

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato

POLIZZA QUADRO Leasing Immobiliare

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

POLIZZA LEASING IMMOBILIARE N. 2010/10/2200836 -

DEFINIZIONI

Le presentanti condizioni regolano l'assicurazione dei beni oggetto della locazione finanziaria, a cura del concedente, come previsto dal contratto di leasing.

Nel testo si intende per:

SOCIETA'

la Società Reale Mutua di Assicurazioni e coassicuratrici.

CONTRAENTE

MPS LEASING E FACTORING S.p.a. , via Aldo Moro, 11/13 - 53100, Partita IVA 01073170522

ASSICURATO

MPS LEASING E FACTORING S.p.a., via Aldo Moro, 11/13 - 53100, Partita IVA 01073170522

UTILIZZATORE

Colui (società o persona fisica) che conduce in locazione finanziaria il bene oggetto della copertura assicurativa.

POLIZZA

il documento che prova l'Assicurazione.

PREMIO

la somma dovuta dal Contraente alla Società.

SINISTRO

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

INDENNIZZO

la somma dovuta dalla Società in caso di sinistro.

SCOPERTO

la parte di danno, espressa in percentuale, che rimane a carico dell'Assicurato/Utilizzatore.

FRANCHIGIA

la parte di danno, espressa in cifra fissa, che rimane a carico dell'Assicurato/Utilizzatore.

FABBRICATI ASSICURATI

si intende l'intera costruzione edile, in essa inclusi i fabbricati costruiti negli spazi adiacenti di pertinenza del fabbricato principale, cortili e simili compresi fissi ed infissi, impianti idrici ed igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, condizionamento d'aria, ascensori, montacarichi, scale mobili, antenne televisive, come pure altri impianti o installazioni immobili per natura o destinazione.

SEZIONE 1 – DANNI AI FABBRICATI

1.1 - OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

La Società si obbliga, durante il periodo di efficacia della polizza nei limiti, alle condizioni e con le modalità che seguono, a risarcire l'Assicurato dei danni materiali e diretti ai fabbricati causati dagli eventi sotto indicati.

- 1) **Incendio:** combustione con fiamma dei beni materiali al di fuori di appropriato focolare che può autoestendersi e propagarsi.
- 2) **Fulmine**
- 3) **Esplosione, scoppio** (non causati da ordigni esplosivi)
 - scoppio: repentino dirompersi di contenitori per eccesso di pressione interna di fluidi, escluso l'effetto del gelo.
 - esplosione: sviluppo di gas e vapore ad alta temperatura e pressione dovuto a reazioni chimiche che si autopropaga con elevata velocità.
- 4) **Caduta aeromobili**, loro parti, cose da essi trasportate, meteoriti, corpi o veicoli spaziali.
- 5) **Fumi, gas e vapori**, mancata o anormale produzione di energia elettrica, termica o idraulica, **purché conseguenti agli eventi di cui sopra che abbiano colpito le cose assicurate oppure enti posti nell'ambito di mt. 20 da esse.**
- 6) **Onda sonora** determinata da aeromobili ed oggetti in genere del superamento del muro del suono.
- 7) **Furto** fissi ed infissi. **Guasti** cagionati dai ladri. **La Società risarcirà per sinistro e per ogni anno assicurativo una somma pari al 5% della somma assicurata con il massimo di € 5000,00=.**
- 8) **Fumo fuoriuscito** a seguito di guasto improvviso ed accidentale agli impianti per la produzione di calore facente parte degli enti medesimi, **purché detti impianti siano collegati mediante adeguate condutture ad appropriati camini.**
- 9) **Rovina di ascensori e montacarichi:** sono compresi i danni materiali e diretti al fabbricato assicurato, derivanti da rovina di ascensori e di montacarichi, **con l'esclusione dei danni subiti dall'impianto stesso, con il massimo risarcimento di € 3.000,00=.**
- 10) **Acqua condotta e ricerca guasto:** la Società risponde dei danni causati ai fabbricati assicurati da fuoriuscita di acqua, **esclusa acqua piovana**, a seguito di rottura accidentale di impianti idrici, igienici e termici esistenti nei fabbricati assicurati.
La Società non risponde:

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato

- a) dei danni dovuti ad umidità e stillicidio.
- b) dei danni derivati da traboccamento, rigurgito e rottura di fognature.
- c) dei danni derivanti da gelo.
- d) dei danni provocati da colaggi o rotture degli impianti automatici di estinzione.

La Società si obbliga a risarcire altresì le spese necessarie sostenute per la ricerca del guasto, la demolizione o il ripristino di parti del fabbricato nelle quali si è verificata la rottura accidentale.

Restano escluse le spese sostenute per la riparazione o sostituzione dell'impianto o parte dell'impianto che ha originato il danno.

In nessun caso per questa specifica estensione di garanzia la Società risarcirà per ogni sinistro una somma superiore a € 10.000,00= con una franchigia di € 750,00=.

