



SARA

fabbricati

ASSICURAZIONE GLOBALE

(Edizione 1/99)

PRESENTAZIONE

Fabbricati è un prodotto multigaranzie per l'assicurazione di fabbricati adibiti per almeno 3/4 della superficie complessiva coperta dei piani a civili abitazioni ed uffici e che non contengano al loro interno cinematografi, teatri, grandi magazzini per la vendita di generi non alimentari, autorimesse pubbliche, depositi di infiammabili, discoteche e locali notturni in genere.

È articolato in cinque sezioni: Incendio, Responsabilità Civile, Danni da Acqua, Cristalli e Assistenza Legale.

È un prodotto flessibile consentendo al Contraente di scegliere tra una copertura essenziale ed una allargata ad importanti garanzie opzionali, specificamente studiate per questo tipo di fabbricati.

La documentazione contrattuale è costituita da:

- l'informativa al Contraente contenuta nel mod. 60 D e consegnata al Contraente medesimo prima della stipula della polizza;
- il presente fascicolo mod. 31 AC, nel quale sono raccolte le norme che regolano le singole garanzie ed il contratto in generale;
- la scheda di polizza mod. 30 AC, nella quale sono riportati i dati specifici del contratto sottoscritto.



SARA

SARA assicurazioni spa
Assicuratrice ufficiale dell'Automobile Club d'Italia
Sede e Direzione Generale: 00198 Roma - Italia, Via Po n. 20
Capitale Sociale L. 91.125.000.000 (i.v.) - Iscrizione Tribunale Roma n. 946/41
CCIAA Roma n. 117033 - C.F. 00408780583 - P. IVA 00885091009
Impresa autorizzata all'esercizio delle assicurazioni con
DMICA 26.8.1925 (G.U. 31.8.1925 n. 201)

Norme che regolano il contratto

INDICE

DEFINIZIONI	pag. 7
NORME CHE REGOLANO:	
– le garanzie della Sezione Incendio	pag. 9
– la garanzia della Sezione Responsabilità Civile	pag. 12
– la garanzia della Sezione Danni da Acqua	pag. 15
– la garanzia della Sezione Cristalli	pag. 18
– la garanzia della Sezione Assistenza Legale	pag. 19
– la denuncia e la liquidazione dei sinistri della Sezione:	
– Incendio, Danni da Acqua al fabbricato, Cristalli	pag. 21
– Responsabilità Civile e Danni da Acqua a terzi	pag. 23
– Assistenza Legale	pag. 24
– l'assicurazione in generale	pag. 25
COME COMPORTARSI IN CASO DI SINISTRO	pag. 27

DEFINIZIONI

- **Assicurato:** il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione.
- **Assicurazione:** il contratto di assicurazione.
- **Contraente:** il soggetto che stipula l'assicurazione.
- **Esplosione:** sviluppo di gas o vapori ad alta temperatura e pressione, dovuto a reazione chimica che si autopropaga con elevata velocità.
- **Fabbricato:** l'intera costruzione edile, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione od interrate, impianti idrici ed igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento d'aria, impianti di segnalazione e di comunicazione, comprese le antenne radio-telericeventi centralizzate, ascensori, montacarichi e scale mobili nonché altri impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione; tappezzerie, tinteggiature, moquette e simili; affreschi, statue e mosaici non aventi valore artistico.
Sono comprese le pertinenze, purchè realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti (quali centrali termica, box, recinzioni e muri di contenimento, i cancelli e l'eventuale relativo impianto di apertura automatica, il citofono, il videocitofono e simili).
Sono esclusi: i parchi, i giardini, gli alberi; le attrezzature sportive e per giochi; le strade private.
- **Fissi ed Infissi:** manufatti per la chiusura dei vani di transito, illuminazione ed aerazione del fabbricato ed in genere quanto è stabilmente ancorato alle strutture murarie, rispetto alle quali ha funzione secondaria di finitura e/o protezione.
- **Franchigia:** l'importo in cifra fissa che viene detratto dall'indennizzo e resta a carico dell'Assicurato.
- **Implosione:** il repentino cedimento di contenitori per carenza di pressione interna o per eccesso di pressione esterna.
- **Incendio:** la combustione, con fiamma, di beni materiali al di fuori di appropriato focolare, che può autoestendersi e propagarsi.
- **Incombustibili:** le sostanze ed i prodotti che alla temperatura di 750° non danno luogo a manifestazioni di fiamma nè a reazione esotermica.
Il metodo di prova è quello adottato dal Centro Studi Esperienze del Ministero dell'Interno.
- **Indennizzo:** la somma dovuta dalla Società in caso di sinistro.
- **Occlusione della condotta:** la chiusura o riduzione del lume della condotta determinata da corpi estranei escluse le incrostazioni e/o le sedimentazioni.
- **Polizza:** i documenti che provano l'assicurazione.
- **Premio:** la somma dovuta dal Contraente alla Società.
- **Primo Rischio Assoluto:** forma di copertura che prevede, in caso di sinistro, il pagamento dell'indennizzo sino alla concorrenza della somma assicurata, senza tenere conto del valore complessivo del bene assicurato con tale forma e quindi senza applicare la regola proporzionale di cui all'art. 1907 C.C.
- **Scoperto:** l'importo in percentuale dell'indennizzo che rimane a carico dell'Assicurato.
- **Scoppio:** il repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione interna di fluidi, non dovuto ad esplosione; gli effetti del gelo non sono considerati scoppio.
- **Sinistro:** il verificarsi del fatto dannoso per il quale è prestata la garanzia assicurativa.
- **Società:** SARA assicurazioni spa.
- **Solai:** il complesso degli elementi che costituiscono la separazione orizzontale tra i piani del fabbricato.
- **Tetto:** l'insieme delle strutture, portanti e non portanti, destinate a coprire e a proteggere il fabbricato dagli agenti atmosferici.

1 – NORME CHE REGOLANO LE GARANZIE DELLA SEZIONE INCENDIO

1.1 GARANZIA BASE

1.1.1 Oggetto dell'assicurazione

La Società indennizza i danni materiali direttamente causati al fabbricato assicurato, anche se determinati da colpa grave del Contraente o dell'Assicurato, da:

- 1) **incendio**;
- 2) **fulmine**;
- 3) **implosione, esplosione o scoppio** non causati da ordigni esplosivi;
- 4) **caduta di aeromobili e veicoli spaziali**, loro parti o cose da essi trasportate esclusi gli ordigni esplosivi; caduta di meteoriti;
- 5) **urto di veicoli** non appartenenti e non in uso all'Assicurato od al Contraente, in transito su aree che non siano di esclusiva pertinenza del fabbricato assicurato;
- 6) **onda sonica** causata da aeromobili ed oggetti in genere in moto che superano la barriera del suono;
- 7) **fumo** fuoriuscito a seguito di guasto - non determinato da usura, corrosione, difetti di materiale o carenza di manutenzione - agli impianti per la produzione di calore facenti parte del fabbricato purchè detti impianti siano collegati mediante adeguate condutture ad appropriati camini;
- 8) **rovina ascensori e montacarichi** a seguito rottura di congegni;
- 9) **furto e guasti di fissi ed infissi** relativi ai vani di uso comune causati dai ladri in occasione di furto o tentato furto.
Se l'assicurazione riguarda un fabbricato adibito a dimora unifamiliare questa garanzia riguarda soltanto i fissi ed infissi posti a protezione degli accessi esterni.

