

Assicurazione multirischio Beni Immobiliari

Documento informativo precontrattuale per i prodotti assicurativi danni (DIP Danni)

Società Reale Mutua di Assicurazioni



Convenzione Leasing Immobiliare – BNL Leasing

Le informazioni precontrattuali e contrattuali complete relative al prodotto sono fornite in altri documenti.

Che tipo di assicurazione è?

È un'assicurazione che ti permette di proteggere il fabbricato su cui hai stipulato un contratto di leasing dai danni da: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, eventi sociopolitici e altri eventi accidentali. Inoltre, prevede il risarcimento per danni a cose, lesioni personali o morte, causati involontariamente a terzi, in conseguenza di fatto accidentale imputabile alla società di leasing nella sua qualità di proprietario.

L'assicurazione è stipulata da BNL LEASING SPA in forma collettiva e l'adesione da parte degli utilizzatori dei fabbricati concessi in locazione finanziaria è facoltativa.

Reale Mutua presta le garanzie fino all'importo massimo stabilito in polizza (c.d. limite di indennizzo e/o massimale).

Fermo il limite massimo di somma assicurata previsto per singolo Fabbricato in relazione alla categoria merceologica di rischio di appartenenza, la presente assicurazione prevede n. 2 opzioni di copertura, differenziate in base al valore della Somma Assicurata per singolo Fabbricato al netto dell'indicizzazione, e precisamente:

- OPZIONE A) per fabbricati con Somma Assicurata fino a € 5.000.000,00 al netto dell'indicizzazione
- OPZIONE B) per fabbricati con Somma Assicurata oltre € 5.000.001,00, al netto dell'indicizzazione, e nei limiti meglio descritti nella sezione dedicata del **DIP aggiuntivo Danni**.



Che cosa è assicurato?

- ✓ Garanzia Incendio: danni materiali e diretti ai fabbricati assicurati causati da qualsiasi evento, qualunque ne sia la causa, salvo quanto espressamente escluso.



Che cosa non è assicurato?

Salvo quanto previsto da specifiche garanzie, la sezione Incendio non opera per:

- ✗ furto (eccetto i danni ai fissi e infissi riconducibili a furto tentato o consumato), rapina, frode, truffa, ammanchi, smarrimenti, appropriazione indebita o infedeltà da parte di dipendenti, saccheggio, estorsione, malversazione, scippo e loro tentativi.
- ✗ assestamenti, restringimenti o dilatazioni di impianti e strutture di fabbricati, a meno che non siano provocate da eventi non specificatamente inclusi;
- ✗ montaggio o smontaggio di impianti salvo che siano dovuti a manutenzione effettuata in loco, da costruzione o demolizione di fabbricati;
- ✗ deterioramento, logorio, usura, mancata o anormale manutenzione, incrostazione, ossidazione, corrosione, arrugginimento, contaminazione, deperimenti, umidità, brina e condensa, stillicidio, siccità, termiti, insetti, vermi, roditori, animali o vegetali in genere, perdita di peso, fermentazione, infiltrazione, evaporazioni;
- ✗ lavorazione, stoccaggio e conservazione; impiego di sostanze, materiali e prodotti difettosi, che influiscono direttamente o indirettamente sulla qualità, quantità, titolo, colore delle merci in produzione o lavorazione; vizio di merci prodotte;
- ✗ errata manovra e movimentazione;
- ✗ sospensione o interruzione di forniture di energia, gas, acqua, purché tale sospensione o interruzione non sia stata provocata da evento non altrimenti escluso che abbia colpito le cose assicurate;
- ✗ dolo dell'Assicurato e/o Contraente e/o Assicurato Aggiunto o dei Soci a responsabilità illimitata o dei Suoi amministratori, legale rappresentante;
- ✗ ordinanze di Autorità o di leggi che regolino la costruzione, ricostruzione o demolizione dei Fabbricati e

✓ **Garanzia Responsabilità Civile:**

- ✓ danni involontariamente cagionati a terzi per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, da parte del Contraente e/o dall'Assicurato aggiunto in qualità di proprietario e concedente in locazione finanziaria dei fabbricati assicurati, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione alla proprietà dei fabbricati medesimi.

macchinari;

- ✗ dispersione liquidi e prodotti in genere per guasto o rottura accidentale di cisterne, serbatoi, vasche, salvo quanto previsto dalla garanzia inquinamento accidentale e nell'ambito del limite di Indennizzo da questa previsto;
- ✗ fuoriuscita e solidificazione di materiali contenuti in forni, crogiuoli, linee ed apparecchiature di fusione;
- ✗ difetti noti all'Assicurato, suoi Amministratori e Dirigenti, all'atto della stipulazione della Polizza;
- ✗ eventi per i quali deve rispondere, per legge o per contratto, il costruttore o il fornitore.

La sezione Responsabilità Civile non opera per i danni:

- ✗ derivanti dalla detenzione o dall'impiego di sostanze radioattive o di apparecchi per l'accelerazione di particelle atomiche;
- ✗ di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo;
- ✗ a cose che l'Assicurato o il Conduttore detengano a qualsiasi titolo, salvo che per veicoli con targa nel caso di Incendio, Esplosione, Scoppio del Fabbricato assicurato;
- ✗ da umidità, stillicidio e in genere da insalubrità dei locali;
- ✗ dalla presenza, uso, contaminazione, estrazione, manipolazione, lavorazione, vendita, distribuzione e/o stoccaggio di amianto e/o di prodotti contenenti amianto;
- ✗ di qualunque natura direttamente o indirettamente derivanti da onde elettromagnetiche e/o campi elettromagnetici.

Non sono considerati "terzi":

- ✗ il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato, nonché qualsiasi altro parente, affine o persona a lui legata da vincoli affettivi con lui convivente;
- ✗ quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, il socio a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti sopra descritti;
- ✗ le persone che essendo in rapporto di dipendenza con l'Assicurato, subiscano il danno in occasione di lavoro o servizio.



Ci sono limiti di copertura?

L'assicurazione opera, con l'applicazione di differenti Scoperti e Franchigie che possono comportare la riduzione o il mancato pagamento dell'Indennizzo.



Dove vale la copertura?

L'Assicurazione è valida per Fabbricati ubicati nell'ambito del territorio dello Stato italiano.



Che obblighi ho?

Al momento della sottoscrizione dell'assicurazione devono essere rilasciate dichiarazioni veritiere, esatte e complete sul rischio da assicurare e, nel corso del contratto, devono essere comunicati i cambiamenti che comportano un aggravamento del rischio assicurato. Le dichiarazioni non veritiere, inesatte o reticenti, o l'omessa comunicazione dell'aggravamento del rischio, possono comportare la cessazione dell'assicurazione e della copertura e la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo.



Quando e come devo pagare?

Le rate di premio vanno pagate unitamente a quanto dovuto come corrispettivo per le obbligazioni derivanti dal contratto di leasing del fabbricato assicurato.



Quando comincia la copertura e quando finisce?

L'assicurazione per ogni singola copertura ha la durata indicata nel modulo di adesione ed è pari a quella prevista dal contratto di leasing.



Come posso disdire la polizza?

L'assicurazione è stipulata con tacito rinnovo e alla sua scadenza si intende prorogata di un periodo uguale a quello originario, comunque non superiore ad un anno e così successivamente, salvo disdetta da parte del Contraente con raccomandata con ricevuta di ritorno, che deve pervenire al destinatario almeno 60 giorni prima della scadenza.

Il Conduttore può recedere anticipatamente dalla singola adesione in ogni momento, ma solo dopo aver ricevuto autorizzazione esplicita da parte del Contraente avendo effettuato la richiesta di recesso al medesimo utilizzando le modalità previste nel Contratto di Leasing. L'effetto del recesso decorrerà trascorsi 30 giorni dalla presentazione/validazione della copertura assicurativa equivalente.

Assicurazione multirischio Beni Immobiliari

Documento informativo precontrattuale aggiuntivo per i prodotti assicurativi danni (DIP aggiuntivo Danni)



Convenzione Leasing Immobiliare – BNL Leasing

Ed. 31/12/2025 (ultimo aggiornamento disponibile)

Scopo: Il presente documento contiene informazioni aggiuntive e complementari rispetto a quelle contenute nel documento informativo precontrattuale per i prodotti assicurativi danni (DIP Danni), per aiutare il potenziale aderente all'assicurazione a capire più nel dettaglio le caratteristiche del prodotto, con particolare riguardo alle coperture assicurative, alle limitazioni, alle esclusioni, ai costi nonché alla situazione patrimoniale dell'impresa.

L'aderente all'assicurazione deve prendere visione delle Condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione del Modulo di adesione.

Società: Società Reale Mutua di Assicurazioni, n° 1.00001 Albo delle imprese di assicurazione, capogruppo del Gruppo assicurativo Reale Mutua. Sede legale e direzione generale Via Corte d'Appello, 11 - 10122 Torino – Italia. Tel. +39 011 4311111 - fax +39 011 4350966 - Sito Internet: www.realemutua.it - E-mail: buongiornoreale@realemutua.it - Posta Elettronica Certificata (PEC): realemutua@pec.realemutua.it

Patrimonio netto: 2.810 milioni di euro. Risultato di esercizio: 393 milioni di euro. Solvency ratio: 418,4% (Dati al 31/12/2024). Relazione su solvibilità e condizione finanziaria (SFCR) disponibile su <https://www.realemutua.it/institutional/chi-siamo/relazioni-e-bilanci>

Al contratto si applica la legge italiana.

Prodotto



Che cosa è assicurato?

GARANZIA BASE - Rispetto a quanto indicato nel DIP sono presenti ulteriori garanzie indicate nelle Condizioni di Assicurazione: per la **SEZIONE INCENDIO** al punto 1 pag. 7; al punto 2.1 pag. 13; le condizioni particolari da pag. 19 a 24 e le condizioni speciali a pag. 24. Per la **SEZIONE RESPONSABILITÀ CIVILE** al punto 1 pag. 7; al punto 5.1 e 5.2 pag. 25.



Che cosa NON è assicurato?

GARANZIA BASE - Rispetto a quanto indicato nel DIP sono presenti ulteriori esclusioni: **SEZIONE INCENDIO:** i danni da: atti di guerra dichiarata o non, occupazione o invasione militare, requisizione, nazionalizzazione e confisca, guerra civile, rivoluzione, insurrezione, sequestri o ordinanze di governo o Autorità, anche locali, sia di diritto che di fatto; esplosioni o emanazioni di calore o radiazioni, provocate da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche; bradisismo, valanghe e slavine; mareggiate e penetrazioni di acqua marina; inquinamento in genere o contaminazione ambientale non di natura accidentale; trasporto o trasferimento, relative operazioni di carico e scarico, dei beni assicurati al di fuori del recinto aziendale; a meno che l'Assicurato provi che il sinistro non abbia alcun rapporto con i suddetti eventi. Sono esclusi i danni a seguito o in occasione di: sospensione e/o interruzione di fornitura di energia, gas, acqua, perché tale sospensione e/o interruzione non sia stata provocata da evento non altrimenti escluso che abbia colpito i fabbricati assicurati.

Beni esclusi: impianti ed apparecchiature elettroniche, se non al servizio di impianti relativi al Fabbricato o alle pertinenze e che non abbiano un contratto di manutenzione in corso; affreschi, mosaici, statue; boschi, coltivazioni, animali in genere e il terreno su cui sorge l'attività dichiarata in Polizza, salvo quanto previsto per le garanzie catastrofali (terremoto (sisma), inondazione, alluvione, esondazione e frana). Tutti i fabbricati oggetto di locazione finanziaria, il cui Conduttore svolga attività identificata nella propria visura camerale dai codici Ateco 38.xx.xx e 39.xx.xx. Tutti i beni che non siano oggetto del contratto di leasing per il quale è stipulata la polizza. Relativamente alle sole garanzie alluvione, inondazione, esondazione, Terremoto (sisma) e Frana sono esclusi anche i danni a: beni in leasing se assicurati con altro contratto; fabbricati in corso di costruzione; fabbricati abusivi, fabbricati collabenti. Solo per alluvione, inondazione, esondazione sono esclusi i danni causati a edifici costruiti in aree golenali e i beni ivi contenuti.

Per i danni da uragani, bufere, tempeste, vento e cose da esso trasportate, trombe d'aria, grandine, sono esclusi: gru, antenne, ciminiere e camini, cavi aerei, insegne; vetrate in genere, a meno che i danni agli stessi non derivino da rotture o lesioni subite dal tetto o dalle pareti; baracche o costruzioni in legno o plastica, capannoni pressostatici, tensostrutture, tendostrutture e simili; per i danni da sovraccarico neve non sono indennizzati i danni a fabbricati non conformi alle vigenti norme relative ai sovraccarichi di neve; per i danni da fuoriuscita di acqua condotta a seguito di rottura accidentale di impianti idrici, igienici e tecnici esistenti nei fabbricati assicurati non sono coperti i danni da umidità, stitilicidio, da intasamento di gronde e pluviali. Per i danni da Fenomeno elettrico Reale Mutua non indennizza i danni da causati in occasione di: collaudi, prove, esperimenti nonché in conseguenza di montaggi e smontaggi non connessi a lavori di manutenzione o revisione; per i quali deve rispondere per legge o per contratto il costruttore, venditore o locatore dei fabbricati assicurati; sono inoltre esclusi tutti i danni e difetti la cui riparazione o eliminazione rientra nelle prescrizioni del contratto d'assistenza tecnica, anche se non sottoscritto dal Contraente o dall'Assicurato; da carenza di manutenzione programmata, ove prevista, dei fabbricati assicurati; alle apparecchiature elettroniche oggetto di produzione, riparazione, commercializzazione.

Relativamente alle Lastre sono escluse le rotture: da operazioni di trasloco, lavori edili o stradali nelle immediate vicinanze, lavori sulle lastre od ai relativi supporti, sostegni o cornici, restauro o ristrutturazione dei locali; da rimozione delle suddette lastre o degli infissi o dei mobili su cui le stesse sono collocate; da cedimento del terreno o assestamento del fabbricato. Non costituiscono rotture indennizzabili a termini della presente polizza, le scheggiature e le rigature.