- 11) **Fenomeno elettrico:** la Società si obbliga a risarcire i danni derivanti da fenomeno elettrico agli impianti al servizio del fabbricato con il limite massimo, per ogni sinistro di € 7.500,00=.
- Sono esclusi dalla garanzia i danni:
- a) alle lampadine elettriche, valvole termoioniche, resistenze scoperte, fusibili;
 - b) causati da difetti di materiali o di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione o dovuti ad usura o manomissione;
 - c) ai trasformatori elettrici e generatori di corrente;
 - d) ad elaboratori, antenne che non siano radio-tele riceventi e centralizzate.
- La Società verserà all'Assicurato la somma dovuta a termini di polizza, sotto deduzione di uno scoperto del 10% che resterà a carico dell'Assicurato con il minimo di € 500,00= ed il massimo di € 1000,00=.
- 12) **Urto veicoli:** la Società risponde dei danni materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati da urto di veicoli, in transito sulla pubblica via, non appartenenti né al servizio del Contraente e/o dell'Assicurato.
- 13) **Rottura accidentale di lastre di vetro:** la garanzia copre i danni materiali e diretti derivanti da rottura accidentale delle lastre in genere pertinenti agli enti assicurati fino alla concorrenza di € 5.000,00. il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione per singolo sinistro dell'importo di € 200,00=.
- 14) **Sovraccarico da neve:** la Società risponde dei danni materiali e diretti causati ai fabbricati da sovraccarico di neve sui tetti, compresi quelli di bagnamento che si verificassero all'interno dei fabbricati, direttamente provocati dall'evento di cui alla presente estensione.
- Rischi esclusi dall'assicurazione:** la Società non risarcisce i danni causati:
- a) da valanghe e slavine;
 - b) da gelo, ancorché conseguente a evento coperto dalla presente estensione di garanzia;
 - c) ai fabbricati non conformi alle vigenti norme relative ai sovraccarichi delle nevi;
 - d) ai fabbricati in costruzione o in corso di rifacimento (a meno che detto rifacimento sia ininfluente ai fini della presente garanzia);
 - e) ai capannoni pressostatici;
 - f) ai lucernari, vetrate e serramenti in genere, nonché all'impermeabilizzazione, a meno che il loro danneggiamento sia causato dal crollo totale o parziale dei fabbricati in seguito a sovraccarico di neve sul tetto.
- In nessun caso la Società pagherà, per singolo sinistro una somma superiore al 50% della somma assicurata con uno scoperto del 10% con il minimo di € 7.500,00= ed il massimo di € 100.000,00=.
- 15) **Eventi atmosferici:** la Società risponde dei danni:
- 1) materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati da uragano, bufera, tempesta, grandine, tromba d'aria, quando la violenza che caratterizza detti eventi atmosferici sia riscontrabile su una pluralità di enti, assicurati o non;
 - 2) di bagnamento che si verificassero all'interno dei fabbricati, purché direttamente causati dalla caduta di pioggia o grandine attraverso rotture, breccie o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dalla violenza degli eventi di cui sopra.
- La Società non risponde dei danni causati da:
- a) fuoriuscita delle usuali sponde di corsi o specchi di acqua naturali o artificiali;
 - b) mareggiata e penetrazione di acqua marina;
 - c) formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito del sistema di scarico;
 - d) gelo, neve;
 - e) cedimento o frammento del terreno;
- ancorché verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra nonché dei danni di bagnamento diversi da quelli di cui al punto 2 subito da:
- f) recinzioni, cancelli, cavi aerei, ciminiere o camini, insegne o antenne e consimili installazioni esterne;
 - g) fabbricati e tettoie aperti da uno o più lati o incompleti nelle coperture o nei serramenti (anche se per temporanee esigenze di ripristino conseguenti o non a sinistro), capannoni, pressostatici e simili, baracche in legno o plastica;
 - h) serramenti, vetrate e lucernari in genere.
- Con un limite di risarcimento annuo di € 100.000,00= sono compresi in garanzia i danni provocati dalla grandine a serramenti, vetrate, lucernari in genere e lastre di cemento amianto, manufatti di materia plastica.
- Resta convenuto, ai fini della presente garanzia che:
- il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione, per singolo sinistro, dell'importo di € 5.000,00=;
 - in nessun caso la Società pagherà, per uno o più sinistri che avvengano nel periodo di validità della presente estensione di garanzia una somma superiore al 70% della somma assicurata.
- 16) **Eventi socio-politici** (a parziale deroga di quanto previsto nella delimitazione generale del rischio assicurato), la Società risponde:
- 1) dei danni materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati da incendio, esplosione, scoppio, caduta di aeromobili, loro parti o cose da essi trasportate, verificatisi in conseguenza di tumulto popolare, sciopero, sommossa, atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato;
 - 2) degli altri danni materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati - anche a mezzo di ordigni esplosivi - da persone (dipendenti o non dell'Assicurato) che prendano parte a tumulti, scioperi, sommosse o che compiano, individualmente o in associazione, atti vandalici o dolosi compresi quelli di terrorismo o sabotaggio.
- La Società non risponde dei danni:
- a) di inondazione o frana;
 - b) di furto, rapina, estorsione, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere;
 - c) di fenomeno elettrico a macchine ed impianti elettrici o elettronici, apparecchi e circuiti compresi;
 - d) verificatisi nel corso di confisca, sequestro, requisizione degli enti assicurati per ordine di qualunque Autorità, di diritto o di fatto, o in occasione di serrata.
- La presente estensione di garanzia, ferme le condizioni sopra richiamate è operativa anche per i danni avvenuti nel corso di occupazione non militare del fabbricato con avvertenza che, qualora l'occupazione medesima si protrasse per oltre cinque giorni consecutivi, la Società non

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato

risponde dei danni di cui al punto 2), anche se verificatisi durante il suddetto periodo.