La garanzia di cui al presente punto 9) viene prestata con il limite massimo di indennizzo di Lire 1.000.000 per sinistro, ridotte a Lire 300.000 se il fabbricato risulta disabitato;

nonchè i danni, conseguenti agli eventi di cui sopra:

- 10) che abbiano colpito il fabbricato assicurato oppure enti posti nell'ambito di m. 20 da esso, e causati dallo sviluppo di fumi, gas, vapori, da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, da mancato o anormale funzionamento di apparecchiature elettroniche, di impianti di riscaldamento o di condizionamento, da colaggio o fuoriuscita di liquidi.

La Società indennizza altresì:

- 11) i guasti non inconsideratamente arrecati al fabbricato assicurato:
 - per ordine delle Autorità,
 - dall'Assicurato direttamente o da altri per

suo ordine o nel suo interesse, allo scopo di impedire, arrestare o limitare le conseguenze del sinistro;

- 12) i danni diretti e materiali subiti dagli impianti ed apparecchiature, al servizio del fabbricato assicurato, di proprietà di aziende che forniscono il servizio telefonico o che erogano il gas, l'acqua o l'energia elettrica, escluse le cabine di trasformazione dell'azienda elettrica ed ogni impianto che non sia di uso esclusivo del fabbricato stesso;

- 13) i danni derivanti dalla perdita di pigeone o mancato godimento del fabbricato assicurato, conseguenti a sinistri indennizzabili, per il periodo necessario al suo ripristino con il massimo di un anno.

Per le unità immobiliari abitate dall'Assicurato il danno verrà calcolato sulla base dell'importo della pigeone presumibile ad essi relativa.

La garanzia di cui al presente punto 13) è prestata fino alla concorrenza del 10% del valore che, rispetto a quello assicurato per il fabbricato, compete alle singole unità immobiliari colpite da sinistro.

La Società inoltre rimborsa:

- 14) le spese sostenute dall'Assicurato per il rimpiazzo del combustibile (nafta, gasolio, kerosene) in caso di spargimento conseguente a rottura accidentale degli impianti di riscaldamento o di condizionamento al servizio del fabbricato;

- 15) le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro, fino alla concorrenza del 10% dell'indennizzo spettante per i danni diretti e materiali, con il massimo di Lire 50.000.000.

1.1.2 Esclusioni

Sono esclusi i danni:

- a) causati da atti di guerra, insurrezione, tumulti popolari, scioperi, sommosse, occupazione militare, atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, invasione;
- b) causati da esplosione o da emanazioni di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo, come pure causati da radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche;
- c) causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente;
- d) causati da terremoti, maremoti, eruzioni vulcaniche, alluvioni, inondazioni, valanghe e slavine;
- e) agli apparecchi od agli impianti nei quali si sia verificato uno scoppio od un'implosione se l'evento è determinato da usura, corrosio-

- ne o difetti di materiale;
- f) di fenomeno elettrico a qualunque causa dovuto anche se conseguente a fulmine od altri eventi per i quali è prestata l'assicurazione;
- g) causati da ritardi nel ripristino dei locali danneggiati;
- h) a cose aventi valore artistico.

1.1.3 Colpa Grave

In deroga all'art.1900 Codice Civile, la Società risponde dei danni causati dagli eventi garantiti anche se sono determinati da colpa grave dell'Assicurato.

1.1.4 Rinuncia al diritto di rivalsa

La Società rinuncia - salvo il caso di dolo - al diritto di surrogazione derivante dall'art.1916 Codice Civile verso le persone delle quali l'Assicurato deve rispondere a norma di legge, purchè l'Assicurato, a sua volta, non eserciti l'azione verso il responsabile.

1.1.5 Anticipo indennizzi

In caso di sinistro l'Assicurato ha diritto di ottenere, in base alle risultanze acquisite, il pagamento di un acconto pari al 50% dell'importo minimo che si presume dovrà essere liquidato in base alle condizioni di assicurazione tutte.

L'obbligo della Società verrà in essere dopo trenta giorni dalla richiesta d'anticipo a condizione che:

- non siano sorte contestazioni sull'indennizzabilità del sinistro;
- l'indennizzo complessivo prevedibile sia di almeno Lire 50.000.000;
- siano trascorsi almeno 60 giorni dalla data di denuncia del sinistro.

1.2 GARANZIE AGGIUNTIVE

Le sotto indicate garanzie sono operanti alle condizioni previste per la garanzia base, salvo quanto espressamente derogato dalle garanzie aggiuntive stesse.

Ciascuna garanzia aggiuntiva è valida solo se risulta richiamata sulla scheda di polizza mod. 30 AC la lettera che la contraddistingue.

A - Eventi socio-politici

La Società, in deroga al punto a) dell'art. 1.1.2 - "Esclusioni", indennizza:

- 1) i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da incendio, esplosione, implosione e scoppio verificatisi in conseguenza di scioperi, tumulti popolari e sommosse nonché di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato;

- 2) gli altri danni materiali e diretti arrecati al fabbricato assicurato da scioperanti e/o persone che prendano parte a scioperi, tumulti popolari, sommosse o che compiano individualmente od in associazione atti vandalici o dolosi compresi quelli di terrorismo o sabotaggio.

Sono esclusi i danni:

- a) di furto o saccheggio;
- b) 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;
- c) da imbrattamento;
- d) di cui al precedente punto 2) avvenuti nel corso di occupazione non militare che si protrae per oltre cinque giorni consecutivi;
- e) di fenomeno elettrico.

L'indennizzo dovuto in base alla presente garanzia aggiuntiva sarà pagato con la franchigia di Lire 500.000.

B - Eventi atmosferici

La Società indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da:

- 1) uragano, bufera, tempesta, vento e cose da esso trascinate, grandine e tromba d'aria, quando detti fenomeni siano caratterizzati da violenza riscontrabile dagli effetti prodotti su una pluralità di cose assicurate o non, poste nelle vicinanze;
- 2) crollo o sfondamento del tetto provocato da sovraccarico di neve sul medesimo;
- 3) bagnamento verificatosi alle parti interne del fabbricato, escluso il contenuto, purchè direttamente causato da precipitazioni atmosferiche attraverso rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti od ai serramenti dalla violenza degli eventi anzidetti.

Sono esclusi i danni:

- a) causati da:
 - intasamento o traboccamento di gronde o pluviali con o senza rottura degli stessi;
 - 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;
 - umidità, stillicidio, trasudamento o infiltrazioni;
 - valanghe, cedimento o franamento del terreno;
- b) subiti da:
 - ancorchè verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra;
 - recinti non in muratura, insegne, antenne e consimili installazioni esterne;
 - cose all'aperto, salvo serbatoi ed impianti fissi per natura e destinazione;
 - tettoie, vetrate e lucernari in genere;

- lastre in cemento-amianto e fibrocemento, manufatti di materia plastica per effetto di grandine;
- canali di gronda e tubazioni pluviali per effetto di sovraccarico di neve.

L'indennizzo dovuto in base alla presente garanzia aggiuntiva sarà pagato con la franchigia di Lire 500.000.

C - Danni elettrici

La Società, in deroga al punto f) dell'art. 1.1.2 - "Esclusioni", indennizza i danni causati da correnti, scariche e fenomeni elettrici in genere a macchine ed impianti elettrici ed elettronici di pertinenza del fabbricato assicurato, compresi citofoni e videocitofoni anche se posti su muri di

cinta o sui cancelli all'esterno del fabbricato stesso.

Sono esclusi i danni:

- a) alle lampade elettriche ed elettroniche, alle valvole termoioniche, alle resistenze scoperte ed ai 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 ed ai generatori di corrente;
- d) agli impianti di erogazione di energia elettrica e telefonici di proprietà delle Aziende erogatrici.

L'indennizzo dovuto in base alla presente garanzia aggiuntiva sarà pagato con uno scoperto del 10% con il minimo di Lire 200.000 ed il limite di indennizzo di Lire 5.000.000 per sinistro e di Lire 10.000.000 per periodo di assicurazione.