Per i danni materiali direttamente causati da dispersione di liquidi o fluidi in genere (intendendosi per tali i danni cagionati al fabbricato dai predetti liquidi dispersi), Reale Mutua non indennizza i danni: causati alle merci da dispersione di liquido frigorifero e/o antigelo; verificatisi in occasione di lavori di installazione o riparazione, collaudi, prove, modifiche costruttive. Per i danni materiali conseguenti a crollo e/o collasso strutturale dei fabbricati assicurati, Reale Mutua indennizza i danni materiali direttamente subiti dai medesimi, esclusi i danni da sovraccarico neve, dovuti ad errori di progettazione, di calcolo, di costruzione, montaggio ed installazione. Per i danni ai fabbricati da **Acqua piovana** sono esclusi i danni: per mancata manutenzione al tetto ed alle coperture; che si verificano ai fabbricati a seguito di infiltrazioni di acqua dal terreno; da gelo e da crollo per accumulo di neve e da acqua penetrata attraverso finestre o lucernari lasciati aperti; da fuoriuscita di acqua dagli argini di corsi naturali o artificiali, da laghi, bacini, dighe anche derivanti da acqua piovana; da umidità, stitilicidio, rigurgito di fogne, intasamento di gronde e pluviali; indiretti, consequenziali o di inattività; a cose poste a meno di 12 cm sul livello del pavimento dei locali; alle cose all'aperto o sotto semplici tettoie aperte da uno o più lati. Per i danni da **Alluvione, Inondazione, Esondazione** sono esclusi i danni: da maremoti, mareggiata, maree o penetrazioni di acqua marina; da cedimenti, smottamenti o franamenti del terreno; da umidità, stitilicidio, trasudamento o infiltrazioni; da colaggi o rottura degli impianti automatici di estinzione; da variazione della falda freatica; da allagamento, flash floods (bombe d'acqua), umidità, stitilicidio, trasudamento, infiltrazione; frana, lento e graduale movimento o scivolamento o distacco di roccia, detrito o terra; anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti ad alluvione, inondazione, esondazione. Sono compresi i danni da alluvione, inondazione, esondazione conseguenti a frana. Per i danni da **Allagamento** sono esclusi i danni causati da: Alluvione, inondazione, esondazione; Eventi atmosferici; Sovraccarico neve; gelo; penetrazione di acqua piovana attraverso porte, finestre o lucernari lasciati aperti; mareggiata e penetrazione di acqua marina; infiltrazioni di acqua provenienti dal terreno; cedimento o frana; subiti da: alberi, cespugli, coltivazioni floreali ed agricole in genere; recinti non in muratura o in metallo rigido, cancelli, gru, cavi aerei, ciminiere e camini, tende in genere, insegne ed antenne e simili installazioni esterne. Per i danni da **Terremoto (sisma)** sono esclusi i danni: causati da esplosione, emanazione di calore e radiazione, provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo e di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da terremoto; causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto del terremoto sulle cose assicurate; di furto, smarrimento, rapina, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere; indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale o industriale, sospensione di lavoro o da qualsiasi danno che non riguardi la materialità delle cose assicurate. Sono esclusi i danni da: maremoto, mareggiate e penetrazioni di acqua marina; alluvione, inondazione, esondazione, allagamento; eruzioni vulcaniche, bradisismo, subsidenza; valanghe e slavine; frana; anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti a terremoto (sisma). Per i danni da **Eruzione vulcanica, maremoto** sono esclusi i danni: causati da esplosione, emanazione di

calore e radiazione, provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo e di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da eruzione vulcanica, maremoto, mareggiata; causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto del terremoto sulle cose assicurate; di furto, smarrimento, rapina, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere; indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale o industriale, sospensione di lavoro o da qualsiasi danno che non riguardi la materialità delle cose assicurate. Sono esclusi altresì danni da: penetrazioni di acqua marina; alluvione, inondazione, esondazione, allagamento; bradisismo, subsidenza; valanghe e slavine; frana; anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti a eruzione vulcanica, maremoto, mareggiata. **Frana:** Sono esclusi i danni da: maremoto, alluvione, inondazione, esondazione; allagamento; eruzioni vulcaniche, bradisismo, subsidenza; valanghe e slavine; lento e graduale movimento o scivolamento o distacco di roccia, detrito o terra; frane dovute ad errori di progettazione/costruzione nel riporto o di lavori di scavo di pendii naturali o artificiali; anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti a frane; cedimento del terreno se non causato da frane; frane già note o potenzialmente già note. Sono compresi i danni da frana conseguenti ad alluvione, inondazione, esondazione. **SEZIONE RESPONSABILITÀ CIVILE: Sono esclusi i danni:** da furto; dall'esercizio nel Fabbicato, da parte del Conduttore o di terzi, di industrie, commerci, arti, professioni, nonché dall'attività personale del Conduttore, degli inquilini o condomini e loro familiari; derivanti da beni che non siano oggetto del contratto di leasing per il quale è stipulata la polizza.



Ci sono limiti di copertura?

La somma assicurata, al netto dell'indicizzazione, per singolo fabbricato corrisponde ai valori indicati nel seguente elenco, salvo casi particolari che il Contraente sottoporrà a Reale Mutua per la valutazione specifica; Reale Mutua si riserva la facoltà di derogare al limite massimo di somma assicurabile, nonché a deducibili e limiti, per singolo fabbricato sulla base di valutazioni tecniche e di sostenibilità dello specifico rischio in esame:

Opzione 051 - Categoria 1: € 25.000.000

Uffici, abitazioni, alberghi, pensioni, residence, ristoranti, autorimesse, case di cura, ospedali, studi medici, caserme, chiese, edifici vuoti, edifici in corso di accatastamento, laboratori di analisi, musei, scuole.

Opzione 052 - Categoria 2: € 20.000.000

Negozi, magazzini (che siano o meno pertinenza di altri immobili); laboratori artigianali; concessionari di veicoli in genere con annessa officina meccanica/deposito di ricambi; carrozzerie; supermercati; ipermercati; magazzini e grandi magazzini al dettaglio; palestre e centri fitness.

Opzione 053 - Categoria 3: € 16.000.000

Capannoni industriali; adibiti a produzione e relativi depositi; tipografie/ aziende grafiche; cinema multisala; centri produzione televisiva.

Opzione 054 - Categoria 4: € 12.000.000

Depositi logistici; depositi commerciali all'ingrosso; spedizionieri; corrieri; autotrasportatori.

Opzione 055 - Categoria 5: € 10.000.000

Capannoni adibiti a produzioni, lavorazione, deposito o vendita di: carta/ cartone, pellame; chimica; legno; alcolici; ovatta/cellulosa; plastica/gomma; sughero; vernici/smalti.

Limitatamente alle garanzie di polizza **Allagamento, Alluvione, inondazione, esondazione, Terremoto (sisma), Frana, Eruzioni vulcaniche, maremoto** è operante il limite di indennizzo di polizza aggregato per tutti i fabbricati assicurati pari ad € 45.000.000 per sinistro ed annualità assicurativa.

OPZIONE A – S.a. fino a € 5.000.000 al netto dell'indicizzazione

Sezione I - INCENDIO: Franchigia € 1.000, lim.ind. 100% della s.a. Fabbicato. **Danni da fumo:** Franchigia € 250, lim.ind. 100% della s.a. Fabbicato; **Tumulti popolari, scioperi, sommosse, atti vandalici o dolosi, atti terrorismo e sabotaggio:** scoperto 10%, min. € 1.500, lim.ind.: 80% s.a. Fabbicato; **Guasti cagionati dai ladri a Fissi e infissi:** Franchigia € 500, lim.ind. 80% della s.a. Fabbicato; **Uragano, bufera, tempesta, vento e cose da esso trascinate, trombe d'aria e grandine:** scoperto 10% min. € 1.000; lim.ind.: 80% s.a. Fabbicato; **Grandine su fragili:** scoperto 10% min. € 5.000, lim. Ind. €100.000 per sinistro e € 250.000 per anno; **Sovraccarico neve:** franchigia € 5.000, lim.ind. 50% s.a. Fabbicato; **Danni da acqua condotta e spese per la ricerca e la riparazione del guasto:** Franchigia € 250; lim.ind.3% s.a. Fabbicato con il massimo di € 10.000; **Danni da gelo:** Franchigia €500, lim.ind. € 250.000; **Fenomeno elettrico:** scoperto 10% min. € 300; lim.ind. €20.000; **Rottura di vetri e lastre:** Franchigia € 500, lim.ind. 5% del valore dell'immobile con massimo di € 25.000; **Da dispersione liquidi e fluidi in genere:** Franchigia € 250, lim.ind. 100% della s.a. Fabbicato; **Crollo e collasso strutturale:** Scoperto 10%, min. € 2.500, lim.ind. € 25.000 per sinistro e € 1.000.000 per anno; **Oneri di urbanizzazione:** lim.ind. € 25.000; **Spese di Demolizione e sgombero:** lim.ind. 10% del danno, max € 50.000; **Inquinamento accidentale:** Scoperto 10%, minimo € 2.500, lim.ind. € 100.000 per sinistro e € 500.000 per anno; **Onorario periti e consulenti:** lim. Ind.: € 5.000 per Sinistro e € 50.000 per anno; **Onda Sonica:** Franchigia € 500, lim.ind. 5% della s.a. Fabbicato, max € 25.000; **Manutenzione Fabbicati:** Scoperto: 10%, min. € 2.500; **Terreno:** scoperto 15%, lim.ind. 5% della s.a. del Fabbicato con il min € 2.500 ed il max € 50.000; **Alluvione, inondazione, esondazione (Fabbicati con s.a. fino a € 1.000.000):** scoperto 15%, lim. Ind.100% s. a. - **Alluvione, inondazione, esondazione (Fabbicati con s.a. oltre € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 70% s.a.; **Terremoto (sisma) (Fabbicati con s.a. fino a € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 100% s. a. - **Terremoto (sisma) (Fabbicati con s.a. oltre € 1.000.000):** scoperto 15%; lim.ind. 70% s.a.; **Frana (Fabbicati con s.a. fino a € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 100% s.a. - **Frana (Fabbicati con s.a. oltre € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 70% s.a.; **Maremoto, eruzioni vulcaniche:** scoperto 10%, min. € 2.000; lim.ind. 70% s.a. del Fabbicato; **Acqua piovana:** franchigia € 1.000, lim.ind € 50.000 in eccesso a quanto previsto per la garanzia Allagamento; **Allagamento:** scoperto 10% del danno, min. € 2.500, lim.ind. 80% s.a. del Fabbicato; **Sezione II - Danni da RC:** Franchigia €250, lim.ind. € 3.000.000 per sinistro. **Danni da interruzioni o sospensioni di attività:** Franchigia € 250, lim.ind. € 300.000 per sinistro; **Ricorso terzi:** lim.ind. € 1.500.000.

OPZIONE B – S.a. oltre € 5.000.001 e fino alla somma assicurata prevista per ogni categoria merceologica di rischio (opz. dalla n.051 alla n.055 in elenco che precede), al netto dell'indicizzazione, e salvo casi particolari che il Contraente sottoporrà a Reale Mutua per la valutazione specifica; Reale Mutua si riserva la facoltà di derogare al limite massimo di somma assicurabile, nonché a deducibili e limiti, per singolo fabbricato sulla base di valutazioni tecniche e di sostenibilità dello specifico rischio in esame.

Sezione I -INCENDIO: Franchigia € 2.000, lim.ind. 100% della s.a. Fabbicato; **Danni da fumo:** Franchigia € 250, lim.ind. 100% della s.a. Fabbicato; **Tumulti popolari, scioperi, sommosse, atti vandalici o dolosi, atti terrorismo e sabotaggio:** scoperto 10%, min. € 1.500, lim.ind.: 80% s.a. Fabbicato; **Guasti cagionati dai ladri a Fissi e infissi:** Franchigia € 500, lim.ind. 80% della s.a. Fabbicato; **Uragano, bufera, tempesta, vento e cose da esso trascinate, trombe d'aria e grandine:** scoperto 10% min. € 1.000; lim.ind.: 80% s.a. Fabbicato; **Grandine su fragili:** scoperto 10% min. € 5.000, lim. Ind. €100.000 per sinistro e € 250.000 per anno; **Sovraccarico neve:** franchigia € 5.000, lim.ind. 50% s.a. Fabbicato; **Danni da acqua condotta e spese per la ricerca e la riparazione del guasto:** Franchigia € 250; lim.ind.3% s.a. Fabbicato con il massimo di € 15.000; **Danni da gelo:** Franchigia €500, lim.ind. € 250.000; **Fenomeno elettrico:** Scoperto: 10% danno, min. € 5.000; lim.ind. €150.000; **Rottura di vetri e lastre:** Franchigia € 500, lim.ind. 5% del valore dell'immobile con massimo di € 50.000; **Da dispersione liquidi e fluidi in genere:** Franchigia € 250, lim.ind. 100% della s.a. Fabbicato; **Crollo e collasso strutturale:** Scoperto 10%, min. € 2.500, lim.ind. € 100.000 per sinistro e € 1.000.000 per anno; **Oneri di urbanizzazione:** lim.ind. € 25.000; **Spese di Demolizione e sgombero:** lim.ind 10% del danno, max € 100.000; **Inquinamento accidentale:** Scoperto: 10%, minimo € 2.500, lim.ind. € 250.000 per sinistro e € 500.000 per anno; **Onorario periti e consulenti:** lim. Ind.: € 5.000 per Sinistro e € 50.000 per anno; **Onda Sonica:** Franchigia € 500, lim.ind. 5% della s.a. Fabbicato, max € 50.000; **Manutenzione Fabbicati:** Scoperto: 10%, min. € 2.500; **Terreno:** scoperto 15%, lim.ind. 5% della s.a. del Fabbicato con il min € 2.500 ed il max € 50.000; **Alluvione, inondazione, esondazione (Fabbicati con s.a. fino a € 1.000.000):** scoperto 15%, lim. Ind.100% s. a. - **Alluvione, inondazione, esondazione (Fabbicati con s.a. oltre € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 70% s.a.; **Terremoto (sisma) (Fabbicati con s.a. fino a € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 100% s. a. - **Terremoto (sisma) (Fabbicati con s.a. oltre € 1.000.000):** scoperto 15%; lim.ind. 70% s.a.; **Frana (Fabbicati con s.a. fino a € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 100% s.a. - **Frana (Fabbicati con s.a. oltre € 1.000.000):** scoperto 15%, lim.ind. 70% s.a.; **Maremoto, eruzioni vulcaniche:** scoperto 10%, min. € 5.000; lim.ind. 70% s.a. del Fabbicato; **Acqua piovana:** franchigia € 1.000, lim.ind € 100.000 in eccesso a quanto previsto per la garanzia Allagamento; **Allagamento:** scoperto 10% del danno, min. € 2.500, lim.ind. 80% s.a. del Fabbicato; **Sezione II - Danni da RC:** Franchigia €250; lim.ind. € 5.000.000 per sinistro; **Danni da interruzioni o sospensioni di attività:** Franchigia € 250, lim.ind. € 500.000 per sinistro; **Ricorso terzi:** lim.ind. € 2.000.000.



