



azienda regionale per l'edilizia abitativa

DIREZIONE GENERALE

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO POLIZZA

**Servizio di copertura assicurativa del patrimonio immobiliare
di proprietà e/o gestito dall'AREA.
(Polizza Globale Fabbricati e Polizza R.C.T. per il triennio 2009-2011)**

Servizio Affari Generali
Settore Contratti e Appalti
Responsabile: Geom. Enzo Marcis
Staff: Dott.ssa Maria Antonietta Sarria – Dott. Carlo Schirru
Telef. 070.2007255 - 070.2007229
e-mail: contratti.appalti@area.sardegna.it
Via Cesare Battisti, 6 · 09123 Cagliari
www.area.sardegna.it

CAPITOLATO - POLIZZA

DEFINIZIONI

costituenti parte integrante del presente capitolato - polizza

Nel presente capitolato – polizza per i seguenti termini si deve intendere:

- Assicurazione** : il contratto di assicurazione;
- Polizza** : il documento che prova l'assicurazione;
- Contraente** : il soggetto che stipula l'assicurazione;
- Assicurato** : il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione;
- Società** : l'impresa assicuratrice;
- Premio** : la somma dovuta dal Contraente alla Società;
- Rischio** : la probabilità che si verifichi il sinistro e l'entità dei danni che possono derivarne;
- Sinistro** : il verificarsi del fatto dannoso per il quale è prestata la garanzia assicurativa;
- Franchigia** : l'importo fisso che rimane a carico dell'Assicurato;
- Indennizzo** : la somma dovuta dalla Società in caso di sinistro;
- Fabbricato** : l'intera costruzione edile o parte di essa, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione o interrate nonché le sue pertinenze (quali centrale termica, cabine elettriche, box, recinzioni, attrezzature sportive e per giochi e simili ma esclusi: parchi, alberi di alto fusto, , strade private), purché realizzate nel fabbricato stesso o negli spazi ad esso adiacenti e/o aree di pertinenza e, in particolare, gli impianti idrici, igienici, elettrici e/o elettronici, di riscaldamento e di condizionamento d'aria, ascensori, montacarichi, scale mobili, antenne televisive, ripetitori, come pure qualsiasi altro impianto, installazione, attrezzatura, considerati immobili per natura o destinazione ivi comprese tappezzerie, tinteggiature, moquette e simili, e tutte le altre cose fisse destinate in modo durevole al servizio od ornamento del fabbricato.
- Contenuto** : intendendosi per tale qualunque bene mobile compreso ogni genere di attrezzatura, nulla escluso, sia nei locali e/o all'aperto nelle aree di pertinenza dei fabbricati assicurati, di proprietà del Contraente/Assicurato e/o allo stesso in uso o in deposito da terzi, o a qualsiasi titolo detenuto dall'AREA, comprese le cose di proprietà dei dipendenti e degli amministratori, esclusi: gli autoveicoli, i motoveicoli, i natanti e le apparecchiature elettroniche se assicurate con apposita polizza.
- Beni assicurati** : Ai fini della identificazione dei beni assicurati si farà riferimento alle scritture contabili tenute dalla Spett.le Contraente/Assicurato

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Si conviene fra le Parti che le norme dattiloscritte qui di seguito annullano e sostituiscono integralmente tutte le condizioni riportate a stampa nella modulistica utilizzata dall'Assicuratore in aggiunta al presente capitolato di polizza, per cui le stesse si devono intendere abrogate e prive di qualsiasi effetto.

Eventuali moduli prestampati della Società, allegati al presente capitolato di polizza, benché sottoscritti dal Contraente, valgono esclusivamente per i dati identificativi riferiti al Contraente, al conteggio del premio, alla durata contrattuale, al trattamento dei dati personali, nonché per l'indicazione delle eventuali quote di coassicurazione.

Art. 1 - DICHIARAZIONI RELATIVE ALLE CIRCOSTANZE DEL RISCHIO

Le dichiarazioni volutamente inesatte o le reticenze del Contraente/ 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 - 1894 C.C.

Tuttavia le dichiarazioni inesatte od incomplete non comportano la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo o la cessazione dell'assicurazione unicamente nel caso in cui siano avvenute senza dolo o colpa grave. In tal caso la Società ha il diritto di percepire la differenza di premio corrispondente all'eventuale maggior rischio non valutato per effetto di circostanze non note.

ART. 2 - ALTRE ASSICURAZIONI

Si dà atto che possono sussistere altre assicurazioni per lo stesso rischio.

In tal caso, per quanto coperto di assicurazione con la presente polizza ma non coperto dalle altre, la Società risponde per l'intero danno e fino alla concorrenza dei limiti previsti dalla presente polizza.

Per quanto coperto di assicurazione sia dalla presente polizza sia dalle altre, la Società risponde soltanto nella misura risultante dall'applicazione dell'art. 1910 C.C.

Il Contraente/Assicurato è esonerato dall'obbligo di comunicare alla Società l'esistenza e la successiva stipulazione di altre assicurazioni per lo stesso rischio.

In caso di sinistro, il Contraente/Assicurato deve darne tuttavia avviso a tutti gli assicuratori, indicando a ciascuno il nome degli altri, ai sensi dell'art. 1910 C.C.

Art. 3 - ASSICURAZIONE PER CONTO DI CHI SPETTA

L'assicurazione è prestata in nome proprio e nell'interesse di chi spetta.

In caso di sinistro i terzi interessati non avranno ingerenza nella nomina di eventuali periti o arbitri, né legittimazione per impugnare le perizie o le decisioni arbitrali, rimanendo convenuto che in tal caso le azioni, ragioni e diritti sorgenti dall'assicurazione stessa non possono essere esercitati che dall'AREA e dalla Società.

L'indennizzo che a norma di quanto sopra sarà liquidato in contraddittorio, non potrà essere versato se non con l'intervento all'atto del pagamento dei terzi interessati.

