Condizioni generali di assicurazione (CGA)

Assicurazione degli stabili

Edizione 2021

Indice

Condizioni generali di assicurazione ... **2**

A **Estensione dell'assicurazione** ... **2**
A1 Quali sono le cose, i proventi e le spese assicurati? ... 2
A2 Quali sono i rischi e i danni assicurati? ... 2
A3 Quali sono le prestazioni assicurate? ... 5
A4 Quali sono le esclusioni generali? ... 6
A5 Chi è l'avente diritto? ... 6

B **Sinistro** ... **6**
B1 Che fare in caso di sinistro? ... 6
B2 Come sono determinati il danno e l'indennità? ... 6
B3 Quando è ridotta l'indennità? ... 8
B4 Qual è la franchigia a carico dell'avente diritto? ... 8
B5 Quando scade l'indennità? ... 9

C **Building Assistance** ... **9**
C1 Quali sono le prestazioni assicurate? ... 9
C2 Quali sono le restrizioni e le esclusioni di copertura? ... 9

Condizioni generali di assicurazione

A Estensione dell'assicurazione

A1 Quali sono le cose, i proventi e le spese assicurati?

A1.1. Cose
A1.1.1 Sono assicurati, se sono menzionati nella polizza:

Lo stabile/la proprietà per piani
È uno stabile, secondo le norme della tecnica in materia di assicurazione, ogni prodotto non mobile dell'attività edile, comprese le sue parti integranti, che è coperto da un tetto, contiene dei locali utilizzabili ed è costruito quale installazione permanente.

Le installazioni edili
Le installazioni edili che, pur non essendo parte integrante del fabbricato, ne fanno parte normalmente, appartengono al proprietario dello stabile e sono fissate o adattate al fabbricato in modo che non possano esserne separate senza notevole perdita di valore o senza provocare danni importanti all'edificio.

A1.1.2 Sono assicurate solo mediante convenzione particolare:
Le fondazioni speciali
Le fondazioni speciali, il consolidamento scavo generale e l'impermeabilizzazione contro le acque del sottosuolo (palificazioni con trivellazione o battitura in calcestruzzo o in legno e palificazioni speciali, palizzate, palizzate a incastro e alternate, sbadacchiature e ancoraggi) sono assicurati nei limiti della somma di assicurazione convenuta a tal fine.

Le installazioni edili
Sono installazioni edili le opere che si trovano all'esterno dello stabile assicurato, non appartengono allo stesso ma fanno parte del complesso, quali piscine, recinti, staccionate, pergole, capanne da giardino.

A1.1.3 Sono inoltre applicabili per la delimitazione tra beni stabili e beni mobili le **«Norme per l'assicurazione degli stabili»,** allegate al presente contratto, oppure, nei cantoni dove esiste un Istituto cantonale d'assicurazione degli stabili contro l'incendio, le direttive cantonali in merito.

A1.1.4 Non sono assicurate:
le cose che sono o devono essere assicurate presso un Istituto cantonale d'assicurazione.

A1.2 Cose particolari e spese
A1.2.1 **Sono assicurati,** nella misura in cui sono menzionati nella polizza secondo la somma assicurata convenuta e che risultano da un danno coperto:

a) le spese di perizia per la valutazione del danno;
b) le spese di sorveglianza e per misure urgenti;
c) gli utensili e il materiale che servono alla manutenzione dello stabile e del fondo che ne fa parte;
d) gli effetti del personale incaricato della manutenzione e della pulizia;
e) le spese di ricostituzione dei documenti amministrativi relativi allo stabile assicurato e che si trovano nello stesso;
f) il rincaro ulteriore
g) le spese supplementari di ricostruzione conseguenti alle decisioni delle autorità competenti;
h) le spese di decontaminazione del terreno e dell'acqua di spegnimento;
i) le spese di rimozione e di protezione;
j) il danneggiamento dello stabile in caso di furto con scasso;
k) il furto di parti fisse dello stabile, strutture immobiliari e costruzioni immobiliari;
l) le spese di sostituzione di serrature;
m) i distributori automatici a moneta e carte;
n) le spese di sgombero delle cose assicurate e di livellamento del terreno;
o) le spese per la ricerca di perdite o infiltrazioni di liquidi o fughe di gas e per scoprire le condutture avariate e per rimurare o ricoprire quelle riparate, anche se sono situate all'esterno dello stabile, purché servano esclusivamente allo stabile assicurato o a un'impresa che vi si trova, rispettivamente le opere esterne o le cose installate in modo permanente all'esterno dello stabile e della cui manutenzione è responsabile il proprietario. Sono altresì assicurate le spese che risultano dalla riparazione o dalla sostituzione della conduttura nel punto in cui non è più a tenuta stagna;
p) le spese per la posa di vetrate provvisorie;
q) le spese incorse allo scopo di limitare il danno, fino a concorrenza della somma d'assicurazione; nella misura in cui queste spese, addizionate all'indennità, oltrepassano la somma d'assicurazione, sono rimborsate solo se si tratta di spese relative a provvedimenti richiesti dalla Compagnia.

A1.2.2 Sono assicurate solo mediante convenzione particolare:
le spese per il restauro o la ricostruzione di cose che hanno un valore artistico o storico.

A1.2.3 Non sono assicurate:
le spese relative all'intervento del corpo dei vigili del fuoco, della polizia o di altri organi che sono tenuti legalmente a prestare soccorso.

