



ridefiniamo / l'assicurazione

Condizioni Generali (CGA) / Assicurazione di cose per stabili

Edizione 06.2015

Sommario

La vostra Assicurazione di cose per stabili in sintesi 3

A Oggetto dell'assicurazione

A 1	Fabbricati	5
A 2	Cose speciali e spese	5
A 3	Reddito locativo	6

B Rischi e danni assicurati

B 1	Incendio (incl. eventi naturali)	7
B 2	Furto con scasso e rapina	7
B 3	Acqua	8
B 4	Rottura di vetri di fabbricati e impianti sanitari	8
B 5	Progetto di costruzione	9

C Esclusioni generali

C 1	Esclusioni generali	10
-----	-------------------------------	----

D Procedura da seguire in caso di sinistro

D 1	Obblighi	10
D 2	Valutazione del danno	10
D 3	Procedura peritale	11

E Indennità

E 1	In generale	11
E 2	Fabbricati	11
E 3	Cose speciali e spese	12
E 4	Reddito locativo	12
E 5	Progetto di costruzione	12
E 6	Sottoassicurazione	12
E 7	Franchigie	13
E 8	Limitazioni delle prestazioni in caso di eventi naturali	13
E 9	Pagamento dell'indennità	13
E 10	Proprietà per piani	13
E 11	Tutela del creditore ipotecario	13
E 12	Prescrizione e perenzione	14

F Disposizioni varie

F 1	Inizio e durata del contratto/ Disdetta per la scadenza del contratto	14
F 2	Disdetta in caso di sinistro	14
F 3	Obblighi di diligenza	14
F 4	Premi/modifiche del contratto	14
F 5	Adeguamento automatico della somma assicurata (indicizzazione)	15
F 6	Aggravamento e diminuzione del rischio	15
F 7	Cambiamento di proprietario	15
F 8	Doppia assicurazione	15
F 9	Comunicazione con AXA/Polizze collettive	15
F 10	Disposizioni legali	15

Per facilitare la lettura è stata usata solo la forma maschile, essa deve comunque intendersi estesa anche a quella femminile.

La vostra Assicurazione di cose per stabili in sintesi

Nella seguente sintesi vi informiamo sui principali contenuti della nostra offerta assicurativa.

Chi è l'assicuratore?

AXA Assicurazioni SA, General-Guisan-Strasse 40, 8401 Winterthur, (di seguito «AXA»), società anonima con sede a Winterthur e società affiliata del Gruppo AXA.

Quali oggetti e costi possono essere assicurati?

Con l'assicurazione di cose per stabili possono essere assicurati i seguenti oggetti e costi (CGA A 1–A 3):

- fabbricati e/o parti di essi;
- spese per la scoperta di condutture di trasporto di liquidi o gas rotte e per rimurare o ricoprire quelle riparate;
- spese di sgombero e di smaltimento di residui di cose assicurate;
- spese di protezione e di spostamento che insorgono, qualora per ricostituire, rimpiazzare o sgomberare cose assicurate debbano essere spostate, modificate, immagazzinate temporaneamente in depositi o protette altre cose;
- spese per la decontaminazione del terreno e dell'acqua di spegnimento;
- spese per il cambiamento delle serrature;
- misure di sicurezza provvisorie, vale a dire le spese per porte, serrature e vetrate provvisorie;
- attrezzi e materiali che servono alla manutenzione e/o all'utilizzo dell'edificio assicurato nonché della relativa parcella;
- spese per la riparazione di danni verificatisi al fabbricato in occasione di un furto con scasso o del tentativo dimostrato di un tale atto;
- rincaro postsinistro, vale a dire l'aumento dei costi di costruzione dovuto al rincaro;
- materiale da costruzione che appartiene al proprietario del fabbricato e che non è ancora stabilmente collegato al fabbricato assicurato;
- danni all'ambiente circostante, vale a dire le spese per il ripristino delle installazioni edili, della parcella e delle condutture e degli scarichi del fabbricato;
- spese supplementari relative al costo della vita, vale a dire le spese derivanti dal mancato utilizzo dei fabbricati e/o di parti di essi specificati nella polizza;
- perdita del reddito locativo derivante dal mancato utilizzo dei locali concessi in locazione.

Quali rischi e danni possono essere assicurati?

Possono essere assicurati i seguenti rischi e danni (CGA B 1–B 5):

- incendio: bruciatura, con o senza fiamma, fumo, fulmine, esplosione, implosione e caduta di aeromobili;
- eventi naturali: piene, inondazioni, uragani, grandine, valanghe, pressione della neve, frane, caduta di sassi, smottamenti;
- furto con scasso e rapina;
- acqua: fuoriuscita di acqua da condutture dell'acqua che si trovano nel fabbricato, da dispositivi e apparecchi ad esse collegati; da condutture dell'acqua che servono all'edificio assicurato e le installazioni edili all'esterno del fabbricato; fuoriuscita di liquidi da impianti e apparecchi costituenti strutture permanenti del riscaldamento, del condizionamento dell'aria e della tecnica dell'edificio; fuoriuscita da fonti ornamentali, acquari e letti idrostatici, climatizzatori, umidificatori e bacini mobili; acqua che penetra nel fabbricato attraverso il tetto, da porte e finestre chiuse, dalle grondaie o dai tubi esterni di scarico; rigurgito dell'acqua di scarico; penetrazione di acqua del sottosuolo e di falde freatiche di pendio; spese per scongelare e riparare le condutture dell'acqua danneggiate dal gelo e gli apparecchi ad esse collegati;
- rottura di vetri di fabbricati e impianti sanitari.

L'assicurazione copre anche i danni a opere in costruzione e a oggetti in fase di montaggio (CGA B 5) causati da incidenti di cantiere. La copertura assicurativa è limitata a progetti di costruzione fino a CHF 100 000.–. Non sono invece assicurati i progetti di nuove costruzioni e ampliamenti. L'indennità è limitata a CHF 100 000.– (CGA E 5).

Quali esclusioni esistono?

L'assicurazione prevede le seguenti esclusioni generali (CGA C 1):

- cose, spese e proventi che sono o devono essere assicurati presso un istituto cantonale di assicurazione;
- danni verificatisi in conseguenza di atti di guerra, violazioni della neutralità, rivoluzioni, ribellioni;
- insurrezioni e disordini interni (tranne che per il rischio «Rottura vetri»), terremoti, eruzioni vulcaniche, modifiche della struttura dell'atomo, fuoriuscita di acqua da bacini artificiali.

Quali prestazioni sono assicurate?

L'assicurazione risarcisce i danni conseguenti al verificarsi di uno dei rischi sopraelencati, consistenti nella distruzione o nel danneggiamento di edifici assicurati o di parti di essi. L'indennità viene determinata in base al valore di risarcimento al momento in cui si verifica l'evento (CGA E 2.1). Il valore di risarcimento corrisponde al valore a nuovo, ossia alle spese di ripristino o di ricostruzione. Se è stato convenuta l'assicurazione al valore attuale, viene fatta deduzione del deprezzamento del fabbricato verificatosi dalla sua costruzione (CGA E 2.2). Nel caso della perdita di reddito locativo viene risarcita la differenza tra il risultato effettivamente realizzato e quello previsto senza la perdita di reddito (CGA E 4.2). Inoltre vengono risarcite le spese per la limitazione del danno (CGA E 1.4) e le spese per la direzione dei lavori (CGA E 1.5). L'indennità è limitata alla somma assicurata specificata nella proposta e nella polizza per ogni gruppo o modulo di copertura (CGA E 1.1). Un'eventuale franchigia è indicata nella proposta e nella polizza (CGA E 7). Nel caso di progetti di costruzione la franchigia ammonta a CHF 500.- (CGA E 7.1).

Cosa bisogna sapere in merito al premio?

Il premio e la relativa scadenza sono indicati nella proposta e nella polizza.

Al premio si aggiunge la tassa federale di bollo del 5 % nonché un eventuale supplemento per pagamento rateale. Su convenzione speciale, la somma assicurata e il premio vengono adeguati automaticamente ogni anno in base all'indice dei costi di costruzione (CGA F 5). Se i premi o la regolamentazione della franchigia subiscono una modifica, oppure in caso di cambiamento dei limiti delle prestazioni per la copertura degli eventi naturali, AXA può chiedere l'adeguamento del contratto. Lo stipulante, in questi casi, può esercitare il diritto di disdetta (CGA F 4.2.2).

Quali ulteriori obblighi ha lo stipulante?

