

Mediolanum Protezione Casa e Famiglia

SEZIONE CASA - AMBITO IMMOBILI

NORME CHE REGOLANO LE GARANZIE

Immobili - Incendio all risks

Immobili - Responsabilità Civile

Immobili - Tutela legale

Assistenza all'abitazione

(Garanzie base obbligatorie)

Edizione 20/06/2025

Il presente contratto è stato predisposto in conformità alle linee guida "Contratti Chiari e Comprensibili Ed. 2024" elaborate dal tavolo di lavoro coordinato dall'ANIA.

È un prodotto di





MEDIOLANUM

PROTEZIONE CASA E FAMIGLIA

Retro di copertina



INDICE



GLOSSARIO.....	6/27
----------------	------

CHE COSA È ASSICURATO?	9/27
------------------------------	------

Art. 1. Chi e cosa può essere assicurato	9/27
--	------

Art. 2. Garanzie previste e somme massime pagabili (i massimali)	9/27
--	------

Art. 2.1. Garanzia Immobili - Incendio all risks (garanzia base obbligatoria)	10/27
---	-------

Art. 2.2. Garanzia Immobili - Responsabilità Civile (garanzia base obbligatoria)	11/27
--	-------

Art. 2.3. Garanzia Immobili - Tutela legale (garanzia base obbligatoria)	12/27
--	-------

Art. 2.4. Garanzia Assistenza all'abitazione (sempre inclusa).....	14/27
--	-------



CHE COSA NON È ASSICURATO?	16/27
----------------------------------	-------

Art. 3. Cosa e chi non può essere assicurato.....	16/27
---	-------



CI SONO LIMITI DI COPERTURA?	16/27
------------------------------------	-------

Art. 4. Casi in cui si riduce l'indennizzo (limiti, scoperti e franchigie)	16/27
--	-------

Art. 4.1. Casi in cui si riduce l'Indennizzo per la garanzia Immobili - Incendio all risks.....	16/27
---	-------

Art. 4.2. Casi in cui si riduce l'indennizzo per la garanzia Immobili - Tutela legale	17/27
---	-------

Art. 5. Dove sono valide le garanzie	17/27
--	-------

Art. 6. Periodi di tempo durante i quali la Compagnia non paga l'indennizzo (periodi di carenza)	17/27
--	-------

Art. 7. Casi in cui non si ha diritto all'Indennizzo (le esclusioni)	17/27
--	-------

Art. 7.1. Esclusioni per la garanzia Immobili - Incendio all risks	17/27
--	-------

Art. 7.2. Esclusioni per la garanzia Immobili - Responsabilità civile	18/27
---	-------

Art. 7.3. Esclusioni per la garanzia Immobili - Tutela legale	19/27
---	-------

Art. 7.4. Esclusioni per la garanzia Assistenza all'abitazione	20/27
--	-------



CHE OBBLIGHI HO?	21/27
------------------------	-------

Art. 8. Cosa fare quando si verifica il Sinistro (la denuncia del Sinistro)	21/27
---	-------

Art. 8.1. Garanzie Immobili - Incendio all risks e Immobili - Responsabilità Civile	21/27
---	-------

Art. 8.2. Garanzia Immobili - Tutela legale	21/27
---	-------

Art. 8.3. Garanzia Assistenza all'abitazione.....	22/27
---	-------

Art. 9. Obblighi della persona assicurata in caso di sinistro	22/27
---	-------

Art. 9.1. Garanzia Immobili - Incendio all risks.....	22/27
---	-------

Art. 9.2. Garanzia Immobili - Tutela legale	23/27
---	-------

Art. 10. Come la Compagnia valuta, quantifica e liquida il Sinistro	23/27
---	-------

Art. 10.1. Garanzia Immobili - Incendio all risks	23/27
---	-------

Art. 10.2. Garanzia Immobili - Responsabilità Civile	25/27
--	-------

Art. 10.3. Garanzia Immobili - Tutela legale	26/27
--	-------



QUANDO E COME DEVO PAGARE?	26/27
----------------------------------	-------

Art. 11. Adeguamento del premio, dei massimali e degli scoperti	26/27
---	-------

Art. 11.1. Offerta "2 tetti"	27/27
------------------------------------	-------



GLOSSARIO

Riportiamo le definizioni dei termini utilizzati e che ritrova scritti in Corsivo in queste Condizioni di Assicurazione. Tutte s'intendono sia al singolare sia al plurale.

Allagamento

Quando un luogo di solito asciutto si riempie d'acqua in modo anomalo, spesso a causa di piogge intense. Non deve essere causato da rottura di tubi dell'impianto o da infiltrazioni del terreno.

Alluvione

L'allagamento temporaneo di aree che di solito non sono coperte d'acqua. Può essere provocata da fiumi, torrenti, canali, laghi e, per le zone costiere, dal mare.

ARAG

ARAG SE Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - con sede in Viale del Commercio n. 59, 37135, Verona - è la società a cui la Compagnia affida la gestione dei sinistri per la garanzia Immobili - Tutela legale.

Casa

L'intera costruzione edile (o una sua parte) che si trova sul territorio italiano (ad esclusione, quindi, della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano). Deve essere registrata al catasto come abitazione civile, con destinazione urbanistica d'uso residenziale (ad esclusione delle locazioni brevi), e può essere:

- un appartamento, cioè una singola unità abitativa con proprio accesso dall'interno ma comune dall'esterno, costituita da una parte di fabbricato, posto al piano seminterrato, terra, rialzato, primo piano o superiore;
- una villetta a schiera o plurifamiliare, cioè una singola unità abitativa con proprio accesso dall'esterno costituita da una porzione del fabbricato complessivo;
- una villa indipendente, cioè una singola unità abitativa costituita da un intero fabbricato destinato ad abitazione.

Sono compresi: fissi e infissi, le fondamenta o opere interrato; pannelli solari (termici e fotovoltaici, escluse le batterie), sanitari, caldaie, stufe a pellet, scaldabagni, condizionatori a muro; tinteggiature e rivestimenti, affreschi, controsoffittature e simili, statue (tutti se non hanno valore artistico); tende parasole fisse esterne, pertinenze (cioè locali come cantine, terrazze, balconi, porticati, soffitti, box sia uniti che separati dalla casa, tutti a condizione che siano indicati a catasto come una sua parte), giardini e parchi, piscine e campi da gioco, recinzioni, cancelli, strutture di sostegno, lastre fisse su porte, finestre, vetrate e pareti; impianti di segnalazione e comunicazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, altri impianti o installazioni che devono essere considerati immobili per natura e destinazione (ma non gli impianti d'allarme e antincendio). Se si assicura una sola parte di un condominio (ad es. uno o più appartamenti), sono comprese le relative quote millesimali di proprietà comune. La casa per poter essere assicurata deve:

- essere destinata per almeno 2/3 della superficie come abitazione civile o uffici/studi professionali (nel calcolo della superficie abitativa sono compresi box, cantine, garage condominiali e sottotetti non praticabili);
- essere costruita con muri e colonne, pareti esterne e manto del tetto in materiali incombustibili. I solai e le travi del tetto, nonché rivestimenti e isolanti, possono essere di qualsiasi materiale ma solo se attaccati a strutture in mattoni o in altri materiali incombustibili;
- non essere abusiva e avere conformità urbanistica o edilizia e catastale.

Se la casa fa parte di una costruzione più grande, tutta la costruzione deve rispettare i requisiti sopra indicati.

Compagnia

Mediolanum Assicurazioni S.p.A., impresa autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa.

Contraente

Chi stipula il contratto di assicurazione per proteggere sé stesso e/o altre persone; può gestire il contratto e ha obblighi e diritti (ad esempio chiedere che non venga rinnovato).

Esplosione

Sviluppo di gas o vapori ad alta temperatura e pressione, dovuto a reazione chimica, che si propaga da solo con elevata velocità.

Famiglia (del contraente)

I membri della famiglia del contraente che convivono con il contraente stesso e compaiono sul suo certificato di "stato di famiglia", quando si verifica un sinistro. Consideriamo membri della famiglia anche i conviventi "more uxorio" (cioè



che vivono con il contraente come se fossero marito e moglie pur non essendo sposati) e i figli fiscalmente a carico del contraente anche se non convivono con lui.

Guasto

Mancato funzionamento o rottura di impianti fissi (ad esempio impianti idrici, igienici e elettrici).

Incendio

Fuoco violento e distruttivo che si verifica quando uno o più oggetti vengono bruciati da fiamme al di fuori di un luogo appropriato; può autoestendersi e propagarsi.

Indennizzo

La somma che la Compagnia deve pagare a una persona assicurata in caso di sinistro indennizzabile, con i limiti e i massimali previsti dalle singole garanzie.

Massimale

La somma massima dovuta dalla Compagnia alla persona assicurata in caso di sinistro.

Materiale incombustibile

Sostanze e prodotti che non bruciano alla temperatura di 750° (ad esempio calcestruzzo, cemento, minerali, vetro e ceramica).

Modulo di proposta

Il modulo della Compagnia che deve essere compilato e firmato per chiedere di essere protetti con la Polizza “Mediolanum Protezione Casa e Famiglia”, contiene informazioni e dichiarazioni rilevanti per la validità della polizza stessa.

Perito

Esperto che può essere incaricato di svolgere un accertamento tecnico (la cosiddetta perizia). In una controversia questo incarico può essere dato da una delle parti (si chiama consulente tecnico di parte, CTP) oppure dal giudice (si chiama consulente tecnico d’ufficio, CTU).

Persona assicurata

Chi è protetto con le coperture assicurative offerte nell’ambito Immobili perché è proprietario o affittuario di una casa assicurata. Fino a quando la Compagnia non comunica l’attivazione della polizza la definiamo assicurando. Può coincidere con il Contraente.

Polizza (contratto di)

Il contratto con cui una compagnia di assicurazione, a fronte del pagamento di una somma prestabilita (il premio), si fa carico della copertura di un rischio al posto della persona assicurata e si obbliga a pagarle l’indennizzo previsto dal contratto stesso se si verifica un evento dannoso (il sinistro).

Premio

La somma di denaro che è necessario versare alla Compagnia per avere le coperture assicurative previste dalla polizza.

Scoppio

Improvvisa rottura di contenitori dovuta a pressione eccessiva dei liquidi contenuti negli stessi che non produce gas e vapori (non è quindi un’esplosione). Gli effetti del gelo e del cosiddetto “colpo d’ariete” (in quest’ultimo l’aumento della pressione è di solito dovuto alla chiusura di una valvola) non sono considerati uno scoppio.

Sinistro

L’evento dannoso al verificarsi del quale è prestata la copertura assicurativa, se ricorrono le condizioni previste dalla polizza.

Struttura organizzativa

La struttura di IMA Servizi S.c.a.r.l. (società del gruppo assicurativo IMA Italia Assistance), composta da medici, tecnici e operatori, in funzione 24 ore su 24, che la persona assicurata può chiamare al telefono tutti i giorni dell’anno. Organizza e fornisce le prestazioni di assistenza previste dalla polizza.

Terremoto

Improvviso e rapido scuotimento del suolo causato dalla rottura delle rocce che costituiscono la parte più esterna della Terra.



Si verifica quando le onde sismiche da una zona nella profondità della Terra giungono in superficie e si propagano in tutte le direzioni.

