

BaloiseCombi per stabili

Informazioni sul prodotto e condizioni contrattuali

Edizione 2018

Informazioni sul prodotto

Condizioni contrattuali da pagina 6

Gentile cliente,

Le informazioni sul prodotto consentono di acquisire familiarità con la documentazione contrattuale.

Le informazioni dettagliate, che determinano la base e l'estensione dei diritti e doveri reciproci, si trovano all'interno del contratto di assicurazione e nelle condizioni contrattuali (CC).

Il contratto è soggetto al diritto svizzero, in particolare alla Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA). Per i contratti che presentano un riferimento al Principato del Liechtenstein è fatta salva l'applicazione della legge del Principato, qualora questa sia obbligatoria. In questo caso, in complemento alle presenti condizioni contrattuali sono applicabili le «Disposizioni supplementari per i contratti di assicurazione soggetti alla legislazione del Liechtenstein».

1. Partner contrattuale

Il partner contrattuale è la Basilese Assicurazione SA, in seguito denominata Basilese. La sede centrale si trova a Aeschengraben 21, casella postale, CH-4002 Basel.

In Internet alla pagina
www.baloise.ch

2. Entità della copertura assicurativa

Di seguito vengono fornite informazioni sulle opzioni disponibili per la copertura assicurativa. Si tratta di una sintesi volta a fornire un quadro generale. La descrizione completa della copertura assicurativa e delle sue limitazioni si trova nelle condizioni contrattuali (CC). La copertura assicurativa selezionata e i dati individuali, come ad es. la somma assicurata convenuta, sono indicati nel contratto di assicurazione.

È prevista una copertura singola o combinata per cose, spese e redditi come indicato di seguito.

→ Stabili (A1)

Ogni prodotto non mobile dell'attività edile, comprese le sue parti integranti, che è coperto da un tetto, contiene dei locali utilizzabili ed è costruito come installazione permanente, incluse le installazioni edili.

→ Assicurazione preventiva (A2)

Gli incrementi di valore dovuti a opere di ampliamento o trasformazione nonché gli investimenti che incrementano il valore degli stabili già assicurati nel presente contratto.

→ Perdite di reddito (A3)

> Perdita del reddito locativo

In caso di stabili o parti di stabili in affitto o locazione, la perdita del reddito da affitto o locazione dovuta all'inutilizzazione di locali danneggiati.

> Spese fisse continue

In caso di edifici abitati dal proprietario stesso, le spese fisse continue che permangono in caso di inutilizzazione dei locali danneggiati, per es. interessi ipotecari, spese per il riscaldamento e spese accessorie così come premi assicurativi.

> Perdite di reddito di impianti fotovoltaici di proprietà

Viene rimborsato per un massimo di 12 mesi il compenso non ricevuto a causa della mancata immissione di energia nella rete. In caso di guasto parziale di un impianto, per es. nel caso in cui sia danneggiato solo uno degli invertitori, il danno causato dal guasto viene rimborsato proporzionalmente.

→ Attrezzi e materiali (A4)

Le spese per la riparazione o la sostituzione di attrezzature e materiali (incl. combustibili) necessari al mantenimento o all'utilizzo dello stabile assicurato e dei terreni che vi appartengono, nonché degli oggetti di arredo siti nei locali di utilizzo comune.

→ Area circostante lo stabile (A5)

> Costruzioni edili

Costruzioni edili che si trovano all'esterno dello stabile, che non vi appartengono ma che si trovano sullo stesso terreno, come per esempio piscine, muri di sostegno, scale, strade, imbrocchi, cassette della posta, aste per bandiere, recinzioni e simili.

> Fondazioni speciali

Consolidamento scavo generale (palificazione con trivellazione, battitura e perforazione, pali in calcestruzzo, palizzate ecc.).

- > **Piantumazione area circostante**
Le spese necessarie per il ripristino e la piantumazione di giardini (incl. humus) al fine di riportarli allo stato iniziale.
 - **Oggetti di valore artistico e storico (A6)**
Spese aggiuntive per il restauro e la ricostruzione fedele all'originale di edifici di valore artistico o storico.
 - **Spese (A7)**
Spese di sgombero e di smaltimento, spese di decontaminazione, spese di movimentazione e protezione, rincaro postsinistro, spese per lo spegnimento di incendi, misure provvisorie, spese di sostituzione delle serrature, spese di accertamento del danno e spese per esperti.
 - **Spese di scoprimento e ricerca della perdita (A8)**
Spese per la ricerca (ricerca delle perdite), lo scoprimento e la riparazione di condutture di liquidi e gas difettose nonché le spese per la nuova muratura o ricopertura delle condutture riparate, anche all'esterno dello stabile.
- Le cose, le spese e i redditi indicati possono essere assicurati contro i seguenti rischi e danni.
- **Incendio/danni della natura (B1)**
Danni causati da incendio (per es. incendio, fulmine, esplosione ecc.) e dai seguenti eventi naturali: piene, inondazioni, tempeste, grandine, valanghe, pressione della neve, frane, caduta di sassi o smottamenti di terreno.
 - **Copertura ampliata (B2)**
Disordini interni, danneggiamento doloso, urto di veicoli, crollo di edifici, caduta di alberi e danneggiamenti causati da animali selvatici non custoditi privatamente.
 - **Terremoto (B3)**
Distruzione, danneggiamento o smarrimento a causa di terremoto o eruzioni vulcaniche.
 - **Acque (B4)**
Danni dovuti a fuoriuscita di acqua e di liquidi da condutture. Fuoriuscita di acqua e di liquidi da fontane ornamentali, acquari, vasche idromassaggio, ecc. Infiltrazione nello stabile di acqua piovana o proveniente dallo sciogliersi di neve o ghiaccio. Danni da reflusso dell'acqua di scarico dalla canalizzazione, di acqua del sottosuolo e falde idriche di versante all'interno dello stabile. Danni da gelo (spese per disgelare e riparare le condutture congelate o danneggiate dal gelo). Spese per la perdita di acqua.
 - **Furto (B5)**
Danneggiamenti dello stabile in caso di furto con scasso, rapina o relativo tentativo.
 - **Rottura vetri (B6)**
Danni causati dalla rottura di vetrate dello stabile.
 - **Impianti tecnici domestici (B7)**
Danneggiamento imprevisto manifestatosi improvvisamente o distruzione di impianti tecnici domestici appartenenti all'edificio o correlati al terreno stesso, installati stabilmente (secondo lista nelle CC) nonché le spese.

Sono inoltre assicurabili le sonde geotermiche verticali e orizzontali.
 - **Lavori di trasformazione (B8)**
Danni a stabili e a beni mobili in caso di lavori di rinnovo, manutenzione, trasformazione e ampliamento.

Questa copertura assicurativa può essere completata con

- **Responsabilità civile (B9)**
Responsabilità civile prevista dalla legge per danni a persone e cose causati dagli stabili assicurati incl. terreni e impianti ad essi connessi.
- **Protezione giuridica (B10)**
Tutela degli interessi della persona assicurata per i più diversi casi legali (secondo lista nelle CC) in qualità di proprietario di un edificio assicurato incl. i terreni, gli impianti e le installazioni ad esso connessi.

Se necessario questa copertura assicurativa può essere ampliata con la protezione giuridica del locatore, vale a dire le controversie della persona assicurata in qualità di locatore.

Sono inoltre disponibili i seguenti moduli.

- **Modulo di sicurezza per stabili (B11)**
La copertura assicurativa comprende
 - > **colpa grave**
Se un evento assicurato in questo contratto viene causato da colpa grave, la Basilese rinuncia al suo diritto di regresso o riduzione che le spetta per legge.
 - > **Budget per la modernizzazione**
Pagamento di un budget per la modernizzazione per investimenti finalizzati all'incremento del valore in caso di un danno totale assicurato.
- **Modulo di sicurezza per locatori (B12)**
La copertura assicurativa comprende
 - > **Danni materiali/difetti dell'oggetto locato**
Pretese del locatore per il risarcimento dei danni materiali causati dal locatario allo stabile assicurato, incl. il terreno, gli impianti e le installazioni ad esso connessi.
 - > **Perdita del reddito locativo**
Mancati pagamenti del canone locativo netto, totali o in proporzione, di locali in affitto dell'edificio assicurato.

3. Validità temporale e territoriale

L'assicurazione è valida per i danni verificatisi o causati nel corso della durata contrattuale.

L'assicurazione è valida per il luogo di assicurazione indicato nel contratto e per la relativa area.

4. Inizio della copertura assicurativa

La copertura assicurativa decorre dalla data indicata sul contratto di assicurazione.

5. Durata della copertura assicurativa

Se l'assicurazione è stata stipulata per un anno o un periodo più lungo, alla scadenza della durata contrattuale convenuta il contratto di assicurazione si proroga tacitamente di anno in anno, se non viene disdetto per iscritto da una delle due parti al più tardi 3 mesi prima della scadenza.

6. Premi e franchigie

Il premio viene stabilito per ogni anno assicurativo e deve essere versato in anticipo. L'ammontare del premio dipende dai rischi assicurati e dalla copertura stabilita. Se sono soddisfatte determinate condizioni, pagando un supplemento possono essere convenuti anche pagamenti semestrali.

Se il contratto di assicurazione viene annullato prima della scadenza dell'anno assicurativo, la Basilese rimborsa proporzionalmente il premio versato. Il premio per il periodo assicurativo in corso al momento della risoluzione del contratto è dovuto per intero se

- il contraente disdice il contratto di assicurazione in seguito a un sinistro entro 12 mesi dalla stipula dello stesso,
- il contratto di assicurazione decade a causa di un danno totale risarcito dalla Basilese.

In caso di sinistro, se concordato, il contraente si fa carico di una parte del danno (franchigia).

7. Mora nel pagamento e conseguenze della diffida

Se il premio addebitato in seguito a una diffida scritta non viene saldato, la Basilese proroga il termine di pagamento di 14 giorni. Se quest'ultimo trascorre senza esito, la copertura assicurativa viene sospesa (interruzione della copertura).

Con il pagamento completo del premio dovuto e di tutte le spese addebitate, il contratto di assicurazione può acquisire nuovamente validità. Per la riattivazione della copertura assicurativa è determinante la data del pagamento. Per la durata dell'interruzione non sussiste alcuna copertura assicurativa retroattiva.

Il contratto di assicurazione scade 2 mesi dopo la proroga del termine di 14 giorni concessa nella lettera di diffida, a meno che la Basilese non adisca alle vie legali per ottenere il premio dovuto (procedura di esecuzione).

8. Ulteriori obblighi per il contraente

Il contraente deve rispondere in maniera completa e veritiera alle domande poste in merito al rischio (obbligo di notifica precontrattuale) e deve notificare le modifiche dei fattori di rischio che si verificano nel corso della durata contrattuale e che possono comportare un aggravamento o una riduzione del rischio.

In caso di sinistro, questo deve essere notificato immediatamente al Servizio clientela della Basilese, raggiungibile 24 ore su 24 da ogni parte del mondo al numero 00800 24 800 800 e, in caso di difficoltà di collegamento dall'estero, al numero +41 58 285 28 28.

La notifica del sinistro può essere effettuata anche su Internet (www.baloise.ch) o tramite e-mail (servizioclientela@baloise.ch).

In caso di furto con scasso o rapina avvertire subito la polizia. Per le procedure relative alla protezione giuridica è necessario informare prima telefonicamente la Basilese, affinché possano essere prese subito le misure adeguate. La liquidazione dei sinistri avviene tramite i servizi giuridici di Assista Protezione giuridica SA, Ch. de Blandonnet 4, 1214 Vernier/Ginevra.

Durante e dopo l'evento dannoso il contraente è tenuto a provvedere al mantenimento della cosa assicurata e deve contribuire a minimizzare il danno avvalendosi di misure adeguate (obbligo di salvataggio e di minimizzare il danno). Devono essere evitate inoltre modifiche delle cose danneggiate in seguito alle quali sarebbe più difficile o impossibile stabilire la causa o l'entità del danno (divieto di modifica). Il contraente deve dare informazioni riguardanti il danno e fornire i dati necessari a giustificare la richiesta di risarcimento (obbligo d'informare). Egli è soggetto inoltre all'obbligo di prova (ricevute, giustificativi) ai fini di stabilire l'entità del danno.

