

Zurich Business Immobili

Condizioni generali di assicurazione (CGA)

Indice

Art.	Pagina	Art.	Pagina	Art.	Pagina
Informazioni per la clientela ai sensi della LCA Edizioni 8/2012	2	3.13 Casco costruzione, lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento per stabili e per proprietà per piani	6	6. Limitazioni generali in caso di pretese di responsabilità civile	13
Parte 1:		4. Indennità	7	7. Soppressione di uno stato pericoloso	14
Assicurazione di stabili	4	4.1 In generale	7	8. Validità territoriale	14
1. Beni e proventi assicurati	4	4.2 Valore a nuovo	7	9. Validità temporale	14
1.1 Stabili	4	4.3 Valore attuale	7	10. Fornitura di prestazioni	14
1.2 Convenzione speciale	4	4.4 Franchigia	7	11. Franchigia	14
2. Rischi e danni assicurati	4	4.5 Stabile	8	Parte 3:	
2.1 Incendio e danni della natura	4	4.6 Vetrate ed elementi in vetro degli stabili	8	Disposizioni generali	14
2.2 Furto con scasso e rapina	4	4.7 Apparecchi e materiali	9	1. Basi contrattuali	14
2.3 Acqua	5	4.8 Reddito locativo e spese correnti fisse	9	2. Inizio e durata del contratto	14
2.4 Vetrate ed elementi in vetro degli stabili	5	4.9 Casco costruzione, lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento per stabili e per proprietà per piani	9	3. Adattamento automatico delle somme di assicurazione e dei premi	14
3. Costi assicurati	5	4.10 Sottoassicurazione	9	4. Premi	15
3.1 Spese di recupero, sgombero, smaltimento e decontaminazione	5	4.11 Limiti di garanzia per danni della natura	9	5. Obbligo di collaborazione nell'accertamento dei fatti	15
3.2 Danneggiamento dello stabile	5	5. Esclusioni	9	6. Copertura di previdenza per stabili	15
3.3 Spese di cambiamento delle serrature	5	5.1 Incendio e danni della natura	9	7. Clausola per broker	15
3.4 Spese di ricerca, scoprimento e riparazione	5	5.2 Furto con scasso e rapina	10	8. Retribuzione broker	16
3.5 Spese di movimento e di protezione	6	5.3 Acqua	10	9. (Obblighi in caso di sinistro)	16
3.6 Rincaro postsinistro	6	5.4 Vetrate ed elementi in vetro degli stabili	10	10. (Valutazione del danno)	16
3.7 Spese supplementari per beni artistici e storici	6	5.5 Esclusioni generali	10	11. (Procedura peritale)	16
3.8 Spese supplementari a seguito di disposizioni di diritto pubblico	6	6. Validità territoriale	11	12. (Violazione degli obblighi)	16
3.9 Misure di sicurezza provvisorie	6	Parte 2:		13. Disdetta in caso di sinistro	16
3.10 Lavori nell'area adiacente	6	Assicurazione responsabilità civile immobili	11	14. (Obblighi di diligenza)	16
3.11 Migliorie tecniche	6	1. Basi generali della copertura	11	15. Regresso (diritto di rivalsa)	17
3.12 Materiali da costruzione	6	2. Persone assicurate	11	16. Co-assicuratori/polizze collettive	17
		3. Disposizioni per la proprietà, proprietà comune e proprietà per piani	12	17. Foro	17
		4. Pregiudizi all'ambiente	12	18. Diritto applicabile	17
		5. Responsabilità civile del committente	12	19. Comunicazioni a Zurich	17
				Parte 4:	
				Norme per l'assicurazione degli stabili	17

Help Point
0800 80 80 80

Notificatecelo immediatamente!

Dall'estero
+41 44 628 98 98

Informazioni per la clientela ai sensi della LCA

Versione 8/2012

Le seguenti informazioni per la clientela forniscono una visione chiara e succinta sull'identità dell'assicuratore e sul contenuto essenziale della polizza assicurativa (Art. 3 della Legge Federale sul contratto di assicurazione, LCA). I diritti e gli obblighi delle parti sono riportati nella proposta/offerta o nella polizza, nelle condizioni contrattuali e nelle leggi applicabili, in particolare nella LCA. Dopo l'accettazione della proposta/offerta, al contraente viene rimessa una polizza. Il contenuto di quest'ultima corrisponde a quello della proposta/offerta.

Chi è l'assicuratore?

L'assicuratore è la Zurigo Compagnia di Assicurazioni SA, qui di seguito denominata Zurich, con sede statutaria in Mythenquai 2, 8002 Zurigo. Zurich è una società per azioni costituita in base al diritto svizzero.

Quali rischi sono assicurati e qual è l'estensione della protezione assicurativa?

I rischi assicurati e l'estensione della protezione assicurativa sono descritti nella proposta/offerta o nella polizza e nelle condizioni contrattuali.

A quanto ammonta il premio?

L'ammontare del premio dipende dai rischi assicurati e dalla copertura desiderata. In caso di pagamento rateale può essere applicata una commissione. Tutti i dati relativi al premio e a eventuali commissioni sono contenuti nella proposta/offerta e nella polizza.

Quando sussiste un diritto al rimborso del premio?

Se il premio è stato pagato anticipatamente per una durata contrattuale determinata e se il contratto viene disdetto prima della scadenza, Zurich rimborsa il premio relativo al periodo di assicurazione non decorso.

Il premio spetta invece interamente a Zurich quando:

- la prestazione assicurativa è stata versata in seguito al venir meno del rischio;
- la prestazione assicurativa è stata versata per un danno parziale e il contraente recede dal contratto nel corso dell'anno successivo alla sua stipulazione.

Quali altri obblighi ha il contraente?

- **Modificazioni del rischio:** nel corso dell'assicurazione una situazione di fatto rilevante subisce una modifica che rappresenta un aggravamento sostanziale del rischio, Zurich ne deve essere informata tempestivamente per iscritto.
- **Accertamento dei fatti:** in caso di chiarimenti relativi al contratto di assicurazione, ad esempio in caso di violazione dell'obbligo di notifica, di aggravamento del rischio, di verifica delle prestazioni ecc., il contraente è tenuto a collaborare con Zurich e a fornirle qualsiasi informazione e documentazione utile, a farne richiesta presso terzi trasmettendole all'attenzione di Zurich, e ad autorizzare terzi per iscritto a fornire a Zurich i relativi dati, documenti ecc. Zurich è inoltre autorizzata a eseguire autonomamente degli accertamenti.
- **Evento assicurato:** L'insorgere dell'evento assicurato deve essere tempestivamente comunicato a Zurich.

Questo elenco contiene solo gli obblighi più frequenti. Altri obblighi sono riscontrabili nelle condizioni contrattuali e nella LCA.

Quando inizia l'assicurazione?

L'assicurazione ha inizio il giorno indicato nella proposta/offerta o nella polizza. Se è stato consegnato un certificato di assicurazione o una conferma di copertura provvisoria, Zurich garantisce la protezione assicurativa fino alla consegna della polizza, nei limiti della copertura provvisoria garantita per iscritto e a norma della legge vigente.

Quando termina il contratto?

Il contraente può recedere dal contratto pronunciando la sua disdetta:

- al più tardi 3 mesi prima della scadenza del contratto o, se concordato, 3 mesi prima della scadenza dell'anno assicurativo. La disdetta si considera avvenuta entro i termini se la relativa comunicazione perviene a Zurich al più tardi entro l'ultimo giorno precedente l'inizio del preavviso di tre mesi. In caso di mancato recesso il contratto si rinnova tacitamente di anno in anno. I contratti a tempo determinato e senza clausola di proroga si estinguono automaticamente nel giorno stabilito nella proposta/offerta o nella polizza;
- dopo ogni evento assicurato per cui sia prevista una prestazione assicurativa, al più tardi entro 14 giorni dalla data di conoscenza del pagamento da parte di Zurich;

- se Zurich modifica i premi. In questo caso la comunicazione del recesso deve pervenire a Zurich entro l'ultimo giorno dell'anno assicurativo;
- se Zurich ha violato l'obbligo di informazione previsto dalla legge, ai sensi dell'art. 3 LCA. Il diritto di recesso decade 4 settimane dopo che il contraente ha preso atto di questa violazione e, in ogni caso, trascorso un anno da tale violazione.

Zurich può annullare il contratto comunicando la sua disdetta:

- al più tardi entro 3 mesi dalla scadenza del contratto o, se concordato, entro 3 mesi dalla scadenza dell'anno assicurativo. La disdetta si considera avvenuta entro i termini se la relativa comunicazione perviene al contraente al più tardi entro l'ultimo giorno precedente l'inizio del preavviso di tre mesi. In caso di mancato recesso il contratto si rinnova tacitamente di anno in anno. I contratti a tempo determinato e senza clausola di proroga si estinguono automaticamente il giorno stabilito nella proposta/offerta o nella polizza;
- dopo ogni evento assicurato per cui sia prevista una prestazione assicurativa, se la disdetta ha luogo al più tardi in occasione del pagamento;
- qualora vengano taciuti o non comunicati correttamente fatti rilevanti ai fini della determinazione del rischio (violazione dell'obbligo di notifica).

Zurich può recedere dal contratto:

- se il contraente dell'assicurazione è in mora con il pagamento del premio, è stato diffidato e Zurich rinuncia all'incasso del premio dovuto;
- se il contraente viene meno al proprio obbligo di collaborazione nell'accertamento dei fatti.
- Una volta scaduta la proroga di quattro settimane fissata per iscritto, Zurich è autorizzata a recedere dal contratto di assicurazione entro due settimane con effetto retroattivo;
- in caso di frode assicurativa.

Le presenti elencazioni contemplano solo le possibilità di recesso più comuni. Altre possibilità di recesso sono riscontrabili nelle condizioni contrattuali e nella LCA.

In che modo Zurich gestisce i dati?

Zurich elabora i dati ricavati dalla documentazione contrattuale o dall'esecuzione del contratto e li utilizza in particolare per la determinazione del premio, per la ponderazione del rischio, per il trattamento degli eventi assicurati, per le valutazioni statistiche e per finalità di marketing.

I dati vengono archiviati in formato fisico o elettronico. Zurich può, nella misura richiesta, trasmettere dati ai terzi che partecipano all'esecuzione del contratto, sia in Svizzera che all'estero, in particolare ai co-assicuratori e ai ri-assicuratori, nonché alle società svizzere e straniere di Zurich Insurance Group SA.

Zurich è altresì autorizzata a richiedere presso uffici amministrativi e altri terzi le informazioni utili, in particolare circa l'andamento dei sinistri. Ciò vale indipendentemente dall'effettiva stipula del contratto. Il contraente ha il diritto di richiedere a Zurich le informazioni di legge circa il trattamento dei dati che lo riguardano personalmente.

Condizioni generali di assicurazione Zurich Business Immobili Assicurazione di cose (CGA)

Edizione 9/2012

Parte 1: Assicurazione di stabili

Art. 1 Beni e proventi assicurati

1.1 Stabili

Sono assicurati gli stabili e/o le parti degli stabili menzionati nella polizza, vale a dire ogni prodotto non mobile dell'attività edile, comprese le sue parti integranti, che sia coperto da un tetto, contiene uno spazio utilizzabile e sia stato costruito come installazione permanente.

Qualora non sia stata stipulata alcuna assicurazione al valore attuale, la somma di assicurazione deve corrispondere al valore a nuovo (ripristino o ricostruzione).