A chi è rivolto questo prodotto?

Il presente contratto è rivolto a coloro i quali hanno stipulato un contratto di leasing con la Società BNL LEASING SPA per i danni diretti ai fabbricati concessi in locazione finanziaria, nonché per i danni di responsabilità civile connessi alla proprietà dei fabbricati medesimi.

La polizza è stipulata da BNL LEASING SPA in forma collettiva e l'adesione da parte dei Conduttori dei fabbricati concessi in locazione finanziaria è facoltativa.

 Quali costi devo sostenere?	
Sulla base dei dati storici relativi al presente prodotto, l'ammontare medio della quota percepita dagli intermediari corrisponde al 40% dei costi.	
COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE?	
All'impresa assicuratrice	Per iscritto: - Servizio "Buongiorno Reale" - Reale Mutua Assicurazioni, via Corte d'Appello 11, 10122 Torino – E-mail: buongiornoale@realemutua.it . Funzione incaricata: Ufficio Reclami Gruppo Reale Mutua, via M.U. Traiano 18, 20149 Milano. La Compagnia è tenuta a rispondere entro 45 giorni. Info su www.realemutua.it
All'IVASS	In caso di esito insoddisfacente o risposta tardiva: IVASS, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, fax 06.42133206, pec: ivass@pec.ivass.it . Info su: www.ivass.it
PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:	
Arbitro assicurativo	Presentando ricorso all'Arbitro Assicurativo tramite il portale disponibile sul sito internet dello stesso (www.arbitroassicurativo.org) dove è possibile consultare i requisiti di ammissibilità, le altre informazioni relative alla presentazione del ricorso stesso e ogni altra indicazione utile.
Mediazione	Interpellando un Organismo di Mediazione tra quelli presenti nell'elenco del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it (Legge 9/8/2013, n.98). È obbligatoria per l'eventuale ricorso all'Autorità Giudiziaria.
Negoziazione assistita	Tramite richiesta del proprio avvocato all'Impresa.
Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie	Arbitrato: è prevista dal contratto la facoltà di ricorrere all'arbitrato, in alternativa al ricorso all'Autorità Giudiziaria Commissione di Garanzia dell'assicurato: ricorso gratuito, decisione vincolante solo per la Società. Info e Regolamento su www.realemutua.it Liti transfrontaliere: per controversie con un'impresa d'assicurazione con sede in uno Stato membro dell'Unione Europea diverso dall'Italia, l'interessato può presentare reclamo all'IVASS con la richiesta di attivazione della procedura FIN-NET o presentarlo direttamente al sistema estero competente, attivando tale procedura accessibile dal sito internet www.ivass.it
REGIME FISCALE	
Trattamento fiscale applicabile al contratto	Il premio è comprensivo dell'imposta di assicurazione, con aliquota d'imposta pari a: 22,25%, comprensivo della maggiorazione del contributo antirackett pari all'1%, per le garanzie della sezione Incendio e sezione Responsabilità Civile.
Cos'è il diritto all'oblio oncologico?	
Diritto all'oblio oncologico	Se il cliente è stato precedentemente affetto da patologie oncologiche - il cui trattamento attivo sia concluso, in mancanza di recidive, da più di dieci anni, secondo quanto previsto dalla legge 7 dicembre 2023, n. 193 e dai relativi decreti attuativi - non è tenuto a fornire informazioni, né subire qualunque tipo di indagine (es. visita medica) in merito a tale pregressa patologia. Il termine è ridotto da dieci a cinque anni, nel caso in cui la patologia sia insorta prima del compimento del ventunesimo anno di età. Per le patologie oncologiche previste dalla Legge 7 dicembre 2023, n. 193 e dai relativi decreti attuativi, sono previsti termini inferiori, indicati nella Tabella, consultabile sul sito internet dell'impresa al seguente link https://www.realemutua.it/scopri-reale-mutua/press-room/magazine/oblio-oncologico .
Certificazione della sussistenza dei requisiti necessari ai fini dell'oblio oncologico	Il cliente che precedentemente alla stipulazione o rinnovo del contratto di assicurazione abbia fornito informazioni relative al proprio stato di salute, concernenti patologie oncologiche da cui sia stato precedentemente affetto e il cui trattamento attivo si sia concluso, senza episodi di recidiva, invia tempestivamente all'impresa di assicurazione o all'intermediario la certificazione rilasciatagli, secondo quanto previsto dalla legge n. 193 del 2023 e successivi decreti attuativi.
Effetti dell'oblio oncologico per le imprese	Se è decorso il periodo previsto per la sussistenza del diritto all'oblio oncologico, le informazioni eventualmente già acquisite non possono essere utilizzate per modificare le condizioni contrattuali, per valutare il rischio dell'operazione o la solvibilità del cliente. Le imprese hanno l'obbligo di cancellare in modo definitivo i dati relativi alla patologia oncologica pregressa entro 30 gg. dal ricevimento della certificazione, senza oneri per il cliente. Le clausole contrattuali stipulate in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 2 commi da 1 a 5 della Legge 7 dicembre 2023 n. 193 sono nulle, fatta salva l'efficacia e la validità del contratto. La nullità opera soltanto a vantaggio del contraente o dell'assicurato ed è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento.
LE INFORMAZIONI SULLA POLIZZA ASSICURATIVA SONO MESSE A DISPOSIZIONE DEL CONTRAENTE BNL LEASING SPA SU AREA INTERNET AD ACCESSO RISERVATO. LE INFORMAZIONI SULLA SUA POSIZIONE ASSICURATIVA POSSONO ESSERE RICHIESTE A BNL LEASING SPA INCARICATO DELLA DISTRIBUZIONE DELLA POLIZZA AI SEGUENTI RECAPITI: BNL LEASING S.p.A. bnlleasing@legalmail.it OPPURE AL SERVIZIO BUONGIORNO REALE (buongiornoale@realemutua.it), - Funzione incaricata: Ufficio Reclami Gruppo Reale Mutua, via M.U. Traiano 18, 20149 Milano. La Compagnia è tenuta a rispondere entro 45 giorni. Info su www.realemutua.it. - PRECISANDO IL NUMERO DI POLIZZA PRESENTE NEL MODULO DI ADESIONE, IL RIFERIMENTO DEL CONTRATTO DI LEASING E I SUOI RECAPITI E DATI IDENTIFICATIVI.	



REALE GROUP

T O G E T H E R M O R E

POLIZZA CONVENZIONE LEASING IMMOBILIARE BNL LEASING SPA

Fabbricati oggetto di contratti di riferimento stipulati dal 31.12.2025

Le presenti Condizioni di Assicurazione Mod. 2025/10/3940613 sono composte da n.32 pagine e formano parte integrante del Set informativo.

Il presente Set Informativo, composto da:

- Condizioni di Assicurazione, comprensive di Glossario dei termini,
 - Documento Informativo Precontrattuale (DIP Danni),
 - Documento Informativo Precontrattuale Aggiuntivo (DIP Aggiuntivo Danni),
- deve essere consegnato al Condatore prima della sottoscrizione del contratto.

LEGGERE PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE

COPIA PER IL CONDUTTORE DEL *FABBRICATO* ASSICURATO



INDICE	PAGINA
Glossario	3 di 32
Polizza Convenzione	7 di 32
Condizioni Generali di Assicurazione	10 di 32
Sezione I - Assicurazione Incendio	13 di 32
Sezione I - Condizioni Particolari	19 di 32
Sezione I - Condizioni Speciali	24 di 32
Sezione II - Assicurazione Responsabilità civile verso terzi	25 di 32
Condizioni Particolari a valere per tutte le sezioni di Polizza	27 di 32
Limiti di indennizzo – scoperti – franchigie	28 di 32
Informativa per Contraenti e Assicurati ai sensi degli artt. 13 e 14 del	32 di 32
Regolamento (UE) n. 679/2016	



GLOSSARIO

Le definizioni, il cui significato è riportato di seguito, nel testo contrattuale sono in *corsivo*.

I termini definiti al singolare si intendono definiti anche al plurale e viceversa.

ALLAGAMENTO

Eccesso o accumulo di acqua piovana in luogo normalmente asciutto non dovuto ad alluvione, inondazione, esondazione e rotture accidentali di tubazioni diverse da gronde e pluviali.

ALLUVIONE, INONDAZIONE, ESONDAZIONE

Straripamento, tracimazione, fuoriuscita d'acqua e quanto da essa trasportato, dalle usuali sponde di corsi d'acqua, di bacini naturali o artificiali, da qualunque causa provocata.

ASSICURATO

Il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione.

ASSICURAZIONE

Il contratto di assicurazione che si conclude mediante la sottoscrizione della *polizza*.

MODULO DI ADESIONE

Documento che riporta i dati identificativi del *conduttore* e quelli necessari alla gestione dell'*assicurazione*, i dati identificativi del rischio, le *somme assicurate*, il premio e la sottoscrizione da parte del *conduttore* medesimo.

BONIFICA

Complesso di lavori e opere necessari per prosciugare e risanare, a fini produttivi e igienici, *terreni* colpiti da *terremoto (sisma)*, *alluvione*, *inondazione*, *esonazione* e *frana*.

Non rientrano in questa definizione gli interventi per il risanamento da inquinamento ambientale o da contaminazione.

CONDUTTORE

Il locatario utilizzatore dei fabbricati assicurati avuti in locazione dal *Contraente*.

CONTRAENTE

BNL Leasing S.p.A., Società che stipula l'assicurazione e la distribuisce in qualità di intermediario iscritto alla sezione D del Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi con il n. D000631593.

CONTRATTO DI RIFERIMENTO

Il contratto di locazione finanziaria stipulato tra il *Contraente* e il *Conduttore*.

COSE

Oggetti materiali e animali.

ESPLODENTI

Sostanze e prodotti che, anche in piccola quantità:

- a) a contatto con l'aria o con l'acqua a condizioni normali danno luogo ad esplosione;
- b) per azione meccanica o termica esplodono; e comunque gli esplosivi considerati dall'art. 83 del



R.D. n. 635 del 6 maggio 1940 ed elencati nel relativo Allegato A, nonché successive modifiche o integrazioni.

ESPLOSIONE

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

FABBRICATO

L'intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura compresi *fissi e infissi* ed opere di fondazione o interrate, impianti di riscaldamento, condizionamento, idrici, sanitari e di sollevamento, impianti elettrici e quanto altro simile il tutto purché a servizio del *fabbricato* e sempreché oggetto della locazione finanziaria.

FABBRICATO ABUSIVO

Edificio realizzato in assenza di permessi o realizzato in piena difformità rispetto al permesso stesso.

FABBRICATO COLLABENTE

Costruzione non abitabile o non agibile e comunque di fatto non utilizzabile a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici o che non si possa rendere utilizzabile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

FISSI E INFISSI

Manufatti per la chiusura dei vani di transito, illuminazione e aerazione delle costruzioni e in genere quanto è stabilmente ancorato alle strutture murarie rispetto alle quali ha funzione secondaria di finimento o protezione.

FRANA

Rapido movimento o scivolamento o distacco di roccia, detrito o terra lungo un versante o un intero rilievo sotto l'azione della gravità, scoscendimento di terre e rocce anche non derivate da infiltrazioni d'acqua.

FRANCHIGIA

La parte di danno, espressa in cifra fissa, che rimane a carico dell'*Assicurato*.

INCENDIO

Combustione, con fiamma, di beni materiali al di fuori di appropriato focolare, che può autoestendersi e propagarsi.

INCOMBUSTIBILI

Sostanze e prodotti che alla temperatura di 750°C non danno luogo a manifestazione di fiamma né a reazione esotermica. Il metodo di prova è quello internazionale stabilito dalla norma ISO/DIS 1182.2 nonché successive modifiche o integrazioni.

INDENNIZZO

La somma dovuta da Reale Mutua in caso di *sinistro*.

INFIAMMABILI

Sostanze e prodotti (ad eccezione delle soluzioni idroalcoliche di gradazione non superiore a 35° centesimali) non classificabili "esplosivi" che rispondono alle seguenti caratteristiche:



Tipo A

- gas combustibili;
- liquidi e solidi con punto di infiammabilità inferiore a 21°C;
- sostanze e prodotti che, a contatto con l'acqua o l'aria umida, sviluppano gas combustibili;
- sostanze e prodotti che, anche in piccole quantità a condizioni normali ed a contatto con l'aria, spontaneamente si infiammano.

Tipo B

- liquidi e solidi con punto di infiammabilità non inferiore a 21°C e inferiore a 55°C.

Tipo C

- liquidi e solidi con punto di infiammabilità non inferiore a 55°C e inferiore a 100°C;
- ossigeno, sostanze e prodotti decomponibili generanti ossigeno.

Il punto di infiammabilità si determina in base alle norme di cui al D.M. 17 dicembre 1977, allegato V, nonché successive modifiche o integrazioni.