Art. 4 - RINUNCIA AL DIRITTO DI SURROGA

Salvo il caso di dolo, la Società dichiara di rinunciare all'azione di surroga prevista dall'art. 1916 del C.C., a condizione che il Contraente / Assicurato stesso non eserciti egli stesso azioni di rivalsa.

CAPITOLATO - POLIZZA

Art. 5 - PAGAMENTO DEL PREMIO, DECORRENZA DELLA GARANZIA

L'assicurazione ha effetto dalle ore 24.00 del giorno indicato in polizza se il premio o la prima rata di premio sono stati pagati, altrimenti ha effetto dalle ore 24.00 del giorno del pagamento.

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

Se il Contraente non paga i premi o le rate di premio successivi, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del 15° giorno dopo quello della scadenza e riprende vigore dalle ore 24 del giorno del pagamento, fermi le successive scadenze ed il diritto della società al pagamento dei premi scaduti.

Art. 6 - DURATA DELL'ASSICURAZIONE – RESCINDIBILITA' ANNUALE

La durata del contratto di assicurazione, viene stabilita in anni 3 (tre), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della Polizza.

Alla data di scadenza la polizza si intenderà cessata a tutti gli effetti senza obbligo di disdetta da parte del Contraente.

Il contratto non prevede il tacito rinnovo.

E' inoltre facoltà del Contraente al termine del contratto, al fine di esplicitare una nuova procedura di aggiudicazione, chiedere una proroga della copertura alle stesse condizioni contrattuali ed economiche in vigore per un massimo di giorni 180; in tale ipotesi il premio relativo al periodo di proroga verrà conteggiato sulla base di 1/365 del premio annuale della polizza appena scaduta per ogni giorno di copertura.

Sebbene la presente polizza sia stipulata per la durata di anni 3 è in facoltà delle Parti di rescinderla al termine di ogni periodo assicurativo annuo mediante lettera raccomandata A.R. da spedirsi almeno 90 gg. prima della scadenza annuale del premio.

Art. 7 - DENUNCIA DI SINISTRO

I sinistri saranno denunciati per iscritto entro il termine di 30 (giorni) giorni dal momento in cui il Contraente ne sia venuto a conoscenza.

Il Contraente fornirà alla Società tutte le informazioni e le prove che la stessa possa ragionevolmente richiedere al riguardo.

Art. 8 - RECESSO IN CASO DI SINISTRO- RINUNCIA

La Società rinuncia al diritto di recedere dall'assicurazione dopo ciascun sinistro. La Società potrà esercitare il diritto di recesso con preavviso di 90 (novanta) giorni dal termine di ciascuna annualità assicurativa.

Non è ammesso il recesso della Società dalla garanzia di singoli rischi o parti dell'assicurazione, salvo esplicita accettazione da parte dell'Assicurato e conseguente riduzione del premio.

Art. 9 - RIEPILOGO SINISTRI

La Società delegataria, si impegna su semplice richiesta dell'Assicurato/Contraente, a comunicare entro 30 giorni dalla richiesta, l'elenco dei sinistri denunciati e per ognuno lo stato in corso, e indicando in particolare:

- importo liquidato e data di liquidazione
- importo a riserva
- sezione interessata

CAPITOLATO - POLIZZA

Art. 10 - INTERPRETAZIONE DELLA POLIZZA

Si conviene fra le Parti che in caso di dubbia interpretazione delle norme contrattuali verrà data l'interpretazione più estensiva e più favorevole all'Assicurato su quanto contemplato dalle condizioni tutte di polizza.

Art. 11 - RIFERIMENTO ALLE NORME DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente contratto, valgono le disposizioni di Legge.

Art. 12 - FORO COMPETENTE

Competente a dirimere eventuali controversie riguardanti l'esecuzione del contratto è esclusivamente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Cagliari.

Art. 13 - COASSICURAZIONE E DELEGA

Qualora l'assicurazione fosse divisa per quote fra diverse Società Coassicuratrici, in caso di sinistro la Società delegataria risponderà nei confronti del Contraente/Assicurato per l'importo totale del danno da liquidare a termini delle condizioni di assicurazione della presente polizza.

La Compagnia delegataria si potrà poi rivalere nei confronti di ogni coassicuratrice per la quota da ognuna sottoscritta.

La Società delegataria dichiara di avere ricevuto mandato dalle Coassicuratrici (e di fatto le Compagnie Coassicuratrici con l'accettazione della quota di polizza dichiarano di rilasciare tale mandato) indicate nell'atto suddetto (polizza e appendice), a firmarlo anche in loro nome e per loro conto.

Pertanto la firma apposta dalla Società Delegataria rende ogni documento emesso, valido ad ogni effetto, anche per le quote delle Coassicuratrici. Parimenti ogni comunicazione si intende fatta e/o ricevuta dalla delegataria nel nome e per conto anche delle coassicuratrici.

Il dettaglio dei capitali assicurati, dei premi, accessori e imposte, spettanti a ciascuna coassicuratrice, risulta dall'apposito prospetto allegato alla presente polizza.

Art. 14 – SEZIONI ASSICURATE

La presente polizza è formata da n° due sezioni:

- Sezione A: incendio
- Sezione B: responsabilità civile Verso terzi

NORME CHE REGOLANO LA SEZIONE "A"

INCENDIO

Art. 15 - BENI ASSICURATI

Con il presente contratto si intendono assicurati:

- 1) i **FABBRICATI**, intendendosi per tali quelli indicati alle "definizioni" di polizza:
 - a) di proprietà dell'AREA;
 - b) di proprietà di terzi e affidati in gestione all' AREA

CAPITOLATO - POLIZZA

- c) di proprietà di terzi affidati in gestione all' AREA e dall' AREA ceduti in locazione, comodato, uso, o a qualsiasi titolo;
 - d) di proprietà di terzi e dall' AREA detenuti e/o occupati, in locazione e/o a qualsiasi altro titolo;
- 2) il **CONTENUTO**, intendendosi per tale quello indicato alle "definizioni" di polizza:
- a) di proprietà dell' AREA;
 - b) di proprietà di terzi e affidato all' AREA e/o detenuto dalla stessa a qualsiasi titolo.