1.1.1 Proprietà per piani

In caso di assicurazione solo di una quota di un singolo proprietario per piani, si applica quanto segue:

Sono assicurati i locali assegnati al proprietario per piani per diritto esclusivo (in considerazione delle eventuali dotazioni edili speciali) nonché le parti dello stabile e gli impianti di uso comune, questi tuttavia solo in misura proporzionale alla quota della proprietà per piani assicurata.

1.1.2 Delimitazione

Per quanto riguarda la delimitazione tra stabile e beni mobili vale quanto segue:

- nei cantoni con assicurazione incendio cantonale per gli stabili e nel Principato del Liechtenstein si applicano le relative disposizioni di legge;
- in tutti gli altri cantoni si applicano le norme per l'assicurazione stabili definite dall'Associazione Svizzera d'Assicurazioni (ASA).

1.2 Convenzione speciale

Se espressamente convenuto e indicata in polizza con la relativa somma di assicurazione, risultano assicurati anche:

1.2.1 Fondazioni speciali

Fondazioni speciali, lavori di consolidamento del terreno edificabile, quali palificazioni, stabilizzazioni, compattamenti, ancoraggi. Restano salve eventuali disposizioni cantonali divergenti.

1.2.2 Impianti edili che non costituiscono parte integrante dello stabile

Impianti edili all'aperto che non costituiscono parte integrante dello stabile e che si trovano sul terreno appartenente allo stabile, quali ad esempio piscine con relative coperture, recinzioni, pergolati, dependance, capanni per gli attrezzi, serre e fontane.

1.2.3 Apparecchi e materiali

Apparecchi, materiali e combustibili utili alla manutenzione o all'impiego degli stabili assicurati e della relativa sede.

1.2.4 Reddito locativo e spese correnti fisse

In caso di inutilizzabilità dei locali assicurati in seguito a un danno materiale assicurato nel presente contratto o ai sensi delle relative disposizioni cantonali nei cantoni con assicurazione cantonale degli stabili obbligatoria:

- sono assicurati tutti i redditi locativi conseguiti mediante la locazione di immobili o locali a terzi. Sono altresì assicurati i redditi locativi derivanti da contratti di locazione di beni in comproprietà o di proprietà per piani. Il reddito locativo si definisce come la somma di tutte le entrate lorde, al netto delle eventuali spese risparmiate dalle rispettive locazioni;
- in caso di abitazioni in proprietà ad uso proprio, le spese fisse maturate durante un periodo massimo di 24 mesi, quali gli interessi ipotecari, le spese di riscaldamento e le spese accessorie. Le spese risparmiate vengono detratte.

Art. 2 Rischi e danni assicurati

A seconda di quanto convenuto nella polizza, è prevista una copertura assicurativa per:

2.1 Incendio e danni della natura

2.1.1 Incendio

Sono assicurati il danneggiamento, la distruzione e la perdita che si verifichino in modo improvviso e imprevedibile e che siano causati da:

- incendio, fumo (azione improvvisa e accidentale), fulmine, esplosione, implosione o lotta contro incendio;
- caduta/atterraggio di fortuna di aeromobili e veicoli spaziali e loro componenti;
- abbruciacchiatura di cose assicurate. L'indennità per i danni da abbruciacchiatura è limitata a CHF 5'000 per evento.

2.1.2 Danni della natura

Sono assicurati il danneggiamento, la distruzione e la perdita che si verifichino in modo improvviso e imprevedibile e che siano causati da:

- piena/inondazione;
- vento con una velocità di almeno 75 km/ora, che abbatte alberi o scoperchia stabili nelle vicinanze delle cose assicurate;
- grandine, valanga, frana, caduta di sassi, scoscendimenti, pressione della neve.

2.2 Furto con scasso e rapina

Sono assicurati i danni comprovati in modo attendibile da tracce, testimoni o dalle circostanze, causati da:

- furto con scasso, ovvero furto o tentativo di furto, perpetrato da persone che si sono introdotte con la forza in uno stabile o in un locale di uno stabile o hanno forzato degli oggetti in esso contenuti;

- rapina, ovvero furto con minaccia o esercizio della violenza ai danni del contraente, dei suoi collaboratori e conviventi, nonché il furto avvenuto in situazioni in cui non si è in grado di opporre resistenza a seguito di morte, svenimento o incidente;
- furto commesso e suo tentativo impiegando le chiavi o i codici corretti, sottratti durante il furto con scasso o la rapina.

2.3 Acqua

Sono assicurati il danneggiamento e la distruzione imprevedibili causati da:

- fuoriuscita di acqua e altri liquidi nonché gas (incl. aria) da condutture al servizio esclusivo dello stabile assicurato o delle imprese che si trovano al suo interno, o da dispositivi e impianti collegati a tali condutture;
- fuoriuscita di acqua e altri liquidi da sistemi chiusi oppure contenitori come fontanelle ornamentali, acquari o materassi ad acqua;
- fuoriuscita di liquidi da sistemi di scambi termico, da pompe di calore, da impianti di condizionamento o di refrigerazione o da alte installazioni per la produzione di calore;
- fuoriuscita di combustibile da impianti di riscaldamento e cisterne;
- infiltrazione di acqua sotto forma di precipitazioni all'interno dello stabile, qualora l'infiltrazione avvenga attraverso tetti, grondaie, balconi, tubi di scarico esterni o di balconi, nonché finestre, porte o lucernari chiusi;
- rigurgito dell'acqua di scarico delle fognature;
- innalzamento della falda freatica o infiltrazione di acqua di pendio all'interno dello stabile;
- spese di riparazione di condutture idriche danneggiate dal gelo o per il disgelo di condutture congelate e dei dispositivi a esse collegati all'interno dello stabile e delle condutture sotterranee all'esterno dello stabile, qualora siano al servizio esclusivamente dello stabile assicurato. Se tali condutture sono al servizio di più stabili, viene coperta solo la quota di spese corrispondente.

2.4 Vetrate ed elementi in vetro degli stabili

È assicurata la rottura di vetri improvvisa e imprevedibile causata da:

forze esterne fisiche e violente.

Sono coassicurati i danni causati da disordini interni e da danneggiamenti dolosi, nonché i danni consecutivi a cose assicurate derivanti dal danneggiamento dell'oggetto assicurato (ad esempio danni causati da schegge).

Sono considerate vetrate ed elementi in vetro degli stabili:

- gli elementi in vetro degli stabili (inclusi i rivestimenti in vetro e gli elementi di costruzione in vetro delle facciate e delle pareti e vetrocemento) incorporati nello stabile assicurato o utilizzati come materiale da costruzione vero e proprio. Si considerano vetro anche i materiali affini al vetro quali plexiglas o altri materiali sintetici utilizzati al posto del vetro;
- lavandini, gabinetti, bidet, orinatoi, docce e vasche da bagno, pareti divisorie di orinatoi e docce, piastre di cottura in vetroceramica;
- insegne aziendali e cartelli pubblicitari luminosi, vetri decorati con scritte, pellicole, laccature e pitture, vetri trattati a incisione o sabbatura;
- lucernari, componenti in vetro dei collettori solari, specchi parabolici fissati allo stabile assicurato o sull'area pertinente;
- piastrelle da parete e pavimento e rivestimenti da cucina in pietra naturale o artificiale o in ceramica che si trovano nello stabile, nelle sue parti integranti, nelle costruzioni facilmente movibili o sull'area pertinente;
- spese di riparazione in caso di scheggiamento del rivestimento in smalto.

Art. 3 Costi assicurati

A seconda di quanto convenuto nella polizza, sono assicurati i seguenti costi e proventi derivanti da un sinistro assicurato:

3.1 Spese di ricupero, sgombero, smaltimento e decontaminazione

Le spese per il ricupero e lo sgombero dal luogo del sinistro dai resti di cose assicurate e di terreni contaminati, nonché le spese per il loro trasporto fino al luogo di deposito idoneo più vicino e il pagamento delle tasse per lo scarico, la distruzione e lo smaltimento. Sono coassicurate le spese per l'eventuale necessaria decontaminazione delle cose assicurate, del suolo e dell'acqua per le operazioni di spegnimento. Sono altresì assicurate le spese effettivamente sostenute per la demolizione dei resti degli stabili dichiarati privi di valore dagli esperti.

3.2 Danneggiamento dello stabile

Danneggiamenti, distruzioni o atti di vandalismo perpetrati durante un furto con scasso o un accertato tentativo di furto con scasso allo stabile definito quale luogo di rischio in polizza. L'indennità viene corrisposta sulla base delle spese di riparazione effettivamente generate.

Sono coassicurati i danni ai dispositivi automatici a moneta adibiti all'approvvigionamento di energia che si trovano all'interno dello stabile assicurato. La somma assicurata ammonta al massimo a CHF 1'000 per ogni caso di sinistro.

3.3 Spese di cambiamento delle serrature

Le spese per il cambiamento o la sostituzione di chiavi, serrature e impianti di chiusura elettronica negli stabili, nei locali, nelle costruzioni facilmente trasportabili, assicurati ai sensi del presente contratto.

Le spese sono rimborsate soltanto a condizione che le chiavi/i codici siano stati sottratti in occasione di un furto con scasso o una rapina.

3.4 Spese di ricerca, scoprimento e riparazione

Le spese per la ricerca, lo scoprimento, la muratura, la copertura e la riparazione di condutture interrate o superficiali che contengono liquidi o gas (incl. aria) e che appartengono allo stabile assicurato, al suo interno e l'area circostante di pertinenza, a causa delle condutture non stagne o a seguito di una rottura di tubazione.

Sono coassicurati:

- condutture idriche e del gas anche all'esterno del fondo, purché al servizio dello stabile assicurato e in misura proporzionale alla quota di manutenzione a carico del contraente;
- sonde e registri sotterranei a seguito di danni da rottura.

3.5 Spese di movimento e di protezione

Vengono riscalate le spese per la movimentazione, la modifica o la protezione di cose non danneggiate o distrutte, assicurate e non assicurate, la cui movimentazione, modifica o protezione siano necessarie per il ripristino o il riacquisto delle cose assicurate a seguito di un evento assicurato. Fra queste rientrano per esempio le spese per lo smontaggio e il rimontaggio di macchinari, per lo sfondamento, la demolizione o la ricostruzione di parti dello stabile o per l'ampliamento di aperture. Qualora le cose protette rimangano sul posto e ostacolino il ripristino delle cose assicurate, vengono riscalate anche le spese supplementari generate.

3.6 Rincarò postsinistro

Le spese generate dall'aumento dei costi di costruzione nell'arco di tempo che intercorre tra il verificarsi del sinistro e l'esecuzione della ricostruzione. Tale aumento si calcola in base all'indice dei costi di costruzione applicabile allo stabile danneggiato. La garanzia è limitata a due anni. Vengono rimborsate solo le spese sostenute che abbiano effettivamente subito un aumento.

3.7 Spese supplementari per beni artistici e storici

Sono assicurate le spese supplementari sostenute nei cinque anni successivi al verificarsi di un danno assicurato ai sensi delle rispettive disposizioni contrattuali per il ripristino o la ricostruzione fedele dello stabile, sempre che dette spese superino il danno assicurato nell'ambito di un'eventuale assicurazione cantonale degli stabili. L'eventuale minusvalenza non è assicurata.

Qualora lo stabile, successivamente al verificarsi di un sinistro, non venga ripristinato o ricostruito entro i termini contrattuali o legali o qualora si rinunci a ripristinarne il valore storico o artistico, non è dovuta alcuna prestazione.

3.8 Spese supplementari a seguito di disposizioni di diritto pubblico

Le spese per il ripristino d'oggetti assicurati e interessati dal danno, nella misura in cui siano cagionati dalle disposizioni emanate e superino il ripristino esente da condizioni.

