

FASCICOLO INFORMATIVO POSTUMA DECENNALE DANNI DIRETTI ALL'IMMOBILE DI NUOVA COSTRUZIONE

Il Fascicolo Informativo, contenente :

- a) Nota Informativa, comprensiva del Glossario;
- b) Condizioni di Assicurazione;
- c) Modulo di proposta (Questionario);

deve essere consegnato al Contraente prima della sottoscrizione del contratto o, dove prevista, della proposta di assicurazione.

Prima della sottoscrizione del contratto leggere attentamente la Nota Informativa

NOTA INFORMATIVA POSTUMA IMMOBILI NUOVA COSTRUZIONE

La presente Nota informativa è redatta secondo lo schema predisposto dall'IVASS, ma il suo contenuto non è soggetto alla preventiva approvazione dell'IVASS.

Il Contraente deve prendere visione delle condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione della polizza.

Gentile Cliente,

Le informazioni contenute nella nota informativa hanno lo scopo di richiamare la Sua attenzione sui punti più importanti della polizza e sono predisposte ai sensi e per gli effetti dell'Art. 185 del Decreto Legislativo 7 settembre 2005 n. 209 (**Codice delle Assicurazioni Private**) e della Normativa **IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, ex ISVAP)** in materia.

A. INFORMAZIONI SULL'IMPRESA DI ASSICURAZIONE

1. INFORMAZIONI GENERALI

SACE BT S.P.A. Sede Legale e Direzione Generale in Piazza Poli, 42 - 00187 Roma - Italia. Tel: +39 06 6976971 - Fax: +39 06 69769700 - Reg. Imp. Roma, C.F. e P. IVA 08040071006 – Email: customerservice@sacebt.it - pec: sacebt@pcert.postacert.it - Sito internet: <http://www.sace.it/>.

SACE BT S.P.A. è:

- una società iscritta nell'Albo delle Imprese di assicurazione e riassicurazione italiane all. Sez. I con il numero 1.00149;
- autorizzata all'esercizio d'Impresa con provvedimento IVASS (ex ISVAP) n. 2286 del 23 giugno 2004 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 154 del 3 luglio 2004 e ad esercitare l'attività assicurativa del Ramo 8 e 9 Incendio e Altri Danni ai Beni con provvedimento n. 2654 del 28 novembre 2008;
- soggetta alla vigilanza dell'IVASS.

2. INFORMAZIONI SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELL'IMPRESA ASSICURATRICE

Alla data dell'ultimo bilancio approvato e relativo all'esercizio 2015, il Patrimonio netto di SACE BT S.P.A. ammonta a 56.611.621 euro; la parte relativa al Capitale sociale interamente versato e al totale delle Riserve patrimoniali ammonta rispettivamente a 56.539.356 euro ed a 6.685.282 euro.

Alla stessa data l'Indice di solvibilità della gestione danni, corrispondente al rapporto tra l'ammontare del margine di solvibilità disponibile e l'ammontare del margine di solvibilità richiesto dalla normativa vigente, è pari a 4,19.

Per consultare gli aggiornamenti delle informazioni sull'Impresa assicuratrice contenute nella presente Nota Informativa si rinvia alla pagina web <http://www.sace.it/chi-siamo/le-societa-del-gruppo/sace-bt>.

B. INFORMAZIONI SUL CONTRATTO

Il contratto è stipulato senza tacito rinnovo.

Si rinvia all'articolo 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione per gli aspetti di dettaglio.

3. COPERTURE ASSICURATIVE OFFERTE - LIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

La **Polizza Decennale Postuma Immobili di Nuova Costruzione** è un prodotto ideato per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili di nuova costruzione.

Garantisce i danni alle opere di lunga durata nei primi dieci anni di vita successivi al termine dei lavori includendo i danni involontariamente cagionati a terzi derivanti da difetto della costruzione dovuti da uno dei seguenti eventi:

- Rovina totale o parziale;
- Gravi difetti costruttivi.