Lo stipulante ha in particolare l'obbligo di:

- prendere le misure richieste dalle circostanze per proteggere le cose assicurate (CGA F 3.1) contro i rischi assicurati;
- mantenere in efficienza le condutture dell'acqua e gli apparecchi ad esse collegati nonché di impedire il congelamento dell'acqua all'interno delle stesse (CGA F 3.2);
- al verificarsi dell'evento assicurato, avvisare immediatamente AXA (CGA D 1.1.1) e minimizzare il danno (CGA D 1.1.5);
- astenersi dall'apportare modifiche o di eliminare le cose danneggiate, a meno che non avvenga allo scopo di limitare il danno o nell'interesse pubblico (CGA D 1.1.6);
- avvisare immediatamente la polizia in caso di furto o di rapina (CGA D 1.2.1);
- notificare immediatamente e per iscritto ad AXA qualsiasi cambiamento di un fatto rilevante per l'apprezzamento del rischio (CGA F 6.1).

Quando inizia e quando finisce la copertura assicurativa ossia il contratto?

Il contratto decorre dalla data che è indicata nella proposta e nella polizza. Finché non viene consegnata la polizza viene garantita una copertura assicurativa provvisoria, a condizione che sia stata rilasciata una conferma di copertura definitiva (CGA F 1.1). Il contratto è valido per la durata che è indicata nella polizza. Alla data di scadenza si rinnova automaticamente di anno in anno, a meno che una delle parti contraenti non lo disdica per iscritto mediante un preavviso di 3 mesi. Se è stato concluso per una durata inferiore ad un anno, il contratto si estingue alla data convenuta (CGA F 1.3).

Quali dati vengono utilizzati da AXA e in che modo?

Per la stipulazione e l'esecuzione del contratto, AXA viene a conoscenza dei seguenti dati:

- dati del cliente (nome, indirizzo, data di nascita, sesso, nazionalità, coordinate di pagamento, ecc.), registrati nelle banche dati clienti elettroniche;
- dati della proposta (indicazioni sul rischio assicurato, risposte alle domande ivi contenute, relazioni di perizie, indicazioni di assicuratori precedenti sull'andamento dei sinistri, ecc.), archiviati nei dossier delle polizze;
- dati del contratto (durata, rischi e prestazioni assicurati, ecc.), salvati in sistemi di gestione dei contratti come i dossier fisici delle polizze e le banche dati elettroniche sui rischi;
- dati sui pagamenti (data di entrata dei premi, premi arretrati, diffide, accrediti, ecc.), salvati in banche dati incasso;
- eventuali dati su sinistri (notifiche, rapporti, giustificativi, ecc.), salvati in dossier fisici di sinistri e applicazioni elettroniche sinistri.

Questi dati servono per esaminare e valutare il rischio, gestire il contratto, richiedere puntualmente i premi e, nei casi di prestazione, trattare correttamente i sinistri. I dati vengono conservati per almeno 10 anni dalla risoluzione del contratto. In caso di dati relativi a un sinistro, il termine di 10 anni è calcolato a partire dalla data di liquidazione dello stesso.

Se necessario, i dati vengono trasmessi a terzi coinvolti, in particolare agli altri assicuratori coinvolti, i creditori pignorati, alle autorità, ai legali e a periti esterni. I dati possono essere trasmessi anche allo scopo di individuare o evitare eventuali frodi assicurative.

Per snellire il lavoro amministrativo e per finalità di marketing (ossia per fornire ai propri clienti un'offerta ottimale di prodotti e servizi), le società del Gruppo AXA che operano in Svizzera e nel Principato del Liechtenstein si garantiscono reciprocamente il diritto di consultare i dati di base dei clienti (allo scopo d'identificare il cliente), i dati contrattuali di base (eccetto i dati della proposta e quelli relativi ai sinistri) e i profili cliente allestiti.

Importante!

Troverete informazioni più dettagliate nella proposta, nella polizza e nelle Condizioni Generali di Assicurazione (CGA).

A Oggetto dell'assicurazione

A 1

Fabbricati

Purché espressamente specificato nella polizza, l'assicurazione copre:

1 Fabbricati.

Sono assicurati i fabbricati e/o le parti di essi specificati nella polizza.

La somma assicurata deve corrispondere al valore a nuovo (ripristino o ricostruzione), a condizione che non sia stata convenuta la copertura al valore attuale.

1.1 Se viene assicurata solo la parte di un singolo proprietario per piani si applica quanto segue: sono assicurati i locali assegnati al proprietario per piani per diritto esclusivo (tenuto conto di eventuali installazioni edili) nonché le parti di fabbricato e gli impianti usati in comune per la quota di valore della proprietà per piani assicurata.

1.2 Per la distinzione tra fabbricato e cose mobili fanno fede:

- le «Norme per l'assicurazione degli stabili» di AXA;
- nei cantoni con un proprio istituto di assicurazione degli stabili nonché nel Liechtenstein: le relative disposizioni di legge.

1.3 Parti del fabbricato che vengono smontate temporaneamente per la riparazione o la manutenzione restano assicurate, indipendentemente da dove si trovano.

Se viene stipulata una convenzione speciale, l'assicurazione copre anche:

2 Fondazioni speciali, installazioni edili all'esterno del fabbricato, valori artistici o storici in conformità alle «Norme per l'assicurazione di stabili» di AXA. Sono fatte salve eventuali disposizioni cantonali derogatorie.

3 Cose di cui a B 1.2 contro i danni determinati da eventi naturali.

Sono escluse:

- 4 Cose speciali e spese di cui a A 2.
- 5 Reddito locativo di cui a A 3.

A 2

Cose speciali e spese

Purché espressamente specificato nella polizza, l'assicurazione copre:

1 **Spese di scopertura**, vale a dire le spese per scoprire le condutture di trasporto di liquidi o gas che denotano perdite e, una volta eseguita la riparazione, per rimurare o ricoprire dette condutture. L'assicurazione copre queste spese anche all'esterno del fabbricato, a condizione che dette condutture servano all'edificio assicurato, alle installazioni edili o alle cose che rappresentano strutture permanenti all'esterno del fabbricato e che il proprietario dello stesso sia responsabile della manutenzione di dette condutture.

L'assicurazione copre anche le spese connesse:

- spese di ricerca, necessarie per localizzare la perdita, a condizione che servano a ridurre le spese di scopertura, nonché le spese per le riparazioni eseguite nell'area della rottura;

- spese per l'acqua o il gas fuoriusciti in seguito alla perdita;
- per l'approvvigionamento provvisorio del fabbricato dovuto alle perdite nelle condutture di trasporto di liquidi o gas o alle condutture congelate.

Se le condutture in oggetto servono a diversi fabbricati, l'assicurazione si assume le spese in modo proporzionale.

L'assicurazione non copre:

- le spese per scoprire condutture posate per scopi aziendali;
- le spese per scoprire registri, sonde, accumulatori interrati e simili;
- le spese per ricerca, scopertura e riparazione qualora queste misure vengano ordinate dall'autorità o vengano adottate ai fini della manutenzione (risanamento);
- le spese per misure di manutenzione e di prevenzione.

2 **Spese di sgombero e di smaltimento**, vale a dire

- le spese per lo sgombero di residui di cose assicurate e il loro trasporto fino al più vicino e adeguato luogo di deposito nonché
- le spese per il deposito, l'eliminazione e la distruzione.

L'assicurazione copre inoltre le spese per analisi tossicologiche nel caso di rifiuti speciali nonché le spese di demolizione di resti di fabbricati giudicati privi di valore dagli esperti.

Non sono considerate spese di sgombero e di smaltimento le spese per la decontaminazione di aria, acqua e terra (compresa la fauna e la flora), anche quando siano frammiste alle cose assicurate o coperte dalle stesse.

L'assicurazione non copre le spese di sgombero e di smaltimento per cose e spese all'esterno del fabbricato (danni all'ambiente circostante). Queste vengono rimborsate – a condizione che siano incluse nella copertura – nei limiti della somma assicurata convenuta di cui a A 2.11.

3 **Spese di protezione e di spostamento**, vale a dire le

spese che non vengono risarcite da un'assicurazione dei beni mobili e che insorgono, qualora per ricostituire, rimpiazzare o sgomberare cose assicurate con questo contratto debbano essere spostate, modificate, immagazzinate temporaneamente in depositi o protette altre cose.

L'indennità viene corrisposta solo nel caso in cui lo stipulante non possa far ricorso, o possa farlo solo parzialmente, alle prestazioni di un altro contratto d'assicurazione.