Art. 16 - OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

A) La Società si obbliga a risarcire i danni materiali diretti e consequenziali ai beni assicurati, verificatisi in conseguenza di uno o più degli eventi di seguito elencati anche se determinati da colpa grave dell'Assicurato e/o del Contraente e da colpa grave e/o dolo delle persone di cui deve rispondere a norma di legge:

1. INCENDIO – ESPLOSIONE – SCOPPIO, qualunque sia la loro origine, avvenuti anche all'esterno dei fabbricati assicurati;
2. AZIONE DEL FULMINE anche quando non vi sia sviluppo di incendio;
3. IMPLOSIONE: repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione esterna e/o carenza di pressione interna di fluidi;
4. CADUTA DI AEROMOBILI, loro parti o cose da essi trasportate, velivoli spaziali, satelliti artificiali, loro parti o cose da essi trasportate, meteoriti, corpi celesti ed oggetti orbitanti in genere;
5. URTO DI VEICOLI STRADALI E/O CARRI FERROVIARI non di proprietà dell'Assicurato/Contraente;
6. ROVINA DI ASCENSORI, montacarichi e simili compresi i danneggiamenti agli impianti dei medesimi;
7. FUMO, GAS E VAPORI: qualunque sia la loro origine, anche esterna ai fabbricati assicurati;
8. EVENTI SOCIOPOLITICI: scioperi, sommosse, tumulti popolari, atti vandalici o dolosi, anche connessi a furto - rapina ed estorsione, atti di sabotaggio o terrorismo, dimostrazioni di folla.

Sono totalmente esclusi i danni verificatisi nel caso di confisca o requisizione o sequestro delle cose assicurate per ordine di qualsiasi autorità di diritto o di fatto, statale o locale, i danni di furto, smarrimento o rapina, saccheggio od imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere, ma sono invece ammessi al risarcimento i danni conseguenti a vandalismi ed i guasti e le rotture subiti dagli enti assicurati in occasione di furto o rapina.

La società non risponde altresì dei danni conseguenti ad occupazione abusiva, qualora verificatisi dopo il quindicesimo dall'inizio dell'occupazione, né quelli dovuti ad imbrattamento dei muri da chiunque o comunque effettuati.

Ai fini della suddetta garanzia, resta convenuto che:

- a) il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione per singolo sinistro di € 500,00;
- b) in nessun caso la Società sarà tenuta a risarcire per singolo sinistro una somma superiore al 80% del valore di ogni singolo fabbricato;
- c) relativamente ai danni conseguenti ad atti di terrorismo: premesso che per attività terroristica s'intendono l'atto o gli atti perpetrati da un soggetto o da gruppo/i di soggetti, compiuti per ragioni politiche, religiose, ideologiche o analoghe, con l'intenzione di influenzare il governo e/o di seminare il terrore tra l'opinione pubblica o parti della stessa, in caso di sinistro determinato da detti eventi, in nessun caso la società sarà tenuta al

CAPITOLATO - POLIZZA

risarcimento di un importo superiore al 50% del valore a nuovo di ogni singolo immobile assicurato e del capitale assicurato alla partita "contenuto".

9. FENOMENI ATMOSFERICI: Premesso che, agli effetti della presente estensione di garanzia, la descrizione del rischio, le somme assicurate con le singole partite, le definizioni e condizioni tutte previste dalla presente sezione incendio si intendono richiamate e confermate, salvo quanto di seguito espressamente derogato, la Società risponde dei danni materiali e diretti causati agli enti assicurati da uragano, bufera, tempesta, vento e cose da esso trascinate, tromba d'aria, grandine, quando detti eventi atmosferici siano caratterizzati da violenza riscontrabile dagli effetti prodotti su una pluralità di enti, assicurati o non.

La Società **non risponde dei danni** :

- a) verificatisi all'interno dei fabbricati e loro contenuto, a meno che avvenuti a seguito di rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dalla violenza degli eventi atmosferici di cui sopra;
- b) causati da:
- o fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua naturali od artificiali;
 - o mareggiata e penetrazione di acqua marina;
 - o formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito dei sistemi di scarico;
 - o gelo, sovraccarico di neve;
 - o cedimento o franamento del terreno;

ancorché verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra.

- c) subiti da :
- o alberi, coltivazioni floreali ed agricole in genere;
 - o recinti, cancelli, gru, cavi aerei, insegne od antenne e consimili installazione esterne;
 - o enti all'aperto, ad eccezione dei serbatoi ed impianti fissi per natura e destinazione;
 - o fabbricati o tettoie aperti da uno o più lati od incompleti nelle coperture e nei serramenti (anche se per temporanee esigenze di ripristino conseguenti o non a sinistro), capannoni pressostatici e simili;
 - o baracche in legno o plastica, e quanto in essi contenuto;
 - o serramenti, vetrate e lucernari in genere, a meno che derivanti da rotture o lesioni subite dal tetto o dalle pareti;
 - o lastre di cemento – amianto e manufatti di materia plastica per effetto di grandine.

Agli effetti della presente estensione di garanzia :

- il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo fabbricato e relativo contenuto assicurati, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 500,00 (cinquecento) ed un massimo risarcimento pari al 60% delle somme assicurate.

A parziale deroga di quanto stabilito dal suddetto punto c) del presente articolo, la garanzia si intende estesa ai danni subiti da :

- recinzioni e cancelli in genere;
- fabbricati aperti da uno o più lati o incompleti nelle coperture e nei serramenti;
- serramenti, vetrate e lucernari in genere;
- lastre di cemento – amianto e manufatti di materia plastica anche per effetto di grandine;

e il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione, per ogni sinistro, dell'importo di €

CAPITOLATO - POLIZZA

100,00 (cento) e comunque con il massimo risarcimento per anno assicurativo di € 75.000,00 (settantacinquemila).