2 – NORME CHE REGOLANO LE GARANZIE DELLA RESPONSABILITÀ CIVILE

2.1 GARANZIE BASE

2.1.1 Oggetto dell'assicurazione

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, fino alla concorrenza dei massimali previsti in polizza, 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, diverso da rotture accidentali di impianti idrici, igienici, di riscaldamento e condizionamento, verificatosi in relazione alla proprietà del fabbricato od alla conduzione delle parti comuni.

La garanzia, come sopra delineata, è altresì operante per la responsabilità civile derivante dall'esistenza di parchi, alberi, attrezzature sportive e per giochi, strade private, statue ed affreschi.

La garanzia comprende inoltre la responsabilità civile che possa derivare all'Assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere nonchè la responsabilità civile che possa derivare da:

- 1) committenza di lavori edili di ordinaria manutenzione non rientranti nel campo di applicazione del Decreto Legislativo n.494/96;
- 2) interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, o di servizi, purchè conseguenti a sinistro indennizzabile a termini di polizza.
Per ogni sinistro che interessi il presente punto 2) verrà applicato uno scoperto del 10% con un minimo di Lire 500.000 ed il massimo indennizzo non potrà tuttavia superare Lire 30.000.000 per sinistro e per periodo assicurativo.

2.1.2 Delimitazioni dell'assicurazione - Esclusioni

Non sono considerati terzi:

- a) il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato, nonchè qualsiasi altro parente od affine con lui convivente;
- b) quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, i soci a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui alla lettera a);
- c) le persone che, qualunque sia il rapporto con il Contraente/Assicurato, subiscano il danno in occasione di lavoro o di servizio inerente alla manutenzione e pulizia dei fabbricati e dei relativi impianti, nonchè alla conduzione di questi ultimi.

Sono esclusi i danni:

- 1) da spargimento di acqua, rigurgiti di fogna, umidità e stillicidio o insalubrità dei locali;
- 2) da committenza di lavori edili rientranti nel campo di applicazione del Decreto Legislativo n.494/96 nonchè quelli derivanti da lavori di straordinaria manutenzione, ampliamento, sopraelevazione o demolizione;
- 3) da esercizio, da parte dell'Assicurato o di terzi, di industrie, commerci, arti o professioni; attività personali dell'Assicurato, degli inquilini o condòmini o loro familiari;
- 4) da furto;
- 5) alle cose ed agli animali che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo;
- 6) di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo.

2.1.3 Fabbricati in condominio

Se l'assicurazione è stipulata da un condominio per l'intera proprietà sono considerati terzi i singoli condòmini ed i loro familiari e dipendenti ed è compresa nell'assicurazione la responsabilità di ciascun condòmino come tale verso gli altri condòmini e verso la proprietà comune.

Se l'assicurazione è stipulata da un singolo condòmino per la parte di sua proprietà, essa comprende tanto la responsabilità per i danni di cui il condòmino debba rispondere in proprio, quanto la responsabilità per danni di cui debba rispondere pro quota, escluso il maggior onere eventualmente derivante da obblighi solidali con gli altri condòmini.

In nessun caso e per nessun titolo la Società potrà essere tenuta a pagare un indennizzo superiore ai massimali indicati in polizza, nemmeno in presenza di più danneggiati.

2.2 GARANZIE AGGIUNTIVE

Le sotto indicate garanzie sono operanti alle condizioni previste per la garanzia base, salvo quanto espressamente derogato dalle garanzie aggiuntive stesse.

Ciascuna garanzia aggiuntiva è valida solo se risulta richiamata sulla scheda di polizza mod. 30 AC la lettera che la contraddistingue:

A – Responsabilità Civile verso i Prestatori di Lavoro (R.C.O.)

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare (capitale, interessi e spese) quale civilmente responsabile:

- a) ai sensi degli artt.10 e 11 del D.P.R. 30 giugno 1965 n.1124, per gli infortuni sofferti da prestatori di lavoro da lui dipendenti addetti alle attività per le quali è prestata l'assicurazione;
- b) ai sensi del Codice Civile, a titolo di risarcimento di danni non rientranti nella disciplina del D.P.R. 30 giugno 1965 n.1124, cagionati ai prestatori di lavoro di cui alla precedente lettera a) per morte e per lesioni personali dalle quali sia derivata una invalidità permanente non inferiore all' 11% calcolata sulla base delle tabelle di cui agli allegati al D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124.

L'assicurazione è efficace alla condizione che, al momento del sinistro, l'Assicurato sia in regola con gli obblighi dell'assicurazione di legge.

Dall'assicurazione sono comunque escluse le malattie professionali.

L'assicurazione è valida anche per le azioni di rivalsa esperite dall'INPS ai sensi dell'art.14 della legge 12 giugno 1984 n.222.

B – Responsabilità civile dei conduttori di appartamenti

L'assicurazione è estesa a favore dei conduttori (condòmini o locatari) - che assumono la figura di Assicurati - dei locali adibiti ad appartamenti, uffici e/o studi professionali, esclusi quelli adibiti ad uso diverso, esistenti nel fabbricato.

Il massimale di garanzia resta comunque unico anche se è coinvolta la responsabilità di più di uno degli Assicurati.

La garanzia è prestata per la responsabilità civile derivante ai soggetti di cui sopra dalla conduzione e dalla ordinaria manutenzione dei locali occupati e dell'arredamento ivi esistente.

A parziale deroga di quanto previsto dall'art 2.1.1 – "Oggetto dell'assicurazione" e dell'art. 2.1.2 numero 1) - "Esclusioni" sono compresi i danni causati a terzi dallo spargimento di acqua conseguente la mancata chiusura dei rubinetti o guasti di apparecchi elettrodomestici, compresi i danni causati dalle rotture dei tubi flessibili di raccordo di detti apparecchi elettrodomestici all'impianto di carico e scarico delle acque. L'indennizzo dovuto in base alla presente garanzia sarà pagato con uno scoperto del 10% con il minimo di Lire 200.000.

La garanzia comprende altresì i danni derivanti dalla caduta di antenne non centralizzate riceventi per apparecchi televisivi installate sul tetto o sui balconi del fabbricato assicurato a condizione che l'antenna, se installata su traliccio, non superi l'altezza di metri 7.

La Società, salvo il caso di dolo, rinuncia all'azione di rivalsa nei confronti dei conduttori per i danni rientranti nella garanzia di responsabilità civile.

C – Responsabilità civile dell'Amministratore professionista

La presente garanzia è prestata solo se il fabbricato assicurato è un condominio e limitatamente

al fabbricato stesso.

L'assicurazione è estesa alla responsabilità civile derivante all'Amministratore, ai sensi di legge, per danni patrimoniali involontariamente cagionati a terzi, compresi i condòmini, nell'esercizio dell'attività professionale di amministratore del fabbricato assicurato, regolarmente iscritto ad un'associazione di categoria, svolta nei modi e nei termini previsti dall'art.1130 del Codice Civile nonché di ogni altro obbligo posto a carico dello stesso da disposizioni amministrative o dal regolamento condominiale.

La garanzia comprende:

- 1) la trattazione e la definizione di pratiche relative all'affitto;
- 2) i danni conseguenti a perdita, distruzione o deterioramento di atti, documenti o titoli non al portatore, purchè non derivanti da furto, rapina od incendio;
- 3) le multe, le ammende e le sanzioni di natura fiscale inflitte al condominio od ai suoi singoli condòmini per errori imputabili all'Amministratore.

