

## ASSICURAZIONE DANNI A IMMOBILI DOPO LA COSTRUZIONE

DIP – Documento informativo precontrattuale dei contratti di assicurazione danni

Compagnia: **Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA**, Italia - Iscr. Albo Imprese Ass. al n.2.00002

Prodotto: **Helvetia Decennale Postuma Indennitaria**

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

### Che tipo di assicurazione è?

Il prodotto "Helvetia Decennale Postuma Indennitaria" è una soluzione assicurativa che offre ai proprietari di immobili una gamma di garanzie a protezione dei danni legati all'immobile stesso dopo la consegna. Si tratta di una assicurazione obbligatoria per Legge dedicata ai proprietari dell'immobile realizzato, imprese di costruzioni e società immobiliari a tutela degli acquirenti di immobili.



### Che cosa è assicurato?

"Helvetia Decennale Postuma Indennitaria" assicura gli immobili da eventuali problemi costruttivi che possono verificarsi nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori edili.

Puoi assicurare le seguenti garanzie:

- ✓ **Danni all'immobile:** la copertura ti assicura contro i danni materiali e diretti che l'immobile può subire derivanti da una rovina totale o parziale dell'immobile stesso oppure da gravi difetti di costruzione a parti dell'opera, destinate per propria natura a lunga durata;

La somma assicurata deve corrispondere:

- per "Immobile" ed "Involucro", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'immobile, escludendo il valore dell'area;
- per "Impermeabilizzazione delle coperture", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'impermeabilizzazione delle coperture, comprensivo di materiali e costi di manodopera;
- per "Pavimentazioni e rivestimenti interni", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo delle pavimentazioni e rivestimenti interni, comprensivo di materiali e costi di manodopera;
- per "Intonaci e rivestimenti esterni", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo degli intonaci e rivestimenti esterni, comprensivo di materiali e costi di manodopera.

- ✓ **Responsabilità Civile verso Terzi:** il costruttore è tutelato dalle conseguenze economiche che possono derivare da danni involontariamente cagionati a terzi a causa di un evento assicurato dalla garanzia "Danni all'immobile".

L'assicurazione è prestata entro i limiti dei massimali indicati in polizza.

### Personalizzazioni del rischio

- **Estensioni di garanzia:** possono essere sottoscritte anche una o più garanzie aggiuntive che ti consentono di ampliare la copertura assicurativa, a fronte di un aumento del premio. Puoi scegliere ad esempio di assicurare le spese di demolizione e sgombero, i danni da difettosa impermeabilizzazione delle coperture ed i danni da difetto nella posa di pavimenti, rivestimenti ed intonaci.



### Che cosa non è assicurato?

- ✗ **Danni all'immobile:** le garanzie non sono valide per immobili:
  - non realizzati "a regola d'arte" o non in piena osservanza di leggi e regolamenti in vigore;
  - con usi o destinazione diversi da quelli dichiarati;
  - dove non siano state eseguite, con risultati favorevoli, tutte le prove richieste dalle norme di legge;
  - dove non vengano forniti alla Compagnia i documenti di collaudo statico delle strutture, il certificato di ultimazione lavori, il certificato di agibilità rilasciato dalla Pubblica Amministrazione, nonché il Capitolato Speciale Appalto prestazionale allegato al preliminare di vendita, quando richiesto.
- ✗ La polizza non copre l'intera area dei rischi rientranti nell'art. 1669 Codice Civile, come alcune fattispecie di gravi difetti.
- ✗ **Responsabilità Civile verso terzi:** non sono coperti i danni causati a tutti coloro la cui responsabilità è coperta dalla polizza.



### Ci sono limiti di copertura?

- ! **Danni alle cose:** Sono esclusi i vizi palesi o occulti dell'immobile già noti a te o all'Assicurato, i danni derivanti da modifiche dell'immobile intervenute dopo il collaudo e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli derivanti da mancata o insufficiente manutenzione. Sono esclusi inoltre i danni indiretti o consequenziali, da assestamento, da deperimento, usura, corrosione, ruggine ed i danni derivanti da alcuni eventi naturali di particolare intensità (quali, ad esempio, terremoti, maremoti, eruzioni vulcaniche, alluvioni).
- ! **Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.):** sono esclusi i danni diversi da morte, lesioni personali o danneggiamenti a cose. La garanzia non comprende i danni da polvere, da furto, da inquinamento, nonché da interruzione o impoverimento di sorgenti o corsi d'acqua.



### Dove vale la copertura?

- ✓ Sono assicurabili soltanto gli immobili ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.



### Che obblighi ho?

Hai il dovere di:

- fornire risposte precise e veritiere alle domande relative al rischio da assicurare;
- comunicare preventivamente se per lo stesso rischio hai già in corso altre polizze assicurative;
- comunicare alla Compagnia, con lettera raccomandata, eventuali cambiamenti che possono comportare un aggravamento di rischio;
- presentare alla Compagnia i seguenti documenti, che saranno allegati al contratto:
  - o collaudo statico delle strutture, con esito positivo e senza riserve;
  - o certificato di ultimazione lavori;
  - o certificato di agibilità rilasciato dalla Pubblica Amministrazione.

In caso di sinistro devi:

- informare la Compagnia dell'accaduto nei tempi e nei modi dalla stessa indicati;
- consegnare alla Compagnia tutta la documentazione necessaria per procedere nella valutazione;
- attenerti a tutte le eventuali ulteriori indicazioni fornite dalla Compagnia.



### Quando e come devo pagare?

Il pagamento del premio avviene all'atto della conclusione del contratto, in misura unica e per tutto il periodo di assicurazione.

Il pagamento del premio avviene mediante autorizzazione irrevocabile all'addebito dell'importo del premio su conto corrente aperto presso la filiale della Banca che distribuisce il prodotto.



### Quando comincia la copertura e quando finisce?

L'assicurazione inizia dalle ore 24.00 della data risultante dal certificato di ultimazione dei lavori, se il premio è stato pagato, altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento. La garanzia termina alla data di scadenza stabilita in polizza e comunque non oltre 10 anni dall'ultimazione dei lavori.



### Come posso disdire la polizza?

Non è previsto alcun diritto di recesso.

# Assicurazione per danni ad immobili ad uso civile abitazione dopo la costruzione

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

Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA  
Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia



*Helvetia Decennale Postuma Indennitaria*

Data ultimo aggiornamento: 14 Gennaio 2026

Il presente Dip Aggiuntivo Danni rappresenta l'ultima versione disponibile

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

**Il Contraente deve prendere visione delle condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione del contratto.**

**Società:** Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA, Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia, con Sede legale a San Gallo (Svizzera) e Sede secondaria con cui viene concluso il contratto in Italia in via G.B. Cassinis, 21 - 20139 Milano; tel. +39 02 5351.1; sito internet: <https://www.helvetia.it>; e-mail: [info@helvetia.it](mailto:info@helvetia.it); PEC: [helvetia@actaliscertymail.it](mailto:helvetia@actaliscertymail.it)  
P.IVA e Cod. Fisc. 01462690155 - Iscrizione all'Albo delle Imprese di Assicurazione n° 2.00002 - Iscrizione all'Albo dei Gruppi Assicurativi n° ord. 031. Impresa autorizzata all'esercizio delle assicurazioni con Provvedimento ISVAP n. 00757 del 19/12/1997 - G.U. n. 298 del 23/12/1997. Autorità di Vigilanza competente: IVASS

Il patrimonio netto della Compagnia, all'ultimo bilancio approvato, è pari ad Euro 117.470.766 di cui Euro 79.993.441 costituiscono la parte relativa al fondo di dotazione ed Euro 21.856.083 si riferiscono alle riserve patrimoniali. Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA (Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG), Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia è soggetta alle metriche di solvibilità in vigore per il Gruppo elvetico richieste dall'Autorità di Vigilanza svizzera FINMA. La valutazione di solvibilità e della posizione finanziaria delle imprese o dei gruppi di (ri)assicurazione è stata riconosciuta equivalente ai requisiti del titolo I della direttiva 2009/138/CE (Solvency I) da parte della Commissione europea con la decisione delegata (UE) 2015/1602. Per ulteriori informazioni è possibile prendere visione di tali dati consultando la Relazione Annuale per il 2024 disponibili all'indirizzo: <https://www.helvetia.com/content/dam/os/corporate/web/documents/investor-relations/annual-results/2024/financial-information-2024.pdf>

Al contratto si applica la legge italiana.