Valore di ricostruzione a nuovo

Stima della spesa necessaria per ricostruire l'intera casa come nuova. È fatta sulla base di alcune informazioni sulla casa fornite dal contraente, quando compila il modulo di proposta, come: tipologia, metri quadri (comprese le pertinenze), classificazione (ad esempio residenza di lusso), posizione e provincia in cui si trova.



Questo documento contiene le norme specifiche che regolano le garanzie obbligatorie della sezione Casa - Ambito Immobili e deve essere letto insieme alle "Norme generali che regolano la polizza", di cui è un'integrazione indispensabile perché completa le previsioni contrattuali per queste garanzie.

NORME CHE REGOLANO LE GARANZIE IMMOBILI - INCENDIO ALL RISKS, IMMOBILI - RESPONSABILITA' CIVILE, IMMOBILI - TUTELA LEGALE e ASSISTENZA ALL'ABITAZIONE (garanzie base obbligatorie)



CHE COSA È ASSICURATO?

Art. 1. Chi e cosa può essere assicurato

L'ambito Immobili, della sezione Casa, può essere scelto dal proprietario, o da chi ci vive in affitto, per proteggere una Casa che, oltre alle caratteristiche descritte nel glossario:

- si trova sul territorio italiano (ad esclusione, quindi, della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano);
- è destinata per almeno 2/3 della superficie ad abitazione civile o uffici/studi professionali anche con destinazione d'uso differente (nel calcolo della superficie abitativa sono compresi box, cantine, garage condominiali e sottotetti non praticabili);
- è costruita con muri e colonne, pareti esterne e manto del tetto in *Materiale incombustibile*. I solai e le travi del tetto, nonché rivestimenti e isolanti, possono essere di qualsiasi materiale ma solo se attaccati a strutture in mattoni o in altri materiali incombustibili;
- non è abusiva e ha conformità urbanistica o edilizia e catastale.

Inoltre, può essere costruita con caratteristiche di bioedilizia se viene rilasciata dall'impresa costruttrice a lavori ultimati una di queste certificazioni: SALE, CASA CLIMA o ARCA.

La stessa certificazione viene chiesta anche per poter pagare l'*Indennizzo* dopo un evento dannoso (il *vf*).

Consideriamo proprietari o affittuari della Casa:

- il *Contraente*, il coniuge (cioè sua moglie o suo marito) o la persona convivente con il *Contraente* come se fossero sposati (in termini giuridici si parla di convivente *more uxorio*), se hanno residenza anagrafica nella Casa assicurata;
- il *Contraente* e il coniuge oppure il convivente *more uxorio*, che risultano nello stesso certificato di stato di famiglia e sono proprietari almeno di una parte della Casa, anche se non possiedono il terreno su cui è costruita (in termini giuridici si parla di proprietà *superficiaria*) oppure possono servirsene come vogliono o abitarci (in termini giuridici si dice che una persona vanta il diritto di usufrutto o il diritto di abitazione di un immobile, come definiti dal Codice Civile).

Non è protetta la Casa che il proprietario affitta ad altre persone con contratti che durano meno di 30 giorni (sono i cosiddetti affitti brevi, come definiti dall'Agenzia delle Entrate).

! È IMPORTANTE SAPERE

Se il *Contraente* ha la sua dimora abituale (cioè vive per la maggior parte dell'anno) in una Casa assicurata, questa deve essere indicata sul *Modulo di proposta* come "Prima Casa".

Art. 2. Garanzie previste e somme massime pagabili (i massimali)

Di seguito vediamo quali sono le garanzie base obbligatorie dell'ambito Immobili e spieghiamo cosa prevedono e quali sono le somme massime che paghiamo alla *Persona assicurata* in caso di *Sinistro*.



Art. 2.1. Garanzia Immobili – Incendio all risks (garanzia base obbligatoria)

Con questa garanzia si può proteggere la *Casa* per i danni materiali, diretti e imprevisi che subisce a causa di un *Incendio* o di altri eventi dannosi (il *Sinistro*).

Inoltre, la *Compagnia* copre le spese sostenute dopo un *Sinistro* per demolire, sgomberare e trasportare, presso un'ideale discarica, le relative macerie e i rifiuti. Sono coperte anche le spese che si sostengono per la ricerca, riparazione e sostituzione di tubature dell'acqua e relativi raccordi dentro a muri e pavimenti che hanno provocato una perdita a causa di una rottura o di un *Guasto*.

In questi casi la *Compagnia* paga...

MASSIMALI

... al massimo una somma pari al *Valore di ricostruzione a nuovo* della *Casa* (che corrisponde alla somma assicurata e deve essere compreso tra un minimo di 80.000 e un massimo di 1.500.000 di euro) per ogni anno in cui si rinnova la *Polizza* e quindi si è assicurati. SOLO per i danni da eventi atmosferici, acqua condotta o fenomeno elettrico il *Contraente* può scegliere, in alternativa al *Valore di ricostruzione a nuovo*, di essere coperto per un importo massimo più basso, tra 10.000, 15.000 o 20.000 euro;

... fino a un massimo di 3.000 euro per le spese che si sostengono per la ricerca e riparazione all'esterno della *Casa*, a seguito di rottura accidentale o *Guasto*, delle tubature sotterranee di acqua e gas;

... fino a un massimo di 3.000 euro per ciascun *Sinistro*, in caso di *Allagamento*. Se però la violenza del fenomeno atmosferico danneggia anche il tetto, le pareti o le porte/finestre della *Casa* facendo penetrare l'acqua attraverso rotture, spaccature o crepe che ha provocato, allora la somma massima pagabile è pari al *Valore di ricostruzione a nuovo* della *Casa*;

... fino a un massimo di 5.000 euro per danni provocati a ciascuna opera d'arte fissa;

... fino a un massimo di 10.000 euro per danni a piante, fiori e coltivazioni;

... al massimo una somma di denaro pari al 10% dell'*Indennizzo* dovuto per il *Sinistro* che ha danneggiato la *Casa*, in caso di spese sostenute per demolire, sgomberare e trasportare, presso un'ideale discarica, le relative macerie e rifiuti.

In tutti questi casi, la somma pagata dalla *Compagnia* non potrà essere in totale superiore al *Valore di ricostruzione a nuovo* della *Casa*.

➡ Oltre a quanto scritto qui, vanno sempre verificati le esclusioni, i limiti (artt. 4.1 e 7.1), i casi in cui cessa la copertura assicurativa (art. 8 delle "Norme generali che regolano la polizza") e gli obblighi, in caso di *Sinistro*, di avisare ogni altra *Compagnia* assicurativa con cui si ha una polizza che copre lo stesso rischio (art. 20 delle "Norme generali che regolano la polizza") e di fare il possibile per evitare il danno o diminuire le conseguenze di un *Sinistro* (art 9.1).

Approfondiamo cosa intendiamo per acqua condotta, evento atmosferico e fenomeno elettrico

L'**acqua condotta** è quella che scorre nei tubi degli impianti idrici, igienici e termici di una casa.

L'**evento atmosferico** è un uragano, una bufera, una tempesta, il vento e le cose che trascina o una tromba d'aria, quando questi eventi danneggiano case o oggetti anche non assicurati.



Il **fenomeno elettrico** è lo sbalzo di tensione elettrico che può capitare ad una qualsiasi macchina e impianto elettrico, compresi apparecchi e circuiti, senza considerare quale ne è la causa.

! È IMPORTANTE SAPERE

Con questa garanzia si possono proteggere fino a un massimo di 2 case indicate sul *Modulo di proposta* come “Prima Casa” o “Seconda Casa”.

Questa garanzia opera in formula all risks, cioè copre tutti i rischi, tranne quelli esclusi in maniera esplicita all'*art 7.1* e indennizza il danno entro i limiti del *Massimale*, a prescindere dal valore delle cose al momento del *Sinistro*, rispettando anche eventuali limitazioni (in termini assicurativi si dice che è nella forma di primo rischio assoluto).

In caso di trasloco in una *Casa* non assicurata, la garanzia viene sospesa dalla mezzanotte del giorno prima del trasloco, a meno che non siamo stati avvisati almeno 10 giorni prima della data di inizio del trasloco e la nuova *Casa* ha le stesse caratteristiche di quella assicurata (inclusa la destinazione d'uso).

In questo caso, la garanzia rimane attiva anche sulla nuova *Casa* fino alla mezzanotte del decimo giorno successivo a quello in cui inizia il trasloco, dopodiché rimane attiva solo sulla nuova *Casa*.

Art. 2.2. Garanzia Immobili - Responsabilità Civile (garanzia base obbligatoria)

Con questa garanzia si possono proteggere le persone assicurate, già indicate all'*art. 1*, dalle richieste di risarcimento per Responsabilità Civile, secondo quanto stabilito dal Codice Civile, se un fatto imprevisto o casuale (cioè accidentale) relativo alla *Casa* di cui si è proprietari o affittuari provoca danni a cose o lesioni (cioè danni fisici o morte) a altre persone (i cosiddetti terzi) e animali.

In particolare, l'affittuario della *Casa* (con un regolare contratto di affitto) si tutela dal dover pagare di persona un danno al proprietario della *Casa* assicurata che viene danneggiata, come prevede il Codice Civile e che in termini assicurativi è la copertura del rischio locativo, solo:

- se non può dimostrare di non averlo causato;
- se è stato provocato da persone che sono dentro la *Casa* (cioè la usano o ne godono);
- per l'eventuale differenza tra la somma già pagata da un'altra polizza (sottoscritta dal proprietario della *Casa* o per suo conto) e l'effettivo danno subito in caso di *Incendio*;
- per il danno di cui deve rispondere, sempre in caso di *Incendio*, in proporzione alla parte che occupa della *Casa* se ci vivono più inquilini (compreso eventualmente il proprietario), se non dimostra che l'*Incendio* non è partito dai locali in cui vive o è causato da uno degli altri coinquilini.

In tutti questi casi la *Compagnia* paga...

MASSIMALI

... al massimo una somma di 1.000.000, 1.500.000, 2.000.000 o 3.000.000 di euro a seconda della scelta che il *Contraente* fa quando compila il *Modulo di proposta*, senza considerare se sono assicurate 1 o 2 case.

➡ Oltre a quanto scritto qui vanno sempre verificati le esclusioni, i limiti (artt. 4 e 7.2), i casi in cui cessa la copertura assicurativa (art. 8 delle “Norme generali che regolano la polizza”) e l'obbligo, in caso di *Sinistro*, di avvisare ogni altra compagnia assicurativa con cui si ha una polizza che copre lo stesso rischio (art. 20 delle “Norme generali che regolano la polizza”).

! È IMPORTANTE SAPERE

Le case da proteggere con questa garanzia devono essere indicate sul *Modulo di proposta* come “Prima Casa” o “Seconda Casa”.

Le somme da risarcire comprendono il capitale, gli interessi e le spese legali.

Non sono considerati terzi, e quindi non paghiamo i danni subiti da:

- a) persone assicurate, loro genitori e figli;
- b) qualsiasi altro parente o affine (cioè un parente della moglie o del marito) che convive con le persone assicurate;
- c) addetti ai servizi domestici e collaboratori familiari, mentre svolgono il proprio lavoro, se non subiscono lesioni gravi o gravissime (come definite dal Codice Penale) o addirittura muoiono, oppure in caso di azioni di rivalsa dell'INAIL



per le somme che la *Persona assicurata* è tenuta a pagare ai sensi della normativa italiana per gli infortuni sul lavoro.

