

# Condizioni d'assicurazione per la Garanzia immobiliare

Informazioni per la clientela ai sensi della LCA  
e condizioni generali di assicurazione (CGA)

## Indice

Art.	Pagina
Informazioni per la clientela ai sensi della LCA	2
Condizioni generali di assicurazione (CGA 07/2015)	3
1 Inizio e durata dell'assicurazione	3
2 Validità territoriale	3
3 Cose assicurate	3
4 Proprietà per piani	3
5 Persone assicurate	3
6 Rischi e danni assicurati	3
7 Esclusioni	3
8 Prestazioni assicurative	4
9 Pretese verso terzi e altri fornitori di prestazioni	4
10 Rivalsa sul venditore	4
11 Doveri del proprietario	4
12 Pagamento dell'indennizzo	4
13 Violazione degli obblighi	4
14 Elaborazione dei dati	4
15 Foro e diritto applicabile	4

## Informazioni per la clientela (Edizione 06)

L'assicuratore è la Zurigo Compagnia di Assicurazioni SA (Zurich) con sede in Mythenquai 2, CH-8002 Zurigo, una società anonima secondo il diritto svizzero. I diritti e i doveri delle parti contraenti sono disciplinati nelle seguenti Condizioni generali d'assicurazione (CGA) nonché nelle leggi applicabili, in particolare nella legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA).

### Dalle CGA si evincono:

- i rischi assicurati
- la portata della protezione assicurativa
- le esclusioni
- la durata e l'estinzione del contratto d'assicurazione
- gli obblighi in caso di sinistro

Altri diritti e obblighi si evincono dalla LCA.

Tutti i dati relativi al premio e a eventuali spese si evincono dalla polizza.

Zurich ha la facoltà di rescindere il contratto dandone disdetta dopo ogni caso di assicurazione per il quale è prevista l'erogazione di una prestazione, a patto che tale disdetta venga effettuata al più tardi con il pagamento. Il contraente può sciogliere il contratto dandone disdetta dopo ogni caso di assicurazione per il quale deve essere erogata una prestazione, al più tardi 14 giorni dopo aver preso atto del pagamento da parte di Zurich. In tal caso non sussiste alcun diritto al rimborso del premio. Altre possibilità di rescissione del contratto si evincono dalla LCA.

Zurich elabora i dati che emergono dalla documentazione contrattuale o dall'esecuzione del contratto e li utilizza in particolare per la trattazione di casi di assicurazione, per valutazioni statistiche e per scopi di marketing. I dati sono custoditi in forma fisica o elettronica. Zurich può, nella misura necessaria, trasmettere i dati per l'elaborazione a terzi partecipanti all'esecuzione del contratto sia in Svizzera che all'estero, e in particolare ai coassicuratori e ai riassicuratori, nonché alle compagnie svizzere e straniere appartenenti a Zurich Insurance Group SA. Zurich è inoltre autorizzata a raccogliere informazioni utili presso uffici amministrativi e altri terzi. Il contraente ha il diritto di esigere da Zurich le informazioni previste dalla legge riguardo al trattamento dei dati che lo concernono.

# Condizioni generali di assicurazione (CGA 07/2015)

## Art. 1

### Inizio e durata dell'assicurazione

L'assicurazione decorre dalla data del primo cambiamento di proprietario delle cose assicurate, successivo alla stipulazione del contratto di assicurazione, e termina dopo due anni. La dichiarazione di sinistro deve essere fatta nell'arco di questi due anni.

Inoltre, il primo cambiamento di proprietario deve avvenire entro e non oltre sei mesi dalla stipulazione del contratto di assicurazione.

## Art. 2

### Validità territoriale

L'assicurazione è valida per cose assicurate che si trovano in Svizzera o nel Principato del Liechtenstein.

## Art. 3

### Cose assicurate

L'assicurazione copre parti della costruzione di case d'abitazione (escluse le case plurifamiliari) e anche le quote di comproprietà di fondi (incluse le proprietà per piani) come di seguito descritte (l'elenco è esaustivo), a condizione che la conferma di assicurazione non preveda diversamente:

Parti assicurate della costruzione	Età massima degli elementi da costruzione alla data della richiesta
Produzione di calore	25 anni
Impianti dello stabile/ servizi tecnici	40 anni
• Impianti di ventilazione	30 anni
• Impianti per l'addolcimento delle acque/Pompe delle acque di scarico	20 anni
• Vasca idromassaggio/ Jacuzzi	10 anni
Tetti	40 anni
Tetti con manti sintetici	20 anni
Facciata/finestre/porte/ protezione solare	30 anni
Giardini d'inverno	20 anni
Elettrodomestici fissi	10 anni

La garanzia può essere stipulata anche se all'inizio della garanzia singole parti della costruzione hanno superato l'età consentita. Tuttavia sono coperte solo quelle parti della costruzione che non superano l'età consentita.