10. **FENOMENI ELETTRICI:** per i danni diretti e consequenziali arrecati a macchine, impianti, apparecchiature e circuiti, elettrici ed elettronici, per effetto di correnti o scariche od altri fenomeni di natura elettrica, elettronica, elettromagnetica e/o elettrostatica, da qualsiasi motivo occasionati, anche quando si manifestassero sotto forma di abbruciamento, carbonizzazione, fusione e scoppio.
Per tali danni il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo sinistro, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 250,00 (duecentocinquanta) ed un massimo risarcimento di € 150.000,00 (centocinquantamila) per ogni sinistro.

La Società non risponde dei danni:

- dovuti a difetti noti al Contraente all'atto della stipula della polizza, nonché quelli dei quali deve rispondere per legge il costruttore o il fornitore.

11. **INONDAZIONI, ALLUVIONI E ALLAGAMENTI:**

La Società risponde dei danni materiali e diretti, compresi quelli di incendio, esplosione, scoppio, subiti dagli enti assicurati per effetto di inondazioni, alluvioni, allagamenti in genere.

La Società non risponde dei danni:

- a) causati da mareggiata, marea, maremoto, frana, cedimento o smottamento del terreno, umidità, stillicidio, trasudamento, infiltrazione, guasto o rottura degli impianti automatici di estinzione.
- b) causati da mancata od anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto dell'inondazione, alluvione, allagamento sugli enti assicurati;
- c) a enti e mobili all'aperto, con esclusione di quelli posti all'aperto per natura e destinazione;
- d) alle merci la cui base è posta ad altezza inferiore a 12 cm. sul pavimento.

Agli effetti della presente estensione di garanzia resta convenuto che:

- il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione di € 5.000,00 (cinquemila) per singolo sinistro e con il massimo risarcimento, per sinistro e per anno, pari al 30% del valore di ogni singolo fabbricato e relativo contenuto;

12. **GELO:** Danni subiti dalle cose assicurate in conseguenza di gelo che provochi la rottura di impianti in genere e/o di tubazioni al servizio dei fabbricati e/o dell'attività descritta in polizza.

Per tali danni il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo sinistro, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 150,00 (centocinquanta) ed un massimo risarcimento di € 25.000,00 (venticinquemila).

13. **FRANE, SMOTTAMENTI, CEDIMENTI DEL TERRENO, CADUTA MASSI:** per tali danni il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo sinistro, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 10.000,00 (diecimila) ed un massimo risarcimento pari al 20% del valore di ricostruzione di ogni singolo fabbricato e del capitale assicurato alla partita contenuto.

14. **SOVRACCARICO DI : NEVE - GHIACCIO - GRANDINE - ACQUA:** a condizione che i fabbricati siano in buono stato di conservazione e manutenzione, la Compagnia risponde dei danni materiali e diretti causati agli enti assicurati da sovraccarico di - neve - ghiaccio - grandine - acqua sui tetti, compresi quelli di bagnamento che si verificassero all'interno dei fabbricati e loro contenuto, purché avvenuti a seguito di crollo o cedimento strutturale totale o parziale dei fabbricati,

CAPITOLATO - POLIZZA

provocato dal peso della neve - ghiaccio - grandine – acqua;

Rischi esclusi dall'assicurazione:

La Compagnia non risarcisce i danni causati:

- ai fabbricati in costruzione o in corso di rifacimento (a meno che detto rifacimento sia ininfluente ai fini della presente garanzia) ed al loro contenuto;
- ai capannoni pressostatici ed il loro contenuto.

Per tali danni il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo sinistro, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 2.000,00 (duemila) ed un massimo risarcimento pari al 40% del valore di ricostruzione di ogni singolo fabbricato e del capitale assicurato alla partita contenuto.

15. ONDA SONICA: danni cagionati agli enti assicurati dall'onda d'urto provocata da aeromobili od oggetti in genere in moto a velocità sonica o supersonica;
16. AUTOCOMBUSTIONE Danni prodotti da autocombustione, intendendosi per tale la combustione spontanea senza fiamma, agli enti assicurati;
17. FURTO DI FISSI ED INFISSI nonché guasti arrecati agli stessi ed al fabbricato per tentato o riuscito furto.

Per tali danni il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo sinistro, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 150,00. (centocinquanta) ed un massimo risarcimento di € 15.000,00 (quindicimila) per sinistro;

18. ROTTURA LASTRE E VETRI: la Società si obbliga a risarcire l'Assicurato dei costi necessari per rimpiazzare le lastre di vetro in genere – cristallo – opaline - materie plastiche e simili – iscrizioni – decorazioni - insegne luminose e non, pertinenti agli ingressi, scale ed altri vani di uso comune del fabbricato descritto in polizza, distrutte o danneggiate a seguito di rottura verificatesi:
 - per ogni altra causa accidentale non prevista dalla presente polizza;
 - per fatto di terzi.

L'assicurazione non comprende le rotture:

- Verificatesi durante i traslochi, le rimozioni, le riparazioni, i restauri ed i lavori in genere;
- Determinate da vizio di costruzione, difettosa installazione o deficiente manutenzione;
- Determinate da dolo del Contraente/Assicurato

Per tali danni il pagamento dell'indennizzo, per ogni singolo sinistro, sarà effettuato previa detrazione dell'importo di € 100,00 (cento) per sinistro ed un massimo risarcimento di € 30.000,00 (trentamila) per sinistro;

19. DANNI SUBITI DAGLI IMPIANTI ED APPARECCHI DI MISURA, di distribuzione e di utilizzazione, di proprietà dell'azienda telefonica e di quelle erogatrici di acqua potabile, gas o energia elettrica, che si trovino nei fabbricati assicurati, escluse le cabine di trasformazione dell'azienda elettrica ed ogni impianto, che non sia di uso esclusivo dei fabbricati stessi. Tali danni si intendono risarcibili sempreché sussista responsabilità civile del Contraente/Assicurato.
20. PARIFICAZIONE DANNI: Rientrano in garanzia e sono parificati al danno diretto, i guasti procurati ai beni assicurati dalle autorità, dall'Assicurato/Contraente o da terze persone, allo scopo di impedire, arrestare, ridurre o limitare il danno.

