

# Assicurazione per stabili

Condizioni generali d'assicurazione (CGA)  
Edizione 02.2024

## Indice

<b>I</b>	<b>Disposizioni di carattere generale</b>	<b>2</b>	<b>II</b>	<b>L'Assicurazione per stabili</b>	<b>4</b>
1	Introduzione	2	18	Cose assicurate	4
2	Estensione dell'Assicurazione per stabili	2	19	Rischi e danni assicurati	4
3	Inizio, durata e scadenza dell'assicurazione	2	20	Prestazioni assicurate	5
4	Contenuto del contratto, prescrizioni formali	2	21	Assicurazioni complementari	6
5	Obbligo di notifica	2	22	Esclusioni di carattere generale	7
6	Obbligo di notifica e altri obblighi	2	23	Validità territoriale	7
7	Modifica dell'assicurazione	2	24	Sottoassicurazione e assicurazione al valore totale	7
8	Obblighi in caso di sinistro	2	25	Aliquota percentuale	7
9	Disdetta in caso di sinistro	3	26	Valutazione del danno	7
10	Altri possibili motivi d'annullamento	3	27	Scadenza del diritto alle prestazioni	8
11	Pagamento del premio e rimborso	3			
12	Modifica dei premi e/o regolamentazione del tariffario sull'aliquota percentuale	3			
13	Prescrizione	3			
14	Cessione di diritti di prestazioni	3			
15	Pretese verso terzi	3			
16	Diritto applicabile, protezione dei dati e sanzioni economiche, commerciali e finanziarie	3			
17	Luogo d'adempimento e foro competente	4			

# I Disposizioni di carattere generale

## 1 Introduzione

Il qui seguente testo redatto in forma maschile vale per analogia anche per persone di sesso femminile.

## 2 Estensione dell'Assicurazione per stabili

La CSS Assicurazione SA (qui di seguito denominata «CSS») assicura i danni agli stabili dovuti a fuoco, eventi naturali, terremoto, eruzioni vulcaniche e acqua.

Questa assicurazione comprende da un lato l'«Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali» e d'altro lato l'«Assicurazione facoltativa per stabili». In presenza di una copertura sia dell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali sia di un'assicurazione facoltativa per stabili, l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali riveste ruolo prioritario. Nella polizza assicurativa si differenzia, nella misura richiesta dalle disposizioni di legge, fra l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali, l'Assicurazione contro l'incendio e l'Assicurazione facoltativa per stabili.

## 3 Inizio, durata e scadenza dell'assicurazione

L'assicurazione inizia alla data indicata nella polizza. Il contratto ha la durata minima di un anno. Il contratto si prolunga di un ulteriore anno se non viene disdetto per iscritto almeno tre mesi prima della successiva scadenza del premio.

La disdetta è considerata avvenuta in tempo utile se pervenuta alla CSS risp. al contraente entro l'ultimo giorno che precede l'inizio del periodo di preavviso di tre mesi. Inoltre, il contraente e la CSS possono disdire il contratto in presenza di un grave motivo ai sensi dell'art. 35b LCA.

## 4 Contenuto del contratto, prescrizioni formali

Il contenuto del contratto si evince da queste CGA, dalla polizza e dalle disposizioni di legge.

Laddove nelle CGA sia richiesta la forma scritta, è sufficiente anche un'altra forma che permetta la prova tramite testo. Se la comunicazione non richiede alcuna formalità, essa può avvenire anche oralmente.

## 5 Obbligo di notifica

Al momento della stipulazione dell'assicurazione, il contraente è tenuto a comunicare alla CSS con esattezza ogni fatto rilevante per l'apprezzamento del rischio, in quanto e come gli sono o gli devono esser noti.

### In caso di violazione dell'obbligo di notifica:

- La CSS può disdire per iscritto il contratto se il contraente al momento della stipulazione dell'assicurazione ha dichiarato inesattamente alla CSS un fatto rilevante ai fini della valutazione dei rischi, che gli era noto o che doveva essergli noto, o lo ha sottaciuto. La disdetta acquista efficacia al momento in cui perviene al contraente.
- L'obbligo della CSS di versare prestazioni per sinistri che si sono già verificati decade se la loro insorgenza o estensione è stata influenzata dalla mancata notifica o dalla notifica scorretta di un fatto determinante un rischio rilevante. In caso fossero state già erogate prestazioni, la CSS ha diritto a restituzione.
- Il diritto di disdetta si estingue 4 settimane dopo che la CSS ha avuto conoscenza della reticenza.

## 6 Obbligo di notifica e altri obblighi

### a) Aggravamento e cambiamento del rischio

Durante la durata contrattuale, il contraente è tenuto a comunicare immediatamente alla CSS ogni modifica di

un fatto importante per l'apprezzamento del rischio che egli conosce o dovrebbe conoscere e a proposito del quale egli è stato interpellato per iscritto prima della stipulazione dell'assicurazione.

