

L'AFFITTO È ASSICURATO

TUTELA AFFITTO

INQUILINO



TUTELA LEGALE
E PERDITE PECUNIARIE
CON INDENNIZZO
DEI CANONI DI LOCAZIONE

ICA
ASSICURAZIONE

DAL 1932 TUTELA E INDIPENDENZA
AL SERVIZIO DEGLI ASSICURATI

NORME GENERALI CHE REGOLANO L' ASSICURAZIONE

ART. I DECORRENZA E OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA - L'Assicurazione ha effetto dalla ore 24 del giorno indicato in polizza, qualora il premio sia stato pagato in tale data; in caso diverso la garanzia decorre dalle ore 24 del giorno in cui viene effettuato il pagamento. (Art. 1901 C.C.- Mancato pagamento del premio). Il pagamento del premio è anticipato per l'intera durata del contratto. **Insorgenza del sinistro:** si intende il verificarsi dell'evento dal quale trae origine la vertenza. Qualora tale evento si protragga attraverso più atti successivi, il sinistro si considera avvenuto nel momento cui si riferisce la prima azione od omissione.

Art. II - LIMITI TERRITORIALI - L'Assicurazione vale per:

- immobili ad uso CIVILE ABITAZIONE siti nei Paesi dell'Europa Geografica, per controversie trattate avanti all'Autorità Giudiziaria degli stessi Paesi
- immobili ad uso COMMERCIALE siti in Italia, Vaticano, S. Marino per controversie trattate avanti all'Autorità Giudiziaria degli stessi Paesi

Art. III – VARIAZIONI DI RISCHIO - Il presente contratto è operante in relazione alle Parti (Proprietario; Inquilino) e all'immobile espressamente indicati. L'Assicurazione si risolve automaticamente, senza che la Compagnia sia tenuta ad alcun rimborso del premio pagato, a seguito della cessazione del contratto di locazione stipulato tra le Parti individuate in Polizza.

Art. IV - MASSIMALE spese legali e peritali - La garanzia è prestata illimitatamente per numero di vertenze nell'anno assicurativo, con massimo esborso di Euro 10.000 per evento, salvo quanto previsto alla garanzia "Procedimenti per convalida di sfratto". **MASSIMALE perdite pecuniarie** - Estensione facoltativa "Indennizzo forfetario canoni di locazione insoluti". La garanzia è prestata quale indennizzo a titolo di concorso e il massimale ivi indicato deve intendersi per evento e per l'intera durata del contratto.

Art. V - DENUNCIA DEI SINISTRI - La denuncia di sinistro, come qualsiasi altro atto pervenuto all'Assicurato, deve essere inviata tempestivamente, e comunque non oltre 30 giorni dalla data del sinistro o dall'avvenuta conoscenza. È onere del Contraente-Assicurato trasmettere tutta la documentazione necessaria alla Direzione della Società o al Corrispondente prima di conferire incarico al Legale o Perito, salvo casi di comprovata urgenza, pena la perdita del diritto all'indennizzo.

Art. VI GESTIONE DELLE VERTENZE

La trattazione stragiudiziale è riservata esclusivamente alla Direzione della Società, che si impegna a svolgere ogni attività idonea per realizzare una bonaria definizione. Nell'eventualità di esito infruttuoso della trattativa, ed in ogni caso di difesa penale, la Società ratificherà la nomina del Professionista prescelto dall'Assicurato, sussistendo le condizioni per l'operatività della garanzia.

L'incarico per promuovere azioni, difendersi in sede penale e resistere in sede civile, proporre appelli ed opposizioni dovrà essere preventivamente comunicato e ratificato per iscritto esclusivamente dalla Direzione della Società per ogni grado di giudizio.

La garanzia non è operante per vertenze denunciate alla Direzione una volta intervenuta la definizione in qualunque stato, grado o fase del giudizio.

LIBERA SCELTA DEL LEGALE, PERITO E INFORMATORE PER DISTRETTO DI CORTE D'APPELLO

All'atto della trasmissione della denuncia, l'Assicurato ha la facoltà d'indicare il nominativo di un unico Legale, Perito, Informatore con studio nel DISTRETTO DI CORTE D'APPELLO in cui è ricompreso il Giudice competente a conoscere la vertenza. In mancanza di tale indicazione la Società provvederà direttamente. Qualora l'Assicurato scelga un Professionista con studio in Distretto diverso la garanzia non è operante.

