostilità (con o senza dichiarazione di guerra), di guerra civile, di insurrezione, di occupazione militare, di invasione, di tumulto popolare, sequestri e/o ordinanze di governi e/o autorità anche locali sia di diritto che di fatto;
- b) verificatisi in occasione di esplosione, emanazione di calore o radiazione provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo o di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche (salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali fenomeni) anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da incendio o da altro evento indennizzabile in base alla presente assicurazione;
- c) determinati da dolo dell'Assicurato e/o del Contraente;
- d) causati da eruzioni vulcaniche o mareggiate;
- e) causati da usura, corrosione o difetti di materiale;
- f) indiretti da qualsiasi natura originati;
- g) limitatamente alla Sezione A), di natura estetica nonché tutti quei danni che non pregiudicano l'uso delle cose assicurate e ne diminuiscono il valore;
- h) derivanti da detenzione o impiego di esplosivi;
- i) anche indiretti, - ivi comprese le perdite di software, microchip, circuiti integrati, programmi o altri dati informatici – causati o risultanti da:
 - virus informatici di qualsiasi tipo;
 - accesso e utilizzo dei sistemi informatici da parte di soggetti, dipendenti o meno dell'Assicurato, non autorizzati dall'Assicurato stesso;
 - cancellazione, distruzione, alterazione, riduzione di funzionalità operativa o disponibilità di software, programmi o dati informatici da qualunque causa derivanti;anche se causati da atti dolosi, atti di terrorismo e/o sabotaggio organizzato e anche se dai suddetti eventi derivi un danno che sarebbe, altrimenti, coperto ai sensi di polizza;
- j) direttamente o indirettamente causati dalla impossibilità per qualsiasi computer, sistema di elaborazione dati, supporto di dati, microprocessore, circuito integrato o dispositivi similari, software di proprietà o in licenza d'uso di:
 - i. riconoscere in modo corretto qualsiasi data come la data effettiva di calendario;
 - ii. acquisire, elaborare, memorizzare in modo corretto qualsiasi dato od informazione o comando od istruzione in conseguenza dell'errato trattamento di qualsiasi data in modo diverso dalla effettiva data di calendario;
 - iii. acquisire, elaborare, memorizzare in modo corretto qualsiasi dato o informazione in conseguenza dell'azione di comandi predisposti all'interno di qualsiasi software che causi perdita di dati o renda impossibile acquisire, elaborare, salvare, memorizzare gli stessi in modo corretto ad una certa data o dopo di essa.

La presente esclusione non pregiudica l'indennizzabilità dei danni conseguenti alle cose assicurate e derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio.

Art. 3 - Conservazione cose delle assicurate

I fabbricati assicurati devono essere conservati con diligenza e cura e tenuti in condizioni tecniche funzionali al loro uso ed alla loro destinazione, secondo le norme della buona manutenzione.

Essi non devono mai essere adibiti a funzioni diverse da quelle per cui sono stati costruiti.

Il Contraente e/o l'Assicurato si obbligano a permettere in qualsiasi momento ad incaricati della Compagnia di visitare i fabbricati assicurati e di dar loro tutte le indicazioni ed informazioni occorrenti.

In ogni caso di aggravamento del rischio e salvo che il Contraente e/o l'assicurato, a richiesta della Compagnia, non riporti il rischio allo stato normale, è in facoltà della Compagnia risolvere il contratto in conformità a quanto previsto dall'Art.1898 del c.c..

Art. 4 - Pagamento del premio – Decorrenza e durata

L'assicurazione ha effetto dalle ore 24 del giorno indicato in polizza se il premio o la prima rata di premio sono stati pagati; altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento.

I premi devono essere pagati all'Intermediario al quale è assegnata la polizza oppure alla Compagnia.

Se i premi o le rate di premio successivi non vengono pagati, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del 30° 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 C.C.. Sebbene la presente polizza sia emessa per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria (Leasing), in caso di sua estinzione anticipata o di suo trasferimento, la Compagnia, previa definizione di ogni eventuale sinistro aperto, provvede alla restituzione al Contraente della parte di premio pagato relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria. In alternativa, nel caso di trasferimento del contratto di locazione finanziaria (Leasing) il Contraente, con il benestare dell'Assicurato, potrà richiedere il mantenimento della copertura assicurativa fino alla scadenza contrattuale originaria, a favore del nuovo beneficiario designato.