La CSS è autorizzata ad adattare il premio alla nuova situazione o a disdire il contratto assicurativo entro 14 giorni dal ricevimento della comunicazione del contraente, con un preavviso di 30 giorni. Lo stesso diritto di disdetta spetta al contraente se le parti non riescono a mettersi d'accordo in merito al maggior premio.

### b) Cambiamento di proprietario

Se l'oggetto dell'assicurazione cambia di proprietario, i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto passano al nuovo proprietario. Il nuovo proprietario può rifiutare il trapasso del contratto mediante una dichiarazione scritta, al più tardi entro 30 giorni dal passaggio di proprietà. In questo caso il contratto si estingue retroattivamente al momento del passaggio di proprietà. Se il nuovo proprietario è venuto a conoscenza dell'esistenza dell'assicurazione solo dopo la scadenza di tale termine, egli può disdire l'assicurazione entro 30 giorni dalla data in cui ne è venuto a conoscenza, al più tardi tuttavia entro 30 giorni dalla scadenza immediatamente successiva al passaggio di proprietà del premio annuale o parziale. Il contratto termina al momento in cui la disdetta perviene alla CSS.

### c) Comunicazioni alla CSS

Tutte le comunicazioni e gli avvisi devono essere indirizzati alla CSS. Tutte le comunicazioni da parte della CSS saranno indirizzate, con validità legale, all'ultimo indirizzo indicato dalla persona assicurata o dalla persona avente diritto (indirizzo postale, indirizzo e-mail).

### d) Manutenzione e protezione di condutture

Il contraente è tenuto a mantenere sempre in efficienza, a sue spese, le condutture d'acqua, di gas e di altri liquidi assicurate, nonché le installazioni e gli apparecchi che vi sono collegati.

Le condutture intasate devono essere pulite e il gelo deve essere evitato prendendo misure adeguate.

Quando lo stabile o i locali sono disabilitati, anche solo temporaneamente, le condutture d'acqua, le installazioni e gli apparecchi che vi sono collegati devono essere vuotati correttamente. Quest'obbligo di vuotatura non si applica quando l'impianto di riscaldamento è mantenuto in funzione e controllato in modo appropriato.

## 7 Modifica dell'assicurazione

Il contraente s'impegna a comunicare per iscritto immediatamente alla CSS una modifica sostanziale del valore dello stabile. La CSS ha il diritto di adattare i premi e le somme assicurate alla nuova situazione, quando per esempio vengono aggiunti rischi supplementari o vengono assicurate altre parti dello stabile.

Nel caso dell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali, la CSS stessa procede esclusivamente ad adeguare la somma assicurata sulla base della quale si calcola il premio. Anche in caso di modifica delle basi legali, p. es. nell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali, la CSS può chiedere l'adattamento dell'assicurazione. La CSS comunica la modifica al contraente al più tardi 30 giorni prima dell'entrata in vigore. Se le autorità federali prescrivono modifiche dell'estensione assicurativa per coperture fondate su disposizioni legali, ciò non dà diritto a disdetta.

## 8 Obblighi in caso di sinistro

Con il verificarsi di un evento assicurato, il contraente ha il dovere

- a) informare immediatamente la CSS;
- b) fornire alla CSS ogni informazione relativa alla causa, l'entità e i dettagli del danno e di permetterle di eseguire gli accertamenti utili a tal proposito;
- c) fornire le indicazioni necessarie per la determinazione del diritto al risarcimento e dell'entità dell'obbligo al risarcimento e, su richiesta, di stilare un elenco degli oggetti danneggiati con indicazione del valore, producendo i giustificativi originali;
- d) per quanto possibile, durante e dopo l'evento dannoso, di cercare di mantenere e salvare gli oggetti assicurati e di cercare di ridurre il danno, rispettando le prescrizioni della CSS;
- e) di non apportare modifiche allo stabile danneggiato che potrebbero rendere più difficile o impedire l'accertamento della causa del sinistro oppure dell'entità del sinistro, qualora tuttavia non siano utili alla riduzione del danno o non siano nel pubblico interesse.

## 9 Disdetta in caso di sinistro

- a) Se subentra un sinistro con obbligo di risarcimento, la CSS può recedere dal contratto al più tardi al momento del pagamento del risarcimento e il contraente può disdire il contratto, al più tardi 14 giorni dopo aver avuto notizia dell'avvenuto pagamento, inoltrando la disdetta per iscritto. La disdetta deve pervenire alla CSS entro tale termine.
- b) Se il contraente disdice il contratto, la copertura assicurativa è estinta quando la CSS riceve la disdetta.
- c) Se disdice la CSS, la copertura assicurativa si estingue 14 giorni dopo che il contraente ha ricevuto la disdetta.

