

Sezione Responsabilità Civile dell'Amministrazione del Condominio

Art. 22 - Rischio assicurato

La garanzia è operante per la responsabilità civile derivante ai sensi di legge per danni patrimoniali in capo al Condominio derivanti da:

- A. cattiva amministrazione del Fabbricato assicurato da parte della persona incaricata alla gestione dello stesso;
- B. altre sanzioni di natura amministrativa, quali ammende inflitte all'intero condominio, purché non comminate da Enti previdenziali.

Tale garanzia è operante esclusivamente con riferimento ai danni patrimoniali derivanti dalle attività di cui all'art. 1130 del C.C. ed a condizione che:

- la persona incaricata della gestione del fabbricato assicurato sia un condomino;
- il condominio non sia tenuto a nominare un Amministratore professionista a norma dell'art. 1129 del C.C..

L'assicurazione vale per i danni derivanti da comportamento colposo posto in essere durante il periodo di efficacia del

contratto purché denunciati alla Società entro un anno dalla cessazione del contratto stesso.

L'assicurazione non comprende:

1. il pagamento di ammende o multe diverse da quelle sopra specificate;
2. i danni conseguenti a perdita, distruzione e deterioramenti di titoli al portatore o di denaro;
3. i danni conseguenti ad omissioni o ritardi nella modifica di polizze assicurative come pure relative al pagamento dei premi assicurativi.

L'Amministratore, il coniuge, i genitori, i figli nonché qualunque altro familiare convivente con l'Amministratore stesso, non sono considerati terzi quando siano gli unici danneggiati.

Questa assicurazione vale fino alla **concorrenza del 1% (uno pro cento)** del capitale assicurato alla Sezione Incendio ed Altri Danni ai Beni **con il massimo di € 75.000,00.**

Sezione Responsabilità Civile della Conduzione delle singole Unità Immobiliari

Art. 23 - Rischio assicurato

La Società si obbliga a tenere indenni i conduttori (condomini o locatari) dei locali adibiti ad abitazione, uffici e/o studi professionali esistenti nel fabbricato assicurato, di quanto questi siano tenuti a pagare quali civilmente responsabili, a sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) per danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali in relazione ai seguenti rischi:

- A. relativamente ai conduttori di appartamenti per la Responsabilità Civile derivante ai medesimi ed ai componenti il loro nucleo familiare da fatti colposi verificatisi nell'ambito della vita privata e di relazione;
- B. relativamente ai conduttori di uffici o studi professionali per la responsabilità Civile loro derivante dall'uso e dalla gestione dei locali occupati e dall'arredamento ivi esistente;
- C. per la Responsabilità Civile derivante dalla conduzione delle dipendenze civili dei predetti appartamenti e/o uffici o studi professionali.

La garanzia è prestata entro il limite del massimale convenuto in polizza per sinistro, il quale resta ad ogni effetto unico anche se è coinvolta la responsabilità di più di uno degli Assicurati.

L'assicurazione non comprende i danni:

1. verificatisi fuori dall'area di pertinenza del fabbricato e delle relative dipendenze, a meno che il fatto che ha provocato il danno sia avvenuto all'interno della predetta area;
2. derivanti dallo svolgimento di attività professionali;
3. arrecati da animali;
4. a cose ed animali da incendio, furto e spargimento d'acqua;
5. a cose ed animali che l'Assicurato ha in consegna o custodia.

Non sono considerati terzi:

6. il coniuge, i genitori ed i figli dell'Assicurato/Conduttore nonché qualsiasi altro familiare con lui convivente;
7. se l'Assicurato/Conduttore non è una persona fisica, il legale rappresentante, i soci a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui al punto 6);
8. le persone che, prestando la loro opera a favore dell'Assicurato/Conduttore, subiscano il danno in occasione di lavoro o di servizio.

In caso di coesistenza di altra copertura stipulata dal conduttore delle singole unità immobiliari, la presente garanzia verrà prestata a secondo rischio e cioè in eccedenza rispetto alle somme assicurate con la predetta copertura, nel limite comunque del massimale convenuto con la presente polizza.

Limitazioni di garanzia

Art. 24 - Franchigie e scoperti

Limitatamente ai danni di cui alla:

- Sezione Incendio ed Altri Danni ai Beni Art. 15 Lettera C e Lettera J;
- Sezione Responsabilità Civile Generale Art 17 Lettera C;
- Sezione Danni d'Acqua;

è prevista l'applicazione di una franchigia, **per ogni sinistro, di € 100,00.** Per danni derivanti da un'unica causa detta franchigia si applica una sola volta qualunque sia la garanzia interessata ed il numero dei danneggiati.