Resta convenuto ai fini della presente garanzia che in nessun caso la Società pagherà, per ogni singolo sinistro una somma superiore al 60% della somma assicurata con uno scoperto del 10% con il minimo di € 5.000,00=.

- 17) **Inondazioni, alluvioni, allagamenti:** la Società risponde dei danni materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati da inondazioni, alluvioni, allagamenti.
La Società non risponde:
a) dei danni cagionati da maremoti o maree
b) dei danni cagionati da cedimenti, smottamenti o frammenti del terreno
c) dei danni dovuti ad umidità, stitilicidio, trasudamento o infiltrazioni
d) dei danni a cose mobili all'aperto
e) dei danni provocati da colaggi o rottura degli impianti automatici di estinzione.
In nessun caso la Società pagherà, per ogni singolo sinistro, una somma superiore al 50% della somma assicurata con uno scoperto del 10% con il minimo di € 7.500,00 ed il massimo di € 100.000,00=.
- 18) **Terremoto, eruzione vulcanica, maremoto, mareggiata:** la Società risponde dei danni materiali e diretti causati ai fabbricati assicurati per effetto di terremoto, intendendosi per tale un sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene.
La Società non risarcisce 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.
Resta inoltre convenuto, agli effetti della presente garanzia, che:
e) le scosse registrate nelle 72 ore successive ad ogni evento che ha dato luogo a sinistro indennizzabile, sono attribuite ad un medesimo episodio tellurico e i relativi danni sono considerati pertanto singolo sinistro. In nessun caso la Società pagherà per ogni singolo sinistro una somma superiore al 50% della somma assicurata con uno scoperto del 10% con il minimo di 10.000,00 €. ed il massimo di € 100.000,00=.
- La garanzia terremoto non sarà operante qualora i fabbricati, ubicati in zona sismica III (della classificazione ANIA dei comuni) non siano stati costruiti in osservanza dei criteri antisismici stabiliti da regolamenti, disposizioni o leggi generali o locali.
- 19) **Spese demolizione e sgombero:** la Società risarcisce le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro, fino alla concorrenza di € 100.000,00 con uno scoperto del 10% per ogni sinistro. La presente estensione non è operante per i danni da ricerca del guasto di cui al punto 10).
- 20) **Parificazione ai danni da incendio:** sono parificati ai danni da incendio, oltre i guasti fatti per ordine dell'Autorità, anche quelli non inconsideratamente arrecati da terzi allo scopo di impedire o di arrestare l'incendio.
- 21) **Contiguità e vicinanze**
Il Contraente e/o l'Assicurato sono sollevati dall'obbligo di dichiarare se in contiguità immediata o a distanza minore di 20 m. dai fabbricati assicurati esistono cose e condizioni capaci di aggravare il rischio.
- 22) **Modifiche e variazioni**
È in facoltà del Contraente di variare e modificare il complesso dei fabbricati ed impianti che resteranno compresi nel valore già previsto nella corrispondente partita senza che il Contraente sia obbligato a darne avviso alla Società, sempreché tali modifiche non comportino aggravamento di rischio.
- 23) **Operazioni peritali**
Si conviene che, in caso di sinistro che colpisca uno o più reparti, le operazioni peritali verranno impostate e condotte in modo da non pregiudicare, per quanto possibile, l'attività - anche se ridotta - svolta nelle aree non direttamente interessate dal sinistro o nelle stesse porzioni utilizzabili nei reparti danneggiati.
- 24) **Anticipo sugli indennizzi**
L'Assicurato ha diritto di ottenere, prima della liquidazione del sinistro, il pagamento di un acconto pari al 50% dell'importo minimo che dovrebbe essere pagato in base alle risultanze acquisite, **a condizione che non siano sorte contestazioni sulla indennizzabilità del sinistro stesso e che l'indennizzo complessivo sia prevedibile in almeno € 100.000,00=.**
L'obbligazione della Società verrà in essere dopo 90 giorni dalla data di denuncia del sinistro, sempreché siano trascorsi almeno 30 giorni dalla richiesta dell'anticipo.
- 25) **Deroga proporzionale**
Se, in caso di sinistro, venisse accertata, per una o più partite prese ciascuna separatamente, un'assicurazione parziale, non si applicherà il disposto dell'art. 1907 del Codice Civile, **purché la differenza tra il valore stimato (ai termini dell'art. 1.5 delle C.G.A.) e la somma assicurata con la presente polizza non superi il 20% di quest'ultima; per le partite ove tale percentuale risultasse superata, il citato art. 1907 c.c. resta integralmente operante, per l'eccedenza del predetto 20%, fermo in ogni caso che, per ciascuna partita, l'indennizzo non potrà superare la somma assicurata medesima.**
- 26) **Rinuncia rivalsa**
La Società rinuncia al diritto di surrogazione ex art 1916 del Codice Civile nei confronti degli utilizzatori e sub locatori, affittuari dei beni assicurati salvo il caso di dolo.
- 27) **Assicurazione per conto di chi spetta**
La presente polizza è stipulata dal Contraente in nome proprio e nell'interesse di chi spetta. **In caso di sinistro però i terzi interessati non avranno alcuna ingerenza nella nomina dei periti da eleggersi dalla Società e dal Contraente, né azione alcuna per impugnare la perizia,** rimanendo stabilito e convenuto che le azioni, ragioni e diritti sorgenti dell'assicurazione stessa non possono essere esercitati che dal Contraente.
- L'indennità che, a norma di quanto sopra, sarà stata liquidata in contraddittorio non potrà essere versata se non con l'intervento, all'atto del pagamento, dei terzi interessati.**

