

Assicurazione Fabbricati in leasing

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



Convenzione Leasing immobiliare Alba leasing

Ed. 05/2025(ultimo aggiornamento disponibile)

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, gli obblighi contrattuali e la situazione patrimoniale dell'impresa.

Il contraente deve prendere visione delle Condizioni di Assicurazione prima della sottoscrizione del contratto.

Società Reale Mutua di Assicurazioni, n° 1.00001 Albo delle imprese di assicurazione, capogruppo del Gruppo assicurativo Reale Mutua. Sede legale e direzione generale Via Corte d'Appello, 11 - 10122 Torino – Italia. Tel. +39 011 4311111 - fax +39 011 4350966 - Sito Internet: www.realemutua.it - E-mail: buongiorno reale@realemutua.it - Posta Elettronica Certificata (PEC): realemutua@pec.realemutua.it

Patrimonio netto: 2.810 milioni di euro. Risultato di esercizio: 393 milioni di euro. Solvency ratio: 418,4% (Dati al 31/12/2024). Relazione su solvibilità e condizione finanziaria (SFCR) disponibile su <https://www.realemutua.it/institutional/chi-siamo/relazioni-e-bilanci>

Al contratto si applica la legge italiana.

Che cosa è assicurato?

GARANZIA BASE - Rispetto a quanto indicato nel DIP sono presenti ulteriori garanzie indicate nelle condizioni di assicurazione: per la **SEZIONE I DANNI AI FABBRICATI** al punto 1.1. per la **SEZIONE II ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE** al punto 3.1.

L'assicurazione è prestata entro i limiti delle somme assicurate e dei massimali concordati con il Contraente.

OPZIONI CON RIDUZIONE DEL PREMIO – Non sono previste opzioni con riduzione del premio.

OPZIONI CON PAGAMENTO DI UN PREMIO AGGIUNTIVO – Non sono previste opzioni con riduzione del premio.

Che cosa non è assicurato?

GARANZIA BASE - SEZIONE I DANNI AI FABBRICATI - Spargimento di acqua: i danni dovuti ad umidità e stitlicidio; da rigurgito di fognature; derivanti da gelo. **Gelo:** i danni conseguenti ad eventi i cui rischi siano già coperti dalle garanzie previste dalla presente polizza; da spargimento d'acqua proveniente da canalizzazioni, tubazioni, condutture, installate all'esterno della costruzione; ai locali sprovvisti di impianto di riscaldamento oppure con un impianto non in funzione da oltre 48 ore consecutive. **Fenomeno elettrico:** i danni alle lampadine elettriche, valvole termoioniche, resistenze scoperte, fusibili; causati da difetti di materiali, di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione o dovuti ad usura o manomissione; ad elaboratori, antenne che non siano radio-telericeventi e centralizzate. **Eventi atmosferici:** i danni causati da: fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua naturali o artificiali; mareggiata e penetrazione di acqua marina; formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito dei sistemi di scarico; gelo, neve; cedimento, smottamento o franamento del terreno; recinti non in muratura o in metallo, cancelli, cavi aerei, ciminiera e camini, insegne od antenne e consimili installazioni esterne; fabbricati o tettoie aperti da uno o più lati od incompleti nelle coperture o nei serramenti, capannoni pressostatici e simili, baracche in legno o plastica; serramenti, vetrate e lucernari in genere; lastre di cemento amianto e manufatti di materia plastica per effetto di grandine. **Eventi sociopolitici:** danni di inondazione o frana; di furto, rapina, estorsione, saccheggio, od imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere; verificatisi nel corso di confisca, sequestro, requisizione degli enti assicurati per ordine per ordine di qualsiasi Autorità, di diritto o di fatto, o in occasione di serrata; causati da interruzione di processi di lavorazione, da mancata od anormale produzione o distribuzione di energia, da alterazione di prodotti conseguente alla sospensione del lavoro, da alterazione od omissione di controlli o manovre; di scritte o imbrattamento di muri. **Spese di rimpiazzo cristalli:** i danni da grandine, da sovraccarico neve, da gelo; verificatisi in occasione di traslochi, riparazioni e/o lavorazioni in genere che richiedano la presenza di operai; da vandalismo. **Sovraccarico neve:** i danni da valanghe e slavine; da gelo, ai fabbricati in costruzione o in corso di rifacimento (a meno che detto rifacimento sia ininfluenza ai fini della presente garanzia); ai capannoni presso statici, pensiline, tettoie e box non totalmente in muratura; ai lucernari, vetrate e serramenti in genere, alle antenne, pannelli solari e camini; ai fabbricati in condizioni di inadeguata manutenzione od in stato di abbandono. **Terremoto:** i danni causati da esplosione, emanazione di calore e radiazione provenienti da trasmutazione del nucleo dell'atomo e di radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche; causati da eruzioni vulcaniche, da inondazioni e da maremoti; di furto, smarrimento, rapina, saccheggio o imputabili ad ammanchi di qualsiasi genere; indiretti, quali cambiamenti di costruzione, mancanza di locazione, di godimento o di reddito commerciale o industriale, sospensione di lavoro o da qualsiasi danno che non riguardi la materialità delle cose assicurate. **Inondazioni, alluvioni, allagamenti:** i danni cagionati da maree, da cedimenti, franamenti o smottamenti del terreno, dovuti ad umidità, stitlicidio, trasudamento, infiltrazioni, da guasto o rottura degli impianti automatici di estinzione. **Cedimento, franamento o smottamento del terreno:** i danni da errata valutazione dell'angolo di naturale declivio di pendii naturali o di pendii artificialmente creati con lavori di scarto o riporto; errata valutazione di carichi statici o dinamici normalmente sopportabili dal terreno su cui essi gravano, in relazione alle caratteristiche del terreno; fenomeni tellurici o vulcanici ed inondazioni, alluvioni ed allagamenti. **Acqua piovana:** i danni al fabbricato e/o contenuto a seguito di infiltrazioni di acqua dal terreno; da penetrazione di acqua piovana attraverso finestre o lucernari lasciati aperti; a merci poste nei locali interrati e seminterrati; cose poste a meno di 12 cm. sul livello del pavimento del locale. **Colaggio acqua da impianti automatici di estinzione:** i danni in occasione di lavori di installazione o riparazione, collaudi, prove, modifiche costruttive sia dell'impianto che dei locali protetti; da gelo; le spese per la ricerca del guasto o della rottura e per la sua riparazione. **Ricorso terzi dei locatari:** i danni a cose che l'Assicurato abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo; di qualsiasi natura conseguenti ad inquinamento dell'acqua dell'aria e del suolo; causati a coniuge, genitori, figli dell'assicurato o ad altri parenti suoi conviventi; al legale rappresentante, ai soci a responsabilità illimitata, agli amministratori; ai prestatori di lavoro. **Rimborso canoni:** non sono indennizzati i canoni relativi a prolungamento od estensione dell'inutilizzabilità del fabbricato causata da scioperi, serrate, provvedimenti imposti dall'Autorità; difficoltà di reperimento dei materiali imputabili ad eventi eccezionali o di forza maggiore, quali, a titolo di esempio, disastri naturali, scioperi che impediscano o rallentino le forniture, stati di guerra; modifiche, migliorie eseguite in occasione della riparazione o della ricostruzione del bene distrutto o danneggiato. **Sono inoltre esclusi i danni** di contaminazione da sostanze chimiche, biologiche, radioattive o nucleari verificatesi in conseguenza di atti di terrorismo; a fabbricati adibiti ad attività di cernita, riciclo, trasformazione, smassamento, smaltimento e deposito di rifiuti di qualunque genere.