## 10 Altri possibili motivi d'annullamento

La CSS può disdire o recedere dall'assicurazione in presenza di pretese fraudolente, di violazione del divieto di modificare la cosa danneggiata in caso di sinistro, di un sinistro provocato intenzionalmente e di assicurazione plurima. La disdetta acquista efficacia nel momento in cui la notifica perviene al contraente.

## 11 Pagamento del premio e rimborso

- a) I premi devono essere versati anticipatamente. Se il contraente non dà seguito entro 30 giorni al suo obbligo di pagamento, sotto comminatoria delle conseguenze di mora egli sarà invitato per iscritto ad effettuare il versamento entro 14 giorni dall'invio della diffida. Se non verrà dato seguito alla diffida, l'obbligo di versare prestazioni della CSS sarà sospeso dalla scadenza del termine di diffida.
- b) Se il contratto viene annullato prima dello scadere dell'anno d'assicurazione, la CSS rimborsa il premio per il periodo d'assicurazione non ancora trascorso.

### Non si effettua alcun rimborso:

- c) se il contraente disdice il contratto in caso di sinistro e il contratto ha avuto una durata inferiore a 12 mesi;
- d) se il contraente ha leso gli obblighi contrattuali ai sensi delle cifre 5, 6, 7 e 8 nei confronti della CSS allo scopo di indurre in inganno.
- e) se la CSS eroga prestazioni e l'assicurazione si annulla a causa dell'estinzione del rischio (danno totale).

## 12 Modifica dei premi e/o regolamentazione del tariffario sull'aliquota percentuale

In caso di modifica dei premi e/o della regolamentazione del tariffario sull'aliquota percentuale, la CSS può adattare il contratto. A tale scopo, la CSS deve notificare al contraente le nuove condizioni contrattuali, al più tardi 30 giorni prima della scadenza dell'anno assicurativo. Il contraente ha poi il diritto di disdire il contratto per la fine dell'anno

d'assicurazione in corso. Se egli si avvale di tale diritto, il contratto scade al termine dell'anno d'assicurazione. La disdetta deve giungere alla CSS entro e non oltre l'ultimo giorno dell'anno di assicurazione. La mancata disdetta da parte del contraente equivale ad approvazione dell'adeguamento del contratto. Il contraente prende atto che la tariffa dei premi e la regolamentazione concernente l'aliquota percentuale nell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali sono uniformi e vincolanti. In caso di modifica di una copertura regolata dalla legge in seguito a prescrizioni da parte delle autorità, il contraente non ha diritto di disdetta.

## 13 Prescrizione

I crediti derivanti dal contratto d'assicurazione si prescrivono in cinque anni dal fatto su cui è fondato l'obbligo di fornire la prestazione. I crediti del contraente derivanti da contratti stipulati prima del 01.01.2022 continuano a prescrivere in due anni. Prescrizione e perenzione di richieste di risarcimento derivanti dall'assicurazione per perdita di affitti ai sensi della cifra 21.2 subentrano 12 mesi dopo la scadenza del periodo di garanzia.

## 14 Cessione di diritti di prestazioni

Il contraente può cedere a terzi i diritti a prestazioni nei confronti della CSS soltanto con l'autorizzazione scritta della CSS.

## 15 Pretese verso terzi

Qualora la CSS, sulla base di questo contratto abbia accordato prestazioni per le quali il contraente potrebbe far valere dei diritti nei confronti di terzi, il contraente deve cedere i suoi diritti alla CSS, sino a concorrenza delle prestazioni accordate.

## 16 Diritto applicabile, protezione dei dati e sanzioni economiche, commerciali e finanziarie

- a) Nella misura in cui le Condizioni generali d'assicurazione (CGA) non prevedano disposizioni divergenti, divergenti, per ciò che concerne il rapporto contrattuale tra la CSS e il contraente è applicabile la Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA). Le modifiche della revisione LCA del 19.06.2020 valgono anche per i contratti stipulati prima del 01.01.2022. Gli eventuali accordi particolari sono prioritari. Per quanto concerne l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali, vigono inoltre le disposizioni particolari ai sensi dell'Ordinanza sulla sorveglianza degli istituti d'assicurazione (OS). Se nell'ambito dell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali risulta esservi un conflitto fra una disposizione di queste CGA o della polizza da un lato e una disposizione dell'OS dall'altro, quest'ultima riveste ruolo prioritario.
- b) La protezione dei dati è regolata dalla LCA e dalla legge federale sulla protezione dei dati (LPD). Le modalità dell'elaborazione dei dati presso la CSS sono spiegate nella dichiarazione sulla protezione dei dati, che descrive come la CSS tratta i dati personali. La dichiarazione sulla protezione dei dati ha valore dichiarativo e non è parte integrante del contratto. Può essere consultata al sito [css.ch/protezionedeidati](http://css.ch/protezionedeidati) o richiesta all'indirizzo CSS, Consulente alla protezione dei dati, Tribschenstrasse 21, Casella postale 2568, 6002 Lucerna.
- c) La CSS non concede copertura assicurativa e non è tenuta ad effettuare alcun pagamento o fornire qualsiasi altro tipo di prestazione, se e in quanto ciò violerebbe le regolamentazioni o leggi in materia di sanzioni economiche, commerciali o finanziarie.