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato**28) Ricorso terzi**

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, **fino alla concorrenza del massimale convenuto**, delle somme che egli sia tenuto a corrispondere per capitale, interessi e spese quale civilmente responsabile ai sensi di legge per danni materiali diretti cagionati alle cose di terzi da sinistro indennizzabile a termini di polizza.

Ai soli fini della presente garanzia il sinistro si considera indennizzabile anche se causato da colpa grave dell'Assicurato.

L'assicurazione è estesa ai danni derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali dell'utilizzo di beni, nonché di attività industriali, commerciali, agricole o di servizio, **entro il massimale stabilito e sino alla concorrenza del 10% del massimale stesso.**

L'Assicurazione non comprende i danni:

- a cose che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo, salvo i veicoli dei dipendenti dell'Assicurato ed i mezzi di trasporto sotto carico o scarico, ovvero in sosta nell'ambito delle anzidette operazioni, nonché le cose dagli stessi trasportate;
- di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo.

Non sono comunque considerati terzi:

- il coniuge, i genitori, i figli dell'Assicurato nonché ogni altro parente e/o affine se 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 di cui al punto precedente;
- le società le quali rispetto all'Assicurato, che non sia una persona fisica, siano qualificabili come controllanti, controllate o collegate, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile nel testo di cui alla legge 7 giugno 1974 n. 216, nonché gli amministratori delle medesime.

L'Assicurato deve immediatamente informare la Società delle procedure civili e penali promosse contro di lui, fornendo tutti i documenti e le prove utili alla difesa e la Società avrà facoltà di assicurare la direzione della causa e la difesa dell'Assicurato.

L'Assicurato deve astenersi da qualunque transazione o riconoscimento della propria responsabilità senza il consenso della Società. Quanto alle spese giudiziali si applica l'art. 1917 del Codice Civile. Limite di risarcimento annuo per la garanzia Ricorso Terzi € 1.000.000,00=.

29) Ricorso dei locatari

La Società nei casi di responsabilità dell'Assicurato nella sua qualità di locatore dei fabbricati risponde, secondo le C.G.A. e **nei limiti della somma assicurata a questo titolo**, dei danni causati da incendio o dagli altri eventi garantiti dalla presente polizza alle cose mobili di proprietà dei locatari o di terzi verso i quali i locatari stessi debbano rispondere.

A parziale deroga delle C.G.A. la Società risponde anche nei casi di colpa grave dell'Assicurato.

L'Assicurato deve immediatamente informare la Società delle procedure civili e penali promosse contro di lui, fornendo tutti i documenti e le prove utili alla difesa e la Società avrà facoltà di assumere la direzione della causa e la difesa dell'Assicurato.

L'Assicurato deve astenersi da qualunque transazione o riconoscimento della propria responsabilità senza il consenso della Società.

Quanto alle spese giudiziali si applica l'art. 1917 del Codice Civile Limite di risarcimento annuo per la garanzia Ricorso dei locatari € 1.000.000,00=.

30) Rimborso canoni

Preso atto che la Società di leasing assicura i fabbricati per conto del utilizzatore, in caso di sinistro indennizzabile a termini di polizza che colpisca il fabbricato dato in locazione e che provochi la distruzione del fabbricato stesso a parziale deroga delle C.G.A. la Società si obbliga ad indennizzare all'utilizzatore l'equivalente dei canoni di locazione che lo stesso sarebbe tenuto a pagare per il periodo della ricostruzione del fabbricato colpito da sinistro.

Per periodo di indennizzo si intende il tempo necessario per la ricostruzione del fabbricato danneggiato o distrutto e avrà la durata massima di 12 mesi-

Il limite di indennizzo viene stabilito nel 10% del valore del fabbricato colpito da sinistro.

