PLURIMA
SERVIZI ASSICURATIVI

PLURIMA CANONE CERTO

Assicurazione per le perdite pecuniarie conseguenti ai contratti di locazione di immobili

Assicurazione prestata dalla compagnia

wakam

Set informativo

Il presente set informativo contiene:

- **DIP Danni** (Documento informativo precontrattuale danni)
- **DIP Aggiuntivo** (Documento informativo precontrattuale aggiuntivo danni)
- **Condizioni di Assicurazione**

PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE LEGGERE ATTENTAMENTE IL SET INFORMATIVO

ASSICURAZIONE PERDITE PECUNIARIE

wakam

Documento informativo precontrattuale per i prodotti di assicurazione

Compagnia : Wakam – Società registrata in Francia e regolata dal Codice delle Assicurazioni, Compagnia di assicurazioni registrata al RCS d Parigi al n. 562 117 085, autorizata ad agire in Italia in regime di LPS in forza di provvedimento IVASS n. II. 01133 del 22/11/2011

Prodotto : PLURIMA CANONE CERTO

Versione 1.0 del 19/07/2022 – Il DIP pubbblicato è l'ultimo disponible

Le informazioni precontrattuali e contrattuali complete, relative al prodotto, sono fornite nel seguente documento – Set informativo e specifi allegati.

Che tipo di assicurazione è?

La presente polizza presenta le garanzie preposte al rimborso della perdita pecuniaria subita dal proprietario dell'immobile per il mancato pagamento dei canoni di locazione e delle quote condominiali da parte del conduttore e delle spese legali sostenute. Si rammenta come le coperture operanti saranno quelle risultanti dalla scheda di polizza sottoscritta dal contraente e dall'assicurato.

Che cose è assicurato?

✓ **Canoni di locazione non pagati**

L'Impresa si obbliga ad indennizzare l'Assicurato, nel limite del massimale indicato sul modulo di polizza, per le perdite pecuniarie derivanti dal mancato incasso dei canoni di locazione.

Il Prodotto opera secondo le seguenti opzioni, come riportate sul modulo di polizza:

Opzione A) Provvedimento di sfratto per morosità
L'impresa si obbliga a indennizzare le perdite pecuniarie dell'assicurato ad ottenimento del provvedimento di sfratto esecutivo da parte del Giudice, che contenga l'ordine rivolto all'inquilino di rilasciare l'immobile entro un dato termine ai sensi dell'art 663 del Codice di procedura civile.

Opzione B) Esecuzione di sfratto per morosità
L'impresa si obbliga a indennizzare l'assicurato a condizione che sia stata ottenuta l'esecuzione dello sfratto, il proprietario dell'immobile sia rientrato in possesso del bene e sia presentato il verbale di esecuzione redatto dall'ufficiale giudiziario o documentazione attestante il rilascio dell'immobile.

Quote condominiali (opzione)

Questa condizione è valida solo se espressamente richiamatae sulla scheda di polizza. L'impresa indennizza il locatore delle perdite pecuniarie relative alle le spese condominiali ordinarie a carico dell'inquilino, non corrisposte dallo stesso e poste a carico del locatore per obbligo di solidarietà.

Spese legali (opzione)

Questa condizione è valida solo se espressamente richiamatae sulla scheda di polizza. L'impresa indennizza il locatore delle perdite pecuniarie conseguenti alle spese legali sostenute, in ogni grado di giudizio, per l'ottenimento e l'esecuzione dello sfratto ai sensi di dealla presente polizza.

Che cosa non é assicurato?

- ✘ Immobili al di fuori del territorio della Repubblica Italiana
- ✘ Immobili senza contratto di locazione o con contratto non registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione
- ✘ Contratti di locazione finanziaria o di affitto di ramo d'azienda
- ✘ Perdite pecuniarie diverse da quelle espressamente coperte dalla presente assicurazione

Ci sono limiti di copertura?

- ! Dolo o colpa grave imputabili all'Assicurato.
- ! Sfratto nei confronti di qualsiasi parente o affine.
- ! Contratti di locazione in cui non sia espressamente vietata la sublocazione dell'immobile.
- ! Contratti o accordi in forza dei quali il godimento dell'immobile è il corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera.
- ! Canoni di affitto non pagati o pagati in misura ridotta a causa di vizi dell'immobile locato secondo quanto disciplinato dall'art.1578 c.c. o di violazioni del locatore a quanto disciplinato dagli articoli 1575 c.c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) o 1585 c.c. (Garanzia per molestie)
- ! La polizza opera con i massimali indicati sulla scheda di copertura.
- ! Le condizioni facoltative operano esclusivamente in caso di sinistro per cui è stato concesso indennizzo per la garanzia base.