Si conviene la seguente equivalenza: 10 kg di infiammabili di tipo A equivalgono a 100 kg di infiammabili di tipo B o a 400 kg di infiammabili di tipo C.

MERCI SPECIALI

Si denominano convenzionalmente "merci speciali" le seguenti:

- D1- polveri, trucioli o spugna di: alluminio, bronzo di alluminio, bronzo, magnesio, titanio, zirconio, afnio, torio, tungsteno, uranio - celluloidi (grezza ed oggetti di) - materie plastiche espanse o alveolari - imballaggi in materia plastica espansa o alveolare (eccettuati quelli racchiusi nella confezione delle merci) - e sughero grezzo;
- D2- se non in balle: cartaccia, carta straccia o da macero, refili e sfridi di carta e cartone - schiuma di lattice, gomma spugna o microporosa - cotone idrofilo - ovatte - cotone sodi;
- D3 -se in balle: cartaccia, carta straccia o da macero, refili e sfridi di carta e cartone - cascami tessili, ritagli di tessuti, stracci - stracciati, sfilacciati, garnettati, filetti, esclusi quelli contenenti lana per almeno l'80% - ovatte sintetiche - piume o piumino. Si conviene la seguente equivalenza: 100 kg di merci speciali di categoria D1 equivalgono a 150 kg di merci speciali di categoria D2 o a 250 kg di merci speciali di categoria D3.

POLIZZA

Il documento che prova l'*assicurazione*.

PREMIO

La somma dovuta dal *Conduttore* nell'ambito del *contratto di riferimento* e dal *Contraente* a Reale Mutua in forza del contratto di *assicurazione*.

PRIMO RISCHIO ASSOLUTO

Forma di assicurazione per la quale Reale Mutua, a prescindere dal valore complessivo dei beni assicurati, risponde dei danni sino alla concorrenza della somma assicurata senza l'applicazione della regola proporzionale.

SOMMA ASSICURATA

Valore del *fabbricato* indicato nel *modulo di adesione*, in base al quale è stipulata l'*assicurazione*. Il valore corrisponde a quello riportato dal relativo *contratto di riferimento* ed è soggetto ad *indicizzazione* economica.

SCOPPIO



Repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione interna di fluidi non dovuto a esplosione. Gli effetti del gelo e del “colpo d’ariete” non sono considerati scoppio.

SINISTRO

Il verificarsi del fatto dannoso per il quale è prestata la garanzia assicurativa.

TERREMOTO (SISMA)

Sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene.

TERRENO

Fondi o loro porzioni con differenti caratteristiche geografiche in relazione alla posizione e alla loro conformazione, di proprietà del *Contraente/Assicurato* e in uso al *Conduttore* purché in forza di un diritto rilevabile o desumibile da documentazione formale.

Si intendono assicurati esclusivamente quelli presso l’ubicazione ove sorgono i *fabbricati* assicurati con la presente *polizza* e di pertinenza degli stessi, sempreché utilizzati per l’attività esercitata.

TERRORISMO

Per atto di terrorismo si intende un atto (incluso anche l’uso o la minaccia dell’uso della forza o della violenza) compiuto da qualsiasi persona o gruppo di persone che agiscano da sole o per conto o in collegamento con qualsiasi organizzazione o governo, per scopi politici, religiosi, ideologici o simili, inclusa l’intenzione di influenzare qualsiasi governo o di impaurire la popolazione o una sua parte.

TETTO – COPERTURA – SOLAI

- tetto: il complesso degli elementi destinati a coprire e proteggere il *fabbricato* dagli agenti atmosferici, comprese relative strutture portanti (orditura, tiranti o catene);
- copertura: il complesso degli elementi del tetto escluse strutture portanti, coibentazioni, soffittature e rivestimenti;
- solai: il complesso degli elementi che costituiscono la separazione orizzontale tra i piani del *fabbricato*, escluse pavimentazioni e soffittature.



POLIZZA CONVENZIONE

1) Oggetto della convenzione

Premesso che la Spettabile *Contraente* concede in locazione finanziaria *fabbricati* o porzioni di *fabbricato* ai propri Clienti, d'ora innanzi chiamati *Conduttori*, il *Contraente/Assicurato* e Reale Mutua si impegnano rispettivamente a richiedere ed a rilasciare coperture assicurative contro i rischi indicati, alle condizioni generali e particolari tutte della presente *polizza*, con le modalità ed i termini di seguito descritti per i *fabbricati* che il *Contraente* concede in locazione, a condizione che:

- a) la somma assicurata, al netto dell'indicizzazione, per singolo *fabbricato* non sia superiore ai valori indicati nella tabella seguente, salvo casi particolari che il *Contraente* sottoporrà a Reale Mutua per la valutazione specifica; Reale Mutua si riserva la facoltà di derogare al limite massimo di somma assicurabile, nonché a deducibili e limiti, per singolo *fabbricato* sulla base di valutazioni tecniche e di sostenibilità dello specifico rischio in esame;
- b) i *fabbricati* assicurati abbiano principalmente:
 - 1. strutture portanti verticali e *solai* (per i *fabbricati* a più piani) e strutture portanti del *tetto* in materiali incombustibili;
 - 2. coperture e pareti esterne in materiali incombustibili;
 - 3. coibentazioni, soffittature, rivestimenti in genere anche in materiali combustibili esclusi materia plastica espansa, cartoni bitumati o catramati e materiali vegetali diversi dal legno;
- c) che nell'ambito dell'area relativa al rischio assicurato non siano presenti esplosivi in quantitativo superiore a 1Kg;
- d) nell'ambito dell'area relativa al rischio assicurato non siano presenti merci speciali in quantitativi equivalenti superiori a 2000Kg di Tipo D1;
- e) non esistano depositi, con o senza scaffalature, aventi altezza di impilamento superiore a 10 metri;
- f) per le attività che lo prevedano, il conduttore sia in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi (o di Nulla Osta Provvisorio) rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a "regola d'arte" ovvero alle norme CEI (legge 1° marzo 1968 e legge 5 marzo 1990 n. 46). È riconosciuta facoltà alla *Contraente* d'inserire in copertura *fabbricati* temporaneamente privi delle certificazioni e/o dichiarazioni di conformità previste dal presente comma, per un periodo massimo di n. 180 giorni dall'inserimento in copertura del *fabbricato*, purché sia stata richiesta la certificazione all'autorità competente, riscontrabile attraverso idonea documentazione che dovrà essere fornita alla Società a semplice richiesta di quest'ultima.

Fabbricati che non abbiano i requisiti di cui ai punti a) usque f) potranno essere inseriti in Convenzione a condizioni concordate in via preventiva.

Inoltre, resta inteso tra le Parti che possono essere inseriti nella presente *polizza*, previa sottoscrizione del *Modulo di Adesione*, anche *fabbricati* assicurati in precedenza con polizza a cura e carico del *Conduttore*, purché rispondenti alle caratteristiche previste in Premessa ai punti a) usque f).

L'assicurazione vale per i *fabbricati* ubicati nel territorio della Repubblica Italiana, rientranti nelle categorie merceologiche di rischio così articolate:



N. OPZIONE	Categorie merceologiche di rischio	Massima Somma assicurabile
051	<u>Categoria 1</u> Uffici, abitazioni, alberghi, pensioni, residence, ristoranti, autorimesse, case di cura, ospedali, studi medici, caserme, chiese, edifici vuoti, edifici in corso di accatastamento, laboratori di analisi, musei, scuole.	25.000.000
052	<u>Categoria 2</u> Negozi, magazzini (che siano o meno pertinenza di altri immobili); laboratori artigianali; concessionari di veicoli in genere con annessa officina meccanica/deposito di ricambi; carrozzerie; supermercati; ipermercati; magazzini e grandi magazzini al dettaglio; palestre e centri fitness.	20.000.000
053	<u>Categoria 3</u> Capannoni industriali; adibiti a produzione e relativi depositi; tipografie/ aziende grafiche; cinema multisala; centri produzione televisiva.	16.000.000
054	<u>Categoria 4</u> Depositi logistici; depositi commerciali all'ingrosso; spedizionieri; corrieri; autotrasportatori.	12.000.000
055	<u>Categoria 5</u> Capannoni adibiti a produzioni, lavorazione, deposito o vendita di: carta/ cartone, pellame; chimica; legno; alcolici; ovatta/cellulosa; plastica/gomma; sughero; vernici/smalti.	10.000.000

2) Limiti della Convenzione

Fermi i limiti massimi di *somma assicurata* sopra indicata, la presente *polizza* prevede n. 2 opzioni di copertura, differenziate in base al valore della *somma* medesima **al netto dell'indicizzazione** per singolo *fabbricato*, e precisamente:

- OPZIONE A):

per *fabbricati* con Somma Assicurata fino a € 5.000.000,00 **al netto dell'indicizzazione**;

- OPZIONE B):

per *fabbricati* con Somma Assicurata oltre € 5.000.001,00, **al netto dell'indicizzazione**, e fermo quanto previsto al punto 1) a) che precede.

Per ogni Opzione sopra indicata sono operanti garanzie con differenti limiti di indennizzo, scoperti e franchigie, come previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE", parte integrante della polizza.

3) Clausola Broker

Il *Contraente* dichiara di aver affidato la gestione del presente contratto al Broker AON S.p.A. e, di conseguenza, tutti i rapporti inerenti alla presente assicurazione saranno da questa svolti per conto del *Contraente* stesso.

Agli effetti dei termini fissati dalle condizioni di assicurazione, ogni comunicazione fatta dal Broker, nel nome e per conto dell'*Assicurato* al Reale Mutua, si intenderà come fatta dall'*Assicurato* stesso,



parimenti ogni comunicazione fatta da Reale Mutua al Broker si intenderà come fatta al *Contraente*.

4) Set informativo e Documentazione pre-contrattuale

Il *Contraente* si impegna a consegnare al *Conduttore*, prima della sottoscrizione del *Modulo di adesione* alla presente *polizza* convenzione, i seguenti documenti:

- Set Informativo, composto da Documento informativo precontrattuale per i prodotti assicurativi danni ("DIP Danni"), Documento informativo precontrattuale aggiuntivo per i prodotti assicurativi danni ("DIP aggiuntivo Danni"), Condizioni di assicurazione comprensive del Glossario;
- Documento Precontrattuale, relativo ai dati essenziali del *Contraente*, della sua attività, nonché alle informazioni in materia di conflitti di interesse, prevista dall'art. 56 del Regolamento Ivass n. 40 del 2 agosto 2018.

5) Forma delle comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra *Contraente/Assicurato*, *Conduttore*, Reale Mutua, Broker, devono avvenire in forma scritta mediante lettera raccomandata AR, posta elettronica certificata (P.E.C.).



CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

1.1 Dichiarazioni relative alle circostanze del rischio

Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del *Contraente* o dell'*Assicurato* relative a circostanze che influiscono sulla valutazione del rischio, possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'*Indennizzo* nonché la stessa cessazione dell'*Assicurazione* ai sensi degli artt. 1892, 1893 e 1894 del Codice Civile.

1.2 Pagamento del premio e decorrenza della garanzia

L'*Assicurazione* ha effetto dalle ore 24 del giorno indicato in *polizza* se il premio o la prima rata di premio sono stati pagati; altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento.

I premi devono essere pagati all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure a Reale Mutua.

Se il *Contraente* non paga i premi o le rate di premio successive, l'*Assicurazione* resta sospesa dalle ore 24 del 30° (trentesimo) giorno dopo quello della scadenza e riprende vigore dalle ore 24 del giorno del pagamento, ferme le successive scadenze ed il diritto di Reale Mutua al pagamento dei premi scaduti ai sensi dell'art. 1901 del Codice Civile.

1.3 Modifiche dell'*Assicurazione*

Le eventuali modificazioni dell'*Assicurazione* devono essere provate per iscritto.

1.4 Aggravamento del rischio

Il *Contraente* o l'*Assicurato* deve dare comunicazione scritta a Reale Mutua di ogni aggravamento del rischio. Gli aggravamenti di rischio non noti o non accettati da Reale Mutua possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'*indennizzo* nonché la stessa cessazione dell'*Assicurazione* ai sensi dell'art. 1898 del Codice Civile.

1.5 Diminuzione del rischio

Nel caso di diminuzione del rischio Reale Mutua è tenuta a ridurre il premio o le rate di premio successive alla comunicazione del *Contraente* o dell'*Assicurato* ai sensi dell'art. 1897 del Codice Civile e rinuncia al relativo diritto di recesso.

1.6 Recesso in caso di Sinistro

Dopo ogni *sinistro* e fino al 60° (sessantesimo) giorno dal pagamento o rifiuto dell'*indennizzo*, Reale Mutua può recedere o dalla copertura assicurativa (contratta mediante la sottoscrizione del singolo *Modulo di Adesione*) colpita da sinistro o dall'intera convenzione con preavviso di 90 (novanta) giorni da comunicarsi al *Contraente* per lettera raccomandata.

In tal caso, entro 30 giorni dalla data di efficacia del recesso, essa mette a disposizione la quota di premio per il periodo di rischio non corso, esclusi l'imposta e ogni altro onere di carattere tributario.

1.7 Proroga dell'*Assicurazione*

In mancanza di disdetta, mediante lettera raccomandata spedita almeno 60 gg prima della scadenza, l'*Assicurazione* di durata non inferiore ad un anno è prorogata per un anno e così successivamente. Per i casi nei quali la legge o il contratto si riferiscono al periodo di *Assicurazione*, questo si intende stabilito nella durata di un anno, salvo che l'*Assicurazione* sia stata stipulata per una minore durata, nel qual caso esso coincide con la durata del contratto.



Il *Conduttore* può recedere anticipatamente dalla singola adesione in ogni momento, ma solo dopo aver ricevuto autorizzazione esplicita da parte del *Contraente*, avendo effettuato la richiesta di recesso al *Contraente* utilizzando le modalità previste nel *Contratto di riferimento*.

1.8 Modifiche dell'assicurazione

Le eventuali modificazioni dell'*Assicurazione* devono essere provate per iscritto.