Il danno viene determinato dalle parti oppure da un esperto comune o ancora con una procedura peritale. In caso di violazione intenzionale di questi obblighi, la Basilese può disdire il contratto di assicurazione. Se

la violazione intenzionale di un obbligo influisce sul verificarsi di un sinistro o sulla sua entità, la Basilese ha la facoltà di ridurre o addirittura negare la prestazione.

9. Sinistro causato intenzionalmente

Se il sinistro è stato causato per colpa lieve, la Basilese versa la prestazione completa. In caso di colpa grave (violazione delle norme generali di prudenza), la Basilese può ridurre le proprie prestazioni.

10. Fine della copertura assicurativa

Il contratto di assicurazione termina in seguito a disdetta, come pure per i motivi previsti dalla legge e dal contratto stesso.

Chi effettua la disdetta	Motivi della disdetta	Preavviso/ termine di disdetta	Momento dell'estinzione
Entrambe le parti contrattuali	Scadenza della durata minima indicata nel contratto di assicurazione	3 mesi	Scadenza del contratto
	Caso di sinistro per il quale è stata erogata la prestazione da parte della Basilese	Assicuratore: al più tardi al pagamento Contraente: al più tardi 14 giorni dalla constatazione dell'avvenuto pagamento	30 giorni dopo la consegna della disdetta al contraente, 14 giorni dopo la consegna della disdetta all'assicuratore
	La cosa assicurata cambia completamente proprietario (cambiamento di proprietario)	Assicuratore: 14 giorni dalla constatazione dell'avvenuto cambiamento di proprietario Acquirente: 30 giorni dal cambiamento di proprietario (iscrizione nel registro fondiario)	30 giorni dopo la consegna della disdetta al nuovo proprietario Passaggio di proprietà (iscrizione nel registro fondiario)
Contraente	Aumento premio e franchigia, in base per es. a modifiche tariffarie (eccetto l'adeguamento automatico delle somme)	Prima della scadenza dell'anno assicurativo in corso	Scadenza dell'anno assicurativo in corso
	Aumento del premio a causa di un sostanziale aggravamento del rischio	30 giorni a partire dalla consegna della notifica di aumento del premio	30 giorni dopo la consegna della disdetta
	Violazione dell'obbligo d'informazione precontrattuale ai sensi dell'art. 3 LCA	4 settimane a partire dalla constatazione della violazione, al massimo 1 anno a partire dalla stipula del contratto	Consegna della disdetta
Assicuratore	Violazione dell'obbligo d'informazione precontrattuale	4 settimane a partire dalla constatazione della violazione	Consegna della disdetta
	Sensibile aggravamento del rischio	30 giorni a partire dalla consegna della notifica di aggravamento del rischio	30 giorni dopo la consegna della disdetta
	Frode assicurativa	Nessuno	Consegna della disdetta

Di regola, può essere disdetta la parte di contratto soggetta a modifica oppure l'intero contratto di assicurazione. La disdetta deve avvenire in forma scritta.

Motivi dell'estinzione	Momento dell'estinzione
Fallimento del contraente	Dichiarazione di fallimento

11. Protezione dei dati

Per un disbrigo efficiente e corretto delle incombenze contrattuali, la Basilese deve ricorrere all'elaborazione elettronica dei dati. Il trattamento dei dati da parte della Basilese avviene in conformità alla Legge federale sulla protezione dei dati (LPD).

Clausola di consenso: ai fini dell'elaborazione dei dati, la proposta di assicurazione contiene una clausola di consenso con la quale il cliente autorizza la Basilese al trattamento dei propri dati in conformità alle disposizioni di legge.

Trattamento dei dati: per elaborazione si intende qualsiasi trattamento dei dati personali, indipendentemente dai mezzi e dalle procedure usate, come la raccolta, la conservazione, l'uso, la modifica, la comunicazione, l'archiviazione o la distruzione dei dati. La Basilese elabora i dati rilevanti per la stipula e la gestione del contratto nonché per la liquidazione delle prestazioni, in particolare i dati della proposta e della notifica dei sinistri. Se necessario, la Basilese può richiedere informazioni anche a terzi (ad es. assicuratore precedente). È altresì possibile un'elaborazione dei dati ai fini dell'ottimizzazione dei prodotti e per finalità interne di marketing. Nella proposta di assicurazione il cliente viene informato in merito al proprio diritto di negare l'uso dei dati personali a scopo pubblicitario.

Scambio dei dati: nell'interesse di tutti i clienti, se necessario la Basilese scambia i dati con assicuratori precedenti e riassicuratori nazionali ed esteri. Per poter offrire una copertura assicurativa completa e conveniente, una parte delle prestazioni della Basilese viene fornita da imprese giuridicamente indipendenti con sede in Svizzera e in alcuni casi anche all'estero. Di conseguenza, per gli scopi specifici previsti dal rapporto contrattuale e nel rispetto delle norme giuridiche, la Basilese deve ricorrere alla trasmissione dei dati all'interno ma anche all'esterno del gruppo.

Intermediari: per l'assistenza e la consulenza dei clienti, gli intermediari hanno accesso alle informazioni contenute nelle banche dati della Basilese. Gli intermediari sono tenuti per legge e per contratto all'obbligo del segreto professionale e a rispettare le disposizioni della Legge federale sulla protezione dei dati (LPD). I broker indipendenti possono consultare i dati elaborati solo se autorizzati dal cliente stesso.

Diritto d'informazione e di rettifica: come previsto dalla LPD il cliente ha il diritto di richiedere informazioni per sapere se la Basilese elabora i propri dati e di quali dati si tratta. Inoltre, il cliente può pretendere la rettifica dei dati inesatti.

12. Reclami

In caso di reclami rivolgersi a:

Basilese Assicurazione SA
Gestione dei reclami
Aeschengraben 21, casella postale
CH-4002 Basel

Telefono: 00800 24 800 800

E-mail: reclami@baloise.ch

Condizioni contrattuali

A1 Stabili

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 1.1

Stabili

Ogni prodotto non mobile dell'attività edile, comprese le sue parti integranti, che è coperto da un tetto, contiene dei locali utilizzabili ed è costruito come installazione permanente

comprese

le costruzioni edili che, pur non essendo parte integrante del fabbricato, ne fanno normalmente parte, appartengono al proprietario dello stabile e sono fissate al fabbricato in modo tale da non poter essere separate senza notevole perdita del loro valore e senza provocare danni consistenti all'edificio.

Base d'indennizzo = valore a nuovo

A 1.2

Per la distinzione tra stabile e bene mobile, nei cantoni con l'assicurazione cantonale incendio stabili sono determinanti le disposizioni cantonali, in tutti gli altri cantoni si applicano invece le "Norme per l'assicurazione incendio stabili" della Basilese.

Non sussiste copertura assicurativa per

A 1.3

Cose che non sono considerate come stabili, come per es.

- beni mobili
- costruzioni mobiliari
- roulotte, camper e mobilhome
- materiali da costruzione non incorporati nello stabile
- installazioni industriali e commerciali

A 1.4

Piani singoli

A 1.5

Cose e rischi assicurati altrove, come per es. cose e rischi che sono o che devono essere assicurati presso un'assicurazione cantonale.

A2 Assicurazione preventiva

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 2.1

Gli incrementi di valore dovuti a opere di ampliamento o trasformazione nonché gli investimenti che incrementano il valore degli stabili già assicurati nel presente contratto.

L'assicurazione preventiva è valida nel quadro e nei limiti del presente contratto di assicurazione e fino all'indennità massima stabilita per l'assicurazione preventiva stessa.

A3 Perdite di reddito

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 3.1

Perdita del reddito locativo

In caso di stabili o parti di stabili in affitto o locazione, la perdita del reddito da affitto o locazione dovuta all'inutilizzazione per un massimo di 24 mesi di locali danneggiati.

Base d'indennizzo = reddito locativo lordo detratte le spese risparmiate

A 3.2

Spese fisse continue

In caso di edifici abitati dal proprietario stesso, le spese fisse continue che permangono in caso di inutilizzazione dei locali danneggiati, per es. interessi ipotecari, spese per il riscaldamento e spese accessorie così come premi assicurativi per un periodo massimo di 24 mesi.

A 3.3

Perdite di reddito di impianti fotovoltaici di proprietà

Viene rimborsato per un massimo di 12 mesi il compenso non ricevuto a causa della mancata immissione di energia nella rete. In caso di guasto parziale di un impianto, per es. nel caso in cui sia danneggiato solo uno degli invertitori, il danno causato dal guasto viene rimborsato proporzionalmente.

Base d'indennizzo = indennità giornaliera per kilowatt picco (kWp) installato

- da aprile a settembre: compenso per l'immissione di energia elettrica moltiplicato per 3,6
 - da ottobre a marzo: compenso per l'immissione di energia elettrica moltiplicato per 1,6
- più le spese aggiuntive per l'acquisto supplementare di corrente elettrica per un periodo massimo di 12 mesi.

A4 Attrezzi e materiali

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 4.1

Le spese per la riparazione o la sostituzione di attrezzature e materiali (incl. combustibili) necessari al mantenimento o all'utilizzo dello stabile assicurato e dei terreni che vi appartengono, nonché degli oggetti di arredo siti nei locali di utilizzo comune. Inoltre, sono assicurati anche i dispositivi automatici a monete di lavatrici, asciugatrici e simili, compreso il denaro ivi contenuto.

Base d'indennizzo = valore a nuovo; prezzo di mercato per i combustibili

Non sussiste copertura assicurativa per

A 4.2

Attrezzature e materiali, nonché oggetti di arredo non necessari al mantenimento o all'utilizzo dello stabile assicurato.

A 4.3

Cose e rischi assicurati altrove, come per es. cose e rischi che sono o che devono essere assicurati presso un'assicurazione cantonale.

A5 Area circostante lo stabile

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 5.1

Costruzioni edili

Costruzioni edili che si trovano all'esterno dello stabile, che non vi appartengono ma che si trovano sullo stesso terreno, come per esempio piscine, muri di sostegno, scale, strade, imbocchi, cassette della posta, aste per bandiere, recinzioni e simili.

Base d'indennizzo = valore a nuovo

A 5.2

Fondazioni speciali

Consolidamento scavo generale (palificazione con trivellazione, battitura e perforazione, pali in calcestruzzo, palizzate ecc.).

Base d'indennizzo = valore a nuovo

A 5.3

Piantumazione area circostante

Le spese necessarie per il ripristino e la piantumazione di giardini (incl. humus) al fine di riportarli allo stato iniziale.

Base d'indennizzo = spese effettive

Non sussiste copertura assicurativa per

A 5.4

Piantumazione area circostante

- Installazioni a destinazione commerciale
- Installazioni di comuni, cantoni ed enti di diritto pubblico
- Installazioni sportive
- Danni dovuti alla grandine e alla pressione della neve sulle piante
- Danni causati da disordini interni, danneggiamento doloso nonché danneggiamento causato da animali selvatici non custoditi privatamente
- Danni che possono essere coperti da un'assicurazione danni delle acque

A 5.5

Cose e rischi assicurati altrove, come per es. cose e rischi che sono o che devono essere assicurati presso un'assicurazione cantonale.

A6 Oggetti di valore artistico e storico

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 6.1

Spese aggiuntive per il restauro e la ricostruzione fedele all'originale di edifici di valore artistico o storico.

Base d'indennizzo = spese effettive

Non sussiste copertura assicurativa per

A 6.2

Cose e rischi assicurati altrove, come per es. cose e rischi che sono o che devono essere assicurati presso un'assicurazione cantonale.

A7 Spese

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 7.1

Spese di sgombero e di smaltimento

Le spese per lo sgombero dei resti dell'oggetto assicurato dal sito in cui si è verificato il danno, le spese per il relativo trasporto al più vicino luogo di raccolta idoneo e le spese per il deposito, lo smaltimento e la distruzione degli stessi.