Dove vale la copertura?

- ✓ Per la Sezione Perdite Pecuniarie l'assicurazione vale esclusivamente per i contratti di locazione stipulati all'interno del territorio della Repubblica italiana e relativi a immobili siti all'interno del medesimo territorio.

Che obblighi ho?

Al momento della sottoscrizione del contratto, il Contraente ha il dovere di fare dichiarazioni non reticenti, esatte e complete sul rischio da assicurare e di comunicare, nel corso del contratto, tutti i cambiamenti che comportiano una modifica del rischio, compresi i dati identificativi e patrimoniali del Conduttore e degli eventuali coobbligati. Le dichiarazioni non veritiere, inesatte o reticenti o l'omessa comunicazione delle modifiche del rischio che possono comportare la cessazione della polizza o la perdita, parziale o totale, del diritto dell'Indennizzo.
Il Contraente ha altresì l'obbligo di pagare il premio al fine di determinare l'operatività della copertura assicurativa.
Il Contraente, in caso di sinistro, deve mettere a disposizione dell'Impresa tutta la documentazione necessaria alla verifica del caso.

Quando e come devo pagare?

Il contratto si intende perfezionato con il pagamento, per il tramite del contraente, del premio che è determinato per periodi di assicurazione poliennale. Resta fermo il disposto dell'art. 1901 c.c.
Il pagamento potrà avvenire per tramite dell'Intermediario oppure direttamente all'Impresa. Il premio è già comprensivo di imposte nonché lo sconto applicato per i contratti assicurativi pluriennali (ai sensi dell'art. 1899 c.c).

Quando cominicia la copertura e quandi finisce?

L'assicurazione ha effetto dalle ore 24 del giorno indicato in polizza se il premio o la prima rata di premio sono stati pagati, altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento.

Come posso disdire la polizza?

L'assicurazione non prevede il tacito rinnovo e alla sua naturale scadenza cessa senza necessità di disdetta.

ASSICURAZIONE PERDITE PECUNIARIE

wakam

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

Compagnia : Wakam – Società registrata in Francia e regolata dal Codice delle Assicurazioni, Compagnia di assicurazioni registrata al RCS d Parigi al n. 562 117 085, autorizata ad agire in Italia in regime di LPS in forza di provvedimento IVASS n. II. 01133 del 22/11/2011

Prodotto : PLURIMA CANONE CERTO

Versione 1.0 del 19/07/2022 – Il DIP aggiuntivo pubbblicato è l'ultimo disponible

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.

WAKAM S.A. con sede legale in Francia, 120-122, rue Réaumur - TSA 60235 - 75083 Parigi Cedex 02 sito web: https://wakam.com, PEC: lpa.insurance@pec.it.

WAKAM, con sede legale in 120-122, rue Réaumur, 75002 Parigi - Francia, capitale sociale EUR 4.658.992, registrata presso l'RCS di Parigi con il n. 562 117 085, registrata presso il Registre Tableau des Compagnies d'Assurances (di seguito: la "**Società**" o l'"**Assicuratore**"), operante in Italia in regime di LPS, soggetta alla supervisione dell'**ACPR, Autorité de contrôle prudentiel et de resolution con sede centrale in Parigi,** Place de Budapest - CS 92459 - Francia. **La Società** è autorizzata a svolgere attività di assicurazione non vita in Italia, in regime di libera prestazione dei servizi, in virtù del provvedimento IVASS n. II.01133 del 22/11/2011. L'Assicurazione è stipulata con la suddetta Società.

L'importo del patrimonio netto, regolarmente certificato al 2020, è pari a 42,3 milioni di euro, di cui 10,6 milioni di euro di capitale sociale e altre riserve patrinomiali per 28,5 milioni di euro. I dati si riferiscono all'ultimo bilancio approvato.

Si rinvia alla relazione sulla solvibilità e sulla condizione finanziaria di Wakam disponibile sul sito web della Società (https://la-parisienne.fr/sites/default/files/atoms/files/la_parisienne_assurances_- Fare riferimento alla relazione sulla solvibilità e la relazione finanziaria di Wakam disponibile sul sito web della società (https://la-parisienne.fr/sites/default/files/atoms/files/la_parisienne_assurances_-solvency_and_financial_conditions_report_2018.pdf) e gli importi sono riportati di seguito

- Requisito patrimoniale di solvibilità (Solvency Capital Requirement, SCR), pari a 38,1 milioni di euro;

- Requisito patrimoniale minimo (Minimum Capital Requirement, MCR), pari a 9,7 milioni di euro;

- Fondi propri ammissibili per soddisfare il requisito patrimoniale di solvibilità (SCR), pari a 61,3 milioni di euro;

- Fondi propri ammissibili per soddisfare il requisito patrimoniale minimo (MCR), pari a 44,3 milioni di euro.