## Prodotto



### Che cosa è assicurato?

L'ampiezza dell'impegno della Compagnia è rapportata alle somme assicurate e, se previsti, ai massimali concordati con il Contraente.

**I SUCCESSIVI RINVII A SEZIONI, PAGINE E ARTICOLI SI RIFERISCONO ALLE CONDIZIONI DI ASSICURAZIONE**

Oltre a quanto indicato nel DIP Danni, le condizioni di assicurazione sono indicate in polizza come segue.

#### SEZIONE A - DANNI ALL'IMMOBILE

L'oggetto dell'assicurazione e la garanzia base sono indicati all'articolo 1, pagina 3.

Le condizioni di operatività sono indicate agli articoli 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 e 13, pagine 3, 4 e 5.

#### SEZIONE B - RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

L'oggetto dell'assicurazione è indicato all'articolo 15, pagina 6.

Le condizioni di operatività sono indicate agli articoli 17 e 18, pagina 6.

#### NORME COMUNI ALLA SEZIONE A - DANNI ALL'IMMOBILE E ALLA SEZIONE B - RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

Le condizioni di operatività sono indicate agli articoli 22 e 24, pagina 7 e 8.

#### CONDIZIONI PARTICOLARI AGGIUNTIVE

Le condizioni particolari, acquistabili con il pagamento di un premio aggiuntivo, sono indicate ai numeri 1 - 2 - 3 e 4, pagine 9 e 10. È inoltre possibile attivare, senza pagamento di un premio aggiuntivo, le condizioni particolari indicate ai numeri 5 e 6, pagina 10.



### Che cosa NON è assicurato?

Oltre a quanto indicato nel DIP Danni, sono previste le seguenti esclusioni.

#### SEZIONE A - DANNI ALL'IMMOBILE

La Compagnia non è obbligata per:

- vizi palesi o vizi occulti dell'immobile, comunque, noti al Contraente ovvero all'Assicurato prima della decorrenza della presente assicurazione e, comunque, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione;
- danni cagionati da assestamento;
- danni di natura estetica, ivi compresi i viraggi di colore;
- danni derivanti da modifiche dell'immobile intervenute dopo il collaudo;

- danni indiretti o consequenziali;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; danni conseguenti a mancata o insufficiente manutenzione;
- danni da deperimento o logoramento, che siano conseguenza naturale dell'uso o del funzionamento o siano causati dagli effetti graduali degli agenti atmosferici o da ruggine, corrosione, ossidazione, incrostazioni;
- danni causati da difetti, anche gravi, alle parti dell'immobile non destinate per propria natura a lunga durata, salvo siano conseguenti a danni indennizzabili in base quanto previsto nell'oggetto dell'assicurazione e fermo quanto stabilito nelle estensioni di garanzie specifiche richiamate;
- danni all'involucro, salvo quanto stabilito richiamando la Condizione Particolare/estensione specifica;
- spese di demolizione e sgombero, salvo che sia attivata la Partita 2- "Spese di demolizione e sgombero";
- danni di difettosa impermeabilizzazione, salvo quanto stabilito richiamando la Condizione Particolare/ estensione specifica;
- danni a pavimentazioni, rivestimenti ed intonaci, salvo quanto stabilito richiamando la Condizione Particolare/estensione specifica;
- le spese di ricerca e riparazione del danno;
- le spese ed i costi, il montaggio e lo smontaggio di eventuali impalcature o ponteggi o similari;
- danni causati da incendio, esplosione, scoppio, a meno che non derivino da eventi assicurati; fulmine, caduta di aerei;
- danni da terremoto, maremoto, eruzione vulcanica, alluvione, inondazione e altri simili eventi naturali;
- danni da inquinamento di qualsiasi natura, da qualunque causa originato;
- danni provocati dall'inosservanza delle prescrizioni previste nella relazione geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica;
- danni derivanti da variazione della falda freatica.

#### **SEZIONE B - RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI**

L'assicurazione non comprende:

- i danni da polvere di qualsiasi natura, qualunque sia la causa che li ha originati;
- i danni cagionati da vizi dell'immobile derivanti da modifiche o innovazioni realizzate dopo l'inizio della presente copertura assicurativa;
- i danni a cose assicurate o assicurabili in base alla garanzia diretta prevista alla Sezione A;
- i danni da furto conseguenti ad interventi in seguito di sinistro indennizzabile in base alla Sezione A;
- i danni conseguenti a sinistro indennizzabile in base alle estensioni di garanzia anche se espressamente richiamate nella Scheda Tecnica e rese operative;
- i danni da inquinamento di qualsiasi natura, qualunque sia la causa che li ha originati, nonché da interruzione, impoverimento o deviazione di sorgenti o di corsi d'acqua, alterazioni delle caratteristiche od impoverimento di falde acquifere, giacimenti minerari od in genere di quanto trovasi nel sottosuolo suscettibile di sfruttamento.

#### **ESCLUSIONI COMUNI ALLA SEZIONE A - DANNI ALL'IMMOBILE E ALLA SEZIONE B - RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI**

La Compagnia non è obbligata ad indennizzare o a risarcire:

- le penalità, i danni da mancato godimento in tutto o in parte dell'immobile assicurato, i danni da mancato lucro ed ogni specie di danno indiretto, come, a titolo di esempio, quelli derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività, le perdite di valore dell'immobile;
- le perdite di denaro, assegni, effetti cambiari, titoli, valori e prove di crediti, nonché le perdite o i danni a schedari, disegni, materiale contabile, fatture o documenti, materiali di imballo, quali casse, scatole, gabbie e simili;
- i danni cagionati o agevolati da dolo dell'Assicurato, del Contraente, dell'utente dell'Immobile o delle persone del fatto delle quali essi devono rispondere;
- i difetti di rendimento dei beni assicurati;
- i danni dovuti a sollecitazioni meccaniche, chimiche o termiche, di qualsiasi altro genere che non rientrino nelle specifiche previste per i materiali utilizzati;
- i danni derivanti da modifiche o innovazioni, anche esterne all'immobile, realizzate dopo l'inizio della presente copertura assicurativa;
- i danni derivanti da modifiche dell'Immobile o dell'Edificio o del loro contorno, compresi il suolo o altre costruzioni realizzate dopo l'ultimazione della costruzione dell'Immobile, e/o da modifiche rispetto al progetto.

La Compagnia non è inoltre obbligata per:

- i danni connessi o derivanti dalla presenza, detenzione e dall'impiego dell'amianto e/o suoi derivati e/o prodotti contenenti amianto;
- i danni verificatisi in occasione di esplosioni o emanazioni di calore o radiazioni, provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche, salvo che il Contraente o l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con detti eventi;
- i danni verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di occupazioni di fabbrica ed edifici in genere, di sequestri, di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di invasione, salvo che il Contraente o l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi.



#### **Ci sono limiti di copertura?**

Oltre a quanto indicato nel DIP Danni, sono previsti i seguenti limiti.

##### **SEZIONE A – DANNI ALL'IMMOBILE**

Le somme assicurate per ciascuna partita resa operativa nella Scheda Tecnica, con la rivalutazione prevista dall'indicizzazione secondo l'indice ISTAT con un massimo del 5% annuo, costituiscono il massimo indennizzo che la Compagnia è tenuta a corrispondere all'Assicurato in proporzione alla quota di proprietà, per uno o più sinistri e per l'intera durata del contratto, fermi gli eventuali limiti di indennizzo indicati nella Scheda Tecnica.