Approfondiamo cosa sono le lesioni gravi o gravissime e le azioni di rivalsa dell'INAIL.

Sono **lesioni gravi**, secondo il Codice Penale:

1. quelle da cui deriva una malattia che mette in pericolo la vita della persona, oppure una malattia o un'incapacità che non permette di svolgere le proprie ordinarie occupazioni per più di 40 giorni;
2. quelle che producono l'indebolimento permanente di un senso o di un organo.

Sono **lesioni gravissime**, secondo il Codice Penale:

1. quelle da cui deriva una malattia certamente o probabilmente insanabile;
2. quelle che provocano la perdita di un senso;
3. quelle che provocano la perdita di un arto, o una mutilazione che rende l'arto inservibile, oppure provocano la perdita dell'uso di un organo o della capacità di generare figli o causano una permanente e grave difficoltà di parlare.

Si ha un'**azione di rivalsa** quando l'INAIL agisce nei confronti dei responsabili di un infortunio o di una malattia professionale per il recupero delle prestazioni pagate al lavoratore assicurato o ai suoi eredi (in caso di evento mortale).

Per **infortunio** intendiamo ogni evento provocato da un fattore esterno, imprevisto e violento, che causa a una persona assicurata danni fisici riscontrabili e accertabili in maniera obiettiva.

Per **malattia** intendiamo l'alterazione dello stato di salute che non dipende da infortunio (ad esempio un infarto).

Se la *Casa* assicurata è già protetta da un'altra polizza, in caso di *Sinistro* paghiamo alla *Persona assicurata* l'eventuale differenza tra la somma già pagata da quest'altra polizza e l'effettivo danno subito, sempre nel rispetto del *Massimale* scelto. In termini assicurativi si dice che la garanzia opera a secondo rischio.

Anche se uno o più sinistri colpiscono più case assicurate con una *Polizza* "Mediolanum Protezione Casa e Famiglia" o con un'altra polizza della *Compagnia* per Responsabilità Civile, l'*Indennizzo* massimo che siamo tenuti a pagare non può MAI superare in totale la somma di 6.000.000 euro per ogni *Sinistro* e per ciascun anno assicurativo, e non conta quante sono le case coinvolte e l'ammontare della richiesta di risarcimento.

Art. 2.3. Garanzia Immobili - Tutela legale (garanzia base obbligatoria)

Con questa garanzia - fornita in collaborazione con la società ARAG - le persone assicurate si possono proteggere se nasce una controversia legale perché sono proprietari o affittuari di una *Casa* assicurata e quindi devono pagare:

- i compensi dell'avvocato per la trattazione in un procedimento che si può svolgere sia davanti a un giudice (cioè in sede giudiziale) sia in una sede diversa per la soluzione amichevole delle liti (cioè la cosiddetta sede stragiudiziale, come l'arbitrato, la negoziazione assistita e la mediazione) oppure per la querela (cioè la richiesta di punire chi ha commesso un reato, fatta da chi lo ha subito, davanti a un'autorità giudiziaria) a cui fa seguito il rinvio a giudizio dell'altra parte in sede penale;
- i compensi per l'avvocato che compare nel procedimento al posto dell'avvocato incaricato dalla *Persona assicurata* (in termini giuridici è chiamato avvocato domiciliatario), ma soltanto se nominato da ARAG;
- le spese se perde la lite (le cosiddette spese di soccombenza), le spese per un pignoramento (le cosiddette spese di esecuzione forzata) fino a due tentativi per ogni *Sinistro*, le spese dell'organismo di mediazione (cioè uno dei modi di risolvere la controversia senza doversi presentare davanti a un giudice) solo se la mediazione è obbligatoria, le spese per l'arbitrato, sia dell'avvocato difensore sia degli arbitri, le spese previste nel "Testo Unico in materia di spese di giustizia", le spese di investigazione difensiva in un procedimento penale;
- i compensi dei periti.

In particolare, le persone assicurate **se utilizzano direttamente la Casa**, sono protette per:

- le **controversie contrattuali** relative alla *Casa*;
- la **richiesta di risarcimento per danni extracontrattuali**, come definiti dal Codice Civile, cioè dovuti a un fatto doloso o colposo che non dipende dall'aver sottoscritto un contratto. Sono infatti quei danni che un terzo causa in maniera ingiusta a una *Persona assicurata* compiendo fatti non leciti (cioè che violano una legge). È compresa l'eventuale costituzione di parte civile nel procedimento penale;
- le **spese sostenute in procedimenti penali**, per delitti colposi (come definiti dal Codice Penale) o per



- contravvenzioni (ad esempio le multe), anche in materia fiscale e amministrativa;
- le **controversie su contratti di affitto, diritto di proprietà e altri diritti** che permettono di disporre come si vuole delle cose (in termini giuridici si parla di diritti reali, come ad esempio il diritto d'uso). In tema di usucapione (cioè un modo per chiedere di diventare proprietario di una cosa, che appartiene ad altri, perché la si usa o possiede da tempo), l'origine della controversia coincide con la data della prima contestazione della richiesta di usucapione, che deve essere fatta mentre la *Polizza* è ancora valida;
- l'**impugnazione** (cioè la contestazione) di **delibere assembleari condominiali** relative alla *Casa*;
- l'**impugnazione delle sanzioni amministrative non pecuniarie** (ad esempio la sospensione di una autorizzazione) e pecuniarie (ad esempio una multa) in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ma solo se una *Persona assicurata* ha commissionato lavori di ristrutturazione o manutenzione di una *Casa*. Per questi casi, se una *Persona assicurata* lo chiede, ARAG provvede a scrivere e presentare l'opposizione o il ricorso. La *Persona assicurata*, se vuole, può consegnare ad ARAG il provvedimento sanzionatorio in originale entro 5 giorni da quando gli viene notificato.

Invece, **se la Casa è data in affitto**, le persone assicurate sono protette per:

- la **richiesta di risarcimento per danni extracontrattuali**, come definiti dal Codice Civile, dovuti a un fatto doloso o colposo che non dipende dall'aver sottoscritto un contratto. Sono infatti quei danni che un terzo causa in maniera ingiusta a una *Persona assicurata* compiendo fatti non leciti (cioè che violano una legge). Sono compresi i danni causati dall'inquilino e l'eventuale costituzione di parte civile nel procedimento penale;
- le **azioni di sfratto** nei confronti dell'affittuario che è in ritardo con i pagamenti. Non sono comprese però le azioni per recuperare gli affitti arretrati (cioè i canoni);
- le **spese sostenute in procedimenti penali**, per delitti colposi (come definiti dal Codice Penale) o per contravvenzioni (ad esempio le multe), anche in materia fiscale e amministrativa;
- il **recupero degli affitti arretrati**, ma solo se risultano da un titolo esecutivo (come definito dal Codice di Procedura Civile) oppure da documenti scritti o considerati altrettanto validi dalla legge italiana. Il tentativo di risolvere la controversia trovando un accordo tra la *Persona assicurata* e la controparte senza l'intervento di un giudice (cioè in sede stragiudiziale), viene gestito direttamente da ARAG, che può anche decidere di affidare l'incarico a un avvocato di sua fiducia. Non vengono pagate invece le spese se la controversia arriva davanti a un giudice.

In tutti questi casi la *Compagnia* paga...

MASSIMALI

... al massimo una somma di 10.000 euro per ogni *Sinistro*.

La somma che la *Compagnia* paga non potrà mai superare 40.000 euro per ogni anno in cui si rinnova la *Polizza* e quindi si è assicurati.

Se però le spese sono relative a richieste per sfrattare un inquilino (cioè l'affittuario) che è in ritardo con i pagamenti, allora la somma massima che la *Compagnia* paga è di 2.000 euro per ogni *Sinistro*.

➡ Oltre a quanto scritto qui vanno sempre verificati le esclusioni, i limiti (artt. 4.2 e 7.3) e i casi in cui cessa la copertura assicurativa (art. 8 delle "Norme generali che regolano la polizza").

! È IMPORTANTE SAPERE

Questa stessa garanzia è prevista anche nella sezione Famiglia nell'ambito Vita Privata, in cui per averla bisogna però aver acquistato anche le garanzie Vita privata - Responsabilità Civile (garanzia base obbligatoria) e Vita privata - Responsabilità Civile Immobili (garanzia aggiuntiva opzionale).

Con questa garanzia si possono proteggere fino a un massimo di 2 case indicate sul *Modulo di proposta* come "Prima Casa" o "Seconda Casa".

Se il procedimento si svolge davanti a un giudice, la cosiddetta fase giudiziale, i compensi dell'avvocato sono coperti per un solo avvocato per ogni grado di giudizio, ma bisogna avvisare prima la *Compagnia*.

Approfondiamo cos'è il grado di giudizio

Indica la fase in cui si trova un giudizio: l'ordinamento italiano accoglie il principio del "doppio grado di giudizio" secondo il quale è ammesso un riesame della decisione che è stata emessa in primo grado. Si dice giudizio di primo



grado quello in cui il giudice esamina e giudica una causa nel merito per la prima volta, di secondo grado (o in grado d'appello) quello in cui un altro giudice riesamina e si pronuncia sulla stessa causa per la seconda volta. È inoltre ammesso un giudizio di legittimità, cioè di controllo sulla legalità dei precedenti gradi di giudizio, che si svolge davanti alla Corte di Cassazione.

Per questa garanzia consideriamo persone assicurate:

- il *Contraente*, il coniuge oppure il convivente more uxorio;
- i membri della *Famiglia del Contraente* che compaiono nel suo certificato di stato di famiglia;
- i parenti di secondo grado del *Contraente* (cioè fratelli e sorelle o nonni e nipoti) che sono proprietari, affittuari, o che usano, anche in maniera gratuita, una *Casa* assicurata.

Art. 2.4. Garanzia Assistenza all'abitazione (sempre inclusa)

Nella sezione Casa è obbligatorio acquistare la garanzia Assistenza all'abitazione che, attraverso la *Struttura Organizzativa* di IMA a cui la *Compagnia* affida questo servizio, mette a disposizione delle persone assicurate 10 prestazioni di assistenza se ne hanno bisogno a seguito di eventi imprevisti relativi a una *Casa* assicurata.