La Società non è responsabile dell'operato dei Professionisti ed è impegnata al pagamento delle parcelle per quanto liquidato in sentenza e comunque sino ai massimi previsti dalla tariffa professionale. È facoltà della Società richiedere all'Assicurato che i Professionisti prescelti redigano un preventivo di spesa e che le parcelle siano vistate per congruità dai competenti Consigli dell'Ordine: nel caso in cui vengano confermate integralmente, le spese relative alla vidimazione saranno a carico della Società.

MODALITÀ OPERATIVE

L'Assicurato è tenuto a fornire i chiarimenti e la documentazione richiesta dalla Società per la corretta istruzione del fascicolo nonché in via preventiva a sottoporre i prospetti di parcella formulati dai Professionisti.

L'Assicurato non può revocare il mandato conferito o determinarne la dismissione, senza benestare della Società. Nel caso in cui la sostituzione sia stata ratificata, la Società rimborserà entro il massimale le spese, competenze ed onorari - salvo duplicazione attività - del secondo Professionista nominato dall'Assicurato, deducendo gli anticipi e/o pagamenti già eventualmente effettuati. Nel caso di proposta transattiva in sede giudiziale l'Assicurato è tenuto a sottoporre alla Società, per la preventiva ratifica, l'indicazione del capitale e delle spese legali.

Non è oggetto di copertura assicurativa il pagamento di sanzioni pecuniarie, perizie di parte ove non sussista contestazione, spese di consulenza e di trattazione stragiudiziale se non seguite da azione processuale esperita dallo stesso Legale.

Tutte le somme recuperate spetteranno all'Assicurato. Onorari, competenze e spese liquidate in giudizio o consensualmente saranno a favore della Società che le ha sostenute.

In caso di disaccordo tra l'Assicurato e la Società sull'interpretazione delle clausole del presente contratto, la decisione verrà demandata ad un Arbitro designato di comune accordo dalle Parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale competente ex art. IX C.G.P. Le spese di arbitrato saranno a carico dell'Assicurato e della Società nella misura del 50%. Qualora la decisione arbitrale sia favorevole all'Assicurato Uca rimborsa le spese arbitrali sostenute.

L'inosservanza di una o più disposizioni del presente articolo comporta la decadenza dai benefici del contratto.

Art. VII – RECESSO DAL CONTRATTO E ANTICIPATA RISOLUZIONE - Dopo ogni denuncia e/o pagamento di sinistro e sino al 60° giorno dalla sua definizione, la Società potrà risolvere il contratto con ripetizione della quota di premio pagato e non goduto al netto delle imposte. Se trattasi di Consumatore il diritto di recesso è bilaterale, ferme le condizioni sopra esposte per l'esercizio dello stesso.

Il contratto si risolve di diritto dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento, dall'ammissione alla procedura di concordato preventivo e/o di amministrazione controllata, dalla messa in liquidazione. Il premio pagato si intende acquisito (Art. 1898 C.C. - Aggravamento del rischio).

Per i sinistri già denunciati la Società è liberata da ogni ulteriore prestazione dalla data di risoluzione del contratto.

Art. VIII – DURATA DEL CONTRATTO - Il presente contratto è operante nei confronti delle Parti e sino alla scadenza espressamente indicate in Polizza, senza tacito rinnovo.

Art. IX – COMPETENZA TERRITORIALE - È competente l'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede la Direzione della Società, oppure quella ove ha sede il Corrispondente assegnatario del contratto, nonché il luogo in cui il Consumatore è residente o ha eletto domicilio.

Art. X - ONERI FISCALI - Sono a carico del Contraente

Art. XI - FORMA DELLE COMUNICAZIONI ALLA SOCIETÀ - Tutte le comunicazioni dell'Assicurato alla Società o al Corrispondente assegnatario del contratto devono avere data certa. Nessuna condizione, né accordo tra l'Assicurato e il Corrispondente è valido senza la ratifica scritta da parte della Direzione della Società.

Art. XII - CONDIZIONI PER L'ASSUNZIONE DEL RISCHIO - La Richiesta emissione contratto e la documentazione allegata formano parte integrante della polizza assicurativa. L'incompleta o parziale compilazione/trasmissione delle stesse, le dichiarazioni inesatte o reticenti, l'assenza dei requisiti prescritti o della sottoscrizione della Richiesta, nonché il preventivo mancato benessere da parte della Direzione all'emissione del contratto comportano il mancato perfezionamento del contratto, la sua nullità e la perdita del diritto all'indennizzo.

Art. XIII - ALTRE ASSICURAZIONI - L'Assicurato ha l'onere di comunicare la sussistenza di altre polizze per lo stesso rischio. In caso di sinistro la garanzia Uca interviene a secondo rischio.

