

## ASSICURAZIONE LOCAZIONE SERENA

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

Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A.

Locazione Serena

Versione n. 1 del 30 ottobre 2019 (ultimo 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.**

**Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A.**, con sede Legale a 10071 Borgaro Torinese (TO) alla via Lanzo 29 e Direzione Generale a 20864 Agrate Brianza (MB) al viale Gian Bartolomeo Colleoni 21. Tel: +39.039.9890001, sito internet **www.nobis.it**, e-mail: **assicurazioni@nobis.it**, PEC: **nobisassicurazioni@pec.it**.

Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A. è registrata in Italia ed autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa con Decreto del Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato del 20 ottobre 1993 (Gazzetta Ufficiale del 03 novembre 1993 n. 258). È iscritta alla Sez. I, al n. 1.00115, dell'Albo delle Imprese IVASS e ne è soggetta a controllo.

Capogruppo del Gruppo Nobis, iscritto al n. 052 dell'Albo dei Gruppi Assicurativi.

### **Esercizio 2018**

#### **Bilancio approvato il 29/04/2019**

Il patrimonio netto della Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A. ammonta ad € 43.549.367 di cui capitale sociale € 34.013.382, riserva di sovrapprezzo € 100.382 e riserve patrimoniali € 9.435.603.

Si precisa che gli indici di solvibilità, regime Solvency II, riferito alla gestione danni è pari a: 126,18% che rappresenta il Ratio Fondi propri ammissibili su SCR (Requisito Patrimoniale di Solvibilità) e 280,40% che rappresenta il Ratio Fondi propri ammissibili su MCR (Requisito Patrimoniale Minimo).

Per ogni successivo aggiornamento si rimanda alla consultazione del sito internet dell'Impresa [www.nobis.it](http://www.nobis.it)

**Al contratto si applica la normativa italiana e lo stesso è soggetto esclusivamente alla giurisdizione italiana.**



## CHE COSA È ASSICURATO?

L'Impresa si obbliga ad indennizzare l'Assicurato, **nel limite della percentuale del massimale assicurato indicato sul modulo di polizza**, per le perdite pecuniarie derivanti dalla perdita dei canoni di locazione e per gli infortuni subiti dal conduttore dell'immobile.

### OPZIONI CON RIDUZIONE DEL PREMIO

<b>Indicare l'opzione</b>	Non sono previste riduzioni di premio per il prodotto Locazione Serena
<b>OPZIONI CON PAGAMENTO DI UN PREMIO AGGIUNTIVO</b>	
<b>Indicare l'opzione</b>	Non sono previste opzioni con pagamento di un premio aggiuntivo per il prodotto Locazione Serena



## CHE COSA NON È ASSICURATO?

<b>Rischi esclusi</b>	I rischi esclusi sono già stati dettagliati nel DIP Base, alla consultazione del quale si rimanda in questa sede.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## CI SONO LIMITI DI COPERTURA?

Qui di seguito, si riportano le principali esclusioni specifiche per ciascuna garanzia. Le esclusioni, valide per tutte le garanzie, sono già state elencate nel DIP Base.