Art. 5 - Altre assicurazioni

Se al tempo del sinistro coesistono altre assicurazioni stipulate dall'Assicurato o da altri per suo conto, sulle stesse cose assicurate o per gli stessi rischi, **la presente polizza è operante soltanto per la parte di danno eccedente l'ammontare che risulta coperto da tali altre assicurazioni.**

Art. 6 - Buona fede

La mancata comunicazione da parte del Contraente e/o dell'Assicurato di circostanze aggravanti il rischio, così come le inesatte od incomplete dichiarazioni rese all'atto della stipulazione della polizza, non comporteranno decadenza dal diritto di indennizzo né riduzione dello stesso, **sempreché tali omissioni o inesattezze siano avvenute in buona fede. La Compagnia ha peraltro il diritto di percepire la differenza di premio corrispondente al maggior rischio a decorrere dal momento in cui la circostanza si è verificata.**

Art. 7 - Facoltà di recesso

Dopo ogni sinistro, denunciato a termini di polizza, e fino al 60° giorno dal pagamento o rifiuto dell'indennizzo, ciascuna delle Parti può recedere dall'assicurazione dandone comunicazione all'altra Parte mediante lettera raccomandata. Il recesso da parte del Contraente ha effetto dalla data di invio della comunicazione; il recesso da parte della Compagnia ha effetto trascorsi 30 giorni dalla data di invio della comunicazione. La Compagnia, entro 30 giorni dalla data di efficacia del recesso, rimborsa la parte di premio, al netto dell'imposta, relativa al periodo di assicurazione non corso.

Art. 8 - Vincolo

La presente polizza è stata vincolata, a tutti gli effetti, a favore dell'Assicurata indicata nella Scheda di Polizza nella sua qualità di proprietaria dei fabbricati assicurati, in virtù del contratto di locazione finanziaria anch'esso identificato nella Scheda di Polizza, concesso al Contraente.

La Compagnia si obbliga pertanto:

- a) a riconoscere detto vincolo come l'unico ad essa dichiarato e da essa riconosciuto al momento della sua apposizione;
- b) a mantenerlo invariato anche sulle polizze che sostituiscono la presente;
- c) a non liquidare alcun indennizzo se non nei confronti e col consenso scritto dell'Assicurato, che il Contraente riconosce unico legittimato ai fini della liquidazione del danno;
- d) a pagare esclusivamente all'Assicurato, anche in presenza di procedure concorsuali, qualsiasi indennizzo per sinistro, **salvo i limiti ed impedimenti di legge (eccetto quelli di R.C.verso Terzi);**
- e) a comunicare tempestivamente all'Assicurato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio o delle rate di premio e considerare valida a tutti gli effetti l'assicurazione sino a quando siano trascorsi 30 giorni dalla data di consegna al destinatario della lettera di comunicazione predetta;
- f) ad accettare l'eventuale pagamento dei premi da parte dell'Assicurato;
- g) a non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto dell'Assicurato nonché a notificare a quest'ultimo tutte le circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione.

Art. 9 - Oneri fiscali

Gli oneri fiscali relativi all'assicurazione sono a carico del Contraente.

Art. 10 - Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non è qui diversamente regolato valgono le norme di legge.

Art. 11 - Colpa grave

La Compagnia risponde dei danni derivanti dagli eventi per i quali è prestata l'assicurazione determinati da colpa grave dell'Assicurato e/o del Contraente.

Art. 12 - Assicurazione con dichiarazione di valore a valersi sia per la sezione A) sia per la sezione B) - valida se richiamata nella Scheda di Polizza

- a. Il Contraente o l'Assicurato dichiara che la somma assicurata con la presente polizza, nonché il valore del fabbricato dichiarato con riferimento alla sezione di RC, comprende il valore della totalità dei Fabbricati, costituenti le partite medesime e siti nelle ubicazioni descritte in polizza; esse sono

corrispondenti alla valutazione effettuata, con i criteri indicati in allegato, nella data e dallo stimatore indicati nella Scheda di Polizza (e successivi aggiornamenti), della quale viene data copia dal Contraente o dall'Assicurato alla Compagnia con vincolo di riservatezza;

