

Condizioni di Assicurazione

# Mediolanum Protezione Casa e Famiglia

SEZIONE CASA - AMBITO IMMOBILI

NORME CHE REGOLANO LA GARANZIA

Immobili - Terremoto e alluvione

(Garanzie aggiuntiva opzionale)

Edizione 09/01/2026






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





# INDICE

	GLOSSARIO.....	2 di 9
	CHE COSA È ASSICURATO? .....	4 di 9
	Art. 1. Chi e cosa può essere assicurato .....	4 di 9
	Art. 2. Garanzie previste e somme massime pagabili (i massimali) .....	4 di 9
	CHE COSA NON È ASSICURATO? .....	5 di 9
	Art. 3. Cosa e chi non può essere assicurato.....	5 di 9
	CI SONO LIMITI DI COPERTURA? .....	5 di 9
	Art. 4. Casi in cui si riduce l'indennizzo (limiti, scoperti e franchigie) .....	5 di 9
	Art. 5. Dove sono valide le garanzie .....	5 di 9
	Art. 6. Casi in cui non si ha diritto all'Indennizzo (le esclusioni) .....	6 di 9
	CHE OBBLIGHI HO? .....	6 di 9
	Art. 7. Cosa fare quando si verifica il Sinistro (la denuncia del Sinistro) .....	6 di 9
	Art. 8. Obblighi della persona assicurata in caso di sinistro.....	6 di 9
	Art. 9. Come la Compagnia valuta, quantifica e liquida il Sinistro .....	7 di 9
	QUANDO E COME DEVO PAGARE? .....	9 di 9
	Art. 10. Adeguamento del premio, dei massimali e degli scoperti.....	9 di 9



## 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 (a 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 (a 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 a abitazione.

Sono compresi: fissi e infissi, le fondamenta o opere interraste; pannelli solari (termici e fotovoltaici), 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 (per esempio 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 (per esempio chiedere che non venga rinnovato).

### Esplosione

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

### 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 assicurata scelta dal Contraente sul modulo di proposta, dovuta dalla Compagnia 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° (per 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 dalla garanzia Immobili - Terremoto e alluvione 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.

**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 (per esempio residenza di lusso), posizione e provincia in cui si trova.



Questo documento contiene le norme specifiche che regolano la garanzia Immobili - Terremoto e alluvione e deve essere letto insieme alle "Norme generali che regolano la polizza", di cui è un'integrazione indispensabile perché completa le previsioni contrattuali per questa garanzia.

## NORME CHE REGOLANO LA GARANZIA IMMOBILI - TERREMOTO E ALLUVIONE

Questa garanzia può essere scelta SOLO se:

- sono state già acquistate le garanzie base obbligatorie dell'ambito Immobili nella SEZIONE CASA, oppure
- la Casa è già assicurata con la Polizza "Incendio e Scoppio" di Mediolanum Assicurazioni.



## CHE COSA È ASSICURATO?

### Art. 1. Chi e cosa può essere assicurato

La garanzia Immobili - Terremoto e alluvione della sezione Casa può essere scelta 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 (a 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 *Sinistro*).

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).

### ! 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 cosa prevede la garanzia Immobili - Terremoto e alluvione e quali sono le somme massime che paghiamo alla *Persona assicurata* in caso di *Sinistro*.



#### Immobili - Terremoto e alluvione

Con questa garanzia si può proteggere la Casa per i danni materiali, diretti e imprevisti compresi quelli dovuti a *Incendio*, *Esplosione* o *Scoppio*, che sono causati da *Terremoto*, *Alluvione* o inondazione (il *Sinistro*).



In questi casi la *Compagnia* paga...

**MASSIMALI**

... al massimo una somma pari al 70% del *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.

➔ Oltre a quanto scritto qui, vanno sempre verificati le esclusioni, i limiti (artt. 4 e 6), 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 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") e di fare il possibile per evitare il danno o diminuire le conseguenze di un *Sinistro* (art. 8).

**! È IMPORTANTE SAPERE**

In caso di *Terremoto*, la garanzia opera se la magnitudo (cioè la stima dell'energia sprigionata nell'ipocentro del *Terremoto*, che è il punto in cui si frattura la crosta terrestre) è uguale o superiore a 3,5 sulla scala Richter (in termini tecnici si parla anche di Magnitudo locale, MI) secondo i dati ufficiali rilasciati dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV). La localizzazione dell'epicentro (cioè il punto della superficie terrestre che si trova esattamente sopra l'ipocentro) deve essere fatta dalla Rete Sismica Nazionale dell'INGV.

**CHE COSA NON È ASSICURATO?****Art. 3. Cosa e chi non può essere assicurato**

Con questa garanzia non può essere assicurata la *Casa* che non ha le caratteristiche indicate all'art. 1.

➔ Oltre a quanto scritto qui, vanno SEMPRE verificati i casi in cui non si ha diritto all'*Indennizzo* (art. 6).

**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* (in termini assicurativi si parla di limitazioni e franchigie).

In particolare, rimane SEMPRE a carico della *Persona assicurata* un importo pari al 10% della somma assicurata.



Facciamo un esempio

**Ammontare del danno indennizzabile ricompreso nel limite di Indennizzo annuo**

Somma annua assicurata pari a € 100.000;

Limite di indennizzo annuo pari a € 70.000 (70% della somma assicurata);

Ammontare del danno € 60.000;

Indennizzo € 50.000 (€ 60.000 - € 10.000, pari alla franchigia del 10% di € 100.000).