<b>Perdite pecuniarie</b>	<p>Non è riconosciuto alcun indennizzo nel caso di contratti o accordi in forza dei quali il godimento dell'immobile è il corrispettivo, anche parziale, di una prestazione d'opera.</p> <p>L'Impresa effettuerà il pagamento dell'indennizzo a condizione che:</p> <p>a) il contratto di locazione (che forma parte integrante della polizza) venga registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione della polizza o nel caso in cui sia stato registrato prima della decorrenza della stessa che non sia trascorso un periodo superiore a 15 giorni, pena la decadenza della copertura per entrambi i casi e il premio rimane acquisito dall'Impresa;</p> <p>b) Il Conduttore abbia attivato le utenze dell'immobile (luce, gas, acqua, rifiuti e telefono) o le abbia volturate a sé;</p> <p>c) che lo sfratto non sia stato richiesto per finita locazione o per necessità;</p> <p>d) l'Assicurato dimostri di aver provveduto ad esigere, con regolare azione civile, il pagamento del canone nei confronti del Conduttore e anche nei confronti dell'eventuale coobbligato presente sul contratto di locazione regolarmente indicato in polizza.</p>
<b>Infortuni</b>	<p>Non sono considerati infortuni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) le ernie;</li> <li>2) gli avvelenamenti e le infezioni che non abbiano per causa diretta ed esclusiva una lesione rientrante nella definizione di infortunio, le conseguenze di operazioni chirurgiche o di trattamenti non resi necessari da infortunio;</li> <li>3) gli infarti da qualsiasi causa determinati;</li> <li>4) quelli subiti durante il periodo di arruolamento volontario, di richiamo per mobilitazione o per motivi di carattere eccezionale.</li> </ol> <p>Non sono assicurabili, indipendentemente dalla concreta valutazione dello stato di salute, le persone affette da epilessia, alcoolismo, tossicodipendenza, sieropositività ove già diagnosticata dal test H.I.V., sindrome da immunodeficienza acquisita (AIDS) o dalle seguenti infermità mentali: sindromi organiche cerebrali, schizofrenia, forme maniaco-depressive o stati paranoici. Di conseguenza l'assicurazione cessa al manifestarsi di tali affezioni o, nel caso di sieropositività al test H.I.V., nel momento in cui questa viene diagnosticata.</p> <p>L'Impresa corrisponde l'indennizzo per le conseguenze dirette ed esclusive dell'infortunio. Se, al momento dell'infortunio, l'Assicurato non è fisicamente integro e sano, sono indennizzabili soltanto le conseguenze che si sarebbero comunque verificate qualora l'infortunio avesse colpito una persona fisicamente integra e sana.</p> <p>In caso di perdita anatomica o riduzione funzionale di un organo o di un arto già minorato, le percentuali previste dalla "Tabella" prescelta per la liquidazione dell'indennità spettante sono diminuite tenendo conto della invalidità preesistente. L'indennità per il caso di morte non è cumulabile con quella per invalidità permanente.</p>

Per ogni singola garanzia indicata nel presente prodotto ed esplicitamente sottoscritta dal contraente sono previsti somme assicurabili (massimali), limiti ed eventuali franchigie o scoperti identificati nella Scheda di Polizza/Condizioni di Assicurazione.

Si precisa inoltre che, con il pagamento dell'indennizzo, Nobis rimane surrogata nei limiti delle somme corrisposte, in ogni diritto, ragione ed azione del locatore verso il conduttore, i suoi aventi diritti e terzi coobbligati.

Ove Nobis lo richieda, il locatore è tenuto a fare cessione formale di detti diritti ed azioni ed a munirla dei necessari mandati ed ad assisterla efficacemente nell'esperimento delle azioni medesime, fornendo i documenti che la stessa Nobis ritenga utili.

È fatto obbligo al Contraente, all'atto di sottoscrizione della quietanza, in relazione alle somme indennizzabili, di cedere tutti i diritti di rivalsa alla Compagnia nei confronti dei terzi morosi o coobbligati.