##### **SEZIONE B – RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI**

Non sono considerati terzi:

- il coniuge, il convivente di fatto, i genitori, i figli dell'Assicurato, le persone iscritte nello stato di famiglia dell'Assicurato, nonché qualsiasi altro parente od affine 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 precedente punto;
- in caso di condominio, l'amministratore;
- in caso di quota di proprietà locata, il conduttore nonché qualsiasi altro parente od affine con lui convivente.



## A chi è rivolto questo prodotto?

Il prodotto è destinato a una tipologia di clientela, costituita da imprese di costruzioni e società immobiliari a tutela degli acquirenti di immobili, che necessita di una copertura dei rischi derivanti da rovina totale o parziale dell'immobile stesso oppure da gravi difetti costruttivi delle opere dopo la consegna e per i dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori edili di costruzione, ristrutturazione o ampliamento.



## Quali costi devo sostenere?

**Costi di intermediazione:** la quota parte di provvigioni corrisposta in media agli Intermediari ammonta al 16,73%.

## COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE?

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>All'impresa assicuratrice</b>                                                                                                          | Eventuali reclami inerenti al rapporto contrattuale o alla gestione dei sinistri devono essere presentati per iscritto <b>alla Compagnia presso la funzione aziendale incaricata alla gestione degli stessi, utilizzando i seguenti recapiti:</b> Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA - Ufficio Reclami - Via G. B. Cassinis 21, 20139 Milano<br>E-mail: <a href="mailto:reclami@helvetia.it">reclami@helvetia.it</a> .<br>Vanno presentati alla Compagnia anche i reclami che riguardano i soggetti coinvolti nel ciclo operativo della compagnia stessa, compresi gli Agenti e relativi dipendenti o collaboratori. La Compagnia invia la risposta entro 45 giorni dal ricevimento del reclamo, prorogati fino a 60 giorni se il reclamo riguarda il comportamento dell'Agente (inclusi i dipendenti o collaboratori).                                                                                                                                              |
| <b>All'IVASS</b>                                                                                                                          | In caso di esito insoddisfacente o risposta tardiva, è possibile rivolgersi all'IVASS, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, fax 06.42133206, PEC: <a href="mailto:ivass@pec.ivass.it">ivass@pec.ivass.it</a> Info su: <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a> , anche con il modello ivi disponibile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Arbitro Assicurativo</b>                                                                                                               | Presentando ricorso all'Arbitro Assicurativo tramite il portale disponibile sul sito internet dello stesso ( <a href="http://www.arbitroassicurativo.org">www.arbitroassicurativo.org</a> ) dove è possibile consultare i requisiti di ammissibilità, le altre informazioni relative alla presentazione del ricorso stesso e ogni altra indicazione utile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Mediazione (obbligatoria)</b>                                                                                                          | Interpellando un Organismo di Mediazione tra quelli presenti nell'elenco del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <a href="http://www.giustizia.it">www.giustizia.it</a> . (L. 9/8/2013, n. 98)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Negoziazione assistita</b>                                                                                                             | Tramite richiesta del proprio avvocato all'Impresa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie</b>                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbitrato (facoltativo): in caso di dissenso tra l'assicurato e la compagnia circa la determinazione dell'ammontare del danno, i periti, nominati da ciascuna delle Parti, si accordano per nominare un terzo perito, detto Arbitro, per raggiungere una decisione.</li> <li>• Procedura FIN-NET: per la risoluzione della lite transfrontaliera di cui sia parte, il reclamante con domicilio in Italia può presentare il reclamo all'IVASS o direttamente al sistema estero competente, individuabile accedendo al sito internet <a href="https://ec.europa.eu/info/fin-net_en">https://ec.europa.eu/info/fin-net_en</a>, chiedendo l'attivazione della Procedura. Tramite il sito della Compagnia (<a href="http://www.helvetia.it">www.helvetia.it</a>) è possibile acquisire in forma più dettagliata le informazioni riguardanti le modalità di attivazione dei sistemi alternativi di risoluzione delle controversie.</li> </ul> |

## REGIME FISCALE

|                                                     |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Trattamento fiscale applicabile al contratto</b> | Gli oneri fiscali relativi all'assicurazione sono a carico del Contraente.<br>Questo contratto è soggetto all'imposta sulle assicurazioni in vigore in Italia |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**PER QUESTO CONTRATTO L'IMPRESA DISPONE DI UN'AREA INTERNET RISERVATA AL CONTRAENTE (c.d. HOME INSURANCE), PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE POTRAI CONSULTARE TALE AREA E UTILIZZARLA PER GESTIRE TELEMATICAMENTE IL CONTRATTO MEDESIMO.**



**Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA  
Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia  
Gruppo Helvetia**

**Polizza per danni ad immobili  
dopo la costruzione**

**Helvetia Decennale Postuma Indennitaria**

**Condizioni di Assicurazione**

**Mod. H703 bancass  
Ed. 07/2021**

Per effetto di quanto disposto dal secondo comma dell'art.166 del Codice delle Assicurazioni (decreto legislativo 7/9/2005 n.209), al fine di dar loro risalto sono evidenziate con carattere di particolare rilievo quelle Condizioni di Assicurazione che indicano decadenze, nullità o limitazioni delle garanzie ovvero oneri a carico del Contraente e/o dell'Assicurato.

Per comodità di consultazione si riporta in sintesi il contenuto del presente documento:

## **INDICE**

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| <b>GLOSSARIO</b> .....                                     | 1 |
| <b>SEZIONE A – DANNI ALL’IMMOBILE</b> .....                | 3 |
| <b>SEZIONE B – RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI</b> ..... | 6 |
| <b>NORME COMUNI AD ENTRAMBE LE SEZIONI A E B</b> .....     | 7 |
| <b>CONDIZIONI PARTICOLARI AGGIUNTIVE</b> .....             | 9 |

## GLOSSARIO

Qui di seguito sono riportati i principali termini utilizzati nella documentazione precontrattuale e contrattuale presente nel Fascicolo Informativo con il significato loro attribuito dalla Compagnia.

Gli stessi termini sono evidenziati in carattere corsivo nel testo delle Condizioni Generali di Assicurazione.

**Anno (annuo, annuale):** periodo di tempo la cui durata è pari a 365 giorni (366 in caso di anno solare bisestile);

**Assicurato/Beneficiario:** il soggetto il cui interesse è protetto dall'Assicurazione in proporzione alla Quota di proprietà, ovvero l'acquirente, vale a dire la persona fisica che acquista un edificio o una porzione di edificio da costruire in qualunque forma, compreso il leasing, con atto che abbia come fine il trasferimento futuro di un Immobile o un diritto di godimento sullo stesso;

**Assicurazione:** il Contratto di Assicurazione;

**Cantiere:** l'unità produttiva organizzata da uno o più appaltatori appositamente per la esecuzione di un'opera presso un sito consegnato da un Committente;

**Certificato di collaudo:** il documento attestante l'avvenuto collaudo finale ovvero il certificato attestante 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;

**Certificato di collaudo statico:** il documento attestante l'avvenuto collaudo ai sensi della Legge 1086/1971;

**Committente:** la o le persone fisiche e giuridiche che commissionano l'esecuzione delle Opere assicurate;

**Compagnia:** l'impresa assicuratrice, ovvero Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA – Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia.