Parti della costruzione sono considerate «nuove» se esse rispettivamente la loro sicurezza e funzionalità, sono state ripristinate mediante manutenzione/rinnovo almeno per il periodo sopra indicato e se sono state messe in condizioni equiparabili a quelle originarie ad una nuova costruzione.

### a) Produzione di calore

Sono assicurate le parti della costruzione per la produzione del calore (per esempio riscaldamenti a gasolio, pompe di calore ecc.). Non sono assicurate le sonde geotermiche.

### b) Impianti dello stabile/servizi tecnici

Sono coperti dall'assicurazione gli impianti elettrici a corrente forte (linee, distribuzione, collegamenti), gli impianti sanitari (condutture dell'acqua fresca, acque di scolo e di scarico, distribuzione dell'acqua calda), impianti di riscaldamento con radiatori e riscaldamento a pavimento, impianti di areazione, di addolcimento delle acque, pompe delle acque di scarico e jacuzzi.

Non sono coperti dall'assicurazione gli ascensori, gli impianti di riscaldamento elettrico a pavimento, né gli impianti a bassa tensione quali p. es. gli impianti centralizzati di controllo/BUS, i gruppi di continuità, gli impianti di allarme, citofonici, telefonici, ecc.

### c) Tetti

Sono coperti dall'assicurazione tutti i tetti (al di sopra del suolo), anche quelli con manti sintetici.

### d) Facciata/finestre/porte/protezione solare

Sono coperti dall'assicurazione tutti i sistemi di facciata, i sistemi di protezione solare/persiane, superfici di facciate e aperture di facciata, ad eccezione di finestre in legno e porte in legno senza protezione invernale (es. senza tettoia o spallette esterne). I giardini d'inverno sono assicurati limitatamente al loro involucro.

### e) Elettrodomestici fissi

Sono coperti dall'assicurazione gli elettrodomestici fissi (p. es. lavatrice, tumbler, forno, lavastoviglie).

In caso di quote di comproprietà, la copertura è proporzionale al valore della quota del comproprietario assicurato.

## Art. 4

### Proprietà per piani

In caso di proprietà per piani, la copertura si applica totalmente nei confronti dell'assicurato per le parti oggetto del diritto esclusivo; per le parti in uso comune, si applica in modo proporzionale al valore della quota del condomino assicurato.

## Art. 5

### Persone assicurate

È assicurato il proprietario della cosa assicurata (inclusi comproprietari e i condomini). In caso di vendita della cosa assicurata durante il periodo di validità del contratto la copertura assicurativa passa al nuovo proprietario.

## Art. 6

### Rischi e danni assicurati

È assicurata la corretta funzionalità delle cose assicurate. Se durante il periodo di validità dell'assicurazione una cosa assicurata perde la sua funzionalità direttamente e non a seguito di un difetto di cose non assicurate, la persona assicurata ha allora diritto a ricevere un indennizzo come previsto dall'articolo 8.

## Art. 7

### Esclusioni

Non sono assicurati:

- i danni rilevati dall'acquirente in sede di controllo o che avrebbero dovuto essere rilevati nell'ambito di un controllo ordinario;
- i danni dovuti alle influenze ambientali o ad influssi esterni;
- i danni da corrosione;
- i danni dovuti a un utilizzo non conforme o a riparazioni inadeguate effettuate dopo l'inizio dell'assicurazione;
- i danni dovuti a misure edilizie adottate dopo l'inizio dell'assicurazione;
- i danni dovuti a movimenti del terreno o a un cattivo terreno edificabile (statica);
- i danni di cui deve rispondere un terzo in quanto produttore, fornitore, venditore, riparatore o responsabile della manutenzione;
- i danni dovuti al non utilizzo della cosa assicurata (danni da immobilità);
- i costi relativi al materiale di consumo e alle normali manutenzioni quali p. es. la sostituzione dei filtri negli impianti di ventilazione;
- i danni dovuti a vizi giuridici e le spese sostenute per modifiche effettuate per motivi di legge o per ordine dell'autorità (in particolare a causa della mancanza di licenza edilizia).

# Condizioni generali di assicurazione (CGA 07/2015)

## Art. 8 Prestazioni assicurative

In caso di danno totale, Zurich rimborsa l'importo necessario per il riacquisto o la nuova produzione di un bene equivalente (valore a nuovo), incluse le spese di installazione, smontaggio e ricerca.

