Assicurazione per la copertura di fabbricati oggetto di finanziamento

Documento informativo precontrattuale aggiuntivo per i prodotti assicurativi danni

(DIP aggiuntivo Danni)

Prodotto: Leasing Immobiliare di Fraer Leasing

Data di aggiornamento: 03.02.2026

Il DIP aggiuntivo per i prodotti assicurativi danni pubblicato è l'ultimo 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 Conduttore/Aderente a capire più nel dettaglio le caratteristiche del prodotto, gli obblighi contrattuali e la situazione patrimoniale dell'Impresa.

Il Conduttore/Aderente deve prendere visione delle Condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione del contratto.

Società

GENERALI ITALIA S.p.A. è una società appartenente al gruppo Generali con sede legale in Via Marocchesa,14 - 31021 Mogliano Veneto (TV) – ITALIA; recapito telefonico: 041.5492111; sito internet: www.generali.it; indirizzo di posta elettronica: info.it@generali.com; indirizzo PEC: generaliitalia@pec.generaligroup.com ed è iscritta al numero 1.00021 dell'Albo delle imprese di assicurazione. Patrimonio netto al 31/12/2024: € 9.102.202.252, di cui risultato economico di periodo € 1.165.471.690.I dati sono riferiti all'ultimo bilancio approvato. Indice di solvibilità (solvency ratio): 228% (tale indice rappresenta il rapporto tra l'ammontare dei fondi propri di base e l'ammontare del requisito patrimoniale di solvibilità richiesti dalla normativa Solvency 2 in vigore dal 1° gennaio 2016).La relazione sulla solvibilità e sulla condizione finanziaria dell'impresa (SFCR) è disponibile sul sito internet https://www.generali.it/note-legali.

Al contratto si applica la legge italiana.

Prodotto

Che cosa è assicurato?

Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.

Che cosa NON è assicurato?

Rischi esclusi

ASSICURAZIONE CALAMITA' NATURALI ED EVENTI CATASTROFALI:

Sono esclusi:

a) i danni conseguenza diretta del comportamento attivo dell'uomo o danni a terzi provocati dai beni assicurati a seguito di eventi;
b) i danni conseguenza diretta o indiretta di atti di conflitti armati, terrorismo, sabotaggio, tumulti;
c) i danni relativi a energia nucleare, armi, sostanze radioattive, esplosive, chimiche o derivanti da inquinamento o contaminazione.

Sono inoltre esclusi i danni:

d) di smarrimento dei beni assicurati avvenuti in occasione di eventi coperti in polizza;
e) causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica se tali circostanze non sono connesse al diretto effetto degli eventi assicurati sulle cose assicurate;
f) conseguenti, in tutto o in parte, a:
   - alterazione, perdita dell'uso o della funzionalità, totali o parziali, di Dati e di ogni altro sistema di elaborazione basato su microchip o logica integrata;
   - utilizzo di Internet o reti similari, reti intranet o altra rete privata o similare;
   - trasmissione elettronica di Dati o altre informazioni, compresa quella a/da siti web o similari (es. download di file/programmi da posta elettronica), inclusi programmi Virus;

Se i suddetti eventi sono causa di altri danni non specificatamente esclusi, Generali Italia è obbligata solo per la parte di danno non rientrante nelle esclusioni.

Sono esclusi dalla copertura assicurativa i beni immobili:

- gravati da abuso edilizio o costruiti in carenza delle autorizzazioni previste ovvero gravati da abuso sorto successivamente alla data di costruzione nonché i beni in essi contenuti;
- che sono in costruzione.

Qualora gli immobili risultino già assicurati per i medesimi rischi previsti dalla Garanzia Calamità naturali ed eventi catastrofali, la presente copertura opera a secondo rischio rispetto alla polizza preesistente.

Esclusioni specifiche per la garanzia "Sisma":

da Inondazione, Alluvione, Esondazione e Allagamento, anche se conseguenti a Sisma; causati da eruzioni vulcaniche, bradisismo, subsidenza, valanghe e slavine; causati da umidità, stillicidio, trasudamento, infiltrazione; causati da maree, mareggiate e penetrazioni di acqua marina; che derivano dall'intervento diretto o indiretto dell'uomo.

Esclusioni specifiche per la garanzia "Inondazione, Alluvione, Esondazione":

umidità, stillicidio, trasudamento, infiltrazione; variazione della falda freatica; Frane; causati da maremoti, maree, mareggiate e penetrazioni di acqua marina; che derivano dall'intervento diretto o indiretto dell'uomo.