Base d'indennizzo = spese effettive

A 7.2

Spese di decontaminazione

Spese per

- l'ispezione, la decontaminazione e la sostituzione del terreno contaminato (incl. fauna e flora), lo smaltimento delle acque contaminate sui terreni di proprietà o in locazione su cui si è verificato il danno
- il trasporto del terreno o dell'acqua contaminati in un impianto di depurazione e per riportare terreno o acqua nel sito in cui si è verificato il danno
- il trasporto del terreno o dell'acqua contaminati nella discarica idonea più vicina, il rispettivo deposito e la distruzione in loco
- il ripristino dei terreni di proprietà o in locazione allo stato precedente al verificarsi del danno

Le spese di decontaminazione vengono rimborsate solo se

- riguardano una contaminazione documentabile verificatasi a causa di un evento assicurato su un terreno di proprietà o in locazione
- la decontaminazione è necessaria a causa di una disposizione di diritto pubblico rilasciata entro un anno dal verificarsi del danno e che si basa su leggi oppure ordinanze entrate in vigore prima del verificarsi del danno stesso
- non vi è alcun rimborso di esse tramite un altro contratto di assicurazione.

Se il danno provoca un peggioramento della contaminazione già esistente nel terreno, vengono rimborsate solo le spese che superano l'importo necessario all'eliminazione della contaminazione preesistente, a prescindere se in assenza del danno assicurato tale importo sarebbe stato speso e in quale momento.

Base d'indennizzo = spese effettive

A 7.3

Spese di movimentazione e protezione

Le spese che insorgono perché, allo scopo di ripristinare cose assicurate, è necessario movimentare, modificare o proteggere altre cose (per es. le spese per lo smontaggio e rimontaggio di macchinari, per lo sfondamento, la demolizione o la ricostruzione di parti dello stabile o per l'ampliamento di aperture).

Questa assicurazione è sussidiaria, ovvero le spese vengono assunte solamente se non sono rimborsate da un'assicurazione cantonale o di altro genere.

Base d'indennizzo = spese effettive

A 7.4

Rincarico postsinistro

L'aumento dei costi di costruzione nel periodo tra il verificarsi del danno e la realizzazione dei lavori di ricostruzione conformemente alle condizioni. L'aumento viene calcolato sulla base dell'indice dei costi di costruzione determinante per lo stabile danneggiato.

Base d'indennizzo = spese effettive da sostenere nei 24 mesi successivi al verificarsi del danno

A 7.5

Spese per lo spegnimento di incendi

Le spese dei vigili del fuoco e le ulteriori spese per lo spegnimento di incendi che sono state sostenute dal contraente o che gli sono state addebitate.

Base d'indennizzo = spese effettive

A 7.6

Misure provvisorie

Spese per vetrate, porte e serrature provvisorie.

Base d'indennizzo = spese effettive

A 7.7

Spese di sostituzione delle serrature

Le spese per il cambiamento o la sostituzione di chiavi, tessere magnetiche e simili o di serrature appartenenti agli stabili assicurati nel contratto di assicurazione.

Base d'indennizzo = spese effettive

A 7.8

Spese di accertamento del danno e spese per esperti

Le necessarie spese di accertamento del danno e le spese per esperti esterni scelti di comune accordo oppure da parte della Basilese al fine di identificare il danno assicurato.

Base d'indennizzo = spese effettive

Non sussiste copertura assicurativa per

A 7.9

Spese di sgombero e di smaltimento

Lo smaltimento di aria, acqua e terreno (incl. flora e fauna), anche se gli stessi sono mescolati o coperti con cose assicurate.

A 7.10

Spese di movimentazione e protezione

Spese per

- decontaminazione delle cose assicurate
- decontaminazione di acque e terreno
- rimozione, deposito o sostituzione di terreno o acque contaminati

A 7.11

Spese per lo spegnimento di incendi

Le spese per le prestazioni che devono essere fornite gratuitamente dai servizi pubblici in virtù di disposizioni di legge.

A8 Spese di scoprimento e ricerca della perdita

Copertura assicurativa

Purché figuri come assicurato nel contratto di assicurazione:

A 8.1

Spese per la ricerca (ricerca delle perdite), lo scoprimento e la riparazione di condutture di liquidi e gas difettose nonché le spese per la nuova muratura o ricopertura delle condutture riparate, anche all'esterno dello stabile, a condizione che queste servano esclusivamente allo stabile assicurato e limitatamente alla parte di esse per la quale il contraente è responsabile della manutenzione.

Base d'indennizzo = spese effettive

Non sussiste copertura assicurativa per

A 8.2

Spese per lo scoprimento e la ricerca di perdite di sonde geotermiche orizzontali, verticali, accumulatori interrati e simili difettosi e per rimurare o ricoprire quelli riparati.

B1 Incendio/danni della natura

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

Danni causati da

B 1.1

Incendio

- Incendio
- Fumo (effetto repentino e accidentale)
- Fulmine
- Esplosione
- Implosione
- Meteoriti e altri corpi celesti
- Caduta o atterraggio d'emergenza di aeromobili e veicoli spaziali o parti di essi
- Danni da bruciatura e fuoco utilitario fino a 5000 CHF

B 1.2**Danni della natura**

- Piene
- Inondazioni
- Tempesta (= vento di almeno 75 km/h che abbatte alberi e scopercchia edifici nelle vicinanze delle cose assicurate)
- Grandine
- Valanghe
- Pressione della neve
- Frane
- Caduta di sassi
- Smottamenti

Per gli stabili, assicurazione preventiva oltre attrezzi e materiali si applicano le disposizioni dell'ordinanza sulla sorveglianza (OS) in merito all'assicurazione contro i danni causati dagli elementi naturali.

B 1.3**Incendio/danni della natura**

Danni da furto, acque e rottura vetri, conseguenti a danni causati da incendio o eventi naturali.

Non sussiste copertura assicurativa per**B 1.4****Incendio**

- Danni dovuti dall'azione normale e progressiva del fumo
- Danni causati da colpi d'ariete, fratture provocate da forza centrifuga e altre forze meccaniche d'esercizio
- Danni a macchinari elettrici, apparecchi elettrici e condutture sotto tensione provocati dall'effetto dell'energia elettrica stessa, dalla sovratensione o dal surriscaldamento conseguente al sovraccarico
- Danni causati a dispositivi di protezione elettrici, come fusibili, verificatisi durante l'uso a cui sono normalmente destinati

B 1.5**Danni della natura**

- Cedimenti di terreno
- Cattivo terreno da costruzione
- Costruzione difettosa
- Insufficiente manutenzione dello stabile
- Omissione di misure protettive
- Movimenti artificiali di terreno
- Caduta di neve dai tetti
- Acqua del sottosuolo
- Piene e straripamenti che, secondo l'esperienza, si ripetono a intervalli più o meno lunghi
- Reflusso d'acqua dalla canalizzazione, indipendentemente dalla causa
- Danni di esercizio e di gestione che, secondo l'esperienza, sono da prevedere come per esempio in occasione di lavori edili o di genio civile, costruzione di gallerie, estrazione di pietre, ghiaia, sabbia o argilla
- Danni dovuti a scosse la cui causa risiede nel franamento di cavità ottenute artificialmente
- Danni causati dalla pressione della neve che concernono soltanto tegole o altri materiali di copertura, camini, grondaie o tubi di scarico

B2 Copertura ampliata

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

B 2.1**Disordini interni**

Violenza contro persone o cose in occasione di assembramenti, sommosse o tumulti. L'assicurazione comprende anche i saccheggi che sono in rapporto diretto con disordini interni.

B 2.2**Danneggiamento doloso**

Danneggiamento (per es. graffiti) o distruzione intenzionale (anche durante scioperi e serrate).

B 2.3**Urto di veicoli**

Distruzione o danneggiamento causati dalla collisione di veicoli.

B 2.4**Crollo di edifici**

Distruzione o danneggiamento causati da crollo di edifici o parti di essi.

B 2.5**Caduta di alberi**

Distruzione o danneggiamento causati da caduta di alberi o rami.

B 2.6**Danneggiamento causato da animali selvatici non custoditi privatamente**

Danneggiamento causato da morsi di animali selvatici non custoditi privatamente nonché danni causati da insetti allo stabile assicurato fino a 10 000 CHF (per es. roditori).

Non sussiste copertura assicurativa per**B 2.7****Aspetti generali**

- Danni che possono essere assicurati mediante assicurazioni contro gli incendi e gli eventi naturali
- Danni a oggetti e attrezzature di montaggio, prestazioni e attrezzature di costruzione

B 2.8**Disordini interni**

- Danni da rottura vetri
- Danni alla vegetazione dell'area circostante

B 2.9**Danneggiamento doloso**

- Danni causati da collaboratori dell'azienda, o da terzi che lavorano nell'azienda, a condizione che non siano stati causati in occasione di scioperi o serrate
- Smarrimento di cose
- Danni alla vegetazione dell'area circostante

B 2.10**Urto di veicoli**

Danni coperti da un'assicurazione obbligatoria di responsabilità civile.

B 2.11**Crollo di edifici**

- Danni dovuti alla carente manutenzione del fabbricato e al cattivo terreno da costruzione
- Danni causati a opere in costruzione o trasformazione

B 2.12**Danneggiamento causato da animali selvatici non custoditi privatamente**

- Danni causati da animali custoditi privatamente e da parassiti del legno
- Danni alla vegetazione dell'area circostante

B3 Terremoto

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

B 3.1**Cose, spese e proventi**

Le cose, le spese e i proventi definiti nel contratto di assicurazione.

B 3.2**Rischi e danni**

Distruzione, danneggiamento o smarrimento a causa di

→ **Terremoto**

Scosse sismiche che hanno come causa naturale un epicentro sotterraneo. In caso di dubbio è il Servizio Sismico Svizzero a decidere se si tratta di un evento tettonico o meno.

→ **Eruzioni vulcaniche**

Risalita e fuoriuscita di magma, associate a nubi di cenere, piogge di cenere, nubi incandescenti o flussi di lava.

B 3.3**Definizione dell'evento**

Tutti i terremoti e le eruzioni vulcaniche che si verificano entro 168 ore dopo la prima scossa o eruzione che ha causato il danno costituiscono un evento assicurato. L'assicurazione copre tutti gli eventi il cui inizio rientra nella durata contrattuale.

Non sussiste copertura assicurativa per

B 3.4

Danni causati da

- acque di bacini artificiali o altri impianti idrici
- cambiamenti della struttura del nucleo dell'atomo indipendentemente dalla loro causa

B 3.5

Danni dovuti a scosse la cui causa risiede nel franamento di cavità ottenute artificialmente.

B4 Acque

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

Danni causati da

B 4.1

Fuoriuscita di acqua e di liquidi da

- condutture di liquidi che servono esclusivamente allo stabile assicurato, le installazioni e gli apparecchi che vi sono collegati
- impianti di riscaldamento e di produzione del calore, serbatoi per gasolio o dispositivi di raffreddamento che servono esclusivamente allo stabile assicurato.

B 4.2

Improvvisa e accidentale fuoriuscita di acqua e liquidi da fontane ornamentali, acquari, materassi ad acqua, condizionatori d'aria mobili e umidificatori, vasche normali e vasche idromassaggio mobili, fisse o gonfiabili.

B 4.3

Infiltrazione all'interno dello stabile di acqua piovana o proveniente dallo sciogliersi di neve o ghiaccio

- dai canali di scarico esterni e dalle grondaie
- attraverso il tetto stesso
- attraverso finestre, porte e lucernari chiusi

B 4.4

Reflusso dell'acqua di scarico dalla canalizzazione, di acqua del sottosuolo e falde idriche di versante (acqua sotterranea) all'interno dello stabile.

L'assicurazione copre anche

B 4.5

Le spese per disgelare e riparare condutture di liquidi congelate o danneggiate dal gelo e le relative apparecchiature connesse, anche all'esterno dello stabile, se le stesse servono esclusivamente allo stabile assicurato e limitatamente alla parte di esse per la quale il contraente è responsabile della manutenzione.