Se in virtù di disposizioni di diritto pubblico, i oggetti assicurati ed interessati dal danno possono essere ripristinati solo in un altro luogo, le spese sono indennizzate soltanto nella misura in cui tali spese sarebbero risultate anche al precedente luogo di rischio. Le spese sono riscalate soltanto a condizione che i beni mobili interessati siano ripristinati e il loro scopo d'uso rimanga invariato.

In caso di restrizioni di ripristino in virtù di disposizioni di diritto pubblico viene conteggiato il valore del resto per i oggetti assicurati ed interessati dal danno. L'indennità è tuttavia limitata all'importo che risulterebbe se l'oggetto assicurato ed interessato dal danno fosse stato completamente distrutto.

La copertura dei costi si applica soltanto purché le disposizioni di diritto pubblico siano state emanate dopo il verificarsi del sinistro, ma in virtù di leggi od ordinanze già in vigore prima del sinistro.

Non vengono riscalati

Le spese cagionate in virtù di disposizioni di diritto pubblico che riguardano i oggetti non interessati dal danno.

3.9 Misure di sicurezza provvisorie

Le spese che devono essere sostenute per le misure di sicurezza provvisorie in seguito a un sinistro assicurato. È previsto il riscalamento dei costi effettivamente sostenuti per porte, serrature, vetrate provvisorie e simili.

3.10 Lavori nell'area adiacente

Le spese per il ripristino dell'area adiacente all'interno del luogo assicurato, a condizione che si verifichino danni da incendio assicurati ai sensi del presente contratto. Sono altresì coassicurati anche i danni

causati all'area adiacente in seguito a un intervento dei vigili del fuoco. Non rientrano invece nella copertura assicurativa i danni generati durante le esercitazioni dei vigili del fuoco.

Vengono riscalate le spese per la preparazione dell'humus, la piantagione della vegetazione (con valore equivalente per alberi, cespugli e piante), il manto stradale e le lastre incl. i recinti.

Non vengono riscalati

Le spese per beni mobili, veicoli a motore, stabili e le altre spese.

3.11 Migliorie tecniche

Vengono riscalate le spese supplementari nel caso in cui il ripristino o la sostituzione di un bene interessato dal sinistro con le medesime caratteristiche e qualità non appaia possibile o ragionevole a causa del progresso tecnologico. Il bene sostitutivo deve essere il più simile possibile, in termini di caratteristiche e qualità, al bene interessato dal sinistro e rispettare lo scopo originario di esercizio o utilizzo.

3.12 Materiali da costruzione

I materiali da costruzione appartenenti al proprietario dello stabile ma non ancora incorporati nello stabile assicurato. Il valore di riscalamento corrisponde al prezzo di mercato.

3.13 Casco costruzione, lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento per stabili e per proprietà per piani

Progetti edilizi assicurati

Sono assicurati i progetti edilizi il cui totale dei costi di costruzione ai sensi del piano dei costi di costruzione (calcolato in base ai criteri SIA) non ecceda i CHF 200'000. Per costo di costruzione complessivo si intende il preventivo di spesa (compresi gli onorari di progettazione e i salari degli artigiani), al netto del costo del terreno, delle tasse e degli interessi.

Sono assicurati i danni causati dai lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento realizzati nell'area perimetrale e all'interno dello stabile oppure sul terreno di pertinenza, nonché dagli interventi di riadattamento del tetto e della facciata. I lavori devono essere realizzati da personale di comprovata esperienza.

Non sono assicurati

I danni causati da lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento, se lo stabile o parti di esso devono subire una sottofondazione o una sotto-murazione o in caso che tangono o danneggiano degli elementi portanti.

Eventi assicurati

Sono assicurati, in caso di lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento e a condizione che i danni non siano di competenza di un altro assicuratore di cose o di responsabilità civile:

- la distruzione e il danneggiamento (cosiddetti incidenti di costruzione) tanto delle opere edili nuove quanto dello stabile esistente, che si verificano in modo improvviso e imprevedibile durante i lavori e che siano conseguenza diretta dell'attività di costruzione. La copertura assicurativa si estingue nel momento in cui le opere edili vengono collaudate. La messa in uso di un'opera edile vale come collaudo;
- i danni da incendio e della natura alle opere edili nuove assicurate, a condizione che non debbano essere assicurate da un istituto di assicurazione cantonale;
- furto di materiali ed elementi di costruzione già fissati saldamente allo stabile;
- la rottura delle vetrate dello stabile come conseguenza diretta dell'attività di costruzione;
- i danni allo stabile causati dall'infiltrazione di acqua attraverso aperture presenti sul tetto. La copertura assicurativa sussiste solo nel caso in cui l'attività di costruzione che ha reso necessarie le aperture sul tetto escluda la realizzazione di nuovi elementi costruttivi o di lavori di ampliamento sul tetto e siano state adottate tutte le misure di sicurezza necessarie.

Zurich anticipa la prestazione dovuta dall'assicuratore di responsabilità civile nei limiti della somma di assicurazione di CHF 200'000. L'avente diritto deve di conseguenza cedere a Zurich le proprie pretese di risarcimento nella misura dell'anticipo accordato.

Non sono assicurati

I vizi, la formazione di crepe e i difetti puramente estetici quali ad esempio i graffi su vetri, vasche da bagno e docce, rivestimenti da cucina.

I danni causati da errori di demolizione e smontaggio.

I danni ai beni mobili e ai valori pecuniari e i danni ai beni mobili delle imprese o degli artigiani partecipanti all'opera edile.

I danni ai materiali e agli elementi di costruzione non fissati allo stabile.

Art. 4 Indennità

4.1 In generale

L'indennità si riferisce alle cose, ai costi e ai proventi definiti nella polizza, nonché alle spese per la riduzione del danno per i danni già verificatisi. Se tali costi, sommati all'indennità, superano la somma di assicurazione, vengono risarciti solo se espressamente disposto da Zurich mediante apposite misure di riduzione del danno.

Per le misure di prevenzione e riduzione del danno non convenute con Zurich, che hanno o avrebbero contribuito in modo dimostrabile a evitare il verificarsi del danno o a ridurre il danno, Zurich risarcisce al massimo CHF 1'000.

Se l'avente diritto è soggetto all'IVA sulla base dell'aliquota d'imposta, l'IVA che è stata versata o deve essere versata da lui (o a suo nome) non viene detratta dall'indennità. Di conseguenza l'indennità si determina in base al compenso, comprensivo dell'imposta sul valore aggiunto, da pagare per le forniture e i servizi. Per i contribuenti soggetti all'IVA sulla base del procedimento ordinario, l'imposta sul valore aggiunto viene invece detratta dall'indennità.

In caso di perdita di reddito locativo, su richiesta degli interessati, il contraente è tenuto a consentire a Zurich o al suo incaricato di prendere visione dei documenti determinanti.

L'indennità è limitata alla somma di assicurazione concordata contrattualmente o al limite di garanzia per i danni della natura. Si considerano prioritarie le divergenze da tale principio citate espressamente nel presente contratto.

4.2 Valore a nuovo

In caso di copertura del valore a nuovo, Zurich rimborsa, in seguito a un danno totale, l'importo necessario per il riacquisto o la riproduzione a nuovo di un bene di pari valore. In caso di danno parziale vengono indennizzate le spese di riparazione, tenendo conto che queste non devono essere superiori al prezzo di riacquisto o di fabbricazione a nuovo. I resti esistenti sono calcolati al valore a nuovo.

4.3 Valore attuale

In caso di copertura al valore attuale, Zurich rimborsa l'importo necessario per il riacquisto al momento del sinistro al netto dell'ammortamento/deprezzamento legato all'utilizzo o ad altri motivi. I resti esistenti vengono calcolati al valore attuale.

4.4 Franchigia

Dall'indennità calcolata per le cose, i costi e i proventi viene detratta la franchigia convenuta. Se un unico sinistro interessa più cose, costi o proventi, la franchigia viene dedotta una sola volta. In presenza di diverse franchigie verrà detratto l'importo più elevato. Anche nell'assicurazione a primo rischio la franchigia viene detratta dall'indennità.

In caso di danni della natura l'avente diritto è tenuto ad assumersi le seguenti franchigie previste per legge:

- mobili domestica: 500 franchi per evento;
- inventario agricolo: per ogni evento il 10 per cento dell'indennità, tuttavia almeno 1'000 franchi e al massimo 10'000 franchi;
- (altri) beni mobili: per ogni evento il 10 per cento dell'indennità, tuttavia almeno 2'500 franchi e al massimo 50'000 franchi;
- stabili:

1. utilizzati esclusivamente a uso abitativo e agricolo: il 10 per cento dell'indennità, tuttavia al minimo 1'000 franchi e al massimo 10'000 franchi,
2. per tutti gli altri fabbricati: il 10 per cento dell'indennità, tuttavia almeno 2'500 franchi e al massimo 50'000 franchi.

4.5 Stabile

4.5.1 In caso di ricostruzione

In caso di ricostruzione viene rimborsato il valore di costruzione locale (valore a nuovo). Il valore dei resti viene detratto dall'indennità. Non vengono tenuti in considerazione né il valore affettivo personale, né le conseguenze delle restrizioni o delle direttive di ricostruzione emanate dalle autorità competenti.

4.5.2 In caso di mancata ricostruzione o di ricostruzione modificata per un altro scopo o eseguita in altro luogo

Se lo stabile non viene ricostruito completamente entro due anni o se non viene ricostruito nello stesso luogo, con le stesse dimensioni o lo stesso scopo, il valore di risarcimento non può superare il valore venale. Il valore del terreno in questo caso non rappresenta un componente del valore venale. Se il valore venale supera il valore a nuovo, il valore massimo dell'indennità è pari alla somma di assicurazione. Il valore dei resti viene detratto dall'indennità. Non vengono tenuti in considerazione né il valore affettivo personale, né le conseguenze delle restrizioni o delle direttive di ricostruzione emanate dalle autorità competenti.

4.5.3 Assicurazione del valore attuale

In caso di assicurazione al valore attuale viene dedotto anche il deprezzamento edilizio subentrato a partire dalla data della costruzione. Il valore dei resti viene detratto dall'indennità. Non vengono tenuti in considerazione né il valore affettivo personale, né le conseguenze delle restrizioni o delle direttive di ricostruzione emanate dalle autorità competenti.

4.5.4 Oggetti destinati alla demolizione

Per gli oggetti destinati alla demolizione l'indennità corrisponde al valore di demolizione, che coincide con il ricavo realizzabile per l'oggetto senza tener conto del terreno.

4.5.5 Assicurazione della costruzione grezza durante i lavori

Nel corso dell'avanzamento del progetto di costruzione, le prestazioni assicurative si limitano al valore venale dell'oggetto in costruzione al momento del verificarsi del sinistro. Nell'indennità non si tiene conto della somma di assicurazione convenuta provvisoriamente.

4.5.6 Garanzia del credito reale

Verso i creditori pignorati che prima del verificarsi del sinistro abbiano notificato per iscritto a Zurich il loro diritto di pegno iscritto nel registro fondiario, Zurich risponde sino a concorrenza dell'indennità, anche qualora l'avente diritto abbia perso totalmente o parzialmente il diritto all'indennità, sempre che i crediti dei creditori pignorati non vengano coperti dal patrimonio del contraente o dal patrimonio del debitore.

4.5.7 Proprietà per piani

Nel caso della proprietà per piani Zurich risponde per le quote d'indennità degli altri proprietari per piani, anche qualora un proprietario per piani abbia perso totalmente o parzialmente il proprio diritto all'indennità. Zurich può esercitare il proprio diritto di regresso ai sensi delle disposizioni legali anche nei confronti dei singoli proprietari per piani.