La polizza Decennale Postuma Immobili di Nuova Costruzione è costituita da Condizioni Generali di Assicurazione (di seguito CGA) e da Condizioni Particolari (di seguito CP). All'interno della CGA e delle CP sono elencate le singole esclusioni.

Si rinvia agli artt. 1, 3, 15 delle Condizioni Generali di Assicurazione per gli aspetti di dettaglio.

Copertura base

SEZIONE A – Danni all' immobile

Partita 1: Opere a Valore Intero con l'applicazione della regola proporzionale

SEZIONE B – Responsabilità Civile verso terzi

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia ai seguenti articoli delle Condizioni Generali di Assicurazione che regolamentano le coperture sopra elencate:

Sez. A artt.1, 3, 6;

Sez. B art. 15.

Copertura aggiuntiva

La garanzia può essere estesa, assicurando le partite di seguito riportate.

SEZIONE A – Danni all'immobile

Partita 2: Spese di demolizione e sgombero.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 1.1 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

Copertura aggiuntiva

La garanzia può essere estesa, inserendo le Condizioni Aggiuntive di seguito riportate.

SEZIONE A – Danni all' immobile

art. 1 Involucro (a Valore Intero con l'applicazione della regola proporzionale);

art. 2 Impermeabilizzazione delle coperture (a Valore Intero con l'applicazione della regola proporzionale);

art. 3 Pavimentazioni e rivestimenti esterni (a Valore Intero con l'applicazione della regola proporzionale);

art. 4 Intonaci e rivestimenti esterni (a Valore Intero con l'applicazione della regola proporzionale).

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 6 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

NOTA INFORMATIVA POSTUMA IMMOBILI NUOVA COSTRUZIONE

Avvertenza

La polizza, mediante la sottoscrizione di tutte le partite aggiuntive indicate (a parte quella delle spese di demolizione e sgombero), copre le più rilevanti cause di responsabilità decennale del Costruttore ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile, ma non ogni e qualunque ipotesi di responsabilità per detto articolo.

Avvertenza

Sono previste limitazioni ed esclusioni per ciascuna copertura assicurativa.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia ai seguenti articoli:

Sez. A art. 2 delle Condizioni Generali di Assicurazione;

Sez. B art. 16 delle Condizioni Generali di Assicurazione;

SEZ A-B art. 19 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

Avvertenza

Si richiama l'attenzione sulle Condizioni Generali di Polizza, sotto riportate che, determinando la sospensione della garanzia, possono dar luogo alla riduzione o al mancato pagamento dell'indennizzo:

- La polizza non sarà operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio. Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione.
- L'assicurazione è prestata alle condizioni indicate all'art. 3 delle Condizioni Generali di Assicurazione, qualora non sia rispettata anche una sola delle condizioni, la garanzia o le estensioni della stessa non sono operanti.
- Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente e 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 del Codice Civile. Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 23 delle Condizioni Generali di Assicurazione.
- In caso di sinistro l'omessa o ritardata denuncia, l'inosservanza dell'obbligo di salvataggio, l'uso di mezzi fraudolenti e/o dolosi diretti ad alterare l'entità del danno possono comportare la perdita e la decadenza del diritto all'indennizzo. Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 21 delle Condizioni Generali di Assicurazione.
- In ogni caso la polizza diviene operativa non prima delle ore 24,00 del giorno del pagamento del saldo del premio e comunque non prima delle ore 24,00 del giorno dell'emissione del certificato di ultimazione lavori. Qualora la seconda rata di premio non venga corrisposta nei termini previsti, la garanzia è sospesa fino alle ore 24,00 del giorno del pagamento, fermo restando che in caso di inadempimento la Società può, a sua scelta, dichiarare risolto il contratto mediante lettera raccomandata oppure esigerne giudizialmente l'esecuzione. Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 24 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

Avvertenza

Franchigie, Scoperti e Massimali

Si conviene che ogni sinistro indennizzabile ai sensi delle Condizioni tutte di polizza, verrà liquidato previa applicazione degli scoperti, delle franchigie e nel limite dei massimi indennizzi indicati in polizza.