- b. gli elaborati di stima iniziali e successivi, oltre all'elenco dettagliato degli enti, **devono esporre chiaramente i valori globali da assicurare per ciascuna partita quale configurata in polizza;**
- c. limitatamente alle partite sopra indicate - **ed in quanto siano osservate le condizioni che seguono** - non si farà luogo, qualunque sia il valore degli enti assicurati che risulterà al momento del sinistro, all'applicazione della regola proporzionale di cui all'Articolo A.11 della Sezione A nonché alla medesima regola di cui all'Articolo B.1, Il comma, della Sezione B). Per espressa dichiarazione delle Parti la suddetta valutazione non è considerata come "stima accettata" agli effetti dell'art. 1908, secondo comma, del Codice Civile e, in caso di sinistro, si procederà di conseguenza alla liquidazione del danno secondo le condizioni tutte di polizza con la sola deroga esplicitamente regolata dalla presente condizione per quanto riguarda i predetti Articoli A.11 e B.1;
- d. **il Contraente o l'Assicurato è tenuto a consegnare alla Compagnia, al termine di ciascun periodo di assicurazione - e, quindi, anche alla scadenza della polizza - un rapporto di aggiornamento o convalida della dichiarazione di valore, redatto dallo stimatore indicato al punto a), non anteriore né posteriore di 30 giorni alla data di scadenza dei periodi stessi. Tali rapporti dovranno essere consegnati non oltre 30 giorni dalla data della loro effettuazione.**

1. La Compagnia provvederà quindi all'emissione di apposita appendice per l'aggiornamento dei valori sia della Sezione A sia della Sezione B di polizza in base al rapporto inoltrato a cura del Contraente o dell'Assicurato che dovrà comprendere tutti gli enti introdotti a nuovo.

2. **Qualora, tuttavia, le risultanze delle stime comportassero per una o più partite prese ciascuna separatamente, maggiorazioni superiori del 30% rispetto agli ultimi valori indicati in polizza o, comunque, venissero richieste variazioni di eventuali limiti o simili, l'assicurazione degli aumenti, per il successivo periodo di assicurazione, è condizionata a specifica pattuizione fra le Parti pure per quanto riguarda i tassi da applicare.**

- e. Con la predetta appendice di aggiornamento si farà luogo anche alla regolazione del periodo di assicurazione trascorso, relativamente agli aumenti di cui al punto d 1. e 2., **circa i quali il Contraente è tenuto a corrispondere, per entrambe le sezioni, il 50% del premio annuo ad essi pertinente.**
- f. Se il Contraente o l'Assicurato non avrà ottemperato all'obbligo di presentazione, nei termini suddetti del rapporto di aggiornamento, la Compagnia emetterà l'appendice di regolazione del premio, in base ai capitali figuranti in polizza maggiorati, partita per partita nonché per ogni sezione, del 30%.
- g. Relativamente alle variazioni comportanti modifica delle somme assicurate che intervengano nel corso del periodo di assicurazione, si conviene tra le Parti di ritenere automaticamente assicurate le maggiori somme:

1. risultanti da rivalutazioni degli enti preesistenti, oggetto dei rapporti di stima, dovute ad eventuali oscillazioni di mercato o modifiche dei corsi monetari;
2. derivanti da introduzione di nuovi enti ascrivibili alle sopraindicate partite;

purché tali maggiorazioni non superino complessivamente, per partita in ogni sezione di polizza, il 30% delle somme indicate in polizza in base all'ultimo rapporto di aggiornamento o, in mancanza, a quello iniziale.

Qualora invece per una o più partite prese ciascuna separatamente le circostanze specificate ai punti 1. e 2. comportino nel loro insieme aumenti superiori al 30%, le partite medesime, **in caso di sinistro saranno assoggettate alla regola proporzionale (art. A.11 e art B.1 II° comma) in ragione della parte - determinata in base alle stime peritali - eccedente la suddetta percentuale.**

Ai fini di quanto sopra non si terrà conto delle maggiori somme:

imputabili all'introduzione di enti che siano stati separatamente assicurati con apposito atto fino a quando, a seguito dell'aggiornamento dei rapporti di stima, verranno conglobati nei valori di polizza soggetti alla presente Condizione Convenzione;

relative ad enti nuovi non ascrivibili alle partite elencate al punto a), l'entrata in garanzia dei quali verrà concordata tra le Parti non appena inclusi nelle stime.

- h. **La differenza di premio dovuta a termine delle suddette condizioni dovrà essere versata alla Compagnia entro 30 giorni dalla presentazione del conto consuntivo, sotto pena di decadenza del diritto all'indennizzo ai termini dell'Art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione.**
- i. Oltre a quanto specificamente convenuto circa la regola proporzionale, la presente appendice non comporta nessuna altra deroga alle Condizioni Generali di Assicurazione.