Vediamo per quali casi la *Struttura Organizzativa* può essere attivata per fornire le prestazioni, mentre la *Polizza* è attiva:

- 1. Invio di un fabbro/serramentista per interventi di emergenza (24 ore su 24, compresi i giorni festivi)**
se una *Persona assicurata* ha bisogno di un fabbro o di un serramentista sul posto dopo
 - un furto o tentato furto, smarrimento o rottura delle chiavi, *Guasto* di una serratura purché non sia elettronica, che impediscono di entrare nella propria *Casa*;
 - un furto o tentato furto, rottura delle chiavi o *Guasto* di una serratura che non permettono più di chiudere o aprire la porta d'ingresso o un serramento (ad esempio una finestra) compromettendo la sicurezza della *Casa*.
- 2. Invio di un idraulico per interventi di emergenza (24 ore su 24, compresi i giorni festivi)**
se una *Persona assicurata* ha bisogno di un idraulico sul posto dopo
 - un *Allagamento*, un'infiltrazione o la mancanza d'acqua nella *Casa* o in quella dei vicini, dovuti a un *Guasto* di tubature fisse dell'impianto idraulico della *Casa*;
 - il mancato scarico delle acque nere degli impianti igienico-sanitari, dovuto a un'otturazione alle tubature fisse di scarico dell'impianto idraulico della *Casa*.
- 3. Invio di un elettricista per interventi di emergenza (24 ore su 24, compresi i giorni festivi)**
se una *Persona assicurata* ha bisogno di un elettricista a causa di un *Guasto* all'impianto elettrico della *Casa* che blocca l'erogazione della corrente e non la fa tornare, oppure che rischia di provocare un *Incendio* o una scossa elettrica.
- 4. Intervento di emergenza per danni da acqua**
se una *Persona assicurata* ha bisogno di personale specializzato in lavori di risanamento, bonifica o asciugatura per
 - raccogliere acqua e altri fluidi;
 - rimuovere detriti;
 - ricercare perdite in maniera non distruttiva;
 - ricercare infiltrazioni.Questo servizio viene fornito SOLO se una *Casa* subisce danni provocati da:
 - un *Allagamento* o un'infiltrazione dovute al *Guasto* di tubature fisse dell'impianto idraulico della *Casa*;
 - il mancato scarico delle acque nere degli impianti igienico-sanitari, dovuto a un'otturazione alle tubature fisse di scarico dell'impianto idraulico della *Casa*.
- 5. Invio di un sorvegliante**
se una *Persona assicurata* ha bisogno che venga messo a disposizione un addetto di una società di vigilanza per garantire la sicurezza della *Casa* compromessa a seguito di *Incendio*, *Esplosione*, *Scoppio*, danni causati dall'acqua, atti vandalici, Furto o tentato furto.
- 6. Rientro anticipato**
se una *Persona assicurata* si trova in viaggio in Italia (oltre 50 km dal suo Comune di residenza) o all'estero e deve fare subito ritorno a *Casa* a seguito di *Incendio*, *Esplosione*, *Scoppio*, danni causati dall'acqua, atti vandalici, Furto o tentato furto, gli viene fornito un biglietto di sola andata in aereo (in classe economica) o in treno (prima classe).

**7. Ripristino abitazione**

se una *Persona assicurata* ha bisogno di un'impresa specializzata nel fare lavori di pulizia straordinaria per ripristinare l'abitabilità della *Casa* che è stata danneggiata da un *Allagamento*.

Questo servizio viene fornito SOLO se per l'*Allagamento* è stato denunciato un *Sinistro* che comporta il pagamento del relativo *Indennizzo*.

8. Trasloco/trasferimento mobili (dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 18 esclusi i festivi infrasettimanali)

se una *Persona assicurata* ha bisogno che venga organizzato in Italia il trasloco del Contenuto della *Casa* fino a un'altra abitazione o a un deposito, perché la stessa risulta inagibile per almeno 30 giorni da quando ci sono stati un *Incendio*, un'*Esplosione*, uno *Scoppio*, un'implosione, un furto o tentato furto o danni causati dall'acqua.

La *Persona assicurata* DEVE fare la richiesta alla *Struttura Organizzativa* entro e non oltre 30 giorni da quando si è verificato l'evento che ha danneggiato la *Casa*. Se la *Persona assicurata* ha già provveduto per conto proprio a trasportare altrove una parte del contenuto, la *Struttura Organizzativa* organizza il trasloco solo di quello che è rimasto nella *Casa*.

9. Soggiorno in albergo o residence

se una *Persona assicurata* ha bisogno di prenotare un albergo o un residence (cioè un albergo costituito da piccoli appartamenti arredati e dotati di cucina), perché la *Casa* assicurata non è agibile dopo che è stata danneggiata da un *Sinistro* che comporta il pagamento del relativo *Indennizzo*.

10. Accesso Rete Artigiani (dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 18 esclusi i festivi infrasettimanali)

se una *Persona assicurata* non riesce a reperire per conto proprio ma ha bisogno di un artigiano o di un tecnico qualificato tra

- fabbro;
- idraulico;
- elettricista;
- vetraio;
- riparatore di elettrodomestici;
- riparatore di sistemi di telefonia;
- muratore, piastrellista o tinteggiatore;
- operatore spurghi;
- termoidraulico o personale specializzato in tecniche di asciugatura.

Il servizio consiste nel mettere la *Persona assicurata* in contatto con l'artigiano di cui ha bisogno, che fornisce la propria prestazione con tariffe di manodopera agevolate. L'artigiano o il tecnico contattano la *Persona assicurata* entro 24 ore da quando viene fatta la richiesta.

Con riferimento ai casi elencati sopra, la *Compagnia* copre le spese...

MASSIMALI

...fino a un massimo di 250 euro (IVA inclusa) per ogni Invio di un fabbro/serramentista per interventi di emergenza, Invio di un idraulico per interventi di emergenza e Invio di un elettricista per interventi di emergenza. Questa somma comprende il costo di uscita, dei pezzi di ricambio e della manodopera;

...fino a un massimo di 250 euro (IVA inclusa) per ogni Intervento di emergenza per danni da acqua e Ripristino abitazione, per il costo di uscita e della manodopera;

...fino a un massimo di 300 euro (IVA inclusa) per ogni Rientro anticipato;

...fino a un massimo di 2000 euro (IVA inclusa) per ogni Soggiorno in albergo o residence, per le spese di pernottamento e prima colazione (senza considerare il numero di persone che ne usufruiscono).

➡ Oltre a quanto scritto qui vanno sempre verificati le esclusioni, i limiti (artt. 4 e 7.4) e i casi in cui cessa la copertura assicurativa (art. 8 delle "Norme generali che regolano la polizza").

! È IMPORTANTE SAPERE

Ogni richiesta di assistenza può essere fatta per un massimo di 3 volte all'anno per ogni anno in cui si rinnova la *Polizza* e quindi si è assicurati. La prestazione di "Accesso Rete Artigiani" invece può essere richiesta senza limiti.

Anche se una *Persona assicurata* non sfrutta nel corso dell'anno uno o più dei servizi di assistenza che mettiamo a



disposizione, non può chiedere nessun'altra prestazione o somma di denaro come compensazione.

Per l'Invio di un sorvegliante, la *Compagnia* copre le spese per un massimo di 8 ore.

Per la prestazione Trasloco/trasferimento mobili, la *Compagnia* copre tutto il costo del trasloco o del trasferimento. Non è coperto nessun altro tipo di spesa.

Se sfrutta l' "Accesso Rete Artigiani", la *Persona assicurata* deve pagare il costo di tutti gli interventi (compresi quelli per l'uscita, la manodopera e i materiali) oltre alle spese necessarie per riparare le parti della *Casa* interessate.



CHE COSA NON È ASSICURATO?

Art. 3. Cosa e chi non può essere assicurato

Con l'ambito Immobili della sezione Casa, non possono essere assicurate la *Casa* e le persone che non hanno le caratteristiche indicate all'art. 1 e, per la garanzia Immobili - Tutela legale, SOLO le persone che non hanno le caratteristiche indicate all'art. 2.3.



Oltre a quanto scritto qui, vanno SEMPRE verificati i casi in cui non si ha diritto all'*Indennizzo* (art. 7).



CI SONO LIMITI DI COPERTURA?

Art. 4. Casi in cui si riduce l'indennizzo (limiti, scoperti e franchigie)

Ci sono alcuni casi in cui l'*Indennizzo* subisce delle limitazioni e quindi viene ridotto perché una parte del danno non può essere pagata e rimane quindi a carico della *Persona assicurata* oppure perché la garanzia si attiva solo se il *Sinistro* supera un determinato importo (in termini assicurativi si parla di limitazioni, scoperti e franchigie).

Art. 4.1. Casi in cui si riduce l'Indennizzo per la garanzia Immobili - Incendio all risks

Con questa garanzia, se i danni sono dovuti a:

- acqua condotta,
- fenomeno elettrico,
- eventi atmosferici,

rimane a carico della *Persona assicurata* una somma pari al 10% dell'ammontare del danno (in termini assicurativi si parla di scoperto), con un importo minimo di 250 euro per ogni *Sinistro*.

Questo scoperto non si applica però:

- se la *Persona assicurata* ricorre alla Riparazione diretta di cui parliamo all'art 10.1;
- se il *Contraente* ha scelto sul *Modulo di proposta* un *Massimale* tra 10.000, 15.000 o 20.000 euro e il danno è così grave che supera il *Massimale* pur applicando lo scoperto del 10%.



Facciamo degli esempi della somma che rimane a carico della *Persona assicurata* in caso di danni da acqua condotta ed eventi atmosferici.

Esempio 1 - Danno causato da acqua condotta

Massimale scelto dal contraente per acqua condotta pari a € 10.000;

Ammontare del danno alla casa, a seguito di rottura di un tubo nel muro, pari a € 8.000;

Scoperto pari al 10% del danno subito: € 800

Indennizzo che spetta al contraente: € 7.200 (danno € 8.000 - 10% di scoperto = € 7.200).

Esempio 2 - Danno causato da evento atmosferico

Massimale scelto dal contraente per eventi atmosferici pari a € 10.000;

Ammontare del danno alla casa, a seguito di una forte grandinata, pari a € 15.000;

Scoperto pari al 10% del danno subito: € 1.500

Indennizzo che spetta al contraente: € 10.000 pari al massimale scelto, perché l'importo del danno (€ 15.000) sottratto lo scoperto del 10% (€ 1.500) è di € 13.500 e supera il massimale scelto.



Art. 4.2. Casi in cui si riduce l'indennizzo per la garanzia Immobili - Tutela legale

Per le case utilizzate direttamente dalle persone assicurate

- se si tratta di controversia contrattuale relativa alla *Casa*, oppure la controversia riguarda l'impugnazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia di tutela della salute e della sicurezza, la garanzia si attiva solo se l'importo da pagare (in termini giuridici si parla di valore della lite o di importo della sanzione) è superiore a 250 euro;
- se la controversia nasce tra persone assicurate, la garanzia tutela solo il *Contraente*;
- se la controversia riguarda le azioni di sfratto nei confronti dell'affittuario che è in ritardo con i pagamenti, rimane sempre a carico della *Persona assicurata* una somma di 200 euro (in termini assicurativi è una franchigia) per ogni *Sinistro*.

Per le case date in affitto

- se le spese riguardano il recupero di un credito dovuto al mancato pagamento di affitti arretrati, possono essere denunciati solo 2 sinistri per ogni anno in cui si rinnova la *Polizza* e soltanto per il tentativo di risolvere la controversia trovando un accordo tra la *Persona assicurata* e la controparte senza l'intervento di un giudice (cioè in sede stragiudiziale);
- se la controversia nasce tra persone assicurate, la garanzia tutela solo il *Contraente*;
- se la controversia riguarda le azioni di sfratto nei confronti dell'affittuario che è in ritardo con i pagamenti, rimane sempre a carico della *Persona assicurata* una somma di 200 euro (in termini assicurativi è una franchigia) per ogni *Sinistro*.

Art. 5. Dove sono valide le garanzie

Le garanzie dell'ambito Immobili della sezione Casa sono valide SOLO sul territorio italiano; sono quindi esclusi la Repubblica di San Marino e la Città del Vaticano.