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente troveranno applicazione le Condizioni Generali di Assicurazione.

1.2 - DELIMITAZIONE GENERALE DEI RISCHI ASSICURATI

La Società non risarcisce i danni:

- a) verificatisi in occasione di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di occupazione militare, d'invasione salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi, nonché i danni causati da atti vandalici o dolosi compresi quelli di terrorismo o di sabotaggio;
- b) verificatisi in occasione di esplosione, emanazione di calore o radiazioni provocate da trasmutazione del nucleo dell'atomo e di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche (salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali fenomeni) anche se i fenomeni medesimi risultassero originati da incendio o altro evento risarcibile in base alla presente garanzia, a meno che l'Assicurato non provi che i danni non ebbero alcun rapporto con i suddetti eventi;
- c) determinati da dolo o colpa grave dell'Assicurato;
- d) danni indiretti (cambiamenti di costruzione, mancanza di godimento, di reddito commerciale o industriale, sospensione di lavoro o simili) o per qualsiasi altro danno che non riguardi la materialità delle cose indicate in polizza.

1.3 - SOMMA ASSICURATA

La somma assicurata per ciascun fabbricato deve corrispondere al valore di ricostruzione a nuovo di ciascun fabbricato descritto e degli impianti fissi relativi alla sua conduzione escluso il valore dell'area.

1.4 - LIMITI DI RISARCIMENTO

In caso di sinistro risarcibile a termini della presente SEZIONE 1 - DANNI AI FABBRICATI, la Società non sarà obbligata a risarcire importo superiore ai seguenti limiti, a secondo della destinazione dei fabbricati:

- A) € 14.000.000,00=
- B) € 10.500.000,00=
- C) € 8.400.000,00=
- D) € 7.000.000,00=
- E) € 5.250.000,00=

Rimane fermo quanto specificatamente previsto dalle garanzie alluvioni, inondazioni, allagamenti e terremoto, cedimenti franamenti, eventi atmosferici, eventi socio-politici.

DESTINAZIONE DEI FABBRICATI ASSICURATI

- A) Fabbricati civili, alberghi, uffici, complessi turistici;
- B) Industrie metalmeccaniche, elettromeccaniche, pietre leganti per edilizia, prefabbricazioni, vetri, terrecotte, allevamenti agricoli, aziende agricole;

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato

- C) Depositi commerciali di merci diverse, supermercati, industrie alimentari e saccarifere, abbigliamento, confezioni;
- D) Industrie tessili, chimiche, carte, pelli, plastiche non espansive;
- E) Industrie del legno, mobilifici, sugherifici, materie plastiche espansive, gomme spugna microporosa, raffinerie e depositi di carburante.

1.5 - ASSICURAZIONE PARZIALE E DEROGA ALLA PROPORZIONALE

Se la somma assicurata per ciascuna cosa risulta inferiore al suo costo di ricostruzione al momento del sinistro, l'Assicurato sopporta la sua parte proporzionale di danno, esclusa ogni compensazione con le somme assicurate per le altre cose; tuttavia, non si applicherà tale disposizione qualora si verificino aumenti dei prezzi di listino entro un massimo del 20% della somma inizialmente assicurata per la cosa stessa; qualora tale misura venga superata la predetta disposizione si applicherà solo per l'eccedenza del predetto 20%.

SEZIONE 2 – ASSICURAZIONE RESPONSABILITÀ CIVILE**2.1 - OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE**

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato delle somme che lo stesso sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitali, interessi e spese) per danni involontariamente cagionati a terzi sia per morte, sia per lesioni personali e sia per danneggiamenti, a cose e animali, in conseguenza di un fatto accidentale imputabile:

- al locatario nella sua qualità di Utilizzatore del fabbricato oggetto di finanziamento;
- alla Contraente nella sua qualità di proprietaria del fabbricato.

L'Assicurazione vale anche per la responsabilità civile che possa derivare agli assicurati da fatto doloso o colposo di persone delle quali deve rispondere a norma di legge.

2.2 - DEFINIZIONE DI TERZI

A) nei confronti dell'Utilizzatore non è terzo il Contraente per danni a cose;

B) nei confronti sia del Contraente sia dell'Utilizzatore non sono considerati terzi:

1. i propri legali rappresentanti, soci a responsabilità illimitata, amministratori, i loro coniugi, i figli nonché i parenti con loro conviventi;
2. i propri dipendenti addetti al servizio del fabbricato per i quali sussiste l'obbligo di assicurazione all'INAIL, che subiscano danno in occasione di lavoro o di servizio, e le persone che svolgono attività di straordinaria manutenzione.

2.3 - DELIMITAZIONE DELL'ASSICURAZIONE – ESCLUSIONI

Sono esclusi dall'assicurazione di cui alla presente Sezione 2 i danni:

- a) da lavori di ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ristrutturazione, straordinaria manutenzione;
- b) da infiltrazione, spargimenti d'acqua e rigurgiti di fogne, da occlusioni di tubazioni o condutture, nonché quelli derivanti da umidità, stillicidio o insalubrità dei fabbricati;
- c) da furto;
- d) a cose e animali che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo o per qualsiasi destinazione;
- e) dall'esercizio di industrie, commerci, arti o professioni;
- f) dallo svolgimento dell'attività personale del Utilizzatore nell'ambito della vita privata;
- g) derivanti da responsabilità volontariamente assunte e non derivanti direttamente dalla legge.