Sono inoltre esclusi i danni:

	alle Rimanenze poste all'aperto; alle Merci la cui base è posta ad altezza inferiore a cm 10 dal pavimento; alle Merci poste in locali interrati o seminterrati. <u>Esclusioni specifiche per la garanzia "Frana":</u> da Sisma, Alluvione, Inondazione ed Esondazione; causati da movimento, scivolamento o distacco graduale di roccia, detrito o terra; frane dovute ad errori di progettazione/costruzione nel riporto o di lavori di scavo di pendii naturali o artificiali, se il franamento si è verificato nei dieci anni successivi all'effettuazione dei suddetti lavori; causati da eruzioni vulcaniche, bradisismo, subsidenza, valanghe e slavine; danni a cose mobili all'aperto; danni causati da frane già note o potenzialmente già note.

Ci sono limiti di copertura?

GARANZIE, SCOPERTI E LIMIITI DI RISACIMENTO:

FENOMENO ELETTRICO: scoperto del 10% del danno con il minimo di € 154,94 e il massimo di € 516,46; limite massimo del 5% della somma assicurata per singola applicazione; limite massimo di € 15.490,71 per sinistro e per anno.

ACQUA CONDOTTA: franchigia di € 51,68; limite massimo di € 2.582,23 per applicazione e per anno.

SOVRACCARICO NEVE: franchigia di € 258,23; limite massimo del 70% somma assicurata per singola applicazione.

TEMPESTE, URAGANI, BUFERE, TROMBE D'ARIA, GRANDINE: franchigia di € 258,23; limite massimo del 80% somma assicurata per singola applicazione.

DEMOLIZIONE E SGOMBERO: limite massimo del 10% del sinistro.

FURTO FISSI ED INFISSI: franchigia di € 103,29; limite massimo dello 0,50% della somma assicurata per singola applicazione; limite massimo di € 1.032,91 per sinistro.

INONDAZIONE, ALLUVIONE, ESONDAZIONE E ALLAGAMENTO scoperto del 5% della somma assicurata con il minimo di € 1.032,91 ed il massimo di € 2.582,28; limite massimo del 70% somma assicurata per singola applicazione con il massimo di € 2.582.280,00 per sinistro ed € 10.329.914,00 per anno.

SCIOPERI, SOMMOSSE, TUMULTI POPOLARI, ATTI VANDALICI E DOLOSI, TERRORISMO E SABOTAGGIO: franchigia di € 516,46; limite massimo del 80% somma assicurata per singola applicazione; limite massimo di € 10.000.000,00 per le garanzie terrorismo e sabotaggio per sinistro e per anno; limite massimo di € 10.000.000,00 per l'intera convenzione.

SISMA: scoperto del 5% della Somma assicurata con il minimo di € 1.549,37 ed il massimo di € 5.164,57; limite massimo del 60% somma assicurata per singola applicazione con il massimo di € 2.582.280,00 per sinistro ed € 10.329.914,00 per anno.

CEDIMENTO, SMOTTAMENTO E FRANAMENTO DEL TERRENO: scoperto del 5% della somma assicurata per singola applicazione, con il minimo di € 1.032,91 ed il massimo di € 2.582,28; limite massimo del 60% somma assicurata per singola applicazione con il massimo di € 1.032.910,00 per sinistro ed € 2.582.280,00 per anno.

LASTRE: scoperto del 10% del danno con il minimo di € 500,00; limite massimo di € 2.000,00 per singola lastra ed € 10.000,00 per sinistro.

<u>Esclusioni e Limiti di risarcimento per la sezione Responsabilità Civile della Proprietà:</u>

MASSIMALE R.C. TERZI PER SINISTRO E ANNUALITA ASSICURATIVA: € 3.000.000,00 per sinistro e per anno, con i sottolimiti di € 3.000.000,00 per singolo immobile e € 516.000,00 per i danni da acqua.