A2 Quali sono i rischi e i danni assicurati?
Secondo quanto menzionato nella polizza, l'assicurazione copre i seguenti rischi:

A2.1 Incendio
A2.1.1 Sono assicurati i danni causati:

a) dall'incendio, dal fumo (effetto repentino e accidentale), dalle bruciacchiature, dal fulmine, dalle esplosioni e dalle implosioni;
b) dai seguenti eventi naturali: piene, inondazioni, uragani (=vento di almeno 75 km / ora, che abbatte alberi o scoperchia tetti che si trovano nelle vicinanze delle cose assicu-

rate), grandine, valanghe, pressione della neve, frane, caduta di sassi, scoscendimenti del terreno (danni della natura).
Non sono danni della natura:
- quelli causati da cedimenti di terreno, cattive condizioni del terreno da costruzione, costruzione difettosa, manutenzione deficiente degli stabili, omissione di misure protettive, i movimenti di terreno dovuti a lavori di sterro, neve che scivola dai tetti, acqua del sottosuolo, piene e straripamento di corsi o di acque che, secondo l'esperienza, si ripetono;
- senza tenere conto della loro causa, i danni causati dall'acqua dei bacini artificiali o provenienti da altri impianti idraulici, o dovuti al rigurgito delle acque provenienti dalla canalizzazione;
- i danni d'esercizio con i quali secondo l'esperienza si deve contare, come quelli causati in seguito a lavori di genio civile, dalla costruzione di gallerie, durante l'estrazione di pietre, di ghiaia, di sabbia o di argilla;
- i danni causati dalla pressione della neve che riguardano esclusivamente le tegole o gli altri materiali di copertura, i comignoli, le grondaie o i tubi di scarico;

c) da meteoriti o altri corpi spaziali, dalla caduta o dall'atterraggio forzato di aerei e di veicoli spaziali o di parti di essi;
d) dal bang supersonico;
e) dall'esposizione delle cose assicurate a un fuoco utilitario o al calore.

L'indennità è limitata a CHF 5000.–.

A2.1.2 Sono assicurati solo mediante convenzione particolare:

a) i danni causati dalle forze della natura alle costruzioni facilmente trasportabili (quali padiglioni per esposizioni o feste, tendoni, capannoni pneumatici o romboidali), alle serre e ad abitazioni mobili, compresi i loro accessori;
b) i danni causati dalle forze della natura alle opere esterne allo stabile assicurato, quali canali, entrate, fondazioni, muri di sostegno, passerelle, piscine, ponti, banchine, rampe, terrazze, marciapiedi e gallerie;
c) il reddito locativo dello stabile.

A2.1.3 Non sono assicurati:

a) i danni causati a cose esposte all'azione normale o graduale del fumo;
b) i danni causati a macchine, apparecchi, cavi e condutture elettrici collegati alla rete, e dovuti all'effetto dell'energia elettrica, nonché i danni dovuti al funzionamento normale degli impianti protettivi elettrici;
c) i danni causati dai colpi di ariete, dalla forza centrifuga e da altri fenomeni meccanici.

A2.2 Furto con scasso e rapina

A2.2.1 Sono assicurati i danni dimostrati in modo probante da tracce, testimoni o circostanze e causati da:

a) un furto con scasso, ossia furto commesso da persone che si introducono mediante scasso in uno stabile o in uno dei suoi locali, o che aprono mediante scasso un mobile che vi si trova.
È parificato al furto con scasso il furto commesso con chiavi regolari o codici, quando il ladro se li è procurati mediante furto con scasso o rapina. È considerata rapina il furto commesso sotto la minaccia o con uso della violenza nei confronti dello stipulante, delle persone che vivono con lui o dei suoi dipendenti, nonché ogni furto commesso in caso di incapacità di difesa in seguito a decesso, svenimento o infortunio.
I danni conseguenti ad un furto perpetrato da persone che escono mediante effrazione da un edificio o da uno dei suoi locali, è assimilabile al furto con scasso.
b) una rapina, ossia un furto commesso sotto minaccia o usando violenza contro lo stipulante, le persone che coabitano con lui o che lavorano nella sua economia domestica, come pure un furto in caso d'incapacità di difesa in seguito a decesso, svenimento o infortunio. Non sono in particolare considerate rapine i furti con borseggio e raggiro.
c) Sono esclusi dall'assicurazione i danni causati da persone che vivono in comunione domestica con lo stipulante o da suoi dipendenti, nella misura in cui le loro funzioni hanno permesso loro di accedere ai locali assicurati.

A2.3 Danni d'acqua

A2.3.1 Sono assicurati i danni causati:

a) dall'acqua e altri liquidi fuoriusciti dalle condutture che servono esclusivamente lo stabile assicurato, un'impresa che vi si trova o un'opera esterna assicurata, dagli impianti e dagli apparecchi che vi sono collegati, nonché dall'acqua proveniente dagli acquari, dai letti e materassi ad acqua e dalle fontane ornamentali situate all'interno dello stabile;
b) dalle infiltrazioni d'acqua attraverso le guarnizioni degli impianti sanitari;
c) dall'acqua piovana, dallo scioglimento della neve o del ghiaccio quando l'acqua è penetrata all'interno dello stabile attraverso il tetto o le grondaie e i tubi esterni di scarico o attraverso finestre, porte o imposte chiuse;
d) dal rigurgito dell'acqua della rete fognaria all'interno dello stabile o all'interno di un'opera esterna assicurata;
e) dalla fuoruscita di acqua e di altri liquidi dagli impianti di riscaldamento e dalle cisterne, dagli impianti frigoriferi e dagli scambiatori termici e/o da pompe di calore con circuito chiuso destinati a raccogliere il calore naturale proveniente dal sole, dalla terra, dalle acque sotterranee, dall'aria ambiente e da altre sorgenti dello stesso tipo, che fanno parte dello stabile assicurato;
f) dal gelo, ossia le spese per la riparazione e il disgelo di apparecchi e installazioni idrauliche danneggiati, che sono collegati all'interno dello stabile nonché le condutture nel terreno fuori dallo stabile, ma interrate nel suolo, se servono esclusivamente allo stabile assicurato, un'impresa che vi si trova o un'opera esterna assicurata;
g) da acque provenienti da falde freatiche e da acque di ruscellamento sotterraneo all'interno dello stabile, rispettivamente all'interno di un'opera esterna

Inoltre sono assicurati:
h) il costo effettivo della perdita d'acqua e di gas dopo il contatore generale o individuale;
i) la perdita di reddito locativo. Per gli stabili o parti di stabile, l'assicurazione copre la perdita di reddito risultante

dall'impossibilità di utilizzare i locali danneggiati per una durata massima di 24 mesi. Questa garanzia non è valevole per l'assicurazione di alberghi, ristoranti ed altri edifici simili, né per case e appartamenti di vacanza.