Norme che regolano la Sezione A) DANNI DIRETTI

Art. A.1 - Rischio assicurato

La Compagnia indennizza i danni materiali e diretti ai fabbricati assicurati qualunque ne sia la causa, **salvo quanto in seguito espressamente escluso o delimitato.**

La Compagnia indennizza altresì:

- i guasti causati al fabbricato assicurato per ordine dell'Autorità o prodotti dall'Assicurato e/o da terzi allo scopo di impedire o di arrestare l'evento dannoso;
- le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro **sino alla concorrenza del 10% dell'indennizzo pagabile, partita per partita, a termini di polizza,**

fermo quanto disposto dall'Art. A.4 della presente Sezione.

Art. A.2 - Esclusioni

Ad integrazione di quanto previsto dall'Art. 2 delle norme che regolano l'assicurazione in generale, e salvo quanto espressamente derogato dalle Condizioni particolari operanti nel caso concreto, sono esclusi i danni:

a) verificatisi in occasione di:

1. atti di terrorismo e sabotaggio organizzato;
2. esplosione o emanazione di calore o radiazioni provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo od in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche;
3. terremoti, eruzioni vulcaniche, bradisismo, franamento o smottamento del terreno;
4. alluvioni, inondazioni, allagamento;
5. mareggiate e penetrazioni di acqua marina;

salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;

b) dovuti da od a:

6. dolo del Contraente, dell'Assicurato o dei loro amministratori;
7. furti, ammanchi, smarrimenti, appropriazione indebita da parte dei dipendenti, rapina, saccheggio, estorsione;
8. assestamenti, restringimenti o dilatazioni di fondamenta, pareti, pavimenti, solai, tetti, crolli, collasso strutturale, cedimenti di terreno;
9. perdite o danni conseguenti fenomeno elettrico nonché a guasti meccanici, elettrici ed elettronici;
10. errori di progettazione, uso di merci o macchinari difettosi, omissione di manovra o controlli, sospensione volontaria del lavoro da parte dei lavoratori, a meno che non ne consegua un ulteriore evento non altrimenti escluso; in questo caso la Compagnia sarà obbligata solo per la parte di sinistro non esplicitamente escluso;
11. danni indiretti di qualunque natura;
12. deterioramento, logorio, usura, corrosione, arrugginimento dei beni assicurati, contaminazione, umidità, stillicidio, termiti, insetti, vermi;
13. materiali contenuti in forni, crogiuoli, linee ed apparecchiature di fusione;
14. ordinanze di autorità o di leggi che regolino la costruzione, ricostruzione o demolizione dei fabbricati e macchinari;
15. inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo.

Art. A.3 - Beni esclusi

Non sono garantiti dalla presente assicurazione:

- a) strade e pavimentazioni esterne ai fabbricati assicurati;
- b) tubazioni e cavi interrati a meno che non siano contenuti e protetti da manufatti come canaletti o trincee;
- c) boschi, alberi;
- d) lastre in cemento amianto, di fibrocemento e manufatti di materia plastica relativamente ai danni causati da grandine.

Art. A.4 - Limiti d'indennizzo

In caso di sinistro la Compagnia non potrà essere tenuta a pagare importi superiori a quelli indicati nella Scheda di polizza quali limiti d'indennizzo, salvo il caso previsto dall'Art. 1914 c.c..

Art. A.5 - Scoperti e/o Franchigie

In caso di sinistro la Compagnia corrisponderà all'Assicurato la somma liquidata a termini di polizza, sotto detrazione degli scoperti e/o delle franchigie stabiliti nella Scheda di polizza, che rimarranno a carico dell'Assicurato stesso.

Art. A.6 - Pagamento dell'indennizzo

Verificata l'operatività della garanzia, valutato il danno e ricevuta la necessaria documentazione, la Compagnia deve provvedere al pagamento dell'indennizzo entro 30 giorni dalla firma dell'atto di liquidazione del sinistro, **sempre che non sia stata fatta opposizione. Se è stato aperto un procedimento penale sulla causa del sinistro il pagamento sarà fatto solo quando dal procedimento stesso risulti che non ricorre alcuno dei casi Art. 2 lettera c), Art. A.2 lett. b), punto 6.**

Art. A.7 - Obblighi in caso di sinistro

Tutti i sinistri ai fabbricati assicurati devono essere denunciati dal Contraente e/o dall'Assicurato alla Compagnia entro 9 (nove) giorni successivi al sinistro od al momento in cui ne sia venuto a conoscenza.

I sinistri incendio e furto devono essere denunciati nei termini di legge all'Autorità Giudiziaria e copia di tale denuncia deve essere trasmessa alla Compagnia.