Con riferimento alle garanzie prestate dalla presente polizza, è in ogni caso esclusa la prestazione di qualsiasi servizio assicurativo, copertura o beneficio, per:

- perdite;
- responsabilità;
- danni materiali o non materiali di qualunque natura;
- danni da interruzione di esercizio;
- Perdita di utilizzo, riduzione della funzionalità, riparazione, sostituzione, ripristino, riproduzione, perdita o furto di qualsiasi "Dato Informatico", od ogni altro ammontare relativo al valore del "Dato Informatico" stesso;

direttamente o indirettamente causati e/o derivanti da e/o connessi e/o attribuibili anche in parte a:

- Un "Atto Cyber" ovvero ad un "Incidente Cyber", ivi inclusa, ogni azione adottata per controllarli, prevenirli, terminarli o porvi comunque rimedio.
- Per tale esclusione non hanno valore le condizioni particolari "colpa grave" e "buona fede" che pertanto s'intendono nulle e prive di ogni effetto in relazione agli eventi sopra indicati che rientrano nell'esclusione CYBER.
- Fatti salvi gli altri e diversi termini, condizioni ed esclusioni, si precisa che la presente polizza copre:
- la perdita fisica o il danno alla proprietà;
- qualsiasi danno da interruzione d'attività che deriva direttamente dalla perdita fisica o dal danno alla proprietà;
- causati da incendio, esplosione, scoppio, anche se un Atto Cyber e/o un Incidente Cyber possano essere considerati come causa diretta o concorrente del danno.

Pertanto, qualsiasi perdita di utilizzo, riduzione della funzionalità, riparazione, sostituzione, ripristino o riproduzione di qualsiasi "Dato informatico":

- non è indennizzabile ai sensi della presente polizza se causato esclusivamente da un "Atto Cyber" e/o un "Incidente Cyber";
- è indennizzabile ai sensi della presente polizza se causato da incendio, esplosione, scoppio, anche se un "Atto Cyber" e/o un "Incidente Cyber" possono essere causa diretta o concorrente della perdita, rimanendo comunque escluso l'importo relativo al valore dei "Dati informatici"; ferma l'applicazione della delimitazione di garanzia "Supporto di Dati e Dati" e relativi limiti e franchigie.

La presente pattuizione sostituisce e prevale su ogni eventuale diversa o contraria previsione di polizza, che pertanto deve intendersi priva di ogni effetto se incompatibile con la presente clausola (esclusione CYBER).

A chi è rivolto questo prodotto?

Il prodotto è rivolto ai soggetti conduttori ai quali, il Contraente, proprietario degli immobili assicurati dalla presente Convenzione, concede tali beni in locazione finanziaria.

Quali costi devo sostenere?

Fraer Leasing, per l'attività di intermediazione svolta, pone a carico degli aderenti un compenso medio del 51% sul costo totale annuo che sarà esplicitato nel Modulo di Adesione da fornire all'Aderente alla Polizza Collettiva e l'Agenzia Generali di Modena pone a carico degli Aderenti una provvigione di intermediazione pari al 20,50% del premio imponibile.

COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE?

All'Impresa assicuratrice	I reclami possono essere presentati con le seguenti modalità: • Con lettera inviata a Generali Italia S.p.A. – Customer Advocacy e Tutela Cliente - Via Leonida Bissolati, 23 - Roma - CAP 00187; • Tramite il sito internet della Compagnia www.generali.it, nella sezione Reclami; • Tramite mail all'indirizzo: reclami.it@generali.com. La funzione aziendale incaricata della gestione dei reclami è Customer Advocacy e Tutela Cliente. Il riscontro deve essere fornito entro 45 giorni. Il termine può essere sospeso per massimo 15 giorni per eventuali integrazioni istruttorie in caso di reclamo riferito al comportamento di Agenti, loro dipendenti e collaboratori.
All'IVASS	In caso di esito insoddisfacente o risposta tardiva è possibile rivolgersi all'IVASS, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, fax 06.42133206, PEC: ivass@pec.ivass.it. Il modello per presentare un reclamo all'IVASS è reperibile sul sito www.ivass.it, alla sezione "Per i consumatori - Reclami".
PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie quali:	
Arbitro Assicurativo	E' obbligatorio ricorrere all'Arbitro Assicurativo previsto dalla legge come condizione di procedibilità dell'eventuale azione giudiziaria, in alternativa alla Mediazione. Il ricorso va presentato tramite il portale disponibile sul sito internet dello stesso (www.arbitroassicurativo.org) dove è possibile consultare i requisiti di ammissibilità, le altre informazioni relative alla presentazione del ricorso stesso e ogni altra indicazione utile
Mediazione	E' obbligatorio ricorrere alla Mediazione prevista dalla legge come condizione di procedibilità per le controversie sui contratti di assicurazione. L'istanza deve essere inoltrata all'indirizzo PEC generali_mediazione@pec.generaligroup.com o presso la Sede Legale di Generali. È' possibile interpellare un Organismo di Mediazione tra quelli presenti nell'elenco del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it (Legge 9/8/2013, n. 98).
Negoziazione assistita	E' possibile ricorrere alla negoziazione assistita tramite richiesta del proprio avvocato a Generali Italia.
Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie	E' inoltre possibile attivare la procedura FIN-NET per la risoluzione delle liti transfrontaliere. E' possibile presentare reclamo all'IVASS o attivare la rete FIN-NET rivolgendosi al soggetto che la gestisce nel Paese in cui ha sede l'Impresa di assicurazione (rintracciabile sul sito della Commissione europea: Rete per la risoluzione delle controversie finanziarie: FIN-NET - Commissione europea o https://finance.ec.europa.eu/consumer-finance-and-payments/retail-financial-services/financial-dispute-resolution-network-fin-net_it)