A2.3.2 Sono assicurati solo mediante convenzione particolare:
il reddito locativo dello stabile per l'assicurazione di alberghi, ristoranti e altri stabilimenti di questo genere nonché di case e appartamenti di vacanza.

A2.3.3 Non sono assicurati:
a) i danni alle facciate (muri esterni, compresa l'isolazione), al tetto (costruzione portante, copertura, isolazione) e a tutti gli elementi di costruzione appartenenti al rivestimento dello stabile, quali finestre, porte, decorazioni e pannelli, causati da pioggia, neve e ghiaccio sciolto che sono penetrati all'interno dello stabile attraverso il tetto, le grondaie o i tubi di scarico esterni. Non sono pure assicurati i danni causati dalla penetrazione d'acqua all'interno dello stabile attraverso abbaini aperti o aperture praticate nel tetto in occasione di lavori di costruzione, trasformazione o d'altro genere;
b) il disgelo e le riparazioni delle grondaie e dei tubi di scarico esterni nonché le spese sostenute per lo sgombero di neve e ghiaccio;
c) i danni sopravvenuti durante il riempimento o durante i lavori di revisione delle cisterne, degli impianti di riscaldamento o di raffreddamento;
d) i danni causati agli impianti frigoriferi dal gelo che producono;
e) i danni causati da cedimenti di terreno, da cattive condizioni del terreno da costruzione, da costruzione difettosa, soprattutto a causa della mancata osservanza delle norme di costruzione SIA;
f) i danni causati dalla manutenzione deficiente degli stabili o dall'omissione delle misure di difesa;
g) i danni causati dal rigurgito, e di cui è responsabile il proprietario della canalizzazione;
h) i danni consecutivi all'incendio, al fumo, alle bruciacchiature, al fulmine, alle esplosioni, alle implosioni, agli eventi naturali, alle meteoriti o ad altri corpi spaziali, alla caduta o all'atterraggio forzato di aerei e veicoli spaziali o di parti di essi, al bang supersonico.

A2.4 Rottura di vetri

A2.4.1 È assicurata:
la rottura di vetrate che fanno parte dello stabile e sono ad esso unite in modo fisso. Secondo ciò che è stato convenuto, l'assicurazione si estende a tutte le vetrate dello stabile, o a quelle dei locali comuni, o esclusivamente a quelle designate nella polizza. Sono assimilati al vetro altri materiali, quali il plexiglas, le materie plastiche e simili.

Inoltre sono assicurati:
a) i rivestimenti murali in vetro;
b) le cupole in materiale sintetico;
c) i vetri di collettori solari e di impianti fotovoltaici;
d) le pitture, le iscrizioni, le tinte e le vernici su vetrate;
e) i piatti doccia e le vasche da bagno, i lavabi, i lavandini, i bidet, gli orinatoi e i vasi WC comprese le relative cassette;
f) la rottura di vetri in seguito a disordini interni o a disordini di qualsiasi natura e alle misure adottate per porvi rimedio. Sono considerati disordini interni o disordini di qualsiasi natura gli atti di violenza contro persone o cose e perpetrati in occasione di assembramenti, disordini o sommosse.

A2.4.2 Sono assicurati solo mediante convenzione particolare:
a) rottura di insegne aziendali o pubblicitarie, i tubi luminosi o fluorescenti (neon);
b) i vetri artistici;
c) i vetri con disegni incisi e vetri corrosi.

A2.4.3 Non sono assicurati:
a) i danni dovuti agli spostamenti di vetri, ad altri lavori realizzati su questi ultimi o sulle loro cornici;
b) i danni causati da lavori edili allo stabile;
c) i danni sulle superfici quali scalfitture, squamature o schegge di saldature, danni alla levigatura, e tutte le scollature di strati superficiali;
d) i danni ai vetri concavi, alle lampade di ogni genere e alle lampadine elettriche;
e) i danni alle superfici in vetro ceramiche e ai rivestimenti in pietra;
f) i danni alle apparecchiature elettriche e meccaniche di installazioni automatiche di WC (motore, cavo ecc.);
g) i danni consecutivi all'incendio, al fumo, alle bruciacchiature, al fulmine, alle esplosioni, alle implosioni, agli eventi naturali, alle meteoriti o ad altri corpi spaziali, alla caduta o all'atterraggio forzato di aerei e veicoli spaziali o di parti di essi, al bang supersonico.