L'assicurazione vale per le richieste di risarcimento presentate per la prima volta all'Amministratore nel corso di efficacia dell'assicurazione a condizione che tali richieste siano conseguenti a comportamenti colposi posti in essere dall'Amministratore non oltre cinque anni prima dalla data di effetto dell'assicurazione, non noti all'Amministratore stesso prima della stipula della polizza.

La garanzia è prestata ai sensi degli artt.1892, 1893 del Codice Civile sulla base delle dichiarazioni rese dall'Amministratore di non essere a conoscenza di atti o fatti che possano comportare richieste di risarcimento a termini di polizza. Restano escluse le richieste di risarcimento pervenute successivamente alla cessazione del contratto per qualsiasi motivo, anche se il comportamento colposo è stato posto in essere durante il periodo di validità della polizza.

In caso di più richieste di risarcimento originate da uno stesso comportamento colposo, la data della prima richiesta sarà considerata come data di tutte le richieste, anche se presentate successivamente alla cessazione dell'assicurazione. A tal fine, più richieste di risarcimento originate da uno stesso comportamento colposo sono considerate unico sinistro.

La presente assicurazione è prestata fino alla concorrenza del massimale di Lire 50.000.000 per anno assicurativo indipendentemente dal numero delle richieste di risarcimento presentate dall'Assicurato.

Per quanto riguarda le sanzioni di natura fiscale, le multe e le ammende inflitte al condominio il suddetto massimale si intende ridotto ad 1/3.

Per ogni sinistro risarcibile a termini della presente garanzia aggiuntiva, resta a carico dell'Assicurato uno scoperto del 10% con il minimo di Lire 300.000.

Non sono comunque risarcibili i danni:

- a) relativi al pagamento di multe o ammende diverse da quelle previste al punto 3 che precede;

- b) conseguenti a perdita, distruzione o deterioramento di titoli al portatore o di denaro;
- c) relativi a risarcimenti connessi a reclami per mancata godibilità dei locali o per difformità degli stessi dalle caratteristiche presentate;

- d) per omissioni o ritardi nelle stipulazioni, modifiche, variazioni di polizze di assicurazione e nel pagamento dei premi di assicurazione;
- e) che non attengono all'amministrazione del fabbricato assicurato con la presente polizza.

3 – NORME CHE REGOLANO LE GARANZIE DELLA SEZIONE DANNI DA ACQUA

3.1 GARANZIE BASE

DANNI MATERIALI E DIRETTI

3.1.1 Oggetto dell'assicurazione

La Società indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da fuoriuscita di acqua a seguito di rottura accidentale degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e condizionamento pertinenti il fabbricato stesso .

3.1.2 Esclusioni

Fermo quanto previsto dall'art. 1.1.2 -"Esclusioni", sono inoltre esclusi i danni:

- a) causati da umidità, stillicidio o insalubrità dei locali;
- b) causati da gelo e da rottura accidentale degli impianti automatici di estinzione;
- c) causati da rigurgito o trabocco di fognature e/o altri condotti;
- d) derivanti da insufficiente smaltimento delle acque piovane od occlusioni degli impianti di raccolta e di deflusso dell'acqua piovana ;
- e) derivanti da rotture o occlusioni di tubazioni e condutture interrato.

Sono altresì escluse:

- f) le spese per la demolizione, lo sgombero ed il ripristino sia di parti del fabbricato sia di condutture ed impianti, sostenute per ricerca od eliminare la rottura che ha dato origine alla fuoriuscita di acqua.

RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

3.1.3 Oggetto dell'assicurazione

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, fino alla concorrenza dei massimali indicati in polizza alla sezione Responsabilità Civile, di quanto questi, in qualità di proprietario del fabbricato assicurato o conduttore delle parti comuni, 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 fuoriuscita d'acqua verificatasi a seguito di rottura accidentale degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e condizionamento pertinenti il fabbricato stesso.

3.1.4 Esclusioni

Fermo quanto previsto dall'art. 2.1.2, sono

inoltre esclusi i danni:

- a) causati da gelo e da rottura accidentale degli impianti automatici di estinzione;
- b) alle cose poste a meno di cm 12 dal suolo contenute in locali interrati o seminterrati adibiti ad attività industriali, artigianali, commerciali, agricole o di servizi.

3.1.5 Franchigie - Scoperti - Limiti di risarcimento

La garanzia viene prestata con le seguenti limitazioni:

in generale:

- per i danni materiali e diretti l'indennizzo sarà pagato con una franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 1.

Per i danni derivanti da una unica causa detta franchigia si applica una sola volta qualunque sia il numero dei danneggiati;

- per i danni di Responsabilità Civile verso Terzi l'indennizzo sarà pagato con una franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 1.

Per i danni derivanti da una unica causa detta franchigia si applica una sola volta qualunque sia il numero dei danneggiati;

in particolare:

- per danni materiali e diretti verificatisi all'interno di locali disabitati o, comunque, non costituenti dimora abituale, con l'applicazione di uno scoperto del 10% con il minimo di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 1;

- per i danni al contenuto posto in locali adibiti ad attività industriali, artigianali, agricole o di servizi, con l'applicazione di una franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 1, ed il massimo risarcimento di Lire 50.000.000 per sinistro e per periodo di assicurazione.

3.2 GARANZIE AGGIUNTIVE

Le sotto indicate garanzie sono operanti alle condizioni previste per la garanzia base, salvo quanto espressamente derogato dalle garanzie aggiuntive stesse.

Ciascuna garanzia aggiuntiva è valida solo se risulta richiamata sulla scheda di polizza mod. 30 AC la lettera che la contraddistingue.

A – Spese di ricerca e riparazione della rottura di tubazioni

La Società, a deroga del punto f) dell'art. 3.1.2 -"Esclusioni" in caso di rottura accidentale degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e di condizionamento pertinenti il fabbricato assicu-

rato, non causata da gelo, che abbia provocato un danno indennizzabile a termini di polizza rimborsa:

- 1) le spese sostenute per riparare o sostituire le sole parti di tubazioni, condutture e relativi raccordi che hanno dato origine alla fuoriuscita di acqua;
- 2) le spese necessariamente sostenute allo scopo di cui al precedente punto 1) per la demolizione ed il ripristino del fabbricato, comprese, fino al 10% dell'indennizzo dovuto, le spese per lo sgombero ed il trasporto alla più vicina discarica dei residui del sinistro.

L'indennizzo dovuto per la presente garanzia aggiuntiva sarà pagato con uno scoperto del 10% con il minimo di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 2.

In nessun caso la Società pagherà un importo superiore al 3‰ (pro-mille) della somma assicurata per il fabbricato (o del relativo valore di ricostruzione a nuovo se inferiore alla somma assicurata), con il limite di Lire 10.000.000 per sinistro e per periodo di assicurazione. Se la somma assicurata per il fabbricato (o il relativo valore di ricostruzione a nuovo se inferiore alla somma assicurata), è inferiore a Lire 500.000.000 il limite di indennizzo per sinistro e per periodo di assicurazione è fissato in Lire 1.500.000.

B – Gelo

1) Danni diretti

La Società a parziale deroga del punto b) dell'art. 3.1.2 "Esclusioni" indennizza i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da fuoriuscita di acqua a seguito di rottura accidentale degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e di condizionamento pertinenti il fabbricato assicurato, causata da gelo.

La Società non indennizza i danni:

- causati da condutture installate all'esterno o interrate;
- ai locali sprovvisti di impianti di riscaldamento oppure con impianto non in funzione da oltre 48 ore consecutive prima del sinistro;
- causati da umidità, stillicidio, traboccamento o rigurgito di fognature e/o altri condotti e rottura degli impianti automatici di estinzione.

Questa estensione è prestata con la franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 3.