1.9 Oneri fiscali

Gli oneri fiscali relativi all'*Assicurazione* sono a carico del *Contraente*.

1.10 Foro competente

Il Foro competente, per qualsiasi controversia che potrebbe sorgere in applicazione alla presente polizza, è quello dove ha sede il *Contraente/Assicurato*.

1.11 Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non è qui diversamente regolato valgono le norme di legge.

1.12 Pagamento dell'indennizzo

Il pagamento dell'indennizzo è eseguito da Reale Mutua al *Contraente e/o all'Assicurato*, entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'atto di liquidazione amichevole o del verbale definitivo o di perizia, sempreché sia trascorso il termine di 30 (trenta) giorni dalla data del *sinistro* e non sia stata fatta opposizione.

Se è stata aperta una procedura giudiziaria sulle cause del *sinistro*, il pagamento verrà fatto trascorso l'anzidetto termine di 30 (trenta) giorni decorrente dalla data della presentazione da parte del *Contraente e/o dell'Assicurato* della prova che non ricorre alcuno dei casi previsti al terzo comma del punto. 2.2 "Sezione I – *Assicurazione Incendio*".

Se sulle somme liquidate è notificato un atto di opposizione nei modi stabiliti dalla legge o un atto di cessione, oppure se il *Contraente* non sia in grado, per qualunque motivo, di dare quietanza del pagamento a Reale Mutua, a carico di questa non decorrono interessi.

Reale Mutua ha la facoltà di depositare, con pieno effetto liberatorio, le somme liquidate presso la Cassa Depositi e Prestiti o presso un Istituto di Credito a norma del *Locatore*, con l'annotazione dei vincoli dai quali sono gravate.

1.13 Titolarità dei diritti nascenti dalla polizza

Le azioni, le ragioni e i diritti sorgenti dalla polizza non possono essere esercitati che dal *Contraente* e da Reale Mutua. Spetta in particolare al *Contraente* compiere gli atti necessari all'accertamento e alla liquidazione dei danni. L'accertamento e la liquidazione dei danni così effettuati sono vincolanti anche per l'*Assicurato*, restando esclusa ogni sua facoltà di impugnativa. L'*Indennizzo* liquidato a termini di *polizza* non può tuttavia essere pagato che nei confronti o col consenso dei titolari dell'interesse assicurato.

1.14 Altre assicurazioni

Il *Contraente* e il *Conduttore* sono esonerati dall'obbligo di denunciare preventivamente l'esistenza di altre assicurazioni a copertura dei rischi coperti con la presente *Assicurazione*.

In caso di sinistro è invece fatto obbligo al *Conduttore* di denunciare l'esistenza di eventuali altre polizze assicurative a copertura totale o parziale dei medesimi rischi garantiti dalla presente *Assicurazione*.



In caso di esistenza ed operatività di altre coperture assicurative, la presente *Assicurazione* è operante soltanto per la parte di danno eccedente l'ammontare che risulta coperto da tali altre assicurazioni, fermo restando che la somma complessivamente risarcita, in forza di tutte le polizze assicurative coinvolte, non dovrà risultare inferiore a quella liquidabile nel caso in cui la presente *Assicurazione* fosse la unica operante.



SEZIONE I - ASSICURAZIONE INCENDIO

2.1 Oggetto dell'Assicurazione

Reale Mutua si obbliga a indennizzare all'Assicurato tutti i danni diretti e materiali causati ai *fabbricati* assicurati, da qualsiasi evento, qualunque ne sia la causa, salvo quanto in seguito escluso. Sono compresi i guasti causati alle cose assicurate per ordine dell'Autorità e quelli non inconsideratamente arrecati dall'Assicurato o da terzi allo scopo di impedire o di arrestare qualsiasi evento dannoso indennizzabile a termini di polizza.

2.2 Esclusioni

Reale Mutua non è obbligata in alcun caso per:

a) i danni verificatisi in occasione di:

- atti di guerra dichiarata o non, occupazione o invasione militare, requisizione, nazionalizzazione e confisca, guerra civile, rivoluzione, insurrezione, sequestri e/o ordinanze di governo e/o Autorità, anche locali, sia di diritto che di fatto;
- esplosioni o emanazioni di calore o radiazioni, provocate da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche;
- bradisismo, valanghe e slavine;
- mareggiate e penetrazioni di acqua marina;
- inquinamento in genere e/o contaminazione ambientale non di natura accidentale;
- trasporto e/o trasferimento, relative operazioni di carico e scarico, dei beni assicurati al di fuori del recinto aziendale;

a meno che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con i suddetti eventi.

b) i danni causati da o dovuti a:

- furto (eccetto i danni ai fissi e infissi riconducibili a furto tentato o consumato), rapina, frode, truffa, ammanchi, smarrimenti, appropriazione indebita o infedeltà da parte di dipendenti, saccheggio, estorsione, malversazione, scippo e loro tentativi;
- assestamenti, restringimenti o dilatazioni di impianti e strutture di fabbricati, a meno che non siano provocate da eventi non specificatamente esclusi;
- montaggio o smontaggio di impianti salvo che siano dovuti a manutenzione effettuata in loco, da costruzione o demolizione di fabbricati;
- deterioramento, logorio, usura, mancata e/o anormale manutenzione, incrostazione, ossidazione, corrosione, arrugginimento, contaminazione, deperimenti, umidità, brina e condensa, stillicidio, siccità, termiti, insetti, vermi, roditori, animali e/o vegetali in genere, perdita di peso, fermentazione, infiltrazione, evaporazioni;
- lavorazione, stoccaggio e conservazione; impiego di sostanze, materiali e prodotti difettosi, che influiscono direttamente o indirettamente sulla qualità, quantità, titolo, colore delle merci in produzione o lavorazione; vizio di merci prodotte;
- errata manovra e movimentazione;

sempreché non siano causa di altri eventi non specificatamente esclusi; in questo caso Reale Mutua sarà obbligata solo per la parte di danno non rientrante nelle esclusioni;

- sospensione e/o interruzione di forniture di energia, gas, acqua, purché tale sospensione e/o interruzione non sia stata provocata da evento non altrimenti escluso che abbia colpito i *fabbricati* assicurati;
- dolo dell'Assicurato e/o Contraente o dei Soci a responsabilità illimitata o dei Suoi amministratori, legale rappresentante;



-
- ordinanze di Autorità o di leggi che regolino la costruzione, ricostruzione o demolizione dei Fabbricati e macchinari;
 - dispersione liquidi e prodotti in genere per guasto o rottura accidentale di cisterne, serbatoi, vasche, salvo quanto previsto dalla garanzia inquinamento accidentale e nell'ambito del limite di Indennizzo da questa previsto;
 - fuoriuscita e solidificazione di materiali contenuti in forni, crogiuoli, linee ed apparecchiature di fusione;
 - difetti noti all'Assicurato, suoi Amministratori e Dirigenti, all'atto della stipulazione della Polizza;
 - eventi per i quali deve rispondere, per legge o per contratto, il costruttore o il fornitore.

2.3 Beni esclusi dall'Assicurazione

- impianti ed apparecchiature elettroniche, se non al servizio di impianti relativi al *fabbricato* e/o alle pertinenze e che non abbiano un contratto di manutenzione in corso;
- affreschi, mosaici, statue;
- boschi, coltivazioni, animali in genere e il terreno su cui sorge l'attività dichiarata in *polizza*;
- tutti i *fabbricati* oggetto di locazione finanziaria, il cui *Conduttore* svolga attività identificata nella propria visura camerale dai codici Ateco 38.xx.xx e 39.xx.xx. .
- tutti i beni che non siano oggetto del contratto di leasing per il quale è stipulata la polizza.

2.4 Delimitazioni di garanzia

- 1) Relativamente ai danni materiali avvenuti a seguito o in occasione di **tumulti popolari, scioperi, sommosse, terrorismo, atti di sabotaggio, vandalici o dolosi**, Reale Mutua non indennizzerà i danni da interruzione di processi di lavorazione, da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia, da alterazione di prodotti conseguenti alla sospensione del lavoro, da alterazione o omissione di controlli o manovre.
- 2) Relativamente ai danni materiali occorsi a seguito di **occupazione (non militare)** delle aree di pertinenza aziendale in cui si trovano le cose assicurate, qualora la stessa si protrasse per oltre 5 (cinque) giorni consecutivi, **Reale Mutua non indennizzerà le distruzioni, guasti o danneggiamenti (salvo incendio, esplosione e scoppio)** anche se verificatisi durante il suddetto periodo.
- 3) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da:
 - a) **uragani, bufere, tempeste, vento e cose da esso trasportate, trombe d'aria, grandine**, si intendono escluse dalla garanzia le seguenti cose:
 - **gru, antenne, ciminiere e camini, cavi aerei, insegne;**
 - **vetrate in genere, a meno che i danni agli stessi non derivino da rotture o lesioni subite dal Tetto o dalle pareti;**
 - **baracche e/o costruzioni in legno o plastica, capannoni pressostatici, tensostrutture, tendostrutture e simili.**Relativamente ai danni materiali direttamente causati a:
 - b) serramenti, vetrate e lucernari in genere, manufatti in materia plastica e lastre di fibrocemento (compreso eternit), per effetto della grandine (c.d. "grandine su fragili");
Reale Mutua indennizzerà fino a concorrenza del limite stabilito in polizza.
- 4) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da **inondazioni, alluvioni, allagamento**, **Reale Mutua non indennizzerà i danni diretti e materiali:**
 - **alle merci la cui base è posta ad altezza inferiore a cm 10 dal pavimento;**
 - **alle merci poste in locali interrati o seminterrati.**
- 5) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da **terremoto** - intendendosi per tale un



sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene -, **maremoto ed eruzione vulcanica**, si conviene che le scosse telluriche registrate nelle 72 ore successive ad ogni evento che ha dato luogo ad un *sinistro* indennizzabile sono attribuite ad un medesimo episodio ed i relativi danni sono considerati “singolo sinistro” purché avvenuti nel periodo di *Assicurazione*.

- 6) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da **sovraccarico da neve** Reale Mutua non indennizzerà i danni a fabbricati, non conformi alle vigenti norme relative ai sovraccarichi di neve.
- 7) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da fuoriuscita di **acqua condotta a seguito di rottura accidentale di impianti idrici, igienici e tecnici** esistenti nei *fabbricati* assicurati, **Reale Mutua non risarcirà i danni causati:**

- **da umidità, stillicidio;**
- **da intasamento di gronde e pluviali.**

Agli effetti della presente estensione di garanzia Reale Mutua risarcisce le spese di demolizione e ripristino di parti del *fabbricato* e di impianti, sostenute allo scopo di ricercare ed eliminare la rottura che ha dato origine allo spargimento di acqua.

- 8) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da **gelo** Reale Mutua indennizzerà unicamente i danni di rottura di impianti idrici, igienici, tecnologici e di tubazioni in genere, sempreché l'attività non sia stata sospesa per più di 96 (novantasei) ore precedenti al *sinistro*.
- 9) Relativamente ai danni materiali di **fenomeno elettrico** direttamente causati agli impianti fissi al servizio del *fabbricato* da correnti, scariche o altre cause di origine elettrica, **Reale Mutua non indennizza i danni:**
- **causati in occasione di: collaudi, prove, esperimenti nonché in conseguenza di montaggi e smontaggi non connessi a lavori di manutenzione o revisione;**
 - **per i quali deve rispondere per legge o per contratto il costruttore, venditore o locatore dei fabbricati assicurati; sono inoltre esclusi tutti i danni e difetti la cui riparazione o eliminazione rientra nelle prescrizioni del contratto d'assistenza tecnica, anche se non sottoscritto dal Contraente o dall'Assicurato;**
 - **da carenza di manutenzione programmata, ove prevista, dei fabbricati assicurati;**
 - **alle apparecchiature elettroniche oggetto di produzione, riparazione, commercializzazione.**

- 10) Relativamente alle **Lastre** la garanzia è operante esclusivamente per lastre integre ed esenti da difetti alla data di entrata in vigore del presente contratto.

Sono escluse le rotture:

- a. da operazioni di trasloco, lavori edili o stradali nelle immediate vicinanze, lavori sulle lastre od ai relativi supporti, sostegni o cornici, restauro o ristrutturazione dei locali;
- b. da rimozione delle suddette lastre o degli infissi o dei mobili su cui le stesse sono collocate.
- c. da cedimento del terreno o assestamento del *fabbricato*.

Non costituiscono rotture indennizzabili a termini della presente polizza, le scheggiature e le rigature.

In caso di danno non dovuto da incendio, esplosione, scoppio o dagli eventi di cui ai precedenti punti 2.4 1),2),3) garanzia è prestata a “Primo Rischio Assoluto” e cioè senza l'applicazione del disposto dell'articolo 1907 del Codice Civile.

- 11) Relativamente ai danni materiali direttamente causati **da dispersione di liquidi o fluidi in genere (intendendosi per tali i danni cagionati al fabbricato dai predetti liquidi dispersi)**, Reale Mutua non indennizza i danni:
- **causati alle merci da dispersione di liquido frigorifero e/o antigelo;**
 - **verificatisi in occasione di lavori di installazione o riparazione, collaudi, prove, modifiche costruttive.**
- 12) Relativamente ai danni materiali conseguenti a **crollo e/o collasso strutturale** dei *fabbricati* assicurati, Reale Mutua indennizza i danni materiali **direttamente subiti dai medesimi, esclusi i**



danni da sovraccarico neve, dovuti ad errori di progettazione, di calcolo, di costruzione, montaggio ed installazione.

2.5 Ispezione delle cose assicurate

Reale Mutua ha sempre il diritto di visitare le cose assicurate e l'*Assicurato* ha l'obbligo di fornirle tutte le occorrenti indicazioni ed informazioni.