Zurich risarcisce inoltre per intero le quote necessarie per il ripristino della proprietà collettiva, a condizione che:

- i crediti degli altri proprietari per piani non vengano coperti dal patrimonio del proprietario per piani che ha perso il diritto all'indennità;
- il creditore pignoratizio del proprietario per piani che ha perso il diritto approvi questa soluzione.

Il proprietario per piani che causa il sinistro si impegna inoltre a rimborsare a Zurich le sue spese. È fatto salvo il diritto di regresso ai sensi della Legge sul contratto di assicurazione.

Qualora sia assicurato un singolo piano, in caso di sinistro si determina il valore di risarcimento di questa singola unità di piano. L'unità di piano assicurata include anche le dotazioni edili speciali e la quota di valore delle parti dello stabile e degli impianti di uso comune. Se la somma di assicurazione è inferiore al valore di risarcimento (sottoassicurazione), il danno viene risarcito solo nella proporzione esistente

tra la somma di assicurazione e il valore di risarcimento.

Qualora lo stabile venga assicurato dalla comunità dei proprietari per piani, vale quanto segue:

se un proprietario per piani perde il diritto all'indennità, Zurich resta obbligata al versamento della quota d'indennità spettante agli altri proprietari per piani. Qualora l'evento sia stato provocato intenzionalmente, il proprietario per piani che ha causato la perdita è obbligato a restituire a Zurich l'importo dell'indennità. In ogni caso è fatto salvo il diritto di regresso ai sensi delle disposizioni di legge.

Gli altri proprietari per piani possono pretendere che Zurich eroghi il proprio rimborso anche per quanto attiene alla quota di comproprietà del proprietario per piani che ha perso il proprio diritto nell'ambito dell'ammontare dell'indennità persa, qualora:

- quest'indennità complementare venga utilizzata per il ripristino della proprietà collettiva;
- il creditore pignoratizio della quota di comproprietà, di cui il proprietario ha perso i propri diritti, acconsenta a tale soluzione;
- gli altri proprietari per piani non vengano indennizzati direttamente dal proprietario per piani che ha perso il proprio diritto.

L'obbligo di restituzione e il diritto di regresso di cui sopra si applicano anche a queste spese supplementari.

4.5.8 Impianti edili

Gli impianti edili sono assicurati al valore a nuovo. Per le cose non più utilizzate viene rimborsato unicamente il valore attuale.

4.6 Vetrate ed elementi in vetro degli stabili

Le vetrate e gli elementi in vetro degli stabili sono assicurati al valore a nuovo. Per le cose non più utilizzate viene rimborsato unicamente il valore attuale.

Sono coassicurate le spese per vetrate provvisorie e per lo sgombero del luogo del sinistro.

4.7 Apparecchi e materiali

Gli apparecchi e i materiali sono assicurati al valore a nuovo. Per le cose non più utilizzate viene rimborsato unicamente il valore attuale.

4.8 Reddito locativo e spese correnti fisse

La differenza, in seguito all'inutilizzabilità dei locali assicurati, fra il reddito locativo realizzato in un periodo massimo di 24 mesi e quello che si sarebbe potuto realizzare se non si fosse verificato il sinistro. I costi risparmiati vengono detratti. Ai fini del risarcimento è indispensabile dimostrare la locazione dei locali mediante la presentazione dei relativi contratti locativi.

In caso di abitazioni in proprietà ad uso proprio, le spese fisse maturate durante un periodo massimo di 24 mesi, quali gli interessi ipotecari, le spese di riscaldamento e le spese accessorie. L'indennità massima per questi costi non può superare la spesa dimostrabile sostenuta nei 24 mesi precedenti il verificarsi del sinistro per la quota di proprietà ad uso proprio.

Non sono assicurati

I redditi locativi interni del gruppo, quali ad esempio le locazioni proprie indicative e le locazioni reciprocamente contabilizzate.

4.9 Casco costruzione, lavori di costruzione, di rifacimento e di ampliamento per stabili e per proprietà per piani

Per le spese elencate ai seguenti capoversi, considerate globalmente, Zurich rimborsa al massimo il totale dei costi di costruzione ai sensi del piano dei costi di costruzione (calcolato in base ai criteri SIA) e comunque un ammontare non superiore a CHF 200'000:

- spese per il ripristino della prestazione di costruzione assicurata in essere poco prima del sinistro;
- spese per il ripristino dello stabile esistente indicato nella polizza fino al raggiungimento dello stato in cui si trovava poco prima del sinistro (valore attuale).

Non sono assicurati

I danni ai beni mobili.

4.10 Sottoassicurazione

L'indennità è fissata nei limiti della somma di assicurazione o dell'importo massimo di risarcimento. Se la somma di assicurazione è inferiore al valore di risarcimento (sottoassicurazione), il danno viene risarcito solo nella proporzione esistente tra la somma di assicurazione e il valore di risarcimento e, in caso di assicurazione del valore a nuovo, al valore a nuovo.

L'indennità per gli stabili viene calcolata separatamente per ogni stabile.

Per i danni il cui valore di risarcimento non supera il 10% della somma di assicurazione convenuta, la sottoassicurazione non viene conteggiata. Se il valore di risarcimento supera di più del 10% la somma di assicurazione convenuta, per la parte eccedente si applica la disposizione relativa alla sottoassicurazione. La rinuncia al conteggio di una sottoassicurazione non si applica solo ai danni della natura che sottostanno alle disposizioni dell'Ordinanza sulla sorveglianza (OS).

Nell'assicurazione a «primo rischio», il danno viene risarcito al massimo fino a concorrenza della somma di assicurazione convenuta, senza conteggiare un'eventuale sottoassicurazione.

4.11 Limiti di garanzia per danni della natura

Per i danni causati dalla natura si applicano le seguenti limitazioni della garanzia. Le indennità per danni ai beni mobili e agli stabili non vengono calcolate assieme.

Se la somma delle indennità a carico di tutte le imprese di assicurazione che sono autorizzate a operare in Svizzera per un evento assicurato in Svizzera supera i 25 milioni di franchi, essa verrà ridotta a questo importo.

Se la somma delle indennità a carico di tutte le imprese di assicurazione che sono autorizzate a operare in Svizzera per un evento assicurato in Svizzera supera l'importo di 1 miliardo di franchi, le indennità spettanti ai singoli aventi diritto vengono ridotte in modo che il loro totale non superi tale somma.

Se assicurati mediante una convenzione speciale, i limiti di garanzia non si applicano a:

- danni della natura ai sensi delle Condizioni complementari per l'estensione della copertura per i danni della natura;
- le aree adiacenti e i giardini, le piante e le colture ai sensi delle Condizioni complementari.

I danni separati nel tempo e nello spazio costituiscono un unico evento quando sono riconducibili alla stessa causa atmosferica o tettonica.

Art. 5 Esclusioni

Sono esclusi dalla copertura assicurativa i danni, le perdite e le spese seguenti:

5.1 Incendio e danni della natura

5.1.1 Incendio

I danni causati dall'azione normale o progressiva del fumo.

Danni a cose che sono esposte al fuoco utilitario o che sono state danneggiate dal calore diretto.

Danni a macchinari elettrici, dispositivi e condutture sotto tensione a causa di effetti elettrici, della sovratensione o del riscaldamento dovuto a sovraccarico, come pure danni a installazioni elettriche di protezione, come ad esempio valvole di sicurezza fusibili, in seguito al loro normale funzionamento.

Danni a seguito di depressione, irruzione dell'acqua, forza centrifuga e altre forze meccaniche d'esercizio.

Danni causati da terremoti ed eruzioni vulcaniche.

Danni causati da disordini interni (violenza ai danni di persone o cose in occasione di assembramenti, sommosse e tumulti) e dalle misure adottate per combatterli.

5.1.2 Danni della natura

Danni a costruzioni facilmente rimovibili (padiglioni per esposizioni o feste, tendoni, tendoni per feste, stand per mostre e fiere, capannoni pneumatici e romboidali) e al loro contenuto.

Danni a serre, finestre per semina e piante di serra.

Danni ad aree adiacenti e giardini, piante e colture.

Danni agli impianti edili esterni allo stabile assicurato particolarmente esposti al rischio di danni della natura, quali pontili per barche e di altro tipo, viali di ingresso, canali, impianti di risalita e di trasporto all'aperto, rampe, muri di sostegno, terrazze, scale e marciapiedi.

Danni causati da cedimento del terreno, cattivo terreno da costruzione condizioni o costruzione difettosa.

Danni causati da una deficiente manutenzione carente dello stabile o da omissione di misure protettive.

Danni a seguito di movimenti artificiali di masse di terreno.

Danni causati dalle acque del sottosuolo.

Danni causati da piene o straripamenti che, secondo l'esperienza, si ripetono a intervalli più o meno lunghi.

Danni causati dal rigurgito di acque provenienti dalle canalizzazioni.

Danni d'esercizio, dei quali si deve tener conto sulla base dell'esperienza (ad esempio costruzioni di sopra e sottostruttura, costruzione di cunicoli, estrazione di pietre, ghiaia, sabbia o argilla).

Danni causati dalla caduta della neve dai tetti.

Danni causati dalla pressione della neve che interessano soltanto tegole o altri materiali di copertura del tetto, camini, grondaie o tubi di scarico.

5.2 Furto con scasso e rapina

Danni causati da persone che vivono con il contraente o sono alle sue dipendenze, se la loro posizione professionale ha permesso loro l'accesso ai locali dell'azienda.

Danni causati dallo smarrimento o dalla perdita di cose.

Danni derivanti da semplici atti vandalici, ovvero danni alle cose o agli stabili assicurati arrecati da persone che si sono introdotte nello stabile o nei locali o li hanno danneggiati senza scopo di furto.

Danni causati da incendi o eventi naturali.

5.3 Acqua

Danni causati da lavori di revisione e riempimento di impianti di riscaldamento e serbatoi, sistemi di scambio termico o di pompe di calore o altri impianti per la produzione di calore.

Danni causati da cedimenti del terreno, cattivo terreno da costruzione o costruzione difettosa.

Danni causati da una manutenzione deficiente dell'edificio o da omissione di misure protettive.

Danni causati dall'infiltrazione di acqua da abbaini aperti o da aperture sul tetto.

Danni causati da rigurgito, di cui è tenuto a rispondere il proprietario della canalizzazione.

Danni agli impianti di refrigerazione causati dal ghiaccio prodotto artificialmente.

Danni alla facciata (muri esterni compreso l'isolamento) causati dall'acqua piovana e dal fondersi della neve o del ghiaccio.

Danni al tetto (alla costruzione portante, alla copertura del tetto e all'isolamento).

Danni ai canali d'aerazione.

Danni causati dal disgelo e dalla riparazione di grondaie e tubi di scarico esterni.

Spese per lo sgombero di neve e ghiaccio.

Danni causati da muffe e funghi di ogni genere, a prescindere dalla causa che li ha originati.

Danni causati da incendi o eventi naturali.

5.4 Vetrate ed elementi in vetro degli stabili

Danni a vetri concavi, lampade, lampadine, tubi al neon e luminescenti, vetri ottici.

Danni complementari, ovvero la riduzione del valore di un insieme di beni che sono complementari e che costituiscono sempre un'entità unica, che si verificano come un danno

estetico dovuto al danneggiamento o alla distruzione di singoli componenti di questo insieme.

Danni puramente superficiali quali graffi, danni esclusivamente estetici e simili.

Danni causati da avvitemento, inserimento, posizionamento o pulizia di vetri, materiali affini, piastrelle e lastre.

Sono esclusi i danni causati da:

- incendio ed eventi naturali;
- furto.