**Contraente:** il soggetto che stipula l'Assicurazione nell'interesse proprio e/o di altre persone;

**Controllore tecnico:** l'organismo di Tipo A – presso l'Ente Italiano di Accreditamento (ACCREDIA) abilitato a redigere rapporti di ispezione in corso d'opera secondo la norma UNI EN 45004 che opera ai sensi delle norme UNI 10721 nonché sulla base dei requisiti minimi integrativi richiesti dalla Compagnia, che ha previamente espresso gradimento su di esso;

**Costruttore/Appaltatore:** l'imprenditore o la cooperativa edilizia come definiti che promettano in vendita, o che vendano, un Immobile da costruire;

**Deducibili:** vedi le definizioni di Franchigia e Scoperto;

**Edificio:** l'Immobile oppure, nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni, l'insieme formato dall'Immobile e le Preesistenze;

**Franchigia:** l'importo prestabilito che, in caso di Sinistro, viene detratto dall'Indennizzo/Risarcimento determinato a termini di Assicurazione e che rimane a carico dell'Assicurato;

**Gravi difetti costruttivi:** gli eventi rientranti nelle fattispecie previste dall'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;

**Immobile:** l'intero Edificio di cui le quote di proprietà degli Assicurati sono parte se realizzato tutto a nuovo oppure, nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni, le parti di Edificio realizzate a nuovo, descritte con adeguato dettaglio nel Progetto ed in sintesi nella Scheda Tecnica di polizza, eventualmente comprensive di altre Preesistenze, purché l'opera, pur essendo stato richiesto il permesso di costruire, sia ancora da edificare o da ultimare versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità;

**Impermeabilizzazione delle coperture:** i sistemi di Impermeabilizzazione continui, così definiti come da norme dell'Ente Nazionale Italiano di Unificazione (UNI), costituiti da più strati funzionali in cui deve essere sempre presente l'elemento di tenuta all'acqua;

**Indennizzo:** la somma dovuta dalla Compagnia, in caso di Sinistro, nei limiti stabiliti dalla Polizza da ripartire tra gli Assicurati in base alle rispettive quote di proprietà dell'intero Immobile;

**Intermediario assicurativo:** la persona fisica o la società, iscritta nel registro unico degli intermediari assicurativi e riassicurativi come previsto dall'art. 109 del D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209, che svolge a titolo oneroso l'attività di intermediazione assicurativa o riassicurativi;

**Intonaci e rivestimenti esterni:** Gli strati di intonaco cementizio e/o a base di calce, posati sulla superficie esterna dell'involucro, tinteggiature, rivestimenti realizzati con elementi in cotto e/o di natura ceramica e/o lapidea e/o similari, intonaci plastici e similari, isolamenti termici ed acustici, pavimenti, rivestimenti a cappotto, pareti ventilate; esclusi: fissi ed infissi, facciate continue e strutturali;

**Involucro:** i muri di tamponamento verticali esterni dell'Immobile esclusi: fissi ed infissi, intonaci e rivestimenti (anche a cappotto), tinteggiature, impianti, isolamenti termici ed acustici, pareti ventilate, facciate continue e strutturali nonché le parti a diretto contatto con il terreno;

**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;

**Luogo di esecuzione delle Opere:** il Cantiere/area circoscritta da apposita recinzione e/o interdetta al libero ingresso, indicata in Polizza, nel quale l'esecutore dei lavori realizza le Opere assicurate;

**Massimale:** la somma massima indennizzabile/risarcibile dalla Compagnia per ogni Sinistro. Quando è specificato in Polizza che il Massimale è prestato per un Periodo di Assicurazione, esso rappresenta l'obbligazione massima a cui la Compagnia è tenuta per tutti i Sinistri verificatisi durante lo stesso Periodo di Assicurazione;

**Opere:** le Opere da costruire o costruite oggetto dell'appalto e descritte in Polizza;

**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;

**Pavimentazioni e rivestimenti interni:** le pavimentazioni o i rivestimenti realizzati all'interno dell'immobile con elementi in cotto e/o di natura ceramica e/o lapidea (compresi i relativi strati di posa/incollaggio a diretto contatto), esclusi fissi ed infissi, intonaci, impianti, isolamenti termici ed acustici.

**Periodo di Assicurazione:** il periodo di validità dell'Assicurazione;

**Polizza:** il documento che prova l'Assicurazione;

**Preesistenze:** nel caso di ristrutturazioni, le Parti dell'Immobile sulle quali e nelle quali viene eseguito l'intervento e che, al termine del processo costruttivo e del conseguente ri-collaudo statico, divengono parte non distinguibile rispetto alle parti edificate a nuovo dell'Immobile stesso; Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni, le parti dell'Edificio già edificate che, al termine del processo costruttivo, restano parte distinguibile rispetto alle parti edificate a nuovo, cioè all'Immobile;

**Premio:** la somma dovuta dal Contraente alla Compagnia quale corrispettivo per l'Assicurazione;

**Premio di compromesso:** la parte di Premio pari al 20% (venti per cento) che viene pagata al perfezionamento della Polizza;

**Quota di proprietà:** l'Immobile, o porzione dell'Immobile, descritto e individuato nell'atto di proprietà rogitato ed intestato al singolo Assicurato;

**Risarcimento:** la somma dovuta dalla Compagnia in caso di Sinistro, per i danni causati a terzi dall'Assicurato;

**Rischio:** la probabilità che si verifichi il Sinistro e l'entità dei danni che possono derivarne;

**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;

**Scoperto:** la parte di danno indennizzabile o risarcibile ai sensi di Polizza espressa in misura percentuale che rimane 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;

**Somma assicurata:** l'importo massimo della copertura assicurativa.

## SEZIONE A – DANNI ALL'IMMOBILE

### Art. 1 Oggetto dell'assicurazione

La *Compagnia* si obbliga, nei confronti del *Contraente* ed in favore dell'*Assicurato*, in corrispettivo del *premio* convenuto ed anticipato, nei limiti, alle condizioni e con le modalità di cui alla presente polizza, ad indennizzare all'*Assicurato*, per la *quota di proprietà*, i danni materiali e diretti all'*immobile* assicurato, accaduti durante il periodo di efficacia del contratto sulla base delle seguenti garanzie espressamente richiamate nella *Scheda Tecnica*.

### Garanzia base

L'obbligo della *Compagnia* consiste esclusivamente:

- a) relativamente alla Partita 1A – "Immobile", nell'indennizzo dei danni materiali e diretti causati all'immobile assicurato da uno dei seguenti eventi:
- rovina totale o parziale;
  - gravi difetti costruttivi;
- purché detti eventi siano derivanti, come previsto dall'art. 1669 del Codice Civile, da un accidentale vizio del suolo o da un accidentale difetto di costruzione ed abbiano colpito parti dell'immobile destinate per propria natura a lunga durata;
- b) se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 2 – "Spese di demolizione e sgombero", al rimborso delle spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare alla più vicina discarica autorizzata disponibile i residui delle cose assicurate, a seguito di *sinistro* indennizzabile a termini della garanzia base di cui al punto a), nonché al rimborso dello smaltimento dei residui delle cose assicurate, nel limite del *massimale* assicurato. Le spese di smaltimento degli eventuali residui rientranti nella categoria "Rifiuti pericolosi" di cui al D.Lgs. n. 22 del 5/2/97 e successive modifiche ed integrazioni e quelli radioattivi disciplinati dal D.P.R. n. 185/64 e successive modifiche e integrazioni, sono indennizzabili nell'ambito dell'importo sopra definito sino alla concorrenza massima pari al 10% (dieci per cento) dell'importo stesso.