In nessun caso la Società pagherà, per periodo di assicurazione, importo superiore al 3‰ (promille) della somma assicurata per il fabbricato (o del relativo valore di ricostruzione a nuovo se inferiore alla somma assicurata), con il limite di Lire 50.000.000 per sinistro e per periodo di assicurazione.

Le spese necessariamente sostenute per la ricerca del guasto e conseguente riparazione sono comprese nei limiti di cui alla precedente garanzia aggiuntiva A, a condizione che tale

garanzia sia operante.

2) Responsabilità Civile verso Terzi

La Società a parziale deroga del punto a) dell'art.3.1.4 "Esclusioni" risarcisce, fino alla concorrenza dei massimali indicati in polizza alla sezione Responsabilità Civile, i danni involontariamente cagionati a terzi a causa di fuoriuscita di acqua a seguito di rottura accidentale degli impianti descritti al precedente punto 1) causata da gelo.

Questa estensione è prestata con la franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 3.

C – Occlusione di condutture

1) Danni diretti

La Società indennizza altresì i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato da fuoriuscita di liquidi a seguito di occlusione degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e di condizionamento pertinenti il fabbricato assicurato. La Società non indennizza i danni:

- derivanti da occlusioni di tubazioni e condutture interrate;
- causati da umidità, stillicidio, traboccamento o rigurgito di fognature;
- cagionati da impianti di raccolta e deflusso dell'acqua piovana.

Sono inoltre escluse le spese sostenute per la ricerca dell'occlusione e per la sua riparazione.

Questa estensione è prestata con la franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 4, con il limite di indennizzo pari al 5% della somma assicurata per il fabbricato.

2) Responsabilità Civile verso Terzi

La Società risarcisce, fino alla concorrenza dei massimali indicati in polizza alla sezione Responsabilità Civile, i danni involontariamente cagionati a terzi a causa di fuoriuscita di liquidi a seguito di occlusione degli impianti descritti al precedente punto 1).

Questa estensione è prestata con la franchigia di Lire 200.000, salvo che risulti richiamata sulla scheda di polizza la condizione particolare 4.

3.3 CONDIZIONI PARTICOLARI

Le seguenti condizioni particolari modificano le sole franchigie previste dalla garanzia di base e/o dalle garanzie aggiuntive cui si riferiscono. Ciascuna condizione particolare è valida solo se risulta richiamato sulla scheda di polizza mod.30 AC il numero che la contraddistingue.

1 – Garanzia base

A parziale deroga di quanto indicato all'art.3.1.5 - "Franchigie - Scoperti - Limiti di indennizzo", i minimi di scoperto e la franchigia ivi previsti sono

elevati a Lire 500.000.

2 – Spese di ricerca e riparazione della rottura di tubazioni

A parziale deroga di quanto indicato nella garanzia aggiuntiva A - "Spese di ricerca e riparazione della rottura di tubazioni" il minimo di scoperto ivi previsto è elevato a Lire 500.000.

3 – Gelo

A parziale deroga di quanto indicato nella garanzia aggiuntiva B - "Gelo" il minimo di scoperto ivi previsto è elevato a Lire 500.000.

4 – Occlusione di condutture

A parziale deroga di quanto indicato nella garanzia aggiuntiva C - "Occlusione di condutture" la franchigia ivi indicata è elevata a Lire 500.000.

4 – NORME CHE REGOLANO LA GARANZIA DELLA SEZIONE CRISTALLI

4.1 Oggetto dell'assicurazione

La Società indennizza i danni materiali e diretti di rottura dovuta a causa accidentale o a fatto di terzi di lastre di cristallo, mezzo cristallo, specchio e vetro in genere pertinenti agli ingressi, scale ed altri vani di uso comune del fabbricato assicurato, esclusi i lucernari.

La garanzia è operante anche per le rotture:

- causate con colpa grave dell'Assicurato, dei familiari conviventi o delle persone di cui essi debbono rispondere a norma di legge;
- verificatesi in occasione di scioperi, tumulti popolari e sommosse;
- causate da trombe d'aria, uragani, tempeste, grandine o da cose trascinate dal vento;

e comprende le relative spese di posa in opera.

L'indennizzo dovuto per la presente garanzia sarà pagato con uno scoperto del 10% con il minimo di Lire 100.000 ed il massimo indennizzo di Lire 1.000.000 per singolo cristallo.

Se l'assicurazione riguarda un fabbricato adibito a dimora unifamiliare la garanzia concerne soltanto i cristalli facenti parte di fissi ed infissi posti a protezione degli accessi esterni.

La garanzia è prestata a primo rischio assoluto.

4.2 Esclusioni

Sono esclusi i danni:

- a) causati da:
 - atti di guerra, insurrezioni, requisizioni, occupazioni o sgombero da qualunque autorità ordinati;
 - terremoti, eruzioni vulcaniche, inondazioni, alluvioni, gelo;
- b) derivanti da:
 - crollo del fabbricato o distacco di parti di esso;
 - restauro dei locali;
 - operazioni di trasloco;
 - lavori sui cristalli o sui relativi supporti, sostegni o cornici;
 - lavori edili all'interno del fabbricato o stradali nelle immediate vicinanze;
- c) causati con dolo dell'Assicurato o dei familiari con lui conviventi;
- d) alle cornici, intelaiature nonchè alle lastre aventi particolare valore artistico;
- e) di rigature, screpolature e scheggiature.

4.3 Rinuncia al diritto di rivalsa

La Società rinuncia - salvo il caso di dolo - al diritto di surrogazione derivante dall'art.1916 del Codice Civile verso le persone delle quali l'Assicurato deve rispondere a norma di legge, purchè l'Assicurato, a sua volta, non eserciti l'azione verso il responsabile.

5 – NORME CHE REGOLANO LA GARANZIA DELLA SEZIONE ASSISTENZA LEGALE

5.1 Oggetto dell'assicurazione

La Società assume a proprio carico, nei limiti del massimale relativo alla garanzia prescelta tra quelle sotto indicate e richiamata sulla scheda di polizza con l'indicazione della correlativa somma assicurata, l'onere delle spese giudiziali e stragiudiziali conseguenti ad un fatto involontario di natura extracontrattuale riguardante l'Assicurato.

5.1.1 GARANZIA A Difesa penale dell'Amministratore del fabbricato

Sono assicurate:

- le spese di intervento di un legale;
- le spese peritali;
- le spese di giustizia nel processo penale;
- le eventuali spese legali e/o peritali di contro parte, in caso di transazione autorizzata dalla Società, o quelle di soccombenza in caso di condanna dell'Assicurato;
- le spese arbitrali, nei limiti di quanto disposto dall'art.8.3-"Divergenze di valutazione sul sinistro - Arbitrato".

La garanzia concerne la difesa penale per reati colposi commessi dall'Amministratore del fabbricato nell'esercizio dell'attività professionale svolta nell'interesse dell'Assicurato.

5.1.2 GARANZIA B Assistenza legale del condominio, della singola unità abitativa o del proprietario del fabbricato

Sono assicurate

- le spese di intervento di un legale;
- le spese peritali;
- le spese di giustizia nel processo penale;
- le eventuali spese legali e/o peritali di contro parte, in caso di transazione autorizzata dalla Società, o quelle di soccombenza in caso di condanna dell'Assicurato;
- le spese arbitrali, nei limiti di quanto disposto dall'art.8.3.