Esempio di valori applicati per tipologia standard di lavori:

SEZIONE A – Danni all'immobile

Partita 1: Per ogni sinistro e qualsiasi danno: scoperto 10% minimo € 15.000;

Partita 2: Nessun scoperto e/o franchigia.

NOTA INFORMATIVA POSTUMA IMMOBILI NUOVA COSTRUZIONE

SEZIONE B – Responsabilità Civile verso terzi

Per ogni altro danno a terzi: scoperto 10% minimo € 5.000.

Se sono attivate in polizza le Coperture Aggiuntive di cui agli artt. 1,2,3,4.

Per ogni sinistro e qualsiasi danno: scoperto 10% minimo € 6.000.

Gli scoperti e le franchigie sopra riportati sono importi standard, possono variare a seconda della tipologia dei lavori e degli importi assicurati.

Le somme assicurate ed i massimali indennizzabili sono quelli indicati all'interno della Scheda Tecnica, gli importi vengono determinati sulla base del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia agli artt. 6 14 e 28 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

Assicurazione parziale e regola proporzionale

Al momento del sinistro la Società verifica se negli anni precedenti gli importi assicurati siano stati corrispondenti alle somme che dovevano essere assicurate e nel caso in cui tali importi coprano solo parte delle somme che dovevano essere assicurate, la Società indennizza o risarcisce i danni, relativamente a tutte le partite assicurate in tutte le Sezioni, esclusivamente in proporzione alla parte suddetta.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 6 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

Esempio di applicazione della regola proporzionale

- (a) Crollo parziale o grave difetto costruttivo indennizzabile: € 10.000
- (b) Somma assicurata: € 100.000
- (c) Costo di ricostruzione dell'opera: € 150.000
- (d) Danno Indennizzabile: € 6.666,66

Per effetto della seguente formula:

$$(a \times b) : c = d$$

il danno indennizzabile sarà calcolato nel seguente modo: $(€ 10.000 \times 100.000) : € 150.000 = 6.666,66 €$

4. NULLITÀ

Avvertenza

Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente e 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 del Codice Civile.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 23 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

5. AGGRAVAMENTO E DIMINUZIONE DEL RISCHIO

Avvertenza

Il Contraente o l'Assicurato venuto a conoscenza di un qualsiasi fatto che possa interessare la polizza deve darne notizia formale alla Società e rimetterle al più presto, mediante lettera raccomandata, un dettagliato rapporto scritto.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all'art. 23 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

La Società si impegna ad assicurare l'immobile a condizione che non siano sopravvenute le condizioni previste all'art. 24 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

NOTA INFORMATIVA POSTUMA IMMOBILI NUOVA COSTRUZIONE

6. PREMI

Il premio di polizza viene calcolato applicando un tasso preventivamente concordato in fase di quotazione, è convenuto in misura unica ed indivisibile per le Sezioni A e B e per tutto il periodo dell'assicurazione.

Premesso che il premio della polizza è unico ed indivisibile, in caso di lavori non ancora ultimati si stabilisce fra le Parti di frazionarne il pagamento come segue:

- 20% del premio al perfezionamento del compromesso di polizza;
- saldo all'ultimazione dei lavori al tasso concordato di polizza.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia all' art. 24 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

Modalità di pagamento del premio

Il premio totale dovrà essere corrisposto all'intermediario che gestisce la polizza.

7. RIVALSE

Avvertenza

Le azioni di rivalsa possono essere esercitate dalla Società nei termini previsti dalla legge: l'Assicuratore che ha pagato l'indennità subentra nei diritti dell'Assicurato per agire nei confronti dei terzi responsabili del danno per il recupero di quanto pagato.

8. DIRITTO DI RECESSO

Il contratto non prevede la facoltà per il Contraente e la Società di recedere dal contratto.