### Art. 2 Delimitazione dell'assicurazione

La *Compagnia* non è obbligata per:

- a) vizi palesi o vizi occulti dell'immobile comunque noti al Contraente ovvero all'Assicurato prima della decorrenza della presente assicurazione e, comunque, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione;
- b) danni cagionati da assestamento;
- c) danni di natura estetica, ivi compresi i viraggi di colore;
- d) danni derivanti da modifiche dell'immobile intervenute dopo il collaudo;
- e) danni indiretti o consequenziali;
- f) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; danni conseguenti a mancata o insufficiente manutenzione;
- g) danni da deperimento o logoramento, che siano conseguenza naturale dell'uso o del funzionamento o siano causati dagli effetti gradualmente degli agenti atmosferici o da ruggine, corrosione, ossidazione, incrostazioni;
- h) danni causati da difetti, anche gravi, alle parti dell'immobile non destinate per propria natura a lunga durata, salvo siano conseguenti a danni indennizzabili alla garanzia base di cui all'art. 1 (Oggetto dell'assicurazione) e fermo quanto stabilito nelle estensioni di garanzie specifiche richiamate;
- i) danni all'involucro, salvo quanto stabilito richiamando la Condizione Particolare/estensione specifica;
- j) spese di demolizione e sgombero, salvo che sia attivata la Partita 2 della Sezione A;
- k) danni di difettosa impermeabilizzazione, salvo quanto stabilito richiamando la Condizione Particolare/ estensione specifica;
- l) danni a pavimentazioni, rivestimenti ed intonaci, salvo quanto stabilito richiamando la Condizione Particolare/estensione specifica;
- m) le spese di ricerca e riparazione del danno;
- n) le spese ed i costi, il montaggio e lo smontaggio di eventuali impalcature o ponteggi o similari;
- o) danni causati da incendio, esplosione, scoppio, a meno che non derivino da eventi assicurati; fulmine, caduta di aerei;
- p) danni da terremoto, maremoto, eruzione vulcanica, alluvione, inondazione e altri simili eventi naturali;
- q) danni da inquinamento di qualsiasi natura, da qualunque causa originato;
- r) danni provocati dall'inosservanza delle prescrizioni previste nella relazione geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica;
- s) danni derivanti da variazione della falda freatica.

### Art. 3 Efficacia della garanzia

L'*assicurazione* è prestata alle seguenti condizioni, essenziali per l'efficacia della garanzia:

- che l'immobile sia stato realizzato a regola d'arte, secondo la migliore tecnica costruttiva, in piena osservanza di leggi e regolamenti in vigore o di norme stabilite da organismi ufficiali ed in conformità del capitolato allegato al preliminare di vendita;
- che l'immobile stesso sia usato e destinato secondo il progetto e secondo quanto dichiarato nella Scheda Tecnica;
- che siano state eseguite, con risultati favorevoli, tutte le prove richieste dalle norme di legge;
- che il Contraente abbia presentato i seguenti documenti (che formano parte integrante della polizza e debbono essere allegati al contratto):
  1. il collaudo statico delle strutture, con esito positivo e senza riserve;
  2. il certificato di ultimazione lavori;
  3. il certificato di agibilità rilasciato dalla Pubblica Amministrazione;
  4. il Capitolato Speciale Appalto prestazionale allegato al preliminare di vendita (ove siano richiamate le Partite 1B, 3, 4, 5).

Qualora non sia rispettata anche una sola delle condizioni suesposte, la garanzia o le estensioni della stessa non sono operanti.

#### **Art. 4 Effetto e durata della garanzia**

La polizza è stipulata per la durata e con la decorrenza fissate in *Scheda Tecnica*.

L'assicurazione ha effetto dalle ore 24.00 della data risultante dal certificato di ultimazione dei lavori.

La polizza non sarà operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio.

Il premio deve essere pagato all'*Intermediario assicurativo* cui è assegnata la polizza oppure alla *Compagnia*.

La garanzia avrà termine alla data di scadenza stabilita in polizza e comunque non oltre 10 (dieci) anni dall'ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto per le estensioni di garanzia "Impermeabilizzazioni delle coperture", "Pavimentazioni e rivestimenti interni" ed "Intonaci e rivestimenti interni", se espressamente richiamate. Dopo tale termine l'obbligo della *Compagnia* cessa.

#### **Art. 5 Valore delle cose assicurate e determinazione del danno**

La determinazione dei danni indennizzabili viene eseguita secondo le norme seguenti:

- stimando la spesa necessaria al momento del *sinistro* per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'*immobile* di cui la proprietà dell'*Assicurato* fa parte escludendo il solo valore dell'area;
- stimando la spesa necessaria al momento del *sinistro* per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle danneggiate dell'*immobile* di cui la proprietà dell'*Assicurato* fa parte;
- stimando il valore ricavabile dai residui.

L'ammontare del danno sarà pari all'importo della stima di cui al punto b), eventualmente integrato da quanto previsto ai commi l) ed m) dell'art. 2 (Delimitazione dell'assicurazione), diminuito dell'importo della stima di cui al punto c) nonché dello scoperto o della franchigia minima previsti nella *Scheda Tecnica*, ma non potrà comunque essere superiore alla somma assicurata per l'*immobile* al momento del *sinistro* (stima a).

#### **Art. 6 Somma assicurata – assicurazione parziale**

La somma assicurata deve corrispondere:

- per la Partita 1A – "Immobile" e 1B – "Involucro", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'*immobile* di cui la proprietà dell'*Assicurato* fa parte escludendo il solo valore dell'area;
- per la Partita 3 – "Impermeabilizzazione delle coperture", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo delle impermeabilizzazioni delle coperture, comprensivo di materiali e costi di manodopera;
- per la Partita 4 – "Pavimentazioni e rivestimenti interni", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo delle pavimentazioni e rivestimenti interni, comprensivo di materiali e costi di manodopera;
- per la Partita 5 – "Intonaci e rivestimenti esterni", al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo degli intonaci e rivestimenti esterni, comprensivo di materiali e costi di manodopera.

Se al momento del sinistro la somma assicurata - rivalutata secondo quanto previsto dall'art. 13 (Indicizzazione), risulta inferiore a quanto sopra, la Compagnia risponderà dei danni solo in proporzione al rapporto esistente tra la somma assicurata ed il relativo costo di integrale ricostruzione, ferma restando la piena applicazione degli scoperti e delle franchigie convenute sull'importo indennizzabile a termini di polizza.

La franchigia e/o lo scoperto sono calcolati sul danno totale liquidato e ripartiti a carico di ogni singolo Assicurato in proporzione all'indennizzo dallo stesso ricevuto.

#### **Art. 7 Deroga alla proporzionale**

Non si applicherà la regola proporzionale di cui all'art. 6 (Assicurazione parziale), se la somma assicurata, rivalutata secondo quanto previsto dall'art. 13 (Indicizzazione), risulterà insufficiente in misura non superiore al 10% (dieci per cento). Qualora tale limite del 10% dovesse risultare oltrepassato, la regola proporzionale sarà operante per l'eccedenza rispetto alla somma assicurata aumentata di detta percentuale.

#### **Art. 8 Pagamento dell'indennizzo**

Il pagamento dell'indennizzo verrà effettuato all'*Assicurato*, in proporzione alla quota di proprietà, previa detrazione degli importi per franchigia e scoperto indicati nella *Scheda tecnica*, a fronte di una quietanza redatta dalla *Compagnia* e sottoscritta dall'*Assicurato*, per la propria quota, liberatoria anche per il *Contraente* per i danni che hanno formato oggetto di indennizzo. L'importo da corrispondersi sarà pari al valore di ricostruzione o riparazione dell'*immobile*, o delle parti di esso, al momento del *sinistro* tenendo conto del grado di vetustà, stato di conservazione e modo d'uso.

A ricostruzione o riparazione avvenuta, purché la stessa sia effettuata entro 1 (uno) anno dalla data del sinistro, la *Compagnia* provvederà a versare all'*Assicurato*, in proporzione alla quota di proprietà, il conguaglio di indennizzo derivante dalla differenza tra l'ammontare del danno determinato a norma del secondo comma dell'art. 5 e quanto già corrisposto secondo il precedente capoverso.

#### **Art. 9 Interventi provvisori e modifiche non relativi ad operazioni di salvataggio**

I costi di interventi provvisori a seguito di sinistro indennizzabile, diversi da quelli di cui all'art.1914 del Codice Civile, sono a carico della Compagnia solo nel caso in cui costituiscano parte di quelli definitivi e non aumentino il costo complessivo del sinistro.

Tutti gli altri costi inerenti a modifiche e a spese per localizzare il danno non sono comunque indennizzabili.