B) PERDITA DELLE PIGIONI O MANCATO GODIMENTO DEI LOCALI

Se i beni assicurati sono colpiti da sinistro indennizzabile a termini della presente polizza, l'assicurazione è prestata, per i locali effettivamente appigionati fino alla concorrenza dell'ammontare della pigione di un anno e, per i locali occupati dall'Assicurato/Contraente, fino a concorrenza della pigione di un anno presumibilmente ad essi relativa.

CAPITOLATO - POLIZZA

In ambo i casi la pigione annua massima computabile non potrà superare l'importo pari ad 1/15 del valore a nuovo del fabbricato o della porzione colpita dal sinistro.

Nessuna indennità spetta all'Assicurato per ritardi nel ripristino dei locali danneggiati, dovuti a cause eccezionali o per qualsiasi ritardo di locazione od occupazione dei locali ripristinati.

C) Si intende altresì garantito il risarcimento delle spese comunque sostenute dall'AREA in conseguenza di uno degli eventi garantiti ai punti precedenti:

1. per la demolizione, lo sgombero, il trasporto e lo smaltimento di eventuali residui del sinistro, comprese le spese necessarie per lo smontaggio, lo svuotamento, la pulitura, l'eventuale opera di decontaminazione, la temporanea rimozione, la ricollocazione in opera ed il nuovo collaudo, riempimento ed altre simili operazioni relative ad enti non danneggiati, a tale scopo resesi necessarie. Per tali spese il massimo risarcimento per sinistro sarà pari al 10% del danno e tale importo sarà integrato ove non fosse sufficiente, di un ulteriore importo a primo rischio fino a € 100.000,00 (centomila).
2. a titolo di corrispettivo di prestazioni professionali relative agli onorari di architetti, ingegneri, consulenti, necessarie a definire l'entità dei danni subiti od anche finalizzate al rifacimento ed alla riparazione dei beni danneggiati nonché gli oneri sopportati per produrre prove, informazioni ed ogni altro elemento laddove l'Assicurato ne abbia l'obbligo, con il limite massimo di € 100.000,00 per sinistro.
Sono compresi inoltre entro il limite del 10% del danno risarcibile e con il massimo di € 50.000,00 per sinistro, gli onorari del perito di parte e la quota parte relativa al terzo perito in caso di perizia collegiale.
3. a seguito di guasti causati (anche dall'Assicurato/Contraente), allo scopo di impedire, arrestare, ridurre o limitare il danno;
4. rovina di ascensori e montacarichi a seguito di guasti accidentali;
5. per i costi delle operazioni manuali e meccaniche per il rifacimento di : documenti, registri, disegni, materiale meccanografico, archivi cartacei e informatici.
6. le maggiori spese, compresi gli oneri di urbanizzazione e/o concessione che dovessero rendersi necessari ed inevitabili per l'osservanza di leggi, regolamenti ed ordinanze, statali o locali che regolano la riparazione e/o la costruzione dei fabbricati e delle loro strutture nonché l'uso dei suoli, salvo quanto previsto al successivo *articolo 21*.
Per tali danni il massimo risarcimento, per ogni singolo sinistro, sarà di € 50.000,00 (cinquantamila).
7. **INDENNITA' AGGIUNTIVA A PERCENTUALE**
In caso di sinistro, l'indennizzo calcolato per ciascuna partita presa separatamente, sarà maggiorato a titolo di risarcimento per interruzione o intralcio delle attività, di una percentuale pari al 10% dello stesso.

Art. 17 - ESCLUSIONI

La Società assicuratrice non risarcisce i danni:

- cagionati da dolo del Contraente - Assicurato;
- derivanti da eruzioni vulcaniche;
- verificatisi in conseguenza di atti di guerra, operazioni militari, invasioni, insurrezioni;
- verificatisi in conseguenza di esplosioni od emanazioni di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure in conseguenza di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche salvo che tali danni siano conseguenza di un

CAPITOLATO - POLIZZA

sinistro risarcibile a termini della presente polizza;

- determinati da mareggiate;
- determinati da "EVENTI ATMOSFERICI" a cose mobili poste all'aperto non a motivo della loro natura e/o destinazione;
- dovuti a umidità, stillicidio, trasudazione o infiltrazione;

Art. 18 - PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DEL DANNO

L'ammontare del danno è determinato concordemente dalle Parti direttamente oppure - a richiesta di una di esse - mediante periti nominati uno dalla Società ed uno dall'Assicurato/Contraente con apposito atto unico.

Nell'ipotesi di mancato accordo, diretto o fra i periti, la vertenza verrà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati uno dalla Società, uno dall'Assicurato/Contraente ed il terzo d'accordo fra i primi due o, in difetto - anche su istanza di una sola delle parti - dal Presidente del Tribunale del Foro ove ha sede l'Assicurato.

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

Gli arbitri, tenendo presenti le condizioni negoziali contenute nel presente contratto, decideranno a maggioranza. La loro decisione sarà impegnativa per le Parti ed inappellabile anche in eventuale mancanza di sottoscrizione dell'arbitro dissenziente.

Art. 19 - MANDATO DEI PERITI E DEGLI ARBITRI

I periti e/o gli arbitri devono:

- 1) indagare su circostanze, natura, causa e modalità del sinistro;
- 2) 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 previsti dal presente contratto;
- 3) procedere alla stima del danno e delle spese risarcibili a termini di contratto.

I risultati delle operazioni dei periti o del collegio arbitrale devono essere riportati in apposito verbale.