Con valore a nuovo si intende il prezzo attuale di un oggetto nuovo tecnicamente equivalente, incluse anche le spese doganali, di trasporto, collocazione e tutti gli altri costi accessori.

### Con oggetto nuovo tecnicamente equivalente si intende:

- un oggetto identico, se ancora disponibile sul mercato.
- il modello successivo (dello stesso tipo) con analoga dotazione, se l'oggetto non è più disponibile sul mercato.

In caso di danni parziali, vengono indennizzate le spese per la riparazione (incluse le spese di installazione, smontaggio e ricerca). Quest'ultime non devono però superare il prezzo per il riacquisto o per la fabbricazione a nuovo della cosa danneggiata.

Il diritto all'assunzione dei costi presuppone che sia stata effettuata una riparazione o che sia stato fatto un acquisto sostitutivo; è esclusa l'assunzione dei costi senza l'esecuzione della riparazione o senza un acquisto sostitutivo.

Per ciascun caso di assicurazione e per l'intera durata del contratto, l'importo massimo delle prestazioni assicurative è limitato alle somme definite nella polizza.

## Art. 9 Pretese verso terzi e altri fornitori di prestazioni

Se Zurich eroga prestazioni per le quali l'avente diritto potrebbe far valere pretese anche nei confronti di terzi o di altri fornitori di prestazioni, tali diritti sono trasferiti a Zurich al momento della fornitura delle prestazioni da parte della stessa.

Qualora sussistano pretese verso terzi o altri fornitori di prestazioni, la copertura derivante dal presente contratto si limita alla parte delle prestazioni che eccede le prestazioni risultanti da altri contratti.

Non si fornisce alcuna prestazione per le franchigie di altri contratti d'assicurazione.

## Art. 10 Rivalsa sul venditore

Zurich ha il diritto di rivalersi sul venditore in caso di danni di cui quest'ultimo era a conoscenza ma che ha dolosamente nascosto all'acquirente.

## Art. 11 Doveri del proprietario

### a) Doveri prima del caso di assicurazione

Le cose assicurate devono essere tenute in buone condizioni.

### b) Doveri nel momento in cui si verifica un caso di assicurazione

I danni devono essere denunciati immediatamente e comunque prima di effettuare qualsiasi riparazione.

La riparazione deve essere fatta previo accordo con Zurich e nel rispetto delle indicazioni di quest'ultima.

## Art. 12 Pagamento dell'indennizzo

L'indennizzo è esigibile trascorsi 30 giorni dal momento in cui Zurich ha ricevuto i documenti necessari per la determinazione dell'ammontare del danno o del suo obbligo di prestazione. Inoltre, trascorsi 30 giorni dalla data del sinistro si potrà esigere, quale acconto, l'importo minimo che dovrà essere pagato in base alle risultanze.

### Tale scadenza, tuttavia, viene temporaneamente sospesa:

- qualora sussistano dubbi circa il diritto del richiedente a ricevere il pagamento;
- fintantoché è in corso un'indagine penale o della polizia dovuta al danno e il procedimento contro il contraente dell'assicurazione o l'avente diritto non è concluso.

## Art. 13 Violazione degli obblighi

La violazione colposa degli obblighi di legge o contrattuali autorizza l'assicuratore a ridurre o a rifiutare le prestazioni. Tale sanzione è tuttavia esclusa quando dalle circostanze risulta evidente che la violazione non è imputabile a colpa.

## Art. 14 Elaborazione dei dati

Zurich elabora i dati che emergono dalla documentazione contrattuale o dall'esecuzione del contratto e li utilizza in particolare per la trattazione di casi di assicurazione, per valutazioni statistiche e per scopi di marketing. I dati sono custoditi in forma fisica o elettronica. Zurich può, nella misura necessaria, trasmettere i dati per l'elaborazione a terzi partecipanti all'esecuzione del contratto sia in Svizzera che all'estero, e in particolare ai coassicuratori e ai riassicuratori, nonché alle compagnie svizzere e straniere appartenenti a Zurich Insurance Group SA. Zurich è inoltre autorizzata a raccogliere informazioni utili presso uffici amministrativi e altri terzi, in particolare quelle concernenti l'andamento dei sinistri.

## Art. 15 Foro e diritto applicabile

In caso di controversie risultanti dal presente contratto, il contraente o l'avente diritto può scegliere come foro competente:

- Zurigo
- Il domicilio o la sede della persona assicurata in Svizzera o nel Principato del Liechtenstein, ma non altrove all'estero.

Il contratto d'assicurazione sottostà al diritto svizzero, in particolare alla legge sul contratto di assicurazione (LCA).