- 17 **Luogo d'adempimento e foro competente**
- Gli obblighi derivanti dalle assicurazioni sono da adempiere in Svizzera e in valuta svizzera.
  - in caso di litigio, si può intraprendere un'azione legale contro la CSS nel luogo di domicilio svizzero del contraente o dove ha sede la CSS.

## II L'Assicurazione per stabili

- 18 **Cose assicurate**  
La CSS concede la copertura assicurativa in Svizzera per

### Stabili ad uso privato:

Case unifamiliari, case plurifamiliari fino a tre appartamenti ad uso privato e senza utilizzo aziendale, nella misura in cui essi figurano nella polizza. Almeno un appartamento deve essere abitato dal contraente stesso.

È considerato come stabile ogni prodotto dell'attività edile, comprese le sue parti integranti, che è coperto da un tetto, che contiene locali utilizzabili e che è stato costruito quale installazione permanente.

Per la delimitazione tra stabili e componenti dello stabile sono determinanti:

- nei Cantoni con un proprio istituto di assicurazione contro incendio degli stabili, le disposizioni cantonali;
- per le altre ubicazioni, le norme dell'Assicurazione stabili dell'Associazione Svizzera d'Assicurazioni.

La mobilia domestica e altri beni mobili non sono assicurati.

### Esclusioni:

- Stabili e componenti dello stabile che sono o devono essere assicurati presso un istituto cantonale d'assicurazione.
- Le case mobili e le roulotte non immatricolate con luogo di stazionamento fisso.
- Proprietà per piani.

- 19 **Rischi e danni assicurati**

La CSS assicura i rischi descritti qui appresso, nella misura in cui il contraente li ha scelti e che figurano nella polizza:

### a) Fuoco

Danni causati da incendio, fumo, fulmine, esplosione, implosione, bruciacchiature, meteoriti come pure da caduta o atterraggio di fortuna di aeromobili e veicoli spaziali o da parti di essi.

### Esclusioni:

- Danni causati dall'azione normale o progressiva del fumo.
- Danni causati ad apparecchi e a condutture sotto tensione per effetto dell'energia elettrica stessa, per sovratensione o per riscaldamento dovuto a sovraccarico.
- Danni causati a installazioni di protezione elettrica, come valvole fusibili.

### b) Eventi naturali e danni causati dagli elementi naturali

Nell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali, si tratta di danni causati da piene, inondazioni, uragani (= vento di almeno 75 km/h, che abbatte alberi o scoperchia stabili nelle vicinanze delle cose assicurate), grandine, valanghe, pressione della neve, frane, caduta di sassi e scoscendimenti. Si considerano danni causati dagli eventi naturali la distruzione, il danneggiamento e lo smarrimento delle cose assicurate a seguito di un evento naturale.

### Esclusione:

- Danni dovuti alla pressione della neve che riguardano solo tegole o altri materiali di copertura, comignoli, grondaie o tubi esterni di scarico.

### Non sono inoltre considerati danni causati dagli elementi naturali:

- danni causati da cedimento di terreno, cattivo terreno da costruzione, costruzione difettosa, insufficiente manutenzione dello stabile, omissione di misure protettive, movimento artificiale del terreno, neve che cade dai tetti, acque del sottosuolo, piene o straripamenti di acque che secondo l'esperienza si ripetono a intervalli più o meno lunghi;
- senza tenere conto della loro origine, i danni causati dall'acqua di bacini artificiali o di altri impianti idrici artificiali, rigurgito di acque provenienti dalla canalizzazione o cambiamenti della struttura dell'atomo;
- danni d'esercizio e di gestione che secondo l'esperienza sono da prevedere, come i danni causati in occasione di lavori edili e del genio civile, costruzione di gallerie, estrazione di pietre, ghiaia, sabbia o argilla;
- danni causati da scosse che hanno la loro origine nel crollo di cavità artificiali;
- danni causati da scosse, scatenate da movimenti tettonici della crosta terrestre (terremoto) ed eruzioni vulcaniche (stipulabile con assicurazione complementare separata).

### c) Terremoti ed eruzioni vulcaniche

1. Sono assicurati imprevedibili e improvvisi danneggiamenti, distruzioni o la perdita imprevedibile ed improvvisa di cose assicurate, facenti parte degli stabili assicurati in Svizzera, a causa di terremoti o eruzioni vulcaniche.