La garanzia concerne:

- 1) l'assistenza per il recupero dei danni derivanti da fatti illeciti di terzi subiti dall'Assicurato;
- 2) la difesa penale per reati colposi commessi dalle persone per le quali l'Assicurato è tenuto a rispondere per legge;

ed è altresì operante per:

- 3) resistere ad azioni o pretese derivanti da rapporto di lavoro avanzate dai dipendenti dell'Assicurato, a condizione che siano in regola ai fini degli obblighi previdenziali ed assistenziali previsti dalla legge;

- 4) controversie di valore in contestazioni non inferiori a Lire 1.000.000 nascenti da inadempimenti contrattuali relative a forniture di beni e servizi commissionati o ricevuti dall'Assicurato, compresi i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione resi alle parti comuni dell'immobile assicurato.

5.2 Esclusioni

Sono esclusi dalle garanzie:

- a) il pagamento di multe, ammende e sanzioni in genere;
 - b) gli oneri fiscali (bollatura documenti, spese di registrazione di sentenze e atti in genere, ecc.);
 - c) le spese per controversie derivanti da fatti dolosi commessi dall'amministratore o dai dipendenti dell'Assicurato, ovvero per fatto commesso in stato di alterazione psichica o sotto l'effetto di abuso di alcolici od uso di allucinogeni, psicofarmaci o stupefacenti;
 - d) le spese per controversie e rapporti di diritto amministrativo, fiscale e tributario.
- La garanzie non sono altresì operanti per le controversie relative a:
- e) fatti derivanti dalla circolazione di veicoli o natanti, soggetti all'assicurazione obbligatoria;
 - f) rapporti inerenti a Enti Pubblici di previdenza e assistenza obbligatoria;
 - g) danni da inquinamento dell'ambiente, salvo che siano determinati da fatto accidentale;
 - h) rapporti di natura contrattuale non rientranti nelle fattispecie espressamente incluse nel precedente art. 5.1.2 Garanzia B numeri 3) e 4).

Restano sempre escluse le controversie nei confronti della Società.

5.3 Estensione territoriale

La garanzia è operante per controversie che sorgono e che, in caso di giudizio, devono essere trattate nella Repubblica Italiana, Stato della Città del Vaticano e Repubblica di San Marino.

5.4 Coesistenza con l'assicurazione di Responsabilità Civile

Qualora coesista un'assicurazione di Responsabilità Civile, la garanzia di Assistenza Legale opera ad integrazione e dopo esaurimento di ciò che è dovuto dall'assicurazione di Responsabilità Civile per spese di resistenza e di soccombenza.

Se l'assicurazione di Responsabilità Civile non opera per causa imputabile al Contraente e all'Assicurato, tali spese restano a carico di questi ultimi.

5.5 Carenza

Le prestazioni di cui alla Garanzia B numeri 3) e 4) diventano operative a partire dalle ore 24 del novantesimo giorno successivo a quello nel quale è stato perfezionato il contratto e pagata la prima rata di premio e a condizione che i relativi sinistri siano denunciati entro 12 mesi dalla cessazione del contratto stesso.

UN SERVIZIO IN PIÙ



Il servizio di consultazione telefonica, riservato agli Assicurati, consente di ottenere senza alcuna spesa notizie ed informazioni telefoniche di carattere orientativo su argomenti di natura giuridica riguardanti fatti attinenti la garanzia prestata, nonché sulla gestione delle pratiche di sinistro inerenti la Sezione Assistenza Legale.

Per usufruire del servizio, chiamare in ore d'ufficio, il numero verde **1678-61112**, in funzione nei giorni feriali - escluso il sabato - comunicando il proprio nome e cognome, nonché il numero di polizza e la relativa decorrenza.

Il servizio è attivo fino a diversa comunicazione della Società.

6 – NORME CHE REGOLANO LA DENUNCIA E LA LIQUIDAZIONE DEI SINISTRI DELLE SEZIONI INCENDIO, DANNI DA ACQUA AL FABBRICATO E CRISTALLI

6.1 Obblighi in caso di sinistro

In caso di sinistro, l'Assicurato od il Contraente deve:

- a) fare quanto gli è possibile per evitare o diminuire il danno con l'avvertenza che le relative spese sono a carico della Società secondo quanto previsto all'art. 1914 del Codice Civile;
- b) darne avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza ai sensi dell'art. 1913 del Codice Civile.

L'inadempimento di uno di tali obblighi può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 del Codice Civile.

L'Assicurato od il Contraente deve altresì:

- c) se il sinistro concerne le garanzie incendio, fare, nei cinque giorni successivi, dichiarazione scritta all'Autorità Giudiziaria o di Polizia del luogo precisando, in particolare, il momento dell'inizio del sinistro, la causa presunta del sinistro e l'entità approssimativa del danno.
Copia di tale dichiarazione deve essere trasmessa alla Società;
- d) conservare le tracce ed i residui del sinistro fino a liquidazione del danno senza avere, per questo, diritto ad indennità alcuna;
- e) predisporre un elenco dettagliato dei danni subiti con riferimento alla qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate, nonchè, a richiesta, uno stato particolareggiato delle altre cose assicurate esistenti al momento del sinistro con indicazione del rispettivo valore, mettendo a disposizione i suoi registri, conti, fatture e qualsiasi documento che possa essere ragionevolmente richiesto dalla Società o dai Periti ai fini delle loro indagini e verifiche.

6.2 Procedura per la valutazione del danno

L'ammontare del danno è concordato con le seguenti modalità:

- a) direttamente dalla Società o da persona da questa incaricata, con il Contraente o persona da lui designata;
oppure, a richiesta di una delle Parti,
- b) fra due Periti nominati uno dalla Società 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 la 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.

6.3 Mandato dei Periti

I periti devono:

- a) indagare su circostanze, 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 l'Assicurato od il Contraente ha adempiuto agli obblighi di cui all'art. 6.1 - "Obblighi in caso di sinistro";
- d) stimare il valore a nuovo del fabbricato ed il valore del medesimo al momento del sinistro, secondo i criteri di valutazione di cui al successivo art. 6.5 - "Valore delle cose assicurate e determinazione del danno";
- e) procedere alla stima ed alla liquidazione del danno comprese le spese di salvataggio, di demolizione e sgombero.

Nel caso di procedura per la valutazione del danno effettuata ai sensi della lettera b) dell'art. 6.2 che precede i risultati delle operazioni peritali 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 ai punti d) ed e) sono obbligatori per le Parti, le quali rinunciano fin d'ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo, errore, violenza o violazione dei patti contrattuali, impregiudicata in ogni caso qualsivoglia azione od eccezione inerente l'indennizzabilità dei danni.

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.

6.4 Somme assicurate

La somma assicurata deve corrispondere al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area.

Se l'assicurazione è stipulata in riferimento a

single porzioni di fabbricato in condominio essa copre anche le relative quote di proprietà comune.

6.5 Valore delle cose assicurate e determinazione del danno

Il valore delle cose assicurate e la determinazione del danno avviene secondo i seguenti criteri:

Fabbricato

Premesso che:

- 1) 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;
- 2) il valore del fabbricato al momento del sinistro si ottiene applicando alla stima di cui al precedente punto 1) un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante;

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.

Qualora tale ammontare dovesse superare il valore del fabbricato determinato come al precedente punto 2) la differenza spettante verrà corrisposta entro 30 giorni da quando è terminata la ricostruzione o la riparazione, purchè ciò avvenga, salvo comprovata forza maggiore, entro dodici mesi dalla data dell'atto di liquidazione amichevole o del verbale definitivo di perizia.

Cristallo e vetro

Si stima il costo necessario per il rimpiazzo o la riparazione, comprese le spese di trasporto e posa in opera, e deducendo da tale costo il valore dei recuperi.

Perdita di pigione

L'ammontare del danno si stabilisce determinando il tempo strettamente necessario per il ripristino dei locali danneggiati.

Le spese di demolizione e di sgombero dei residui del sinistro devono essere tenute separate dalle stime di cui sopra in quanto per esse non è operante il disposto di cui al successivo art.6.6 - "Assicurazione parziale".