Art. 20 - DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DEL DANNO

L'ammontare del danno risarcibile dei beni indicati all'articolo *15 commi 1 e 2*, è determinato in conformità alle modalità di seguito indicate:

- a) per danni ai fabbricati di cui all'art. *15 punto 1)* verificatisi in conseguenza degli eventi assicurati:
 - a1. in caso di danno parziale, la spesa per riparare o ricostruire le parti di fabbricato danneggiato;
 - a2. in caso di danno totale, il valore a nuovo, intendendosi per tale l'importo corrispondente alla spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato danneggiato;
- b) per i danni ai beni di cui all'art. *15 punto 2)*, verificatisi in conseguenza degli eventi assicurati:
 - b1. in caso di danno parziale, la spesa per riparare o ripristinare le parti del bene danneggiato;
 - b2. in caso di danno totale, il valore a nuovo, intendendosi per tale l'importo corrispondente alla spesa necessaria per il rimpiazzo delle cose danneggiate con altre nuove uguali, oppure equivalenti per rendimento economico.

CAPITOLATO - POLIZZA

Le stime di cui sopra, rappresentano l'ammontare del danno riferito al bene danneggiato; A tale importo dovrà essere aggiunto :

- l'eventuale risarcimento previsto dall'art. 16 lettera B;
- l'importo degli eventuali risarcimenti previsti dall'art. 16 lettera C;

Art. 21 - DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO PER FABBRICATI DI VALORE STORICO

A precisazione ed integrazione di quanto previsto all' *art. 20*, si conviene tra le parti che in caso di sinistro che colpisca fabbricati di valore storico, l'indennizzo sarà determinato tenendo conto di eventuali richieste della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Culturali e dell'utilizzo di materiali similari a quelli preesistenti, senza tenere conto dei limiti di risarcimento previsti dall'articolo "16 lettera C 6".

Art. 22 - MODALITA' PER LA LIQUIDAZIONE DELL'INDENNIZZO

La Società, ricevuta la documentazione richiesta per la valutazione della risarcibilità del danno e del relativo ammontare, provvederà a sottoporre all'Assicurato una proposta di liquidazione entro 60 gg. dal ricevimento di tali documenti ed a corrispondere il relativo importo entro i 30 gg. successivi all'accettazione della suddetta proposta.

Eventuali eccezioni, riserve o rifiuti di garanzia, o proposte di liquidazione parziali rispetto all'ammontare del risarcimento richiesto, dovranno essere dettagliate per iscritto dalla Società all'Assicurato entro i 60gg. di cui al comma precedente, ed in ogni caso dovranno contenere il conteggio e l'ammontare dell'indennizzo presunto.

Art. 23 - ANTICIPO INDENNIZZI

L'Assicurato potrà richiedere, prima della liquidazione definitiva di ogni sinistro, il cui importo totale sia stimato superiore a € 50.000,00 , il pagamento di un acconto, fino ad un massimo del 60% dell'importo complessivo denunciato con il massimo di € 3.000.000,00 (tremilioni), salvo che nei 90 giorni successivi alla data dell'evento i Periti non concordino una più precisa valutazione del danno che verrà quindi presa a base per il calcolo dell'anticipo, semprechè non sussistano circostanze oggettivamente dimostranti la non risarcibilità del danno.

In caso di disaccordo tra i Periti, le parti demandano fin d'ora la decisione sulla stima provvisoria ai fini del calcolo dell'anticipo ad un collegio peritale completato con il terzo perito nominato come previsto all'*art.18* delle Condizioni Generali di Assicurazione, e il collegio dovrà esprimersi nel termine dei 90 giorni sopra previsto.

In mancanza di tale decisione agli effetti dell'anticipo varrà la cifra media aritmetica ottenuta sommando le stime provvisorie dei periti divisa per due.

La Società è tenuta a versare tale importo all'Assicurato entro 90 giorni dalla data della denuncia del sinistro; purché siano trascorsi almeno 30 giorni dalla richiesta di anticipo effettuata dall'Assicurato.

Qualora entro 180 giorni dalla data di denuncia del sinistro, lo stesso non abbia potuto essere completamente liquidato, fermo quanto precede, l'Assicurato potrà richiedere un'ulteriore anticipo pari al 25% dell'importo complessivo denunciato o stimato come sopra.

Tale ulteriore acconto dovrà essere versato all'Assicurato entro 210 giorni dalla data di denuncia del sinistro.

Art. 24 - INDENNIZZO SEPARATO PER CIASCUNA PARTITA

Si conviene fra le Parti che, in caso di sinistro, tutto quanto previsto dall'*art. 22* "Pagamento dell'indennizzo" delle Condizioni di Assicurazione sarà applicato, dietro richiesta del

CAPITOLATO - POLIZZA

Contraente/Assicurato, a ciascuna partita di polizza singolarmente considerata, come se, ai soli effetti di detto *articolo 22*, per ognuna di tali partite fosse stata stipulata una polizza distinta.

A tale scopo i Periti, incaricati della liquidazione del danno, provvederanno a redigere, per ciascuna partita, un atto di liquidazione amichevole od un processo verbale di perizia. I pagamenti effettuati a norma di quanto previsto saranno considerati come acconti, soggetti quindi a conguaglio, su quanto eventualmente risultasse complessivamente dovuto dalla Società a titolo di indennità per il sinistro.

NORME CHE REGOLANO LA SEZIONE "B" RESPONSABILITÀ CIVILE

Art. 25 - OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

A) Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.)

La Società si obbliga a tenere indenne il Contraente/Assicurato, di quanto questo sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge nella sua qualità di proprietario e/o locatario e/o detentore a qualsiasi titolo, dei beni assicurati alla precedente sezione e/o conduttore delle parti comuni, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) per danni involontariamente cagionati a terzi, compresi gli inquilini locatari, per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose.

La garanzia si intende altresì operante per la responsabilità derivante all'amministratore e/o responsabile pro tempore del condominio, in relazione alla attività svolta per conto del Contraente/Assicurato.