B 4.6

Le spese per la perdita di acqua a causa di un danno assicurato causato dall'acqua.

Non sussiste copertura assicurativa per

B 4.7

Danni ai liquidi fuoriusciti e perdita degli stessi.

B 4.8

Danni causati dall'acqua piovana e da quella derivante dallo scioglimento di neve o ghiaccio che si infila nello stabile da aperture nel tetto in edifici di nuova costruzione, durante i lavori di trasformazione o di altro genere.

B 4.9

Danni alla facciata causati dall'acqua piovana e da quella derivante dallo scioglimento di neve o ghiaccio (muri esterni compresi il rivestimento isolante, finestre, porte, ecc.) nonché i danni provocati

al tetto (alla costruzione portante, alla copertura e al rivestimento isolante del tetto).

B 4.10

Danni verificatisi durante il riempimento o lo svuotamento di contenitori di liquidi e condutture e durante i lavori di revisione / riparazione di condutture e contenitori di liquidi nonché ai dispositivi e alle apparecchiature ad essi collegati.

B 4.11

Spese per disgelare e riparare le grondaie e i canali di scarico esterni.

B 4.12

Danni da reflusso per i quali è responsabile il proprietario della canalizzazione.

B 4.13

Danni a sistemi di refrigerazione causati da gelo prodotto artificialmente.

B 4.14

Danni causati dal cedimento di terreno, cattivo terreno da costruzione, costruzione difettosa, in particolar modo in seguito al mancato rispetto delle norme di costruzione (norme della SIA).

B 4.15

Danni dovuti alla carente manutenzione del fabbricato oppure all'omissione di misure protettive.

B 4.16

Spese per l'eliminazione della causa del danno (ad eccezione dei danni da gelo e delle spese di scoprimento e ricerca della perdita) e per la manutenzione e la prevenzione di danni.

B 4.17

Danni alla vegetazione dell'area circostante.

B 4.18

Danni provocati da incendi o eventi naturali.

B5 Furto

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

Danni documentati in modo conclusivo da tracce, testimoni o circostanze e provocati da:

B 5.1

Furto con scasso

Furto tramite

- irruzione violenta in uno stabile o nei locali dello stesso
- apertura forzata di un contenitore all'interno di uno stabile
- rimozione di elementi costitutivi dello stabile e di costruzioni edili

Viene considerato furto con scasso anche il furto effettuato con le chiavi giuste o il codice, a condizione che l'autore se ne sia appropriato mediante furto con scasso o rapina.

B 5.2

Rapina

- Furto con minaccia o uso della forza contro l'assicurato, i suoi dipendenti, i familiari o le persone che vivono nella stessa economia domestica nonché le persone che al momento del reato si trovano nello stabile assicurato indicato nel contratto.
- Furto in caso d'incapacità di difesa in seguito a infortunio, svenimento o decesso.

B 5.3

Danneggiamento dello stabile e spese

- Danneggiamenti allo stabile in caso di furto con scasso, rapina o relativo tentativo avvenuti negli stabili assicurati secondo il contratto di assicurazione, incluse le costruzioni edili.
- Spese di sostituzione delle serrature e spese per misure provvisorie in caso di furto con scasso, rapina o relativo tentativo. Sono determinanti le spese per la modifica o la sostituzione di chiavi, tessere magnetiche e simili o di serrature appartenenti agli stabili assicurati nel contratto di assicurazione. Sono assicurate anche le spese per vetrate, porte e serrature provvisorie.

Base d'indennizzo = spese effettive

Non sussiste copertura assicurativa per

B 5.4

- Furto semplice, ovvero furto inteso né come furto con scasso né come rapina
- Furto da veicoli
- Danni da atti vandalici
- Danni causati da persone che vivono con l'assicurato nella stessa economia domestica o che sono al suo servizio, a condizione che la loro funzione consenta loro l'accesso ai locali assicurati
- Danni provocati da incendi o eventi naturali

B6 Rottura vetri

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

B 6.1

Vetrato dello stabile

Danni per rottura di

- vetrato dello stabile incl. quelle delle costruzioni edili (per es. deposito biciclette, coperture in vetro di piscine)
- rivestimenti in vetro di facciate e di pareti
- installazioni sanitarie in vetro, materiale sintetico, ceramica, porcellana o pietra
 - > Sono assicurate anche le necessarie spese successive per accessori e rubinetteria fino a un **massimo di 1000 CHF**
 - > In caso di danneggiamento delle superfici di installazioni sanitarie sono coperte le spese di riparazione
- vetroceramica di cucine elettriche
- rivestimenti di cucina, bagno e camino in pietra naturale o artificiale
- lucernari a cupola
- insegne aziendali, pubblicità luminose e al neon (incl. tubi luminescenti e al neon)
- vetri di pannelli solari e impianti fotovoltaici
- specchi stradali che fanno parte dell'edificio, sono applicati ad esso o si trovano sul terreno a esso appartenente

L'assicurazione copre anche

- materiali simili al vetro, come plexiglass e plastiche artificiali simili, se sono usati al posto del vetro
- in caso di rottura di vetri, i danni a pitture, scritte, pellicole e a vetri incisi e smerigliati
- danni indiretti allo stabile, causati direttamente dal vetro danneggiato o da parti di esso
- rottura di vetri durante disordini interni
- spese per vetrato provvisorie

Base d'indennizzo = valore a nuovo

Non sussiste copertura assicurativa per

B 6.2

- Vetri di forma concava
- Lampade di ogni genere
- Lampadine
- Tubi luminescenti e al neon (ad eccezione di pubblicità luminose e al neon)
- Piastrelle, rivestimenti di pareti e pavimenti
- Tubazioni
- Vetri di tv, schermi e display di ogni genere

B 6.3

- Danni a installazioni meccaniche ed elettriche
- Danni provocati dall'usura
- Danneggiamento di tutte le vetrato dello stabile durante lo svolgimento di lavori (incluse le incorniciature), nonché nel corso dell'installazione e di spostamenti
- Danni provocati da incendi o eventi naturali

B7 Impianti tecnici domestici

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

Cose assicurate

B 7.1

Impianti tecnici domestici

Sono assicurati tutti gli impianti tecnici domestici appartenenti all'edificio o correlati al terreno dello stesso, installati stabilmente, appartenenti al proprietario dell'edificio, incluso il cablaggio e le relative condutture, radiatori e rubinetteria, suddivisi nelle seguenti categorie:

1. riscaldamento/raffreddamento, impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di aerazione, collettori solari e impianti di recupero dell'acqua piovana
2. impianti fotovoltaici completi fino a una potenza di 30 kilowatt picco (kWp) incluso il cablaggio fino all'invertitore (compreso)
3. sistemi di allarme, impianti di sicurezza, di sorveglianza e citofonici, impianti di parcheggio, quadri elettrici, impianti aspirapolvere centralizzati compresi accessori, antenne e parabole, comandi e motori per altri impianti tecnici domestici
4. insegne luminose, dispositivi di illuminazione compresi gli elementi in vetro (anche in plexiglas o materiali simili)
5. impianti per il trasporto di persone, ascensori, impianti per la pulizia delle facciate
6. piscine, vasche idromassaggio, cabine sauna e docce a vapore, a condizione che siano fissate stabilmente all'edificio oppure installate stabilmente per tutto l'anno sul terreno annesso all'edificio
7. installazioni nelle zone cucina e di lavaggio / asciugatura del bucato, anche nel caso in cui non siano fissate stabilmente all'edificio: frigoriferi e congelatori, piani cottura, forni, pentole a vapore, forni a microonde, lavatrici e asciugatrici

B 7.2

Spese particolari

In seguito a un danno incluso nella copertura assicurativa, vengono rimborsate le spese seguenti:

- spese di sgombero e di smaltimento
- spese di movimentazione e protezione
- spese di decontaminazione
- spese aggiuntive per impianti sostitutivi
- perdite di reddito degli impianti fotovoltaici a causa dell'impossibile recupero dell'energia in eccesso nelle reti pubbliche o private
- prestazioni di costruzione, lavori di sterro e di costruzione per accertare e rimuovere un danno nascosto

B 7.3

Rischi e danni

Danni impreveduti manifestatisi improvvisamente oppure distruzione, in particolare se a seguito di

- utilizzo improprio
- atti intenzionalmente dannosi, atti dolosi a opera di terzi
- difetti di progettazione, di materiale o di fabbricazione
- corto circuito, fluttuazioni della tensione
- caduta di pressione, mancanza di acqua, colpi d'ariete
- lubrificazione inadeguata o insufficiente
- corpi estranei

- guasto di contatori, dispositivi di regolazione o di sicurezza
 - vento
 - danni provocati dalla pressione della neve sugli impianti fotovoltaici installati come copertura di tetti, a condizione che non siano coperti da altra assicurazione per questo tipo di danno.
- È assicurata la perdita a causa di furto.

Copertura assicurativa solo in virtù di accordi particolari

B 7.4

- Sonde geotermiche verticali e orizzontali fino a una profondità di 400 m, spese incluse
- per l'accertamento del luogo dove si è verificato il danno
 - per la predisposizione dell'accesso per la perforatrice e il successivo ripristino
 - per lo sgombero e lo smaltimento
 - per fluidi termovettori

Non sussiste copertura assicurativa per

B 7.5

Impianti tecnici domestici

- Le parti operative dell'impianto come pure qualsiasi tipo di condutture e cavi ad esso collegati, a prescindere dal modo in cui questi sono stati montati. Sono inclusi in particolare i macchinari completamente o principalmente necessari al funzionamento dell'impianto (comandi compresi) e le apparecchiature fino alle fondamenta incluse
- Cose ai sensi di B 7.1 punto 7 nella ristorazione e negli ospedali
- Cose che non sono ancora rese operative. Una cosa si ritiene resa operativa quando, una volta concluso il test e – laddove sia previsto – il collaudo definitivo, viene giudicata pronta ad entrare in funzione
- Apparecchiature tecniche installate dall'inquilino o dal locatore
- Impianti delle tecnologie di comunicazione (per es. telefono)
- Materiali di consumo e prodotti per la manutenzione come carburanti, masse filtranti, lampadine, tubi, resine a scambio, mezzi di trasmissione del freddo o del calore
- Materiali soggetti a usura e altri pezzi che durante il ciclo di vita delle cose assicurate per esperienza devono essere sostituiti più volte (per es. fusibili, lampadine, batterie)
- Impianti di biogas
- Impianti di cogenerazione

B 7.6

Spese particolari

- Spese per modifiche, migliorie, revisioni o lavori di manutenzione, anche nel caso in cui questi vengano eseguiti in relazione a un evento dannoso

B 7.7

Rischi e danni

- Danni che possono essere coperti da un'assicurazione contro gli incendi, i danni della natura o contro i danni causati dall'acqua
- Danni di cui rispondono per legge o per contratto il fabbricante, il venditore, il locatore, la ditta responsabile della riparazione, dell'installazione o della manutenzione (non è valido per le spese aggiuntive e le perdite di reddito da impianti fotovoltaici)
- Danni derivanti dall'inevitabile influsso dell'uso adeguato di una cosa assicurata (per es. usura, affaticamento del materiale, invecchiamento e corrosione, strato eccessivo di ruggine, fango o in-

crostazioni della caldaia e altri depositi). Tuttavia, qualora tali danni portino a un danneggiamento impreveduto e improvviso o alla distruzione delle cose assicurate, questi danni indiretti sono coperti da assicurazione

- Danni derivanti da guasti e difetti che erano o avrebbero dovuto essere noti al contraente o al proprietario
- Danni dovuti a carente manutenzione

Base di calcolo dell'indennità

B 7.8

Spese di riparazione

- L'indennità massima è pari al valore attuale per
- le spese per il ripristino delle condizioni immediatamente precedenti all'evento dannoso, incluse le spese doganali, per il trasporto, lo smontaggio e il rimontaggio
 - le spese proprie insorte nel caso in cui la riparazione sia stata effettuata dal contraente o dal proprietario stesso
 - maggiorazioni sulle ore supplementari per i lavori di riparazione e indennità per spedizioni espresse
 - il ripristino o la sostituzione di componenti elettroniche di una cosa assicurata diventate inutilizzabili

Se il ripristino genera un valore aggiunto, questo viene dedotto (per es. in caso di aumento del valore attuale, risparmio dei costi di revisione, manutenzione o sostituzione, estensione della durata di vita tecnica).