6.6 Assicurazione parziale

Se dalle stime fatte con le norme dell'articolo precedente risulta che il valore di ricostruzione a

nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area, eccedeva al momento del sinistro la somma assicurata, la Società risponde del danno in proporzione del rapporto fra la somma assicurata ed il valore risultante dalla suddetta stima.

6.7 Altre assicurazioni

Se sul fabbricato assicurato coesistono più assicurazioni, l'Assicurato deve dare a ciascun assicuratore comunicazione degli altri contratti stipulati. In caso di sinistro l'Assicurato deve darne avviso a tutti gli assicuratori ed è tenuto a richiedere a ciascuno di essi l'indennizzo dovuto secondo il rispettivo contratto autonomamente considerato.

Qualora la somma di tali indennizzi - escluso dal conteggio l'indennizzo dovuto dall'assicuratore insolvente - superi l'ammontare del danno, la Società è tenuta a pagare soltanto la sua quota proporzionale in ragione dell'indennizzo calcolato secondo il proprio contratto, esclusa comunque ogni obbligazione solidale con gli altri assicuratori.

6.8 Limite massimo d'indennizzo

Salvo il caso previsto dall'art. 1914 del Codice Civile per nessun titolo la Società potrà essere tenuta a pagare somma maggiore di quella assicurata.

6.9 Pagamento dell'indennizzo

Verificata l'operatività della garanzia, valutato il danno e ricevuta la necessaria documentazione, la Società provvede al pagamento dell'indennizzo entro 30 giorni dalla data di liquidazione del danno, semprechè non sia stata fatta opposizione e si sia verificata la titolarità dell'interesse assicurato.

Se è stato aperto un procedimento penale sulla causa del sinistro il pagamento sarà effettuato qualora dal procedimento stesso risulti che il sinistro non sia stato causato con dolo del Contraente o dell'Assicurato.

6.10 Cose di proprietà di terzi: titolarità dei diritti

Le azioni, le ragioni ed i diritti nascenti dalla polizza non possono essere esercitati che dal Contraente e dalla Società. Spetta in particolare al Contraente compiere gli atti necessari all'accertamento ed alla liquidazione dei danni che sono vincolanti anche per l'Assicurato, restando esclusa ogni sua facoltà di impugnativa.

L'indennizzo liquidato a termini di polizza non può tuttavia essere pagato se non nei confronti o con il consenso dei titolari dell'interesse assicurato.

7 – NORME CHE REGOLANO LA DENUNCIA E LA LIQUIDAZIONE DEI SINISTRI DELLE SEZIONI RESPONSABILITA' CIVILE E DANNI DA ACQUA A TERZI

7.1 Obblighi in caso di sinistro

In caso di sinistro, l'Assicurato od il Contraente deve darne avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza ai sensi dell'art. 1913 del Codice Civile.

L'inadempimento di tale obbligo può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 del Codice Civile.

Per la garanzia R.C.O. l'Assicurato o il Contraente deve denunciare soltanto i sinistri per i quali ha luogo l'inchiesta pretorile a norma della legge infortuni. Tale denuncia deve essere fatta entro tre giorni da quando l'Assicurato ha ricevuto l'avviso per l'inchiesta.

7.2 Gestione delle vertenze di danno e spese legali

La Società 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 Società 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 Società e l'Assicurato in proporzione del rispettivo interesse.

La Società non riconosce spese incontrate dall'Assicurato per i legali o tecnici che non siano da essa designati e non risponde di multe o ammende nè delle spese di giustizia penale.

7.3 Assicurazione parziale

Poichè il premio è stato determinato in base alla spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato assicurato, escludendo soltanto il valore dell'area, se dalle stime fatte con le norme previste dall'art.6.5 delle presenti Norme che Regolano il Contratto risulta che il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area, eccedeva al momento del sinistro la somma assicurata, la Società risponde del danno in proporzione del rapporto fra la somma assicurata ed il valore risultante dalla suddetta stima.

8 – NORME CHE REGOLANO LA DENUNCIA E LA LIQUIDAZIONE DEI SINISTRI DELLA SEZIONE ASSISTENZA LEGALE

8.1 Denuncia di sinistro

In caso di sinistro l'Assicurato deve darne tempestivo avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società.

Unitamente alla denuncia di sinistro l'Assicurato è tenuto a fornire alla Società tutti gli atti ed i documenti e una precisa descrizione del fatto che ha originato il sinistro.

In ogni caso l'Assicurato deve trasmettere alla Società, con la massima urgenza, gli atti giudiziari notificatigli e, comunque, ogni altra comunicazione che gli pervenga in relazione al sinistro.

8.2 Gestione del sinistro - Scelta del legale

Al ricevimento della denuncia di sinistro la Società assume la gestione dello stesso, svolgendo anzitutto ogni attività idonea a realizzare una bonaria definizione della vertenza.

In mancanza di tale definizione, oppure quando vi sia conflitto di interessi con la Società, l'Assicurato, per la ulteriore tutela dei suoi interessi, ha il diritto di scegliere un legale di sua fiducia, tra coloro che esercitano nel circondario del Tribunale ove l'Assicurato ha il proprio domicilio o sede l'Ufficio Giudiziario competente a conoscere della controversia, comunicandone il nominativo alla Società.

La designazione come sopra del legale dovrà in ogni caso essere fatta quando sia necessaria una difesa penale.

L'incarico professionale al legale indicato dall'Assicurato verrà conferito dalla Società e l'Assicurato rilascerà al suddetto legale la necessaria procura.

La Società non è responsabile dell'operato dei legali designati.

Parimenti la Società non risponde delle eventuali iniziative poste in essere dall'Assicurato prima della presentazione della denuncia di sinistro, nè del pregiudizio da queste eventualmente derivato.

Una volta presentata la denuncia di sinistro, l'Assicurato non può dare corso ad alcuna

azione o iniziativa nè addivenire alla definizione della vertenza senza preventiva autorizzazione della Società, pena il mancato rimborso delle spese sostenute e l'obbligo di restituire quelle eventualmente anticipate o sostenute dalla Società.

L'Assicurato è tenuto a fornire tutti gli atti e documenti occorrenti e a regolarizzarli a proprie spese, secondo le norme fiscali di bollo e di registro, nonchè ad assumere a proprio carico ogni altro onere fiscale che dovesse presentarsi nel corso o alla fine della vertenza.

Nei casi di ottenuta liquidazione o definizione in favore dell'Assicurato, tutte le somme liquidate o comunque recuperate per capitale ed interessi rimarranno di esclusiva spettanza dell'Assicurato stesso, mentre quanto liquidato giudizialmente o transattivamente per spese, competenze ed onorari sarà di esclusiva pertinenza della Società e/o del legale designato.

La normativa del presente articolo vale anche, per quanto applicabile, relativamente alla scelta, alla nomina ed all'attività professionale dei periti. La Società avvertirà l'Assicurato del suo diritto di scelta del legale.

8.3 Divergenze di valutazioni sul sinistro - Arbitrato

In caso di divergenza di valutazioni tra l'Assicurato e la Società in merito alla gestione del sinistro, la decisione potrà essere demandata ad un arbitro designato di comune accordo dalle Parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale competente, su istanza della Parte più diligente.

Ciascuna delle Parti contribuisce per la metà delle spese della procedura arbitrale, quale che sia l'esito dell'arbitrato.

L'esposizione complessiva della Società, ivi incluse le eventuali spese sostenute in precedenza, non potrà eccedere il massimale di polizza.

La Società avvertirà l'Assicurato del suo diritto di avvalersi di tale procedura.