4 **Spese per la decontaminazione di terra e di acqua di spegnimento**, vale a dire le spese che lo stipulante è tenuto a sopportare in seguito a disposizioni di diritto pubblico per:

- l'analisi e, se necessario, la decontaminazione o lo scambio di terra (compresa la fauna e la flora) situata sulla parcella del fabbricato sulla quale si è verificato il danno materiale;

- l'analisi e, se necessario, la decontaminazione e l'eliminazione dell'acqua di spegnimento situata sulla parcella del fabbricato sulla quale si è verificato il danno materiale;
- il trasporto della terra o dell'acqua di spegnimento contaminate alla più vicina discarica più adeguata e il loro successivo deposito o eliminazione nella stessa;
- il successivo ripristino dello stato in cui la parcella si trovava prima del verificarsi del sinistro.

Le spese di cui al presente punto 3 non sono considerate spese di sgombero e di smaltimento ai sensi delle disposizioni di cui al punto 2.

5 **Spese per il cambiamento delle serrature**, vale a dire le spese sostenute per il cambiamento o la sostituzione di:

- chiavi, carte magnetiche e simili;
- serrature del fabbricato indicato nella polizza.

6 **Misure di sicurezza provvisorie**, vale a dire misure previamente concordate con AXA quali spese per porte, serrature, vetrate provvisorie e simili.

7 **Attrezzi e materiali**, vale a dire attrezzature, arredi e materiali che servono alla manutenzione e/o all'utilizzo dell'edificio assicurato nonché della relativa parcella.

8 **Danni al fabbricato**, vale a dire le spese per la riparazione di danni verificatisi al fabbricato in occasione di un furto con scasso o del tentativo dimostrato di un tale atto.

9 **Rincarico postsinistro**, vale a dire l'aumento dei costi di costruzione, dovuto al rincaro, verificatosi tra la data del sinistro e quella dell'avvenuta ricostruzione del fabbricato. Il periodo di garanzia è limitato a 2 anni.

Determinante per il calcolo è l'indice dei costi di costruzione che è alla base del contratto.

In ogni caso vengono rimesse soltanto le spese, effettivamente sostenute, che sono state oggetto del rincaro.

10 **Materiale da costruzione**, vale a dire il materiale da costruzione che appartiene al proprietario del fabbricato e che non è ancora stabilmente collegato al fabbricato assicurato.

11 **Danni all'ambiente circostante**, vale a dire le spese per danni verificatisi all'esterno del fabbricato assicurato, ma all'interno della relativa parcella, che sono stati comprovabilmente causati da un evento assicurato.

L'assicurazione copre:

- le spese per il ripristino (comprese le spese di sgombero e di smaltimento) delle installazioni edili o delle cose installate a titolo permanente come vialetti, scale, muri di sostegno, capanni da giardino, pennoni di bandiera, impianti d'antenna, collettori di energia solare, registri e sonde interrati, pergolati, piscine (ivi comprese le coperture fisse e le parti di impianti) ecc.;
- le spese per il ripristino (comprese le spese di sgombero e di smaltimento) della parcella del fabbricato e della relativa area verde rinnovandola con piante giovani della stessa specie;
- le spese per il ripristino di quelle parti delle condutture e degli scarichi dell'edificio della cui manutenzione è responsabile il proprietario dello stesso.

Se viene stipulata una convenzione speciale, l'assicurazione copre anche:

- le cose di cui a B 1.2 contro i danni determinati da eventi naturali.

L'assicurazione non copre:

- cose che sono considerate fabbricato o parte del fabbricato e spese connesse al fabbricato o alle parti di fabbricato secondo A 1;
- fondazioni speciali, consolidamento scavo generale, impermeabilizzazione contro le acque del sottosuolo (palificazioni con trivellazione, battitura, in calcestruzzo, in legno e palificazioni speciali, palancole, berlinesi, palizzate a incastro e alternate, sbadacchiature, ancoraggi);
- superfici agricole utili e bosco;
- colture ad uso professionale, compresi i terreni che ne fanno parte;
- danni causati da grandine e pressione della neve a piante e colture, prodotti compresi;
- danni in seguito a lavori di miglioramento del terreno da costruzione, nonché a lavori per lo scavo di fondazione;
- spese di scopertura di cui al punto 1;
- danni a dispositivi di protezione verificatisi durante l'uso a cui sono normalmente destinati.

12 **Spese supplementari relative al costo della vita**, vale a dire le spese derivanti al proprietario dal mancato utilizzo dei fabbricati e/o parti di essi specificati nella polizza. Le spese risparmiate vengono detratte.

Sono escluse:

- 13 Fabbricati e cose di cui a A 1.
- 14 Reddito locativo di cui a A 3.

A 3

Reddito locativo

L'assicurazione contro i danni causati dall'acqua copre il reddito locativo, fatta eccezione per alberghi e altre strutture ricettive con opportunità di alloggio, nonché per case e appartamenti di vacanza.

1 **Reddito locativo**, vale a dire la perdita effettiva di reddito locativo derivante proprietario dal mancato utilizzo dei locali concessi in locazione.

Il danno deve essersi verificato nel fabbricato indicato nella polizza ed essere stato causato da un evento coperto ai sensi delle presenti Condizioni Generali di Assicurazione o - nei cantoni con un istituto d'assicurazione contro gli incendi - in base alle relative disposizioni cantonali.

Salvo convenzione contraria, il periodo di garanzia è limitato a 2 anni.

La base del calcolo è rappresentata dal totale lordo dei proventi derivanti dai canoni di locazione (incluse le spese accessorie) per i fabbricati indicati nella polizza, riferito al relativo anno di dichiarazione (12 mesi).

Se viene stipulata una convenzione speciale, l'assicurazione copre anche:

2 **Reddito locativo di cui al punto 1**

- contro i danni causati da incendio e da eventi naturali;
- contro i danni causati dall'acqua ad alberghi e altre strutture ricettive con opportunità di alloggio, nonché per case e appartamenti di vacanza.

Sono escluse:

- 3 Fabbricati e cose di cui a A 1.
- 4 Cose speciali e spese di cui a A 2.

B Rischi e danni assicurati

B 1

Incendio (incl. eventi naturali)

Purché espressamente specificato nella polizza, l'assicurazione copre:

1 Incendio.

Sono compresi:

1.1 Danni causati da:

- incendio;
- fumo (azione repentina e effetto accidentale);
- bruciature senza fiamma alla proprietà abitativa adibita all'uso personale dello stipulante stesso;
- fulmine;
- esplosione e implosione;
- caduta o atterraggio di fortuna di aeromobili e veicoli spaziali o di loro parti.

1.2 Danni causati da eventi naturali, ossia da:

- piene;
- inondazioni;
- uragani, vale a dire vento di almeno 75 km/h che abbatte alberi o scoperchia edifici nelle vicinanze delle cose assicurate;
- grandine;
- valanghe;
- pressione della neve;
- frane;
- caduta sassi;
- smottamenti.

Non si considerano determinati da eventi naturali:

- i danni riconducibili a cedimento di terreno, cattivo terreno da costruzione, costruzione difettosa, deficiente manutenzione del fabbricato, omissione di misure protettive, movimenti artificiali di terreno, caduta di neve dai tetti, acqua del sottosuolo, piene e straripamenti che, secondo l'esperienza, sono ricorrenti a intervalli più o meno lunghi;
- senza riguardo alla loro causa, i danni cagionati dall'acqua di bacini artificiali o di altri impianti idrici, come pure dal rigurgito dell'acqua dalla canalizzazione;
- i danni d'esercizio che, secondo l'esperienza, sono da prevedere, come i danni causati in occasione di lavori edili e del genio civile, costruzione di gallerie, estrazione di pietre, ghiaia, sabbia o argilla
- i danni da vibrazioni provenienti dal franamento di cavità create artificialmente.

Se viene stipulata una convenzione speciale, l'assicurazione copre anche:

- 2 Danni della natura a costruzioni facilmente trasportabili (come padiglioni per esposizioni e feste, tendoni, capannoni pneumatici e romboidali), a serre e ad abitazioni mobili compresi gli accessori.

Estensione della copertura assicurativa:

- 3 L'assicurazione risarcisce i danni verificatisi in seguito a incendio o evento naturale, consistenti nella distruzione, nel danneggiamento o nella scomparsa di oggetti assicurati e le spese assicurate che ne derivano, compreso il reddito locativo assicurato.
- 4 I danni da bruciature senza fiamma di cui al punto 1.1 sono limitati a CHF 5000.- per ciascun evento.