La garanzia è altresì operante per la responsabilità derivante al Contraente/Assicurato dalla proprietà di aree scoperte, cortili, piazzali, parchi e giardini anche se alberati, nonché di strade private, attrezzature per giochi, recinzioni in genere, marciapiedi e piani calpestio, di pertinenza dei fabbricati e pertinenze ed attrezzature in genere in uso ai fabbricati.

L'assicurazione si intende estesa alla responsabilità civile che possa derivare al Contraente / Assicurato dallo svolgimento dei servizi attinenti l'amministrazione degli immobili.

L'assicurazione opera anche per la responsabilità civile che possa derivare all'Assicurato da fatto doloso delle persone delle quali debba rispondere.

La garanzia comprende, tra l'altro, i danni:

- 1.** derivanti dalla proprietà ed installazione di antenne centralizzate e ripetitori, tende e simili installazioni esterne;
- 2.** a cose degli inquilini locatari, derivanti da spargimento di acqua conseguente a rotture accidentali di condutture e di impianti fissi pertinenti ai fabbricati assicurati;
- 3.** a cose da inquinamento accidentale dell'aria, dell'acqua e del suolo. Per tali garanzie, in nessun caso la Società pagherà, per ciascun anno assicurativo, importo superiore a € 50.000,00;
- 4.** a cose di Terzi, anche in conseguenza di un evento garantito alla precedente sezione "A". Per tali danni, la garanzia è prestata nei limiti del massimale per "danni a cose";
- 5.** da caduta di neve e ghiaccio non rimossi per tempo dai tetti e dalle coperture in genere dei fabbricati con esclusione dei danni direttamente provocati dalla caduta della neve ai fabbricati stessi;
- 6.** verificatisi durante l'esecuzione di lavori di:

CAPITOLATO - POLIZZA

- a) ordinaria manutenzione del fabbricato, potatura, sfrondamento od abbattimento di alberi, manutenzioni di parchi e giardini;
- b) straordinaria manutenzione, innovazioni, ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni.

Nel caso in cui i lavori fossero affidati a ditte di terzi, la garanzia si intende operante a favore dell'Assicurato/Contraente nella sua qualità di Committente compresa la responsabilità derivante dagli adempimenti previsti dal D.L. 494/96 e s.m.i.;

- c) verificatisi in occasione di qualsiasi altra attività, inerente ai beni assicurati sia che l'Assicurato/Contraente esegua in economia con propri dipendenti, sia che venga affidata a terzi, sia che venga delegata ai locatari/condomini.

- 7.** derivanti da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività industriali, commerciali, agricole o di servizi, purché conseguenti a sinistro risarcibile a termini di polizza. Per tali garanzie, in caso di sinistro verrà applicato uno scoperto del 10% con il minimo di € 250,00 (duecentocinquanta);

B) Conduzione degli appartamenti

L'assicurazione vale per la responsabilità civile imputabile tanto ai singoli conduttori (proprietari, condomini o locatari) da fatto proprio o delle persone con le quali o delle quali debbano rispondere, quanto ad altre persone purché con loro conviventi.

Questa garanzia è limitata al solo rischio derivante dalla gestione e conduzione dei locali assicurati adibiti ad uso esclusivo di abitazione civile, uffici, studi professionali e relative pertinenze, ivi comprese le antenne televisive, gli impianti fissi, gli apparecchi elettrodomestici e i relativi allacciamenti.

Ai sensi della presente garanzia i conduttori dei singoli appartamenti, anche se locatari, sono considerati terzi tra di loro.

Tale garanzia viene prestata, per ogni sinistro, con una franchigia fissa di € 100,00 (cento) ed un massimo risarcimento di € 100.000,00 (centomila).

La garanzia è inoltre estesa alla responsabilità che dovesse ricadere per qualsiasi motivo sull'Assicurato/Contraente per fatti commessi dai locatari nel limite dei massimali previsti al successivo art. 29).

Art. 26 - ESTENSIONE DELLA QUALIFICA DI "TERZI"

Sono considerati terzi nei confronti del Contraente/Assicurato anche:

- i singoli inquilini / locatari, i loro familiari e/o conviventi;
- i dipendenti con esclusione dei danni che gli stessi subiscano in occasione della loro partecipazione manuale alle attività di manutenzione, e/o ristrutturazione dei fabbricati assicurati.

Art. 27 - RISCHI ESCLUSI

La garanzia R.C.T. non comprende in ogni caso, i danni:

- da spargimento di acqua, salvo quanto previsto all'*articolo 25 comma 2*;
- da umidità, stillicidio o insalubrità dei locali;
- da furto salvo i casi nei quali ci sia responsabilità del Contraente/Assicurato se gli autori del furto, per introdursi nei singoli appartamenti, si siano serviti di impalcature installate per i lavori di manutenzione. In tal caso il massimo risarcimento non potrà superare l'importo di € 20.000,00 (ventimila) per singolo appartamento;
- dall'esercizio, da parte dell'Assicurato o di Terzi (compresi gli inquilini locatari), di industrie, commerci, arti o professioni salvo che per i locali in uso all'Assicurato/Contraente ed adibiti alla sua attività istituzionale;

Art. 28 - GESTIONE DELLE VERTENZE

La difesa dell'Assicurato/Contraente in sede stragiudiziale o giudiziale, sia civile, penale e amministrativa, contro le pretese dei danneggiati o nel caso di procedimenti penali e amministrativi, è assunta direttamente dalla Società che agisce in nome dell' Assicurato/Contraente stesso il quale è tenuto a prestare la propria collaborazione, designando ove occorra legali, tecnici e periti.

Nel caso di procedimento penale, il legale dovrà essere scelto di comune accordo tra la Società e il Contraente/Assicurato; in caso di disaccordo su tale scelta, è in facoltà del Contraente/Assicurato di nominare un legale di sua fiducia da affiancare al legale indicato dalla Società.

In ogni caso le spese di difesa, nei limiti stabiliti dall'art. 1917 del C.C., restano a carico della Società.