SEZIONE II ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE – Spargimento acqua non conseguenti a rottura accidentale di pluviali e grondaie, di tubazioni e condutture, di impianti idrici, igienico sanitario, di riscaldamento e condizionamento installati nel fabbricato o a occlusioni di tubazioni e condutture. **Caduta neve:** direttamente provocati dalla neve al tetto ed alla copertura. **Strade private ed aree scoperte non gravate da servitù pubblica, marciapiedi e/o piani di calpestio di pertinenza del fabbricato, giardini con relativi alberi di alto fusto:** i danni a parchi, attrezzature sportive e per giochi. **Sono inoltre esclusi** i danni a cose ed animali che il Contraente abbia in consegna o custodia o detenga a qualsiasi titolo o per qualsiasi destinazione; dalla detenzione o dall'impiego di sostanze radioattive o di apparecchi per l'accelerazione di particelle atomiche, come pure i danni che, in relazione ai rischi assicurati, si siano verificati in connessione con fenomeni di trasmutazione del nucleo dell'atomo o con radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche; derivanti da responsabilità volontariamente assunte e non derivanti direttamente dalla legge; da presenza, uso, contaminazione, estrazione, manipolazione, lavorazione, vendita, distribuzione e/o stoccaggio di amianto e/o di prodotti contenenti amianto.



Ci sono limiti di copertura?