Per i danni a cose trovatisi in locali interrati o seminterrati adibiti ad attività artigiane o commerciali si applica **uno scoperto del 10% col minimo di € 100,00.**

Limitatamente ai danni assicurati alla Sezione Eventi Speciali, Art. 21 Lettere A e B è prevista l'applicazione di una franchigia, per ogni sinistro, di € 250,00; salvo quanto indicato per li enti di cui al punto C.

Limitatamente ai danni assicurati alla Sezione Responsabilità Civile della Conduzione delle Singole Unità Immobiliari, si applica uno scoperto del 10% col minimo di € 100,00.

Art. 25 - Esclusioni relative alle Sezioni: Incendio ed Altri Danni ai Beni – Danni d'Acqua – Cristalli – Eventi Speciali.

Sono esclusi i danni (salvo esplicita pattuizione):

- A. verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di invasione, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;
- B. verificatisi in occasione di esplosione o di emanazione di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione di particelle atomiche, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi.
- C. causati con dolo del Contraente o dell'Assicurato e dei relativi familiari;
- D. causati da terremoti, da eruzioni vulcaniche, da inondazioni;
- E. da fenomeno elettrico a lampadine, valvole termoioniche, tubi catodici, ed altre resistenze elettriche scoperte nonché quelli dovuti ad usura o manomissione degli apparecchi o da imperizia o negligenza;
- F. agli apparecchi o agli impianti nei quali si sia verificato uno scoppio dovuto ad usura, corrosione o difetto di materiale;
- G. da gelo, da infiltrazioni sotterranee o da rigurgiti di fogna;
- H. causati da ritardi nel ripristino dei locali danneggiati dovuti a cause eccezionali;
- I. ad affreschi e statue che abbiano valore artistico;
- J. conseguenti alle spese di demolizione, sgombero e ripristino di parte del fabbricato e di impianti sostenute al solo scopo di ricercare ed eliminare la rottura che ha dato origine allo spargimento di acqua,;

K. ai fabbricati non conformi alle vigenti norme relative ai sovraccarichi da neve.

Art. 26 -Esclusioni relative alle Sezioni Responsabilità Civile: Generale – dell'Amministrazione del Condominio – della Conduzione delle singole Unità Immobiliari.

Non sono considerati terzi:

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

L'assicurazione non comprende i danni:

- D. da lavori di manutenzione straordinaria, ampliamento, sopraelevazione o demolizione;
- E. da spargimento d'acqua o da rigurgiti di fogna, amenoché siano conseguenti a rotture accidentali di impianti idrici, igienici o di riscaldamento nonché quelli derivanti da umidità, stillicidio o insalubrità dei locali da gelo e da accumuli di neve salvo esplicita pattuizione;
- F. dall'esercizio da parte dell'Assicurato o di terzi, di industrie commerci, arti o professioni; attività personale dell'Assicurato, degli inquilini e condomini o loro familiari;
- G. da furto;
- H. alle cose ed agli animali che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo;
- I. conseguenti ad inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- J. verificatisi in connessione con trasformazioni o assestamenti energetici dell'atomo, naturali o provocati artificialmente (scissione e fusione nucleare, isotopi radioattivi, macchine acceleratrici, ecc.);
- K. presenza, estrazione, manipolazione, lavorazione, vendita, distribuzione, deposito o uso di amianto e/o prodotti derivati da, e/o prodotti contenenti amianto.

Norme in caso di sinistro

Art. 27 - Somma assicurata e deroga alla proporzionale

La somma assicurata per la Sezione Incendio ed Altri Danni ai Beni, che è anche il valore su cui è stato calcolato il premio per le Sezioni: Responsabilità Civile Generale, Dani d'Acqua, Eventi Speciali, Responsabilità Civile dell'Amministrazione del Condominio, deve corrispondere al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area.

La Società applica la Deroga alla regola proporzionale, per cui se:

- A. con riferimento alle Sezioni di cui al comma precedente, dalle stime fatte sulla base di quanto indicato all'art. 32 risulta che il valore di ricostruzione del fabbricato, escluso il valore dell'area, eccedeva al momento del sinistro per oltre il 15% le somme rispettivamente assicurate per le partite stesse, o sulle quali è stato

calcolato il premio, l'Assicurato sopporta la parte proporzionale di danno per l'eccedenza rispetto a detta percentuale, fermo in ogni caso che l'indennizzo non potrà superare la somma assicurata medesima o i massimali previsti.

- B. con riferimento alla Sezione Responsabilità Civile della Conduzione delle singole Unità Immobiliari, il cui premio è calcolato sulla base del numero delle unità immobiliari, se il numero delle stesse eccede, al momento del sinistro per oltre il 15% il numero indicato in polizza, l'Assicurato sopporta la parte proporzionale di danno per l'eccedenza rispetto a detta percentuale, fermo in ogni caso che l'indennizzo non potrà superare i massimali previsti.