L'indice di solvibilità di Wakam, che rappresenta il rapporto tra l'importo del margine di solvibilità disponibile e l'importo del margine di solvibilità richiesto dalla nromativa vigente, è pari a 161%

Al contratto si applica la Legge Italiana

CHE COSA È ASSICURATO?

Sono assicurate le perdite pecuniarie derivanti dal mancato incasso dei canoni di locazione dell'immobile indicato in polizza.	
OPZIONI CON RIDUZIONE DEL PREMIO	
	Non sono previste riduzioni di premio
OPZIONI CON PAGAMENTO DI UN PREMIO AGGIUNTIVO	
A – Quote Condominiali	Sono assicurate le perdite pecuniarie derivanti dalle quote condominiali a carico dell'inquilino che il proprietario ha dovuto pagare per obblighi di solidarietà
B – Spese Legali	Sono assicurate le perdite pecuniarie derivanti dalle spese legali che il proprietario ha dovuto sostenere a causa del mancato pagamento da parte dell'inquilino dei canoni di locazione

CHE COSA NON È ASSICURATO?

Rischi esclusi	In aggiunta alle informazioni contenute nel DIP sono esclusi - i danni causati dai seguenti eventi: guerra, guerra civile, rivoluzione, ammutinamento militare, eruzione vulcanica, terremoto, inondazione, maremoto, crollo, frana e cedimento, valanga, o altri cataclismi e disastri naturali, - i danni causati in tempo di guerra da ordigni bellici o dopo la data legale di cessazione delle ostilità da ordigni bellici il cui possesso è vietato e di cui l'Assicurato o le persone di cui egli è civilmente responsabile siano consapevolmente in possesso o detentori, nonché quelli causati dal maneggio volontario di ordigni bellici da parte delle persone assicurate - i danni di origine nucleare o causati da qualsiasi fonte di radiazioni ionizzanti, - i danni causati dall'amianto, - i danni causati da armi o dispositivi destinati ad esplodere modificando la struttura del nucleo atomico, - danni causati da sequestro, embargo, confisca, cattura, distruzione ordinati da qualsiasi governo o autorità pubblica, - danni derivanti dalla detenzione o dall'uso di armi da fuoco o esplosivi, - le conseguenze di incendio, esplosione, danni da acqua, furto o qualsiasi danno alla solidità dell'edificio, - le conseguenze di danni causati da azioni concertate o non concertate, terrorismo, attentato, sabotaggio o vandalismo, - le controversie derivanti da una calamità naturale per la quale sia stato emesso un decreto ministeriale o prefettizio, da una guerra civile o straniera, da una sommossa, da un movimento popolare, da una manifestazione, da una rissa, da un attentato, da un atto di vandalismo, sabotaggio o terrorismo, - controversie relative a una violazione intenzionale di obblighi legali o inoppugnabili, una colpa, un atto fraudolento o truffaldino che l'Assicurato abbia commesso volontariamente contro cose e persone nella piena consapevolezza delle loro conseguenze dannose. - Canoni non pagati in relazione alle condizioni dell'abitazione affittata.

CI SONO LIMITI DI COPERTURA?

Oltre a quanto indicato nel DIP, si riportano le seguenti informazioni. Le esclusioni, valide per tutte le garanzie, sono già state elencate nel DIP.

Perdite pecuniarie	L'Impresa effettuerà il pagamento dell'indennizzo a condizione che: a) il contratto di locazione (che forma parte integrante della polizza) deve essere 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 dalla data di decorrenza, pena la decadenza della copertura per entrambi i casi e il premio per l'anno in corso rimane acquisito dall'Impresa; b) che lo sfratto non sia stato richiesto per finita locazione o per necessità; l'Assicurato dimostri di aver provveduto ad esigere, mediante formale azione giudiziaria, il pagamento del canone nei confronti del Conduttore e anche nei confronti dell'eventuale coobbligato presente sul contratto di locazione regolarmente indicato in polizza.

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, Wakam 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 Wakam 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 Wakam 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 OBBIGHI HA L'IMPRESA ?