2.6 Obblighi in caso di sinistro

In caso di sinistro il *Contraente* e/o l'*Assicurato* devono:

- a) fare quanto gli è possibile per evitare o diminuire il danno; le relative spese sono a carico di Reale Mutua secondo quanto previsto dalla legge ai sensi dell'art. 1914 del Codice Civile;
- b) darne avviso all'Agenzia alla quale è assegnata la *polizza* oppure a Reale Mutua entro 30 (trenta) giorni da quando ne ha avuto conoscenza;
- c) fare, nei 5 (cinque) giorni successivi, dichiarazione scritta all'Autorità Giudiziaria o di Polizia del luogo, precisando, in particolare, il momento dell'inizio del Sinistro, la causa presunta del sinistro e l'entità approssimativa del danno. Copia di tale dichiarazione deve essere trasmessa a Reale Mutua;
- d) conservare le tracce ed i residui del sinistro fino a liquidazione del danno senza avere, per questo, diritto ad indennità alcuna;
- e) predisporre un elenco dettagliato dei danni subiti con riferimento alla qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate, nonché, a richiesta, uno stato particolareggiato delle altre cose assicurate esistenti al momento del sinistro con indicazione del rispettivo valore, mettendo comunque a disposizione i suoi registri, conti, fatture o qualsiasi documento che possa essere richiesto da Reale Mutua o dai periti ai fini delle loro indagini e verifiche.

L'inadempimento di uno di tali obblighi può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'Indennizzo, ai sensi dell'art.1915 del Codice Civile.

2.7 Esagerazione dolosa del danno

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

2.8 Procedure per la valutazione del danno

L'ammontare del danno è concordato con le seguenti modalità:

- a) direttamente da Reale Mutua, o da un perito da questa incaricato, con il *Contraente* o persona da lui designata; oppure, a richiesta di una delle *Parti*,
- b) fra due periti nominati uno da Reale Mutua ed uno dal *Contraente* con apposito atto unico.

I due periti devono nominarne un terzo quando si verifichi disaccordo fra loro e anche prima su richiesta di uno di essi. Il terzo perito interviene soltanto in caso di disaccordo e le decisioni sui punti controversi sono prese a maggioranza.

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

Se una delle *parti* non provvede alla nomina del proprio perito o se i periti non si accordano sulla nomina del terzo, tali nomine, anche su istanza di una sola delle *parti*, sono demandate al Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione il sinistro è avvenuto.

Ciascuna delle parti sostiene le spese del proprio perito; quelle del terzo perito sono ripartite a metà.



2.9 Mandato dei periti

I periti devono:

- a) indagare su circostanze, natura, causa e modalità del sinistro;
- b) verificare l'esattezza delle descrizioni e delle dichiarazioni risultanti dagli atti contrattuali e riferire se al momento del sinistro esistevano circostanze che avessero aggravato il rischio e non fossero state comunicate nella forma prevista al punto 5. "Forma delle comunicazioni", nonché verificare se l'*Assicurato* o il *Contraente* ha adempiuto agli obblighi di cui al punto 2.6 "Obblighi in caso di sinistro";
- c) verificare l'esistenza, la qualità e la quantità delle cose assicurate, determinando il valore che le cose medesime avevano al momento del sinistro secondo i criteri di valutazione di cui al punto 2.8 "Procedure per la valutazione del danno";
- d) procedere alla stima ed alla liquidazione del danno comprese le spese di salvataggio.

Nel caso di procedura per la valutazione del danno effettuata ai sensi del punto 2.8 "Procedure per la valutazione del danno" - lettera b), i risultati delle operazioni peritali devono essere raccolti in apposito verbale (con allegate le stime dettagliate) da redigersi in doppio esemplare, uno per ognuna delle *parti*.

I risultati delle operazioni di cui alle lettere c) e d) del medesimo punto sono obbligatori per le *parti*, le quali rinunciano fin da ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo, errori, violenza o di violazione dei patti contrattuali, impregiudicata in ogni caso qualsivoglia azione od eccezione inerente all'indennizzabilità dei danni.

La perizia collegiale è valida anche se un perito si rifiuta di sottoscriverla; tale rifiuto deve essere attestato dagli altri periti nel verbale definitivo di perizia.

I periti sono dispensati dall'osservanza di ogni formalità di legge.

2.10 Determinazione dell'ammontare del danno

La determinazione del danno viene eseguita secondo le norme seguenti:

- a) stimando la spesa necessaria al momento del sinistro per l'integrale ricostruzione a nuovo del *fabbricato* assicurato, escludendo il solo valore dell'area;
- b) stimando il valore ricavabile dai residui.

Si intendono compresi altresì gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, parcelle professionali, costi di costruzione nuovi edifici (ex legge del 28/01/1977 art. 6 e D.M. 19/5/1977), che l'*Assicurato* ha dovuto effettivamente sostenere, **fino alla concorrenza del limite di indennizzo previsto nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE"**.

L'ammontare del danno sarà pari all'importo della stima di cui al punto a) diminuito dell'importo della stima di cui al punto b), ma non potrà comunque essere superiore alla *somma assicurata* al momento del sinistro. Se al momento del sinistro la *somma assicurata* maggiorata del 20% risulta inferiore al costo di ricostruzione a nuovo del *fabbricato* e degli impianti, come stimato al punto a), Reale Mutua risponderà dei danni così determinati solo in proporzione del rapporto esistente tra la *somma assicurata* così maggiorata ed il costo di ricostruzione suddetto, ferma restando l'integrale applicazione delle franchigie convenute.

2.11 Limite massimo dell'indennizzo

Salvo il caso previsto dall'art. 1914 del Codice Civile, per nessun titolo Reale Mutua potrà essere tenuta a pagare somma maggiore di quella assicurata.



2.12 Somma assicurata

La *somma assicurata* deve corrispondere:

- per i *fabbricati* al valore di costruzione a nuovo escluso soltanto il valore dell'area;
- per gli impianti al valore di acquisto come da relativa fattura.

2.13 Indicizzazione

D'accordo fra le parti si conviene di assoggettare la presente polizza ad adeguamento automatico della *somma assicurata* ad ogni scadenza annuale sulla base di un indice convenuto del 3%.

Si conviene inoltre quanto segue:

- a) il *Contraente* può recedere dalla presente clausola mediante lettera raccomandata da inviare almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza annuale;
- b) in tale ipotesi, la clausola cessa di avere vigore e le *somme assicurate* non subiranno alcun ulteriore adeguamento automatico dopo quello previsto dalla data di scadenza del periodo assicurativo in corso.

2.14 Rinuncia alla rivalsa

Reale Mutua rinuncia - salvo in caso di dolo - al diritto di surroga derivante dall'art. 1916 del Codice Civile verso:

- a) le persone delle quali l'Assicurato deve rispondere a norma di legge;
- b) le società controllanti, controllate e collegate;
- c) il *Conduttore*, le Società controllate, controllanti e collegate del *Conduttore* purché l'Assicurato, a sua volta, non eserciti l'azione verso il responsabile.



SEZIONE I - CONDIZIONI PARTICOLARI

3.1 Anticipo Indennizzi

L'Assicurato ha diritto di ottenere, prima della liquidazione del sinistro, il pagamento di un acconto pari al 50% (cinquantapercento) dell'importo minimo che dovrebbe essere pagato in base alle risultanze acquisite, a condizione che non siano sorte contestazioni sull'indennizzabilità del sinistro stesso e che l'Indennizzo complessivo sia prevedibile in almeno € 100.000,00.

L'obbligazione di Reale Mutua:

- è condizionata alla prova inequivocabile fornita a Reale Mutua dall'Assicurato, che lo stesso ha predisposto, la ripresa dell'attività diretta alla produzione o alla vendita del medesimo tipo di merci;
- verrà in essere dopo 90 (novanta) giorni dalla data di denuncia del sinistro, sempreché siano trascorsi almeno 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'anticipo.

L'acconto non può comunque essere superiore a €1.000.000,00, qualunque sia l'ammontare stimato del sinistro.

Nel caso in cui l'Assicurazione sia stipulata in base al *valore a nuovo*, la determinazione dell'acconto di cui sopra è effettuata come se tale condizione non esistesse. Trascorsi 90 (novanta) giorni dal pagamento dell'indennità relativa al valore che le cose avevano al momento del sinistro, l'Assicurato può tuttavia ottenere un solo anticipo, sul supplemento spettantegli, che è determinato in relazione allo stato dei lavori al momento della richiesta.

3.2 Spese di demolizione e sgombero

Reale Mutua risponde delle spese necessarie per demolire, sgomberare, trasportare al più vicino scarico e trattare i residui del sinistro - esclusi comunque quelli radioattivi disciplinati dal D.P.R. n. 185/64, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le spese suddette saranno rimborsate fino alla concorrenza del limite di indennizzo e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

3.3 Danni da inquinamento accidentale

A maggior chiarimento del punto 1.2 "Esclusioni" dalla Sezione I – Assicurazione Incendio, punto B), sono indennizzabili i danni diretti e materiali causati ai *fabbricati* assicurati da inquinamento accidentale dovuto a dispersione di liquidi e prodotti in genere per guasto o rottura accidentale di cisterne, serbatoi o vasche.

La presente estensione di garanzia viene prestata fino alla concorrenza del limite di Indennizzo e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

3.4 Onorario periti e consulenti

Reale Mutua, in caso di danno indennizzabile a termini di polizza, rimborsa le spese per gli onorari necessariamente sostenute di competenza del perito che il *Contraente* avrà scelto e nominato conformemente al disposto delle condizioni di *polizza*, nonché la quota parte di spese ed onorari a carico del *Contraente* a seguito di nomina del terzo perito.

Le spese suddette saranno rimborsate fino alla concorrenza del limite di indennizzo previsto nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI – FRANCHIGIE e comunque entro il limite di indennizzo previsto per l'evento che ha originato il sinistro.



3.5 Onda sonora

L'Assicurazione è estesa ai danni materiali e diretti causati agli enti assicurati da onda sonora determinata da aeromobili od oggetti in genere in moto a velocità supersonica.

La presente estensione di garanzia viene prestata fino alla concorrenza del limite di Indennizzo e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

3.6 Manutenzione dei *fabbricati*

A parziale deroga punto 1.2 "Esclusioni" dalla Sezione I – Assicurazione Incendio, punto B), la garanzia è operante in caso di danni causati da o dovuti a lavori di costruzione o demolizione di *fabbricati* a patto che:

- i lavori non interessino le strutture portanti;
- gli interventi siano eseguiti nel pieno rispetto delle normative vigenti;
- la durata non sia superiore a 90 (novanta) giorni;
- l'importo complessivo dei lavori non superi € 50.000,00

fermo, comunque, il diritto di rivalsa da parte di Reale Mutua nei confronti dei terzi responsabili, comprese le ditte appaltatrici.

La presente estensione di garanzia viene prestata fino alla concorrenza del limite di Indennizzo e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

3.7 Nuova normativa Garanzie Catastrofali

Al fine di adeguare la presente *polizza* a quanto previsto dalla **Legge 30 dicembre 2023 n° 213 (Legge di Bilancio 2024) in materia di garanzie catastrofali e relative norme attuative previste nel Decreto Ministeriale (D.M. n. 18 del 2025) pubblicato in gazzetta Ufficiale il 28/02/2025 e successive modifiche/integrazioni**, a parziale deroga e a maggior precisazione di quanto previsto dalle presenti Condizioni di Assicurazione, vengono apportate al contratto le seguenti modifiche:

- inserimento in copertura del *terreno*, nonché stesura della relativa disciplina, così come da definizione di polizza (punto A che segue);
- riscrittura dell'operatività delle garanzie relative a: ***inondazioni, alluvioni, allagamento, terremoto, maremoto ed eruzione vulcanica*** (punto B che segue)
- inserimento del concetto di UNICO SINISTRO (punto C che segue), precisazione relativa agli ulteriori beni esclusi (punto D che segue), integrazione di quanto previsto al punto 3.1 "Anticipo Indennizzi" (punto E che segue).

A) Ad integrazione dei punti 2.1 "Oggetto dell'Assicurazione" e 2.10 "Determinazione dell'ammontare del danno", e a parziale deroga del punto 2.3 "Beni esclusi dall'Assicurazione", rientrano in copertura, esclusivamente per le garanzie *Terremoto; Alluvione, inondazione, esondazione; Frana*, anche i *terreni* per i quali è prevista la forma di assicurazione a *Primo rischio assoluto*. Per tali beni la determinazione del danno è data dal costo di ripristino ovvero il valore necessario a sostenere i costi dei lavori di sgombero, *bonifica* e ripristino delle caratteristiche meccaniche e topografiche del *terreno* ad una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato.

B) I punti 4) *Inondazioni, alluvioni, allagamenti* e 5) *Terremoto, eruzione vulcanica, maremoto*, di cui al punto 2.4 "Delimitazioni di garanzia" della SEZIONE I - ASSICURAZIONE INCENDIO, si intendono abrogati e sostituiti dal testo di seguito riportato:

4) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da *Alluvione, inondazione, esondazione*.



Reale Mutua non indennizza:

- a) i danni cagionati da maremoti, maree o penetrazioni di acqua marina;
- b) i danni cagionati da cedimenti, smottamenti o franamenti del terreno;
- c) i danni dovuti ad umidità, stillicidio, trasudamento o infiltrazioni;
- d) i danni provocati da colaggi o rottura degli impianti automatici di estinzione.

Non indennizza altresì i danni causati da o dovuti a:

- e) maremoto, mareggiata, marea, penetrazioni di acqua marina;
 - f) variazione della falda freatica;
 - g) allagamento, flash floods (bombe d'acqua), umidità, stillicidio, trasudamento, infiltrazione;
 - h) frana, lento e graduale movimento o scivolamento o distacco di roccia, detrito o terra;
- anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti ad alluvione, inondazione, esondazione. Si intendono comunque compresi i danni da alluvione, inondazione, esondazione conseguenti a frana.**

In caso di sinistro, per ogni singola ubicazione, verranno applicati franchigie, scoperti e limiti di indennizzo di cui alla "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

4 bis) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da *allagamento* comunque determinato da cause differenti dagli altri eventi previsti in *polizza*, **Reale Mutua non indennizza i danni già liquidabili a termini delle seguenti garanzie:**

- a. *Alluvione, inondazione, esondazione*
- b. *Eventi Atmosferici*
- c. *Sovraccarico Neve*
- d. *Gelo*

A termini della presente garanzia, Reale Mutua non indennizza, in ogni caso, i danni:

- 1) **causati da:**
 - a) penetrazione di acqua piovana attraverso porte, finestre o lucernari lasciati aperti;
 - b) mareggiata e penetrazione di acqua marina;
 - c) infiltrazioni di acqua provenienti dal terreno
 - d) cedimento o frana;
- 2) **subiti da:**
 - a) alberi, cespugli, coltivazioni floreali ed agricole in genere;
 - b) recinti non in muratura o in metallo rigido, cancelli, gru, cavi aerei, ciminiere e camini, tende in genere, insegne ed antenne e simili installazioni esterne.