Nel corso dei primi 5 anni dalla messa in funzione di una cosa non viene effettuata nessuna detrazione.

L'eventuale deprezzamento derivante dal ripristino non viene indennizzato.

Il costo della mano d'opera non viene ammortizzato.

B 7.9

Danno totale

Sussiste un danno totale, se l'importo del ripristino supera il valore attuale, se il ripristino non è possibile oppure se una cosa rubata non viene ritrovata entro 4 settimane dalla perdita coperta da assicurazione. Viene indennizzato

- il valore a nuovo, nei primi 5 anni dalla messa in funzione
- il valore attuale, trascorsi oltre 5 anni dalla prima messa in funzione

B 7.10

Sonde geotermiche verticali e orizzontali

Vengono indennizzate le spese per il ripristino:

- nei primi 30 anni dalla messa in funzione: il valore a nuovo
- trascorsi oltre 30 anni dalla prima messa in funzione: il valore attuale

B 7.11

Valore a nuovo

Le spese per acquistare lo stesso oggetto assicurato nuovo immediatamente prima del verificarsi del sinistro, incluse le spese di trasporto, doganali, per l'installazione e la messa in funzione, dedotto il valore residuo della cosa danneggiata. I resti sono conteggiati al valore a nuovo. Non si tiene conto del valore affettivo personale.

B 7.12

Valore attuale

Il valore a nuovo, detratto un ammortamento che corrisponde alla durata di vita tecnica della cosa, tenendo conto del suo tipo di utilizzo.

L'ammortamento per sonde geotermiche verticali e orizzontali, trascorsi 30 anni dalla loro prima messa in funzione, ammonta al 4% per ogni anno successivo.

L'ammortamento massimo è pari al 70%.

B 7.13

Perdite di reddito dell'impianto fotovoltaico

Viene rimborsata la perdita di reddito per una durata massima di 12 mesi. Indennità giornaliera per kWp installato

→ da aprile a settembre: compenso moltiplicato per 3,6

→ da ottobre a marzo: compenso moltiplicato per 1,6

più le spese aggiuntive per l'acquisto supplementare di corrente elettrica per un periodo massimo di 12 mesi.

In caso di guasto parziale di un impianto, per es. nel caso in cui sia danneggiato solo uno degli invertitori, la perdita di reddito viene rimborsata proporzionalmente.

B 7.14

Limiti dell'indennità

La somma assicurata costituisce il limite dell'indennità per ciascun sinistro per tutte le cose e le spese assicurate.

B8 Lavori di trasformazione

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

Cose e spese

B 8.1

Opere di rinnovo, manutenzione, trasformazione e ampliamento dell'edificio esistente a condizione che le spese edili totali, incl. le prestazioni proprie, **non superino i 250 000 CHF**. I lavori di costruzione assicurati devono essere effettuati da esperti in costruzione certificati. Come da contratto, per gli interventi alla struttura portante è necessario ricorrere a un competente studio di ingegneri e rispettare quanto richiesto da esso.

Sono assicurate le spese per la localizzazione del luogo in cui è avvenuto il danno e le spese di sgombero e di smaltimento.

Rischi e danni

B 8.2

Sono assicurati i danni a nuove prestazioni di costruzione (compresi tutti i relativi materiali e le componenti), all'edificio esistente ed ai beni mobili in esso presenti

→ danneggiamento o distruzione che si verificano in modo improvviso e inaspettato (incidenti edili), verificatisi e accertati durante il periodo di costruzione e che sono conseguenza diretta delle attività edili

→ furto di cose assicurate che sono state installate recentemente e che sono saldamente fissate alla costruzione

L'assicurazione copre anche i danni da incendio, eventi naturali e acqua provocati a nuove prestazioni di costruzione assicurate, purché le stesse non siano altrimenti assicurate o da assicurare.

La copertura assicurativa decade nel momento in cui le prestazioni di costruzione vengono accettate. La messa in uso di una prestazione di costruzione viene considerata come accettazione.

Non sussiste copertura assicurativa per

B 8.3

- Difetti, crepe e difetti meramente ottici come graffi su vetrate, vasche da bagno, piatti doccia, rivestimenti per cucina, bagno e camino
- Danni causati da agenti atmosferici normali che devono essere previsti in base alla stagione e alla località
- Danni patrimoniali come mancato reddito, interessi, penali contrattuali
- Danni che devono essere coperti da altri fornitori di assicurazioni cose o responsabilità civile
- Denaro, titoli, libretti di risparmio, metalli preziosi, monete, medaglie, gioielli, francobolli, oggetti d'arte e di antiquariato
- Danni ai beni mobili delle società e degli operai coinvolti nei lavori di costruzione
- Danni ai beni mobili se non sono state adottate le misure richieste dalle circostanze (obbligo di diligenza) per proteggere le cose assicurate contro i rischi assicurati
- Danni causati da demolizione o smontaggio erronei
- Lavori di consolidamento delle fondamenta di costruzioni proprie
- Vibrazione o speronamento di paratie, pali, profili in acciaio
- Abbattimento di roccia con esplosivi, martelli idraulici o scalpelli

Base di calcolo dell'indennità

B 8.4

- Le spese che devono essere sostenute per ripristinare le prestazioni di costruzione assicurate allo stato antecedente il verificarsi del danno
- Le spese per il ripristino dell'edificio esistente indicato nel contratto, compresi i relativi impianti tecnici allo stato precedente all'evento dannoso al valore attuale
- Beni mobili danneggiati al valore a nuovo

B 8.5

Limiti dell'indennità

La somma assicurata costituisce il limite dell'indennità per ciascun sinistro per tutte le cose e le spese assicurate.

B9 Responsabilità civile

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione

B 9.1

L'assicurazione si estende alla responsabilità civile prevista dalla legge

- del proprietario dello stabile
- del proprietario o locatore del terreno non edificato indicato nel contratto di assicurazione (compresi strade e sentieri privati)
- dei dipendenti e degli ausiliari del proprietario dello stabile
- dell'usufruttuario
- del proprietario del terreno, se il proprietario dello stabile non è anche proprietario del terreno (diritto di superficie)
- del proprietario dello stabile in qualità di committente dell'opera fino a una somma di costruzione totale di **250 000 CHF**

→ dei proprietari in caso di comproprietà, proprietà comune o proprietà per piani, e della loro comunità. Le persone che vivono nella stessa economia domestica di comproprietari, proprietari in comune e proprietari per piani sono loro equiparate.

La copertura assicurativa è limitata a pretese per responsabilità civile derivanti dalle summenzionate caratteristiche.

B 9.2

Sono assicurate le pretese di risarcimento relative agli stabili menzionati nel contratto, inclusi i terreni, gli impianti e i terreni non edificati ad essi appartenenti in seguito a

→ uccisione, lesioni o altri danni alla salute delle persone (danni a persone)

→ distruzione, danneggiamento o perdita di cose (danni materiali).
La compromissione delle funzionalità di una cosa che non influiscono negativamente sulla sostanza della stessa non è considerata un danno materiale.

Sono equiparati ai danni materiali l'uccisione, la lesione o altri danni alla salute di animali; in questo caso l'indennizzo avviene secondo i principi di legge validi in materia.

B 9.3

Nelle restanti disposizioni contrattuali è assicurata anche la responsabilità civile prevista dalla legge

→ in caso di danni corporali e materiali derivanti da deterioramento dell'ambiente se questo è la conseguenza di un evento unico, improvviso e impreveduto e che necessita di misure immediate, come la notifica presso le autorità competenti, la messa in allarme della popolazione, l'introduzione di misure di prevenzione o minimizzazione dei danni.

Sono assicurate anche le pretese di risarcimento per danni corporali e materiali derivanti da deterioramento dell'ambiente dovuto alla fuoriuscita di sostanze che inquinano le acque o il suolo come per esempio combustibili e carburanti liquidi, acidi, alcali e altre sostanze chimiche (escluse le acque di scarico e simili scarti di produzione) in seguito ad arrugginimento o perdita di un impianto saldamente fissato al terreno, a condizione che la fuoriuscita accertata richieda misure immediate conformemente al paragrafo precedente. Questa copertura assicurativa sussiste solo se il contraente dimostra che il relativo impianto è stato prodotto, mantenuto o dismesso correttamente e nel rispetto delle normative.

È considerato deterioramento dell'ambiente la perturbazione prolungata dello stato naturale dell'aria, delle acque (comprese le acque sotterranee), del terreno, della flora o della fauna provocata da qualsiasi influsso o circostanza che la normativa applicabile designa come danno ambientale.

B 9.4

Le prestazioni della Basilese sono

→ l'indennizzo di pretese fondate

→ la difesa contro pretese infondate

B 9.5

Nei limiti della somma assicurata concordata, le prestazioni contrattuali comprendono anche

→ gli interessi del danno, le spese legali, giudiziarie, di perizie e altre spese simili

→ le spese per le misure adeguate e immediate da attuare, volte a evitare gli imminenti danni corporali e materiali assicurati provocati da imprevisti (spese di prevenzione di danni) e per ridurre i danni corporali e materiali già verificatisi (spese di minimizzazione dei danni).

Non sussiste copertura assicurativa per**B 9.6**

Pretese in seguito a danni

→ subiti dal proprietario dello stabile

→ riguardanti la persona del proprietario dello stabile (per es. danni dell'erogatore)

→ subiti dalle persone che vivono nella stessa economia domestica dell'assicurato responsabile

B 9.7

La responsabilità civile di imprenditori e incaricati indipendenti incaricati dal proprietario dello stabile.

B 9.8

Le pretese della comunità dei comproprietari/proprietari per piani nei confronti di un singolo comproprietario/proprietario per piani e viceversa, per la parte di danno che corrisponde alla quota di proprietà del comproprietario o proprietario per piani in questione. Le persone che vivono con il comproprietario o proprietario per piani sono equiparate ad esso.

B 9.9

Le pretese dei comproprietari per i danni causati allo stabile o al terreno assicurato.

B 9.10

Le pretese per i danni dei proprietari in comune. Le persone che vivono con i proprietari in comune sono equiparate ad essi.

B 9.11

Le pretese relative a un danno ambientale propriamente detto (danno ecologico).

B 9.12

Le pretese legate a un deterioramento dell'ambiente derivante da

→ siti contaminati (per es. terreno contaminato)

→ impianti per lo stoccaggio, il trattamento o lo smaltimento di rifiuti di ogni tipo. Questa esclusione non si applica agli impianti di compostaggio a uso privato

→ danni riconducibili all'inosservanza intenzionale di prescrizioni legali e ufficiali

B 9.13

La responsabilità civile per danni a cose

→ che un assicurato ha preso in affitto, in leasing, in locazione o simili

→ con o sulle quali l'assicurato ha esercitato o avrebbe dovuto esercitare un'attività

B 9.14

La responsabilità civile per danni patrimoniali non attribuibile a un danno corporale assicurato e neppure a un danno materiale assicurato causato alla persona danneggiata.

B 9.15

Le pretese dovute a una responsabilità civile assunta contrattualmente che eccede le prescrizioni legali e derivanti dall'inadempimento di un obbligo di assicurazione legale o contrattuale.

B 9.16

La responsabilità civile dell'autore per i danni causati durante la perpetrazione intenzionale di crimini o delitti.

B 9.17

La responsabilità civile per i danni che l'assicurato si sarebbe dovuto aspettare con elevata probabilità o che erano stati messi in conto.

B 9.18

La responsabilità civile per danni e spese di prevenzione di danni in relazione a rischi per i quali in virtù della legge federale deve essere stipulata un'assicurazione di responsabilità civile oppure deve essere garantita una simile copertura.