Per terremoti si intendono scosse di vaste proporzioni della superficie terrestre, scatenate da movimenti tettonici della crosta terrestre e dello strato superiore del mantello terrestre. Nell'incertezza se si tratti di un terremoto, è determinante la valutazione del Servizio Sismico Svizzero (SSS). Per eruzioni vulcaniche si intendono la decompressione concomitante alla formazione di una spaccatura della terra e connessa a fuoriuscita di lava, eruzione di ceneri o altri materiali e gas rilasciati. La copertura assicurativa si estende anche a tsunami, ossia onde originate da terremoti sul fondo del mare, smottamenti, eruzioni vulcaniche o dall'impatto di meteoriti.

2. La copertura assicurativa è considerata assicurazione complementare sussidiaria in tutti i Cantoni che prevedono già un'assicurazione obbligatoria per terremoto o eruzioni vulcaniche, e in questo caso si limita alla parte non coperta da tale assicurazione obbligatoria. Tale regolamentazione vale per analogia anche per l'introduzione di prestazioni legali in caso di terremoto o eruzioni vulcaniche, come per esempio da parte di un pool terremoti.
3. Sono co-assicurati i danni consecutivi dovuti a saccheggi, fuoco o acqua (elenco esaustivo), provocati direttamente o indirettamente da terremoto, eruzione vulcanica o tsunami.
4. Tutti i danni che si verificano entro 168 ore dalla prima scossa o eruzione che ha provocato danni e sono riconducibili alla medesima causa rientrano nello stesso caso di sinistro. Sono assicurati i casi di sinistro il cui inizio si verifica nell'arco della durata contrattuale.

**Esclusioni:**

- Danni da terremoti dovuti a comportamento umano, p. es. geotermia.
- Danni causati da scosse che hanno la loro origine nel crollo di cavità artificiali. Nell'incertezza decide il Servizio Sismico Svizzero (SSS).
- Danni causati da acqua proveniente da bacini artificiali, indipendentemente dalla causa.
- Danni causati da modifiche della struttura dell'atomo senza tenere conto della causa.

**d) Acqua**

Danni causati dagli eventi descritti qui appresso:

**1. Condotture d'acqua, impianti e apparecchi**

Danni allo stabile causati dalla fuoriuscita di

- 1.1 acqua proveniente dalle condutture e dagli impianti ed apparecchi che vi sono collegati, destinati soltanto allo stabile assicurato;
- 1.2 liquidi da impianti di riscaldamento, da cisterne, come pure da scambiatori di calore o pompe di calore in circuito chiuso destinati soltanto allo stabile assicurato.

**Esclusioni:**

- Danni causati durante il riempimento o lo svuotamento di contenitori di liquidi e impiantici condutture e durante lavori di revisione.
- Danni causati agli scambiatori di calore o alle pompe di calore in circuito chiuso in seguito a mescolamento dell'acqua con altri liquidi o gas all'interno di questi sistemi.
- Danni ai liquidi fuoriusciti come pure la loro perdita.

**2. Danni causati dal gelo alle condutture dell'acqua**

Le spese per il disgelo e la riparazione di

- 2.1 condutture d'acqua e apparecchi che vi sono collegati che si trovano all'interno dello stabile;
- 2.2 condutture danneggiate che si trovano all'esterno dello stabile, nel terreno, se le stesse servono soltanto allo stabile assicurato.

**Esclusione:**

- Danni alle installazioni frigorifere, causati dal gelo prodotto artificialmente.

**3. Acqua piovana e fondersi della neve e del ghiaccio**

Danni causati all'interno dello stabile, se l'acqua si è infiltrata dal tetto, dalle grondaie, dai tubi esterni di scarico, oppure da finestre, porte e lucernari chiusi, a condizione che non si tratti di piene come evento naturale, per il quale si applica esclusivamente l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali.

**Esclusioni:**

- Danni alla facciata (muri esterni compresa l'isolazione) e al tetto (costruzione portante, rivestimento del tetto e isolamento).
- Danni d'infiltrazione d'acqua da porte, finestre, lucernari, abbaini aperti, da tetti provvisori o da aperture praticate al tetto durante nuove costruzioni, lavori di trasformazione o altri lavori.
- Costi per il disgelo e la riparazione di grondaie e tubi esterni di scarico, come pure per lo sgombero della neve e del ghiaccio.

**4. Rigurgito delle acque provenienti dalla canalizzazione**

Danni all'interno dello stabile assicurato causati dal rigurgito delle acque di scarico della canalizzazione.

**Esclusione:**

- Danni da rigurgito per i quali è responsabile il proprietario della canalizzazione.

**5. Acque di sottosuolo ed acque da pendio sotterranee**

Danni causati all'interno dello stabile, ad esempio all'interno di un'installazione edile assicurata, da acque di sottosuolo e acque da pendio (acque sotterranee) a condizione che non si tratti di piene in quanto evento naturale, per il quale si applica esclusivamente l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali.