L'assicurazione non copre:

- 5 Danni provocati dal fumo, qualora si tratti di azione progressiva o conforme allo scopo.
- 6 Danni subiti dalle cose assicurate per il fatto di essere state esposte a un fuoco utilitario o a un'altra fonte di calore.
- 7 Danni a macchine, apparecchi e condutture elettriche sotto tensione, causati dall'effetto dell'energia elettrica stessa, da sovratensioni o da riscaldamento dovuto a sovraccarico.
- 8 Danni a dispositivi elettrici di protezione, come valvole fusibili, verificatisi durante l'uso a cui sono normalmente destinati.
- 9 Crepe dovute allo scoppio di mine (esplosione).
La copertura assicurativa è tuttavia valida per le crepe che, per motivi di statica, rendono indispensabile il risanamento parziale dell'opera.
- 10 Danni causati da bassa pressione (eccetto l'implosione), dal colpo d'ariete, dalla forza centrifuga e dagli effetti meccanici di altre forze d'esercizio.
- 11 Danni causati dalla pressione della neve che concernono soltanto tegole o altri materiali da copertura, comignoli, grondaie o tubi di scarico.

B 2

Furto con scasso e rapina

Purché espressamente specificato nella polizza, l'assicurazione copre:

1 Danni dovuti a furto con scasso e a rapina.

Si considerano tali i danni attestati in modo convincente da tracce, testimoni o dalle circostanze.

1.1 Furto con scasso, cioè al furto commesso da persona che:

- si sia introdotta con la forza in un edificio o nei locali dello stesso mediante effrazione oppure;
- abbia forzato un contenitore al loro interno.

Sono parificate agli edifici le costruzioni mobili quali ad esempio i ripostigli per attrezzi.

È parificato al furto con scasso il furto commesso impiegando le chiavi normali (comprese le carte magnetiche e simili) o i codici, se il ladro se li è procurati mediante furto con effrazione o rapina.

1.2 Rapina, cioè al furto commesso

- mediante minaccia o
- violenza

contro lo stipulante, i suoi dipendenti o le persone con lui conviventi.

È parificato alla rapina il furto perpetrato in caso di incapacità di difesa in seguito a infortunio, svenimento o decesso.

Estensione della copertura assicurativa:

- 2 L'assicurazione risarcisce i danni verificatisi in seguito a furto con scasso o rapina, consistenti nella distruzione, nel danneggiamento o nella scomparsa

di oggetti assicurati e le spese assicurate che ne derivano.

L'assicurazione non copre:

- 3 Danni causati da persone che convivono con l'assicurato o sono alle sue dipendenze, qualora esse, in virtù delle loro mansioni, abbiano libero accesso ai locali assicurati.
- 4 Danni verificatisi in seguito a incendio e eventi naturali secondo B 1.

B 3

Acqua

Purché espressamente specificato nella polizza, l'assicurazione copre:

1 Danni causati dall'acqua.

Si considerano tali i danni causati da:

- 1.1 Fuoriuscita di acqua
 - da condutture dell'acqua che si trovano nel fabbricato assicurato;
 - da dispositivi e apparecchi ad esse collegati;
 - da condutture dell'acqua che servono all'edificio e le installazioni edili all'esterno dello stesso, o da impianti e apparecchi costituenti strutture permanenti all'esterno del fabbricato che servono esclusivamente all'edificio assicurato, di cui il proprietario deve rispondere della loro manutenzione.
- 1.2 Fuoriuscita di liquidi da impianti e apparecchi costituenti strutture permanenti della tecnica del riscaldamento, del condizionamento dell'aria e del freddo che servono all'edificio il fabbricato assicurato o alle aziende che si trovano nel fabbricato stesso.
- 1.3 Fuoriuscita, in modo repentino e accidentale, di acqua da fonti ornamentali, acquari, letti idrostatici, climatizzatori, umidificatori e bacini mobili.
- 1.4 Acqua piovana e dal fondersi della neve e del ghiaccio, purché essa penetri nell'edificio attraverso il tetto, da porte e finestre chiuse, dalle grondaie o dai tubi esterni di scarico.
- 1.5 Penetrazione di liquidi all'interno del fabbricato in seguito a rigurgito dell'acqua di scarico della canalizzazione.
- 1.6 Penetrazione di acqua del sottosuolo e di falde fratiche di pendio all'interno del fabbricato, anche se in seguito a piene e inondazioni, purché l'acqua sia penetrata esclusivamente dal sottosuolo.
- 1.7 Gelo, ossia le spese per la riparazione e il disgelo di installazioni idrauliche danneggiate dal gelo e degli apparecchi che vi sono collegati, all'interno dello stabile, e delle condutture sotterranee situate all'esterno, a condizione che le stesse servano il fabbricato assicurato, le installazioni edili o le cose installate a titolo permanente all'esterno del fabbricato e che il proprietario dello stesso sia responsabile della manutenzione di dette condutture.

Se le condutture in oggetto servono a diversi fabbricati, l'assicurazione si assume le spese in modo proporzionale.

Estensione della copertura assicurativa:

- 2 L'assicurazione risarcisce i danni verificatisi in seguito all'azione dell'acqua, consistenti nella distruzione, nel danneggiamento o nella scomparsa di oggetti assicurati e le spese assicurate che ne derivano, compreso il reddito locativo assicurato.
- 3 Le spese di scopertura sono assicurate nei limiti di quanto previsto a A 2.1.

L'assicurazione non copre:

- 4 Danni ai liquidi fuoriusciti nonché la loro perdita.
- 5 Danni a attrezzature (impianti tecnici, macchine e apparecchi) collegate a installazioni idrauliche, causati dalla fuoriuscita di liquidi all'interno delle stesse.
- 6 Danni causati dalla fuoriuscita di olio durante i lavori di revisione al serbatoio per l'olio da riscaldamento o all'impianto di riscaldamento nonché durante il riempimento e lo svuotamento del serbatoio.
- 7 Danni agli impianti frigoriferi causati da gelo prodotto artificialmente.
- 8 Danni agli apparecchi e dispositivi specificati nella disposizione B 3.1.2, verificatisi in seguito al mescolarsi di diversi liquidi o gas, all'interno di questi sistemi.
- 9 Danni provocati dall'acqua piovana, dal fondersi della neve e del ghiaccio al tetto (alla costruzione portante, all'isolamento e alla copertura del tetto, compreso il sottotetto) e alla facciata (mura esterne, compreso l'isolamento) nonché a tutti gli elementi che fanno parte dei rivestimenti dell'edificio come finestre, porte e pannelli.
- 10 Disgelo e riparazione di grondaie e/o tubi esterni di scarico.
- 11 Spese per lo sgombero della neve e del ghiaccio.
- 12 Danni provocati da acqua penetrata nell'edificio da abbaini aperti e da aperture praticate nel tetto in occasione di costruzioni nuove, di lavori di trasformazione o di altro genere.
- 13 Danni dovuti a rigurgito, dei quali debba rispondere il proprietario della canalizzazione.
- 14 Danni causati da cedimenti di terreno e cattivo terreno da costruzione.
- 15 Danni riconducibili a costruzione difettosa, vale a dire conseguenti a difetti di concezione (errori di progettazione e di calcolo) o di esecuzione (realizzazione), a condizione che una persona che partecipa alla costruzione (imprenditore, architetto, ingegnere, ecc.) debba rispondere dei danni in base alle disposizioni legali o contrattuali. Questa esclusione vale per 5 anni dalla conclusione dei lavori di costruzione.
- 16 Danni causati da carente manutenzione dell'edificio e omissione di misure protettive.
- 17 Spese per l'eliminazione della causa stessa del sinistro, nonché le spese per misure di manutenzione e di prevenzione.
Sono fatte salve le disposizioni di cui a A 2.1 e B 3.1.7.
- 18 Danni verificatisi in seguito a incendio e eventi naturali secondo B 1 (è fatta salva la disposizione B 3.1.6).

B 4

Rottura di vetri di fabbricati e impianti sanitari

Purché espressamente specificato nella polizza, l'assicurazione copre:

1 I danni dovuti alla rottura di:

- 1.1 **Vetri di fabbricati** (inclusi i rivestimenti di facciate e rivestimenti murali di vetro e vetrocemento) stabilmente fissati al fabbricato assicurato.