B 9.19

Le spese di prevenzione e minimizzazione di danni in forma di
 → spese per il rilevamento di perdite, malfunzionamenti e cause del danno, compreso il necessario svuotamento di impianti, contenitori e condutture, nonché le spese per le riparazioni e le modifiche apportate (per es. spese di risanamento),
 → misure da adottare a causa di neve o ghiaccio

B 9.20

Diritti di regresso di terzi in caso di danni causati dalle persone assicurate che non esercitano una funzione dirigenziale.

B 9.21

Le pretese in relazione ad amianto e sostanze o prodotti contenenti amianto, a condizione che i danni siano riconducibili alle specifiche caratteristiche nocive dell'amianto.

B10 Protezione giuridica

La consulenza e l'elaborazione dei casi giuridici assicurati avvengono tramite i servizi giuridici di Assista Protezione giuridica SA

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

B 10.1

Salvaguardia degli interessi di un assicurato quale proprietario degli stabili menzionati nel contratto, compresi i terreni, le costruzioni e gli arredamenti che ne fanno parte, nella misura in cui il diritto svizzero (o del principato del Liechtenstein) sia applicabile e che il foro si trovi in Svizzera (o nel principato del Liechtenstein) e che la relativa decisione sia ivi eseguibile.

B 10.2**Diritto della responsabilità civile**

Litigi dell'assicurato risultanti dalle sue pretese legali in risarcimento del danno all'immobile assicurato (compresi i danni al patrimonio), a seguito di un evento per il quale un terzo risponde extracontrattualmente in virtù di una responsabilità delittuale o oggettiva.

B 10.3**Diritto delle assicurazioni**

Litigi dell'assicurato con assicurazioni relative all'immobile assicurato.

B 10.4**Contratto di lavoro e di mandato propriamente detto**

Litigi dell'assicurato con le persone da lui assunte o alle quali ha conferito il mandato per la manutenzione o l'amministrazione dell'immobile assicurato. Ciò vale anche per contratti misti, nella misura in cui il litigio si riferisce alla cura del giardino ed a lavori di portineria.

B 10.5**Contratto di appalto e di mandato propriamente detto**

Litigi dell'assicurato in relazione con un contratto di appalto e/o contratto di mandato propriamente detto concernenti lavori all'immobile assicurato, se i lavori non necessitano di un'autorizzazione ufficiale.

Nel caso in cui un'autorizzazione ufficiale fosse necessaria (anche se necessaria solo per una parte dei lavori), questi litigi sono coperti se il costo totale della costruzione non supera la somma di **100 000 CHF**. I litigi in relazione all'ipoteca legale degli artigiani sono coperti nella misura in cui sono da porsi in relazione ad un litigio di contratto di appalto coperto e trattato da Assista già al momento dell'inoltro dell'istanza di iscrizione.

B 10.6**Contratto di fornitura di energia**

Litigi dell'assicurato derivanti da un contratto di fornitura di energia.

B 10.7**Diritto penale e penale-amministrativo**

Difesa dell'assicurato in procedure penali o penali-amministrative dirette contro di lui nella sua qualità di proprietario dell'immobile assicurato per infrazioni commesse per negligenza. Se l'assicurato viene accusato di un'infrazione intenzionale, Assista non fornisce alcuna prestazione prima che, per decisione definitiva e senza messa a carico di spese di giustizia, l'assicurato venga integralmente prosciolto, nel merito, dall'accusa a lui mossa, o venga riconosciuta l'esistenza di una situazione di legittima difesa o di uno stato di necessità.

Partecipazione dell'assicurato in qualità di accusatore privato per far valere i suoi diritti nell'ambito di un sinistro coperto dalla presente polizza, nella misura in cui tale intervento risulta necessario al fine di far valere pretese di risarcimento danni a seguito di danni subiti all'immobile assicurato.

B 10.8**Diritto di vicinato**

Litigi dell'assicurato in materia di diritto civile nei confronti dei vicini dell'immobile assicurato in caso di (lista esaustiva):

- impedimento alla vista
- manutenzione e distanza dal confine di alberi e siepi
- immissioni (rumori, fumo, odori).

Quale vicino è inteso il proprietario di un fondo che confina direttamente con quello assicurato o che dista dallo stesso di 20 metri al massimo. Fa stato la distanza minima tra i due fondi.

Nei casi di diritto di vicinato le prestazioni di Assista sono limitate ad un importo **massimo di 30 000 CHF** per ogni caso giuridico.

B 10.9**Diritto pubblico**

Litigi dell'assicurato con l'ente pubblico in casi di (lista esaustiva):

- opposizione a progetti di costruzione inoltrati da un vicino confinante diretto
- opposizione a progetti di costruzione dell'assicurato, nella misura in cui il costo globale dei progetti non superi la somma di **100 000 CHF**
- espropriazione
- deprezzamento dell'immobile

B 10.10**Diritto della proprietà e altri diritti reali**

Litigi dell'assicurato concernenti (lista esaustiva):

- la proprietà dell'immobile assicurato iscritto nel registro fondiario
- le servitù a carico o a beneficio nonché gli oneri fondiari, iscritte/i nel registro fondiario
- controversie relative ai confini

Copertura assicurativa solo in virtù di accordi particolari**Protezione giuridica del locatore****B 10.11****Diritto della locazione e affitto**

Litigi dell'assicurato nella sua qualità di locatore di case monofamiliari, plurifamiliari, case di vacanza e immobili utilizzati a scopo misto, vale a dire a titolo abitativo e per attività commerciale (unità locate secondo contratto assicurativo), inclusi i relativi locali attigui e parcheggi. Possono fare oggetto dell'assicurazione solo la globalità delle unità locative di un immobile assicurato, fino ad un massimo di 10 unità inclusa/e quella/e eventualmente abitata/e o utilizzata/e personalmente dal proprietario.

Nel caso in cui vengano dichiarate meno unità abitative rispetto a quelle effettivamente presenti nell'immobile assicurato, si procederà, in caso di sinistro, ad una riduzione proporzionale delle prestazioni.

B 10.12**Vengono presi a carico i seguenti costi**

- spese e onorari d'avvocato preprocessuali e processuali
- spese di perizia ordinate da Assista o dal tribunale
- spese per una procedura di mediazione d'intesa con Assista
- tasse e spese di giustizia imposte all'assicurato
- indennità giudiziarie imposte all'assicurato a favore della controparte. Le ripetibili o indennità giudiziarie riconosciute all'assicurato spettano ad Assista
- spese di incasso delle indennità accordate all'assicurato, fino all'ottenimento di un attestato di carenza beni provvisorio o definitivo, o alla comminatoria di fallimento
- anticipo di una cauzione penale per evitare una detenzione preventiva nell'ambito di un procedimento penale coperto. Questa prestazione viene concessa soltanto a titolo di anticipo e deve essere rimborsata ad Assista.

Qualora diversi litigi risultino da uno stesso sinistro o da fatti ad esso collegati sono considerati in maniera globale come un unico caso giuridico.

Nel caso in cui un sinistro venga cagionato da colpa grave dell'assicurato, Assista si riserva il diritto di ridurre le proprie prestazioni proporzionatamente al grado della colpa.

B 10.13**Valore litigioso minimo**

I casi con un valore litigioso inferiore a 2000 CHF danno diritto unicamente all'intervento extragiudiziario da parte del servizio giuridico di Assista. La presa a carico di prestazioni esterne è tuttavia garantita se nei confronti dell'assicurato è stata intrapresa un'azione giudiziaria e la controparte è difesa da un avvocato.

B 10.14**Termine di attesa**

A partire dalla validità del presente contratto o ad inclusione di nuovi rischi, vale un termine di attesa di tre mesi per tutti i litigi ad eccezione dei seguenti rischi coperti: diritto della responsabilità civile, diritto delle assicurazioni, diritto penale e diritto penale-amministrativo.

Un litigio sopraggiunto durante il termine di attesa non è coperto.

Il termine di attesa non si applica tuttavia nel caso in cui sia stata stipulata in precedenza un'assicurazione per lo stesso rischio e non sussista un'interruzione temporale di copertura.

Non sussiste copertura assicurativa per**B 10.15**

Gli ambiti giuridici non menzionati dal punto B 10.2 al punto B 10.11, per esempio il diritto fiscale e altre contribuzioni pubbliche, il diritto pubblico in materia di pianificazione del territorio, il diritto dell'esecuzione e del fallimento.

Per esempio litigio con l'ente pubblico in merito ad un piano di quartiere

B 10.16

Litigi dell'assicurato concernenti l'acquisizione/l'alienazione (vendita, scambio, donazione, ecc.), mediazione di immobili, stabili o appartamenti.

Per esempio litigio derivante dall'acquisto di una casa monofamiliare

B 10.17

Le garanzie immobiliari, inclusa l'ipoteca legale degli artigiani, ad eccezione del caso in cui quest'ultima sia da porsi in relazione ad un litigio di contratto di appalto coperto e trattato da Assista già al momento dell'inoltro dell'istanza di iscrizione.

Per esempio litigio in relazione con la costituzione di una cartella ipotecaria

B 10.18

Un contratto in merito all'utilizzo a tempo parziale di beni immobili (Time-Sharing).

Per esempio litigio inerente il diritto di utilizzo di una casa di vacanza

B 10.19

Il progetto, la costruzione, la trasformazione o la demolizione di edifici e altre opere dell'assicurato per un valore complessivo superiore a 100 000 CHF, nel caso in cui per i lavori sia necessaria un'autorizzazione ufficiale (anche se necessaria solo per una parte dei lavori).

Per esempio litigio in merito all'innalzamento di una casa monofamiliare

B 10.20

La realizzazione forzata del bene immobiliare.

Per esempio la realizzazione forzata dell'immobile a seguito di un debito nei confronti di un artigiano

B 10.21

L'incasso di crediti.

Per esempio esecuzione in merito ad un importo non ancora contestato o riconosciuto

B 10.22

Crediti che siano stati ceduti all'assicurato.

Per esempio litigio inerente il pagamento di un credito ceduto

B 10.23

Locazione, affitto e leasing ad eccezione dei casi espressamente previsti dalla copertura inerente la protezione giuridica del locatore.

Per esempio litigio inerente l'aumento del canone di locazione

B 10.24

Il diritto delle società o delle associazioni (comprese le società semplici) nonché le pretese in materia di responsabilità formulate contro gli organi di una società o di un'associazione.

Per esempio scioglimento di una società semplice

B 10.25

La perpetrazione di crimini o altri delitti intenzionali nonché dei loro tentativi.

Per esempio procedimento penale per danneggiamento dello stabile del vicino

B 10.26

Le controversie tra comproprietari ordinari o di proprietà per piani come fra proprietari per piani e comproprietari ordinari (incluso il vicinato).

Per esempio opposizione di alcuni proprietari per piani contro un progetto di costruzione del vicino

B 10.27

La difesa da pretese in responsabilità civile avanzate da terzi nei confronti dell'assicurato.

Per esempio pretese di risarcimento danni del vicino a seguito dell'edificazione di una piscina

B 10.28

Le procedure davanti a giurisdizioni internazionali o sopranazionali.

Per esempio procedimenti davanti alla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo

B 10.29

I danni che ha subito l'assicurato.

Per esempio danno all'immobile

B 10.30

Le spese che incombono a terzi o ad un'assicurazione di responsabilità civile.

Per esempio spese legali che devono essere assunte da un'assicurazione responsabilità civile

B 10.31

Le multe a cui l'assicurato viene condannato.

Per esempio multa per aver bruciato dei rifiuti

B 10.32

I litigi con Assista Protezione giuridica SA, i suoi dipendenti nonché con gli avvocati, periti, ecc., incaricati per un caso coperto da Assista Protezione giuridica SA.

Per esempio litigi con Assista

B 10.33

Pretese in risarcimento del danno e torto morale, procedure penali o penali-amministrative o altre procedure analoghe, in relazione con le esclusioni di cui sopra.

B11 Modulo di sicurezza per stabili

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

B 11.1

Colpa grave

Se un evento assicurato in questo contratto viene causato da colpa grave, la Basilese rinuncia al suo diritto di regresso o riduzione che le spetta per legge.