A2.5 Extended coverage

A2.5.1 Nella misura in cui è menzionato nella polizza, secondo la somma assicurata convenuta, l'assicurazione copre i danni causati:
a) da disordini interni, ossia atti di violenza contro persone o cose e perpetrati in occasione di assembramenti, disordini o sommosse. Sono altresì assicurati i danni causati da atti di saccheggio in relazione diretta con i disordini interni;
b) da atti dolosi, ossia ogni deterioramento o distruzione intenzionale causati da terzi a cose assicurate purché queste ultime non siano assicurabili contro l'incendio/danni naturali, furto con scasso e rapina, danni d'acqua o rottura vetri. Sono altresì assicurati i danni provocati intenzionalmente in occasione di scioperi e situazioni di lock-out;
c) dalla fuoriuscita di liquidi, ossia il danneggiamento o la distruzione di cose assicurate dovuti alla fuoriuscita o l'evaporazione repentine, impreviste e accidentali di liquidi provenienti da installazioni o da condutture, da cisterne e da altri contenitori nella misura in cui non siano assicurabili contro i danni d'acqua;
d) dalla fuoriuscita di masse in fusione, ossia il danneggiamento o la distruzione, di cose assicurate, dal calore provocato dalla fuoriuscita repentina, imprevista e accidentale di masse in fusione;
e) dalla collisione di un veicolo, ossia il danneggiamento o la

distruzione, di cose assicurate, da parte di un veicolo che entra in collisione con le stesse;

f) dal crollo di stabili, ossia il danneggiamento o la distruzione di cose assicurate in seguito al crollo di stabili o di parti di essi;

g) da martore, roditori, insetti, ossia il deterioramento causato da morsi di roditori selvatici e martore, nonché i danni causati da insetti.

A2.5.2 Non sono assicurati:

a) i danni causati alle opere in costruzione e al materiale utilizzato per il montaggio, alle prestazioni in materia di costruzione e alle attrezzature da cantiere;

b) i danni causati a cose durante il loro carico o il loro scarico e durante il loro trasporto;

c) per i disordini interni: la rottura dei vetri dello stabile, del mobilio e degli impianti sanitari;

d) per gli atti di vandalismo: la rottura dei vetri dello stabile, del mobilio e degli impianti sanitari e gli oggetti rubati;

e) per i danni causati dalla fuoriuscita di liquidi: i danni provocati dai liquidi fuoriusciti ed evaporati, nonché la perdita degli stessi; i danni risultanti da una manutenzione difettosa, dall'omissione di misure protettive e da una costruzione difettosa, in particolare a causa della mancata osservazione delle norme SIA di costruzione; le spese sostenute per l'eliminazione della causa della fuoriuscita di liquido;

f) per i danni causati dalla fuoriuscita di masse in fusione: i danni provocati dalle masse in fusione, nonché la perdita delle stesse; le spese di recupero delle masse in fusione fuoriuscite; le spese sostenute per l'eliminazione della causa della fuoriuscita della massa in fusione;

g) per i danni causati dalla collisione di un veicolo: i danni provocati ai veicoli coinvolti nell'evento pregiudizievole e al loro carico; i danni coperti da un'assicurazione obbligatoria di responsabilità civile;

h) per il crollo di stabili: i danni risultanti dalla manutenzione difettosa dello stabile, dall'omissione di misure protettive, dal cattivo stato del terreno di costruzione e da una costruzione difettosa, in particolare a causa della mancata osservazione delle norme SIA di costruzione; i danni causati durante i lavori di costruzione, trasformazione, montaggio o riparazione; i danni causati da incendi ed eventi naturali; i danni d'acqua;

i) per le martore, i roditori, gli insetti: i danni causati da roditori e martore detenuti a titolo privato e da insetti distruttori di boschi.

A2.6 Trasformazioni

Sono assicurati i lavori di risanamento, manutenzione e trasformazione all'interno dello stabile assicurato, nonché la ristrutturazione del tetto e delle facciate, in occasione di progetti di costruzione il cui costo complessivo non superi CHF 200 000.– secondo il codice dei costi di costruzione 2.

I lavori devono essere eseguiti da specialisti del mestiere riconosciuti.

A2.6.1 Sono assicurati:

a) i danni alle nuove prestazioni in materia di costruzione, allo stabile esistente e ai beni mobili che vi si trovano, causati:
- dal deterioramento o dalla distruzione repentini e imprevisti (incidenti di costruzione) che si verificano e si manifestano nell'arco della durata dei lavori e che sono la conseguenza diretta di tali lavori di costruzione;
- dall'infiltrazione d'acqua attraverso aperture praticate nel tetto se i lavori prevedono tali aperture e se sono state adottate tutte le misure ragionevoli per prevenire tali infiltrazioni;

b) i danni causati da un incendio o da un evento naturale alle nuove prestazioni in materia di costruzione assicurate, nonché dalla rottura dei vetri dello stabile in seguito ai lavori di costruzione.
L'indennità per i danni allo stabile esistente e ai beni mobili è limitata complessivamente a CHF 100 000.–.

A2.6.2 Non sono assicurati:

a) i difetti di qualità, le crepe, le scalfitture e i difetti puramente estetici, quali graffiature e macchie sui vetri, sulle vasche da bagno, sui piatti doccia, sui piani di lavoro da cucina, sui piani di appoggio del bagno, sulle mensole del caminetto, sui rivestimenti, sui parquet e sui pavimenti;

b) i danni causati da una demolizione o uno smontaggio effettuati per errore;

c) il denaro contante, le cartevalori, i libretti di risparmio, i metalli preziosi, le monete, le medaglie, i gioielli, i francobolli, gli oggetti d'arte e di antiquariato;

d) le nuove costruzioni e gli ampliamenti sul tetto, sulla facciata o all'esterno dello stabile assicurato;

e) i danni che devono essere risarciti da un altro assicuratore cose o responsabilità civile.

A3 Quali sono le prestazioni assicurate?

1. Valore assicurato

L'assicurazione è conclusa al valore a nuovo, salvo che sia stata convenuta la copertura al valore attuale.

2. Adattamento automatico della somma di assicurazione

Salvo convenzione contraria, la somma di assicurazione e il premio saranno adattati annualmente, nel corso della durata contrattuale, all'indice del costo di costruzione applicabile nel cantone dove è situato il rischio (l'indice iniziale è indicato nella polizza); questo adattamento interverrà alla scadenza annua del premio.

