



COPIA

Generali Bellinzona 21B4

Via Lugano 22
6500 Bellinzona
Tel. +41 58 471 60 60
bellinzona.ch@generali.com
ICS Intermedia Consulting Sagi
Centro Fra
Via Santa Maria 68
6596 Gordola
Tel: +41 91 785 14 41

Residenza Artelia
via Angelo Nessi 34
6600 Locarno

Riferimento/polizza n.
22851605

Bellinzona, 4 settembre 2023

Assicurazione stabili IMMOBILIA: la sua polizza di assicurazione

Gentile signora, Egregio signore,

Desideriamo ringraziarla per la fiducia accordataci e per averci scelto come suo partner assicurativo.

Troverete in allegato la vostra polizza con tutti i dettagli relativi alla sua assicurazione. Vogliate conservarla con cura.

Le Condizioni Generali di Assicurazione applicabili al vostro contratto sono consultabili sul nostro sito Internet www.generali.ch.

I vantaggi offerti da IMMOBILIA

Oltre a usufruire di una copertura assicurativa personale, gode di numerosi altri vantaggi, tra cui:

- hotline sinistri 24 ore su 24: +41 (0)800 82 84 86.
- prestazione in caso di danno causato dall'acqua: un network di esperti in materia offre aiuto 24 ore su 24 in caso di danni da acqua.
- sono assicurabili anche i danni da terremoto.

Ha domande o desidera ulteriori informazioni? Ci chiami al numero +41 58 471 60 60 siamo a sua disposizione per qualsiasi questione assicurativa.

Cordiali saluti.

Generali Assicurazioni

Steve Vollenweider
Director Underwriting Life & Non-Life

Marcel Siegrist
Director Retail Non-Life

Polizza assicurativa

**COPIA**

Polizza di assicurazione IMMOBILIA

Assicurazione Stabile

di Generali Assicurazioni Generali SA, 1260 Nyon
per Residenza Artelia, via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno

Polizza n.
22851605 /2

La vostra polizza in un colpo d'occhio**Dati generali**

Contraente	Residenza Artelia
Decorrenza	01.09.2023
Data di scadenza	31.12.2027
Modo di pagamento	semestrale
Scadenza principale	1 gennaio

Contenuto della polizza

Assicurazione stabile	pagina 2
Assicurazione delle installazioni tecniche	pagina 5
Assicurazione responsabilità civile per stabili	pagina 6
Condizioni applicabili al contratto	pagina 7

Premio**CHF**

Premio annuo	9'201.40
Spese per pagamento rateale (3%)	258.20
Tassa di bollo federale	443.40
Premio annuo totale IMMOBILIA	9'903.00
Premio semestrale totale	4'951.00

I premi qui sopra tengono conto di tutti i ribassi e/o supplementi.

Generali Assicurazioni
Bellinzona, 04.09.2023

Generali Assicurazioni

Generali Bellinzona
Via Lugano 22
6500 Bellinzona
Tel. +41 58 471 60 60

Suo interlocutore diretto:

ICS Intermedia Consulting Sagl
Centro Fra
Via Santa Maria 68
6596 Gordola
Tel: +41 91 785 14 41
Codice agente: 21B4

**Nella sua assicurazione per stabile
sono comprese le seguenti
prestazioni:**

Aiuto immediato 24 ore su 24.

Building Assistance è a sua
disposizione al numero 0848 800 400

In caso di sinistro può rivolgersi al
nostro call center 365 giorni all'anno,
24 ore su 24.

Protezione giuridica penale in sua
qualità di proprietario del bene
immobiliare.

La vostra polizza in dettaglio**Assicurazione stabile**

Luogo d'assicurazione	Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI
Designazione	Casa d'abitazione per più famiglie
Genere di costruzione	Massiccia
Genere di tetto	Con tetto piatto
Anno di costruzione	2015
Numero dei piani compreso il pianterreno	7
Adeguamento automatico	Assicurazione al valore a nuovo con adeguamento automatico della somma
Indice	1057.70

Danni, cose e spese assicurati	Somma d'assicurazione CHF	Premio annuo CHF
--------------------------------	---------------------------	------------------

Incendio, danni della natura

Stabile(i), al valore totale	11'759'039	6'114.70
Franchigia incendio: CHF 0		
Franchigia danni della natura: 10 % dell'indennità, al minimo CHF 1'000, al massimo CHF 10'000		
Franchigia abbruciacchiature: CHF 500		