Per la Sezione Cristalli, essendo assicurata a Primo rischio assoluto, non si applica la Regola proporzionale.

**CON RIFERIMENTO ALLE SEZIONI: INCENDIO
ED ALTRI DANNI AI BENI****DANNI D'ACQUA – CRISTALLI – EVENTI
SPECIALI****Art. 28 - Obblighi in caso di sinistro**

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

- A. fare quanto è possibile per evitare e diminuire il danno; le relative spese sono a carico della Società secondo quanto previsto dalla legge ai sensi dell'art. 1914 C.C.;
- B. darne avviso all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza ai sensi dell'art. 1913 C.C. L'inadempimento di uno di tali obblighi può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 C.C.;
- C. fare nei cinque giorni successivi, dichiarazione scritta all'autorità Giudiziaria o di Polizia del luogo precisando in particolare: il momento dell'inizio del sinistro, la causa presunta del sinistro e l'entità approssimativa del danno. Copia di tale dichiarazione deve essere trasmessa alla Società;
- D. conservare le tracce ed i residui del sinistro fino a liquidazione del danno senza avere per questo diritto ad indennità alcuna;
- E. predisporre un elenco dettagliato dei danni subiti con riferimento alla qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate nonché, a richiesta, uno stato particolareggiato delle altre cose assicurate esistenti al momento del sinistro con indicazione del rispettivo valore mettendo comunque a disposizione i suoi registri, conti, fatture e qualsiasi documento che possa essere richiesto dalla Società o dai Periti ai fini delle loro indagini e verifiche.

Art. 29 - Esagerazione dolosa del danno

L'Assicurato od il Contraente che esagera dolosamente l'ammontare del danno e dichiara distrutte cose che non esistevano al momento del sinistro, occulta, sottrae o manomette cose salvate od adopera a giustificazione mezzi o documenti menzogneri o fraudolenti, altera dolosamente le tracce ed i residui del sinistro o facilita il progresso di queste perde il diritto all'indennizzo.

Art. 30 - Procedura per la valutazione del danno

L'ammontare del danno è concordato dalle Parti, direttamente, oppure, a richiesta di una di esse, mediante Periti nominati uno dalla Società ed uno dal Contraente, con apposito atto unico.

I due periti devono nominare un terzo quando si verifichi disaccordo fra loro ed anche prima su richiesta di uno di essi.

Il terzo Perito interviene soltanto in caso di disaccordo e le decisioni sui punti controversi sono prese a maggioranza.

Ciascun Perito ha facoltà di farsi assistere e coadiuvare da altre persone, le quali potranno intervenire nelle operazioni peritali, senza però alcun voto deliberativo.

Se una delle Parti non provvede alla nomina del proprio Perito o se i Periti non si accordino sulla nomina del terzo, tali nomine anche su istanza di una sola delle Parti sono demandate al Presidente del tribunale nella cui giurisdizione il sinistro è avvenuto.

La Compagnia rimborserà, in caso di danno risarcibile a termini di polizza, la spesa e gli onorari di competenza del perito che l'Assicurato avrà scelto e nominato conformemente al disposto delle Condizioni Generali di Assicurazione, nonché la quota parte di spese ed onorari a carico dell'Assicurato a seguito di nomina del terzo perito.

La presente estensione di garanzia è prestata entro il limite del 5% dell'indennizzo.

Art. 31 - Mandato dei Periti

I periti devono:

- A. indagare su circostanze, natura, causa e modalità del sinistro;
- B. verificare l'esattezza delle descrizioni e delle dichiarazioni risultanti dagli atti contrattuali e riferire se al momento del sinistro esistevano circostanze che avessero aggravato il rischio e non fossero state comunicate, nonché verificare se l'Assicurato od il Contraente ha adempiuto agli obblighi di cui all'art. 28;
- C. stimare il valore a nuovo del fabbricato ed il valore del medesimo al momento del sinistro, secondo i criteri di valutazione di cui all'art. 32;
- D. procedere alla stima ed alla liquidazione del danno comprese le spese di salvataggio, di demolizione e sgombero. I risultati delle operazioni peritali concretati dai Periti concordi oppure dalla maggioranza nel caso di perizia collegiale, devono essere raccolti in apposito verbale con allegate le stime dettagliate da redigersi in doppio esemplare, uno per ognuna delle Parti.