**6. Letti idrostatici, acquari, fontane ornamentali, umidificatori**

Danni causati dalla fuoriuscita d'acqua da letti idrostatici, da acquari, da fontane ornamentali e da umidificatori.

**Esclusione:**

- Danni dovuti all'acqua che fuoriesce a poco a poco.

**7. Esclusioni generali (acqua)**

- Danni d'acqua in seguito a un danno causato da un incendio.
- Danni d'acqua in seguito a un evento naturale, a condizione che non sia applicabile l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali.
- Danni d'acqua dovuti a cedimento del terreno, al cattivo terreno di costruzione, alla costruzione difettosa, all'insufficiente manutenzione dello stabile, all'omissione di misure protettive.
- Danni d'acqua causati durante il riempimento o lo svuotamento di contenitori di liquidi e impianti di condutture come pure durante lavori di revisione.

**20****Prestazioni assicurate**

La CSS assicura nell'Assicurazione stabili le seguenti prestazioni a condizione che siano in relazione con un evento assicurato:

**1. Stabili ad uso privato**

Per case unifamiliari ad uso proprio, case plurifamiliari fino a tre appartamenti ad uso privato e senza utilizzo aziendale, indennizziamo il valore di sostituzione, al massimo la somma d'assicurazione convenuta.

**2. Danni da bruciacchiature, danni dovuti a un fuoco utilitario o al calore**

Fino a CHF 5000 per evento per i danni da bruciacchiature non dovuti a un incendio, come pure per i danni alle cose assicurate che sono state esposte a un fuoco utilitario o al calore.

**3. Direzione dei lavori in caso di danni allo stabile**

È considerato assicurato l'onorario per la direzione dei lavori, purché i danni siano stati causati da un evento assicurato e quando per la liquidazione del sinistro venga disposto o autorizzato da parte di CSS l'intervento di esperti in materia.

#### 4. Danni naturali

L'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali è un'assicurazione per il valore totale. In linea di principio si erogano prestazioni fino all'importo della somma assicurata menzionata nella polizza. Inoltre, nel caso di eventi naturali importanti, ai sensi dell'OS le prestazioni delle compagnie di assicurazione sono limitate come segue (limiti di responsabilità):

- Se i risarcimenti accertati a favore di un singolo contraente e a carico di tutte le istituzioni assicurative in Svizzera autorizzate ad esercitare l'assicurazione contro gli eventi naturali, dovuti per un evento, superano CHF 25 milioni, le prestazioni vengono ridotte a tale somma.
- Se i risarcimenti accertati da versare a tutti i contraenti assicurativi a causa di un evento assicurato superano CHF 1 miliardo, i risarcimenti destinati ai diversi aventi diritto saranno ridotti in modo tale da non superare complessivamente questo importo.
- I risarcimenti per beni mobili e danni agli edifici non saranno sommati.
- Danni distinti per tempo e luogo rappresentano un unico evento se dovuti alla stessa causa atmosferica o tettonica.

Queste limitazioni delle prestazioni valgono nel campo d'applicazione delle disposizioni legali imperative riguardanti l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali. In caso di modifica delle limitazioni legali delle prestazioni, sono prioritarie le limitazioni delle prestazioni valevoli al momento del sinistro.

#### 5. Costi assicurati (derivanti dai rischi e danni assicurati ai sensi della cifra 19)

In caso di un danno assicurato allo stabile, i costi effettivi ai sensi della cifra 20.5 b)–f) sono coassicurati complessivamente fino ad un massimo di CHF 20 000.

Per sgombero e smaltimento ai sensi della cifra 20.5 a) i costi effettivi sono coassicurati fino a un massimo di CHF 50 000. Questi costi non sono cumulabili con la cifra 20.5 b)–f):

##### a) Sgombero e smaltimento

I costi per lo sgombero dei resti di cose assicurate, il loro trasporto sino al luogo adeguato di raccolta o di scarico più vicino come pure il loro deposito, smaltimento e distruzione.

##### Esclusione:

- Risanamento o eliminazione di acqua e terra (compresa flora e fauna) come pure la pulizia dell'aria e dell'acqua. Vale anche quando questi elementi sono frammisti alle cose assicurate o coperti dalle stesse.

##### b) Costi di ricerca e di dissotterramento

I costi per il dissotterramento di condutture d'acqua o di gas non più a tenuta stagna e la rimontatura o la ricopratura di condutture d'acqua o di gas riparate, anche all'esterno dello stabile, se queste condutture servono allo stabile assicurato.

Sono assicurate anche le spese in rapporto con il dissotterramento per l'impiego di apparecchi per localizzare le perdite e le spese di ricerca effettuate su condutture d'acqua e di gas, purché questi apparecchi siano necessari per localizzare le perdite, nonché

le spese per le prove di pressione necessarie. Se le condutture d'acqua o di gas servono a più stabili, le spese vengono risarcite proporzionalmente.