REGIME FISCALE

Trattamento fiscale applicabile al contratto	L'imposta sulle assicurazioni dovuta sul premio imponibile è pari al 22,25%.

Cosa è il diritto all'oblio oncologico?

Diritto all'oblio oncologico	Se il **cliente** è stato **precedentemente affetto da patologie oncologiche** - il cui trattamento attivo sia concluso, in mancanza di recidive, da più di dieci anni, secondo quanto previsto dalla legge 7 dicembre 2023, n. 193 e dai relativi decreti attuativi - **non è tenuto** a fornire informazioni, né subire qualunque tipo di indagine (es. visita medica) in merito a tale pregressa patologia. **Il termine è ridotto da dieci a cinque anni**, nel caso in cui la patologia sia insorta prima del compimento del ventunesimo anno di età. Per le **patologie oncologiche previste dalla Legge 7 dicembre 2023, n. 193 e dai relativi decreti attuativi**, sono previsti **termini inferiori, indicati nella Tabella**, consultabile sul sito internet dell'impresa al seguente link (Disposizioni per la prevenzione delle discriminazioni e la tutela dei diritti delle persone che sono state affette da malattie oncologiche | Generali).
Certificazione della sussistenza dei requisiti necessari ai fini dell'oblio oncologico	Il cliente che precedentemente alla stipulazione o rinnovo del contratto di assicurazione abbia fornito informazioni relative al proprio stato di salute, concernenti patologie oncologiche da cui sia stato precedentemente affetto e il cui trattamento attivo si sia concluso, senza episodi di recidiva, invia tempestivamente all'impresa di assicurazione o all'intermediario la certificazione rilasciatagli, secondo quanto previsto dalla legge n. 193 del 2023 e successivi decreti attuativi.

Effetti dell'oblio oncologico per le imprese	Se è decorso il periodo previsto per la sussistenza del diritto all'oblio oncologico, le informazioni eventualmente già acquisite non possono essere utilizzate per modificare le condizioni contrattuali, per valutare il rischio dell'operazione o la solvibilità del cliente. Le imprese hanno l'obbligo di cancellare in modo definitivo i dati relativi alla patologia oncologica pregressa entro 30 gg. dal ricevimento della certificazione, senza oneri per il cliente. Le clausole contrattuali stipulate in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 2 commi da 1 a 5 della Legge 7 dicembre 2023 n. 193 sono nulle, fatta salva l'efficacia e la validità del contratto. La nullità opera soltanto a vantaggio del contraente o dell'assicurato ed è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento.

PER QUESTO CONTRATTO L'IMPRESA DISPONE DI UN'AREA INTERNET RISERVATA AL CONDUTTORE/ADERENTE (c.d. HOME INSURANCE), PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE POTRAI CONSULTARE TALE AREA E UTILIZZARLA PER GESTIRE TELEMATICAMENTE IL CONTRATTO MEDESIMO CON LE SEGUENTI FUNZIONALITA': VERIFICARE I CONTRATTI ATTIVI E LE GARANZIE ACQUISTATE; VISUALIZZARE LA DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE; PAGARE I PREMI DI POLIZZA SUCCESSIVI AL PREMIO DI PERFEZIONAMENTO;CONSULTARE E AGGIORNARE I DATI PERSONALI E I CONSENSI PRIVACY;SEGNALARE UN SINISTRO.