GARANZIA BASE - SEZIONE I DANNI AI FABBRICATI – Per tutte le garanzie opera una franchigia di € 154 salvo quanto indicato. Gelo: franchigia € 516, limite € 15.000 per anno. **Fenomeno elettrico:** franchigia € 154, limite € 30.000 per anno. **Fenomeno elettrico su impianti di allarme telefonici e relative centrali ed altre apparecchiature elettriche ed elettroniche in locazione finanziaria insieme al fabbricato:** franchigia € 300, limite € 15.000 per anno. **Furto di fissi o infissi o guasti ladri in fabbricati vuoti o inoccupati:** franchigia € 154, limite € 11.000 per anno. **Spese demolizione e sgombero:** franchigia € 154, limite € 150.000 per sinistro. **Spese ricerca gusto:** franchigia € 154, limite € 50.000 per sinistro. **Spese ricerca guasti tubazioni interrate fabbricati civili:** scoperto 20%, franchigia € 500, limite 5‰ della somma assicurata per il fabbricato con il massimo di € 2.500 per annualità assicurativa. **Spese ricerca guasti tubazioni interrate fabbricati NON civili:** scoperto 20%, franchigia € 500, limite 5‰ della somma assicurata per il fabbricato con il massimo di € 5.000 per annualità assicurativa. **Eventi atmosferici:** franchigia € 2.582, limite 80% del valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile. **Grandine e vento:** scoperto 10%, franchigia € 2.500, limite 30% della somma assicurata con il massimo di € 100.000 per anno. **Grandine e vento con somma assicurata inferiore a € 85.000:** scoperto 10%, franchigia € 2.500, limite € 26.000 per anno. **Acqua piovana:** franchigia € 516. **Vento su lastre in fibrocemento o cemento amianto e manufatti in materia plastica:** scoperto 10%, franchigia € 2.500, limite € 35.000 per anno. **Onorari periti:** 3% dell'indennizzo con il massimo di € 25.000. **Ricorso terzi dei locatari per la conduzione dell'immobile:** limite € 500.000. **Ricorso dei locatari nei confronti dei locatori:** limite € 500.000 per anno. **Rimborso canoni:** franchigia giorni 10, limite € 80.000 per sinistro con il massimo di € 400.000 per annualità e polizza. **Colaggio acqua:** scoperto 10%, franchigia € 2.500, limite 30% della somma assicurata con il massimo di € 30.000 per anno. **Eventi sociopolitici:** franchigia € 5.164, limite 70% della somma assicurata con il limite di € 12.600.000 per fabbricati civili e € 4.800.000 per fabbricati non civili. **Sovraccarico neve:** franchigia € 5.164, limite 70% della somma assicurata con il limite di € 12.600.000 per fabbricati civili e € 4.800.000 per fabbricati non civili. **Terremoto:** franchigia € 5.164, limite 70% della somma assicurata con il limite di € 12.600.000 per fabbricati civili e € 4.800.000 per fabbricati non civili, fermo il limite di polizza annuo di € 70.000.000. **Inondazione, alluvione, allagamento:** franchigia € 5.164, limite 70% della somma assicurata con il limite di € 12.600.000 per fabbricati civili e € 4.800.000 per fabbricati non civili, fermo il limite di polizza annuo di € 45.000.000. **Cedimento, franamento, smottamento del terreno:** franchigia € 5.164, limite 70% della somma assicurata con il limite di € 12.600.000 per fabbricati civili e € 4.800.000 per fabbricati non civili. **SEZIONE II ASSICURAZIONE RESPONSABILITA' CIVILE - Per tutte le garanzie opera una franchigia di € 154 ed un massimale di € 2.582.284,50 per ogni sinistro, salvo quanto indicato. Rc del contraente nella sua qualità di committente di lavori:** scoperto 10%, franchigia € 258, limite € 2.582.284,50 per ogni sinistro.



A chi è rivolto questo prodotto?

Ai sottoscrittori di un contratto di leasing immobiliare con Alba Leasing



Quali costi devo sostenere?

Sulla base dei dati storici relativi al presente prodotto l'ammontare medio dei costi è pari ad € 356,56 di cui Euro 71,31 quale quota parte percepita dagli intermediari, corrispondente al 20,00% dei costi.

COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE?

All'Impresa assicuratrice	Per iscritto: - Servizio "Buongiorno Reale" - Reale Mutua Assicurazioni, via Corte d'Appello 11, 10122 Torino – N. Verde 800.320.320 (attivo da lunedì a sabato, ore 8 - 20), fax 011 7425420 – E-mail: buongiornoreale@realemutua.it . Funzione incaricata: Ufficio Reclami Gruppo Reale Mutua, via M.U. Traiano 18, 20149 Milano. La Compagnia è tenuta a rispondere entro 45 giorni. Info su www.realemutua.it .
All'IVASS	In caso di esito insoddisfacente o risposta tardiva: IVASS, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, fax 06.42133206, pec: ivass@pec.ivass.it . Info su: www.ivass.it .

PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:

Mediazione	Interpellando 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). E' obbligatoria per l'eventuale ricorso all'Autorità Giudiziaria.
Negoziazione assistita	Tramite richiesta del proprio avvocato all'impresa.
Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie	Commissione di Garanzia dell'Assicurato: ricorso gratuito, decisione vincolante solo per la Società. Info e Regolamento su www.realemutua.it Liti transfrontaliere: per controversie con un'impresa d'assicurazione con sede in uno Stato membro dell'Unione Europea diverso dall'Italia, l'interessato può presentare reclamo all'IVASS con la richiesta di attivazione della procedura FIN-NET o presentarlo direttamente al sistema estero competente, attivando tale procedura accessibile dal sito internet www.ivass.it

REGIME FISCALE

Trattamento fiscale applicabile al contratto	Sezione I Danni ai fabbricati, Sezione II assicurazione Responsabilità civile: 22,25%
--	---

PER QUESTO CONTRATTO L'IMPRESA NON DISPONE DI UN'AREA INTERNET RISERVATA AL CONTRAENTE (c.d. HOME INSURANCE), PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE NON POTRAI CONSULTARE TALE AREA.