9. PRESCRIZIONE E DECADENZA DEI DIRITTI DERIVANTI DAL CONTRATTO

I diritti derivanti dal contratto di assicurazione si prescrivono in un anno dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui il diritto si fonda, ai sensi dell'art. 2952 del Codice Civile.

10. LEGGE APPLICABILE AL CONTRATTO

La legislazione applicabile al contratto è quella italiana.

11. REGIME FISCALE

Il premio è gravato da oneri fiscali a carico del Contraente, nella misura attuale del 21,25%.

C. INFORMAZIONI SULLE PROCEDURE LIQUIDATIVE E SUI RECLAMI

12. SINISTRI – LIQUIDAZIONE DELL'INDENNIZZO

Avvertenza

In caso di sinistro l'Assicurato deve inviare denuncia alla Società entro e non oltre 10 (dieci) giorni dal verificarsi dello stesso.

NOTA INFORMATIVA POSTUMA IMMOBILI NUOVA COSTRUZIONE

La denuncia deve contenere la narrazione del fatto, la indicazione delle conseguenze, nonché la data, il luogo e le cause del sinistro.

L'Assicurato deve poi far seguire, nel più breve tempo possibile, le notizie, i documenti e gli eventuali atti giudiziari relativi al sinistro.

L'Assicurato è obbligato a limitare l'entità del danno, a fornire alla Società tutte le informazioni e i documenti richiesti, a conservare le parti danneggiate per gli accertamenti peritali.

Per gli aspetti di dettaglio si rinvia agli artt. 10, 11, 12, 20, 21 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

13. RECLAMI

Eventuali reclami riguardanti il rapporto contrattuale o la gestione dei sinistri devono essere inoltrati per iscritto alla società – SACE BT S.p.A. - UFFICIO RECLAMI Piazza Poli 42 - 00187 Roma, Fax +39 06 697697714, E-mail: reclami@sacebt.it. Qualora l'esponente non si ritenga soddisfatto dall'esito del reclamo o in caso di assenza di riscontro nel termine massimo di quarantacinque giorni, potrà rivolgersi all'IVASS, Servizio Tutela degli Utenti, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, corredando l'esposto della documentazione relativa al reclamo trattato dalla Compagnia.

I reclami indirizzati per iscritto all'IVASS, da redigersi sulla base del modello pubblicato sul sito dell'Autorità stessa, devono contenere:

- a) nome, cognome e domicilio del reclamante, con eventuale recapito telefonico;
- b) individuazione del soggetto o dei soggetti di cui si lamenta l'operato;
- c) breve ed esaustiva descrizione del motivo di lamentela;
- d) copia del reclamo presentato alla Società e dell'eventuale riscontro fornito dalla stessa;
- e) ogni documento utile per descrivere più compiutamente le relative circostanze.

Per la risoluzione delle liti transfrontaliere è possibile presentare il reclamo all'IVASS o direttamente al sistema estero competente – individuabile al sito http://ec.europa.eu/fin-net/index_en.htm - e chiedendo l'attivazione della procedura FIN-NET.

Si ricorda che resta salva la facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria.

14. ARBITRATO

L'arbitrato non è previsto in polizza.

È prevista soltanto una procedura di valutazione del danno attivabile su richiesta di una delle parti.

Per maggiori dettagli si rinvia all'art. 10 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

In relazione alle controversie si ricorda che permane la possibilità in ogni caso di ricorrere all'Autorità giudiziaria.

15. GLOSSARIO

Assicurato/Beneficiario: il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione in proporzione alla quota di proprietà, vale a dire la persona fisica che acquista la proprietà dell'immobile o di una porzione dell'immobile assicurato;

Assicurazione: il contratto di assicurazione;

Certificato di ultimazione dei lavori: documento che definisce in modo univoco la fine dei lavori inerenti l'immobile oggetto di assicurazione. Può corrispondere anche alla dichiarazione di fine dei lavori sottoscritta dalla Direzione dei Lavori o alla richiesta di agibilità riportante i dati inerenti la fine dei lavori;