Il Contraente e/o l'Assicurato devono fare quanto è in loro potere per evitare o limitare il danno ottemperando alle istruzioni della Compagnia prima dell'inizio delle riparazioni, fornire dimostrazione del valore del fabbricato e delle spese sostenute per limitare il danno.

La Compagnia non è obbligata ad alcun indennizzo ove si accerti che per giustificare l'ammontare dei danni stessi si è ricorso a documentazione non veritiera od a mezzi fraudolenti, oppure sono state manomesse od alterate dolosamente le tracce e le parti danneggiate dal sinistro.

La Compagnia si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla riparazione od alla sostituzione dell'ente danneggiato in luogo di indennizzare il danno in contanti.

In tale caso ne deve dare comunicazione scritta al Contraente entro 8 (otto) giorni dal ricevimento della denuncia di sinistro.

Avvenuto il sinistro la copertura resta sospesa per il fabbricato danneggiato fino alla ricostruzione definitiva.

Tuttavia la copertura resta comunque valida per tutti i rischi coperti ad esclusione di quelli dipendenti dalla causale che ha occasionato il danno.

Art. A.8 - Danni – Procedura della liquidazione

Si procede alla liquidazione del danno mediante accordo tra le parti, oppure, a richiesta di una di esse, mediante periti nominati rispettivamente uno dalla Compagnia ed uno dal Contraente, con apposito atto dal quale risulti il loro mandato.

Nel caso in cui i periti non si mettano d'accordo, ne eleggono un terzo e le decisioni sono prese a maggioranza di voti.

Il terzo perito, su richiesta anche solo di uno di essi, può essere nominato anche prima che si verifichi il disaccordo; se una delle parti sopraddette non ha provveduto alla nomina del proprio perito o se i periti non si accordano nella nomina del terzo, di cui al capoverso precedente, la scelta è fatta, su domanda della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nella cui giurisdizione il sinistro è avvenuto.

Ciascuna delle parti sopporta le spese del proprio perito; quelle del terzo fanno carico per metà a ciascuna parte e sono liquidate per intero dalla Compagnia alla quale è conferita la facoltà di prelevare la quota a carico del Contraente dell'indennizzo dovutogli.

I risultati della liquidazione del danno, concretati dai periti concordi ovvero dalla maggioranza dei periti, sono obbligatori per le parti, rinunciando queste fin da ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo o di evidente violazione dei patti contrattuali e salvo la rettifica degli errori materiali di conteggio. La perizia collegiale è valida anche se il perito dissidente si è rifiutato di sottoscriverla, sempreché il rifiuto sia attestato nello stesso atto di perizia dagli altri periti.

I periti sono dispensati da ogni formalità giudiziaria.

Art. A.9 - Danno – Mandato ai periti

Ai periti è conferito il seguente mandato:

- a) di constatare per quanto sia possibile la causa del sinistro;
- b) di verificare l'esattezza delle indicazioni risultanti dalla polizza o dai successivi atti di variazione e riferire se al momento del sinistro esistevano circostanze che avessero aggravato il rischio o non fossero state dichiarate;
- c) di verificare esistenza, qualità e quantità delle cose assicurate e separatamente di quelle rimaste illese o danneggiate;
- d) di stimare il valore dei fabbricati rimasti danneggiati, al momento del sinistro;
- e) di procedere alla stima dei danni ed alla loro liquidazione in conformità alle condizioni tutte di polizza.

Art. A.10 - Valore delle cose assicurata e determinazione del danno

L'attribuzione del valore del fabbricato assicurato - illeso, danneggiato o distrutto - al momento del sinistro è ottenuta secondo i seguenti criteri:

- si stima la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato, escludendo soltanto il valore dell'area, al netto di un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante;
- l'ammontare del danno si determina applicando il deprezzamento di cui al punto precedente alla spesa necessaria per costruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate e deducendo da tale risultato il valore dei residui;

Art. A.11 - Assicurazione parziale

Se dalle stime fatte con le norme dell'articolo precedente risulta che il valore del fabbricato assicurato eccedeva al momento del sinistro la somma rispettivamente assicurata, la Compagnia risponde del danno in proporzione del rapporto fra il valore assicurato e quello risultante al momento del sinistro.