Art. 6. Periodi di tempo durante i quali la Compagnia non paga l'indennizzo (periodi di carenza)

Per la sola garanzia Immobili - Tutela legale, le persone assicurate sono protette solo dopo che è passato un determinato periodo di tempo dal giorno in cui la *Polizza* è attiva (in termini assicurativi si parla di periodi di carenza). Vediamo quali sono.

PERIODI DI CARENZA

Per le case utilizzate direttamente dalle persone assicurate

Devono essere trascorsi almeno 3 mesi da quando è attiva la *Polizza*. Il periodo di carenza NON si applica alle controversie che riguardano i danni extracontrattuali per la violazione o presunta violazione (cioè quando è solo ipotizzata) di norme penali o amministrative e per le controversie relative ai lavori alla *Casa* per riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica con la cosiddetta agevolazione fiscale "Superbonus".

Per le case date in affitto

- Devono essere trascorsi almeno 3 mesi da quando è attiva la *Polizza*. Il periodo di carenza NON si applica alle controversie che riguardano i danni extracontrattuali per la violazione o presunta violazione (cioè quando è solo ipotizzata) di norme penali o amministrative.
- Devono essere trascorsi almeno 4 mesi da quando è attiva la *Polizza* per le azioni di sfratto nei confronti dell'affittuario che è in ritardo con i pagamenti.

Art. 7. Casi in cui non si ha diritto all'Indennizzo (le esclusioni)

Ci sono casi in cui anche se si verifica un *Sinistro* non si ha diritto a nessun *Indennizzo*. Vediamo quali sono per ciascuna garanzia nei punti successivi di questo articolo.

Art. 7.1. Esclusioni per la garanzia Immobili - Incendio all risks

ESCLUSIONI

Le persone assicurate NON hanno diritto a ricevere l'*Indennizzo* per i danni:

- a) causati da atti di guerra, di ostilità (con o senza dichiarazione di guerra), di guerra civile, di insurrezione, di occupazione militare e di invasione, di terrorismo e azioni di sabotaggio, di confisca o sequestro per ordine di qualsiasi autorità;



- b) dovuti a *Esplosione* o emanazione di calore o da radiazioni che provengono da trasformazioni o assestamenti energetici dell'atomo o da contaminazioni senza considerare ciò che le provoca;
- c) dovuti ad azioni commesse, o che sono state permesse, dalla *Persona assicurata*, oppure dal suo rappresentante legale (se previsto) nonché dai soci a responsabilità illimitata, con l'intenzione ingannevole di ottenere l'*Indennizzo* dalla *Compagnia* (in termini giuridici si parla di dolo) o anche senza. Questa esclusione non vale per i danni da *Incendio*, *Esplosione* e *Scoppio* se le azioni sono state commesse o agevolate senza dolo;
- d) conseguenti o che accadono in occasione di un furto o di una rapina compiuti o anche solo tentati. Questa esclusione non vale per i danni da *Incendio* o da atti di vandalismo, che quindi vengono pagati, ad eccezione dell'imbrattamento dei muri esterni, che non paghiamo;
- e) dovuti a truffa (cioè all'essere ingannati da qualcuno che ne ottiene un ingiusto vantaggio), appropriazione indebita (cioè quando si ottiene un ingiusto vantaggio appropriandosi di qualcosa di cui si è solo in possesso e contro la volontà del proprietario), smarrimenti o perdite di qualsiasi genere, comprese quelle di soldi (cioè gli ammanchi);
- f) causati in modo diretto da animali;
- g) causati dal naturale consumarsi, usurarsi e deteriorarsi delle cose dovuto al passare del tempo. Questa esclusione non vale per i danni da *Incendio*, *Esplosione* e *Scoppio*;
- h) causati in modo diretto da operazioni di pulizia, riparazione, rifacimento o ristrutturazione;
- i) che sono conseguenti a *Terremoto*, eruzione vulcanica, *Alluvione* o inondazione, mareggiata o penetrazione di acqua marina, valanga o slavina, frana o cedimento del terreno, gelo, crollo o collasso strutturale della *Casa*;
- j) cosiddetti indiretti, come ad esempio i cambiamenti di costruzione e qualsiasi danno non materiale alla *Casa*, l'impossibilità di abitare, affittare, godere della *Casa* o di ottenere un guadagno anche solo sperato;
- k) dovuti a difetti di costruzione (i cosiddetti vizi occulti) o errori di installazione, assestamenti dopo la costruzione della *Casa*, e i danni verificatisi in occasione di traslochi;
- l) causati da impianti di irrigazione, compresi i danni subiti dagli impianti stessi;
- m) ai beni destinati ad attività professionali, commerciali o artigianali esercitate per conto proprio o di terzi;
- n) da infiltrazioni di acqua piovana dovute a difetti di impermeabilizzazione o dall'infiltrazione di acqua dal terreno;
- o) causati da umidità, sgocciolamento, trasudamento, infiltrazione e da acqua che è penetrata attraverso finestre e lucernari lasciati aperti o da aperture che non hanno protezione.

Art. 7.2. Esclusioni per la garanzia Immobili - Responsabilità civile

ESCLUSIONI

Le persone assicurate NON hanno diritto a ricevere l'*Indennizzo* per i danni:

- a) che derivano dall'essere proprietari o affittuari di case diverse da quelle assicurate con questa *Polizza*;
- b) dovuti a *Esplosione* o emanazione di calore o da radiazioni che provengono da trasformazioni o assestamenti energetici dell'atomo o da contaminazioni senza considerare ciò che le provoca;
- c) che derivano in maniera diretta o indiretta da onde elettromagnetiche o campi elettromagnetici e dall'amianto o da prodotti che lo contengono;
- d) che derivano dall'inquinamento dell'acqua, dell'aria e del terreno, da interruzione, impoverimento o deviazione di sorgenti e corsi d'acqua, cambiamenti o impoverimenti di falde acquifere, di giacimenti minerari ed in genere di quanto si trova nel sottosuolo che viene estratto per essere sfruttato;
- e) dovuti ad azioni commesse, o che sono state permesse, dalla *Persona assicurata*, oppure dal suo rappresentante legale (se previsto) nonché dai soci a responsabilità illimitata, con l'intenzione ingannevole di ottenere l'*Indennizzo* dalla *Compagnia* (in termini giuridici si parla di dolo);
- f) che derivano da lavori di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e manutenzione straordinaria della *Casa*. Questa esclusione non vale per i danni provocati da chi è stato incaricato dalla *Persona assicurata* di fare questi lavori;
- g) causati da umidità, sgocciolamento, trasudamento, infiltrazione e da locali della *Casa* malsani (cioè dannosi per la salute di chi ci vive);
- h) che derivano dall'esercizio di qualsiasi attività che viene svolta come una professione o come attività organizzata. Questa esclusione non vale per le attività svolte dagli addetti ai servizi domestici e dai collaboratori familiari;
- i) che derivano da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole o di servizi;
- j) che sono una conseguenza del non aver rispettato obblighi contrattuali o fiscali.



Art. 7.3. Esclusioni per la garanzia Immobili - Tutela legale

ESCLUSIONI

Se la *Polizza* non lo prevede, le persone assicurate, sia per le case che utilizzano direttamente sia per quelle che hanno dato in affitto a altre persone, **NON** hanno diritto a ricevere l'*Indennizzo* quando si verifica una controversia:

- a) in tema di diritto di famiglia, successioni o donazioni;
- b) in materia fiscale o amministrativa;
- c) per fatti dovuti a tumulti popolari, sommosse popolari, eventi bellici, atti di terrorismo, atti di vandalismo, *Terremoto*, sciopero, serrate (cioè sospensioni dell'attività aziendale e dello stipendio decise dal datore di lavoro durante una lotta sindacale), oppure al possedere o impiegare sostanze radioattive;
- d) per fatti dovuti a eventi naturali per i quali viene riconosciuto dalle autorità lo stato di calamità naturale o lo stato di allarme;
- e) per azioni commesse dalla *Persona assicurata*, o che la stessa ha consentito di commettere con l'intenzione ingannevole di ottenere l'*Indennizzo* dalla *Compagnia* (in termini giuridici si parla di dolo);
- f) per fatti non imprevisi o casuali (cioè accidentali) che inquinano l'ambiente;
- g) relative all'acquisto, vendita o permuta (cioè lo scambio) di case e operazioni di leasing (cioè un finanziamento) immobiliare;
- h) relative a case di nuova costruzione e ai relativi contratti di fornitura o posa in opera (cioè costruzione o montaggio) di materiali o impianti;
- i) relative alla trasformazione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione della *Casa* o di sue parti, con o senza ampliamento di volumi, tranne che per le controversie relative ai lavori alla *Casa* per riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica con la cosiddetta agevolazione fiscale "Superbonus";
- j) con la *Compagnia*;
- k) con l'intermediario che distribuisce questa *Polizza*;
- l) per adesione a azioni legali collettive promosse da più persone, vittime ad esempio di raggiri o disservizi, o da associazioni di consumatori per ottenere il risarcimento dei danni (sono le cosiddette class action e azioni rappresentative).

Inoltre, non sono MAI coperte anche le seguenti spese:

- a) compensi dell'avvocato per la querela a cui non fa seguito il rinvio a giudizio dell'altra parte in sede penale;
- b) compensi dell'avvocato domiciliatario, se non nominato da ARAG;
- c) per l'indennità di trasferta;
- d) per un pignoramento (le cosiddette spese di esecuzione forzata) oltre i 2 tentativi per ogni *Sinistro*;
- e) dell'organismo di mediazione (cioè uno dei modi di risolvere la controversia senza doversi presentare davanti a un giudice), se la mediazione non è obbligatoria;
- f) per imposte, tasse e altri oneri fiscali diversi dalle spese previste nel "Testo Unico in materia di spese di giustizia";
- g) per multe, ammende e sanzioni in denaro;
- h) pagate a favore delle parti civili costituite contro la *Persona assicurata* nei procedimenti penali;
- i) non concordate con ARAG;
- j) per ogni duplicazione di onorari, nel caso ci sia un avvocato domiciliatario;
- k) recuperate dalla controparte;
- l) sostenute in caso di opposizione a sanzioni amministrative in materia di tutela della salute e della sicurezza, se le persone assicurate non hanno commissionato i lavori di ristrutturazione o manutenzione di case che utilizzano direttamente;
- m) sostenute per la fase stragiudiziale (come abbiamo già spiegato), se non è gestita da ARAG;
- n) sostenute per gli accordi economici tra la *Persona assicurata* e l'avvocato, per la transazione della controversia (cioè chiuderla con un accordo tra le parti) e per l'intervento di periti o di consulenti tecnici scelti dalla *Persona assicurata*, se non autorizzate prima da ARAG.