5.5 Esclusioni generali

Danni agli impianti atomici ai sensi dell'art. 3 lettera d della Legge federale del 21 marzo 2003 sull'energia nucleare.

Danni causati da modifiche della struttura dell'atomo, come pure il deposito o l'utilizzo di barre o elementi di combustibile.

Danni provocati da scosse che sono causate dal crollo di cavità create artificialmente.

Danni a cose che sono assicurate o che devono essere assicurate in altro modo da un istituto di assicurazione cantonale o da un'altra assicurazione secondo quanto definito dalle norme per l'assicurazione degli stabili.

Pretese e danni correlati a eventi in relazione diretta o indiretta con disordini interni, guerre o eventi a queste assimilabili e alle misure prese per contrastarli, al terrorismo, a terremoti e all'acqua proveniente da bacini artificiali.

Valgono le seguenti definizioni:

Disordini interni

Si parla di disordini interni quando gruppi di persone agiscono in modo tale da disturbare la quiete e l'ordine pubblico e perpetrano violenza ai danni di persone o cose, in particolar modo in caso di assembramenti, sommosse, tumulti o saccheggi ad essi correlati. Inoltre appartengono a questa categoria le rivolte, le rivoluzioni, le insurrezioni, gli assembramenti, le dimostrazioni, gli ammutinamenti, gli atti di sabotaggio e le azioni simili.

Guerre ed eventi a esse assimilabili

Danni causati da o correlati a guerre, invasioni, atti bellici od operazioni di carattere bellico (con o senza dichiarazione di guerra), guerra civile, ammutinamenti, rivolte militari o popolari, insurrezione, ribellioni, rivoluzioni, prese di potere militari o anticostituzionali oppure stati d'assedio. Questa esclusione riguarda anche gli atti terroristici che avvengono in seguito a una guerra o a un evento a essa assimilabile.

Terrorismo

Pretese, danni ed eventi in relazione diretta o indiretta con il terrorismo e le misure prese per contrastarlo, qualora la somma di assicurazione superi i CHF 10'000'000 per l'edificio assicurato.

Si considera terrorismo qualsiasi atto o minaccia di violenza per raggiungere scopi politici, religiosi, etnici, ideologici o simili.

L'atto di violenza o la minaccia di violenza sono finalizzati a diffondere paura o terrore nella popolazione o in parti di essa o a influenzare un governo o un ente statale o un'organizzazione internazionale.

Non si considerano atti di terrorismo i disordini interni. Si considerano tali le violenze perpetrate ai danni di persone o cose in occasione di assembramenti, sommosse o tumulti e i saccheggi a essi correlati.

Terremoto

Danni causati da scosse, come movimenti tettonici della crosta terrestre (terremoti) ed eruzioni vulcaniche.

Acqua proveniente da bacini artificiali

Danni causati da acqua proveniente da bacini artificiali o da altri impianti idrici artificiali indipendentemente dal fattore scatenante.

Art. 6 Validità territoriale

L'assicurazione è valida per le sedi riportate nella polizza in Svizzera, nel Principato del Liechtenstein e nelle enclavi di Büsingen e Campione.

Le installazioni edili e le parti integranti dello stabile che vengano temporaneamente smontate a scopo di riparazione o manutenzione restano coassicurate nell'ambito della suddetta validità territoriale.

Parte 2: Assicurazione responsabilità civile immobili

Art. 1 Basi generali della copertura

È assicurata la responsabilità che incombe, in virtù delle disposizioni legali sulla responsabilità civile, agli stabili e/o ai terreni designati nella polizza, in seguito a:

- Per lesioni corporali s'intendono la morte, il ferimento o altri danni alla salute di persone come pure i danni patrimoniali da ciò derivanti;
- Per danni materiali s'intendono la distruzione, il danneggiamento o la perdita di cose come pure i danni patrimoniali che ne derivano per il danneggiato;
- spese per la prevenzione dei sinistri ossia spese sopportate dall'azienda assicurata per adottare le misure adeguate per scongiurare un sinistro assicurato imminente ed imprevedibile, ad eccezione delle misure adottate a causa della formazione di neve e ghiaccio.
- purché il danno sia in relazione causale con lo stato o la manutenzione degli stabili e/o di terreni assicurati o con l'esercizio di connessi diritti di proprietà.

L'assicurazione comprende anche la responsabilità civile derivante dalla proprietà degli impianti e delle installazioni inerenti agli stabili e/o ai terreni assicurati, in particolare:

- cisterne e recipienti analoghi;
- ascensori per persone e merci;
- posteggi e rimesse collettive per veicoli a motore;
- piazze da gioco per bambini (con attrezzi, vasche, ecc.), piscine private chiuse e aperte non accessibili al pubblico, locali per lavori ricreativi e tempo libero;
- stabili accessori (ripostigli per attrezzi, box di garage, serre, ecc.).

Non si considera danno materiale la compromissione della mera funzionalità di una cosa senza ripercussioni sulla sua sostanza.

Non sono assicurate le spese per l'eliminazione di una situazione pericolosa.

Art. 2 Persone assicurate

È assicurata la responsabilità civile delle persone seguenti:

- del contraente come proprietario degli stabili e dei terreni. Se il contraente è una società di persone, una comunità di proprietari in comune e se egli ha concluso l'assicurazione per conto di terzi i soci, i membri della comunità di proprietari in comune o le altre persone per le quali fu contratta l'assicurazione, hanno gli stessi diritti e obblighi del contraente;
- dei suoi rappresentanti come pure dell'amministrazione o della sorveglianza dello stabile, terreno o impianto assicurato, nell'esercizio delle loro incombenze nell'ambito dell'attività assicurata e derivante dalla loro attività in rapporto a terreni, stabili, locali e impianti assicurati.
- I lavoratori e gli altri ausiliari (eccettuati gli imprenditori e i professionisti indipendenti ai quali ricorrono, p. es. subappaltatori, ecc.) derivante dal disbrigo delle loro incombenze nell'ambito dell'attività assicurata e derivante dalla loro attività in rapporto a terreni, stabili locali e impianti assicurati.

Restano tuttavia escluse le pretese di regresso e di compensazione avanzate da terzi per le prestazioni accordate alle persone lese.

- del proprietario del fondo, se lei è solamente proprietario dello stabile ma non del terreno (diritto di superficie).

Nel contratto il termine contraente designa sempre le persone menzionate alla suddetta lettera a qui sopra, mentre il termine assicurato comprende tutte le persone menzionate.

Art. 3 **Disposizioni per la comproprietà, proprietà comune e proprietà per piani**

Disposizioni per la comproprietà

Se lo stabile o il terreno assicurato o parti degli stessi costituiscono comproprietà, è assicurata la responsabilità civile incombente a tutti i proprietari.

Sono assicurate anche le pretese per danni di comproprietari. Sono tuttavia escluse le pretese:

- per quella parte del danno che corrisponde alla quota di proprietà del rispettivo comproprietario;
- per danni allo stabile o al terreno assicurato stesso.

Membri della famiglia di un proprietario in comune sono equiparati a quest'ultimo.

Disposizioni per la proprietà comune

Se lo stabile o il terreno assicurato o parti degli stessi costituiscono proprietà comune, è assicurata la responsabilità civile incombente a tutti i proprietari.

Sono tuttavia escluse dall'assicurazione tutte le pretese per danni di proprietari in comune.

Membri della famiglia di un proprietario in comune sono equiparati a quest'ultimo.

Disposizioni per la proprietà per piani

Se uno stabile o un terreno assicurato costituisce proprietà per piani, è assicurata la responsabilità civile della comunità di proprietari derivante da parti dello stabile di cui si usufruisce in comune come pure la responsabilità civile di singoli proprietari per piani derivante da parti dello stabile assegnate per diritto esclusivo. Lo stesso vale per locali, impianti, installazioni e terreni.

Sono assicurate pretese:

- della comunità di proprietari verso singoli proprietari per piani per danni a parti dello stabile, locali, impianti, installazioni e terreni di cui si usufruisce in comune;

- di un singolo proprietario per piani verso la comunità dei proprietari per danni la cui causa è attribuibile a parti della stabile, locali, impianti, installazioni e terreni di cui si usufruisce in comune;

- di un singolo proprietario per piani verso un altro proprietario per piani per danni la cui causa è attribuibile a parti dello stabile, locali, impianti, installazioni e terreni assegnati per diritto esclusivo.

L'assicurazione non si estende a quella parte del danno che, secondo l'atto di costituzione, corrisponde alla quota di proprietà del proprietario per piani che causa il danno o del proprietario per piani danneggiato.

Membri della famiglia di un comproprietario in comune sono equiparati a quest'ultimo.

Art. 4 **Pregiudizi all'ambiente**

È assicurata

La responsabilità civile per le lesioni corporali e i danni materiali connessi con un pregiudizio all'ambiente, ma soltanto qualora siano conseguenza di un unico evento, repentino e imprevisto, che renda necessari provvedimenti immediati quali la notifica all'autorità competente, l'allarme della popolazione, l'adozione di misure di prevenzione o di riduzione del danno.

Si considera pregiudizio all'ambiente l'alterazione persistente dello stato naturale dell'aria, dei corsi d'acqua (anche delle acque sotterranee), del suolo, della flora o della fauna cagionata da immissioni, qualora da tale alterazione possano scaturire o siano scaturite contaminazioni o altri effetti nocivi per la salute dell'uomo, i beni materiali o gli ecosistemi.

Si considera altresì pregiudizio all'ambiente un fatto definito dal legislatore come «danno ambientale».

Non sono assicurate

La responsabilità civile per i danni dovuti all'azione di una serie di eventi dello stesso tipo (ad es. penetrazione di sostanze tossiche nel terreno dovuta a gocciolamento occasionale o versamento ripetuto di liquidi da recipienti mobili) che comportino misure che non sarebbero necessarie nel caso di un singolo evento dello stesso tipo.

Le pretese derivanti dal danneggiamento vero e proprio dell'ambiente.

Le pretese correlate ai siti contaminati.

Le pretese correlate ai pregiudizi all'ambiente cagionati da impianti destinati al deposito, al trattamento o all'eliminazione di residui o di altri prodotti di scarto.

Sussiste invece protezione assicurativa per gli impianti di proprietà dell'impresa destinati a:

- compostaggio o deposito temporaneo di residui o altri prodotti di scarto;
- depurazione o trattamento preliminare delle acque di scolo.

Art. 5 **Responsabilità civile del committente**

È assicurata

La responsabilità civile del committente per i progetti di costruzione e i lavori di movimento terra il cui prezzo di costruzione complessivo ai sensi del Codice dei costi di costruzione (calcolato in base ai criteri SIA) non superi i CHF 200'000. Per prezzo di costruzione complessivo si intende il valore del preventivo (compresi gli onorari di progettazione e i salari degli artigiani), al netto del costo del terreno, delle tasse e degli interessi.

Non sono assicurate

Le pretese derivanti dal mancato rispetto di norme e direttive delle autorità competenti o dalla violazione delle regole comunemente applicate nel campo dell'edilizia.

Le pretese derivanti dalla mancata consultazione dei piani presso gli uffici competenti e dalla conseguente assenza di indicazioni relative al tracciato esatto delle condutture sotterranee.

Le pretese riconducibili alla mancata attuazione dei provvedimenti che secondo le regole comunemente applicate nel campo dell'edilizia sono necessari per la salvaguardia degli immobili attigui, anche se questi si sono rivelati necessari solo nel corso dei lavori di demolizione o costruzione.

Le pretese derivanti dall'esecuzione di lavori di palificazione, vibrazione, abbassamento della falda o di lavori con esplosivo, nonché le pretese

correlate al consolidamento di fondazioni o alla realizzazione di sotto-fondazioni.