Le limitazioni di somma contenute nella polizza, nelle Condizioni generali di assicurazione (CGA) e nelle eventuali assicurazioni complementari restano invariate.

3. Limitazioni di somme

Se la polizza e/o le Condizioni generali di assicurazione (CGA) prevedono limitazioni di somme per una determinata garanzia, il diritto all'indennità per lo stesso evento indennizzabile esiste una volta sola, anche se tale garanzia è prevista in diverse polizze.

A4 Quali sono le esclusioni generali?

Non sono assicurati:

a) i danni che sopravvengono in occasione degli eventi seguenti: guerra, violazioni della neutralità, rivoluzioni, ribellioni, rivolte, disordini interni fatta riserva all'art. A2.4.1, lett. f) e all'art. A2.5 (atti violenti contro persone o cose in occasione di assembramenti, sommosse o tumulti) e delle misure adottate per porvi rimedio, inoltre in caso di terremoti ed eruzioni vulcaniche;

b) i danni causati dalle modifiche nella struttura del nucleo atomico o dalla contaminazione radioattiva (indipendentemente dalla sua causa).
Tuttavia la copertura d'assicurazione sussiste se l'avente diritto prova che i danni non hanno nessun rapporto coi suddetti eventi.

A5 Chi è l'avente diritto?

Salvo convenzione contraria, lo stipulante è considerato quale avente diritto.

Inoltre, di fronte ai creditori pignoratizi il cui diritto di pegno è iscritto nel Registro Fondiario o che hanno notificato per iscritto il loro diritto alla Compagnia e non sono coperti per le loro pretese dal patrimonio del debitore, la Compagnia risponde fino a concorrenza dell'indennità, anche quando l'avente diritto perde totalmente o parzialmente il suo diritto all'indennità.

Questa disposizione non è applicabile se il creditore pignoratizio è lui stesso l'avente diritto o se ha provocato il danno intenzionalmente o per colpa grave.

B Sinistro

B1 Che fare in caso di sinistro?

L'avente diritto deve:

a) avvisare subito la Compagnia;

b) dare alla Compagnia, per iscritto – o in un'altra forma che consenta la prova per testo – tutte le informazioni sulla causa, la gravità e le circostanze del sinistro, e consentirle di fare le inchieste utili a tale scopo;

c) dare le indicazioni che giustificano il diritto all'indennità e l'estensione dell'obbligo di risarcimento;

d) fare il possibile, durante e dopo il sinistro, per conservare e salvare le cose assicurate e per limitare il danno; a tale scopo, egli rispetterà le istruzioni della Compagnia;

e) non effettuare sulle cose danneggiate modificazioni che potrebbero rendere più difficile o impossibile la determinazione della causa del sinistro o della gravità del danno, a meno che tali modificazioni servano a ridurre il danno o siano effettuate nel pubblico interesse.

In caso di furto, egli deve inoltre:

f) avvisare subito la polizia, chiedere l'apertura di un'inchiesta ufficiale e non far sparire o modificare le tracce di scasso senza il consenso della polizia;

g) prendere al meglio e secondo le istruzioni della polizia o della Compagnia tutte le misure necessarie per scoprire il colpevole e ricuperare gli oggetti rubati;

h) informare senza indugio la Compagnia se degli oggetti rubati sono stati ritrovati, o se ci sono notizie in merito.

Se lei non rispetta l'obbligo di collaborare per giustificare la richiesta assicurativa, possiamo chiederle di farlo per iscritto, fissandole un termine di dieci giorni. Se non ottempera a questa richiesta, decade l'obbligo di fornire le prestazioni.

B2 Come sono determinati il danno e l'indennità?

1. Come si determina il danno?

L'avente diritto deve provare l'importanza del danno. La somma assicurata non costituisce una prova né dell'esistenza né del valore delle cose assicurate al momento del sinistro. Nell'assicurazione per conto di terzi, il danno è valutato esclusivamente dallo stipulante e dalla Compagnia.

Il danno è stimato di comune accordo tra le parti. Se non si raggiunge un accordo, il danno è determinato da un perito comune, designato per iscritto tra le parti, o mediante la procedura di perizia. Quest'ultima si svolge ai sensi dell'art. 12 delle Disposizioni comuni.

La Compagnia può fare effettuare le riparazioni necessarie dagli artigiani che nomina, oppure versare l'indennità in contanti. Non è obbligata a riprendere le cose salvate, danneggiate o ritrovate.

2. Come si calcola l'indennità?

2.1 Per gli stabili

a) L'indennità per gli stabili assicurati è calcolata in base al loro valore di risarcimento al momento del sinistro, deduzione fatta del valore dei resti. Per valore di risarcimento s'intende il valore locale di costruzione (valore a nuovo). In caso di danni parziali, l'indennità è limitata al costo effettivo delle spese di riparazione.
In caso d'assicurazione al valore attuale, è defalcata la diminuzione del valore edilizio, verificatasi dopo la costruzione. Il valore dei resti è calcolato nello stesso modo.

b) Se lo stabile non è ricostruito entro due anni nel medesimo luogo, nelle stesse proporzioni e per la stessa destinazione, l'indennità non può superare il valore venale. Ciò vale anche per il caso in cui la ricostruzione non è effettuata dall'avente diritto, dai suoi successori legali in virtù del diritto di famiglia o di successione, o da una persona che possedeva, al momento del sinistro, un titolo legale per l'acquisto dello stabile.

c) Nel caso in cui le autorità competenti rifiutino il permesso di ricostruzione nel medesimo luogo, questa può essere fatta in altro luogo dello stesso comune o di quello vicino.

La limitazione al valore venale non è applicata. La ricostruzione deve tuttavia essere fatta nelle stesse proporzioni e per la stessa destinazione.