## CHE OBBLIGHI HO? QUALI OBBLIGHI HA L'IMPRESA?

<p><b>Cosa fare in caso di sinistro</b></p>	<p>In caso di sinistro, il Contraente o l'Assicurato, deve darne avviso scritto all'Intermediario al quale è assegnato il contratto e per conoscenza alla Direzione - Servizio Sinistri Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A. - Ufficio Sinistri - Viale Colleoni, 21 - 20864 AGRATE BRIANZA (MB) - Numero Verde 800.894153 oppure dall'estero +39.039.9890724, entro 5 (cinque) giorni dall'evento oppure immediatamente da quando ne ha avuto conoscenza, indicando la data, le cause del sinistro e l'entità, almeno approssimativa, del danno e, nei casi previsti, copia della denuncia presentata alle Autorità Competenti. Nel caso di omissione dell'obbligo di avviso di cui sopra, l'Assicurato, può perdere integralmente o parzialmente il diritto all'indennità.</p> <p>In caso di sinistro relativo alla garanzia Infortuni, il Contraente o l'Assicurato devono darne avviso scritto all'Intermediario alla quale è assegnata la polizza oppure all'Impresa entro tre giorni da quello in cui l'infortunio si è verificato o da quando ne hanno avuto conoscenza. L'inadempimento di tale obbligo può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo. La denuncia dell'infortunio deve contenere l'indicazione del luogo, giorno, ora e causa dell'evento e deve essere corredata da certificato medico. Il decorso delle lesioni dev'essere documentato con invio all'Impresa di ulteriori certificati medici. Resta in ogni caso convenuto che l'Assicurato deve sottoporsi agli eventuali accertamenti e controlli medici disposti dall'Impresa, fornire alla stessa ogni informazione e produrre copia della cartella clinica completa, a tal fine sciogliendo dal segreto professionale i medici che lo hanno visitato e curato. Le spese di cura e quelle relative ai certificati medici sono a carico dell'Assicurato, salvo che siano espressamente comprese nell'assicurazione.</p> <p><b>Assistenza diretta/in convenzione:</b> si specifica che il contratto non prevede la presenza di prestazioni fornite direttamente all'Assicurato da enti/strutture convenzionate con l'Impresa.</p> <p><b>Gestione da parte di altre imprese:</b> Si specifica che il contratto non prevede la trattazione dei sinistri da parte di altre Compagnie.</p> <p><b>Prescrizione:</b> così come stabilito dall'art. 2952 c.c., i diritti dell'assicurato derivanti dal contratto si prescrivono in due anni dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui si fonda il diritto e/o dal giorno in cui il terzo ha richiesto il risarcimento all'Assicurato o ha promosso contro di questi azione.</p>
<p><b>Dichiarazioni inesatte o reticenti</b></p>	<p>Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente/Assicurato relative a circostanze che influiscono sulla valutazione del rischio, compresi i dati identificativi e patrimoniali del Conduttore e degli eventuali coobbligati, possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione. Il Contraente e l'Assicurato devono dare comunicazione scritta a Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A. di ogni aggravamento o diminuzione del rischio. Gli aggravamenti di rischio non noti a Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A., possono comportare la perdita parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione.</p>
<p><b>Obblighi dell'impresa</b></p>	<p>L'Impresa si obbliga a istruire il sinistro nel più breve tempo possibile e, sempre nel più breve tempo possibile, a provvedere alla liquidazione del danno a seguito della ricezione di tutta la documentazione necessaria e dell'accertamento del diritto all'indennizzo. Per quanto riguarda la garanzia Perdita Pecuniarie, Il Contraente/Assicurato, avrà diritto ad ottenere da Nobis, l'effettiva perdita pecuniaria patita, nel limite di quanto previsto dalle Condizioni di Assicurazione, entro 60 giorni lavorativi successivi da quando Nobis avrà ricevuto originale o copia autenticata dell'ordinanza di sfratto con indicazione della data di esecutività dello stesso e delle indicazioni IBAN sul quale effettuare il versamento</p>



## QUANDO E COME DEVO PAGARE?

<p><b>Premio</b></p>	<p>Il pagamento del premio poliennale deve essere versato in unica soluzione all'atto della stipulazione del contratto. Se il Contraente non paga il premio o la prima rata di premio stabilita dal contratto, l'assicurazione resta sospesa fino alle ore 24 del giorno in cui il contraente paga quanto da lui dovuto. Se alle scadenze convenute il Contraente non paga i premi successivi, l'assicurazione resta sospesa dalle ore 24 del quindicesimo giorno dopo quello della scadenza. Non è previsto alcun rimborso del premio nel caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione.</p>
<p><b>Rimborso</b></p>	<p><b>Dopo ogni sinistro, denunciato a termini di contratto, e fino al 60° giorno dal pagamento o rifiuto dell'indennizzo, il Contraente o l'Impresa possono recedere dall'assicurazione.</b> In caso di recesso esercitato dall'Impresa questo ha effetto dopo 30 giorni e l'Impresa entro 15 giorni dalla data di efficacia del recesso, rimborserà la parte di premio, al netto dell'imposta, relativa al periodo di rischio non corso.</p>