Le pretese correlate alla realizzazione di costruzioni con pendenze superiori al 25%.

Le pretese relative ai danni a costruzioni adiacenti di terzi.

Art. 6 **Limitazioni generali delle pretese di responsabilità civile**

Non sono assicurate

Le pretese del contraente e le pretese derivanti dai danni subiti dalla persona del contraente; inoltre le pretese dei membri della famiglia di un assicurato nei confronti di quest'ultimo.

Si considerano membri della famiglia: il coniuge e i parenti in linea ascendente e discendente e le persone che vivono in comunione domestica con l'assicurato.

Le pretese per le lesioni corporali che una persona impiegata dal contraente sulla base di un contratto di lavoro dipendente (locazione di lavoro o di servizio) riporta durante il disbrigo delle proprie incombenze contrattuali o professionali per l'edificio, il terreno o l'impianto assicurato. L'esclusione è limitata alle pretese di regresso e di compensazione di terzi per prestazioni fornite ai danneggiati.

La responsabilità civile dell'autore in relazione al tentativo o alla commissione dolosa di un reato o di un'infrazione, laddove per autore s'intendono anche istigatori e complici.

Le pretese derivanti da eventi che rientrano nell'ambito di competenza di assicurazioni obbligatorie che non sono state stipulate o sono state stipulate in modo incompleto o per le quali era stato concordato un obbligo contrattuale di assicurazione che non è stato rispettato.

Le pretese fondate su una responsabilità assunta contrattualmente e che esula dalle prescrizioni di legge, qualora non espressamente coperta dal presente contratto d'assicurazione. Le pretese correlate agli effetti delle radiazioni ionizzanti o relative ai danni nucleari ai sensi della legislazione svizzera sulla responsabilità civile in materia nucleare.

Le pretese per i danni che il contraente, i suoi rappresentanti o le persone incaricate dell'amministrazione o della sorveglianza dell'edificio, terreno o impianto avrebbero dovuto aspettarsi con grande probabilità. Lo stesso vale per i danni che sono stati implicitamente accettati con l'applicazione di un determinato metodo di lavoro finalizzato alla riduzione dei costi o all'accelerazione del lavoro.

Le pretese per i danni cagionati da sostanze introdotte in impianti destinati al deposito, al trattamento o allo smaltimento di residui o di altri prodotti di scarto. Tale disposizione non si applica alle pretese derivanti dai danni cagionati agli impianti di depurazione e di trattamento preliminare delle acque di scolo.

Le pretese per i danni a cose con le quali o sulle quali un assicurato esercita od omette di esercitare un'attività (ad es. lavorazione, riparazione, carico o scarico di un veicolo), se le relative pretese non sono espressamente coperte dal presente contratto di assicurazione.

Le pretese per danni a cose che un assicurato ha preso in consegna a scopo d'uso, lavorazione, custodia o altro (ad es. in conto deposito, per finalità espositive) oppure che ha preso in affitto, leasing o locazione, se le relative pretese non sono espressamente coperte dal presente contratto di assicurazione.

Le pretese per danni patrimoniali non derivanti né da una lesione corporale assicurata né da un danno materiale assicurato arrecati al danneggiato, se le relative pretese non sono espressamente coperte dal presente contratto di assicurazione.

Le spese per la ricerca di falle, difetti di funzionamento e cause di danni, per svuotare e riempire impianti, recipienti e condutture e le spese per l'esecuzione di riparazioni e relative modifiche.

Le pretese per danni per i quali sussiste la copertura di un'eventuale assicurazione precedente. In questi casi il presente contratto va inteso come copertura in caso di differenza delle somme e/o delle condizioni (copertura sussidiaria).

Le pretese di indennità di carattere penale, in special modo «punitives» o «exemplary damages».

Le pretese derivanti da danni cagionati da:

- amianto;
- diossido di silicio (silice);
- idrocarburi clorurati (CHC);
- dietilstilbestrolo (DES);
- ossichinolina (SMON);
- farmaci che influiscono sulla gravidanza (anticoncezionali, abortivi, induttori dell'ovulazione);
- prodotti di origine umana quali organi e loro derivati (ad es. sangue, plasma, organi o parti di organi, ecc.);
- agenti patogeni dell'encefalopatia spongiforme (BSE, malattia di Creutzfeld-Jakob, ecc.);
- impianti;
- tabacco e prodotti derivati;
- vaccini e sieri;
- urea-formaldeide;
- thimerosal, fluoxetina, fenilpropanolamina (PPA), metilfenidato, troglitazone, statina, fenfluramina, dexfenfluramina, fentermina, ossicodone/Oxycontin, butorfanolo, bromocriptina, isotretinoina, amiodarone, cisapride, Piperis methystici rhizoma, paroxetina, terfenadina, talidomide, chinolina, efedrina e fibrati, tossina di botulino di tipo A, clozapina, loxapina, olanzapina, quetiapina e risperidone;
- virus HIV e loro conseguenze.

La responsabilità civile derivante dall'esistenza e dall'azionamento di raccordi ferroviari.

Le pretese derivanti da danni di qualsiasi tipo riconducibili direttamente o indirettamente ad eventi bellici, operazioni paraboliche, tumulti di qualunque genere o atti terroristici, indipendentemente dalle cause concomitanti. Le pretese derivanti da danni direttamente connessi agli effetti di radiazioni non ionizzanti, campi elettromagnetici (CEM), interferenze elettromagnetiche e muffa tossica.

Art. 7 **Soppressione di uno stato pericoloso**

Gli assicurati sono tenuti ad eliminare, a loro spese entro un termine conveniente, uno stato pericoloso che potrebbe provocare un sinistro e la cui soppressione è stata richiesta da Zurich.

Art. 8 **Validità territoriale**

L'assicurazione è valida per i sinistri che si verificano in tutto il mondo.

Art. 9 **Validità temporale**

L'assicurazione è valida per i sinistri e per le misure di prevenzione dei sinistri per i quali nel corso della durata contrattuale vengono avanzate delle pretese nei confronti di un assicurato. Tutte le pretese derivanti da una serie di sinistri riconducibili alla stessa causa si ritengono avanzate nel momento in cui è stata avanzata la prima pretesa.

Per momento della rivendicazione s'intende il momento in cui un assicurato viene per la prima volta informato verbalmente o per iscritto dal danneggiato della pretesa di risarcimento, o il momento in cui un assicurato viene a conoscenza di circostanze dalle quali si può evincere che una tale pretesa verrà avanzata.

Art. 10 **Fornitura di prestazioni**

Zurich si occupa del trattamento del danno solo nella misura in cui le pretese eccedano la franchigia prevista.

Le prestazioni di Zurich consistono nel risarcimento delle pretese fondate e nella difesa contro le pretese infondate. Tali prestazioni, inclusi i relativi interessi compensatori, interessi di mora, spese di riduzione del danno, spese di perizia, legali e giudiziarie, nonché spese d'indennità alla controparte e spese assicurate per la prevenzione dei sinistri, sono limitate dai capitali assicurati stabiliti nella polizza al netto della franchigia concordata.

Il capitale assicurato vale come garanzia unica per anno assicurativo, viene cioè corrisposto una sola volta per tutte le pretese avanzate nello stesso anno assicurativo nei confronti di un assicurato.

Si applicano al riguardo i seguenti limiti massimi di risarcimento per anno assicurativo:

- per luogo di rischio: Il capitale assicurato concordato nel prospetto delle prestazioni;
- per contratto: importo massimo di risarcimento pari a 20 milioni di CHF.

L'insieme di tutte le pretese assicurate derivanti da danni aventi la medesima causa (ad es. più pretese assicurate per danni riconducibili allo stesso difetto, in particolare errori di sviluppo, costruzione, produzione o istruzione, allo stesso mancato effetto di un prodotto o materiale oppure alla stessa azione od omissione) si considera un danno in serie. Il numero di danneggiati, di coloro che avanzano pretese o di aventi diritto è irrilevante.

Le spese relative ai procedimenti di polizia, penali, disciplinari o amministrativi non vengono indennizzate.

Art. 11 **Franchigia**

La franchigia concordata nella polizza si applica al singolo sinistro ed è a carico dell'assicurato.

La franchigia si applica anche alle spese per la difesa contro le pretese infondate.

Parte 3: **Disposizioni generali**

Art. 1 **Basi contrattuali**

Le seguenti disposizioni costituiscono le basi contrattuali:

le disposizioni presenti nella polizza ed eventuali aggiunte;

- Le Condizioni generali di assicurazione Zurich Business Immobili (assicurazione di cose per stabili, assicurazione di responsabilità civile stabili e disposizioni generali) nonché le condizioni supplementari Zurich Business Immobili menzionate nella polizza e le eventuali condizioni particolari;
- le dichiarazioni scritte effettuate dal contraente nella proposta e in scritti successivi.

Art. 2 **Inizio e durata del contratto**

L'assicurazione ha inizio il giorno indicato nella polizza ed è valida per i danni che si verificano nel corso della durata del contratto.

I contratti della durata di un anno o più si rinnovano tacitamente di anno in anno, se non disdetti per iscritto tre mesi prima della scadenza.

Se è stato concordato un diritto di disdetta annua, il contratto può essere risolto tre mesi prima della scadenza dell'anno assicurativo.

Art. 3 **Adattamento automatico delle somme di assicurazione e dei premi**

Se espressamente concordato, nel corso della durata del contratto alla scadenza del premio o in caso di mutazione le somme di assicurazione e i premi vengono adeguati annualmente all'indice dei costi di costruzione indicati nella polizza. In questi casi non sussiste diritto di disdetta.

Art. 4 **Premi**

I premi successivi, per ogni periodo di assicurazione, sono esigibili alla data già stabilita nella polizza.

Se il contraente non adempie al proprio obbligo di pagamento entro quattro settimane, verrà diffidato per iscritto a sue spese, con minaccia delle conseguenze di mora, a effettuare il pagamento entro 14 giorni dall'invio della diffida. Se la diffida non ha esito positivo, l'obbligo di prestazione da parte di Zurich viene meno a partire dalla decorrenza del termine assegnato per il pagamento fino al saldo totale dei premi e delle spese.

Se è stato concordato il pagamento rateale del premio, deve essere corrisposta la relativa commissione; le rate non ancora scadute s'intendono differite. La commissione per il pagamento rateale non fa parte del premio. Zurich è autorizzata ad adeguare tale commissione alla scadenza annuale. Il contraente ha il diritto di modificare le modalità di pagamento in base alle proprie preferenze. Per essere valida, la relativa comunicazione deve pervenire a Zurich entro la data di scadenza del rispettivo premio.

Se il presente contratto viene sciolto prima della scadenza dell'anno assicurativo, Zurich rimborsa il premio pagato per l'anno assicurativo non decorso e rinuncia alle rate eventualmente scadenti in seguito.

La regolamentazione di cui al capoverso precedente non si applica nei seguenti casi:

- Se il contratto è stato disdetto in seguito al venir meno del rischio (danno totale);
- se, in caso di danno parziale, il contraente recede dal contratto entro un anno dalla stipula.

Se vengono modificati i premi o la regolamentazione della franchigia, Zurich può richiedere l'adeguamento del contratto con effetto a decorrere dall'anno assicurativo successivo. A tale scopo Zurich è tenuta a comunicare al contraente le nuove disposizioni contrattuali al più tardi 25 giorni prima della scadenza dell'anno assicurativo.

Al riguardo, il contraente ha la possibilità di recedere dalla parte del contratto interessata dalla modifica

oppure dall'intero contratto alla fine dell'anno assicurativo in corso. Se il contraente si avvale di questo diritto il contratto si scioglie nella misura da lui stabilita alla scadenza dell'anno assicurativo.