2.2 Per i proventi, le cose particolari e le spese

Nella misura menzionata nella polizza e secondo la somma assicurata convenuta sono determinanti:

a) per l'assicurazione del reddito locativo: la perdita di reddito risultante dall'impossibilità di utilizzare i locali danneggiati durante il periodo della garanzia convenuta nella polizza;

b) per l'assicurazione delle spese di sgombero: le spese necessarie per lo sgombero dei resti delle cose assicurate, per il loro trasporto fino al più vicino luogo appropriato per il loro deposito, come anche le spese di smaltimento e distruzione. Sono pure rifuse le spese per la demolizione di resti dichiarati senza valore dai periti incaricati della stima del danno;

c) per l'assicurazione del rincaro ulteriore: l'aumento dei costi di costruzione che si verifica tra la sopravvenienza del sinistro e l'esecuzione dei lavori di ricostruzione. Sono determinanti l'indice globale del costo della costruzione della città di Zurigo e, nel cantone di Ginevra, l'«indice ginevrino dei prezzi della costruzione di alloggi». La garanzia è limitata a due anni a partire dall'evento che ha causato il danno. Sono rifuse in ogni caso soltanto le spese effettive;

d) per le spese di perizia: gli onorari, secondo le norme SIA, di un perito designato dall'avente diritto;

e) per le spese di sorveglianza e delle misure urgenti: sono rimborsate le spese in relazione a un evento assicurato. Per le spese di spostamento e di immagazzinamento del mobilio necessarie al ripristino dello stato precedente dello stabile sono rimborsate solo le spese effettive in complemento ad altre assicurazioni per la mobilia domestica;

f) per le spese di ricerca di perdita o infiltrazione di liquidi o di fuga di gas, di scopritura e riparazioni: le spese per la ricerca di perdita o d'infiltrazione di liquidi o fuga di gas, come pure quelle per scoprire, riparare, rimurare o ricoprire le condutture di liquidi e gas fino a concorrenza di CHF 10 000.–;

g) per la perdita d'acqua o di gas: il costo effettivo fatturato dal fornitore, fino a concorrenza di CHF 10 000.–;

h) per gli utensili e il materiale: il valore di rimpiazzo degli utensili e del materiale assicurati al momento del sinistro, fatta deduzione del valore dei resti. In caso di danno parziale, soltanto le spese di riparazione sono rimborsate. Le cose non più utilizzate sono rimborsate al valore attuale. In seguito ad un furto con scasso o rapina, fino a concorrenza della somma d'assicurazione definita nella polizza;

i) per gli effetti del personale incaricato della manutenzione e della pulizia: il valore di rimpiazzo degli effetti al momento del sinistro, fatta deduzione dei resti. In caso di danno parziale, soltanto le spese di riparazione sono rimborsate. Le cose che non sono più utilizzate sono rimborsate al valore attuale;

j) per le spese di ricostituzione di documenti amministrativi inerenti allo stabile assicurato e che si trovano nello stesso; il termine di ricostituzione è al massimo di cinque anni;

k) per il danneggiamento dello stabile: le spese di riparazione effettive;

l) per gli automatici a moneta e carte in stabili d'abitazione: il valore di sostituzione del distributore automatico a moneta e carte al momento del sinistro, dedotto del valore dei resti. In caso di danno parziale, sono rimborsate solo le spese di riparazione. Le cose che non sono più utilizzate sono rimborsate al valore attuale. Il denaro contante è assicurato solo fino a concorrenza di CHF 1000.– per distributore automatico;

m) per il furto di parti fisse dello stabile, strutture immobiliari e costruzioni immobiliari: sono assicurati i danni dimostrati da tracce, testimoni o in altro modo probante. Sono esclusi i danni causati da atti di vandalismo;

n) per l'assicurazione Extended coverage: l'indennità massima annua convenuta nella polizza è valida per l'insieme dei danni che si verificano nel corso di uno stesso anno assicurativo. Determinante per l'assegnazione dei danni a un anno assicurativo è la data d'inizio dell'evento che ha provocato i danni;

o) per le spese di decontaminazione della terra e dell'acqua di spegnimento:
le spese effettive sostenute per
- l'analisi, la decontaminazione e la sostituzione della terra (comprese la fauna e la flora) e/o dell'acqua contaminate e per la loro eliminazione;
- il trasporto della terra e/o dell'acqua di spegnimento contaminate fino al più vicino deposito appropriato e il loro immagazzinamento o la loro distruzione sul posto;
- il ripristino del terreno (proprio o in affitto) su cui si trova lo stabile assicurato nello stato in cui si trovava prima dell'insorgenza dell'evento assicurato.

Le spese di decontaminazione effettivamente sostenute sono rimborsate nella misura in cui:
- riguardano una contaminazione per cui è stato dimostrato che si è prodotta nel luogo di assicurazione in seguito a un evento pregiudizievole assicurato sul terreno assicurato;
- sono state sostenute in virtù di una disposizione di diritto pubblico emessa nei 12 mesi successivi al sinistro sulla base di leggi oppure ordinanze entrate in vigore prima dell'insorgenza dell'evento pregiudizievole assicurato;
- non sono coperte da un altro contratto di assicurazione.

Se una contaminazione esistente del suolo è aggravata dall'evento pregiudizievole assicurato e se esiste il diritto all'indennizzo, sono rimborsate solo le spese che superano l'importo necessario a eliminare la contaminazione preesistente e ciò senza tenere conto del fatto che l'importo sarebbe stato pagato o meno senza il sinistro, né del momento in cui sarebbe stato pagato.