2.4 - RISCHI COMPRESI

a) **Committenza di lavori di straordinaria manutenzione**

La garanzia vale anche per la R.C. degli Assicurati nella loro qualità di committenti a terzi di lavori di straordinaria manutenzione o di innovazioni art. 1120 c.c. per danni verificatisi durante l'esecuzione dei lavori stessi. A parziale deroga dell'art. 2.2 B) gli appaltatori e i subappaltatori e rispettivi dipendenti sono considerati terzi limitatamente ai casi di morte o di lesioni personali gravi o gravissime (così come da art. 583 del Codice Penale). **La Società si riserva l'azione di rivalsa nei confronti di appaltatori e subappaltatori e rispettivi dipendenti. Su ogni sinistro derivante da acqua piovana o da agenti atmosferici in genere ovvero da sospensione di servizi e/o attività si intende convenuto uno scoperto a carico degli assicurati pari al 10% del danno con il minimo assoluto di € 200,00=.**

b) **Spargimenti d'acqua, rigurgiti di fogna**

La Società inoltre assicura il risarcimento delle somme dovute dall'Assicurato in forza della responsabilità civile derivategli dalle loro qualità di Proprietario o Utilizzatore dei fabbricati designati in polizza, per i danni a cose prodotti da spargimento d'acqua e da rigurgiti di fogne soltanto se il danno conseguente a guasto o rottura accidentale degli impianti igienici o di riscaldamento installati nel fabbricato medesimo, **con esclusione dei danni derivanti da infiltrazioni di acqua piovana non conseguente a rottura di tubazioni o condutture. Questa specifica estensione di garanzia viene prestata con una franchigia di € 2.500,00= per ogni sinistro.**

c) **Caduta neve o ghiaccio**

La presente garanzia copre anche l'eventuale responsabilità civile derivante all'Assicurato per somme che questi sia tenuto a pagare per danni involontariamente cagionati a terzi a seguito di caduta di neve o ghiaccio dal fabbricato designato in polizza, nonché dal rischio derivante da esistenza di neve e ghiaccio sui percorsi pedonali interni.

d) **Alberi di alto fusto**

Limitatamente alle garanzie di responsabilità civile si conviene di includere nella definizione "fabbricato" anche gli alberi di alto fusto che sorgono nell'area di pertinenza del fabbricato assicurato. Si conferma che **sono esclusi da questa estensione di garanzia i parchi e i danni subiti dagli addetti alla manutenzione sia ordinaria sia straordinaria degli alberi di alto fusto durante le relative operazioni.**

e) **Spazi adiacenti**

L'assicurazione comprende i rischi degli spazi adiacenti di pertinenza del fabbricato anche tenuti a giardino o parco e relative strade private.

2.5 - MASSIMALI DI GARANZIA

In caso di sinistro risarcibile a termine della presente SEZIONE 2 – ASSICURAZIONE RESPONSABILITÀ CIVILE la Società non sarà obbligata a risarcire importi superiori a:

- € 2.500.000,00= per ogni sinistro, con i limiti interni di
- € 200.000,00= per danni conseguenti a spargimento d'acqua
- € 200.000,00= per danni a cose da incendio del fabbricato.

SEZIONE 3 - CONDIZIONI VALIDE PER ENTRAMBE LE SEZIONI

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato

3.1 - TERRITORIALITÀ

Le garanzie della presente polizza sono operanti **qualora i fabbricati assicurati siano ubicati nel territorio della Repubblica italiana, dello Stato del Vaticano e della Repubblica di San Marino.**

3.2 - SUBLOCAZIONE / AFFITTO A TERZI

Si precisa che le garanzie della presente polizza sono operanti anche nel caso in cui il titolare del contratto di leasing **abbia sub-locato o affittato a terzi il fabbricato assicurato.**

3.3 - MODIFICA IMPIANTI

Si precisa che nella garanzia della presente polizza sono compresi anche i danni provocati da impianti al servizio del fabbricato che il Utilizzatore può aver installato o modificato durante il periodo della locazione.

3.4 - CAMBIO CONTRATTO DI LOCAZIONE

I criteri di liquidazione di cui all'art. 5.4 - LIQUIDAZIONE DANNI delle NORME CHE REGOLANO LA LIQUIDAZIONE DEI SINISTRI, si intendono operanti anche in caso di subentro e/o cessione nell'ambito dello stesso contratto di locazione. In caso di prolungamento della durata del contratto, la Società liquiderà il valore di rimpiazzo solo per il periodo della durata originaria del contratto. In seguito la liquidazione verrà effettuata sulla base dello stato d'uso.