Infine, se non è previsto in maniera diversa, SOLO per le case date in affitto ad altri, alle persone assicurate non spetta l'*Indennizzo*:

- a) relativo alla costruzione, trasformazione, ristrutturazione di sue parti con o senza ampliamento di volumi;
- b) per controversie sull'intimazione di licenza per finita locazione (cioè l'atto con cui si informa l'affittuario della fine del contratto con richiesta di liberare la *Casa*);



- c) per controversie tra comproprietari della *Casa*;
- d) per compravendita e permuta dell'immobile assicurato;
- e) per spese sostenute da persone diverse dal *Contraente*, dal coniuge (cioè sua moglie o marito), oppure dalla persona convivente con il *Contraente* come se fossero sposati (in termini giuridici si parla di convivente more uxorio) e dai membri della *Famiglia del Contraente* che compaiono nel suo certificato di stato di famiglia;
- f) nelle azioni di sfratto nei confronti dell'inquilino, per le spese sostenute per il recupero dei crediti per affitti arretrati e non pagati;
- g) nelle azioni per recuperare i crediti per affitti arretrati e non pagati
 - 1) se i crediti non risultano da un titolo esecutivo (come definito dal Codice Civile) oppure da documenti scritti o considerati altrettanto validi dalla legge italiana;
 - 2) per le spese nell'eventuale procedimento davanti a un giudice (cioè in fase giudiziale);
 - 3) per le spese nella fase stragiudiziale oltre i 2 sinistri per ogni anno in cui si rinnova la *Polizza* e per ogni *Casa*.

Art. 7.4. Esclusioni per la garanzia Assistenza all'abitazione

ESCLUSIONI

Le persone assicurate NON hanno diritto a ricevere le prestazioni di assistenza se sono causate da o dovute a:

- a) tumulti popolari, sommosse popolari, eventi bellici, atti di terrorismo, atti di vandalismo, atti di guerra, servizio militare, sciopero, serrate (cioè sospensioni dell'attività aziendale e dello stipendio decise dal datore di lavoro durante una lotta sindacale), oppure ad occupazioni militari, invasioni;
- b) eruzioni vulcaniche, terremoti, trombe d'aria, uragani, alluvioni, inondazioni, maremoti, fenomeni atmosferici per i quali viene riconosciuto dalle autorità lo stato di calamità naturale;
- c) *Esplosione* o emanazione di calore o da radiazioni che provengono da trasformazioni o assestamenti energetici dell'atomo o da contaminazioni senza considerare ciò che le provoca;
- d) fatti non leciti (cioè che violano una legge) o azioni commesse dalla *Persona assicurata*, o che la stessa ha consentito di commettere con l'intenzione ingannevole di ottenere l'*Indennizzo* dalla *Compagnia* (in termini giuridici si parla di dolo);
- e) suicidio o tentato suicidio della *Persona assicurata*;
- f) abuso di alcolici e psicofarmaci, e uso senza prescrizione medica (cioè non terapeutico) di stupefacenti e allucinogeni;
- g) azioni pericolose commesse dalla *Persona assicurata* che comportano rischi evidenti (in genere ricompresi sotto il nome di atti temerari);
- h) eventi che si verificano quando la *Polizza* non è più attiva.

Inoltre, ci sono esclusioni che valgono SOLO per specifiche prestazioni, vediamo quali.

L'Invio di un idraulico per interventi di emergenza non viene fornito

- in caso di *Allagamento*, infiltrazione o mancanza d'acqua nella *Casa* o in quella dei vicini, se la richiesta è legata a un *Guasto* di qualsiasi natura degli elettrodomestici (per esempio lavatrici e lavastoviglie), all'interruzione della fornitura dell'acqua da parte dell'ente che la eroga o alla rottura delle tubature esterne alla *Casa*;
- in caso di mancato scarico delle acque nere, se l'otturazione parte dalla colonna centrale (cioè da parti condominiali) o se si tratta di fuoriuscita dovuta a rigurgito di fogna.

L'Invio di un elettricista per interventi di emergenza non viene fornito nel caso di interruzione della fornitura elettrica da parte dell'ente che la eroga, di guasti al cavo di alimentazione dei locali della *Casa* a monte del contatore (cioè prima del contatore) e di guasti relativi agli apparecchi elettrici.

L'Intervento di emergenza per danni da acqua non viene fornito

- in caso di *Allagamento* o infiltrazione, per guasti di rubinetti o tubature mobili, collegati o meno a qualsiasi elettrodomestico (per esempio lavatrice e lavastoviglie), rottura delle tubature esterne della *Casa* e danni causati da grave imprudenza, negligenza o imperizia della *Persona assicurata* (in termini giuridici si dice che ha agito con colpa grave);
- in caso di mancato scarico delle acque nere, se si tratta di fuoriuscita dovuta a rigurgito di fogna.

Per la prestazione **Trasloco/trasferimento mobili**, non sono coperti costi diversi da quelli di trasloco o trasferimento, come ad esempio i costi di deposito.

**! È IMPORTANTE SAPERE**

Non viene rimborsata alcuna spesa se la prestazione di assistenza non è stata prima autorizzata dalla *Struttura Organizzativa*, tranne quando la stessa decide, senza possibilità di contestazione, che c'è una causa di forza maggiore come definita dal Codice Civile.

La *Struttura Organizzativa* non può MAI essere ritenuta responsabile dei ritardi o degli impedimenti nel fornire il servizio che sono dovuti a eventi non coperti da questa *Polizza* o a circostanze casuali e non prevedibili.

Non viene fornita nessuna prestazione in Paesi che si trovano in stato di guerra dichiarata o di fatto.

La *Struttura Organizzativa* non assume alcuna responsabilità per danni causati dall'intervento delle Autorità o che sono dovuti a circostanze casuali e non prevedibili.

**CHE OBBLIGHI HO?****Art. 8. Cosa fare quando si verifica il Sinistro (la denuncia del Sinistro)****Art. 8.1. Garanzie Immobili - Incendio all risks e Immobili - Responsabilità Civile**

Il *Sinistro* va comunicato alla *Compagnia* il prima possibile e comunque entro 5 giorni dalla data in cui si è verificato o dalla data in cui ne è venuto a conoscenza, in uno dei seguenti modi:



sul sito www.mediolanumassicurazioni.it - Area Clienti oppure sul sito bancamediolanum.it (se correntista di Banca Mediolanum) Area Privata, sezione Protezione – Denuncia sinistro



posta raccomandata a Mediolanum Assicurazioni S.p.A., ufficio SI.R.E. - Palazzo Meucci, Via E. Doris, 20079 Basiglio, Milano 3 - Milano



e-mail: sire@mediolanum.it



contattando il Family Banker

È molto importante fare la denuncia del *Sinistro* entro 5 giorni e fare tutto il possibile per non aggravare il danno, anzi bisogna cercare di diminuirlo, perché **in caso contrario la Persona assicurata potrebbe perdere il diritto all'Indennizzo** (se lo fa con l'intenzione di ottenere una somma più alta, cioè con dolo) o **vederlo ridotto** (se lo fa per negligenza, imprudenza o imperizia, cioè con colpa) secondo quanto previsto dal Codice Civile, come spieghiamo all'art. 13 delle "Norme generali che regolano la polizza".

! È IMPORTANTE SAPERE

La denuncia del *Sinistro* da inviare alla *Compagnia* entro i 5 giorni deve contenere:

La denuncia del *Sinistro* deve contenere:

- il giorno e il luogo in cui è avvenuto il *Sinistro* (indirizzo completo);
- la causa del *Sinistro* e la descrizione dettagliata di come è avvenuto;
- l'elenco delle cose danneggiate con specificato il loro valore e se si possono riparare.

Nel momento in cui la *Compagnia* riceve la comunicazione, viene aperta una pratica la cui gestione è affidata ad un incaricato (il tutor) che, se necessario, chiede alla *Persona assicurata* ulteriore documentazione.

Art. 8.2. Garanzia Immobili - Tutela legale

Premettiamo che la *Compagnia* affida a **ARAG** la gestione dei sinistri per questa Garanzia.

Quindi, la *Persona assicurata* deve comunicare il *Sinistro* a **ARAG** il prima possibile da quando si verifica, e comunque entro 2 anni da quando viene chiusa la *Polizza* (o le eventuali polizze con cui se ne sostituisce una precedente senza interrompere questa copertura assicurativa) o entro 10 anni per le controversie relative ai lavori alla *Casa* per riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica con la cosiddetta agevolazione fiscale "Superbonus".

La comunicazione deve essere fatta in uno dei seguenti modi:



sul sito www.arag.it/Mediolanum, o anche sul sito www.mediolanumassicurazioni.it - Area Clienti oppure sul sito bancamediolanum.it (se correntista di Banca Mediolanum) Area Privata, sezione Protezione – Denuncia sinistro, accedendo con il proprio codice fiscale, numero di polizza e nome del Contraente.



posta raccomandata a ARAG SE – Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia, Viale del Commercio n. 59, 37135 – Verona

La data in cui si verifica il *Sinistro* è il giorno in cui si verifica l'evento da cui nasce la Controversia, che può essere:

- il danno o probabile danno extracontrattuale subito dalla *Persona assicurata*;
- la violazione o probabile violazione di un contratto;
- la violazione o probabile violazione di una norma di legge;
- il primo atto di accertamento ispettivo o di indagine, in caso di opposizione a sanzioni amministrative in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- la prima contestazione della richiesta di usucapione che deve avvenire mentre la *Polizza* è attiva.

! È IMPORTANTE SAPERE

Se si sovrappongono più eventi della stessa tipologia, la data in cui si verifica il *Sinistro* è quella in cui si verifica il primo evento.

Se più eventi sono tra loro collegati, avvengono uno di seguito all'altro o comunque sono riconducibili a un unico contesto, anche se coinvolgono più persone, sono considerati e trattati come se fossero un unico *Sinistro* e la data in cui si verifica è quella in cui si è verificato il primo degli eventi.

Se più persone assicurate sono coinvolte nello stesso *Sinistro*, il *Massimale* previsto per questa garanzia (art 2.3) è unico per tutte loro e viene diviso in parti uguali, a prescindere da chi paga le spese per la tutela legale. Quando si chiude il *Sinistro*, se il *Massimale* non è esaurito, la somma residua è di nuovo divisa in parti uguali solo tra chi ha ricevuto un rimborso parziale delle spese che ha in effetti pagato.

Art. 8.3. Garanzia Assistenza all'abitazione

Premettiamo che la *Compagnia* affida alla *Struttura Organizzativa* di IMA la gestione dei sinistri per questa Garanzia.

Quindi, la *Persona assicurata* per attivare il Servizio di Assistenza all'abitazione per le prestazioni indicate all'art. 2.4, quando ne ha bisogno deve contattare la *Struttura Organizzativa* disponibile 24 ore su 24 tutti i giorni dell'anno, in uno di questi modi:



Chiamando il numero verde gratuito 800 900 601



Inviando un fax al numero 02 24128245

e comunicare:

- il proprio Nome, Cognome e Codice fiscale;
- il numero di polizza;
- il tipo di prestazione richiesta;
- il numero di telefono su cui essere ricontattato e l'indirizzo del luogo in cui si trova.

La *Compagnia* non indennizza nessuna prestazione di assistenza se non è stata prima autorizzata dalla *Struttura Organizzativa*.

! È IMPORTANTE SAPERE

La *Struttura Organizzativa* può chiedere alla *Persona assicurata*, e la stessa è tenuta a fornirla, tutta la documentazione che ritiene necessaria per offrire il servizio. Inoltre, la *Persona assicurata* è tenuta a inviare in ORIGINALE (non con fotocopie) le fatture, le ricevute e i documenti che giustificano le spese relative alla prestazione.