#### **Art. 10 Procedure per la valutazione del danno**

L'ammontare del danno è concordato dalle Parti direttamente oppure, a richiesta di una di esse, mediante Periti nominati uno dalla *Compagnia* e l'altro dall'*Assicurato*, con apposito atto unico.

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

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

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

Ciascuna delle Parti sostiene le spese del proprio Perito; quelle del terzo sono ripartite a metà.

#### **Art. 11 Mandato dei periti**

I Periti devono:

- a) indagare su circostanze, natura, causa e modalità del sinistro;
- b) verificare l'esattezza delle descrizioni e dichiarazioni del Contraente e accertare se, al momento del sinistro, esistevano circostanze che avessero aggravato il rischio e non fossero state dichiarate;
- c) verificare se il Contraente o l'Assicurato abbiano adempiuto gli obblighi di cui all'art.20;
- d) verificare esistenza, qualità e quantità delle cose assicurate alle partite colpite secondo i criteri di valutazione di cui all'art. 5 (Valore delle cose assicurate e determinazione del danno);
- e) stimare e liquidare il danno in conformità alle disposizioni di *polizza*.

I risultati delle operazioni peritali, stabiliti dai Periti concordi o dalla maggioranza in caso di perizia collegiale, devono essere raccolti in apposito verbale (con allegate le stime dettagliate), da redigersi in doppio esemplare, uno per ognuna delle Parti.

Tali risultati sono obbligatori per le Parti, rinunciando queste sin d'ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo o di violazione dei patti contrattuali e salvo rettifica degli errori materiali di conteggio. La perizia collegiale è valida anche se un Perito rifiuta di sottoscriverla: tale rifiuto deve essere attestato dagli altri Periti nel verbale definitivo di perizia.

I Periti sono dispensati dall'osservanza di ogni formalità giudiziaria.

#### **Art. 12 Onere della prova a carico dell'assicurato**

In tutti i casi in cui la *Compagnia* rileva la non indennizzabilità di un danno in dipendenza di qualche delimitazione generale o particolare dei rischi assicurati stabilita nella presente *polizza*, resta inteso che l'onere della prova che tale danno rientra nella garanzia della *polizza* è a carico dell'*Assicurato* che intenda far valere un diritto all'*indennizzo*.

#### **Art. 13 Indicizzazione**

Le *somme assicurate* e le *franchigie* previste nella *Scheda Tecnica* verranno adeguate annualmente secondo l'indice ISTAT, con un massimo del 5% (cinque per cento) annuo.

#### **Art. 14 Limite di indennizzo**

Le *somme assicurate* per ciascuna partita resa operativa nella *Scheda Tecnica*, con la rivalutazione prevista all'art. 13 (Indicizzazione) costituiscono il massimo *indennizzo* che la *Compagnia* è tenuta a corrispondere all'*Assicurato* in proporzione alla *quota di proprietà*, per uno o più *sinistri* e per l'intera durata del contratto, fermi gli eventuali *limiti di indennizzo* indicati nella *Scheda Tecnica*.

## SEZIONE B – RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

### Art. 15 Oggetto dell'assicurazione

La *Compagnia* si obbliga a tenere indenne l'*Assicurato*, nei limiti dei *massimali* convenuti per la Sezione B, di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di *risarcimento* (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose in seguito ad un *sinistro* indennizzabile ai sensi della precedente Sezione A.

### Art. 16 Delimitazione dell'assicurazione

Non sono considerati terzi:

- a) il coniuge, il convivente di fatto, i genitori, i figli dell'Assicurato, le persone iscritte nello stato di famiglia dell'Assicurato, nonché qualsiasi altro parente od affine con lui convivente;
- b) quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, il socio a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui alla lettera a);
- c) in caso di condominio, l'amministratore;
- d) in caso di *quota di proprietà* locata, il conduttore nonché qualsiasi altro parente od affine con lui convivente.

L'*assicurazione* non comprende:

- e) i danni da polvere di qualsiasi natura, qualunque sia la causa che li ha originati;
- f) i danni cagionati da vizi dell'immobile derivanti da modifiche o innovazioni realizzate dopo l'inizio della presente copertura assicurativa;
- g) i danni a cose assicurate o assicurabili in base alla garanzia diretta prevista alla Sezione A;
- h) i danni da furto conseguenti ad interventi in seguito di sinistro indennizzabile in base alla precedente Sezione A;
- i) i danni conseguenti a sinistro indennizzabile in base alle estensioni di garanzia anche se espressamente richiamate nella Scheda Tecnica e rese operative;
- j) i danni da inquinamento di qualsiasi natura, qualunque sia la causa che li ha originati, nonché da interruzione, impoverimento o deviazione di sorgenti o di corsi d'acqua, alterazioni delle caratteristiche od impoverimento di falde acquifere, giacimenti minerari od in genere di quanto trovasi nel sottosuolo suscettibile di sfruttamento.

### Art. 17 Gestione delle controversie – spese legali

La *Compagnia* assume, fino a quando ne ha l'interesse, la gestione delle vertenze, tanto in sede stragiudiziale che giudiziale, sia civile che penale, a nome dell'*Assicurato*, designando, ove occorra, legali e tecnici e avvalendosi di tutti i diritti od azioni spettanti all'*Assicurato* stesso. Sono a carico della *Compagnia* le spese sostenute per resistere all'azione promossa contro l'*Assicurato*, entro il limite di un importo pari al quarto del *massimale* stabilito in *polizza* per il danno cui si riferisce la domanda. Qualora la somma dovuta al danneggiato superi detto *massimale*, le spese sono ripartite tra *Compagnia* e *Assicurato* in proporzione al rispettivo interesse.

La *Compagnia* non riconosce peraltro spese incontrate dall'*Assicurato* per legali o tecnici che non siano da essa designati e non risponde di multe o ammende né delle spese di giustizia penale.

L'*Assicurato* è responsabile di ogni pregiudizio derivante dalla inosservanza dei termini e degli altri obblighi di cui sopra; ove poi risulti che egli abbia agito in connivenza coi terzi danneggiati o ne abbia favorito le pretese, decade dai diritti del contratto.

### Art. 18 Durata dell'assicurazione

L'*assicurazione*, per quanto riguarda il periodo di copertura, la sua durata, cessazione, interruzione o sospensione, segue le modalità indicate per la Sezione A. Decorre dalla data fissata nella *Scheda Tecnica* e comunque non prima del momento in cui è efficace la garanzia per la Sezione A.

## NORME COMUNI AD ENTRAMBE LE SEZIONI A E B

### Art. 19 Delimitazione dell'assicurazione

La *Compagnia* non è obbligata ad indennizzare o a risarcire:

- a) le penalità, i danni da mancato godimento in tutto o in parte dell'immobile assicurato, i danni da mancato lucro ed ogni specie di danno indiretto, come, a titolo di esempio, quelli derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività, le perdite di valore dell'immobile;
- b) le perdite di denaro, assegni, effetti cambiari, titoli, valori e prove di crediti, nonché le perdite o i danni a schedari, disegni, materiale contabile, fatture o documenti, materiali di imballo, quali casse, scatole, gabbie e simili;
- c) i danni cagionati o agevolati da dolo dell'Assicurato, del Contraente, dell'utente dell'Immobile o delle persone del fatto delle quali essi devono rispondere;
- d) i difetti di rendimento dei beni assicurati;
- e) i danni dovuti a sollecitazioni meccaniche, chimiche o termiche, di qualsiasi altro genere che non rientrino nelle specifiche previste per i materiali utilizzati;
- f) i danni derivanti da modifiche o innovazioni, anche esterne all'immobile, realizzate dopo l'inizio della presente copertura assicurativa;
- g) i danni; derivanti da modifiche dell'Immobile o dell'Edificio o del loro contorno, compresi il suolo o altre costruzioni realizzate dopo l'ultimazione della costruzione dell'Immobile, e/o da modifiche rispetto al progetto.