SEZIONE 4 - NORME CHE REGOLANO L'ASSICURAZIONE IN GENERALE

4.1 - DICHIARAZIONI RELATIVE ALLE CIRCOSTANZE DEL RISCHIO BUONA FEDE

Le dichiarazioni volutamente inesatte o le reticenze del Contraente e/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 c.c..

Tuttavia, l'omissione da parte del Contraente e/o dell'Assicurato di una circostanza eventualmente aggravante il rischio, così come le inesatte dichiarazioni del Contraente e/o dell'Assicurato all'atto della stipulazione del contratto o durante il corso dello stesso, non pregiudicano il diritto al risarcimento dei danni, sempreché tali omissioni o inesatte dichiarazioni non siano frutto di dolo, fermo restando il diritto della Società, una volta venuta a conoscenza di circostanze aggravanti che comportino un premio maggiore, di richiedere la relativa modifica delle condizioni in corso (aumento del premio con decorrenza dalla data in cui le circostanze aggravanti siano venute a conoscenza della Società o, in caso di sinistro, conguaglio del premio per l'intera annualità).

4.2 - ALTRE ASSICURAZIONI

Il Contraente e/o l'Assicurato devono comunicare per iscritto alla Società, l'esistenza e la successiva stipulazione di altre assicurazioni per lo stesso rischio; in caso di sinistro, il Contraente e/o l'Assicurato devono darne avviso a tutti gli assicuratori, indicando a ciascuno il nome degli altri (art. 1910 c.c.).

4.3 - AGGRAVAMENTO DEL RISCHIO

Il Contraente e/o l'Assicurato devono dare comunicazione scritta alla Società, di ogni constatato aggravamento del rischio. Gli aggravamenti di rischio non accettati dalla Società possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'Assicurazione ai sensi dell'art. 1898 c.c..

Tuttavia, l'omissione da parte del Contraente e/o dell'Assicurato di una circostanza eventualmente aggravante il rischio, non pregiudicano il diritto al risarcimento dei danni, sempre che tali omissioni o inesatte dichiarazioni non siano frutto di dolo, fermo restando il diritto della Società, una volta venuta a conoscenza di circostanze aggravanti che comportino un premio maggiore, di richiedere la relativa modifica delle condizioni in corso (aumento del premio con decorrenza dalla data in cui le circostanze aggravanti siano venute a conoscenza della Società o, in caso di sinistro, conguaglio del premio per l'intera annualità).

4.4 - DIMINUZIONE DEL RISCHIO

Nel caso di diminuzione del rischio la Società è tenuta a ridurre il premio o le rate di premio successivi alla comunicazione del Contraente e/o dell'Assicurato ai sensi dell'art. 1897 c.c. e rinuncia al relativo diritto di recesso. Si conviene, altresì, che la diminuzione del premio conseguente a casi previsti da detto articolo, sarà immediata e la Società corrisponderà la relativa quota di premio pagata e non goduta, escluse le imposte.

4.5 - ONERI FISCALI

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

4.6 - MODIFICHE DELL'ASSICURAZIONE

Le eventuali modifiche dell'Assicurazione devono essere provate per iscritto.

4.7 - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

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

4.8 - FORO COMPETENTE

Il Foro competente per qualsiasi controversia che potrebbe sorgere in applicazione della presente polizza è quello ove ha sede il Contraente/Assicurato.

4.9 - INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO

Si conviene fra le parti che in caso di dubbia interpretazione delle norme contrattuali verrà data l'interpretazione più estensiva e più favorevole al Contraente e/o all'Assicurato su quanto contemplato dalle condizioni tutte di assicurazione.

SEZIONE 5 - NORME CHE REGOLANO LA LIQUIDAZIONE DEI SINISTRI

5.1 - OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

Tutti i sinistri ai fabbricati assicurati devono essere denunciati per iscritto dal Contraente e/o dall'Assicurato alla Società entro i 30 giorni successivi al sinistro o dal momento in cui ne sia venuta a conoscenza.

I sinistri atti vandalici, furto, devono essere denunciati nei termini di legge all'Autorità giudiziaria, e copia di tale denuncia deve essere trasmessa alla Società.

Il Contraente e/o l'Assicurato devono fare quanto è in suo potere per evitare o limitare il danno ottemperando alle istruzioni della Società prima dell'inizio delle riparazioni. fornire dimostrazione del valore del fabbricato e di quelle sostenute per limitare il danno.

NOTA BENE: Le parti evidenziate in grassetto devono essere lette attentamente dal Contraente/Assicurato

La riparazione del danno può essere iniziata dopo la denuncia del sinistro fatta alla Società, lo stato delle cose non può tuttavia essere modificato, prima dell'ispezione da parte di un incaricato della società che nella misura strettamente necessaria per la continuazione dell'attività. Se tale ispezione, per motivi indipendenti dal Contraente e/o dall'Assicurato non avviene entro 8 (otto) giorni dalla denuncia del sinistro, il Contraente e/o l'Assicurato possono prendere tutte le misure necessarie del caso.