Art. 9. Obblighi della persona assicurata in caso di sinistro

Art. 9.1. Garanzia Immobili - Incendio all risks

La *Persona assicurata* quando si verifica un *Sinistro* deve:

- a) fare tutto quello che può per evitare danni alla *Casa* o per diminuirne le conseguenze (in termini giuridici viene definito obbligo di salvataggio). La *Compagnia* rimborsa alla *Persona assicurata* le spese che sostiene per questi motivi in proporzione al valore della *Casa* in quel momento, anche se deve pagare un *Indennizzo* più alto del



Valore di ricostruzione a nuovo. La *Compagnia* però non rimborsa queste spese se dimostra che sono state irragionevoli (come previsto dal Codice Civile). Inoltre, se per evitare o diminuire le conseguenze dei danni provocati dal *Sinistro*, la *Persona assicurata* usa dei mezzi che provocano ulteriori danni alla *Casa*, la *Compagnia* conteggia anche questi all'interno del *Valore di ricostruzione a nuovo*, se non dimostra che i mezzi sono stati usati in maniera irragionevole (come previsto dal Codice Civile). Infine, se è la *Compagnia* a intervenire per diminuire le conseguenze di un *Sinistro*, deve anticipare le relative spese (su richiesta della *Persona assicurata*) o contribuire a pagarle in proporzione al valore della *Casa*. Se la *Persona assicurata* non rispetta l'obbligo di salvataggio con l'intenzione di ingannare la *Compagnia* (cioè con dolo) perde il proprio diritto all'*Indennizzo* come previsto dal Codice Civile (in termini giuridici decade dal proprio diritto); se invece non adempie per imprudenza, negligenza ed imperizia (in termini giuridici si parla di colpa), la *Compagnia* ha diritto a ridurre l'*Indennizzo*.

- b) conservare le tracce ed i residui del *Sinistro* fino alla conclusione dell'eventuale perizia di cui parliamo all'*art 10.1* (se c'è accordo tra i periti) o fino al pagamento dell'*Indennizzo*, senza avere diritto ad alcun rimborso solo per averle conservate;
- c) fare un elenco dettagliato dei danni subiti dalla *Casa* con riferimento alla qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate nonché, se la *Compagnia* ne fa richiesta, delle altre parti della *Casa* anche se non danneggiate con l'indicazione del rispettivo valore, mettendo comunque a disposizione registri, scontrini, fatture, ricevute o qualsiasi documento che può essere richiesto dalla *Compagnia* o dai periti, se incaricati, ai fini delle loro indagini e verifiche;
- d) fare denuncia presso l'Autorità Giudiziaria o di Polizia del luogo in cui si trova la *Casa* entro 48 ore da quando ne è venuta a conoscenza, se il *Sinistro* è causato da un *Incendio* o da un fatto che è probabile sia doloso. La denuncia deve contenere, in particolare, il dettaglio del momento in cui è iniziato il *Sinistro*, la sua probabile causa e a quanto ammonta all'incirca il danno. Copia di questa denuncia deve essere inviata alla *Compagnia* entro 3 giorni.

Se non rispetta uno di questi obblighi, la *Persona assicurata* può perdere il diritto a ricevere l'*Indennizzo*, in tutto o in parte.

La *Persona assicurata* può iniziare a riparare la *Casa* anche subito dopo aver comunicato il *Sinistro* alla *Compagnia*, ma lo stato in cui si trova può essere modificato, prima dell'ispezione da parte di un incaricato della *Compagnia*, SOLO nella misura indispensabile per conservare e custodire la *Casa* evitando danni maggiori. In ogni caso, la *Persona assicurata* deve documentare i danni (ad esempio con foto o video) prima di iniziare le riparazioni.

Art. 9.2. Garanzia Immobili - Tutela legale

La *Persona assicurata* ha l'obbligo di informare ARAG in maniera completa e veritiera su tutti i dettagli del *Sinistro*, e ha anche l'obbligo di metterle a disposizione, se vengono richiesti, tutti i mezzi di prova, i documenti e le eventuali altre polizze assicurative. Se la *Persona assicurata* non rispetta questi obblighi, ARAG non può essere ritenuta responsabile né di eventuali ritardi nella gestione del *Sinistro* o nella sua valutazione, né del fatto che è scaduto il tempo entro cui era possibile far valere i diritti (in termini giuridici si parla di prescrizione e decadenza).

Se la *Persona assicurata* vuole opporsi a sanzioni amministrative in materia di salute e sicurezza, può consegnare a ARAG l'originale del provvedimento con cui gli è stata notificata la sanzione entro 5 giorni da quando lo riceve, per permettere a ARAG di scrivere l'impugnazione.

La *Persona assicurata* deve comunicare a ARAG se ci sono altre polizze che coprono lo stesso rischio e ha l'obbligo di comunicare il *Sinistro* a tutti gli assicuratori, indicando a ciascuno il nome degli altri, per permettere di ripartire in modo corretto le spese tra tutti (come spiegato all'art. 20 delle "Norme generali che regolano la polizza").

La *Persona assicurata*, inoltre, dopo la denuncia del *Sinistro* deve informare ARAG sulle evoluzioni e sulle circostanze (sia aggravanti che attenuanti) dello stesso, anche se non sono cambiate. Questo è importante per consentire la gestione del *Sinistro* e per non far decorrere, dalla data dell'ultima comunicazione ad ARAG, la prescrizione (cioè il far trascorrere il tempo entro cui la legge italiana prevede che una persona possa far valere il proprio diritto).

Infine, la *Persona assicurata* ha l'obbligo di restituire tutte le spese che sono state sostenute o anticipate da ARAG, se ha il diritto di recuperarle dalla controparte.

Art. 10. Come la Compagnia valuta, quantifica e liquida il Sinistro

Art. 10.1. Garanzia Immobili - Incendio all risks

LA VALUTAZIONE

La verifica per stabilire se a una *Persona assicurata* spetta il pagamento dell'*Indennizzo* a seguito di un *Sinistro*, può



essere fatta in maniera alternativa:

- a) dalla *Compagnia*, o da un *Perito* dalla stessa nominato, direttamente con il *Contraente*, con la *Persona assicurata* o con una persona da lei scelta. La *Compagnia*, inoltre, può usare strumenti tecnologici per fare le opportune valutazioni “a distanza”, cioè senza che ci sia un incontro di persona con il *Contraente* o la *Persona assicurata*;
- b) fra due periti nominati uno dalla *Compagnia* e uno dalla *Persona assicurata*, con un unico documento.

LA QUANTIFICAZIONE

L'ammontare effettivo del danno viene stabilito determinando quanto costerebbe riparare le parti danneggiate e ricostruire quelle distrutte di una abitazione che ha le stesse caratteristiche di costruzione della *Casa* assicurata, senza però tenere conto del valore dell'area in cui si trova e di eventuali opere d'arte fisse. Da questo importo viene poi sottratto il valore delle parti della *Casa* che è stato possibile recuperare.

Questo metodo di quantificazione si chiama criterio del “valore a nuovo” della *Casa*, con cui si determina il valore dei beni danneggiati senza considerare il loro degrado, lo stato di conservazione e l'eventuale perdita di valore nel tempo. Le eventuali spese per demolire, sgomberare e trasportare, presso un'ideale discarica, le macerie e i rifiuti derivanti da un *Sinistro*, sono tenute separate dalla stima di cui abbiamo appena parlato. Infatti, sono indennizzabili a parte fino a che non viene raggiunto il *Massimale* previsto.

Se la *Casa* non si trova in buone condizioni di statica (cioè la costruzione non ha una buona stabilità sul terreno) e manutenzione, allora applichiamo alla prima stima fatta dal nostro *Perito* una svalutazione, che viene calcolata in base agli anni che ha la *Casa*, al suo stato d'uso (cioè di conservazione), a come e dove è stata costruita, alla sua destinazione (ad es. se abitazione civile o studio professionale), all'uso che ne viene fatto e ad ogni altra condizione simile, tranne il valore dell'area. In termini assicurativi, quando viene applicata questa svalutazione si dice che l'*Indennizzo* è determinato secondo il criterio del “valore allo stato d'uso”.

! È IMPORTANTE SAPERE

Alla *Persona assicurata* spetta il diritto al pagamento dell'*Indennizzo* del danno valutato dal nostro *Perito* con il criterio del “valore a nuovo” SOLO se procede, entro 12 mesi dalla data del *Sinistro*, alla riparazione o ricostruzione della *Casa* nello stesso posto o in uno diverso. La ricostruzione in un posto diverso non deve però comportare maggiori costi per la *Compagnia*.

Se non si rispetta questo limite di tempo, ricalcoliamo la quantificazione del danno in base al criterio del “valore allo stato d'uso”.

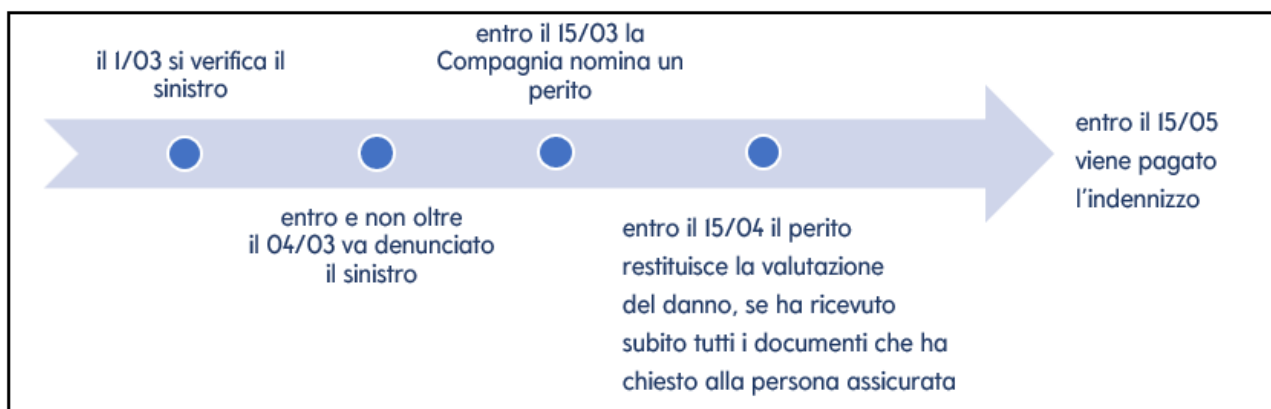
LA LIQUIDAZIONE

Dopo che è stato verificato il diritto della *Persona assicurata* a ricevere l'*Indennizzo*, valutato l'ammontare del danno e ricevuta tutta la documentazione necessaria, la *Compagnia* provvede al pagamento entro 30 giorni, sempreché ci sia accordo sulla somma che deve essere pagata.

Se sulla causa del *Sinistro* viene aperto un procedimento davanti a un giudice, il pagamento viene fatto SOLO se nel procedimento stesso viene escluso che l'evento dannoso è dovuto ad azioni commesse dalla *Persona assicurata*, o che lei ha permesso di compiere (come già previsto alla lettera “c” dell'art. 7.1).



Riassumiamo quindi in pochi passaggi cosa succede da quando si verifica un *Sinistro* per danni alla *Casa* fino al suo pagamento, illustrando anche i tempi massimi riferiti ad ogni singola scadenza, nell'ipotesi che la *Compagnia* nomini un *Perito* e che lo stesso riceva dalla *Persona assicurata* tutti i documenti subito dopo la richiesta:





! È IMPORTANTE SAPERE

In alternativa al pagamento dell'*Indennizzo*, il *Perito* della *Compagnia* può proporre al *Contraente* o alla *Persona assicurata* di gestire il *Sinistro* con quella che chiamiamo "Riparazione Diretta". In questo modo ci si può avvalere di una rete di artigiani, che lo stesso *Perito* cerca sul territorio, che provvedono in maniera diretta alla riparazione del danno SENZA l'applicazione della franchigia, se prevista.