Sono assicurati senza supplemento di premio fino al 15% della somma d'assicurazione per ogni stabile assicurato :

Cose particolari e spese

- Spese per monitoraggio e le misure di emergenza
- Effetti del personale responsabile della manutenzione e la pulizia
- Spese di ricostituzione di documenti amministrativi (5 anni di garanzia)
- Rincarico
- Spese a seguito di disposizioni di diritto pubblico
- Spese per la decontaminazione del terreno e dell'acqua di spegnimento
- Spese per esperti
- Spese di spostamento e di protezione
- Spese di sgombero

Attrezzature e materiali utilizzati per la manutenzione dell'edificio, al valore totale	10'000	4.50
Totale intermedio		6'119.20
Ribasso di pluralità e fedeltà		-33.90
Ribasso Joker		-1'539.40

Premio Incendio, danni della natura*	4'545.90
---	-----------------

* Parte di premio per danni della natura: CHF 3'648.80

Parte di premio per contributo incendio (Tasso protetto) : CHF 588.50

La vostra polizza in dettaglio**Furto con scasso**

Franchigia: CHF 200

Cose particolari e spese, al primo rischio

25'000

100.00

Nello stesso comune o in un comune limitrofo

Sono assicurati :

- Spese per monitoraggio e le misure di emergenza
- Attrezzature e materiali utilizzati per la manutenzione dell'edificio
- Effetti del personale responsabile della manutenzione e la pulizia
- Spese di ricostituzione di documenti amministrativi (5 anni di garanzia)
- Automatici a monete durante il furto con scasso nei locali degli stabili, denaro contante fino a massimo di CHF 1'000
- Danni all'edificio inseguito a un furto con scasso
- Furto da parti fisse dello stabile, delle installazioni edili così come delle costruzioni edili.
- Spese per cambio di serratura in caso di perdita delle chiavi in seguito a un furto con scasso o rapina

Ribasso di pluralità e fedeltà

-9.00

Ribasso Joker

-9.10

Premio Furto con scasso**81.90****Danni d'acqua**

Danni d'acqua, al valore totale

11'759'039

4'288.00

Spese di ricerca, scopritura e riparazione al primo rischio fino a CHF 10'000 incluse

Franchigia: CHF 0

Sono assicurati senza supplemento di premio fino al 15% della somma d'assicurazione per ogni stabile assicurato :

Cose particolari e spese

- Spese per monitoraggio e le misure di emergenza
- Attrezzature e materiali utilizzati per la manutenzione dell'edificio
- Effetti del personale responsabile della manutenzione e la pulizia
- Spese di ricostituzione di documenti amministrativi (5 anni di garanzia)
- Rincarò
- Spese a seguito di disposizioni di diritto pubblico
- Spese per la decontaminazione del terreno e dell'acqua di spegnimento
- Spese per esperti
- Spese di spostamento e di protezione
- Spese di sgombero

Danni d'acqua All Risk, al primo rischio

5'000

42.60

Totale intermedio

4'330.60

Ribasso di pluralità e fedeltà

-389.80

Ribasso Joker

-394.20

Premio Danni d'acqua**3'546.60**

La vostra polizza in dettaglio**Rottura dei vetri**

Copertura globale

Rottura dei vetri, al valore totale 11'759'039 1'023.00

Franchigia: CHF 0

Ribasso di pluralità e fedeltà -55.20

Ribasso Joker -465.10

Premio Rottura dei vetri 502.70**Extended Coverage**

Franchigia: 20 % dell'indennità, al massimo CHF 2'000

Extended Coverage, indennità massima annua 197'000 160.00

Sono assicurati in supplemento dei CHF 3'000 coperti gratuitamente :

Disordini interni e atti dolosi

Fuoriuscita di liquidi e di masse in fusione

Collisione di veicoli e crollo di stabili

Roditori ed insetti

Ribasso Joker -16.00

Premio Extended Coverage 144.00**Premio Stabile(i) (Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI) 8'821.10**

La vostra polizza in dettaglio

Assicurazione delle installazioni tecniche

Luogo d'assicurazione Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI
Designazione Casa d'abitazione per più famiglie

Danni, cose e spese assicurati	Somma d'assicurazione CHF	Premio annuo CHF
--------------------------------	---------------------------	------------------

Installazioni tecniche

Installazioni tecniche, al primo rischio	10'000	125.00
Ribasso di pluralità e fedeltà		-11.30
Ribasso Joker		-11.40

Premio Installazioni tecniche		102.30
--------------------------------------	--	---------------

La vostra polizza in dettaglio**Assicurazione responsabilità civile per stabili**

Luogo d'assicurazione Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI

Designazione Casa d'abitazione per più famiglie

L'assicurazione responsabilità civile dei proprietari di stabili protegge il patrimonio degli assicurati contro le pretese avanzate da terzi per responsabilità civile legale, se il danno ha un nesso causale con lo stato o la manutenzione degli stabili e fondi assicurati oppure con l'esercizio dei diritti di proprietà ad essi relativi.