Cosa fare in caso di sinistro	**In caso di sinistro, il Contraente o l'Assicurato, deve darne avviso scritto all'Intermediario al quale è assegnato il contratto e per conoscenza a PLURIMA 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.** **Il contraente ha l'obbligo di comunicare ogni variazione inerente al contratto.** Tutte le comunicazioni alle quali l'Assicurato e il contraente sono tenuti, devono essere fatte mediante PEC (Posta elettronica Certificata) all'indirizzo: **canonecerto@pec.plurima.net.** Eventuali comunicazioni effettuate per posta devono essere inviate a: **Plurima Servizi Assicurativi srl** **Via Simone Corleo 11** **90141 Palermo (PA)**
	Assistenza diretta/in convenzione: si specifica che il contratto non prevede la presenza di prestazioni fornite direttamente all'Assicurato da enti/strutture convenzionate con l'Impresa.
	Gestione da parte di altre imprese: Si specifica che il contratto non prevede la trattazione dei sinistri da parte di altre Compagnie.
	Prescrizione: 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.
Dichiarazioni inesatte o reticenti	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 alla Compagnia di Assicurazioni di ogni aggravamento o diminuzione del rischio. Gli aggravamenti di rischio non noti a Wakam, possono comportare la perdita parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione.

Obblighi dell'impresa	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 Wakam, l'effettiva perdita pecuniaria patita, nel limite di quanto previsto dalle Condizioni di Assicurazione, entro 60 giorni lavorativi successivi da quando Wakam avrà ricevuto l'originale o la copia conforme autenticata dell'ordinanza di sfratto con indicazione della data di esecutività dello stesso e delle indicazioni IBAN sul quale effettuare il versamento

QUANDO E COME DEVO PAGARE ?

Premio	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. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione per motivi diversi da sfratto per morosità, la compagnia rimborserà la corrispondente quota di premio relativa alle annualità successive non godute, al netto delle imposte. Non è previsto il tacito rinnovo, ma l'assicurato può richiedere una nuova sottoscrizione al termine della polizza.
Rimborso	**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.** 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 all'annualità di rischio non corso.

QUANDO COMINICIA LA COPERTURA E QUANDO FINISCE ?

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

COME POSSO DISDIRE LA POLIZZA ?

Ripensamento dopo la stipulazione	Qualora il contratto preveda la conclusione mediante tecniche di comunicazione a distanza, il Contraente ha diritto di recedere dall'Assicurazione entro 14 giorni dalla data di conlusione del contratto mediante comunicazione scritta da inviarsi a scrivendo una PEC a **canonecerto@pec.plurima.net.** o per raccomandata a **Plurima Servizi Assicurativi srl** **Via Simone Corleo 11** **90141 Palermo (PA)** La cancellazione sarà effettiva dalle ore 24 del giorno di ricevimento della richiesta.
Risoluzione	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 rivolto ai proprietari o agli inquilini di immobili siti nel territorio della repubblica italiana oggetto di locazione con contratto di durata compresa tra i 6 ed i 72 mesi che desiderano tutelare il locatore per il rischio di morosità da parte 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 16 (Perdite Pecuniarie) è pari al 30%.

COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE ?	
All'impresa assicuratrice	Eventuali reclami riguardanti il rapporto contrattuale o la gestione dei sinistri devono essere inoltrati dal Cliente all'Ufficio Reclami di Wakaminviando un'e-mail a: reclamation@wakam.com o per posta al seguente indirizzo: Wakam Service Réclamations 120-122 Rue Réaumur TSA 60235 75083 PARIGI Cedex 02. La Società risponderà entro 45 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, come previsto dalla normativa vigente.
All'IVASS	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 www.ivass.it, sezione "guida reclami", "come presentare un reclamo") corredando l'esposto della documentazione relativa al reclamo trattato dall'Impresa.
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) Per quanto riguarda i contratti assicurativi, coloro che desiderano tutelare i propri diritti, prima di intraprendere un'azione dinanzi al giudice, in primo luogo devono necessariamente avviare un tentativo di conciliazione obbligatoria dinanzi a un Organismo di Mediazione
Negoziazione assistita	Tramite richiesta del proprio avvocato all'Impresa.
Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie	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.

LA SOCIETÀ NON HA UN'AREA INTERNET RISERVATA AL CONTRAENTE (c.d. HOME INSURANCE) PER QUESTO CONTRATTO, PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE NON È POSSIBILE CONSULTARE QUEST'AREA, NÉ UTILIZZARLA PER GESTIRE IL CONTRATTO IN VIA TELEMATICA.