Art. XIV - INDICIZZAZIONE - Il contratto, il massimale le indennità e il premio non sono assoggettati all'adeguamento in proporzione alle variazioni percentuali del numero indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - già costo della vita - ISTAT.

La Società UCA rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti del Contraente e/o dell'Assicurato. Per quanto non contemplato si richiamano le norme di Legge.

OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

LA SOCIETÀ ASSICURA IL RISCHIO DELLE SPESE LEGALI E PERITALI, PER OGNI GRADO E SEDE DI GIUDIZIO, PER LA TUTELA DEI DIRITTI DEL PROPRIETARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ASSICURATA NEI CONFRONTI DEL CONDUTTORE, IN CONSEGUENZA DEI FATTI DERIVANTI DAL RISCHIO INDICATO IN POLIZZA, SINO ALLA CONCORRENZA DEL MASSIMALE. LA GARANZIA È PRESTATATA A CONDIZIONE CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E L'UNITÀ IMMOBILIARE LOCATA SIANO CONFORMI ALLE AUTORIZZAZIONI, CERTIFICAZIONI E PRESCRIZIONI RICHIESTE DALLA LEGGE.

SOGGETTI E BENI ASSICURATI: PROPRIETARIO - UNITÀ IMMOBILIARE identificata in polizza

SPESE LEGALI E PERITALI

ASSISTENZA E CONSULENZA LEGALE, trattazione diretta ed esclusiva della fase stragiudiziale preliminare da parte della Società

SPESE, COMPETENZE ED ONORARI dei PROFESSIONISTI LIBERAMENTE SCELTI DALL'ASSICURATO EX ART. VI CGP con studio nel DISTRETTO DI CORTE D'APPELLO competente: Legale; Perito; Arbitro; Informatore;

SPESE DI REGISTRAZIONE ATTI GIUDIZIARI; SOCCOMBENZA; GIUSTIZIA PENALE.

VERTENZE EXTRACONTRATTUALI E CONTRATTUALI

RECUPERO DANNI SUBITI PER FATTO ILLECITO DEL CONDUTTORE compresa la formulazione di Denuncia-Querela quando vi segua Costituzione di Parte Civile per:

- **DANNI ALLA PERSONA DEL PROPRIETARIO**

- **DANNI ALL'UNITÀ IMMOBILIARE ASSICURATA**, comprese le modifiche eseguite dal Conduttore senza autorizzazione.

VERTENZE TRA PROPRIETARIO E CONDUTTORE relative al **contratto di locazione e sub-locazione dell'unità immobiliare locata**. La garanzia è prestata a favore del Proprietario

PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFATTO: Massimale per vertenza e per l'intera durata del contratto Euro 2.500 per civile abitazione / Euro 5.000 per immobile commerciale. Il massimale deve considerarsi unico per i procedimenti sotto riportati

- **FINITA LOCAZIONE: Intimazione di licenza e di sfratto**

L'assicurazione è operante a condizione che la disdetta al contratto di locazione sia stata presentata dal Proprietario trascorsi 120 giorni dal perfezionamento della presente polizza.

- **MOROSITÀ: Intimazione di sfratto, Recupero Canoni, Spese Condominiali, Accessorie.**

L'assicurazione è operante per inadempienze sorte trascorsi 120 giorni dal perfezionamento del presente contratto e che attengano almeno a due mensilità. La garanzia è prestata semprechè ricorrano i presupposti per l'escussione totale o parziale delle somme richieste. L'assicurazione non è operante quando la morosità sia dovuta a irreperibilità del Conduttore, abbia avuto inizio anteriormente al perfezionamento del contratto o sia continuazione di precedenti morosità non sanate.

SEDE PENALE

La garanzia opera sul presupposto che sia richiesta dall'Autorità competente la presenza di un Avvocato, per fatti penalmente rilevanti derivanti dalla proprietà dell'unità immobiliare assicurata.

DIFESA PENALE del Proprietario per reati colposi e contravvenzionali commessi o attribuiti, anche in qualità di persona informata sui fatti, compreso patteggiamento. Sono escluse le imputazioni dolose anche se seguite da assoluzione, patteggiamento, derubricazione, estinzione del reato e/o della pena

DUPLICE DIFESA PENALE del Proprietario per imputazioni colpose. A richiesta del Proprietario, la Società ratificherà incarico ad un Legale prescelto, oltre a quello già eventualmente incaricato dalla Compagnia di R.C.