L'assicurazione copre anche:

- i danni dovuti alla rottura di superfici in vetroceramica per la cottura;
- i danni dovuti alla rottura di piani di cucina e rivestimenti di bagni/WC in pietra naturale e artificiale;
- i danni dovuti alla rottura di vetri di collettori di energia solare;
- i danni dovuti alla rottura di cupole-lucernari;
- danni dovuti alla rottura di vetri di installazioni edili e cose installate a titolo permanente al di fuori del fabbricato assicurato, ma all'interno della relativa parcella;
- le spese per le vetrate provvisorie;
- le spese per l'applicazione di iscrizioni e fogli trasparenti, incisioni, sabbiature, ecc. su lastre di vetro rotte.

1.2 **Impianti sanitari**, ossia lavabi, lavandini, vasi di gabinetti, cassette degli sciacquoni, orinatoi, divisori e bidè.

Se viene stipulata una convenzione speciale, l'assicurazione copre anche:

2 La limitazione della copertura assicurativa ai locali utilizzati in comune.

Estensione della copertura assicurativa:

3 L'assicurazione risarcisce i danni conseguenti alla rottura dei vetri e degli impianti sanitari assicurati.

4 I materiali simili al vetro sono equiparati al vetro qualora vengano utilizzati al suo posto.

5 In deroga alle esclusioni generali di cui a C 1.2, l'assicurazione comprende anche la rottura vetri in occasione di disordini interni o in conseguenza delle misure repressive che ne derivano. La somma assicurata stabilita nella polizza sarà raddoppiata in presenza di detti danni.

6 Entro i limiti della somma assicurata per vetri di fabbricati e per impianti sanitari, l'assicurazione copre anche:

6.1 Danni consequenziali e complementari conseguenti a un danno di rottura vetri fino a un importo massimo di CHF 5000.-, tuttavia senza sostituzione della rubinetteria di qualsiasi tipo (in particolare del miscelatore);

6.2 Nei locali utilizzati dallo stipulante e dai membri della sua famiglia:

- Danni da scheggiatura a impianti sanitari ai sensi della disposizione B 4.1.2;
- Danni dovuti a rottura e a scheggiatura di vasche da bagno e piatti per doccia.

L'assicurazione non copre:

7 Lampade di ogni tipo.

8 Danni ai vetri di fabbricati, alle loro incorniciature o a impianti sanitari verificatisi durante lavori svolti da terzi (artigiani, ecc.).

9 Danni a vetri di schermi e a display di ogni tipo.

10 Danni riconducibili a cedimenti del terreno, cattivo terreno di costruzione, carente manutenzione del fabbricato nonché costruzione difettosa, ai sensi della disposizione B 3.15.

11 Danni verificatisi in seguito a incendio e eventi naturali secondo B 1.

B 5

Progetto di costruzione

L'assicurazione copre:

1 Progetti di costruzione inerenti fabbricati o parti di fabbricato specificati nella polizza, purché i costi di costruzione complessivi **non superino CHF 100000.-**. Tra i progetti di costruzione rientrano i lavori di risanamento, manutenzione e ristrutturazione al fabbricato assicurato o a parti del fabbricato, i quali devono essere eseguiti da specialisti di provata esperienza.

Sono assicurati i danni

- a tutte le opere e gli oggetti su cui vengono eseguiti lavori di costruzione e montaggio, al materiale da costruzione e al fabbricato esistente assicurato ovvero a parti del fabbricato esistenti assicurate, verificatisi in seguito a danneggiamenti e distruzioni che subentrano in modo improvviso e imprevisto (incidenti di cantiere) e vengono accertati nel corso della durata del contratto e che sono la conseguenza diretta di attività edili.

- che, conformemente alle norme SIA, sono a carico del committente dell'opera e dello stipulante.

La copertura assicurativa cessa nel momento in cui si considera avvenuta, secondo la legge o le norme SIA, la consegna dell'opera su cui sono stati eseguiti i lavori di costruzione. La presa in uso dell'opera vale come accettazione della stessa.

L'assicurazione non copre, indipendentemente da eventuali cause concomitanti:

2 Nuove costruzioni e ampliamenti al tetto, alla facciata o all'esterno del fabbricato assicurato;

3 Danni dovuti a demolizione o smontaggio erronei;

4 Danni dovuti ad agenti atmosferici normali e prevedibili in base alla stagione e alle condizioni locali;

5 Spese per l'eliminazione di difetti (pianificazione o esecuzione difettosa dei lavori);

6 Semplici crepe, anche nel caso in cui sia compromessa l'ermeticità. La copertura assicurativa è tuttavia valida per le crepe che, per motivi di statica, rendano indispensabile il risanamento parziale dell'opera;

7 Le spese per l'eliminazione di difetti di natura estetica anche se conseguenti ad un evento risarcibile;

8 Graffiature/scalfitture e macchie su superfici di ogni genere; corrosione con acidi su parti della costruzione di ogni genere provocata in particolare dal latte di cemento; danni da imbrattamento con bombolette spray e graffiti nonché danni determinati dal funzionamento di installazioni tecniche;

9 Pene convenzionali per il mancato rispetto dei termini di ultimazione e di consegna o di altri impegni, nonché danni patrimoniali di altro genere;

10 Danni attribuibili a colpa di un imprenditore che partecipa all'esecuzione dell'opera o danni di cui questo deve rispondere. In tal caso vengono risarcite le spese di giudizio ritenute necessarie e opportune;

11 Interventi alla statica della struttura portante;

12 Danni verificatisi in seguito a incendio ed eventi naturali secondo le disposizioni B 1.

C Esclusioni generali

C 1

Esclusioni generali

- 1 L'assicurazione non copre le cose, le spese e i proventi che sono o devono essere assicurati presso un istituto cantonale di assicurazione.
- 2 In caso di
 - atti di guerra,
 - violazioni della neutralità,
 - rivoluzioni, ribellioni, insurrezioni, disordini interni (violenza contro persone o cose in occasione di assembramenti, sommosse o tumulti)

o in conseguenza delle misure repressive che ne derivano come pure in caso di

- terremoti,
- eruzioni vulcaniche o
- modifiche della struttura dell'atomo,

AXA risarcisce il danno solo a condizione che lo stipulante provi che esso non ha alcun rapporto con tali eventi.

- 3 L'esclusione «Disordini interni» (punto 2) non vale per il rischio «Rottura vetri».
- 4 I danni causati dalla fuoriuscita di acqua da bacini artificiali e da impianti idrici, indipendentemente dalla causa, non sono assicurati.

D Procedura da seguire in caso di sinistro

D 1

Obblighi

- 1 Al verificarsi di un evento assicurato, lo stipulante o l'avente diritto deve
 - 1.1 avvisare immediatamente AXA;
 - 1.2 fornire tutte le informazioni concernenti le cause, l'entità e le circostanze particolari del danno. Se non diversamente convenuto, le indicazioni vanno fornite per iscritto;
 - 1.3 autorizzare AXA ad effettuare accertamenti e sostenerla in questo intento;
 - 1.4 trasmettere a proprie spese i dati necessari a giustificazione del suo diritto all'indennità e per la determinazione dell'entità delle prestazioni, inoltrare la relativa documentazione e, se richiesto, presentare una distinta firmata, contenente l'indicazione del valore, delle cose esistenti prima e dopo l'evento, nonché delle cose danneggiate. A tale proposito, AXA può fissare un periodo di tempo adeguato;
 - 1.5 provvedere, durante e dopo l'evento, a conservare e salvare le cose assicurate e a limitare il danno, conformandosi alle istruzioni ricevute da AXA;
 - 1.6 in previsione dell'accertamento della causa del sinistro e dell'entità del danno, astenersi dall'apportare modifiche o dall'eliminare le cose danneggiate, a meno che non avvenga allo scopo di limitare il danno o nell'interesse pubblico.
- 2 In caso di furto o di rapina lo stipulante o l'avente diritto deve inoltre:
 - 2.1 avvisare immediatamente la polizia, chiedere un'inchiesta ufficiale e non cancellare o modificare le tracce senza il consenso delle autorità;

- 2.2 in collaborazione con le autorità istruttorie e AXA, prendere le misure necessarie per individuare gli autori e ritornare in possesso delle cose scomparse;
- 2.3 avvisare immediatamente AXA se tornano in suo possesso cose rubate o se riceve notizie al loro riguardo.