PLURIMA
SERVIZI ASSICURATIVI

CANONE CERTO

Assicurazione prestata dalla compagnia
wakam

Condizioni Generali di Assicurazione

Glossario

Norme che regolano l'assicurazione in generale

Art.1 – Dichiarazioni relative alle circostanze del rischio

Art.2 – Aggravamento o diminuzione del rischio

Art.3 – Pagamento del premio e decorrenza del contratto

Art.4 – Durata del contratto

Art.5 – Validità territoriale e normativa di riferimento

Art.6 – Alienazione dei diritti reali sull'immobile

Art.7 – Comunicazioni

Art.8 – Oneri Fiscali

Art.9 – Risoluzione del Contratto

Garanzia dell'assicurazione

Art.10 – Oggetto dell'assicurazione

Art.11 – Massimale e Limiti di indennizzo

Art.12– Condizione di Operatività

Art.13 - Pluralità di Locatori

Art.14– Esclusioni della garanzia

Art 15 – Obblighi informativi a carico del Locatore

Art.16 – Denuncia e Gestione dei sinistri

Art.17 – Pagamento dell'indennizzo

Art.18 – Surrogazione e rivalsa

Condizioni Facoltative

A – Spese condominiali

B – Spese legali

Glossario

Per una corretta comprensione delle condizioni assicurative, consultare il significato attribuito ai termini che seguono.

Assicurato: Il Locatore, quale soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione

Canone di locazione: prestazione dovuta dal conduttore come corrispettivo dell'immobile locato, , espressamente determinata nel contratto di locazione.

Compagnia/Impresa: Wakam Compagnia di assicurazione di dirtto Francese autorizzata in Italia ad operare in regime di Libera Prestazione di Servizi;

Conduttore: Il soggetto a cui viene attribuito il godimento dell'immobile attraverso la stipula del contratto di locazione.

Contraente: Il Conduttore o il Locatore espressamente indicato nella scheda di polizza.

Contratto di locazione: Il contratto di locazione, relativo all'immobile indicato nella scheda di polizza, stipulato tra locatore e conduttore secondo la normativa italiana vigente.

Coobbligato/i: Soggetto/i responsabili in solido con il contraente/conduttore come disciplinato dall'articolo 2055 del c.c., espressamente indicati nella scheda di polizza.

Esecuzione di sfratto per morosità/Sfratto eseguito: Il momento dell'effettivo rilascio dell'immobile da parte del conduttore, attraverso l'esecuzione del provvedimento di sfratto, a seguito della quale il locatore rientra nel pieno possesso dell'immobile.

Immobile: Una porzione di fabbricato o uno intero che rappresentino, nello stato in cui in cui si trovano e secondo l'uso, un cespite indipendente, vale a dire una fonte di reddito personale registrata presso gli uffici delle Agenzie delle Entrate competenti per territorio della Repubblica Italiana.

Indennizzo: Somma dovuta dall'impresa in caso di sinistro.

Ingiunzione: Atto mediante il quale il locatore richiede al giudice l'emanazione del decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni scaduti e di quelli che scadranno fino al rilascio dell'immobile, a carico del conduttore moroso.

Locatore: Il soggetto legittimato a stipulare il contratto di locazione, in quanto titolare del diritto di proprietà o dell'usufrutto sull'immobile.

Massimale: La somma massima dovuta dalla Compagnia in caso di sinistro.

Perdite Pecuniarie: perdita monetaria determinabile e quantificabile che implica lesione – diminuzione del patrimonio dell'assicurato, causata dalla

mancata riscossione del canone di locazione espressamente pattuito nel contratto di locazione.

Premio: Importo da pagare per la copertura assicurativa

Prestazione d'opera: Fattispecie così disciplinata dagli articoli 2022 e ss. del c.c.

Provvedimento di sfratto per morosità/Sfratto esecutivo: Ottenimento della convalida di sfratto con contestuale fissazione della data di esecuzione ai sensi del Codice di procedura civile italiano (art. 658 e ss c.p.c.).

Sinistro: Il verificarsi dell'evento al quale è condizionata l'operatività della garanzia come disciplinato all'art.10, ovvero, a seconda di quanto indicato nel frontespizio di polizza, l'ottenimento del provvedimento di sfratto per morosità oppure l'esecuzione dello sfratto per morosità.

Spese condominiali ordinarie: Quota determinabile e quantificabile, dovuta per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio in cui è situato l'immobile oggetto della garanzia assicurativa, il cui costo debba considerarsi definitivamente a carico dell'inquilino.