In caso di sinistro, per ogni singola ubicazione, verranno applicati franchigie, scoperti e limiti di indennizzo di cui alla "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

5) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da *terremoto (sisma)*, **Reale Mutua non indennizza i danni:**

- a) **causati da esplosione, emanazione di calore e radiazione, provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo e di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da terremoto;**
- b) **causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto del terremoto sulle cose assicurate;**
- c) **di furto, smarrimento, rapina, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere;**
- d) **indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito**



commerciale o industriale, sospensione di lavoro o da qualsiasi danno che non riguardi la materialità delle cose assicurate.

Reale Mutua non indennizza altresì i danni causati da o dovuti a:

- a) maremoto, mareggiate e penetrazioni di acqua marina;
- b) alluvione, inondazione, esondazione, allagamento;
- c) eruzioni vulcaniche, bradisismo, subsidenza;
- d) valanghe e slavine;
- e) frana;

anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti a *terremoto* (sisma).

In caso di sinistro, per ogni singola ubicazione, verranno applicati franchigie, scoperti e limiti di indennizzo di cui alla "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

5 bis) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da eruzione vulcanica, maremoto, Reale Mutua non indennizza i danni:

- a) causati da esplosione, emanazione di calore e radiazione, provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo e di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da eruzione vulcanica, maremoto, mareggiata;
- b) causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto del terremoto sulle cose assicurate
- c) di furto, smarrimento, rapina, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere;
- d) indiretti quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale o industriale, sospensione di lavoro o da qualsiasi danno che non riguardi la materialità delle cose assicurate.

Reale Mutua non indennizza altresì i danni causati da o dovuti a:

- a) penetrazioni di acqua marina;
- b) alluvione, inondazione, esondazione,
- c) allagamento;
- d) bradisismo, subsidenza;
- e) valanghe e slavine;
- f) frana;

anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti a eruzione vulcanica, maremoto, mareggiata.

In caso di sinistro, per ogni singola ubicazione, verranno applicati franchigie, scoperti e limiti di indennizzo di cui alla "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

5 ter) Relativamente ai danni materiali direttamente causati da *frana.*, Reale Mutua non indennizza i danni causati da o dovuti a:

- a) maremoto, alluvione, inondazione, esondazione;
- b) allagamento;
- c) eruzioni vulcaniche, bradisismo, subsidenza;
- d) valanghe e slavine;
- e) lento e graduale movimento o scivolamento o distacco di roccia, detrito o terra;
- f) frane dovute ad errori di progettazione/costruzione nel riporto o di lavori di scavo di pendii naturali o artificiali;
- g) anche se gli eventi di cui sopra sono conseguenti a frane;
- h) cedimento del terreno se non causato da frane;
- i) frane già note o potenzialmente già note.



Si intendono comunque compresi i danni da *frana* conseguenti ad *alluvione*, *inondazione*, *esondazione*. In caso di *sinistro*, per ogni singola ubicazione, verranno applicati franchigie, scoperti e limiti di indennizzo di cui alla “TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE”.

C) UNICO SINISTRO

Si prende atto tra le *parti* che agli effetti della garanzia:

- *terremoto (sisma)*, sono attribuite a un medesimo fenomeno tellurico, e quindi facenti parte di un unico evento calamitoso, le scosse registrate nelle 72 ore successive a ogni evento che ha dato luogo al sinistro indennizzabile;
- *alluvione, inondazione, esondazione*, sono considerate come facenti parte di un unico evento calamitoso le prosecuzioni di tali fenomeni entro le 72 ore successive a ogni evento che ha dato luogo al sinistro indennizzabile;
- *frana* sono considerate come facenti parte di un unico evento calamitoso le prosecuzioni di tali fenomeni entro le 72 ore successive a ogni evento che ha dato luogo al sinistro indennizzabile.

Pertanto, i danni relativi alle garanzie sopra elencate e attribuibili ad un unico evento calamitoso sono considerati “unico sinistro” solo se avvenuti nel periodo di efficacia dell’*Assicurazione*.

D) BENI ESCLUSI

Ad integrazione del punto 2.3 “Beni esclusi dall’*Assicurazione*, relativamente alle sole garanzie catastrofali **3) Alluvione, inondazione, esondazione, 4) Terremoto (sisma), e 4 ter) Frana**, Reale Mutua non indennizza i danni a:

- a. **beni in leasing se assicurati con altro contratto;**
- b. ***fabbricati* in corso di costruzione;**
- c. ***fabbricati abusivi, fabbricati collabenti.***

Relativamente alla garanzia *alluvione, inondazione, esondazione*, Reale Mutua non indennizza i danni causati a edifici costruiti in aree golenali e i beni ivi contenuti.

E) ANTICIPO SUGLI INDENNIZZI

Relativamente alle sole garanzie catastrofali *Terremoto (sisma), Alluvione, inondazione, esondazione* e *Frana*, quanto disciplinato al Punto **3.1 “Anticipo indennizzi”**, delle **CONDIZIONI PARTICOLARI** della **SEZIONE I – ASSICURAZIONE INCENDIO**, delle Condizioni di Assicurazione si intende integrato come segue.

Se l’*Assicurato* o il *Contraente* si avvale anche dell’anticipo previsto per legge (articolo 23 della Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità 18 marzo 2025, n. 40) Reale Mutua pagherà l’eventuale differenza rispetto a quanto calcolato dal presente punto.

3.8 Acqua piovana

Reale Mutua indennizza i danni materiali direttamente causati ai *fabbricati* assicurati da acqua piovana escluso i danni da mancata manutenzione al *tetto* ed alle *coperture*.

Sono esclusi dalla presente estensione di garanzia:

- i danni che si verificassero ai *fabbricati* a seguito di infiltrazioni di acqua dal terreno;
- i danni causati da gelo e da crollo per accumulo di neve, nonché da acqua penetrata attraverso finestre o lucernari lasciati aperti;
- i danni causati da fuoriuscita di acqua dagli argini di corsi naturali o artificiali, da laghi, bacini, dighe anche derivanti da acqua piovana;
- i danni causati da umidità, stillicidio, rigurgito di fogne, intasamento di gronde e pluviali;



-
- i danni indiretti, consequenziali o di inattività di qualsiasi genere e specie;
 - i danni a cose poste a meno di 12 cm. sul livello del pavimento dei locali;
 - i danni alle cose all'aperto o sotto semplici tettoie aperte da uno o più lati.

La presente estensione di garanzia viene prestata in eccesso alla garanzia *Allagamento* e fino alla concorrenza del *limite di Indennizzo* e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

SEZIONE I - CONDIZIONI SPECIALI

4.1 Sublocazione

È equiparato al *Conduttore* a tutti i termini di *polizza*, il sublocatario dei *fabbricati* assicurati a condizione che l'operazione sia stata preventivamente autorizzata dal *Contraente*.

4.2 Franchigie e Scoperti

Il pagamento dell'Indennizzo sarà effettuato previa deduzione per singolo *sinistro* della *franchigia* o dello *scoperto* indicati in "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

La *franchigia* dovrà restare a carico dell'*Assicurato*, senza che egli possa, sotto pena di decadenza dal diritto all'Indennizzo/Risarcimento, farla assicurare da altri Assicuratori.

I sinistri in serie vengono considerati un unico sinistro, pertanto, la *franchigia* verrà applicata una sola volta alla prima manifestazione di danno e non già ad ogni *sinistro* originato dallo stesso evento.



SEZIONE II – RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

5.1 Rischio Assicurato - Responsabilità Civile *Fabbricato*

- a) Reale Mutua si obbliga, fino alla concorrenza delle somme sottoindicate a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione alla proprietà del *fabbricato* assicurato.
Sono compresi i danni derivanti dalle antenne radiotelevisive centralizzate, degli spazi di proprietà dell'Assicurato (escluse le strade private) adiacenti e pertinenti al *fabbricato* assicurato, anche tenuti a giardino, inclusi i danni da caduta accidentale degli alberi o parti di essi (tranne i danni da abbattimento e potatura).
- b) La garanzia copre anche la responsabilità civile derivante all'Assicurato, nella sua qualità di committente di lavori di straordinaria manutenzione, ampliamento, sopraelevazione o demolizione, interessanti il *fabbricato* assicurato.
- c) I danni derivanti da spargimento d'acqua, compresi solo se conseguenti a rottura accidentale degli impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento al servizio del *fabbricato* o del maggior immobile di cui forma eventualmente parte.
Tali danni, nonché quelli derivanti da rigurgito di fogna, sono prestati con una *franchigia* di € 250,00 per ogni Sinistro. Nel caso di *sinistro* per cui operi anche la garanzia "Acqua condotta" delle Condizioni Particolari di SEZ. I, la *franchigia* verrà applicata una sola volta per danni derivanti dalla medesima causa.
- d) L'Assicurazione comprende i danni derivanti da interruzioni o sospensioni - totali o parziali - dell'utilizzo dei beni, nonché di attività industriali, commerciali, agricole o di servizi, **fino alla concorrenza del limite di indennizzo e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE"**.

Se l'Assicurazione è stipulata da un condomino per la parte di sua proprietà essa comprende tanto la responsabilità per i danni dei quali deve rispondere in proprio quanto la quota a suo carico per i danni dei quali deve rispondere la proprietà comune, con esclusione del maggior onere eventualmente derivante da obblighi solidali con gli altri condomini.

La presente garanzia è prestata fino alla concorrenza delle somme **previste nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE"**, differenziate per le Opzioni A) e B) previste dalla Convenzione.

5.2 Ricorso terzi

Reale Mutua risponde delle somme dovute dall'Assicurato, in conseguenza di Incendio, *esplosione* e *scoppio* dei fabbricati assicurati con la Sezione I che abbiano cagionato danni diretti e materiali a cose di terzi.

La presente estensione di garanzia viene prestata fino alla concorrenza del limite di indennizzo e con applicazione delle franchigie e/o scoperti previsti nella specifica "TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI - FRANCHIGIE".

5.3 Persone non considerate terzi

Ai fini della presente Assicurazione non sono considerati terzi:

- a) il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato, nonché qualsiasi altro parente, affine o persona a lui legata da vincoli affettivi con lui convivente;



-
- b) quando l'Assicurato non sia una persona fisica: il legale rappresentante, il socio a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con essi nei rapporti di cui al precedente punto a);
 - c) le persone che, essendo in rapporto di dipendenza con l'Assicurato e gli altri soggetti nei confronti dei quali è prestata l'Assicurazione, subiscano il danno in occasione di lavoro o servizio.

5.4 Esclusioni

Sono esclusi i danni:

- a) derivanti dalla detenzione o dall'impiego di sostanze radioattive o di apparecchi per l'accelerazione di particelle atomiche;
- b) di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo;
- c) a cose che l'Assicurato o il Conduttore detengano a qualsiasi titolo, salvo che per veicoli con targa nel caso di Incendio, Esplosione, Scoppio del *Fabbricato* assicurato;
- d) derivanti da furto;
- e) derivanti dall'esercizio nel *Fabbricato*, da parte del Conduttore o di terzi, di industrie, commerci, arti, professioni, nonché dall'attività personale del Conduttore, degli inquilini o condomini e loro familiari;
- f) da umidità, stillicidio e in genere da insalubrità dei locali;
- g) dalla presenza, uso, contaminazione, estrazione, manipolazione, lavorazione, vendita, distribuzione e/o stoccaggio di amianto e/o di prodotti contenenti amianto;
- h) di qualunque natura direttamente o indirettamente derivanti da onde elettromagnetiche e/o campi elettromagnetici.
- i) derivanti da beni che non siano oggetto del contratto di leasing per il quale è stipulata la polizza.

5.5 Obblighi in caso di sinistro

In caso di sinistro l'Assicurato deve darne avviso scritto all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure a Reale Mutua entro 5 (cinque) giorni da quando ne ha avuto conoscenza, ai sensi dell'art. 1913 del Codice Civile.

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

5.6 Gestione della vertenza di danno e spese legali

Reale Mutua assume, fino a quando ne ha interesse, la gestione delle vertenze tanto in sede stragiudiziale che giudiziale, sia civile che penale, a nome dell'Assicurato, designando, ove occorra, legali o tecnici e avvalendosi di tutti i diritti e azioni spettanti all'Assicurato stesso.

Sono a carico di Reale Mutua le spese sostenute per resistere all'azione promossa contro l'Assicurato, entro il limite di un importo pari al quarto del massimale stabilito in polizza per il danno cui si riferisce la domanda. Qualora la somma dovuta al danneggiato superi detto massimale, le spese vengono ripartite tra Reale Mutua e Assicurato in proporzione al rispettivo interesse.

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



CONDIZIONI PARTICOLARI

A VALERE PER TUTTE LE SEZIONI DI POLIZZA

3.9 Epidemia/Pandemia

A maggior chiarimento delle condizioni di polizza, si intendono esclusi i danni, i costi e le spese di qualsiasi natura, direttamente o indirettamente causati, risultanti, derivanti da epidemia o pandemia, se dichiarate come tali dall'Organizzazione Mondiale della Sanità o da qualsiasi autorità governativa o sanitaria, nonché i danni derivanti dagli atti e dalle misure per prevenire e limitare il contagio disposte dalle competenti Autorità, quali la chiusura o la limitazione dell'attività o dalle misure finalizzate alla disinfezione o decontaminazione.