La *Compagnia* non è inoltre obbligata per:

- h) i danni connessi o derivanti dalla presenza, detenzione e dall'impiego dell'amianto e/o suoi derivati e/o prodotti contenenti amianto;
- i) i danni verificatisi in occasione di esplosioni o emanazioni di calore o radiazioni, provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche, salvo che il *Contraente* o l'*Assicurato* provi che il *sinistro* non ebbe alcun rapporto con detti eventi;
- j) i danni verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di occupazioni di fabbrica ed edifici in genere, di sequestri, di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di invasione, salvo che il *Contraente* o l'*Assicurato* provi che il *sinistro* non ebbe alcun rapporto con tali eventi.

### Art. 20 Obblighi in caso di sinistro

In caso di *sinistro* l'*Assicurato* deve farne denuncia in base a quanto disciplinato dal successivo art. 21 (Denuncia di sinistro). La denuncia deve contenere la narrazione del fatto, l'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*, adoperandosi alla raccolta degli elementi per la difesa nonché, se la *Compagnia* lo richieda, per un componimento amichevole, astenendosi in ogni caso da qualsiasi riconoscimento della propria responsabilità.

### Art. 21 Denuncia di sinistro

Tutti i *sinistri* devono essere denunciati per iscritto dal *Contraente* o dall'*Assicurato*, all'*Intermediario assicurativo* al quale è assegnata la polizza oppure alla *Compagnia*, entro i 3 giorni successivi all'accadimento del *sinistro* o al momento in cui il *Contraente* o l'*Assicurato* ne sia venuto a conoscenza, ai sensi dell'art. 1913 del Codice Civile, e comunque non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del periodo coperto dalla specifica garanzia assicurativa. Dopo tali termini l'obbligo della *Compagnia* cessa. Il *sinistro* può essere denunciato anche accedendo all'area internet riservata MyHelvetia, selezionando in sequenza la polizza su cui effettuare la denuncia e utilizzando quindi l'apposita funzione dedicata.

Il *Contraente* o l'*Assicurato* che esageri dolosamente l'ammontare del danno o ricorra, per giustificare l'ammontare del danno, a documenti non veritieri o a mezzi fraudolenti, che manometta o alteri dolosamente le tracce o le parti danneggiate dal *sinistro*, decade dal diritto all'*indennizzo*.

### Art. 22 Variazione dell'assicurato

Nel caso di vendita di *quote di proprietà* dell'*immobile* la polizza opera in favore del nuovo soggetto risultante nell'atto di passaggio di proprietà che, per il periodo residuo e sino alla scadenza indicata nella *Scheda Tecnica*, diviene *Assicurato*.

### Art. 23 Dichiarazioni inesatte o reticenze – Obblighi del Contraente o dell'Assicurato

La *Compagnia* presta il suo consenso all'*assicurazione* e determina il *premio* in base alle dichiarazioni del *Contraente*, il quale è obbligato a manifestare tutte le circostanze che possono influire sull'apprezzamento del *rischio*.

Nel caso di dichiarazioni inesatte o di reticenze si applicheranno le disposizioni degli artt. 1892 e 1893 del Codice Civile.

Il *Contraente* o l'*Assicurato* venuto a conoscenza di un qualsiasi fatto che possa interessare la polizza deve darne notizia formale alla *Compagnia* e inoltrare al più presto, mediante lettera raccomandata, un dettagliato rapporto scritto. Deve inoltre fornire alla *Compagnia* ed ai suoi incaricati tutte le informazioni, i documenti e le prove che possono venirgli richieste e consentire, in ogni momento, la visita alle cose assicurate.

### Art. 24 Periodo di assicurazione

Il periodo di assicurazione, in base al quale è stato determinato e convenuto il *premio*, coincide con la durata stabilita in *Scheda Tecnica* e comunque cessa entro (10) dieci anni dall'ultimazione dei lavori, salvo minori durate ove previste.

### Art. 25 Oneri fiscali

Le imposte e gli altri oneri stabiliti per legge, presenti e futuri, connessi alla stipulazione e all'esecuzione della presente polizza sono a carico del *Contraente* e dell'*Assicurato* anche se il pagamento ne sia stato anticipato dalla *Compagnia*.

**Art. 26 Forma delle comunicazioni del Contraente o dell'Assicurato alla Compagnia**

Tutte le comunicazioni alle quali il *Contraente* o l'*Assicurato* è tenuto, debbono farsi, per essere valide, con lettera raccomandata a/r, alla Direzione della *Compagnia* ovvero all'*intermediario assicurativo* alla quale è assegnata la *polizza*.

**Art. 27 Foro competente**

Foro competente è quello individuato ai sensi della normativa vigente.

**Art. 28 Rinvio alle norme di legge**

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

**Art. 29 Misure restrittive (inoperatività a seguito di sanzioni - Sanctions Limitations Exclusion Clause)**

La *Compagnia* non è tenuta a prestare l'*assicurazione* nella misura in cui la copertura assicurativa possa esporre la *Compagnia* stessa al manifestarsi o al rischio di:

- violazione di divieto, erogazione di sanzione o applicazione di restrizione derivante da Risoluzioni delle Nazioni Unite;
- erogazione di sanzioni economiche o commerciali, derivanti dalla violazione di leggi o disposizioni dell'Unione Europea, del Regno Unito, della Svizzera o degli Stati Uniti d'America.

## CONDIZIONI PARTICOLARI AGGIUNTIVE

### 1. ESTENSIONE DI GARANZIA “INVOLUCRO”

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 1B – Involucro, all'indennizzo dei danni materiali e diretti all'involucro, purché detti danni siano derivanti da un accidentale difetto della costruzione e provochino:

1) distacco totale o parziale dell'involucro;

2) fessurazione passante diffusa tale da compromettere la tenuta all'aria e all'acqua dell'involucro.

L'obbligo della Compagnia si limita all'indennizzo dei danni dovuti a deformazioni della struttura portante eccedenti i limiti di progetto, tali da non compromettere in maniera certa ed attuale la stabilità, o ad un eventuale comportamento non elastico imprevisto ed imprevedibile dell'involucro o di parti dello stesso. Restano comunque esclusi i danni da normale assestamento. L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla Partita 1B – Involucro nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile.

La presente estensione di garanzia è prestata alla condizione, essenziale per l'efficacia della garanzia stessa, che sia svolto e si sia concluso positivamente e senza riserve il Controllo Tecnico in corso d'opera nelle modalità concordate con la Compagnia.

### 2. ESTENSIONE DI GARANZIA “IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE”

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 3 – Impermeabilizzazione delle coperture, all'indennizzo dei danni materiali e diretti alle impermeabilizzazioni delle coperture, riconducibili ad un accidentale difetto di costruzione, verificatisi e denunciati a partire dal 2° anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione e fino al 10° (decimo) anno compreso.

Per “impermeabilizzazioni delle coperture” si intendono i sistemi di impermeabilizzazione continui, costituiti da uno o più strati funzionali, così definiti come da norme "UNI", in cui deve essere sempre presente l'elemento di tenuta avente la funzione di conferire all'opera stessa una prefissata impermeabilità all'acqua, resistendo a sollecitazioni fisiche, meccaniche, nonché chimiche, indotte dall'ambiente esterno e dall'uso) realizzate totalmente a nuovo, facenti parte dell'opera assicurata.

La somma assicurata deve corrispondere al costo complessivo di realizzazione della impermeabilizzazione, comprendendo tutti i materiali e la mano d'opera e deve essere riportata nella Scheda di Polizza, pena la mancata attivazione della copertura assicurativa. Se al momento del sinistro la somma assicurata copre solo parte dell'importo che deve essere assicurato, la Compagnia indennizza i danni unicamente in proporzione alla parte suddetta.