Ai fini della validità del recesso la relativa dichiarazione deve pervenire a Zurich al più tardi entro l'ultimo giorno dell'anno assicurativo. Nel caso in cui il contraente non si avvalga della facoltà di recedere, l'adeguamento del contratto si intende accettato.

Il diritto di recesso non sussiste in caso di modifiche dei premi o delle condizioni contrattuali a favore del contraente, o in caso di modifiche degli oneri prescritti dalla legge (ad es. imposte di bollo federali).

Se dopo la stipula del contratto e senza l'intervento del contraente sopravvengono variazioni di fatti rilevanti per la valutazione del rischio, queste, una volta scoperte, dovranno essere comunicate a Zurich tempestivamente. Zurich può rescindere il contratto nella sua totalità o solo limitatamente alla parte interessata alle modifiche oppure può richiedere un immediato adeguamento del premio. Se il contraente rifiuta espressamente tale adeguamento, le parti hanno il diritto di recedere dal contratto. Se Zurich non viene informata delle suddette variazioni, ogni suo vincolo contrattuale successivo si deve intendere sciolto.

Art. 5 **Obbligo di collaborazione nell'accertamento dei fatti**

Il contraente o le altre persone soggette all'obbligo di denuncia, cioè l'assicurato, la persona avente diritto o il suo rappresentante, sono tenuti a collaborare in caso di richiesta di chiarimenti sul contratto di assicurazione, ad esempio in caso di violazione dell'obbligo di denuncia, aggravamento del rischio, verifica delle prestazioni, ecc., e sono tenuti a fornire a Zurich qualsiasi informazione e documentazione utile, a farne richiesta presso terzi trasmettendole all'attenzione di Zurich, e ad autorizzare terzi per iscritto a fornire a Zurich i relativi dati, documenti ecc. Zurich è inoltre autorizzata a eseguire autonomamente degli accertamenti.

Il mancato adempimento dell'obbligo di denuncia, comporta da parte di Zurich la fissazione di un termine suppletivo di quattro settimane, trascorso il quale,

entro due settimane dalla scadenza, Zurich è autorizzata a recedere dal contratto.

Art. 6 **Assicurazione di previdenza per stabili**

Nell'ambito delle somme di assicurazione e delle prestazioni concordate nella polizza, è prevista anche la protezione assicurativa per i nuovi stabili acquistati in Svizzera fino a un massimo del 10% della somma di assicurazione, tuttavia tale importo non può superare i CHF 5 mio. Sono esclusi da questa assicurazione di previdenza i rischi legati all'incendio e ai danni della natura.

È possibile concordare un'assicurazione di previdenza ad hoc per incendio e danni della natura con una somma di assicurazione al valore totale. In questo caso la somma di assicurazione concordata è riportata nella polizza.

Tale protezione assicurativa preventiva si applica anche alle migliorie relative a stabili esistenti realizzate mediante la costruzione, la ristrutturazione e l'ampliamento.

I nuovi edifici e i maggiori valori di assicurazione devono essere resi noti mediante comunicazione all'inizio del nuovo anno assicurativo.

Non sono assicurati oggetti e cose che risultano assicurati o dovrebbero essere assicurati nell'assicurazione stabili cantonale.

Art. 7 **Clausola per broker**

Il broker che cura gli interessi del contraente e lo assiste nella stipula del presente contratto viene autorizzato a prendersi carico dei rapporti d'affari tra il contraente e Zurich. Il broker è autorizzato dalle due parti a ricevere richieste, denunce, dichiarazioni, dichiarazioni di volontà, ecc. (ma non pagamenti) da una delle due parti e a trasmetterli all'altra parte. Questi dati si considerano trasmessi al contraente al momento della ricezione degli stessi da parte del broker.

Art. 8 **Retribuzione broker**

Zurich potrebbe riconoscere un compenso per la sua attività, sulla base di uno specifico accordo, al terzo, ad esempio un broker, che curasse gli interessi del contraente e lo assistesse nella stipula del presente contratto. Se il contraente desidera maggiori informazioni a questo riguardo, può rivolgersi al terzo in questione.

Art. 9 **Obblighi in caso di sinistro**

Zurich deve essere immediatamente informata del verificarsi di un sinistro o in presenza di una circostanza assicurata dal presente contratto. Il contraente è tenuto a collaborare con Zurich nello svolgimento degli accertamenti.

In caso di furto è necessario che il contraente richieda immediatamente un sopralluogo della polizia.

Il contraente ha l'obbligo di preoccuparsi della conservazione e del recupero dei beni assicurati in base alle proprie possibilità e di evitare il verificarsi di un ulteriore danno o di un danno maggiore. Non devono essere apportate modifiche all'oggetto danneggiato che potrebbero ostacolare o rendere impossibile l'accertamento della causa del danno o dell'ammontare del danno, a meno che tali modifiche non siano finalizzate alla riduzione del danno o rientrino nell'interesse pubblico o siano state disposte da un collaboratore di Zurich.

Art. 10 **Determinazione del danno**

Sia la persona avente diritto sia Zurich possono richiedere la determinazione immediata del danno.

La persona avente diritto deve dimostrare l'entità del danno. La somma assicurata non costituisce una prova né dell'esistenza né del valore delle cose assicurate al momento del verificarsi del sinistro.

La determinazione del danno viene effettuata dalle parti stesse, da un esperto comune oppure nell'ambito di una procedura peritale. Ciascuna delle parti può esigere l'applicazione della procedura peritale.

In caso di assicurazione per conto terzi, la determinazione del danno spetta esclusivamente al contraente e a Zurich.

Zurich non è tenuta a prendere in consegna le cose recuperate o danneggiate. Nell'assicurazione furto con scasso e rapina, la persona avente diritto è tenuta a restituire il risarcimento corrispondente alle cose successivamente recuperate, eventualmente trattenendo un rimborso per deterioramento, oppure a consegnare le cose a Zurich.

Zurich è libera di decidere se far eseguire le riparazioni necessarie da artigiani di propria scelta o se versare il risarcimento in contanti.

Art. 11 **Procedura peritale**

Per la procedura peritale si applicano i seguenti principi:

ciascuna delle parti nomina tramite verbale o per iscritto un perito e, prima dell'inizio della determinazione del danno, i due periti scelgono a loro volta un arbitro. Se una delle parti non provvede a nominare il proprio perito entro 14 giorni dal sollecito scritto, su richiesta della controparte, il perito verrà nominato dal presidente del tribunale di primo grado della località in cui è valida la polizza per l'importo capitale; lo stesso tribunale è tenuto anche a nominare l'arbitro se i periti non raggiungono un accordo al riguardo.

Alle persone sprovviste delle necessarie conoscenze specifiche o che abbiano un legame di parentela o di altro tipo con una delle due parti può essere rifiutato l'incarico di perito. Qualora il motivo del rifiuto venga contestato e la contestazione venga accettata, spetta al giudice citato nel paragrafo precedente scegliere il perito o l'arbitro. I periti determinano il valore delle cose assicurate, recuperate o danneggiate, immediatamente prima e dopo il verificarsi del sinistro; in caso di assicurazione del valore a nuovo deve essere determinato anche il valore di riacquisto. Se esiste discordanza tra i valori determinati spetta all'arbitro decidere, entro i limiti dei due rilevamenti, in merito ai punti contestati.

I rilevamenti dei periti nell'ambito delle proprie competenze sono vincolanti, a meno che non venga dimostrato che questi si discostano in modo significativo dalla situazione di fatto. La parte

che sostenga l'esistenza di tale divergenza è tenuta a dimostrarla.

Ognuna delle parti si fa carico delle spese relative al proprio perito; le spese relative all'arbitro vengono ripartite in parti uguali tra il contraente e Zurich.

Art. 12 **Violazione degli obblighi**

In caso di violazione colposa degli obblighi di diligenza, delle disposizioni di sicurezza contrattuali o legali o di altri obblighi, o in caso di omissione volontaria della notifica di un aggravamento del rischio, l'indennità può essere ridotta proporzionalmente all'influenza avuta da tale violazione sulla causa del sinistro o sull'entità del danno.

Art. 13 **Disdetta in caso di sinistro**

Dopo un sinistro per il quale sia prevista una prestazione, la polizza può essere disdetta dal contraente entro e non oltre 14 giorni dalla notifica del versamento dell'indennità e da Zurich entro e non oltre la data del versamento dell'indennità.

Se una delle due parti rescinde il contratto, la copertura cessa quattro settimane dopo che la controparte ha ricevuto la notifica del recesso.

Art. 14 **Obblighi di diligenza**

Il contraente ha l'obbligo di usare la diligenza necessaria e in particolare di adottare le misure richieste dalle circostanze per proteggere le cose assicurate dai rischi assicurati. Nell'assicurazione contro i danni delle acque il contraente è tenuto in particolare a provvedere a proprie spese alla manutenzione delle condutture e degli apparecchi e impianti a esse collegati, a far pulire le condutture intasate e ad attuare i provvedimenti necessari per evitare i danni dovuti al gelo. Durante i periodi in cui lo stabile è disabitato, anche se soltanto in modo transitorio, le condutture e gli apparecchi e impianti a esse collegati devono essere svuotati, a meno che l'impianto di riscaldamento non venga mantenuto in esercizio e debitamente controllato.

Art. 15 **Regresso (diritto di rivalsa)**

Se a norma di legge non possono essere opposte al danneggiato alcune delle disposizioni del presente contratto o della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA) che limitano o annullano la copertura, Zurich gode del diritto di rivalsa nei confronti dell'assicurato nella misura in cui sarebbe stata autorizzata a ridurre o rifiutare le sue prestazioni.

Art. 16 **Co-assicuratori/polizze collettive**

Qualora sia stato stabilito nel contratto, l'assicurazione (ad esclusione della responsabilità solidale) è ripartita in base alle quote concordate (co-assicurazione).

Compagnia gerente: il contraente ha affidato la gestione del contratto a Zurich, che acquista il ruolo di compagnia gerente. Per tutte le questioni inerenti il contratto di assicurazione, il contraente e l'avente diritto hanno rapporti esclusivamente con Zurich.

Le decisioni di Zurich in materia di assunzione di responsabilità, riconoscimento dell'obbligo di pagamento per prestazioni assicurative dovute, regolazione delle quote di eccedenza ecc. sono vincolanti per gli altri co-assicuratori.

Premio di gestione: il contraente autorizza Zurich a trattenere, a scopo di gestione del contratto, il premio di gestione e a versare ai co-assicuratori i premi corrispondenti alla loro quota una volta dedotto tale premio di gestione.

Art. 17 **Foro**

In caso di controversie derivanti dal presente contratto, il contraente o l'avente diritto possono scegliere come foro giudiziario:

- Zurigo, quale sede principale di Zurich;
- la sede della succursale di Zurich che è in reale rapporto con il presente contratto;
- il domicilio o la sede del contraente o dell'avente diritto in Svizzera o nel Principato del Liechtenstein, ma non un'altra sua sede estera.

Art. 18 **Diritto applicabile**

Al contratto d'assicurazione si applica il diritto svizzero, in particolare la Legge sul contratto di assicurazione (LCA).

Per le assicurazioni nel Principato del Liechtenstein assoggettate al diritto del Principato del Liechtenstein vigono altresì le disposizioni di legge sul contratto d'assicurazione del Liechtenstein (VersVG).

Art. 19 **Comunicazioni a Zurich**

Le comunicazioni a Zurich possono essere indirizzate a:

- Zurich Svizzera
Casella postale
8085 Zurigo
- all'agenzia indicata sull'ultima nota di premio.