## QUANDO COMINCIA LA COPERTURA E QUANDO FINISCE?

<p><b>Durata</b></p>	<p>Il contratto ha durata poliennale e non si rinnova tacitamente alla scadenza.</p>
<p><b>Sospensione</b></p>	<p>Non è ammessa la sospensione del contratto o delle singole garanzie.</p>



## COME POSSO DISDIRE LA POLIZZA?

<b>Ripensamento dopo la stipulazione</b>	<p>Qualora il contratto preveda la conclusione mediante tecniche di comunicazione a distanza, il Contraente ha diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• di scegliere di ricevere e di trasmettere il Set Informativo e la documentazione di cui al Capo III del Regolamento IVASS n. 40/2018 su supporto cartaceo o su altro supporto durevole;</li> <li>• di richiedere in ogni caso e senza oneri la ricezione della documentazione di cui sopra su supporto cartaceo e di modificare la tecnica di comunicazione a distanza;</li> <li>• di utilizzare, a seguito della richiesta dell'Impresa di sottoscrivere e ritrasmettere il contratto inviato, a sua scelta il supporto cartaceo o altro supporto durevole;</li> <li>• nel caso di contratto a distanza tramite Call Center i cui addetti non siano dipendenti dell'impresa, di essere messo in contatto con il responsabile del coordinamento e del controllo dell'attività di promozione e collocamento dei contratti di assicurazione</li> </ul>
<b>Risoluzione</b>	L'Impresa si riserva la facoltà di recedere dal contratto, con preavviso di 30 giorni, al verificarsi delle condizioni idonee a modificare il rischio, quali, ad esempio, la cessione del ramo di azienda, la fusione societaria, la modifica dell'assetto societario oppure la modifica del soggetto intestario del contratto di locazione e degli eventuali coobbligati.



## A CHI È RIVOLTO QUESTO PRODOTTO?

Il presente contratto è rivolta ai locatori di immobili siti nel territorio della Repubblica italiana ad uso civile e commerciale per tutelarli in caso di morosità del Conduttore.



## QUALI COSTI DEVO SOSTENERE?

L'Assicurato al momento della sottoscrizione del contratto di assicurazione dovrà sostenere il costo relativo al premio quantificato secondo la tariffa predisposta e le garanzie prescelte.

Costi d'intermediazione: la quota media spettante all'Intermediario per il ramo 1 (Infortuni) è pari al 34,19%, per il ramo 16 (Perdite Pecuniarie) è pari al 40,08%.

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

<b>All'impresa assicuratrice</b>	Eventuali reclami riguardanti il rapporto contrattuale o la gestione dei sinistri devono essere inoltrati dal Cliente all'Ufficio Reclami di Nobis Compagnia di Assicurazioni S.p.A., Viale Gian Bartolomeo Colleoni n. 21, 20864 - Agrate Brianza - MB - fax 039/6890.432 - reclami@nobis.it. Risposta entro 45 giorni.
<b>All'IVASS</b>	L'Assicurato qualora non si ritenga soddisfatto dalla risposta dell'Impresa potrà rivolgersi all'IVASS, Servizio Tutela degli Utenti, Via del Quirinale, 21, - 00187 - Roma, fax 06.42133206, PEC: ivass@pec.ivass.it, utilizzando l'apposito modulo denominato "Allegato 2" (reperibile dal sito <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a> , sezione "guida reclami", "come presentare un reclamo") corredando l'esposto della documentazione relativa al reclamo trattato dall'Impresa.
<b>PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:</b>	
<b>Mediazione</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> . (Legge 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>	Per la risoluzione delle liti transfrontaliere è possibile presentare reclamo all'IVASS direttamente al sistema estero competente chiedendo l'attivazione della procedura FIN-NET o dalla normativa applicabile.

**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**