D 2

Valutazione del danno

- 1 L'avente diritto come pure AXA possono chiedere che il danno venga valutato senza indugio. Il danno può essere valutato dalle parti stesse, mediante un esperto comune oppure mediante procedura peritale. Ognuna delle parti può richiedere l'applicazione della procedura peritale secondo D 3.
- 2 L'avente diritto deve provare a sue spese sia il verificarsi dell'evento che l'entità del danno. La polizza e la somma assicurata non costituiscono una prova né dell'esistenza né del valore delle cose assicurate al verificarsi dell'evento.
- 3 In caso di assicurazione per conto di terzi, AXA si riserva il diritto di accertare il danno esclusivamente in collaborazione con lo stipulante.
- 4 AXA non è obbligata a riprendere cose salvate o danneggiate.
- 5 AXA ha la facoltà di decidere a quali imprese affidare i lavori di riparazione. La prestazione assicurativa può essere corrisposta in contanti o in natura.

D 3

Procedura peritale

- 1 Per la procedura peritale valgono le seguenti norme:
 - 1.1 Ognuna delle parti nomina per iscritto un perito. Prima di dare inizio all'accertamento del danno, i due periti ne nominano un terzo in qualità di arbitro. Se una delle parti tralascia di designare il proprio perito entro 14 giorni da quando ne è stata invitata per iscritto, questo perito sarà nominato, su richiesta della parte contraente, dal giudice competente; lo stesso giudice nomina anche l'arbitro, se i due periti non riescono ad accordarsi sulla sua scelta.
 - 1.2 Persone alle quali manca la competenza necessaria o che sono imparentate o altrimenti legate a una delle parti, possono essere ruscate quali periti. In caso di contestazione in merito ai motivi di ricusa, sarà il giudice competente a decidere; se la ricusa è giustificata, nominerà perito o arbitro.

- 1.3 I periti accertano le cause, l'entità e le circostanze particolari del danno. Da determinare è il valore a nuovo, il valore attuale e il valore venale che le cose colpite dal sinistro avevano immediatamente prima e dopo l'evento. Se gli accertamenti dei periti divergono, l'arbitro designato deciderà sui punti controversi entro i limiti delle due perizie.
- 1.4 Gli accertamenti fatti dai periti nell'ambito delle loro competenze sono vincolanti, a meno che una delle parti non provi che gli stessi si scostano in modo considerevole dalla reale situazione.
- 1.5 Ciascuna parte sopporta le spese del proprio perito e per metà quelle dell'arbitro.

E Indennità

E 1

In generale

- 1 L'indennità è limitata alla somma assicurata specificata nella polizza per ogni gruppo o modulo di copertura.
- 2 Se la polizza o le Condizioni Generali di Assicurazione prevedono limitazioni di somma per determinate prestazioni, il diritto all'indennità esiste soltanto una volta per ogni evento, anche se la medesima copertura è garantita da diverse polizze.
- 3 Un eventuale valore d'affezione viene preso in considerazione soltanto se espressamente pattuito.
- 4 Vengono risarcite anche le spese per la limitazione del danno. Qualora dette spese e l'indennità superino complessivamente la somma assicurata, saranno risarcite soltanto le spese per le misure disposte da AXA. Le prestazioni dei pubblici pompieri, della polizza e di altre istituzioni obbligate a prestare soccorso non vengono indennizzate.
- 5 Vengono indennizzate anche le spese per la direzione dei lavori, ovvero i costi sostenuti per le attività di direzione dei lavori, a condizione che si sia verificato un evento assicurato e che nell'ambito della liquidazione del sinistro sia stato autorizzato o disposto da AXA il ricorso a specialisti in materia.
- 6 Se in seguito l'avente diritto ritorna in possesso di cose scomparse, deve restituire l'indennità, deduzione fatta di un importo per un eventuale deprezzamento, o trasferire ad AXA la proprietà delle cose recuperate.

E 2

Fabbricati

- 1 L'indennità per fabbricati assicurati o per parti di essi viene determinata in base al loro valore di risarcimento al momento in cui si verifica l'evento, fatta deduzione del valore dei residui. Se fabbricati danneggiati o parti danneggiate di fabbricati possono essere riparati, AXA risarcisce solo le relative spese. Eventuali limitazioni concernenti la ricostituzione emanate dalle autorità non hanno alcuna ripercussione.
- 2 Il valore di risarcimento corrisponde al valore a nuovo, ossia alle spese di ripristino o di ricostruzione. Se è stato convenuta l'assicurazione al valore attuale, viene fatta deduzione del deprezzamento del fabbricato verificatosi dalla sua costruzione. I residui vengono valutati in modo corrispondente.
- 3 Se fabbricati o parti di essi non vengono ricostruiti o riparati entro 2 anni nel medesimo luogo, nelle stesse proporzioni e allo stesso scopo, il valore di risarcimento è limitato al valore venale; in caso di riparazione l'indennità viene calcolata in base al valore attuale.
Ciò vale anche per il caso in cui la ricostruzione o la riparazione
 - non sia effettuata dallo stipulante, dal suo successore legale in virtù del diritto di famiglia o di successione o da una persona che, al momento in cui si è verificato l'evento, possedeva un diritto legale per l'acquisto del fabbricato;
 - è esclusa in virtù di disposizioni emanate dalle autorità.

- 4 Per valore venale di un fabbricato s'intende il prezzo di mercato che si sarebbe potuto conseguire immediatamente prima dell'evento, senza tener conto del valore del fondo (terreno, lavori preliminari ed esterni, costi di urbanizzazione e costi accessori di costruzione proporzionali). In caso di sinistro il valore venale potrà essere stabilito da un esperto indipendente.
- 5 Per i fabbricati destinati alla demolizione, il valore di risarcimento corrisponde al ricavo che si sarebbe potuto realizzare con la vendita dell'oggetto, fondo escluso (valore di demolizione).
- 6 Se, a causa dello stato di trascuratezza, il valore attuale del fabbricato è, nel momento in cui si verifica il sinistro, inferiore al 50 % del valore a nuovo, sarà risarcito il valore attuale.

E 3

Cose speciali e spese

- 1 Nei seguenti casi l'indennità viene determinata conformemente alla disposizione A 2:
 - spese di scopertura di condutture;
 - spese di sgombero e di smaltimento;
 - spese di protezione e di spostamento;
 - spese per il cambiamento delle serrature;
 - misure di sicurezza provvisorie;
 - rincaro postsinistro;
 - danni all'ambiente circostante;
 - spese supplementari relative al costo della vita.

- 2 Se in seguito a un sinistro viene ordinata la decontaminazione di terra e di acqua di spegnimento secondo A 2.3, le spese vengono rimborsate solo se le disposizioni di diritto pubblico
 - sono fondate su atti normativi in vigore al momento in cui si è verificato l'evento;
 - vengono emanate entro un anno dal verificarsi del sinistro;
 - vengono comunicate ad AXA, indipendentemente da eventuali termini di ricorso, entro 14 giorni dalla loro emanazione;
 - concernono una contaminazione comprovabilmente conseguente a un danno assicurato.

Se l'evento comporta un aggravamento della contaminazione già esistente, AXA risarcisce solo la parte delle spese eccedente l'importo necessario per l'eliminazione della contaminazione preesistente, indipendentemente se (o quando) dette spese sarebbero state sostenute.

L'indennità viene corrisposta solo nel caso in cui lo stipulante non possa far ricorso, o possa farlo solo parzialmente, alle prestazioni di un altro contratto d'assicurazione.

- 3 Se fabbricati o parti di essi non vengono ricostruiti o riparati entro 2 anni nel medesimo luogo, nelle stesse proporzioni e allo stesso scopo, il valore di risarcimento è limitato al valore venale; in caso di riparazione l'indennità viene calcolata in base al valore attuale. Ciò vale anche per il caso in cui la ricostruzione o la riparazione non sia effettuata dallo stipulante, dal suo successore legale in virtù del diritto di famiglia o di successione o da una persona che, al momento in cui si è verificato l'evento, possedeva un diritto legale per l'acquisto del fabbricato.

- 4 In caso di danni al fabbricato vengono risarcite le spese sostenute per le riparazioni effettivamente eseguite.
- 5 Per il materiale da costruzione viene risarcito il prezzo di mercato.

E 4

Reddito locativo

- 1 La perdita del reddito locativo deve essere riconducibile a un danno materiale assicurato (adeguato rapporto di causalità). A tale proposito sono determinanti i rapporti giuridici e contrattuali esistenti al momento in cui si è verificato l'evento.
- 2 AXA risarcisce la differenza tra il reddito da locazione o affitto del fabbricato effettivamente realizzato e quello previsto senza la perdita di reddito, durante il periodo di garanzia convenuto.
- 3 Se l'entità della perdita di reddito aumenta per effetto di una disposizione di diritto pubblico, la perdita causata viene risarcita solo se tale disposizione è fondata su atti normativi in vigore al momento in cui si è verificato l'evento.