Danni, cose e spese assicurati

Premio annuo CHF

RC stabili

Garanzia per sinistro per danni corporali e materiali insieme e per anno 566.00

d'assicurazione CHF 5'000'000

Franchigia per evento (art. B4 CGA): CHF 100

Ribasso di pluralità e fedeltà -30.60

Ribasso Joker -257.40

Premio RC Stabile**278.00**

Condizioni applicabili al contratto**Condizioni generali d'assicurazione (CGA)**

Disposizioni comuni: Edizione 2016

Condizioni generali per Stabili: Edizione 2016

Norme per l'assicurazione degli stabili: Edizione 2012

Condizioni generali per Installazioni tecniche: Edizione giugno 2015

Condizioni generali per Responsabilità civile dei stabili: Edizione giugno 2015

Le condizioni generali di assicurazione sono disponibili su www.generali.ch

Condizioni speciali**Condizioni valide per IMMOBILIA****Pagamento per acconti**

Gli acconti scaduti durante l'anno d'assicurazione sono considerati come differiti.

Ribasso di pluralità e fedeltà

Questo ribasso è calcolato sulla base della durata del contratto di 9 anni.

Ribasso Joker**Condizioni valide per Assicurazione stabile**

Stabile(i): Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI

Obbligo di notifica

In applicazione dell'art. 8 delle disposizioni comuni delle condizioni generali d'assicurazione, lo stipulante è tenuto a notificare alla Compagnia ogni cambiamento alla situazione del rischio documentata, come pure eventuali modifiche alla costruzione.

Stabili e installazioni/opere annessi

Purché non siano menzionate separatamente, è convenuto che gli stabili annessi (ad es. garage) e altri installazioni/opere edili ai sensi degli articoli 4.2 et 4.4 delle « Norme per l'assicurazione degli stabili », il cui valore non eccede CHF 30'000.-, sono automaticamente compresi nel valore dello stabile principale che si situa sullo stesso terreno e sono quindi assicurati allo stesso titolo.

Ristrutturazioni

Sono assicurati i lavori di risanamento, di manutenzione e di ristrutturazioni all'interno dello stabile assicurato, nonché il rinnovamento del tetto e delle facciate in occasione di progetti di costruzione i cui costi complessivi non superano CHF 200'000.- secondo il codice dei costi di costruzione 2.

I rispettivi lavori devono essere eseguiti da persone competenti del ramo.

Sono assicurati i danni alle nuove prestazioni in materia di costruzione sia agli stabili esistenti, sia alla mobilia domestica al loro interno, causati da:

- danneggiamenti o distruzioni che subentrano in modo improvviso e imprevisto (i cosiddetti incidenti di cantiere), che si verificano e si manifestano durante la durata dei lavori e che sono la conseguenza diretta dell'attività edile.

Non sono assicurati:

- a) i difetti, le formazioni di crepe, le scalfitture ed i difetti puramente estetici come le scalfitture ai vetri, alle vasche da bagno, alle vaschette della doccia, ai piani di lavoro della cucina, della sala da bagno, mensole di camino, sui rivestimenti, sui parquet e sulle pavimentazioni;
 - b) i danni in seguito a demolizioni o smontaggi, effettuati per errore;
 - c) il denaro contante, le cartavalori, i libretti di risparmio, i metalli preziosi, le monete, le medaglie, i gioielli, i francobolli, gli oggetti d'arte e le antichità;
- infiltrazione d'acqua da aperture praticate al tetto, quando i lavori necessitano tali aperture e quando sono state prese tutte le misure ragionevoli per prevenire tali infiltrazioni.

Condizioni applicabili al contratto

L'indennità per i danni dello stabile esistente e alla mobilia insieme è limitata a CHF 100'000.-.

Sono pure assicurati i danni causati da incendio e dagli eventi naturali alle nuove prestazioni in materia di costruzione assicurate, come pure la rottura dei vetri dello stabile quale conseguenza diretta dei lavori di costruzione.