Facciamo un esempio

**Ammontare del danno indennizzabile eccedente il limite di Indennizzo annuo**

Somma annua assicurata pari a € 100.000;

Limite di indennizzo annuo pari a € 70.000 (70% della somma assicurata)

Ammontare del danno € 90.000;

Indennizzo € 70.000 (limite di indennizzo pari al 70% di € 100.000, comprensivo del 10% di franchigia).

**Art. 5. Dove sono valide le garanzie**

La garanzia Immobili - Terremoto e alluvione è valida SOLO sul territorio italiano; sono quindi esclusi la Repubblica di San Marino e la Città del Vaticano.

**Art. 6. Casi in cui non si ha diritto all'Indennizzo (le esclusioni)****ESCLUSIONI**

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

- a) 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;
- b) causati da eruzione vulcanica e da tremori del terreno provocati dal magma in risalita verso la superficie, maremoto, valanga o slavina, frana o cedimento del terreno, anche se questi fenomeni sono a loro volta provocati da un *Terremoto*;
- c) conseguenti o che accadono in occasione di un furto o di una rapina o 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);
- d) cosiddetti indiretti, come per 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) 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*;
- e) provocati a case e tettoie non conformi alle norme tecniche di legge e a eventuali disposizioni locali relative alle costruzioni in zona sismica alla data in cui sono state costruite;
- f) provocati a case e tettoie in costruzione oppure su cui sono in corso lavori di ampliamento o rifacimento;
- g) ai capannoni pressostatici, tensostrutture, tendostrutture ed al loro contenuto.

**CHE OBBLIGHI HO?****Art. 7. Cosa fare quando si verifica il Sinistro (la denuncia del Sinistro)**

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](http://www.mediolanumassicurazioni.it) - Area Clienti oppure sul sito [bancamediolanum.it](http://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](mailto: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 a un incaricato (il tutor) che, se necessario, chiede alla *Persona assicurata* ulteriore documentazione.

**Art. 8. Obblighi della persona assicurata in caso di sinistro**

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;

**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 (per esempio con foto o video) prima di iniziare le riparazioni.

## Art. 9. Come la Compagnia valuta, quantifica e liquida il Sinistro

### 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.

### ! È IMPORTANTE SAPERE

Consideriamo come un solo *Terremoto* tutte le scosse registrate nelle 168 ore successive alla prima scossa per cui può essere denunciato un *Sinistro* (perché ha le caratteristiche di cui abbiamo parlato all'art. 2); quindi, i danni sono valutati con riferimento a un singolo *Sinistro*.

Anche nel caso di *Alluvione* e *Inondazione*, valutiamo come riferiti a un singolo *Sinistro* tutti i danni provocati da più eventi che accadono nelle 168 ore successive al primo.

### 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 (per esempio se abitazione civile o studio professionale), all'uso che ne viene fatto e a 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

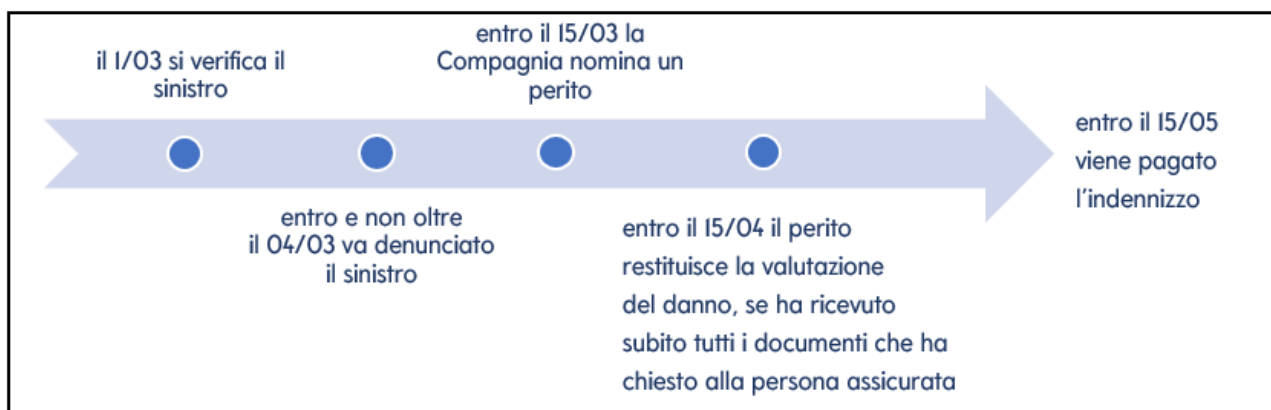
Dopo che è stato verificato il diritto della *Persona assicurata* a ricevere l'*Indennizzo*, valutato l'ammontare del danno e ricevuta tutta la documentazione necessaria, la *Compagnia* provvede al pagamento entro 30 giorni, sempreché ci sia accordo sulla somma che deve essere pagata.

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.



Facciamo un esempio

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 a 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. 8;
- 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*.



## QUANDO E COME DEVO PAGARE?

### Art. 10. 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 a 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 a 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*.

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](mailto:mediolanumassicurazioni@pec.mediolanum.it)*

*[www.mediolanumassicurazioni.it](http://www.mediolanumassicurazioni.it)*

Edizione 09/01/2026

È un prodotto di