ESTENSIONE PERDITE PECUNIARIE

Operante se richiamata in polizza e per la quale sia stato corrisposto il relativo soprapremio

INDENNIZZO FORFETARIO CANONI DI LOCAZIONE INSOLUTI: l'estensione è operante per inadempienze sorte trascorsi 120 giorni dal perfezionamento del presente contratto ed esclusivamente per le vertenze per le quali sia stata attivata la garanzia - **PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFATTO** - qualora non sia stato ottenuto recupero integrale di capitale e spese legali. Esperito il primo tentativo di esecuzione forzata, a condizione che non sia dato corso ulteriore all'azione legale o non ricorrano i presupposti per l'esercizio della stessa, la Società si impegna a versare un indennizzo conseguente al mancato pagamento dei canoni maturati a titolo di perdite pecuniarie. L'assicurazione garantisce, per l'intera durata del contratto, sino a sei mensilità del canone indicato nel contratto di locazione, con un massimo di Euro 600 mensili per civile abitazione / Euro 1200 mensili per immobile commerciale. È altresì compreso il periodo di mancato preavviso che la Compagnia riconosce nella misura di una mensilità

ESCLUSIONI

L'assicurazione è operante per quanto espressamente indicato in polizza. Sono escluse: azioni a tutela del diritto di proprietà, possesso e altri diritti reali; vertenze con il condominio e i condomini, impugnazione di delibere assembleari; ristrutturazione dell'unità immobiliare o sue parti; vertenze tra comproprietari della stessa unità immobiliare; compra-vendita, permuta, successioni, donazioni dell'unità assicurata; arbitrato e azione legale nei confronti di compagnie di assicurazione; difesa in sede civile; illeciti amministrativi; materia contributiva, fiscale, tributaria contabile e fallimentare, amministrativa; locazione a parenti in linea retta e affini.

GLOSSARIO GIURIDICO

Ai termini che seguono le Parti attribuiscono il significato sotto specificato:

ANNO ASSICURATIVO: periodo di vigenza dell'assicurazione che decorre dalle ore 24 della data di pagamento del premio convenuto annualmente fino alle ore 24 della prima scadenza annuale successiva.

ASSICURATO/PROPRIETARIO: soggetto beneficiario dell'Assicurazione = Proprietario dell'immobile

CONDUTTORE: colui che riceve in locazione l'unità immobiliare = Inquilino

CONTRAENTE/CONDUTTORE: il soggetto che stipula l'assicurazione a favore del Proprietario.

EVENTO: conseguenza giuridicamente rilevante di un fatto - comportamento anche omissivo - presunta violazione di norme di legge o accordi anche verbali

LOCAZIONE: contratto con il quale una parte (Proprietario) si obbliga a far utilizzare ad un terzo (Conduttore) una data cosa per un periodo di tempo determinato dalla legge o dal contratto dietro pagamento di un canone

PERDITE PECUNIARIE: lesione-diminuzione del patrimonio di un determinato soggetto a seguito di una delle ipotesi previste dall'art. 2 punto 1 6 del Codice delle assicurazioni

PARENTI: persone consanguinee - **AFFINI:** parenti del coniuge, senza legame di consanguineità.

PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFRATTO: quelli previsti dal C.p.c. agli artt. 657 - 669 del Libro IV – Titolo I – Capo II

PROPRIETARIO: colui che ha il diritto di godere e disporre di un bene entro i limiti fissati dalla legge

REATO: comportamento in violazione di norme penali. **IMPUTAZIONE COLPOSA:** reato commesso a causa di negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e regolamenti (Artt. 42 e 43 C.P.).

RISCHIO: la probabilità che si verifichi il sinistro o la vertenza.

SOCIETÀ: UCA ASSICURAZIONE Spese Legali e Peritali S.p.A

SPESE DI GIUSTIZIA PENALE (Art. 535 C.P.P. 1°co): spese del processo penale dovute allo Stato.

SPESE DI SOCCOMBENZA NEL GIUDIZIO CIVILE - SPESE LEGALI LIQUIDATE A FAVORE DELLE PARTI CIVILI contro il Proprietario nel giudizio penale (Art. 54 l C.P.P.): spese che la parte soccombente/imputato è condannata a rimborsare alla parte vittoriosa.

SINISTRO: evento assicurato che è causa del danno

TRANSAZIONE: accordo con il quale le Parti definiscono un contenzioso, anche giudiziale.

TRATTAZIONE STRAGIUDIZIALE: tutta l'attività che precede o viene esperita in sede diversa dal giudizio o dall'arbitrato volta al componimento del contenzioso evitando il ricorso al Giudice.