L'Assicurato/Contraente farà pervenire alla Società nel termine di 10 (dieci) giorni lavorativi dal ricevimento, copia dei documenti giudiziari (citazioni, avvisi di reato, ecc.) mediante i quali si dà inizio al procedimento nei suoi confronti.

L'Assicurato/Contraente, o il suo difensore, sono comunque tenuti a trasmettere alla Società copia degli atti processuali esplicitamente da essa richiesti.

Qualora l'interesse della Società alla gestione della lite cessi durante lo svolgimento del processo, le anzidette spese rimangono a carico della Società fino ad esaurimento del giudizio nel grado in cui esso si trova.

Art. 29 - MASSIMALI

Per tutte le garanzie R.C.T. per ogni sinistro la Società tiene indenne l'Assicurato fino al massimale di: € 5.000.000,00 con il limite di € 2.500.000,000 per lesioni ad una singola persona.

NORME COMUNI ALLE DUE SEZIONI

Art. 30 - DEROGA ALLA PROPORZIONALE

La Società si obbliga inoltre a risarcire il danno senza l'applicazione della regola proporzionale di cui all'art. 1907 del C.C.

Si farà luogo all'applicazione della regola proporzionale nel solo caso in cui si abbia a riscontrare, per i beni colpiti da sinistro una copertura inferiore al loro "valore di ricostruzione" (escluso il valore dell'area) di oltre il 20%.

Art. 31 - COPERTURA AUTOMATICA NUOVI ENTI

Con riferimento alle partite "Fabbricati" e "Contenuto" la Società si impegna ad assicurare automaticamente beni rientranti nella definizione di polizza che l'Assicurato acquisti, costruisca o di cui ne assuma la disponibilità nel corso dell'annualità assicurativa fino ad un massimo del 20% (venti per cento) della somma inizialmente assicurata, con l'intesa che entro 90 (novanta) giorni successivi ad ogni scadenza annuale e sempreché vi siano state effettive variazioni, l'Assicurato comunicherà alla Società il valore totale degli enti assicurati, comprensivo sia degli acquisti, nuove disponibilità (costruzioni) e/o alienazioni degli enti esistenti.

La garanzia è prestata alle seguenti condizioni:

a) L'Assicurato non è tenuto a dare nessuna comunicazione alla Società al momento dell'acquisto/disponibilità od alienazione di beni in quanto la garanzia, entro i limiti suindicati, è automaticamente operante.

CAPITOLATO - POLIZZA

b) La garanzia decorre dalle ore 24.00 del giorno in cui l'acquisto/disponibilità od alienazione è avvenuto.

c) Il premio varierà proporzionalmente, in relazione all'aumento o diminuzione del patrimonio immobiliare gestito dall'AREA e/o del valore assicurato dei medesimo.

d) Con la regolazione del premio verrà determinato inoltre il nuovo premio per l'annualità successiva che verrà calcolato in base al riepilogo dei beni assicurati applicando al loro valore i tassi di polizza.

e) La differenza attiva dovuta risultante dalla regolazione dovrà essere pagata nei 60 (sessanta) giorni successivi alla data di ricevimento, da parte del Contraente, del relativo conto di regolazione. Si precisa che il suddetto termine di 60 (sessanta) giorni decorrerà dalla data di ricevimento del documento di regolazione risultante all'ufficio protocollo del Contraente.

f) Se il Contraente non effettua, nei termini prescritti il pagamento della differenza attiva dovuta, la Società dovrà fissargli mediante formale atto di messa in mora un ulteriore termine non inferiore a 30 (trenta) giorni, trascorso il quale il premio anticipato in via provvisoria per le rate successive viene considerato in conto o a garanzia di quello relativo al periodo assicurativo annuo per il quale non ha avuto luogo il pagamento della differenza attiva.

Nel caso di dichiarazioni inesatte sui dati identificativi dei beni assicurati, la Società riconoscerà comunque la piena validità del contratto.

Art. 32 - DETERMINAZIONE DELLE SOMME ASSICURATE

Con la presente polizza si assicura tutto il patrimonio immobiliare e mobiliare :

1. di proprietà dell' AREA;
2. di proprietà di terzi, e affidato in gestione e/o locazione all' AREA, e/o detenuto a dall' AREA a qualsiasi titolo;
3. di proprietà di terzi, affidato in gestione all' AREA e dalla stessa ceduto in locazione, comodato, uso, a qualsiasi titolo;

per i fabbricati si conviene che:

- a. il capitale assicurato, al momento della stipula del presente contratto, viene calcolato in base ai seguenti valori convenzionali stabiliti per ogni alloggio:
 1. **per ogni alloggio di ERP** (Edilizia Residenziale Pubblica) il valore convenzionale, pari al costo di ricostruzione secondo le indicazioni delle competenti autorità regionali, viene fissato in **€uro 98.000,00**;
 2. **per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo** il valore convenzionale, pari al costo di ricostruzione secondo le indicazioni delle competenti autorità regionali, viene fissato in **€uro 65.000,00**;

Le parti concordano di riconoscere ed accettare i suddetti valori, quale riferimento ufficiale e soggetto alle variazioni previste dalle leggi in materia.

b. Numero alloggi al 31/12/2008

1. <u>Alloggi ERP ad uso abitativo:</u>	N° 25.056 x € 98.000,00 = € 2.455.488.000,00
2. <u>Unità immobiliari ad uso non abitativo:</u>	N° 1.252 x € 65.000,00 = € 81.380.000,00
3.	TOTALE € 2.536.868.000,00

Per il contenuto:

- c. Il valore dei beni assicurati corrisponde al valore di rimpiazzo a nuovo, comprese le imposte, le spese di trasporto, montaggio e installazione.

CAPITOLATO - POLIZZA

CAPITALI ASSICURATI

1) Fabbricato come indicato alla voce "definizioni"	€ 2.536.868.000,00
2) Contenuto in genere come indicato alla voce "definizioni"	€ 1.000.000,00