La Società non è obbligata ad alcun indennizzo ove si accerti che per giustificare l'ammontare del danno stesso si è ricorso a documentazione non veritiera o a mezzi fraudolenti, oppure sono state manomesse o alterate dolosamente le tracce e le parti danneggiate dal sinistro.

La Società si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla riparazione o alla sostituzione dell'ente danneggiato in luogo di risarcire il danno in contanti. In tale caso ne deve dare comunicazione scritta entro 8 (otto) giorni dal ricevimento della denuncia del sinistro.

5.2 - PROCEDURA DELLA LIQUIDAZIONE

Si procede alla liquidazione del danno mediante diretto accordo tra Assicurato e Società, ovvero se una delle due parti lo richieda, mediante periti nominati rispettivamente uno dalla Società e uno dall'Assicurato, con apposito atto dal quale risulti il loro mandato.

Nel caso in cui i periti non si mettano d'accordo, ne eleggono un terzo e le decisioni sono prese a maggioranza di voti.

Il terzo perito, su richiesta anche di uno solo di essi, può essere nominato anche prima che si verifichi il disaccordo, se una delle due parti sopraddette non ha provveduto alla nomina del proprio perito o se i periti non si accordano sulla nomina del terzo, di cui al capoverso precedente, la scelta è fatta, su domanda della parte più diligente dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nella cui giurisdizione il sinistro è accaduto.

Ciascuna delle Parti sopporta la spesa del proprio perito, quella del terzo fa carico per metà, a ciascuna parte ed è liquidata per intero alla Società alla quale è conferita la facoltà di prelevare la quota a carico del Contraente dell'indennizzo dovutogli.

I risultati della liquidazione del danno, concretati dai periti concordi, ovvero dalla maggioranza dei periti sono obbligatori per le parti rinunciando questi fin da ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo o di evidente violazione dei patti contrattuali e salvo la rettifica degli errori materiali, di conteggio.

La perizia collegiale è valida anche se il perito dissidente si è rifiutato di sottoscrivere, sempreché il rifiuto sia attestato nello stesso atto di perizia. degli altri periti. I periti sono dispensati da ogni formalità giudiziaria.

5.3 - MANDATO AI PERITI

Ai periti è conferito il seguente mandato:

1. di constatare per quanto sia possibile la causa del sinistro;
2. di verificare l'esattezza delle indicazioni risultanti dalla polizza o dai successivi atti di variazione e riferire se al momento del sinistro esistevano circostanze aggravanti e non fossero state dichiarate;
3. di verificare esistenza, qualità e quantità delle cose assicurate e separatamente di quelle rimaste illese o danneggiate;
4. di stimare il "Costo di ricostruzione a nuovo" dei fabbricati rimasti danneggiati al momento del sinistro;
5. di procedere alla stima dei danni ed alla loro liquidazione, separatamente per ogni singola partita, in conformità alle condizioni tutte della polizza.

5.4 - LIQUIDAZIONE DEI DANNI

Si provvede alla stima del valore che il fabbricato assicurato aveva al momento del sinistro; tale valore è ottenuto stimando la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo soltanto il valore dell'area.

L'ammontare del danno si determina stimando la spesa necessaria per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate deducendo da tale risultato il valore dei recuperi.

Per i danni alle lastre di cristallo, si stima la spesa necessaria, per l'integrale sostituzione al momento del sinistro di tutte le lastre e l'ammontare del danno si determina deducendo dalla spesa necessaria per il rimpiazzo delle lastre danneggiate il valore dei recuperi.

Se la somma assicurata in polizza aumentata del 20% per ciascun fabbricato risulta inferiore al valore a nuovo che le cose avevano al momento del sinistro, vale quanto stabilito dall'art. 1907 c.c..

Dall'indennizzo calcolato come ai precedenti commi sono detratte le franchigie fissate in polizza.

5.5 - PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

Il pagamento dell'indennizzo è eseguito dalla Società al Contraente e/o all'Assicurato, entro 30 giorni dalla data dell'atto di liquidazione amichevole o del verbale definitivo o di perizia, sempreché sia trascorso il termine di 30 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 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 dell' art. 1.2 - DELIMITAZIONE GENERALE DEI RISCHI ASSICURATI.

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

La Società 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.

5.6 - GESTIONE DELLE VERTENZE DI DANNO SPESE LEGALI

La Società assume, in accordo con il Contraente e/o l'Assicurato, finché ne ha interesse, la gestione delle vertenze sia in sede stragiudiziale che giudiziale, sia civile che penale, a nome del Contraente e/o dell'Assicurato, designando, ove occorra, legali tecnici ed avvalendosi di tutti i diritti ed azioni spettanti al Contraente e/o all'Assicurato stesso.

Le spese sostenute per resistere all'azione giudiziaria promossa contro il Contraente e/o l'Assicurato sono a carico della Società **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 verranno ripartite tra la Società e il Contraente in proporzione del rispettivo interesse.**

La Società non riconosce spese riscontrate dal Contraente e/o 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.

Il Contraente si impegna a consegnare integralmente all'Utilizzatore copia delle Condizioni assicurative sopra riportate così come previsto dalle vigenti leggi.