VERTENZA CONTRATTUALE: controversia inerente l'esistenza, la validità o l'esecuzione di patti, accordi, contratti conclusi tra le Parti, anche verbalmente, con conseguente inadempimento della relative obbligazioni.

VERTENZA EXTRA CONTRATTUALE: controversia conseguente ad un fatto illecito, il cui obbligo di risarcimento prescinde dall'esistenza di un rapporto contrattuale.

NOTA INFORMATIVA PRECONTRATTUALE

La presente è formulata al fine di fornire al Contraente tutte le informazioni necessarie e preliminari alla conclusione del contratto di assicurazione, disciplinato agli Artt. 1899 e ss. Cod. Civ., ed è predisposta in osservanza dell'Art. 185 del D.Lgs. 209/05 e al Reg. 24/08 del 19/5/2008 e succ. modifiche. Il presente contratto è concluso con la Società **UCA ASSICURAZIONE SPESE LEGALI E PERITALI SPA** avente sede legale in Italia, Torino, 10123, Via S. Francesco da Paola n° 22. UCA ASSICURAZIONE è iscritta al Registro delle Imprese di Torino, con il n° 38/33, ed è stata autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa con Prov. Min. del 18/3/1935 e succ. D.M. 15870 del 26/11/1984 e D.M. 19867 del 8/9/1994. La **LEGISLAZIONE APPLICATA** è quella italiana.

EVENTUALI RECLAMI RIGUARDANTI IL RAPPORTO CONTRATTUALE O LA GESTIONE DEI SINISTRI devono essere inoltrati per iscritto a **UCA ASSICURAZIONE SPESE LEGALI E PERITALI SpA** - Direzione - Ufficio Relazioni con la Clientela – Servizio Reclami – Via S. F. da Paola n° 22 10123 TORINO – Tel. 011.562.73.73 Fax 011.562.15.63 – e-mail reclami@uca-assicurazione.com. Qualora l'esponente non si ritenga soddisfatto dall'esito del reclamo o in caso di assenza di riscontro nel termine massimo di quarantacinque giorni, potrà rivolgersi all'ISVAP, Servizio Tutela degli Utenti, Via del Quirinale 21, 00187 ROMA, corredando l'esposto della documentazione relativa al reclamo trattato dalla Compagnia. In relazione alle controversie inerenti le prestazioni si ricorda che permane la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria, oltre alla facoltà di ricorrere a sistemi conciliativi ove esistenti. **TERMINI DI PRESCRIZIONE:** due anni dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui il diritto si fonda, ai sensi Art. 2952 C.C.

Si richiama l'attenzione del Contraente sulla necessità di leggere il contratto prima di sottoscriverlo

INFORMATIVA ALL'INTERESSATO PER IL TRATTAMENTO ASSICURATIVO DEI DATI PERSONALI

In ottemperanza all'Art. 13, D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e succ. modifiche, ed in relazione ai dati personali che si intendono trattare, al fine di fornire i servizi richiesti alla ns. Società, Vi comunichiamo che il trattamento cui saranno sottoposti i dati personali è diretto all'espletamento da parte della Società dell'attività assicurativa, riassicurativa e di quelle ad essa connesse, cui la Società è autorizzata. Il titolare del trattamento è UCA ASSICURAZIONE SPA. Responsabile l'Amministratore della Società. I relativi dati identificativi possono essere acquisiti presso il Registro Pubblico tenuto dal Garante presso la sede legale, le sedi periferiche e le agenzie della Società.

Il testo delle Condizioni Generali della presente polizza, modello TutelAffitto Inquilino ED 2009 RGI, è redatto in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Le presenti Condizioni, unitamente al Simplo di polizza, costituiscono il contratto assicurativo.



TUTELA LEGALE INDIPENDENTE

UCA ASSICURAZIONE SPESE LEGALI E PERITALI S.p.A.

Sede e Direzione Generale:

10123 Torino - Via San Francesco da Paola, 22 - Tel. 011 5627373 - Fax 011 5621563

www.uca-assicurazione.com - uca@uca-assicurazione.com

Provvedimento Ministeriale del 18/03/1935

D.M. n° 15870 del 26/11/1984 - D.M. n° 19867 del 08/09/1994

Cap. Soc. Euro 2.700.000 i.v. - Reg. Imprese di Torino n. 38/33 - P. IVA 00903640019

UCA è una Compagnia specializzata e indipendente che aderisce al Comitato Italiano della Assicurazione di Tutela Legale