Spese Legali: Spese che l'assicurato ha pagato al legale rappresentante che l'assiste e difende in giudizio, quantificabili sulla base di parametri stabiliti dalla legge (D.M 10 marzo 2014, n. 55) comprensive di tutte le spese vive.

Sublocazione: Contratto attraverso cui il conduttore della cosa locata indicata in polizza, attribuisce il suo godimento a un soggetto terzo.

Art.1 – Dichiarazione relativa alle circostanze del rischio

L'*impresa* determina il *premio* in base alle dichiarazioni dell'*Assicurato* e del *Contraente*, i quali sono obbligati a dichiarare tutti i fatti rilevanti ai fini della valutazione del rischio da parte dell'*Impresa*, compresi i dati identificativi e patrimoniali del *conduttore* o di eventuali *coobbligati* nominati all'interno del *contratto di locazione*. **Le dichiarazioni inesatte o reticenze dei soggetti citati, possono comportare perdita totale o parziale dell'indennizzo nonché la stessa cessazione del contratto, ai sensi degli art. 1892, 1893 e 1894 c.c.**

Art.2 – Aggravamento o diminuzione del rischio

Ogni circostanza che comporti una variazione del rischio deve essere tempestivamente comunicata da parte dell'*Assicurato* all'*impresa* Assicuratrice qualora da lui conosciuta. Gli aggravamenti di rischio noti all'*assicurato* e non noti dall' assicuratore possono comportare la perdita totale o parziale del rischio come previsto dagli artt.1892 – 1893 - 1894 -1898 del Codice civile. In riferimento all'art.1897 del Codice civile, esclusivamente nel caso di riduzione del *canone di locazione*, l'*impresa* è tenuta a restituire l'importo parziale del *premio* netto non goduto.

Nel caso di aumento consensuale del *canone di locazione* prima della naturale scadenza del contratto, le parti hanno obbligo di comunicare e produrre documentazione all'*impresa* assicuratrice rendendo noti i fatti che hanno portato a una rinegoziazione del canone e resta inteso che è a discrezione dell'assicuratore procedere a un aumento di *massimale* mediante appendice integrativa e sovra *premio* o garantire i massimali concordati espressi nella scheda di polizza.

Nel caso di risoluzione anticipata del *contratto di locazione* per motivi diversi da sfratto per morosità, la *compagnia* rimborserà la corrispondente quota di *premio* **relativa alle annualità successive non godute, al netto delle imposte**.

Art.3 – Pagamento del Premio ed effetto dell'assicurazione

Il pagamento del *premio* avviene in un'unica soluzione per la durata poliennale dell'assicurazione e deve essere effettuato al momento della conclusione del contratto di assicurazione. Il premio è comprensivo dello sconto applicato per i contratti di durata poliennale ai sensi dell'art. 1899 c.c.

La garanzia decorre dalle ore 24 del giorno indicato sul modello di polizza se il *premio* è stato pagato; altrimenti ha effetto dalle ore 24 del giorno del pagamento a condizione che il contratto di locazione sia iniziato, altrimenti la copertura entra in vigore contemporaneamente al contratto di locazione.

Art.4 – Durata del Contratto di assicurazione

La presente polizza ha validità per la durata iniziale del *contratto di locazione*. È altresì facoltà del *contraente* richiedere alla *compagnia* il rinnovo della polizza mediante la stipula di un nuovo contratto alle medesime condizioni, nel caso in cui il *contratto di locazione* sia stato tacitamente rinnovato e a condizione che il *locatore* o il *conduttore* dimostrino la regolarità dei pagamenti antecedenti alla richiesta.

Art.5 – Validità territoriale e normativa di riferimento

La seguente copertura opera per i contratti di locazione stipulati all'interno del territorio facente parte della Repubblica Italiana e relativi a immobili siti nel territorio Italiano. Per tutto quello non qui regolato, valgono le norme della legge italiana.

Art.6 – Alienazione dei diritti reali sull'immobile

La variazione del *locatore* per atto tra vivi o "mortis causa" non comporta la perdita della garanzia: il nuovo *locatore* o i locatori acquisiscono i diritti derivanti dal seguente contratto a condizione che in sede di apertura sinistro si dimostri il diritto di proprietà sul bene indicato in polizza.

Art.7 – Comunicazioni

Il contraente ha l'obbligo di comunicare ogni variazione inerente al contratto. Tutte le comunicazioni alle quali l'*Assicurato* e il contraente sono tenuti, devono essere fatte mediante PEC (Posta elettronica Certificata) all'indirizzo: canonecerto@pec.plurima.net.