Art. A.12 - Condizioni particolari (operanti se richiamate nella Scheda di Polizza)

- a) **Furto di fissi e infissi**

A parziale deroga degli articoli 2 ed A.2 la Compagnia risponde dei danni da furto di fissi e infissi così come dei guasti cagionati dai ladri al fabbricato assicurato. **In nessun caso la Compagnia indennizzerà per sinistro e per anno assicurativo una somma superiore a quella indicata in Scheda di polizza.**

b) Rovina ascensori

A parziale deroga degli articoli 2 ed A.2, la Compagnia risponde dei danni di rovina degli ascensori, montacarichi o simili, ivi compresi i danneggiamenti all'impianto.

c) Atti di terrorismo e sabotaggio organizzato

La Compagnia, a parziale deroga degli articoli 2 ed A.2, lettera a, punto 1, risponde dei danni, costi e/o spese di qualsivoglia natura causati, direttamente o indirettamente, da atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato.

Agli effetti della presente clausola:

- per atto di terrorismo si intende un atto, inclusivo ma non limitato all'uso della forza o della violenza e/o minaccia, da parte di qualsivoglia persona o gruppo di persone, sia che essi agiscano per se o per conto altrui, od in riferimento o collegamento a qualsiasi organizzazione o governo, perpetrato a scopi politici, religiosi, ideologici o similari, inclusa l'intenzione di influenzare qualsiasi governo e/o incutere o provocare uno stato di terrore o paura nella popolazione o parte di essa.
- per atto di sabotaggio organizzato si intende un atto di chi, per motivi politici, militari, religiosi o simili, distrugge, danneggia o rende inservibili gli enti assicurati al solo scopo di impedire, intralciare, turbare o rallentare il normale svolgimento dell'attività.

La Compagnia e il Contraente hanno la facoltà, in ogni momento, di recedere dalla garanzia prestata con la presente clausola con preavviso di trenta giorni, decorrenti dalla ricezione della relativa comunicazione, da farsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di disdetta da parte della Compagnia, questa provvede al rimborso della parte di premio netto pagata e non goduta, relativa alla garanzia prestata con la presente condizione particolare al tasso annuo indicato nella Scheda di Polizza.

d) Grandine

A parziale deroga dell'articolo A.3, lettera d), la Compagnia risponde dei danni materiali e diretti causati da grandine a: serramenti, vetrate e lucernari in genere, lastre di cemento amianto, fibrocemento e manufatti di materia plastica, anche se facenti parte di fabbricati o tettoie aperte da uno o più lati. **Agli effetti della presente garanzia integrativa il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione, per singolo sinistro, dell'importo indicato in Scheda di Polizza. In nessun caso la Compagnia pagherà, per uno o più sinistri che avvengano nel periodo di assicurazione, somma maggiore di quella indicata in Scheda di Polizza.**

g) Allagamenti

La Compagnia, a parziale deroga dell'articolo A.2, lettera a), punto 4, risponde dei danni materiali e diretti subiti dagli enti assicurati per effetto di allagamento in genere, anche se tale evento è causato da terremoto. Restano comunque esclusi i danni di franamento, cedimento o smottamento del terreno direttamente causati agli enti assicurati anche se conseguenti ad inondazioni, alluvioni od allagamenti.

La Compagnia non risponde dei danni:

- a. alle merci la cui base è posta ad altezza inferiore a 12 cm. sul pavimento;
- b. a cose mobili all'aperto;
- c. a capannoni pressostatici, tensostrutture, tendostrutture e simili, alle baracche o costruzioni realizzate prevalentemente in legno o plastica e quanto in essi contenuto.

Agli effetti della presente garanzia:

- il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione, per singolo sinistro, dell'importo indicato in Scheda di Polizza;
- in nessun caso la Compagnia pagherà, per uno o più sinistri che avvengano nel periodo di assicurazione pattuito per la garanzia medesima, somma maggiore di quella indicata in Scheda di Polizza per ogni singola partita di polizza interessata dal sinistro; in ogni caso la Compagnia non sarà tenuta a pagare, complessivamente per tutte le partite assicurate, somma superiore a quella indicata nella Scheda di Polizza per ogni evento ed annualità assicurativa.