Help Point 0800 80 80 80
Basta una telefonata!
Siamo a vostra disposizione.

Parte 4: **Norme per l'assicurazione degli stabili**

Associazione Svizzera d'assicurazioni (ASA), Editione 2012

1 **Nozione di stabile**

1.1
È stabile, secondo le norme della tecnica in materia d'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.

1.2
La costruzione grezza di un fabbricato nel senso indicato qui sopra, è pure considerata come stabile (fabbricato in costruzione). Per contro, il materiale da costruzione non ancora incorporato nello stabile, è considerato come bene mobile.

1.3
Non sono considerate come stabili le costruzioni provvisorie, cioè quelle costruzioni che non sono erette a titolo d'installazione permanente come le baracche da cantiere, baracconi da fiera e per feste.

2 **Delimitazione**

2.1
L'assicurazione degli stabili comprende anche quelle installazioni edili che, pur non essendo parte integrante del fabbricato, ne fanno normalmente parte, appartengono al proprietario dello stabile e che sono fissate o adattate al fabbricato in modo che non possono essere separate senza notevole perdita di valore o senza provocare danni importanti all'edificio.

2.2
Non sono compresi nell'assicurazione degli stabili:

2.2.1
lo scavo generale, il pompaggio e l'evacuazione delle acque, i lavori di livellamento, i lavori di riempimento e di sistemazione esterni, il consolidamento del terreno di fondazione;

2.2.2
i beni mobili, le installazioni inerenti
l'esercizio;

2.2.3
i costi secondari.

3 **Regolamentazione speciale**

3.1
Per case d'abitazione ed appartamenti, fanno parte dello stabile tutti gli oggetti che, secondo l'uso locale, costituiscono l'arredamento generale dello stabile e che appartengono al proprietario dello stabile, anche se possono essere asportati senza notevole perdita di valore o danni importanti all'edificio.

3.2
Per gli impianti industriali, artigianali e agricoli costituiti sia da costruzioni che da installazioni inerenti l'esercizio, l'assicurazione degli stabili comprende ciò che fa parte unicamente o prevalentemente della struttura della costruzione, come condutture d'acqua, d'aria e di energia a partire dal generatore risp. dall'entrata nello stabile sino ai dispositivi di consumo (compresa la distribuzione centrale e secondaria). Le parti di impianto inerenti l'esercizio come pure le condutture di ogni genere che le collegano, sono escluse dall'assicurazione degli stabili, indipendentemente dal modo in cui sono fissate. Ne fanno parte in modo particolare, il macchinario (incluse le installazioni di comando) e le installazioni e relative fondamenta che servono unicamente o prevalentemente all'esercizio.

3.3
Le installazioni edili che sono state effettuate dal locatario o affittuario, fissate allo stabile, devono essere assicurate da questo.

4 **Convenzione speciale**

Solo mediante convenzione speciale, l'assicurazione degli stabili copre nei limiti della somma assicurata fissata a tale scopo:

4.1
Fondazioni speciali, consolidamento scavo generale, (palificazioni con trivellazione, battitura, in calcestruzzo, in legno e palificazioni speciali, palizzate, palizzate a incastro e alternate, sbadacchiature, ancoraggi).

4.2
Le installazioni edili all'esterno dello stabile assicurato, che non appartengono allo stesso ma che però fanno parte del complesso, quali

- Apiari
- Aste per bandiere
- Bacini di chiarificazione
- Bacini per torchi
- Capanne da giardino
- Cisterne
- Collettori solari
- Condutture d'acqua e d'energia
- Fontane
- Fosse del letame
- Fosse e recipienti per colaticcio
- Impianto solare fotovoltaico
- Padiglioni
- Pergole
- Piscine
- Pollai
- Pompe di calore
- Posteggi per biciclette
- Pozzi di filtrazione
- Pozzi neri
- Recinti, stecconate
- Recipienti
- Rimesse per attrezzi
- Rimesse per carri
- Scale
- Serre
- Sili
- Sonde e registri sotterranei
- Tende da sole/paraluce (installazioni permanenti)
- Serbatoi (tank) comprese le tubazioni e vasche (artigianali)
- Stalle per bestiame minuto
- Tettoie
- Voliere

4.3
valore artistico o storico degli stabili e parti di stabili.

4.4
Le opere edili all'esterno dello stabile assicurato prevalentemente esposte al rischio dei danni delle forze della natura, ad esempio

- Canali
- Fondamenta
- Gallerie
- Marciapiedi
- Muri di sostegno
- Passerelle
- Ponti
- Portoni d'entrata
- Rampe
- Terrazze

5 **Cose accessorie**

Nel dubbio esse condividono la sorte dell'oggetto principale.

Esempi

Soluzioni differenti sono menzionate nella polizza o nel processo verbale di stima dello stabile.

(* = Regolamentazione speciale per le case d'abitazione conformemente alla norma prevista alla cifra 3.1 a tergo)

1

Parti integranti dello stabile

- Abbeveratoi automatici
- Allarme ed estinzione incendio, installazioni di –
- Antenne (solo quelle appartenenti al proprietario dello stabile)
- Ascensori
- Aspiratore centrale (accessori inclusi)
- Avvisatori d'incendio
- Basculla (parte edile)
- Bestiame, dispositivi per attaccare il –
- Bollitori (boiler) (eccettuate le aziendali)
- Cassette delle lettere (anche isolate)
- Celle frigorifere (parte edile)
- Centrali elettriche (parte edile)
- Ceppo delle campane
- Cisterne, comprese le vasche (senza le aziendali)
- Collettori solari
- Condizionamento d'aria, impianti di – (senza gli aziendali)
- Condotte forzate ed a vacuum
- Condotture del telefono
- Condotture elettriche (senza quelle delle centrali elettriche)
- Cucine, installazioni per – (fornelli, dispense, frigoriferi, lavatrici di ogni genere, non d'esercizio ma incl. cucine per alberghi e ristoranti)
- Cucine per alberghi e ristoranti
- Decalcificazione d'acqua, installazioni di – (eccettuate le aziendali)
- Epurazione delle acque, impianti di – (parte edile)
- Essiccatoi, installazioni di – (parte edile)
- Finestre doppie (anche se non montate)
- Forge (parte edile)
- Forni per mattoni e laterizi (parte edile)
- Gioco dei birilli (parte edile)
- Impianto solare fotovoltaico
- Incenerimento rifiuti, impianti di – (parte edile)
- Installazioni sanitarie
- Lampade, anche all'aperto (senza le aziendali, le lampadine e i tubi al neon)
- Lavanderie* (eccettuate le aziendali)
- Macchine elettriche (incorporate nella parte edile)
- Parafulmini

- Paratoie di presa
- Pavimenti, rivestimenti per –*
- Pesa a ponte, basculla (parte edile)
- Pitture decorative
- Pompe termiche
- Pompe (per il riscaldamento dei locali o l'approvvigionamento d'acqua)
- Pompe per la circolazione d'acqua
- Ponti elevatori per veicoli (parte edile)
- Pozzi e cantine per serbatoi
- Protezione civile, impianti di – (senza equipaggiamenti per la protezione civile*)
- Quadri di comando (eccettuate gli aziendali)
- Riscaldamento, installazioni di – (eccettuate le aziendali)
- Scale mobili
- Scritte reclame (gravate, immurate o dipinte)
- Serbatoi, comprese le vasche (senza gli aziendali)
- Sili (parte edile)
- Silos per foraggi (parte edile)
- Sprinkler, impianti –
- Stand di tiro (senza bersagli e installazioni di trasporto)
- Tappeti fissati (moquettes)
- Tende da sole/paraluce (solo installazioni fissate permanenti allo stabile)
- Ventilazione, impianti di – (senza gli aziendali)
- Verniciatura a spruzzo, installazioni per la – (parte edile)
- Vetrine

2

Installazioni edili

(vedi a tergo cif. 2.1)

- Affumicatoio
- Allarme, installazioni d' –
- Altari
- Altoparlanti, installazioni di –
- Apparecchi d'intercomunicazione
- Banchi
- Banchi d'officina
- Banchi mescita (buffet, bar)
- Buffet
- Cabine telefoniche
- Cappelle in laboratori
- Casseforti
- Confessionali
- Cunicoli per cavi
- Fonti battesimali
- Guardaroba
- Installazioni telefoniche per uso interno
- Installazioni per il trattamento dell'acqua (eccettuate le aziendali)
- Lavagne a muro
- Locali del tesoro
- Palchi
- Paraventi (se appartenenti al proprietario dello stabile)
- Pile per acquasanta
- Podi

- Pulpiti
- Rampe adattabili
- Recipienti (eccettuate gli aziendali)
- Sauna, installazioni di –
- Scaffali
- Scaricatori a scivolo
- Sedili
- Sirene d'allarme
- Supporti per botti
- Tabernacoli
- Tavoli da laboratorio
- Vetrine per manifesti e d'esposizione
- Whirl-Pools

3

Beni mobili

- Ammortizzatori
- Apparecchi e centrali telefonici
- Armadi e tavoli per riscaldare
- Aspirapolvere, installazioni di –
- Aspirazione del fieno, installazioni per l' – (parte meccanica)
- Banchi di vendita e relativi elementi
- Basculla (parte meccanica)
- Bilance
- Binari (all'interno dello stabile e sull'area d'esercizio)
- Caldaie a vapore
- Caldaie elettriche (aziendali)
- Caldaie per formaggio
- Campane, con meccanismo di suoneria
- Cartelli pubblicitari
- Casse miscelatrici
- Cavi EED
- Centrali elettriche (parte meccanica)
- Compactus, installazioni di –
- Contatori
- Cucine, installazioni per (aziendali, ma senza le cucine negli alberghi e nei ristoranti)
- Cuoci-foraggio
- Elevatori e carica-fieno
- Elevatori per foraggio
- Epurazione delle acque (parte meccanica)
- Equipaggiamento per la protezione civile*
- Essiccatoi, installazioni di (parte meccanica)
- Evacuazione del letame, installazioni per l' –
- Forge (parte meccanica)
- Forni di arroventamento
- Forni e stufe a scopo aziendale
- Forni fusori (cublotto)
- Forni per la tempera
- Forni per mattoni e laterizi (parte meccanica)
- Fusione, impianti di –
- Gasometri
- Gioco dei birilli (parte meccanica)
- Graticci*
- Gru, impianti di –, compresi i binari
- Impianti di orologeria (senza le condutture)

- Incenerimento dei rifiuti, impianti per l' – (parte meccanica)
- Macchine e turbine a vapore
- Macchine elettriche* (aziendali)
- Macchine lavastoviglie*
- Macchine per colaticcio e letame
- Mescolatrici
- Molazze
- Motori (ad eccezione di quelli che servono per lo stabile o parti di esso)
- Mungitrici
- Organi
- Orologi da campanile
- Palmenti
- Pesa a ponte, bascula (parte meccanica)
- Piattaforme mobili
- Pompe (aziendali)
- Ponti elevatori per veicoli (parte meccanica)
- Posta pneumatica, installazioni per la –
- Presse
- Reclame luminosa
- Refrigerazione, impianti di – (parte meccanica)
- Screamatrici centrifughe
- Seghe a telaio
- Serbatoi (parte meccanica)
- Sili (parte meccanica)
- Sili per foraggio (parte mobile)
- Soffiatrici
- Supporti prismatici
- Torchi per la frutta
- Trasmissioni
- Trasporti, impianti di –
- Trasporto di trucioli, installazioni di Turbine
- Verniciatura a spruzzo (parte meccanica)
- Vetrine, installazioni mobili di –