Eventuali comunicazioni effettuate per posta devono essere inviate a:

Plurima Servizi Assicurativi srl
Via Simone Corleo 11
90141 Palermo (PA)

Art.8 – Oneri Fiscali

Gli oneri fiscali relativi al contratto di assicurazione sono a carico del Contrante per Legge.

Art.9 – Risoluzione del Contratto

L'*impresa* ha facoltà di recedere dal contratto, con preavviso di 30 giorni, attraverso i mezzi di comunicazione citati all' art.7 nel caso in cui:

- **Il *contratto di locazione* registrato all'Agenzie delle Entrate risulti difforme o subisca delle variazioni nei suoi elementi sostanziali da quello presentato al momento della stipula della polizza con particolare riferimento alla variazione del soggetto intestatario (il *Conduttore*) e degli eventuali *coobbligati*.**
- **Il *Locatore* non dimostri alla *Compagnia* di aver messo in atto e in modo tempestivo (entro 40 giorni da ogni ritardo di pagamento) la procedura disciplinata dall'art. 1454 Codice civile.**
- **Il *Locatore* a seguito dell'apertura del *sinistro* non fornisca alla *Compagnia* le documentazioni e gli aggiornamenti richiesti in fase di gestione *sinistro* entro 30 giorni dalla data della richiesta mediante procedura disciplinata all' articolo 7.**

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.

Il contratto di assicurazione si risolve automaticamente in caso di risoluzione del *contratto di locazione* e il *premio* pagato dal *contraente* sino all'annualità in corso al momento della risoluzione del contratto rimarrà acquisito dall'assicuratore.

Art.10 - Oggetto dell'assicurazione

L'*impresa* si obbliga a indennizzare, al *Locatore* o ai Locatori per le quote a loro spettanti, le *perdite pecuniarie* derivanti dal mancato pagamento dei canoni di locazione d'affitto a uso abitativo, anche transitorio-o commerciale, nei limiti del *massimale* di polizza a condizione che sia stata avviata procedura di sfratto per morosità inerente ai canoni di locazione.

La copertura opera alternativamente a seconda dell'opzione espressamente indicata nel modello di polizza:

Provvedimento di sfratto per morosità

L'*impresa* si obbliga a indennizzare le *perdite pecuniarie* dell'*assicurato* ad ottenimento del provvedimento di *sfratto esecutivo* da parte del Giudice, che contenga l'ordine rivolto all'inquilino di rilasciare l'immobile entro un dato termine ai sensi dell'art 663 del Codice di procedura civile.

Esecuzione di sfratto per morosità

L'*impresa* si obbliga a indennizzare l'*assicurato* a condizione che sia stata ottenuta l'esecuzione dello sfratto, il proprietario dell'*immobile* sia rientrato in possesso del bene e sia presentato il verbale di esecuzione redatto dall'ufficiale giudiziario o documentazione attestante il rilascio dell'*immobile*.

Art.11 Massimale e Limiti di Indennizzo

L'*impresa* indennizza i canoni di locazioni indicati in polizza fino al numero massimo di mesi non pagati indicati nella scheda di polizza e, in ogni caso, nei limiti del *massimale* espresso in polizza.

Soltanto nel caso di attivazione della Condizione Facoltativa A, l'*impresa* indennizza, in eccedenza a quanto indicato al primo capoverso e solo nel caso di sinistro indennizzato ai sensi dell'art.10, le *spese condominiali* ordinarie non pagate dall'inquilino, esclusivamente entro il limite del 10% del *massimale* espresso in polizza per la garanzia base.

Soltanto nel caso di attivazione della Condizione Facoltativa B, l'*impresa* indennizza, in eccedenza a quanto indicato al primo capoverso e solo nel caso di *sinistro* indennizzato ai sensi dell'art.10, le *spese legali* sostenute dal proprietario per l'ottenimento e l'esecuzione dello sfratto, esclusivamente entro il limite del 10% del *massimale* espresso in polizza per la garanzia base con il minimo di euro 1.000.

Art.12 – Condizioni di operatività

Per entrambe le opzioni l'*impresa* pagherà l'indennizzo a condizione che:

a) Il *contratto di locazione* sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro e non oltre 30 giorni dalla sua decorrenza. I contratti in essere possono essere

acquisiti dalla società assicuratrice a condizione che la data di registrazione del contratto, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente, non sia antecedente di 15 giorni alla data di stipula della polizza.

b) Si forniscano una o più utenze volturate dell'inquilino dell'*immobile* in caso di contratti diversi da quello transitorio.

c) Il locatario abbia avviato procedura di sfratto entro 60 giorni da ogni ritardo di pagamento con *ingiunzione* in un unico atto o separato e questo sia definitivo ai sensi dell'articolo 647 Codice di procedura civile.