La Compagnia e il Contraente hanno la facoltà, in ogni momento, di recedere dalla garanzia prestata con la presente clausola con preavviso di trenta giorni, decorrenti dalla ricezione della relativa comunicazione, da farsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In caso di disdetta da parte della Compagnia, questa provvede al rimborso

della parte di premio netto pagata e non goduta, relativa alla garanzia prestata con la presente condizione particolare al tasso annuo indicato nella Scheda di Polizza. Ai fini della presente clausola, gli importi relativi alle somme assicurate ed ai limiti d'indennizzo devono intendersi riferiti alla totalità delle somme complessivamente assicurate con partita propria ed in effetti riferibili alla garanzia prestata, con esclusione a titolo esemplificativo di Ricorso Terzi e/o Locatari, Rischio Locativo ove tali garanzie risultino prestate in polizza. Nel caso di sinistro che interessasse partite operanti in modo complessivo per più ubicazioni (es. merci, macchinari), i limiti di indennizzo, gli scoperti e le franchigie verranno applicati al valore di tali beni effettivamente esistenti nell'ubicazione interessata dal sinistro. Rimane fermo il disposto dell'art. 1907 relativamente alla totalità delle somme complessivamente assicurate con partita propria ed in effetti riferibili alla garanzia prestata così come indicate nella Scheda di Polizza.

h) Fenomeno elettrico ed elettronico

A parziale deroga dell'Articolo A.2, la Compagnia si obbliga ad indennizzare i danni derivanti da fenomeno elettrico agli impianti al servizio dei fabbricati assicurati.

La Compagnia non risponde dei danni:

- a) alle lampadine elettriche, valvole termoioniche, resistenze scoperte, fusibili;**
- b) causati da difetti di materiali o di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione o dovuti ad usura o manomissione;**
- c) ai trasformatori elettrici e generatori di corrente;**
- d) ad apparecchiature elettroniche in genere nonché ad antenne che non siano radioriceventi e centralizzate.**

i) Assicurazione del costo di ricostruzione o di rimpiazzo

Premesso che per "valore a nuovo" si intende convenzionalmente: la spesa per l'integrale costruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato, escludendo soltanto il valore dell'area; le Parti convengono di stipulare l'assicurazione in base al suddetto "valore a nuovo" alle seguenti condizioni:

1. in caso di sinistro si determina:

- a) l'ammontare del danno e della rispettiva indennità come se questa assicurazione "valore a nuovo" non esistesse;
- b) il supplemento che, aggiunto all'indennità di cui ad a), determina l'indennità complessiva calcolata in base al "valore a nuovo".

2. Agli effetti dell'Articolo A.11, il supplemento di indennità per ogni partita, qualora la somma assicurata risulti:

- a) superiore od eguale al rispettivo "valore a nuovo" è dato dall'intero ammontare del supplemento medesimo;
- b) inferiore al rispettivo "valore a nuovo" ma superiore al valore al momento del sinistro, per cui risulta assicurata solo una parte dell'intera differenza occorrente per l'integrale "assicurazione a nuovo", viene proporzionalmente ridotto nel rapporto esistente tra detta parte e l'intera differenza;
- c) eguale o inferiore al valore al momento del sinistro, diventa nullo.

3. Il pagamento del supplemento d'indennità è eseguito entro trenta giorni da quando è terminata la ricostruzione o il rimpiazzo **secondo il preesistente tipo e genere e sulla stessa area nella quale si trovano le cose colpite o su altra area del territorio nazionale se non ne derivi aggravio per l'assicuratore, purché ciò avvenga, salvo comprovata forza maggiore, entro dodici mesi dalla data dell'atto di liquidazione amichevole o del verbale definitivo di perizia.**

4. **l'assicurazione in base al "valore a nuovo" riguarda soltanto fabbricati in stato di attività;**

5. **per quanto non derogato restano ferme le condizioni tutte di polizza.**

j) Parziale deroga alla regola proporzionale

A parziale deroga dell'Articolo A.11, si conviene fra le Parti che non si farà luogo all'applicazione della regola proporzionale per quelle partite la cui somma assicurata maggiorata del 10% non sia inferiore al valore risultante al momento del sinistro; qualora inferiore, il disposto dell'Articolo A.11 rimarrà operativo in proporzione del rapporto tra la somma assicurata così maggiorata ed il valore suddetto. **In ogni caso, per ciascuna partita, l'indennizzo non potrà superare la somma assicurata medesima.**

k) Rinuncia alla rivalsa

La Compagnia rinuncia, **salvo il caso di dolo**, al diritto di surroga derivante dall'art.1916 del Codice civile verso le persone delle quali l'Assicurato deve rispondere a norma di legge, nonché le società controllate, consociate e collegate, i fornitori e i clienti, **a condizione che l'Assicurato non eserciti egli stesso l'azione di regresso nei confronti del responsabile del sinistro.**

l) Anticipo indennizzi

L'Assicurato ha diritto di ottenere, prima della liquidazione del sinistro, il pagamento di un acconto pari al 50% dell'importo minimo che dovrebbe essere pagato a termini del presente contratto ed in base alle risultanze acquisite, **a condizione che non siano sorte contestazioni sull'indennizzabilità del sinistro stesso e che l'indennizzo complessivo sia prevedibile in almeno € 100.000,00.**

L'obbligazione della Compagnia verrà in essere dopo 90 giorni dalla data di denuncia del sinistro, **sempreché siano trascorsi almeno 30 giorni dalla richiesta dell'anticipo.**

L'acconto non potrà comunque essere superiore a € 1.000.000,00 qualunque sia l'ammontare stimato del sinistro.