Non sono assicurate le spese sostenute per prevenire o eliminare i pregiudizi all'ambiente;

p) per le spese di cambiamento delle serrature: le spese incorse per cambiare o sostituire le chiavi e le serrature nei luoghi d'assicurazione designati nella polizza, nel caso in cui le chiavi siano rubate durante un furto con scasso o una rapina;

q) per il sovrapprezzo di ricostruzione:
1. Dei costi aggiuntivi derivanti dalle disposizioni di diritto pubblico. Si tratta delle spese di ripristino degli stabili assicurati colpiti dal sinistro, nella misura in cui tali spese sono state sostenute a causa di queste disposizioni e superano le spese di ripristino che sarebbero state normalmente sostenute.
Qualora, in virtù di disposizioni di diritto pubblico, il ripristino degli stabili assicurati colpiti dal sinistro possa essere effettuato solo in un altro luogo, le spese supplementari saranno assunte solo fino all'importo che sarebbe stato necessario per il loro ripristino al precedente luogo di rischio.
Le spese supplementari sono rimborsate solo se gli stabili interessati sono ripristinati ed il loro uso rimane lo stesso.
Le spese supplementari derivanti da disposizioni di diritto pubblico non sono assicurate nei seguenti casi:
- quando tali costi si riferiscono a degli stabili o parti di uno stabile non intaccati dal sinistro;
- se prima del verificarsi dell'evento dannoso sono state annunciate delle disposizioni di diritto pubblico con un termine di attuazione e se, a causa di queste disposizioni di legge, le spese supplementari derivanti dal verificarsi del danno si sarebbero dovute sostenere in ogni caso;
- se si riferiscono ad installazioni di prevenzione complementari adibite allo scopo di proteggere persone e cose, come i dispositivi d'allarme antincendio, i sistemi sprinkler, le porte tagliafuoco come pure i dispositivi antisismici;
- per riduzioni delle prestazioni imputate dall'assicuratore dello stabile, quali la sottoassicurazione, le differenze tra il valore a nuovo ed il valore attuale, le franchigie.

2. Per il calcolo del valore dei resti delle cose assicurate colpite dal sinistro si terrà conto di eventuali limitazioni di ripristino imposte dalle disposizioni di diritto pubblico. L'indennità è tuttavia limitata all'importo che sarebbe stato raggiunto nel caso in cui gli stabili assicurati, colpiti dal sinistro, fossero stati completamente distrutti.
3. La copertura si applica solo:
- nella misura in cui le corrispondenti disposizioni di diritto pubblico sono state emanate solo dopo il verificarsi del sinistro, sulla base di leggi o di ordinanze già in vigore prima del verificarsi del sinistro;
- se il proprietario non può ottenere il rimborso del danno da altri fornitori (copertura sussidiaria).

4. In caso d'assicurazione al valore attuale, le spese supplementari saranno rimborsate solo a pro-rata del valore attuale rispetto al valore a nuovo (calcolato per gli stabili/parti di stabile danneggiati dal sinistro).

r) per le spese di rimozione e di protezione: le spese che si verificano dal fatto che cose non assicurate devono essere rimosse, modificate o protette, al fine di poter riparare, sostituire o evacuare le cose assicurate. Sono considerate come tali in particolare le spese prodottesi dallo smontaggio e rimontaggio di cose mobili, dalla perforazione, dalla demolizione e dalla ricostruzione di parti di stabili o per l'ampliamento di aperture. Questa garanzia è sussidiaria a qualsiasi altra copertura assicurativa.

B3 Quando è ridotta l'indennità?

1. In caso di sottoassicurazione

a) L'indennità è calcolata separatamente per ogni stabile ed è limitata dalla somma assicurata.

b) In caso di danni parziali, se la somma assicurata è inferiore al valore di risarcimento (sottoassicurazione), il danno è risarcito solo nella proporzione esistente tra la somma assicurata e il valore di risarcimento.
Tuttavia la Compagnia rinuncia ad applicare la sottoassicurazione per i danni che ammontano fino al 10% della somma assicurata, ma al massimo a CHF 20 000.–.
In applicazione delle disposizioni legali, tale rinuncia non vale per l'assicurazione dei danni causati da eventi naturali.

c) Le indennità per garanzie complementari sono versate oltre la somma d'assicurazione dello stabile.

d) Per l'assicurazione al primo rischio, il danno è risarcito fino alla somma d'assicurazione convenuta, senza tenere conto di un'eventuale sottoassicurazione.

2. In caso d'eventi naturali

a) Se le indennità che tutte le Compagnie autorizzate ad esercitare in Svizzera e nel Principato del Liechtenstein devono versare, in caso d'evento assicurato, ad un solo stipulante, superano i CHF 25 milioni, tali indennità non dovranno superare insieme quest'importo.
Se le indennità che tutte le Compagnie autorizzate ad esercitare in Svizzera e nel Principato del Liechtenstein devono versare per un evento assicurato sono superiori a CHF 1 miliardo, le indennità ai vari aventi diritto saranno ridotte in modo tale da non essere superiori, insieme, a quest'importo.
Le indennità per i danni al mobilio e i danni allo stabile non sono cumulabili.
Queste limitazioni della garanzia non si applicano ai danni naturali secondo l'articolo A2, cifra due, assicurati con una convenzione speciale.

b) I danni separati nel tempo e nello spazio costituiscono un solo ed unico evento quando hanno la stessa causa atmosferica o tettonica.

B4 Qual è la franchigia a carico dell'avente diritto?

1. Eventi naturali

L'avente diritto sopporterà il 10% dell'indennità. La franchigia sarà di CHF 1000.– al minimo e di CHF 10 000.– al massimo, se si tratta di stabili che servono esclusivamente ad abitazione o per l'agricoltura. Per tutti gli altri stabili, la franchigia ammonta a CHF 2500.– al minimo e a CHF 50 000.– al massimo.

La franchigia sarà detratta una volta per ogni evento per l'assicurazione del mobilio e una volta per ogni evento per l'assicurazione degli stabili. Se un evento colpisce diversi stabili dello stesso stipulante, soggetti a franchigie differenti, si applica la franchigia più alta.