La copertura assicurativa si estingue a consegna delle prestazioni. Una prestazione in materia di costruzione è considerata come consegnata dal momento della sua messa in funzione.

Non sono assicurati:

- a) le nuove costruzioni e l'ampliamenti sul tetto, in facciata oppure all'esterno dello stabile assicurato;
- b) i danni che devono essere risarciti da un altro assicuratore cose o responsabilità civile.

Incendio, danni della natura**Terrorismo**

Non sono assicurati con questo contratto o da una eventuale aggiunta, i danni d'ogni genere dovuti direttamente o indirettamente al terrorismo, senza tenere conto delle cause che hanno provocato il danno.

Questa esclusione non si applica agli stabili di cui la somma d'assicurazione non supera CHF 10'000'000.- e/o il reddito locativo relativo a questi stabili. Per gli stabili contigui gli uni agli altri, ogni parte dell'insieme del complesso avente il suo proprio numero è considerato come stabile. Se è stato convenuto un'adattamento automatico della somma d'assicurazione è determinante la somma convenuta al momento della conclusione del contratto.

È considerato terrorismo ogni atto o minaccia di violenza commesso per ragioni politiche, religiose, etniche, ideologiche o similari. È considerato come tale, l'atto o la minaccia di violenza allorquando incute la paura, il terrore nella popolazione o parte di quest'ultima oppure comprometta la stabilità di un governo o di organismi statali.

Esulano dalla nozione di terrorismo i disordini civili. Sono considerati tali gli atti di violenza diretti contro delle persone o delle cose in occasione di assembramenti, sommosse o manifestazioni di strada, come pure i saccheggi in relazione con tali disordini civili.

Ribasso speciale**Danni d'acqua****Danni d'acqua All Risks**

In complemento ai danni assicurati tramite la copertura danni d'acqua, secondo l'art. A2.3.1 delle Condizioni generali (CGA), sono pure coperti gli altri danni che si verificano in modo accidentale, repentino e imprevisto, causati all'interno dello stabile assicurato da infiltrazione o fuoriuscita di acqua o altri liquidi, indipendentemente dal loro stato.

L'indennità è limitata a CHF 5'000.-.

In complemento alle esclusioni dell'art. A2.3.3 delle CGA sono pure esclusi:

- a) I danni causati a cose esposte all'azione normale o graduale dell'umidità come pure i danni causati da condensazione
- b) I danni agli apparecchi o installazioni causati da un difetto degli stessi (danni interni)
- c) I danni che devono essere coperti da un Istituto cantonale d'assicurazione

Per contro, sono assicurate le infiltrazioni d'acqua dai lucernari, dalle porte e finestre aperte, nella misura in cui il contraente dimostra di aver preso tutte le misure adeguate al fine di impedire il verificarsi di tali danni.

Condizioni applicabili al contratto**Rottura dei vetri****Ribasso speciale****Condizioni vevoli per Assicurazione delle installazioni tecniche**

Installazioni tecniche: Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI

Installazioni tecniche**Assicurazione delle installazioni tecniche**

In deroga parziale dell'art. A1, cifra 1 delle Condizioni Generali, edizione 2015, sono anche assicurati tutte le installazioni tecniche fisse al terreno che circondano direttamente l'edificio assicurato.

Condizioni vevoli per Assicurazione responsabilità civile per stabili

RC Stabile: Via Angelo Nessi 34, 6600 Locarno, TI

Copertura di danni consecutivi al terrorismo

In deroga parziale delle Condizioni generali per l'assicurazione responsabilità civile dei proprietari di stabili, edizione giugno 2015, articolo 11, let. q) sono coperti per evento e per anno nel quadro della somma d'assicurazione globale convenuta, i danni di ogni genere dovuti direttamente o indirettamente al terrorismo, senza tenere conto delle cause che hanno causato il danno.

È considerato terrorismo ogni atto o minaccia di violenza commesso per ragioni politiche, religiose, etniche, ideologiche o similari. È considerato come tale, l'atto o la minaccia di violenza quando incute la paura, il terrore nella popolazione o parte di quest'ultima oppure comprometta la stabilità di un governo o di organismi statali.

Esulano dalla nozione di terrorismo i disordini civili. Sono considerati tali gli atti di violenza diretti contro delle persone o delle cose in occasione di assembramenti, sommosse o manifestazioni di strada, come pure i saccheggi in relazione con tali disordini civili.

RC stabili**Ribasso speciale**