I risultati delle valutazioni di cui ai punti C) e D) sono obbligatori per le Parti, le quali rinunciano fin d'ora a qualsiasi impugnativa, salvo in caso di dolo, errore, violenza o di violazione dei patti contrattuali, impregiudicata in ogni caso qualsivoglia azione od eccezione inerente all'indennizzabilità dei danni. a perizia collegiale è valida anche se un Perito si rifiuta di sottoscrivere; tale rifiuto deve essere attestato dagli altri Periti nel verbale definitivo di perizia. I Periti sono dispensati dall'osservanza di ogni formalità.

**Art. 32 - Valore delle cose assicurate e
determinazione del danno**

Premesso che:

- A. il valore a nuovo del fabbricato si ottiene stimando la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo soltanto il valore dell'area;
- B. il valore del fabbricato al momento del sinistro si ottiene applicando alla stima di cui al precedente lettera A, un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante;
- C. l'ammontare del danno si determina stimando la spesa necessaria per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate e deducendo da tale risultato il valore dei residui.

Per danni alle lastre di vetro si stima la spesa necessaria per l'integrale sostituzione al momento del sinistro di tutte le lastre e l'ammontare del danno si determina deducendo dalla spesa necessaria per il rimpiazzo delle lastre danneggiate il valore dei residui.

Per i danni derivanti dalla perdita di pigione l'ammontare del danno si stabilisce determinando il tempo strettamente necessario per il ripristino dei locali, danneggiati

Le spese di demolizione e di sgombero dei residui del sinistro devono essere tenute separate dalle stime di cui sopra in quanto per esse non è operante il disposto del successivo articolo.

Art. 33 - Assicurazione presso diversi assicuratori

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

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

Art. 34 - Limite massimo dell'indennizzo

L'Assicurato acquista il diritto al pagamento dell'intero indennizzo solo se da garanzia della riparazione o ricostruzione del fabbricato; se ciò non avviene la Società limita l'indennizzo al valore del fabbricato al momento del sinistro. Salvo il caso previsto dall'art. 1914 C.C. per nessun titolo la Società potrà essere tenuta a pagare somma maggiore di quella assicurata.

Art. 35 - Pagamento dell'indennizzo

Verificata l'operatività della garanzia, valutato il danno e ricevuta la necessaria documentazione, la Società deve provvedere al pagamento dell'indennizzo entro 30 giorni, sempre che non sia stata fatta opposizione. Se è stata aperta una procedura giudiziaria sulla causa del sinistro il pagamento sarà fatto solo quando l'Assicurato dimostri che non ricorre alcuno dei casi previsti dall'art. 25 lettera C.

Art. 36 - Anticipi sugli indennizzi

L'Assicurato ha diritto di ottenere, prima della liquidazione del sinistro, il pagamento di un acconto pari al 50% dell'importo minimo che dovrebbe essere pagato in base alle risultanze acquisite, a condizione che non siano sorte contestazioni sull'indennizzabilità del sinistro stesso e che l'indennizzo complessivo sia prevedibile di **almeno € 50.000,00**.

L'obbligazione della Società verrà in essere dopo 90 giorni dalla data di denuncia del sinistro, sempreché siano trascorsi almeno 30 giorni dalla richiesta dell'anticipo.

L'acconto non potrà comunque essere **superiore a € 500.000,00** qualunque sia l'ammontare stimato del sinistro.

Nel caso che l'assicurazione sia stipulata in base al ""valore a nuovo"", la determinazione dell'acconto di cui sopra dovrà essere effettuata come se tale condizione non esistesse.

Trascorsi 90 giorni dal pagamento dell'indennità relativa al valore che le cose avevano al momento del sinistro, l'Assicurato potrà tuttavia ottenere un solo anticipo, sul supplemento spettantegli, che verrà determinato in relazione allo stato dei lavori al momento della richiesta.

**CON RIFERIMENTO ALLE SEZIONI
RESPONSABILITÀ CIVILE: GENERALE –
DELL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO –
DELLA CONDUZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ
IMMOBILIARI**

Art. 37 - Obblighi in caso di sinistro

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

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

Art. 38 - Gestione delle vertenze di danno e spese legali

La Società assume fino a quando ne ha interesse la gestione delle vertenze tanto in sede stragiudiziale, sia civile che penale, a nome dell'Assicurato designando, ove occorra, legali o tecnici ed avvalendosi di tutti i diritti ed azioni spettanti all'Assicurato stesso; sono a carico della Società le spese sostenute per resistere all'azione promossa contro l'Assicurato, entro il limite di un importo pari al quarto del massimale stabilito in polizza per il danno cui si riferisce la domanda. Qualora la somma dovuta al danneggiato superi detto massimale, le spese vengono ripartite fra la Società e l'Assicurato in proporzione del rispettivo interesse.

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