E 5

Progetto di costruzione

L'indennità è limitata a CHF 100000.- per le spese di seguito elencate;

- 1 Le spese per ripristinare lo stato in cui l'opera oggetto di lavori di costruzione si trovava immediatamente prima del sinistro;
- 2 Le spese per ripristinare lo stato in cui il fabbricato esistente specificato nella polizza si trovava immediatamente prima del sinistro (valore attuale);
Non formano oggetto del risarcimento:
 - le spese supplementari dovute a modifiche del metodo di costruzione o al fatto che, con il ripristino della cosa, vengano apportate migliorie rispetto allo stato antecedente il sinistro;
 - un eventuale deprezzamento conseguente al ripristino o alla riparazione.

E 6

Sottoassicurazione

- 1 Se la somma assicurata è inferiore al valore di risarcimento (sottoassicurazione), il danno viene risarcito solo nella proporzione esistente tra la somma assicurata e il valore di risarcimento. Eventualmente dovrà essere tenuto conto dell'adeguamento automatico della somma assicurata di cui a F 5.
- 2 Se la polizza contiene più gruppi o moduli di copertura assicurati con una somma assicurata propria, un'eventuale sottoassicurazione viene calcolata separatamente per ogni gruppo o modulo.
- 3 Nell'assicurazione a «primo rischio» (valore di assicurazione stabilito liberamente), il danno viene risarcito fino a concorrenza della somma assicurata convenuta, senza tener conto di una eventuale sottoassicurazione.

- 4 Se il reddito locativo secondo A 3.2, è assicurato e il totale lordo dei proventi derivanti dai canoni di locazione dichiarato al momento della stipulazione del contratto è inferiore a quello effettivo, il danno viene risarcito solo nella proporzione esistente tra gli introiti dichiarati e quelli effettivamente conseguiti. A tale scopo è determinante l'anno di dichiarazione (12 mesi) indicato nella polizza.

E 7

Franchigie

L'avente diritto è tenuto ad assumersi, per ogni evento, la franchigia indicata nella polizza. Tale franchigia viene dedotta dal danno computato e, per l'assicurazione causati dagli elementi naturali prevista dalla legge, dall'indennizzo. Ai progetti di costruzione secondo le disposizioni B 5 si applica in ogni caso una franchigia di CHF 500.-.

In assenza di un accordo reciproco, la franchigia viene applicata soltanto una volta per evento. Laddove siano previste più franchigie, viene applicata quella più elevata.

Restano fatte salve le disposizioni di legge ai sensi dell'art. 175 cpv. 2 dell'Ordinanza sulla sorveglianza delle imprese di assicurazione private (OS).

E 8

Limitazioni delle prestazioni in caso di eventi naturali

- 1 Per le indennità sulla base dell'assicurazione contro i danni causati dagli elementi naturali secondo l'Ordinanza sulla sorveglianza delle imprese di assicurazione private (OS), valgono le seguenti limitazioni delle prestazioni:
 - 1.1 Se le indennità, spettanti ad un singolo stipulante, accertate da parte di tutti gli istituti di assicurazione autorizzati a operare in Svizzera, superano per un evento assicurato la somma di CHF 25 mio., dette indennità vengono ridotte a questo importo. È fatta salva un'ulteriore riduzione secondo il punto 1.2.
 - 1.2 Se le indennità accertate da parte di tutti gli istituti di assicurazione, autorizzati a operare in Svizzera, superano per un evento assicurato, verificatosi in Svizzera, la somma di CHF 1 mia., le indennità spettanti ai singoli aventi diritto saranno ridotte in modo tale da non superare complessivamente detto importo.
 - 1.3 Le indennità per i danni ai beni mobili e ai fabbricati non devono essere addizionate.
 - 1.4 I danni verificatisi in momenti e luoghi diversi costituiscono un unico evento se sono riconducibili alla stessa causa atmosferica o tettonica.

E 9

Pagamento dell'indennità

- 1 L'indennità è esigibile dopo 4 settimane dal momento in cui AXA dispone di tutti i dati necessari per determinare la prestazione assicurativa. Dopo 4 settimane dalla data del sinistro si può chiedere, a titolo di acconto, un primo versamento pari all'importo stabilito in base alle risultanze della valutazione del danno in quel momento.

- 2 L'obbligo di pagamento di AXA è differito per tutto il tempo in cui l'indennità non può essere fissata o erogata a causa del comportamento colposo dello stipulante o dell'avente diritto.

- 3 Inoltre l'indennità non è esigibile fintanto che:

- 3.1 non è chiaro chi è il legittimo beneficiario della prestazione;
- 3.2 la polizza o le autorità istruttorie svolgono delle indagini in relazione all'evento o non è ancora concluso il procedimento penale a carico dello stipulante o dell'avente diritto.

E 10

Proprietà per piani

- 1 Se è stato assicurato un singolo piano, in caso di sinistro viene stabilito il valore di risarcimento di questo piano, comprese eventuali installazioni edili e la quota di valore delle parti di fabbricato e degli impianti usati in comune. Se la somma assicurata è inferiore al valore di risarcimento (sottoassicurazione), il danno viene risarcito solo nella proporzione esistente tra la somma assicurata e il valore di risarcimento.
- 2 Se il fabbricato è assicurato dalla comunità dei proprietari per piani vale quanto segue:
 - 2.1 Se un comproprietario decade dal diritto all'indennità, AXA resta vincolata all'obbligo di pagamento dell'indennità nei confronti degli altri comproprietari per la parte loro spettante. Nel caso in cui l'evento sia stato causato intenzionalmente, il comproprietario che l'ha provocato deve restituire ad AXA la parte dell'indennità da esso ricevuta. Resta altresì il diritto di regresso in virtù delle disposizioni di legge.
 - 2.2 Gli altri comproprietari possono esigere che AXA, entro i limiti dell'importo dell'indennità decaduta, versi loro anche la parte spettante al comproprietario che ha perso tale diritto, purché
 - questa indennità supplementare venga utilizzata per la ricostruzione della proprietà in comune e
 - il creditore pignoratizio che ha ricevuto in pegno la parte del comproprietario decaduto dal diritto all'indennità approvi espressamente questa regolamentazione e
 - gli altri comproprietari non vengano risarciti direttamente dal comproprietario decaduto dal diritto all'indennità.L'obbligo di restituzione e il diritto di regresso secondo il punto 2.1 si applicano anche a questa spesa supplementare.
 - 2.3 In caso di spese supplementari relative al costo della vita, secondo la disposizione A 2.11, l'indennità viene corrisposta alla comunità dei comproprietari.

E 11

Tutela del creditore ipotecario

- 1 Se il diritto di pegno è iscritto nel registro fondiario o se il creditore ha notificato per iscritto il suo diritto di pegno ad AXA e il debitore non è in grado di pagare i crediti garantiti dal diritto di pegno, AXA risponde fino a concorrenza dell'indennità dovuta, anche quando lo stipulante o l'assicurato abbia perso totalmente o parzialmente il suo diritto alle prestazioni assicurative.

- 2 In caso di costituzione in pegno di un piano, l'obbligo di risarcimento secondo E 10.2.2 cessa nella misura corrispondente all'indennità versata da AXA al creditore pignoratizio.
- 3 Il creditore pignoratizio non è tutelato se è lui stesso l'avente diritto o se ha provocato il danno intenzionalmente o per colpa grave.

E 12

Prescrizione e perenzione

- 1 Le pretese derivanti dal contratto di assicurazione si prescrivono in 2 anni dal fatto su cui è fondato l'obbligo di prestazione.
- 2 Se AXA rifiuta dette pretese, l'avente diritto deve farle valere in via giudiziaria nei 2 anni susseguenti l'evento; in caso contrario, perde tutti i suoi diritti (perenzione).
- 3 La prescrizione o perenzione delle pretese derivanti dall'assicurazione del reddito locativo secondo A 3 subentra 1 anno dopo la scadenza del periodo di garanzia.