9 – NORME CHE REGOLANO L'ASSICURAZIONE IN GENERALE

9.1 Dichiarazioni relative alle circostanze del 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 e 1894 del Codice Civile.

9.2 Pagamento del premio e decorrenza della garanzia

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'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società.

Se il Contraente non paga i premi o le rate di premio successivi, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del quindicesimo giorno dopo quello della scadenza e riprende vigore dalle ore 24 del giorno del pagamento, fermi le successive scadenze ed il diritto della Società al pagamento dei premi scaduti ai sensi dell'art.1901 del Codice Civile.

Il premio è sempre determinato per il periodo di assicurazione di un anno (salvo i casi di durata inferiore) ed è interamente dovuto anche se ne sia stato concesso il frazionamento in più rate ed anche nel caso di sospensione delle garanzie, cessazione del rischio e/o annullamento del contratto.

In caso di recesso dal contratto a seguito di sinistro è facoltà della Società richiedere il pagamento, anche prima della scadenza, delle rate non ancora corrisposte.

9.3 Modifiche dell'assicurazione

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

9.4 Aggravamento del rischio

Il Contraente o l'Assicurato deve dare comunicazione scritta alla Società di ogni aggravamento del rischio.

Gli aggravamenti di rischio non noti o non accettati dalla Società possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione ai sensi dell'art. 1898 del Codice Civile.

9.5 Diminuzione del rischio

Nel caso di diminuzione del rischio la Società è tenuta a ridurre il premio o le rate di premio successivi alla comunicazione del Contraente o dell'Assicurato ai sensi dell'art. 1897 del Codice Civile e rinuncia al relativo diritto di recesso.

9.6 Disdetta in caso di sinistro

Dopo il terzo sinistro denunciato a termini di polizza e fino al sessantesimo giorno dal pagamento o rifiuto dell'indennizzo, ciascuna delle Parti può recedere dall'assicurazione dandone comunicazione all'altra Parte mediante lettera raccomandata.

Il recesso, se esercitato dal Contraente, ha effetto dalla data di invio della comunicazione risultante dal timbro postale; il recesso da parte della Società ha effetto trascorsi trenta giorni dalla data di invio della comunicazione risultante dal timbro postale.

La Società, entro trenta giorni dalla data di efficacia del recesso, rimborsa la parte di premio, al netto dell'imposta, relativa al periodo di rischio non corso.

9.7 Proroga dell'assicurazione e periodo di assicurazione

In mancanza di disdetta, mediante lettera raccomandata spedita almeno 60 giorni prima della scadenza, l'assicurazione di durata non inferiore ad un anno è prorogata per un anno e così successivamente.

Per i casi nei quali la legge ed il contratto si riferiscono al periodo di assicurazione, questo si intende stabilito nella durata di un anno, salvo che l'assicurazione sia stata stipulata per una minore durata, nel qual caso esso coincide con la durata del contratto.

9.8 Oneri fiscali

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

9.9 Adeguamento automatico

Le somme assicurate, i massimali, le franchigie, i limiti di indennizzo (esclusi quelli espressi in percentuale) ed il premio, sono collegati all'indice del costo di costruzione per un fabbricato residenziale, pubblicato dall'Istituto Centrale di Statistica, in conformità a quanto segue:

- a) nel corso di ogni anno solare è adottato, come base di riferimento iniziale e per gli aggiornamenti, l'indice del mese di giugno dell'anno precedente;
- b) alla scadenza di ogni rata annua di premio, se si è verificata una variazione in più o in meno rispetto all'indice iniziale od a quello dell'ultimo adeguamento (o al loro equivalente), la somma assicurata, i massimali, le franchigie, i limiti di indennizzo (esclusi quelli espressi in percentuale) ed il premio sono aumentati o ridotti in proporzione;
- c) l'aumento o la riduzione decorrono dalla scadenza della rata annua di premio, dietro rilascio al Contraente di apposita quietanza, aggiornata in base al nuovo indice di riferimento, sulla quale verranno riportati gli indici utilizzati per determinare il nuovo premio.

In caso di eventuale ritardo od interruzione nella pubblicazione degli indici, la Società proporrà l'adeguamento tenendo conto delle variazioni notoriamente avvenute nei costi correnti rispetto all'ultimo adeguamento. A parziale deroga degli

artt. 6.6 e 7.3 - "Assicurazione parziale" si conviene che la regola proporzionale ivi prevista non trovi applicazione qualora il valore a nuovo del fabbricato assicurato non superi - al momento del sinistro - di oltre il 20% la correlativa somma assicurata. Se detto limite risulta superato, la regola proporzionale verrà applicata per l'eccedenza.

Il Contraente potrà rinunciare all'applicazione della presente clausola con preavviso da inviarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 60 giorni prima della scadenza annuale del premio e semprechè siano state pagate almeno tre annualità di premio; in tal caso la polizza continua ad essere in vigore con il premio, i valori ed i limiti delle prestazioni raggiunti alla scadenza dell'annualità in corso.

9.10 Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non è qui diversamente regolato, valgono le norme della legge italiana.

COME COMPORTARSI IN CASO DI SINISTRO

Quelli che seguono sono consigli per agevolare e rendere più spedite le operazioni di liquidazione.

In caso di sinistro **Incendio, Cristalli, Danni da acqua al fabbricato**, dopo aver fatto tutto il possibile per diminuirne le conseguenze, sarà necessario:

- avvisare, entro i tre giorni successivi al fatto, l'Agenzia presso la quale è stata stipulata la polizza consegnando personalmente la denuncia o spedendola a mezzo lettera raccomandata non dimenticando di citare il numero della polizza;
- ove richiesto dalla Società, fare denuncia all'Autorità Giudiziaria o di Polizia precisando oltre alla data in cui il sinistro si è verificato anche la causa e l'entità approssimativa del danno;
- tenere a disposizione del perito designato dalla Società le tracce ed i residui del danno;
- predisporre un elenco dei beni danneggiati indicando l'ammontare approssimativo del danno subito.

Qualora il sinistro dovesse riguardare le garanzie **Responsabilità Civile e Danni da acqua a terzi** dovranno essere indicati anche il cognome e nome del danneggiato, l'indirizzo, il numero telefonico nonché i danni causati.

In caso di **danni da acqua**, se la gravità del danno è tale da rendere necessaria l'immediata riparazione, dopo aver informato la Società di questa necessità, si raccomanda di documentare con fotografie le varie fasi della riparazione.

Questa documentazione, insieme ai residui del sinistro, dovrà essere consegnata al perito incaricato dalla Società in occasione del sopralluogo.

In tutti i casi, se il danno è grave (incendio o danno a persona), si consiglia di avvisare anche la Sede della nostra Società trasmettendo copia della denuncia via fax.

Per agevolare la compilazione della denuncia, alla successiva pagina 28, è stato predisposto un testo guida. Si consiglia comunque di utilizzare il modulo di denuncia di sinistro disponibile presso l'Agenzia.

Spettabile Società

SARA assicurazioni spa

Agenzia di

Via n.....

C.A.P..... Città.....

Oggetto: **denuncia di sinistro su polizza Fabbricati n**

Vi informo che il (data del fatto) in (luogo: comune, provincia località ed indirizzo) è
accaduto (descrivere in modo particolareggiato il fatto)

implicando i seguenti danni:

(descrivere il o i danni subiti; nel caso venga denunciato un sinistro di Responsabilità Civile indicare anche il cognome, il
nome, l'indirizzo e, possibilmente, il numero di telefono del danneggiato nonché i danni dallo stesso subiti)

Per ogni altra informazione utile alla definizione della pratica vogliate indirizzare la corrispondenza, o telefonare,
presso:

Indirizzo e numero telefonico

Con i migliori saluti