B 11.2

Budget per la modernizzazione

In caso di danno totale coperto da questo contratto oppure da un'assicurazione stabili cantonale obbligatoria, la Basilese paga il **10% del valore dell'edificio fino a un massimo di 50 000 CHF** come budget per la modernizzazione per investimenti finalizzati all'incremento del valore, come per es.:

- costruzione conforme al più nuovo standard Minergie
- utilizzo di materiali edili ecologici o non dannosi
- riscaldamento con energie rinnovabili (per es. fotovoltaico, sonde geotermiche)
- interventi di miglioramento del comfort (per es. cucina più moderna, strutture per anziani)

Non sussiste copertura assicurativa per

B 11.3

Colpa grave

- diritto di regresso di terzi
- in caso di sinistri con protezione giuridica

B12 Modulo di sicurezza per locatori

Copertura assicurativa

A seconda di quanto concordato nel contratto di assicurazione sono assicurati

B 12.1

Danni materiali/difetti dell'oggetto locato

Sono assicurate le pretese del locatore nei confronti del locatario derivanti dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 253 CO e segg. per il risarcimento dei danni materiali causati dal locatario allo stabile assicurato, incl. il terreno, gli impianti e le installazioni ad esso connessi.

Sono comprese nel risarcimento le spese di sgombero e di smaltimento delle cose lasciate dal locatario.

La copertura viene applicata solo se

- il locatario non ha stipulato alcuna assicurazione per la responsabilità civile oppure
- se i danni alle cose non vengono assunti oppure vengono assunti solo parzialmente a causa di eccezioni nella copertura assicurativa del fornitore dell'assicurazione per la responsabilità civile oppure

→ se il locatario non ha pagato personalmente i danni.

Come requisito per poter ricevere la prestazione assicurativa, il locatore deve dimostrare di aver rivendicato ragionevolmente il proprio diritto nei confronti del locatario (per esempio con un attestato di carenza di beni temporaneo o definitivo da procedura esecutiva). Tutte le spese procedurali e relative alle parti sono escluse dalla copertura.

Base d'indennizzo = valore attuale

B 12.2

Perdita del reddito locativo

Sono assicurati i mancati pagamenti del canone locativo netto, totali o in proporzione (escluse le spese accessorie), di locali in affitto dell'edificio assicurato.

Il diritto di risarcimento inizia con il primo mancato pagamento del canone locativo netto, totale o in proporzione, e si conclude con la nuova disponibilità di messa in affitto dei locali entro e non oltre sei mesi dalla prima perdita del canone locativo netto, totale o in proporzione. Deve essere detratta ogni eventuale cauzione per affittuari versata.

Come requisito per poter ricevere la prestazione assicurativa, il locatore deve dimostrare di aver rivendicato ragionevolmente il proprio diritto nei confronti del locatario. Nello specifico, sono validi come giustificativi:

- un attestato di carenza di beni temporaneo o definitivo
- il non riuscito avvio della procedura esecutiva ovvero l'impossibilità di recapitare il precetto esecutivo a causa di dimora sconosciuta del locatario
- la conferma da parte dell'ufficio successioni di competenza dove si attesta che il locatario defunto non ha lasciato né patrimonio, né eredi.

Tutte le spese procedurali e relative alle parti sono escluse dalla copertura.

C Disposizioni generali

Eventi catastrofici

C1

Se non concordato diversamente, non sussiste alcuna copertura assicurativa per danni derivanti da

- eventi bellici
- violazioni della neutralità
- rivoluzioni
- ribellioni
- insurrezioni
- disordini interni (atti di violenza contro persone o cose in occasione di assembramenti, sommosse o tumulti) e le contromisure adottate
- terremoti (vibrazioni provocate da spostamenti tettonici nella crosta terrestre)
- eruzioni vulcaniche
- acqua di laghi artificiali o altri impianti idrici artificiali, indipendentemente dalla causa
- cambiamenti della struttura nucleare dell'atomo, qualunque sia la causa

Validità territoriale

C2

Modulo protezione giuridica

L'assicurazione è valida per i casi giuridici sopraggiunti in Svizzera o nel principato del Liechtenstein, a condizione che il tribunale competente sia ubicato sui territori sopra menzionati, che il diritto di questi paesi sia applicabile e che la relativa decisione della controversia sia ivi eseguibile.

C3

Altri moduli

L'assicurazione è valida per il luogo di assicurazione indicato nel contratto e per la relativa area.

Validità temporale

C4

Modulo responsabilità civile

Il verificarsi del danno corrisponde al momento in cui lo stesso viene causato.

C5

Modulo protezione giuridica

Sono coperti i casi giuridici provocati da un evento che si è verificato durante il periodo di validità del contratto e notificato ad Assista durante tale periodo.

La data determinante valida è:

- nel diritto di risarcimento danni:
 - la data dell'evento che ha causato il danno
- nel diritto delle assicurazioni:
 - la data dell'evento che richiama il diritto a prestazioni
- nel diritto contrattuale:
 - la data della presunta o effettiva violazione di un obbligo contrattuale
- nel diritto penale e nel diritto penale amministrativo:
 - la data della presunta o effettiva infrazione di una disposizione di legge
- nel diritto di vicinato, nel diritto pubblico, nel diritto di proprietà e altri diritti reali:
 - la data in cui l'assicurato o un terzo ha o avrebbe infranto un obbligo giuridico, la cui violazione provoca la salvaguardia degli interessi dell'assicurato.

C6

Altri moduli

L'assicurazione è valida per i danni verificatisi nel corso della durata contrattuale.

Inizio e durata dell'assicurazione

C7

L'assicurazione decorre dalla data indicata sul contratto di assicurazione.

Il contratto è valido per la durata in esso indicata. Trascorso tale periodo, il contratto si intende tacitamente rinnovato per 1 anno a meno che una delle parti contrattuali non abbia ricevuto una disdetta scritta al più tardi 3 mesi prima della scadenza.

Obblighi

C8

L'assicurato è tenuto a usare la diligenza necessaria e in particolare a prendere le misure richieste dalle circostanze per proteggere le cose assicurate contro i rischi assicurati.

C9

Nell'assicurazione contro i danni causati dall'acqua, l'assicurato deve nello specifico

- mantenere in buono stato, a sue spese, le condutture d'acqua, le installazioni e gli apparecchi che vi sono collegati
- far eseguire regolarmente una revisione delle fughe in silicone o altro materiale da un esperto (ogni 5 anni circa)
- far pulire le installazioni idrauliche ostruite e prendere le misure volte a impedirne il congelamento.

Fintanto che i locali sono disabitati, anche solo temporaneamente, le condutture d'acqua, le installazioni e gli apparecchi che vi sono collegati devono essere svuotati, a meno che l'impianto di riscaldamento non sia mantenuto in funzione sotto adeguato controllo.

Modifica di premi tariffari, franchigie e limiti di indennizzo

C10

All'inizio del nuovo anno assicurativo, la Basilese può modificare i premi tariffari, le franchigie e, in caso di eventi naturali, i limiti di indennizzo. La modifica viene comunicata al contraente al più tardi 30 giorni prima dello scadere dell'anno assicurativo in corso.

C11

Se il contraente non è d'accordo con le modifiche, egli può disdire in parte o completamente il contratto. La disdetta è valida se giunge alla Basilese al più tardi l'ultimo giorno dell'anno assicurativo in corso.

Adeguamento automatico delle somme assicurate e dei premi

C12

Ogni anno, in occasione della scadenza del premio, la somma assicurata dello stabile viene adeguata al rispettivo indice cantonale dei costi di costruzione. Anche il premio viene adeguato di conseguenza. In questo caso non sussiste alcun diritto di disdetta.

Obbligo di notifica

C13

Se il contraente contravviene al suo obbligo di notifica precontrattuale, la Basilese può disdire per iscritto il contratto.

Il diritto di disdetta si estingue 4 settimane dopo che la Basilese è venuta a conoscenza della violazione. La disdetta diventa effettiva nel momento in cui viene ricevuta dal contraente.

C14

Se la Basilese recede dal contratto, il suo obbligo di fornire prestazioni si estingue per danni già avvenuti, il cui subentrare o l'entità

- siano stati influenzati dalla mancata o dall'inesatta notifica del fatto rilevante alla valutazione del rischio
- siano da ricondurre a un rischio del quale la Basilese non era sufficientemente informata, a causa della violazione dell'obbligo di notifica.

Aggravamento e diminuzione del rischio

C15

Ogni modifica di un fatto rilevante per la valutazione del rischio e del quale le parti abbiano determinato l'entità alla conclusione del contratto deve essere immediatamente comunicata per iscritto alla Basilese.

C16

In caso di aggravamento del rischio la Basilese può adattare il premio per la durata restante del contratto, entro 30 giorni a partire dal ricevimento della notifica, oppure disdire il contratto osservando un

termine di 30 giorni. Se l'assicurato non è d'accordo con l'aumento del premio, ha la facoltà di avvalersi dello stesso diritto di disdetta. In entrambi i casi la Basilese ha diritto alla riscossione del premio modificato conformemente alla tariffa a partire dal momento dell'aggravamento del rischio fino all'estinzione del contratto.

C17

In caso di diminuzione del rischio, il premio verrà ridotto nella misura in cui il premio precedente supera il premio in base alla tariffa per il rischio modificato.

Spese

C18

Le ulteriori spese amministrative riconducibili al contraente sono a carico di quest'ultimo. La Basilese può addebitare queste spese anche come importo forfetario (regolamentazione delle spese consultabile su www.baloise.ch).

C19

Nel caso in cui il pagamento del premio non avvenga entro il termine stabilito, si applicano le disposizioni previste dalla Legge sul contratto di assicurazione relative alla mora nel pagamento del premio, secondo le quali la copertura assicurativa viene sospesa alla scadenza del termine di diffida.

Controversie giuridiche

C20

I ricorsi relativi al modulo protezione giuridica sono da presentare a:

Assista Protezione giuridica SA
Ch. de Blandonnet 4
1214 Vernier/Ginevra

C21

I ricorsi relativi a tutti gli altri moduli sono da presentare a:

Basilese Assicurazione SA
Aeschengraben 21
Casella postale
4002 Basilea

D In caso di sinistro

Provvedimenti immediati

D1

Notifica

In caso di sinistro, la Basilese deve essere notificata immediatamente al numero **00800 24 800 800** oppure al +41 58 285 28 28 in caso di difficoltà di connessione dall'estero.

In caso di furto, danneggiamento doloso e disordini interni

- deve essere notificata immediatamente la polizia, deve essere richiesta un'indagine ufficiale e, senza il consenso della polizia, le tracce del fatto non devono essere rimosse né alterate;
- devono essere attuate tutte le misure volte all'identificazione del colpevole e alla riacquisizione delle cose rubate in modo scrupoloso e secondo le istruzioni della polizia o della Basilese;
- la Basilese deve essere notificata immediatamente qualora le cose rubate vengano ritrovate oppure se l'assicurato ne riceve notizia.

D2

Modulo protezione giuridica

L'assicurato notifica subito il caso giuridico per il quale richiede le prestazioni di Assista.

Se è stato affidato un incarico a un avvocato oppure è stata avviata un'azione legale o un'opposizione prima che Assista abbia dato il suo consenso in merito, Assista può rifiutarsi di assumere la totalità delle spese.

D3

Riduzione del danno

Durante e dopo l'evento dannoso bisogna provvedere al mantenimento e al salvataggio delle cose assicurate e alla riduzione del danno. Devono essere rispettate le eventuali disposizioni della Basilese.

D4

Divieto di modifica

- Devono essere evitate modifiche delle cose danneggiate in seguito alle quali sarebbe più difficile o impossibile stabilire la causa o l'entità del danno.
- Da ciò sono escluse le misure volte alla riduzione del danno o che sono nell'interesse pubblico.

Accertamento/gestione del danno**Modulo responsabilità civile**

D5

La Basilese, in qualità di rappresentante dell'assicurato, gestisce in maniera vincolante le trattative con la persona danneggiata.