2. Bruciacchiature

L'avente diritto sopporterà CHF 500.– dell'indennità per evento.

3. Esposizione a un fuoco utilitario o al calore

L'avente diritto sopporterà una franchigia di CHF 500.– dell'indennità per evento.

4. Furto con scasso
L'avente diritto sopporterà CHF 200.– dell'indennità per evento.

5. Extended coverage
L'avente diritto dovrà assumersi il 20% dell'indennità, ma al massimo CHF 2000.–.

B5 Quando scade l'indennità?
L'indennità scade quattro settimane dopo che la Compagnia ha ricevuto le informazioni che le consentono di fissare l'importo del danno e di stabilire il proprio obbligo. Quattro settimane dopo il sinistro, il minimo dovuto in ogni caso può essere richiesto a titolo d'acconto.

L'obbligo di pagare che incombe alla Compagnia è differito fintantoché una colpa dello stipulante o dell'avente diritto impedisce la determinazione o il pagamento dell'indennità.

In particolare l'indennità non è scaduta fintantoché
– ci sono dei dubbi sulla qualità dell'avente diritto per ricevere il pagamento;
– lo stipulante o l'avente diritto è oggetto di un'inchiesta di polizia o di una procedura penale a causa del sinistro, e se tale procedura non è terminata.

C Building Assistance

La Compagnia fornisce prestazioni di assistenza agli stabili dell'assicurato indicati nella polizza. Con queste prestazioni sosteniamo tutte le persone assicurate tramite l'assicurazione degli stabili.

Le seguenti prestazioni sono assicurate solo se l'evento pregiudizievole si verifica in Svizzera.

C1 Quali sono le prestazioni assicurate?
1. Assistenza agli stabili indicati nella polizza
a) Intervento di specialisti. Su domanda dell'assicurato, la Compagnia s'incarica di metterlo in contatto con artigiani e specialisti in assicurazione, e con consulenti per il finanziamento di lavori e ipoteche.
b) Soccorso serrature. In caso di smarrimento o furto delle chiavi dello stabile dell'assicurato, o se la serratura è stata danneggiata in seguito a scasso o se il sistema di serratura o altri sistemi di sicurezza sono difettosi, la Compagnia organizza a proprio carico l'intervento di un artigiano. Questa prestazione ammonta al massimo a CHF 2000.– per evento.
Il materiale rimane a carico dell'assicurato.
c) Soccorso elettricità. In caso di guasto, corto circuito o avaria del sistema elettrico dello stabile del contraente, la Compagnia organizza l'intervento di un elettricista e si assume le spese dell'intervento d'emergenza resosi necessario. È escluso il materiale elettrodomestico e hi-fi. Questa prestazione è limitata a CHF 2000.– per sinistro.
Il materiale rimane a carico dell'assicurato.
d) Soccorso impianti sanitari, riscaldamento e condotte. In caso di guasto o avaria a impianti sanitari, di ventilazione, climatizzazione o riscaldamento, o in caso di otturazione di condotte d'acqua che servono il luogo assicurato, la Compagnia organizza l'intervento di uno specialista e si assume le spese legate all'intervento d'emergenza resosi necessario. Questa prestazione è limitata a CHF 2000.– per sinistro.
Il materiale rimane a carico dell'assicurato.

2. Assistenza a seguito di danni ad uno stabile indicato nella polizza
In occasione di danni causati allo stabile dell'assicurato in seguito a incendio, esplosione, danni d'acqua, furto, vandalismo, eventi climatici o catastrofi naturali, la Compagnia garantisce le seguenti prestazioni:
a) Misure d'urgenza – Appello di specialisti in qualsiasi momento. In occasione di danni causati da un evento assicurato allo stabile dello stipulante, allorché questi è assente, la Compagnia s'incarica delle prime misure, in particolare di adempiere alle formalità che s'impongono e di ricorrere ad artigiani in grado di assicurare la chiusura dei locali. Questa prestazione è garantita sino alla concorrenza di CHF 2000.– per ogni evento assicurato.
b) Sorveglianza. Se, a seguito di un evento dannoso assicurato, lo stabile deve essere sorvegliato per preservare dal furto gli oggetti che si trovano sul posto, la Compagnia s'incarica e assume le spese della messa a disposizione di un servizio di vigilanza durante 48 ore dal verificarsi del sinistro.

C2 Quali sono le restrizioni e le esclusioni di copertura?
1. La Compagnia non fornisce prestazioni
– in caso di eventi già verificatisi al momento della conclusione del contratto di assicurazione;
– in caso di eventi in rapporto con una guerra, una ribellione, una rivoluzione, disordini interni o una rivolta, se l'assicurato vi ha partecipato attivamente;
– in caso di eventi in rapporto con uno stato d'ubriachezza o con l'abuso di droga o di farmaci;
– in caso di eventi in rapporto con la perpetrazione intenzionale o il tentativo di perpetrazione di un crimine o un delitto;
– per provvedimenti non disposti da Generali o dal suo centro di assistenza telefonico;
– per i costi di prestazioni regolamentari o contrattuali di servizi di sicurezza pubblica e vigili del fuoco, della polizia e altri organismi tenuti legalmente a prestare assistenza.
2. Inoltre, la Compagnia non può essere considerata responsabile né dell'esecuzione difettosa di prestazioni, risultante da casi di forza maggiore o da eventi quali guerre civili o

straniere, instabilità politica, movimenti popolari, sommosse, atti di terrorismo, rappresaglie, restrizione alla libera circolazione di persone o di beni, scioperi, esplosioni, catastrofi naturali, disintegrazione del nucleo dell'atomo, né di ritardi o esecuzioni incomplete delle prestazioni risultanti dalle stesse cause.