##### Esclusione:

- Le spese per le misure di manutenzione oppure di prevenzione di danni come pure le condutture degli enti pubblici e le reti di distribuzione utilizzate o gestite da terzi.

##### c) Demolizione dei resti di stabili

Le spese per la demolizione dei resti di stabili, definiti senza valore dai periti.

##### d) Decontaminazione del terreno e dell'acqua di spegnimento

Le spese prodottesi in base a decisioni di diritto pubblico in seguito a una contaminazione per:

- l'analisi e, se necessario, la decontaminazione o lo scambio di terra (compresa flora e fauna) situata sulla parcella dello stabile, sulla quale si è verificato il danno materiale;
- l'analisi e, se necessario, la decontaminazione e l'eliminazione dell'acqua di spegnimento della parcella dello stabile sulla quale si è verificato il danno materiale;
- il trasporto della terra o dell'acqua di spegnimento contaminate alla più vicina discarica adeguata, il deposito e lo smaltimento;
- il ripristino allo stato in cui la parcella dello stabile si trovava prima del verificarsi del sinistro.

##### Esclusione:

- Altre spese per prevenire o sopprimere i danni all'ambiente.

##### e) Vetrate e porte provvisorie d'emergenza

Spese per vetri e porte provvisori nonché per misure sostitutive provvisorie.

##### f) Cambiamento delle serrature

Le spese per il cambiamento o la sostituzione di chiavi, di carte magnetiche o di serrature dello stabile assicurato. I costi vengono assunti se chiavi, carte magnetiche o le serrature sono state sottratte mediante furto con scasso o rapina o furto semplice e non sono già coperte da un'altra assicurazione.

#### 21 Assicurazioni complementari

La CSS assicura i seguenti rischi, qualora richiesti dal contraente e figuranti in polizza con la somma d'assicurazione convenuta a tale scopo:

##### 21.1 Danneggiamento dello stabile in caso di furto con scasso

I costi per il ripristino di parti di stabile danneggiate, nel caso in cui questi danni siano stati causati da un furto con scasso o da un tentativo comprovato in tal senso. Tali fatti devono essere provati da tracce, testimoni o secondo le circostanze in altro modo chiaramente probante. La polizza deve essere informata immediatamente. I costi vengono assunti nella misura in cui essi non siano già coperti da un'altra assicurazione.

##### 21.2 Perdita di affitti a seguito di fuoco, eventi naturali e/o acqua

Viene risarcita la perdita effettiva dell'affitto locativo subita dal proprietario dello stabile quando, a seguito di un dan-

no assicurato, i locali che affitta nello stabile assicurato sono inutilizzabili.

Il danno dovrà essere avvenuto nello stabile indicato in polizza e dovrà essere stato causato da un sinistro coperto secondo le presenti Condizioni generali d'assicurazione (CGA) oppure secondo le relative disposizioni cantonali previste nei Cantoni con assicurazione cantonale per stabili. La durata massima delle prestazioni per la perdita di affitti è 12 mesi.

La base di calcolo è costituita dalle entrate complessive lorde di affitto (incl. costi accessori) per gli stabili indicati in polizza e relative all'anno di riferimento della dichiarazione (12 mesi).

**Esclusione:**

- Perdita di affitti in caso di terremoti ed eruzioni vulcaniche (con riserva della cifra 19, lett. c).

**22 Esclusioni di carattere generale**

Non sono assicurate le pretese dovute a

- danni in caso di eventi bellici e disordini interni (violenze contro persone o cose assicurate durante assembramenti, disordini e tumulti);
- danni causati da modifiche della struttura dell'atomo;
- danni in caso di terremoti ed eruzioni vulcaniche (con riserva della cifra 19, lett. c);
- danni a veicoli a motore, rimorchi, roulotte, abitazioni mobili, aerei e natanti come pure i loro accessori ed elementi;
- danni a cose assicurate, costi e proventi, per i quali esiste un'assicurazione particolare. Questa clausola non viene applicata se l'assicurazione alla quale si fa qui riferimento ne prevede una analoga.

**23 Validità territoriale**

- L'assicurazione è valida nei luoghi situati in Svizzera menzionati nella polizza. L'Assicurazione obbligatoria contro l'incendio e l'Assicurazione contro i danni causati dagli elementi naturali valgono solo nei cosiddetti Cantoni GUSTAVO (Ginevra, Uri, Svitto, Ticino, Appenzello Interno, Vallese e Obvaldo).
- Se il contraente trasferisce il suo domicilio all'estero la copertura assicurativa termina per la data di partenza.