L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla Partita 3 - Impermeabilizzazione delle coperture nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione della impermeabilizzazione impiegata, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile, secondo quanto stabilito dall'art. 5. Inoltre, a parziale deroga di quanto riportato in scheda di polizza, la presente estensione di garanzia viene prestata applicando i seguenti deducibili:

- Scoperto 10% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 2° al 5° anno compreso);
- Scoperto 20% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 6° al 7° anno compreso);
- Scoperto 30% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 8° all' 9° anno compreso);
- Scoperto 40% con il minimo riportato in scheda di polizza (il 10° anno).

La presente estensione di garanzia è prestata alla condizione, essenziale per l'efficacia della garanzia stessa, che sia svolto e si sia concluso positivamente e senza riserve il Controllo Tecnico in corso d'opera nelle modalità concordate con la Compagnia.

### 3. ESTENSIONE DI GARANZIA “PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI”

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 4 – Pavimentazioni e rivestimenti interni, all'indennizzo dei danni materiali e diretti a pavimentazioni e rivestimenti, entrambi di tipo ceramico o lapideo, dovuti a loro distacco o rottura e riconducibili ad un accidentale difetto di posa in opera, verificatisi e denunciati a partire dal 2° anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione e fino al 10° (decimo) anno compreso. L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla Partita 4 - Pavimentazioni e rivestimenti interni nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile, secondo quanto stabilito dall'art. 5.

Inoltre, a parziale deroga di quanto riportato in scheda di polizza, la presente estensione di garanzia viene prestata applicando i seguenti deducibili:

- Scoperto 10% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 2° al 5° anno compreso);
- Scoperto 20% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 6° al 7° anno compreso);
- Scoperto 30% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 8° all' 9° anno compreso);
- Scoperto 40% con il minimo riportato in scheda di polizza (il 10° anno).

La presente estensione di garanzia è prestata alla condizione, essenziale per l'efficacia della garanzia stessa, che sia svolto e si sia concluso positivamente e senza riserve il Controllo Tecnico in corso d'opera nelle modalità concordate con la Compagnia.

#### 4. ESTENSIONE DI GARANZIA “INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI”

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 5 - Intonaci e rivestimenti esterni, all'indennizzo dei danni materiali e diretti dovuti a distacco parziale o totale degli intonaci perimetrali o rivestimenti esterni dal supporto sul quale sono applicati e riconducibili ad un accidentale difetto di posa in opera, verificatisi e denunciati a partire dal 2° anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'art.4 delle Condizioni Generali di Assicurazione e fino al 10° (decimo) anno compreso. L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla Partita 5 - Intonaci e rivestimenti esterni nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile, secondo quanto stabilito dall'art. 5.

Inoltre, a parziale deroga di quanto riportato in scheda di polizza, la presente estensione di garanzia viene prestata applicando i seguenti deducibili:

- Scoperto 10% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 2° al 5° anno compreso);
- Scoperto 20% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 6° al 7° anno compreso);
- Scoperto 30% con il minimo riportato in scheda di polizza (dal 8° all' 9° anno compreso);
- Scoperto 40% con il minimo riportato in scheda di polizza (il 10° anno).

La presente estensione di garanzia è prestata alla condizione, essenziale per l'efficacia della garanzia stessa, che sia svolto e si sia concluso positivamente e senza riserve il Controllo Tecnico in corso d'opera nelle modalità concordate con la Compagnia.

#### 5. OBBLIGHI DEL CONTRAENTE

Il Contraente si obbliga, pena l'inefficacia del presente Compromesso, a:

- a) comunicare immediatamente alla Società tutte le eventuali variazioni del valore dell'opera, a qualunque causa esse siano dovute;
- b) comunicare alla Società le date di ultimazione e di consegna dell'opera (anche parziali) nonché il valore finale della stessa con un minimo di 15 giorni di preavviso;
- c) fornire, su richiesta della Società, tutti i documenti elencati all' "Art. 3 – Efficacia della garanzia".

Inoltre, solo ove sia richiesto dalla Società un Controllo Tecnico (vedi relativa clausola) il Contraente si impegna a:

- d) incaricare, entro 1 mese dalla data di decorrenza della presente polizza un Controllore Tecnico benevivo alla Società che deve essere un Organismo di Controllo tecnico accreditato da ACCREDIA in conformità alle norme ISO IEC 17020. Le attività devono avere i requisiti minimi concordati con la Società stessa mediante visite in cantiere effettuate con adeguata frequenza stabilita coerentemente col programma lavori. Tale controllo ha come obiettivo la minimizzazione dei rischi di cui alle garanzie di polizza, con particolare riferimento alla solidità e stabilità delle Opere;
- e) effettuare il pagamento delle competenze del Controllore Tecnico di cui al precedente punto;
- f) prestare tutta la collaborazione necessaria al Controllore Tecnico nello svolgimento delle sue attività;
- g) consegnare al Controllore Tecnico incaricato copia della presente Polizza;
- h) consegnare al Controllore Tecnico ogni documento da quest'ultimo richiesto;
- i) comunicare immediatamente al Controllore Tecnico ed alla Società tutte le eventuali modifiche delle Opere, a qualunque causa siano esse dovute;
- j) comunicare al Controllore Tecnico ed alla Società le date di ultimazione e di consegna delle Opere nonché il valore finale delle stesse con un minimo di 15 giorni di preavviso;
- k) autorizzare il Controllore Tecnico a fornire alla Società ogni documento e/o valutazione inerente le Opere di cui all'attività di controllo tecnico.

#### 6. CONTROLLO TECNICO

Ad integrazione di quanto indicato alla Condizione Particolare 'CLAUSOLA COMPROMISSORIA E FRAZIONAMENTO DEL PREMIO', la Società si impegna ad assicurare le opere di cui alla presente polizza a condizione che:

- a) in concomitanza del processo costruttivo delle Opere oggetto diretto di garanzia sia eseguito il controllo tecnico da parte del Controllore Tecnico benevivo alla Compagnia.
- b) Il risultato della valutazione deve essere riportato in apposite relazioni parziali ed in una relazione complessiva finale, elaborate dallo stesso Controllore Tecnico e consegnate alla Società.
- c) Dalla relazione complessiva finale non devono emergere riserve o non conformità, pena la mancata attivazione delle garanzie della polizza per la parte dell'Opera oggetto di tali riserve o non conformità.
- d) l'Appaltatore/impresa esecutrice abbia preso tutte le misure necessarie ogni qualvolta il Controllore Tecnico, durante il corso di esecuzione dell'opera, lo abbia informato di circostanze tali da compromettere l'assicurabilità dell'opera.

Se una delle condizioni riportate nella presente clausola non risultasse soddisfatta, la Società si riserva la facoltà di considerare nulle le condizioni concordate al momento dell'emissione della polizza e di proporre nuove condizioni per l'operatività della stessa.

Qualora non si pervenga ad un accordo fra le Parti sulle nuove condizioni, la Società ha la facoltà di ritenere comunque acquisite le rate di premio già versate.

**pagina lasciata intenzionalmente in bianco**

**Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA  
Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia**

Via G.B. Cassinis, 21 – 20139 Milano  
Tel. 02 5351 1 (20 linee)  
Fax 02 5520360 – 5351461  
www.helvetia.it – PEC: helvetia@actaliscertymail.it

Capitale Sociale franchi svizzeri 77.480.000 i.v.  
N. di iscrizione del Registro delle Imprese di Milano,  
C.F. e Partita I.V.A. 01462690155 – R.E.A. n. 370476  
Imp. Autor. all'eser. delle ass. con D. di ric. Del M. Ind.,  
Comm. Ed Artig. del 26/11/1984 pubbl. sul suppl. n.2  
G.U. n. 357 del 31/12/1984 Prov. ISVAP n. 00757  
del 19/12/1997 pubbl. su G.U. n. 298 del 23/12/1997  
**Iscr. Albo Imprese di Ass. n. 2.00002**  
**Iscr. Albo Gruppi Ass. n°d'ord. 031**