La "Riparazione Diretta" può essere proposta solo se il servizio è disponibile sul territorio dove si trova la *Casa*.

L'ANTICIPO SULL'INDENNIZZO

Se l'*Indennizzo* stimato per un *Sinistro* è almeno pari o superiore a 80.000 euro e non ci sono contestazioni, alla *Persona assicurata* spetta (anche prima che si concluda la procedura per liquidare l'intero *Sinistro*) il pagamento di un acconto pari al 50% della somma minima che dovrebbe essere pagata.

LA NOMINA DEI PERITI

Se la *Compagnia* e la *Persona assicurata* (cioè le due parti) decidono che a valutare il *Sinistro* devono essere i periti:

- ciascun *Perito* ha la possibilità di farsi assistere e aiutare da altre persone, che possono intervenire nelle verifiche, ma non possono votare sulle decisioni che vengono prese;
- i due periti devono nominarne un terzo se c'è disaccordo fra di loro e le decisioni sui punti controversi sono prese a maggioranza. La nomina di un terzo *Perito* può avvenire anche su semplice richiesta di uno dei due, ma interviene solo in caso di disaccordi;
- se una delle due parti non nomina il proprio *Perito* questo viene scelto, su richiesta anche solo di una delle due, dal Presidente del Tribunale che è competente (in termini giuridici ha giurisdizione) nel luogo in cui si è verificato il *Sinistro*. La stessa procedura viene seguita anche nel caso in cui non c'è accordo per l'eventuale nomina del terzo *Perito*;
- ciascuna parte paga le spese del proprio *Perito*, mentre sono divise a metà quelle del terzo *Perito*.

Dopo essere stati nominati i periti devono:

- a) indagare sulle circostanze e su natura, causa e modalità del *Sinistro*;
- b) verificare l'esattezza delle descrizioni e delle dichiarazioni contenute nei documenti contrattuali (perizie fatte prima dell'adesione alla *Polizza*) e riferire se al momento del *Sinistro* c'era stato un aggravamento del rischio (art. 4 delle "Norme generali che regolano la polizza") che però la *Persona assicurata* non aveva comunicato alla *Compagnia*;
- c) verificare se la *Persona assicurata* ha rispettato tutti gli obblighi di cui all'art. 9.1;
- d) verificare le condizioni (intese come valore, stato e qualità) della *Casa* al momento in cui si è verificato il *Sinistro*, secondo i criteri di valutazione che abbiamo visto alla voce LA QUANTIFICAZIONE;
- e) procedere alla stima e alla definizione del danno e delle spese.

I risultati di tutte le verifiche fatte dai periti devono essere raccolti in un apposito verbale, redatto in duplice copia, che viene consegnato a ciascuna parte in originale con allegate le stime dettagliate.

La perizia è valida anche se uno dei periti si rifiuta di firmarla; il rifiuto deve essere riportato dagli altri periti nel verbale. Ai risultati delle verifiche di cui alla lettera d) e alla lettera e), anche se non hanno formalità di legge, non ci si può opporre (in termini giuridici le decisioni sono vincolanti e non impugnabili) e non si può nemmeno chiedere una nuova valutazione tranne nei casi in cui ci sia stata violenza, volontà di danneggiare una delle parti, errore o violazione di accordi contrattuali. La *Persona assicurata* ha la possibilità di opporsi alla decisione della *Compagnia* di non pagare l'*Indennizzo*.

Art. 10.2. Garanzia Immobili - Responsabilità Civile

I danni da responsabilità civile vengono valutati e quantificati tenendo in considerazione le richieste del danneggiato e attraverso una quantificazione fatta dai nostri periti.

La *Compagnia*, fino a quando ne ha interesse, gestisce a nome della *Persona assicurata* le eventuali controversie civili e penali sia nei procedimenti che si svolgono davanti a un giudice (la sede giudiziale) sia nei tentativi di soluzione amichevole delle liti (cioè la sede stragiudiziale). Per farlo può designare, se serve, legali o tecnici e avvalersi di tutti i diritti e possibilità che spetterebbero alla *Persona assicurata*.

Sono a carico della *Compagnia* le spese sostenute per resistere all'azione legale che viene promossa contro la *Persona assicurata*, fino a un importo pari a un quarto del *Massimale* scelto sul *Modulo di proposta*, come previsto dal Codice Civile. Se la somma dovuta al danneggiato supera questo limite, le spese vengono ripartite fra la *Compagnia* e la *Persona assicurata* in proporzione all'interesse di ciascuna, come previsto dal Codice civile.



NON indennizziamo:

- le spese sostenute dalla *Persona assicurata* per i legali o tecnici che non abbiamo scelto anche noi;
- le multe, le ammende e le spese previste nel "Testo Unico in materia di spese di giustizia" in una controversia penale.

La *Persona assicurata* è responsabile di ogni danno nei confronti della *Compagnia* causato dal non aver rispettato quanto previsto nelle Condizioni di Assicurazione. Se poi si dovesse scoprire che la *Persona assicurata* ha agito in accordo o come complice (cioè in connivenza) dei danneggiati o ne ha favorito le richieste di risarcimento, perde ogni diritto previsto dal *Contratto di polizza*.

Art. 10.3. Garanzia Immobili - Tutela legale

LA VALUTAZIONE

Quando riceve la denuncia del *Sinistro*, ARAG verifica la copertura assicurativa e quanto sono valide le ragioni della *Persona assicurata* in una controversia.

Gestisce la fase stragiudiziale, cioè si attiva per risolvere la controversia con l'accordo delle parti e si riserva la possibilità di affidarne la gestione a un avvocato di sua scelta.

Per valutare la copertura assicurativa della fase giudiziale (cioè in un procedimento davanti a un giudice), comprese eventuali successive impugnazioni, ARAG verifica per prima cosa l'idoneità delle prove e delle argomentazioni che la *Persona assicurata* ha l'obbligo di fornirle.

Nella fase giudiziale, la *Persona assicurata* ha il diritto di scegliere un avvocato tra gli iscritti all'albo:

- del tribunale che è competente a decidere sulla controversia (in termini giuridici ha giurisdizione), oppure
- del proprio comune di residenza o sede legale; nel caso sia necessario scegliere un avvocato domiciliatario, la scelta spetta a ARAG.

L'incarico all'avvocato o al *Perito*, che operano nell'interesse del proprio cliente, viene conferito dalla *Persona assicurata*; quindi, ARAG non è responsabile del loro operato.

! È IMPORTANTE SAPERE

Se la *Persona assicurata* non è d'accordo con ARAG sulla gestione del *Sinistro*, la decisione può essere affidata a un arbitro, scelto insieme, che decide in modo equo. Se non si trova l'accordo sulla scelta dell'arbitro, la decisione viene presa dal presidente del tribunale competente sulla questione, secondo quanto previsto dal Codice di Procedura Civile. La *Persona assicurata* e ARAG (cioè le due parti) contribuiscono ciascuna alla metà delle spese arbitrali, senza considerare quale sia l'esito dell'arbitrato.

Dopo aver tentato di risolvere il disaccordo in maniera amichevole, è comunque possibile attivare un procedimento davanti a un giudice.

Se l'interesse della *Persona assicurata* è in conflitto con quello di ARAG, la *Persona assicurata* ha sempre il diritto di scegliere il proprio avvocato.

LA LIQUIDAZIONE

Il pagamento delle spese coperte da questa *Polizza* avviene entro 30 giorni da quando vengono ottenute tutte le informazioni e tutta la documentazione di cui ARAG ha bisogno. Prima però valuta sempre la congruità dell'importo richiesto.

Le spese per gli accordi economici tra la *Persona assicurata* e l'avvocato, per la transazione della controversia e per l'intervento del *Perito* o del consulente tecnico di parte, sono coperte SOLO se sono state prima autorizzate da ARAG, che può pagare in modo diretto i compensi a questi professionisti dopo aver definito l'importo dovuto. ARAG fa il pagamento per conto della *Persona assicurata*, sulla base di quanto previsto da questo contratto di assicurazione, ma NON diventa in modo diretto responsabile nei confronti di questi professionisti.

Se invece è la *Persona assicurata* a pagare i professionisti, allora ARAG rimborsa queste somme dopo aver ricevuto la documentazione che prova l'avvenuto pagamento.



QUANDO E COME DEVO PAGARE?

Art. 11. Adeguamento del premio, dei massimali e degli scoperti

Oltre a quanto già spiegato all'art. 5 delle "Norme generali che regolano la polizza", l'importo del *Premio*, dei massimali e dei limiti per la garanzia Immobili - Incendio all risks è adeguato in automatico ad ogni scadenza annuale della *Polizza*.



in base all'aumento percentuale dell'Indice ISTAT (in termini giuridici è una clausola di indicizzazione).

Approfondiamo qual è l'indice ISTAT utilizzato per l'adeguamento

È l'Indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, pubblicato dall'ISTAT (l'Istituto nazionale di statistica), che misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo.

L'aumento percentuale da applicare è calcolato confrontando l'indice del mese di settembre dell'anno precedente alla scadenza annuale della *Polizza*, con l'indice relativo al mese di settembre di 2 anni prima.

Se l'ISTAT pubblica in ritardo l'indice definitivo per il mese di settembre, viene usato come indice provvisorio l'ultimo indice mensile conosciuto prima della pubblicazione di quello definitivo di settembre.

Per la prima ricorrenza annuale dopo la sottoscrizione della *Polizza*, l'indice del mese di settembre dell'anno precedente è confrontato con quello dell'anno prima rispetto a quando è stata sottoscritta la *Polizza*.

Se per l'aumento dell'indice ISTAT dobbiamo aumentare l'importo del *Premio*, lo comunichiamo al *Contraente* quando gli ricordiamo la scadenza annuale del *Premio*.

Art. 11.1. Offerta "2 tetti"

Se sul *Modulo di proposta* si indica di voler attivare la garanzia Immobili - Incendio all risks su 2 case, allora facciamo uno sconto del 10% sulla parte di *Premio* relativo a quella garanzia **per la seconda casa**.



MEDIOLANUM

PROTEZIONE CASA E FAMIGLIA

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE BIANCA



MEDIOLANUM

PROTEZIONE CASA E FAMIGLIA

Retro di copertina



Sede Legale: Palazzo Meucci
Via Ennio Doris, 20079 Basiglio (MI) - t +39 02 9049.1
Capitale sociale euro 25.800.000 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese di Milano n. 02430620159 – P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum - Impresa autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa con D.M. n. 9002 del 7/8/1974 (G.U. n. 219 del 22/08/74) ed è iscritta al n. 1.00047 dell'Albo delle imprese di Assicurazione e Riassicurazione - Società appartenente al Gruppo Assicurativo Mediolanum, iscritto al n. 055 dell'Albo dei Gruppi Assicurativi - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Mediolanum Vita S.p.A. - Società con unico Socio.

*mediolanumassicurazioni@pec.mediolanum.it
www.mediolanumassicurazioni.it*

Edizione 20/06/2025

È un prodotto di