Nel caso che l'assicurazione sia stipulata in base al valore a nuovo, la determinazione dell'acconto di cui sopra dovrà essere effettuata come se tale condizione non esistesse.

Trascorsi 90 giorni dal pagamento dell'indennità relativa al valore che le cose avevano al momento del sinistro, l'Assicurato potrà tuttavia ottenere un solo anticipo, sul supplemento spettantegli, che verrà determinato in relazione allo stato dei lavori al momento della richiesta.

Norme che regolano la Sezione B) RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

Art. B.1 - Oggetto dell'assicurazione

La Compagnia si obbliga **nei limiti stabiliti in polizza** a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitali interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali in conseguenza di un fatto accidentale imputabile all'Assicurato stesso nella sua qualità di proprietario dei fabbricati indicati in polizza.

Se al momento del sinistro il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato escluso il valore dell'area supera di oltre il 10% il valore dichiarato in polizza dall'Assicurato, la Compagnia risponde del danno in proporzione al rapporto fra il valore dichiarato e quello risultante al momento del sinistro, in ogni caso, nei limiti dei massimali ridotti in eguale proporzione.

Art. B.2 - Definizione di terzi

Non sono considerati terzi:

- a) **il legale rappresentante, il socio a responsabilità illimitata, l'amministratore dell'Assicurato, i loro coniugi, i genitori, i figli nonché i parenti ed affini con loro conviventi;**
- b) **le persone che, essendo in rapporto di dipendenza con l'Assicurato, subiscano il danno in occasione di lavoro o servizio.**

Art. B.3 - Delimitazione dell'assicurazione – Esclusioni

Ad integrazione di quanto previsto dall'Art. 2 delle norme che regolano l'assicurazione, sono esclusi i danni di cui alla presente Sezione B):

- a) **di cui debba rispondere il conduttore dei locali;**
- b) **da lavori di ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ristrutturazione, straordinaria manutenzione;**
- c) **da infiltrazioni, spargimenti d'acqua e rigurgiti di fogna, conseguenti ad occlusioni di tubazioni o condutture, nonché quelli derivanti da umidità, stillicidio od insalubrità dei fabbricati;**
- d) **da furto;**
- e) **a cose ed animali che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo o per qualsiasi destinazione;**
- f) **dovuti a responsabilità volontariamente assunta dall'Assicurato e/o Contraente non derivanti direttamente da Leggi in vigore;**
- g) **da inquinamento in genere;**
- h) **dall'esercizio di industrie, commerci, arti e professioni;**
- i) **di qualunque natura e comunque occasionati, direttamente o indirettamente, seppure in parte, dall'amianto o da qualsiasi altra sostanza contenente in qualunque forma o misura l'amianto.**

Art. B.4 - Massimali di garanzia

In caso di sinistro risarcibile a termini della presente Sezione B) Responsabilità civile verso terzi, la Compagnia non sarà obbligata a risarcire importi superiori a quanto indicato nella Scheda di Polizza per ogni sinistro, con il massimo indicato nella Scheda di polizza per i danni a cose altrui derivanti da incendio.

Art. B.5 - Obblighi dell'Assicurato in caso di sinistro, gestione delle vertenze di danno - Spese legali

In caso di sinistro, il Contraente o l'Assicurato deve darne avviso scritto all'Intermediario al quale è assegnata la polizza oppure alla Compagnia, entro 9 (nove) giorni da quando ne ha avuto conoscenza (art. 1913 C.C.). L'inadempimento di tale obbligo può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo (art. 1915 C.C.).

La Compagnia assume, **fino a quando ne ha interesse**, 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 tra Compagnia ed Assicurato in proporzione al rispettivo interesse. La Compagnia non riconosce, peraltro, le spese incontrate dall'assicurato per legali o tecnici che non siano stati da essa designati e non risponde di multe od ammende né delle spese di giustizia penale.