Collaudo/Agibilità: tutti gli atti, le procedure e le prove necessarie a determinare l'utilizzo e l'agibilità dell'immobile secondo la sua destinazione d'uso, da effettuarsi entro i termini e nei modi previsti dalle norme di legge;

NOTA INFORMATIVA POSTUMA IMMOBILI NUOVA COSTRUZIONE

Contraente: il soggetto che stipula l'assicurazione, cioè il Costruttore;

Controllore tecnico: l'organismo di Tipo A abilitato a redigere rapporti di ispezione in corso d'opera, accreditato Sincert ai sensi delle norme europee UNI-CEI EN ISO/IEC 17020 e quant'altro indicato all'art. 3 delle Condizioni Generali di Polizza;

Costruttore: imprenditore o cooperativa edilizia che prometta in vendita o che venda un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;

Immobile: l'immobile costruito ovvero l'intero edificio di cui le quote di proprietà degli Assicurati sono parte;

Franchigia: la parte di danno espressa in misura fissa che resta a carico dell'Assicurato;

Gravi Difetti costruttivi: gli eventi rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che colpiscono parti dell'immobile destinate per propria natura a lunga durata, compromettendo in maniera certa ed attuale la stabilità e/o l'agibilità dell'immobile, sempreché in entrambi i casi, intervenga anche la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto competente;

Impermeabilizzazione delle coperture: sistemi di impermeabilizzazione continui delle coperture, così definiti come da norme "UNI", costituiti da più strati funzionali in cui deve essere sempre presente l'elemento di tenuta all'acqua;

Indennizzo/Risarcimento: la somma dovuta in caso di sinistro dalla Società, da ripartire tra gli Assicurati in base alle rispettive quote di proprietà dell'intero immobile;

Massimale/Limite di indennizzo: l'importo massimo della copertura assicurativa da ripartire, in caso di sinistro, tra gli Assicurati in base alla quota di proprietà rapportata all'intero immobile;

Involucro: i muri di tamponamento verticali esterni dell'immobile, esclusi fissi ed infissi, intonaci e rivestimenti, nonché le parti a diretto contatto con il terreno;

Parti dell'Immobile destinate per propria natura a lunga durata: le parti strutturali dell'immobile oggetto di collaudo statico ai sensi delle norme di legge ovvero quelle destinate per propria natura a resistere a sollecitazioni statiche trasmettendo i carichi della costruzione alle fondazioni e quindi al terreno e tutte le seguenti parti dell'opera: murature portanti, pilastri, travi, solai, rampe di scale, solette a sbalzo e quant'altro di simile;

Parti dell'Immobile non destinate per propria natura a lunga durata: le opere di completamento e finitura dell'immobile non rientranti nella precedente definizione, quali ad esempio pavimentazioni, manti di copertura, impermeabilizzazioni, intonaci, rivestimenti, tramezzi, opere di isolamento termico ed acustico, infissi, impianti di riscaldamento, condizionamento, idrici, sanitari, di sollevamento, elettrici e quant'altro di simile;

Premio: la somma dovuta dal Contraente alla Società;

Quota di proprietà: l'immobile o porzione dell'immobile descritta ed individuata nell'atto di proprietà rogitato ed intestato al singolo Assicurato;

Scoperto: la parte di danno espressa in misura percentuale che resta a carico dell'Assicurato;

Sinistro: l'insieme dei danni cagionati da uno stesso evento o da una serie di eventi direttamente o indirettamente riconducibili ad una stessa causa prima;

Società: l'impresa assicuratrice;

Scheda Tecnica: la scheda annessa alla copertura assicurativa nella quale vengono riportati gli elementi informativi e riepilogativi, le somme assicurate, i massimali, i premi, gli scoperti, le franchigie, i limiti di indennizzo e di risarcimento nonché le estensioni di garanzia richiamate e rese operanti.

SACE BT S.P.A. è responsabile della veridicità e della completezza dei dati e delle notizie contenuti nella presente Nota Informativa.

Il Rappresentante legale

Valerio Perinelli