F Disposizioni varie

F 1

Inizio e durata del contratto/Disdetta per la scadenza del contratto

- 1 Il contratto decorre dalla data che è indicata nella polizza. Finché non viene consegnata la polizza viene garantita una copertura assicurativa provvisoria, a condizione che sia stata rilasciata una conferma di copertura definitiva.
- 2 AXA può rifiutare la proposta, dandone comunicazione scritta allo stipulante. Se viene garantita una copertura assicurativa provvisoria, essa cessa dopo 3 giorni da quando lo stipulante ha ricevuto la notifica di rifiuto. AXA ha la facoltà di chiedere il pagamento del premio in proporzione alla durata effettiva del contratto.
- 3 Il contratto è valido per la durata che è indicata nella polizza. Alla data di scadenza si rinnova automaticamente di anno in anno, a meno che una delle parti contraenti non lo disdica per iscritto al più tardi il giorno che precede un termine di preavviso di 3 mesi. Se è stato concluso per una durata inferiore ad un anno, il contratto si estingue alla data convenuta.

F 2

Disdetta in caso di sinistro

- 1 Dopo ogni sinistro risarcibile entrambe le parti hanno la facoltà di disdire per iscritto il contratto.
- 2 Per lo stipulante il termine di disdetta è di 14 giorni a contare dal momento in cui viene a conoscenza del pagamento dell'indennità. Il contratto si estingue 14 giorni dopo il ricevimento della disdetta.
- 3 AXA deve disdire il contratto al più tardi all'atto del pagamento dell'indennità. Il contratto si estingue dopo 4 settimane da quando lo stipulante ha ricevuto la disdetta.

F 3

Obblighi di diligenza

- 1 Gli assicurati (stipulante e aventi diritto) hanno l'obbligo di usare la diligenza necessaria e in particolare di prendere le misure richieste dalle circostanze per proteggere le cose assicurate contro i rischi assicurati.
- 2 Nell'assicurazione contro i danni causati dall'acqua, gli assicurati sono tenuti, a loro spese, a mantenere in efficienza le condutture dell'acqua, le installazioni e gli apparecchi ad esse collegati, pulire le installazioni idrauliche intasate e prendere le misure atte a impedire il congelamento dell'acqua. In particolare nel caso di locali non utilizzati l'impianto di riscaldamento deve essere tenuto in funzione e sotto adeguato controllo, altrimenti le condutture dell'acqua, le installazioni e gli apparecchi ad esse collegati devono essere vuotati.
- 3 In caso di violazione colposa degli obblighi di diligenza o di altri obblighi, l'indennità può essere ridotta proporzionalmente all'influenza avuta da tale violazione sulla causa del sinistro o sull'entità del danno.

F 4

Premi/modifiche del contratto

- 1 Il primo premio viene a scadenza alla data indicata nell'avviso di premio, mentre i premi successivi scadono il primo giorno di ogni anno di assicurazione. Se è stato convenuto il pagamento a rate, le frazioni di premio che vengono a scadenza nel corso dell'anno di assicurazione si devono considerare come prorogate.
- 2 Se i premi o la regolamentazione della franchigia previsti dalla tariffa subiscono una modifica, oppure in caso di cambiamento dei limiti delle prestazioni per la copertura degli eventi naturali ai sensi delle disposizioni E 8, AXA può chiedere l'adeguamento del contratto a decorrere dal successivo anno di assicurazione.

- 2.1 La comunicazione dell'adeguamento delle condizioni d'assicurazione dovrà pervenire allo stipulante al più tardi il giorno precedente un termine di 25 giorni.
- 2.2 Lo stipulante ha di conseguenza il diritto di disdire, per la fine dell'anno d'assicurazione in corso, il contratto nel suo insieme o la parte che è oggetto della modifica. Se fa uso di questo diritto, il contratto, o la parte che è oggetto della modifica, si estingue alla fine dell'anno di assicurazione. La disdetta deve giungere di AXA entro e non oltre l'ultimo giorno dell'anno di assicurazione.
- 2.3 In assenza di disdetta da parte dello stipulante, l'adeguamento del contratto s'intende accettato.

F 5

Adeguamento automatico della somma assicurata (indicizzazione)

- 1 I premi e le somme assicurate indicizzati vengono adeguati all'inizio di ogni anno di assicurazione (scadenza) in base all'indice dei costi di costruzione e secondo le seguenti disposizioni:
 - 1.1 Se i fabbricati indicati nella polizza sono assicurati contro l'incendio presso un istituto cantonale di assicurazione, si tiene conto del livello dell'indice del relativo cantone determinante in quel momento.
 - 1.2 In tutti gli altri casi si applica l'indice dei costi di costruzione della città di Zurigo, purché nel cantone in questione non esista un indice separato. È determinante il livello dell'indice del momento.
- 2 Le somme limitate secondo le Condizioni Generali di Assicurazione, le somme assicurate a primo rischio (valore di assicurazione stabilito liberamente) e i redditi locativi assicurati non vengono indicizzati.

F 6

Aggravamento e diminuzione del rischio

- 1 Qualsiasi cambiamento di un fatto rilevante per l'apprezzamento del rischio, deve essere notificato immediatamente e per iscritto ad AXA. In caso di omissione colposa della notifica, l'indennità può essere ridotta proporzionalmente all'influenza avuta da una tale violazione sulle cause o sull'entità del danno.
- 2 In caso di aggravamento del rischio AXA può applicare il relativo aumento di premio per la rimanente durata del contratto, oppure disdirlo. Lo stesso diritto di disdetta spetta allo stipulante se le parti non riescono a mettersi d'accordo in merito al maggior premio.
 - 2.1 Il termine di disdetta è di 14 giorni a contare dalla data del ricevimento della notifica. Il contratto si estingue dopo 4 settimane da quando la controparte ha ricevuto la disdetta.
 - 2.2 In ambedue i casi AXA ha la facoltà di chiedere il pagamento del supplemento di premio, e ciò a decorrere dal momento in cui è intervenuto l'aggravamento del rischio fino all'estinzione del contratto.
- 3 In caso di diminuzione del rischio il premio viene ridotto in modo adeguato.

F 7

Cambiamento di proprietario

- 1 Se l'oggetto del contratto d'assicurazione cambia proprietario, i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto d'assicurazione passano al nuovo proprietario.

- 2 Il nuovo proprietario può rifiutare per scritto il trasferimento del contratto entro al più tardi 30 giorni dal trapasso di proprietà. In questo caso il contratto si estingue con effetto retroattivo al momento del cambiamento del proprietario.
- 3 Se il nuovo proprietario viene a conoscenza dell'esistenza dell'assicurazione dopo il passaggio di proprietà, la potrà disdire entro 30 giorni dalla data in cui ne è venuto a conoscenza, ma al più tardi entro 30 giorni dal momento in cui giunge a scadenza il premio annuo o la frazione di premio successivo al cambiamento di proprietà. Il contratto si estingue nel momento in cui AXA riceve la disdetta.
- 4 AXA può disdire il contratto per iscritto entro 14 giorni dopo essere venuta a conoscenza del cambiamento di proprietario. Il contratto si estingue 30 giorni dopo il ricevimento della disdetta da parte del nuovo proprietario.

F 8

Doppia assicurazione

- 1 Se per le cose assicurate sono in corso o vengono stipulate altre assicurazioni contro gli stessi rischi e per la stessa durata, deve esserne dato avviso immediato ad AXA.
- 2 AXA ha la facoltà di disdire l'assicurazione entro 14 giorni da quando è stato dato l'avviso. Il contratto si estingue dopo 4 settimane da quando lo stipulante ha ricevuto la disdetta.
- 3 Se conformemente a quanto previsto dalla polizza o dalle Condizioni Generali di Assicurazione una parte del danno deve essere sopportata in proprio, non potranno essere stipulate altre assicurazioni per la parte scoperta. In caso contrario l'indennità sarà ridotta in misura tale, che l'avente diritto abbia a sopportare la parte del danno convenuta in base al presente contratto.

F 9

Comunicazione con AXA / Polizze collettive

- 1 Tutte le notifiche e le comunicazioni dello stipulante o dell'avente diritto devono essere indirizzate alla sede di AXA o alla sua rappresentanza competente. Le disdette ed altre dichiarazioni vincolate a un termine devono pervenire alla controparte prima della scadenza dello stesso.
- 2 Se AXA è incaricata della gestione di un contratto a cui partecipano anche altre società (polizze collettive), per tutte le questioni concernenti l'assicurazione le relazioni tra le società e lo stipulante o l'avente diritto avvengono esclusivamente tramite AXA.
- 3 Per le polizze collettive, ogni compagnia risponde soltanto per la propria quota (non si tratta di debito solidale).

F 10

Disposizioni legali

Si applica inoltre il diritto svizzero, in particolare la Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA).