Nonostante quanto sopra riportato, la presente polizza indennizza i danni materiali non altrimenti esclusi ai beni assicurati, anche se verificatisi in contemporaneità, connessione e/o concomitanza con un'epidemia o pandemia.

3.10 Sanction Clause

Reale Mutua non è tenuta a liquidare sinistri o erogare qualsiasi tipo di prestazione derivante dall'assicurazione, qualora la liquidazione o la prestazione possano esporre Reale Mutua a sanzioni, divieti o restrizioni derivanti da:

- a) risoluzioni delle Nazioni Unite;
- b) norme, leggi o regolamenti dell'Italia, dell'Unione Europea, degli Stati Uniti d'America o del Regno Unito, ai quali Reale Mutua debba attenersi in forza di trattati internazionali e purché tali disposizioni non risultino in contrasto con norme nazionali e/o dell'Unione Europea.

La presente disposizione abroga e sostituisce ogni eventuale altra norma difforme contenuta nella polizza.

3.11 Clausola guerra informatica

Ad integrazione e maggior precisazione delle condizioni di assicurazione, l'assicurazione non copre alcun danno direttamente o indirettamente causato da, accaduto attraverso o in conseguenza di una guerra informatica. Per guerra informatica si intende l'uso di un sistema informatico da parte o per conto di uno Stato per interrompere, negare, degradare, manipolare o distruggere le informazioni in un sistema informatico di o in un altro Stato

3.12 Cyber Risk

Sono sempre esclusi i danni materiali o non materiali, diretti o indiretti, conseguenti, in tutto o in parte a:

- manipolazione o distruzione di dati, programmi codificati o software
- indisponibilità di dati o malfunzionamento di software, hardware, firmware e chips integrati;
- utilizzo di internet o reti similari, reti intranet o altra rete privata o similare
- uso di indirizzi Internet, Intranet, siti web o simili mezzi
- qualsiasi funzionamento o malfunzionamento di Internet e/o connessione a indirizzi Internet, Intranet, siti web o simili mezzi;
- trasmissione elettronica di dati compresa quella a/da siti Web o similari;
- virus da computers, malware o software similari (quali a titolo esemplificativo e non limitativo trojans, worms o simili);
- violazione, anche se non intenzionale dei diritti di proprietà (quali a titolo esemplificativo e non limitativo: marchio, copyright, brevetto);
- violazione del D.Lgs 196/03 e successive modifiche e integrazioni.



LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI – FRANCHIGIE

6.1 LIMITE DI INDENNIZZO DI POLIZZA

Limitatamente alle garanzie di polizza 2.4 4) Allagamento, 3.7 B3) Alluvione, inondazione, esondazione, 3.7 B4) Terremoto (sisma), 3.7 B4ter) Frana, 3.7 B 4 bis) Eruzioni vulcaniche, maremoto è operante il limite di indennizzo di polizza aggregato per tutti i fabbricati assicurati pari ad € 45.000.000 per sinistro ed annualità assicurativa.

6.2 TABELLA LIMITI DI INDENNIZZO - SCOPERTI – FRANCHIGIE

Tali limiti devono intendersi per *sinistro* e per *annualità assicurativa*, salvo dove diversamente indicato.

GARANZIE	OPZIONI			
	A		B	
	Somma assicurata fino a € 5.000.000 al netto dell'indicizzazione		Somma assicurata oltre € 5.000.001 fermo quanto previsto al punto 1) a) al netto dell'indicizzazione	
FRANCHIGIA SCOPERTO Euro	LIMITE DI INDENNIZZO Euro	FRANCHIGIA A SCOPERTO Euro	LIMITE DI INDENNIZZO Euro	
Per ogni sinistro indennizzabile e a termine di polizza in Sezione I salvo ove diversamente convenuto	Franchigia 1.000	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>	Franchigia 2.000	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>
2.1 Danni da fumo	Franchigia 250	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>	Franchigia 250	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>
2.4 1) Tumulti popolari, scioperi, sommosse, atti vandalici o dolosi, atti terrorismo e sabotaggio	Scoperto 10%, min. 1.500	80% s.a. <i>Fabbricato</i>	Scoperto 10%, min. 1.500	80% s.a. <i>Fabbricato</i>
2.41) Guasti cagionati dai ladri a <i>Fissi e</i>	Franchigia 500	80% s.a. <i>Fabbricato</i>	Franchigia 500	80% s.a. <i>Fabbricato</i>



<i>infissi</i>				
2.4 3) a) Uragano, bufera, tempesta, vento e cose da esso trascinate, trombe d'aria e grandine	Scoperto 10%, minimo 1.000	80% s.a. <i>Fabbricato</i>	Scoperto 10%, minimo 1.000	80% s.a. <i>Fabbricato</i>
2.4 3) b) Grandine su fragili	Scoperto 10%, minimo 5.000	100.000 per sinistro e 250.000 per anno	Scoperto 10%, minimo 5.000	100.000 per sinistro e 250.000 per anno
2.4 6) Sovraccarico neve	Franchigia 5.000	50% s.a. <i>Fabbricato</i>	Franchigia 5.000	50% s.a. <i>Fabbricato</i>
2.4 7) Danni da acqua condotta e spese per la ricerca e la riparazione del guasto	Franchigia 250	3‰ della somma assicurata <i>fabbricato</i> con il massimo di 10.000	Franchigia 250	3‰ della somma assicurata <i>fabbricato</i> con il massimo di 15.000
2.4 8) Danni da gelo	Franchigia 500	250.000	Franchigia 500	250.000
2.4 9) Fenomeno elettrico	Scoperto 10%, minimo 300	20.000	Scoperto 10%, min. 5.000	150.000
2.4 10) Rottura di vetri e lastre	Franchigia 500	5‰ della somma assicurata <i>fabbricato</i> con massimo di 25.000	Franchigia 500	5‰ della somma assicurata <i>fabbricato</i> con massimo di 50.000
2.4 11) da dispersione di liquidi e fluidi in genere	Franchigia 250	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>	Franchigia 250	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>
2.4 12) Crollo e collasso strutturale	Scoperto 10%, minimo 2.500	25.000 per Sinistro e 1.000.000 per anno	Scoperto 10%, minimo 2.500	100.000 per Sinistro e 1.000.000 per anno
2.10 Oneri di	0	25.000	0	25.000



urbanizzazioni				
3.2 Spese di Demolizione e sgombero	0	10% del danno indennizzabile con il massimo di 50.000	0	10% del danno indennizzabile con il massimo di 100.000
3.3 Inquinamento accidentale	Scoperto 10%, minimo 2.500	100.000 per Sinistro e 500.000 per anno	Scoperto 10%, minimo 2.500	250.000 per Sinistro e 500.000 per anno
3.4 Onorario periti e consulenti	0	5.000 per Sinistro e 50.000 per anno	0	5.000 per Sinistro e 50.000 per anno
3.5 Onda Sonica	FRANCHIGIA 500	5‰ della somma assicurata <i>fabbricato</i> con il massimo di 25.000	FRANCHIGIA 500	5‰ della somma assicurata <i>fabbricato</i> con il massimo di 50.000
3.6 Manutenzion e <i>fabbricati</i>	Scoperto 10%, minimo 2.500	//	Scoperto 10%, minimo 2.500	//
3.7 A) Terreno	Scoperto: 15%	5% della somma assicurata <i>fabbricato</i> con il minimo di 2.500 ed il massimo di 50.000, anche eventualmente in eccedenza alla somma assicurata <i>fabbricato</i>	Scoperto: 15%	5% della somma assicurata <i>fabbricato</i> con il minimo di 2.500 ed il massimo di 50.000, anche eventualmente in eccedenza alla somma assicurata <i>fabbricato</i>
3.7 B 4) Alluvione, inondazione, esondazione - Fabbricati con S.a. fino a € 1.000.000	Scoperto: 15%	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto: 15%	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.7 B 4) Alluvione, inondazione, esondazione - Fabbricati con S.a. oltre € 1.000.000	Scoperto: 15%	70% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto: 15%	70% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.7 B 5) Terremoto	Scoperto: 15%	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>	Scoperto: 15%	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i>



(sisma) - Fabbricati con S.a. fino a € 1.000.000		fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"		fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.7 B 5) Terremoto (sisma) - Fabbricati con S.a. oltre € 1.000.000	Scoperto: 15%	70% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto: 15%	70% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.7 B 5ter) Frana - Fabbricati con S.a. fino a € 1.000.000	Scoperto: 15%	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto: 15%	100% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.7 B 5ter) Frana - Fabbricati con S.a. oltre € 1.000.000	Scoperto: 15%	70% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto: 15%	70% della somma assicurata <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.7 B 5bis) Eruzioni vulcaniche, maremoto	Scoperto 10%, min. 2.000	Limite indennizzo: 70% s. a. <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto 10%, min. 5.000	Limite indennizzo: 70% s.a. <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
2.4. 4) Allagamento	Scoperto 10%, min. 2.500	80% s. a. <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"	Scoperto 10%, min. 2.500	80% s. a. <i>fabbricato</i> fermo quanto previsto al punto 6.1 "Limite di indennizzo di polizza"
3.8 Acqua piovana	FRANCHIGIA 1.000	50.000 in eccesso a quanto previsto per la garanzia <i>Allagamento</i>	FRANCHIGIA 1.000	100.000 in eccesso a quanto previsto per la garanzia <i>Allagamento</i>
5.1 Sezione II - Danni da RC	FRANCHIGIA 250	3.000.000 per Sinistro	FRANCHIGIA 250	5.000.000 per Sinistro
5.1 d) Danni da interruzioni o sospensioni di attività	FRANCHIGIA 250	300.000	FRANCHIGIA 250	500.000
5.2 Sezione II – Ricorso terzi	0	1.500.000	0	2.000.000



Informativa per Contraenti e Assicurati ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) n. 679/2016

1. Origine e trattamento dei dati personali per finalità assicurative - La informiamo che i dati personali, eventualmente anche relativi alla sua salute, biometrici, genetici o giudiziari, che la riguardano e che saranno tratti da sue comunicazioni o altrimenti reperiti (da fonti pubbliche, sul web o da soggetti terzi, come società di informazione commerciale e creditizia o di servizi, tramite banche dati, elenchi tematici o settoriali), saranno trattati dalla Società Reale Mutua Assicurazioni al fine di fornirle al meglio i servizi e/o i prodotti assicurativi da lei richiesti o in suo favore previsti, ovvero per poter soddisfare, nell'ambito degli obblighi contrattuali, le sue richieste in qualità di terzo danneggiato (in particolare per consentire la gestione amministrativa e contabile del rapporto contrattuale, liquidazione delle prestazioni contrattuali, liquidazione dei sinistri o pagamenti/rimborsi di altre prestazioni), per esigenze di gestione e controllo interno alla Società, per attività statistiche, per prevenire e individuare eventuali frodi assicurative e attivare le relative indagini e azioni legali, nonché per assolvere obblighi di legge.

2. Modalità di trattamento dei dati personali - I dati saranno trattati dalla nostra Società - Titolare del trattamento - con modalità e procedure, che comportano anche l'ausilio di mezzi elettronici o comunque automatizzati nonché l'impiego di algoritmi dedicati, necessarie per fornirle i servizi e/o i prodotti assicurativi da lei richiesti o in suo favore previsti. Nella nostra Società i dati saranno trattati da dipendenti e collaboratori, nell'ambito delle rispettive funzioni e in conformità delle istruzioni ricevute, sempre e solo per il conseguimento delle specifiche finalità indicate nella presente informativa e in osservanza alle disposizioni di legge vigenti. Per taluni servizi, inoltre, la Società si potrà avvalere di soggetti terzi che svolgeranno, per conto e secondo le istruzioni della Società stessa eventualmente anche dall'estero, attività di natura tecnica, organizzativa e operativa. I dati saranno conservati per un periodo di tempo compatibile con l'assolvimento degli obblighi di legge e di quelli contrattuali, nonché con l'iter di archiviazione delle pratiche.

3. Comunicazione dei dati a soggetti terzi - I suoi dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti appartenenti al settore assicurativo o correlati, o aventi natura pubblica che operano - in Italia o all'estero - anche come autonomi titolari, soggetti tutti così costituenti la cosiddetta "catena assicurativa". L'elenco dei soggetti ai quali potranno essere comunicati i dati personali, nell'ambito di tale "catena assicurativa", è consultabile nel sito internet della Società www.realemutua.it. I dati personali acquisiti non saranno soggetti a diffusione. I suoi dati personali, inoltre, potranno essere comunicati per finalità amministrative e contabili a società controllanti, controllate o collegate ai sensi dell'art. 2359 c.c. (situate anche all'estero) ovvero a società sottoposte a comune controllo.

4. Trasferimento dei dati all'estero - I suoi dati personali potranno essere trasferiti verso Paesi membri dell'Unione Europea e verso Paesi al di fuori dell'Unione Europea, sempre nell'ambito delle finalità indicate nella presente informativa e nel rispetto delle norme e degli accordi internazionali vigenti.

5. Diritti dell'interessato - (artt. 12-23 del Regolamento) - Lei ha il diritto di conoscere, in ogni momento, quali siano i suoi dati presso la nostra Società, la loro origine e come vengano trattati; ha inoltre il diritto, se ne ricorrano i presupposti di legge, di farli aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, di riceverne copia in un formato strutturato, di chiederne il blocco e di opporsi in ogni momento al loro trattamento secondo le modalità previste dal Regolamento UE e di ricevere tempestivo riscontro in proposito. Ha altresì diritto, quando ricorrano i presupposti, di rivolgersi all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali. Per l'esercizio dei suoi diritti, nonché per assumere informazioni più dettagliate circa i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati sono comunicati o che ne vengono a conoscenza, o per entrare in contatto con il Responsabile della protezione dei dati, non esiti a rivolgersi al nostro Servizio Buongiorno Reale - Via Corte d'Appello 11, 10122 Torino - Numero Verde 800 320320 - E-mail: buongiornoale@realemutua.it

6. Titolare del trattamento - Il Titolare del trattamento è la Società Reale Mutua Assicurazioni - Via Corte d'Appello, 11 - Torino.