**24 Sottoassicurazione e assicurazione al valore totale**

- Si è in presenza di una sottoassicurazione, quando la somma d'assicurazione è inferiore al valore totale effettivo (valore a nuovo) dello stabile assicurato immediatamente prima del verificarsi del sinistro.
- La CSS può ridurre le prestazioni se si è in presenza di una sottoassicurazione e risarcire il danno soltanto nella proporzione risultante tra la somma assicurativa dell'assicurazione per stabili e l'effettivo valore complessivo.
- La CSS rinuncia al computo di una sottoassicurazione in caso di danni allo stabile fino a un'entità del danno pari a CHF 20 000. Questa regolamentazione non vale per l'Assicurazione obbligatoria dei danni causati dagli elementi naturali (risarcimento al valore totale).
- Nell'assicurazione al primo rischio, il sinistro viene assunto fino all'entità della somma assicurata concordata, senza che sia calcolata una sottoassicurazione.

**25 Aliquota percentuale**

- In assenza di accordi divergenti, il contraente sostiene un'aliquota percentuale di CHF 200 per ogni sinistro.
- Nell'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati dagli elementi naturali il contraente deve sostenere di

tasca propria il 10% dell'importo di risarcimento, almeno tuttavia CHF 1000 e al massimo CHF 10 000.

- Per il rischio terremoto ed eruzioni vulcaniche viene dedotta un'aliquota percentuale del 10% per ogni sinistro, al minimo CHF 20 000.

**26 Valutazione del danno**

La CSS valuta il danno con l'aiuto del contraente e/o con un esperto in comune.

**a) Prova dell'entità del danno**

Il contraente deve dimostrare l'entità del danno. Le somme d'assicurazione non costituiscono la prova né dell'esistenza né del valore delle cose assicurate.

**b) Calcolo del risarcimento**

La CSS calcola l'indennizzo in base al valore di risarcimento dello stabile assicurato immediatamente prima del sinistro, deduzione fatta del valore restante (riduzione del valore).

Per componenti dello stabile parzialmente danneggiate, vengono indennizzate al massimo i costi di riparazione. Per l'Assicurazione contro l'incendio e per l'Assicurazione obbligatoria contro i danni causati da eventi naturali rimangono riservate le disposizioni imperative di legge per stabilire il valore di sostituzione.

**Esclusione:**

- Un valore affettivo personale non sarà risarcito.

**1. Risarcimento al valore a nuovo**

Per gli stabili ad uso privato il valore di sostituzione equivale al valore a nuovo, e cioè i costi locali di costruzione che devono essere pagati per il ripristino o per la ricostruzione valevoli al momento del sinistro. Valori residui (riduzione del valore) e danni preesistenti vengono dedotti. Le restrizioni imposte dalle autorità per la ricostruzione non hanno alcuna influenza.

**2. Risarcimento al valore commerciale**

Se lo stabile ad uso privato non viene ricostruito entro 24 mesi nel medesimo comune, nelle stesse proporzioni e con la stessa destinazione, il valore di risarcimento non può eccedere il valore commerciale. Ciò vale anche se la ricostruzione non viene eseguita dal contraente, dal suo successore legale o da una persona che possedeva, al momento del sinistro, un titolo legale per l'acquisto dello stabile. È considerato valore commerciale l'importo che si sarebbe potuto ricavare vendendo lo stabile, senza terreno, al momento del sinistro. L'assicurazione paga al massimo il costo locale di costruzione.

**3. Risarcimento al valore di demolizione**

Per gli oggetti da demolire, il valore di sostituzione equivale al valore di demolizione. Ciò è l'importo che può essere ricavato dalla vendita dell'oggetto da demolire, senza il terreno.

**4. Risarcimento per il rincaro**

È previsto il risarcimento dell'aumento dei costi di costruzione dovuto al rincaro avvenuto tra il momento del sinistro e quello della ricostruzione. È determinante l'Indice generale dei costi di costruzione di Zurigo. La garanzia è limitata a due anni. In ogni caso, vengono rimborsati soltanto i costi effettivi.

- In caso di lesione di obblighi o prescrizioni legali o contrattuali, il risarcimento può essere ridotto.

d) Se anche presso altre compagnie esistono assicurazioni per gli stessi stabili e rischi (assicurazione plurima), per tutte le assicurazioni menzionate, il diritto per sinistro assicurato esiste solo una volta. Sono applicabili le disposizioni ai sensi dell'art. 46 LCA.

## **27 Scadenza del diritto alle prestazioni**

I crediti derivanti dal contratto di assicurazione sono esigibili allo scadere di un termine di quattro settimane a decorrere dalle date in cui la compagnia di assicurazione ha ottenuto le informazioni che le consentono di convincersi della legittimità della richiesta.

L'obbligo di pagamento della CSS è differito per tutto l'arco di tempo in cui l'indennità non può essere fissata o pagata per colpa del contraente o dell'avente diritto.

La scadenza non subentra, in particolare, fintanto che

- non è chiaro a chi va erogata per legge la prestazione assicurativa;
- la polizia o le autorità investigative stanno indagando in relazione all'evento oppure una procedura penale contro il contraente o l'avente diritto non è ancora conclusa.