D6

L'assicurato è tenuto ad astenersi da trattative dirette con la persona danneggiata o con il suo rappresentante in relazione a richieste di risarcimento, qualsiasi accettazione di responsabilità o pretesa, conclusione di accordi e pagamento di indennizzi, a meno che la Basilese non abbia dato il proprio consenso.

D7

Se non è possibile ottenere un patteggiamento con la persona danneggiata e vengano adite le vie legali, l'assicurato deve lasciare alla Basilese il compito di gestire il processo civile.

D8

Senza consenso della Basilese, l'assicurato non è autorizzato a cedere alla persona danneggiata o a terzi i diritti derivanti da questa assicurazione prima della loro identificazione definitiva (dal punto di vista della responsabilità civile, della copertura o dell'importo).

D9

Nei limiti delle proprie possibilità, l'assicurato deve supportare la Basilese nel trattamento del danno.

Modulo protezione giuridica

D10

La liquidazione dei sinistri viene effettuata dal servizio giuridico di Assista Protezione giuridica SA
Ch. de Blandonnet 4
1214 Vernier/Ginevra

D11

Elaborazione

Assista informa l'assicurato in merito ai suoi diritti e avvia tutte le misure necessarie per la difesa dei suoi interessi. L'assicurato deve fornire ad Assista tutte le informazioni e le deleghe necessarie e consegnarle tutti i documenti e le prove disponibili. Per tutto il periodo

in cui le trattative sono portate avanti da Assista, l'assicurato si deve astenere da qualsiasi intervento. Egli non conferisce alcun mandato, non porta avanti alcun processo giuridico, né stipula accordi che contemplino degli obblighi per Assista.

D12

Libera scelta dell'avvocato

Quando l'assicurato lo richiede, egli può, dopo aver ricevuto l'autorizzazione da parte di Assista, scegliere liberamente e conferire il mandato ad un avvocato territorialmente competente, qualora l'intervento di un avvocato si renda in quel momento necessario per la difesa dei suoi interessi. L'assicurato è tenuto a svincolare il suo avvocato dal segreto professionale nei confronti di Assista. Inoltre lo autorizza ad informare Assista sullo svolgimento del caso e a mettere a sua disposizione i documenti rilevanti del caso.

D13

Procedura arbitrale

In caso di divergenza di opinione tra l'assicurato e Assista nell'ambito di un caso coperto in merito alle misure da prendere per liquidare il sinistro o alle probabilità di successo di una misura, Assista motiva senza indugio, per iscritto, la soluzione che propone e informa l'assicurato del suo diritto di ricorrere, entro 90 giorni dalla ricezione della presa di posizione di Assista, al procedimento arbitrale. Dalla ricezione dello scritto l'assicurato è responsabile personalmente del rispetto di eventuali termini. Se l'assicurato non richiede l'avvio del procedimento arbitrale entro il termine, si ritiene vi abbia rinunciato. I costi della procedura arbitrale vanno anticipati da ogni parte in misura della metà ciascuno, e verranno posti a carico della parte soccombente.

Se una delle parti non versa l'anticipo di spese richiesto, si ritiene che riconosce la presa di posizione di controparte.

Le parti designano di comune accordo un arbitro unico. Questi decide sulla base di un solo scambio di scritti e imputa le spese di procedura alle parti in funzione del risultato.

In caso di disaccordo sulla designazione dell'arbitro unico e per quanto qui non indicato si applicano le norme del Codice di diritto processuale civile svizzero. Se, nel caso di un rifiuto della prestazione assicurativa, l'assicurato intenta un processo a sue spese e ottiene, con sentenza cresciuta in giudicato, una soluzione più favorevole rispetto alla posizione indicata in forma scritta da Assista o al risultato del procedimento arbitrale, Assista si assume le necessarie spese conformemente alle proprie condizioni generali di assicurazione.

D14

Violazione degli obblighi

In caso di violazione colpevole di disposizioni legali o contrattuali o di obblighi, l'indennità può essere ridotta proporzionalmente all'influenza avuta da tale violazione sul sinistro, sull'entità o la prova del danno, a meno che il contraente provi che il suo comportamento non ha avuto alcuna influenza sul sinistro, sull'entità o la prova del danno.

Se l'assicurato viola i suoi doveri di annuncio e collaborazione, Assista ha il diritto di ridurre o rifiutare le proprie prestazioni. In particolare in caso di violazione degli obblighi di collaborazione, Assista impartisce all'assicurato un congruo termine per far fronte ai suoi obblighi, indicando che il mancato ossequio può comportare l'esclusione di copertura del sinistro.

Altri moduli

D15

Aventi diritto

Gli aventi diritto sono i proprietari dello stabile assicurato menzionati nel registro fondiario. È fatto salvo l'art. 57 LCA.

D16

Obbligo d'informare

- Alla Basilese deve essere comunicata ogni informazione in merito alla causa, all'entità e alle circostanze del danno e deve esserle reso possibile lo svolgimento di tutte le indagini necessarie.
- Devono essere comunicate tutte le informazioni, su richiesta anche in forma scritta, relative alla fondatezza di un diritto di indennizzo e all'entità dell'obbligo di indennizzo.

D17

Obbligo di prova

- L'entità del danno deve essere provata per es. per mezzo di fatture e ricevute.
- La somma assicurata non costituisce prova dell'esistenza e del valore delle cose assicurate al momento del verificarsi del danno.

D18

Determinazione del danno

Il danno viene determinato dalle parti oppure da un esperto comune o ancora con una procedura peritale.

Nell'assicurazione per conto altrui il danno viene accertato esclusivamente tra il contraente e la Basilese.

La Basilese non è tenuta a prendere in consegna le cose recuperate o danneggiate.

L'avente diritto deve restituire l'indennità per le cose successivamente fornite, detratto il rimborso per eventuali perdite di valore oppure mettere le cose a disposizione della Basilese.

La Basilese, a propria discrezione, può decidere se far effettuare le necessarie riparazioni al personale da essa incaricato oppure fornire l'indennità in contanti.

D19

Procedura peritale

Ogni parte può richiedere l'applicazione della procedura peritale. Ogni parte designa un perito. Tali periti nominano un rappresentante prima di cominciare a valutare il danno.

I periti determinano il valore delle cose assicurate immediatamente prima e dopo il sinistro. Se i valori stimati divergono, il rappresentante deciderà sui punti contestati entro i limiti dei due valori stimati. I valori stimati stabiliti dai periti nell'ambito delle loro competenze sono vincolanti se non viene provato che gli stessi si differenziano in modo evidente e considerevole dalla realtà. La parte che sostiene l'esistenza di una tale differenza deve presentarne la prova. Ognuna delle parti sostiene le spese del proprio perito e ambedue per metà quelle del rappresentante.

D20

Spese di riduzione del danno

Nei limiti della somma assicurata sono coperte da indennità anche le spese per la riduzione del danno. Se tali spese e l'indennità superano congiuntamente la somma assicurata, vengono rimborsate solo se si tratta di oneri che sono stati richiesti dalla Basilese.

Le spese per le prestazioni di vigili del fuoco, polizia e altre parti obbligate al soccorso non vengono rimborsate.

Base di calcolo dell'indennità

Stabili, costruzioni edili e fondazioni speciali

D21

Valore a nuovo

La ricostruzione al valore locale di costruzione, entro 24 mesi, nel medesimo luogo, nelle stesse proporzioni e allo stesso scopo. Se le autorità competenti non concedono un permesso per la ricostruzione nello stesso luogo, questa può essere effettuata nello stesso comune o in un comune confinante. La ricostruzione deve però avvenire nei limiti delle proporzioni attuali. Il valore affettivo personale viene considerato solo se espressamente concordato. Per le parti residue dello stabile che possono ancora essere utilizzate non viene corrisposta alcuna indennità; in caso di danni parziali vengono corrisposte le spese effettive della riparazione, al massimo fino al valore a nuovo.

D22

Valore attuale

Valore a nuovo detratto il deprezzamento edile subentrato dall'avvenuta costruzione originaria.

Allo stesso modo vengono valutate anche le eventuali parti residue. Per le parti residue dello stabile che possono ancora essere utilizzate, non viene corrisposta alcuna indennità, in caso di danni parziali le spese effettive della riparazione, al massimo fino al valore attuale.

D23

Valore commerciale/valore di demolizione

Se l'edificio non viene ricostruito entro 2 anni nello stesso sito, nelle stesse proporzioni e allo stesso scopo, il valore di risarcimento non può superare il valore commerciale. Lo stesso vale anche se la ricostruzione non avviene tramite l'assicurato, il relativo successore giuridico in virtù del diritto di famiglia o di successione oppure una persona che al momento del sinistro possedeva un diritto giuridico sull'acquisizione dello stabile.

Per gli oggetti di demolizione, il valore di risarcimento corrisponde al valore di demolizione.

Attrezzi e materiali

D24

Nuovo acquisto o sostituzione con una cosa di pari valore al momento del sinistro, dedotto il valore residuo delle cose danneggiate. Non si tiene conto del valore affettivo personale. Per i combustibili si applica il prezzo di mercato.

Franchigia

D25

Nel caso in cui venga stipulata una franchigia, questa viene sottratta dall'indennità per ogni sinistro.

Riduzione dell'indennità

Sottoassicurazione

D26

L'indennità è limitata dalla somma assicurata, eventualmente in considerazione della variazione della somma a condizione che sia stato stipulato un adeguamento automatico della stessa.

Se la somma assicurata è inferiore al valore di risarcimento (sottoassicurazione), il danno viene rimborsato solo proporzionalmente al rapporto fra la somma assicurata e il valore di risarcimento.

La sottoassicurazione viene calcolata separatamente per ogni stabile.

Per sinistri fino a 5000 CHF si rinuncia a verificare la presenza di una sottoassicurazione. Questo non si applica in caso di danni causati da eventi naturali.

Per l'assicurazione al primo rischio, il danno viene rimborsato fino all'ammontare della somma assicurata concordata, senza applicare alcuna sottoassicurazione.

Violazione degli obblighi

D27

In caso di violazione colposa di disposizioni o obblighi giuridici o contrattuali, l'indennità può essere ridotta nella misura in cui vengono influenzati il verificarsi, l'entità o la dimostrabilità del danno, a meno che il contraente non dimostri che tale violazione non ha influenzato il verificarsi né l'entità e neppure la dimostrabilità del danno.

Se l'assicurato non elimina una situazione pericolosa che potrebbe causare un danno di responsabilità civile e la cui soppressione è stata richiesta dalla Basilese, viene meno l'obbligo di prestazione nei suoi confronti, a meno che il danno si sarebbe verificato anche in caso di adempimento degli obblighi.

Limitazione delle prestazioni in caso di danni causati da eventi naturali in base alle disposizioni dell'ordinanza sulla sorveglianza (OS) in merito all'assicurazione contro i danni causati dagli elementi naturali

D28

Si applicano le seguenti limitazioni delle prestazioni se le indennità non vengono sommate per danni a beni mobili e agli stabili.

- Se le indennità relative a un evento assicurato per singolo contraente calcolate da tutte le società autorizzate all'esercizio dell'attività in Svizzera superano i 25 milioni di franchi, le stesse saranno ridotte a tale somma. È fatta salva un'ulteriore riduzione sulla base di una successiva riscossione.
- Se le indennità per un evento assicurato calcolate da tutte le società autorizzate all'esercizio dell'attività in Svizzera superano 1 miliardo di franchi, le indennità spettanti ai singoli aventi diritto vengono ridotte in modo che la somma delle stesse non superi tale importo.

I danni verificatisi in date e luoghi diversi costituiscono un unico evento, se sono riconducibili alla stessa causa atmosferica o tettonica.

Requisito per la copertura di un evento è che il contratto di assicurazione sia in vigore al momento del verificarsi dell'evento stesso.

Basilese Assicurazione SA
Aeschengraben 21, casella postale
CH-4002 Basel
Servizio clientela 00800 24 800 800
servizioclientela@baloise.ch

www.baloise.ch