Art 13 – Pluralità di Locatori

Nel caso di più locatori, gli indennizzi derivanti dall'Assicurazione si intendono spettanti a ciascun soggetto in proporzione alla rispettiva quota di titolarità del diritto.

Art 14 – Esclusioni della Garanzia

Sono escluse dalla seguente garanzia le perdite derivanti da:

- Dolo o colpa grave imputabili all'*Assicurato*
- Procedure di sfratto nei confronti di parenti e affini entro il terzo grado di parentela
- Contratti o accordi da cui si evinca che il godimento dell'immobile è in tutto o in parte corrispettivo di una *prestazione d'opera*
- Contratti di Locazione in cui non sia espressamente vietata la *sublocazione* dell'*immobile*
- Canoni di affitto non pagati o pagati in misura ridotta a causa di vizi dell'*immobile* locato secondo quanto disciplinato dall'art.1578 c.c. o di violazioni del locatore a quanto disciplinato dagli articoli 1575 c.c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) o 1585 c.c. (Garanzia per molestie)

Sono inoltre esclusi:

- i danni causati dai seguenti eventi: guerra, guerra civile, rivoluzione, ammutinamento militare, eruzione vulcanica, terremoto, inondazione, maremoto, crollo, frana e cedimento, valanga, o altri cataclismi e disastri naturali,
- i danni causati in tempo di guerra da ordigni bellici o dopo la data legale di cessazione delle ostilità da ordigni bellici il cui possesso è vietato e di cui l'Assicurato o le persone di cui egli è civilmente responsabile siano consapevolmente in possesso o detentori, nonché quelli causati dal maneggio volontario di ordigni bellici da parte delle persone assicurate
- i danni di origine nucleare o causati da qualsiasi fonte di radiazioni ionizzanti,
- i danni causati dall'amianto,
- i danni causati da armi o dispositivi destinati ad esplodere modificando la struttura del nucleo atomico,
- danni causati da sequestro, embargo, confisca, cattura, distruzione ordinati da qualsiasi governo o autorità pubblica,
- danni derivanti dalla detenzione o dall'uso di armi da fuoco o esplosivi,
- le conseguenze di incendio, esplosione, danni da acqua, furto o qualsiasi danno alla solidità dell'edificio,
- le conseguenze di danni causati da azioni concertate o non concertate, terrorismo, attentato, sabotaggio o vandalismo,

- le controversie derivanti da una calamità naturale per la quale sia stato emesso un decreto ministeriale o prefettizio, da una guerra civile o straniera, da una sommossa, da un movimento popolare, da una manifestazione, da una rissa, da un attentato, da un atto di vandalismo, sabotaggio o terrorismo,
- controversie relative a una violazione intenzionale di obblighi legali o inoppugnabili, una colpa, un atto fraudolento o truffaldino che l'Assicurato abbia commesso volontariamente contro cose e persone nella piena consapevolezza delle loro conseguenze dannose.
- Canoni non pagati in relazione alle condizioni dell'immobile affittato.

Art 15 – Obblighi informativi a carico del Locatore

Il *locatore* ha obbligo di presentare alla *compagnia* tempestiva comunicazione dei canoni di locazione non percepiti entro e non oltre 45 giorni dalla data della prima morosità, allegando diffida ad adempiere secondo articolo 1454 Codice Civile.

Il locatore avrà inoltre obbligo di aggiornare la *compagnia* entro e non oltre 30 giorni da ogni fatto, atto inerente alla circostanza denunciata.

Art.16 – Denuncia e Gestione dei sinistri

Il locatore ha obbligo di inviare alla compagnia il provvedimento di sfratto per morosità entro 30 giorni dal momento in cui ne è venuto in possesso. Nel caso in cui la polizza operi ad esecuzione dello sfratto per morosità, il locatore ha inoltre obbligo di inviare alla comapagnia decumentazione che dimostri l'esecuzione dello sfratto per morosità entro trenta giorni dal momento in cui ne è venuto in possesso.

Dal momento della denuncia del sinistro il locatore avrà obbligo di aggiornare la compagnia entro e non oltre 30 giorni da ogni fatto, atto inerente il sinistro denunciato.

Art. 17 Pagamento dell'indennizzo

Verificata l'operatività della garanzia, valutato il danno e ricevuta la necessaria documentazione, la *compagnia* provvede al pagamento dell'*indennizzo ai sensi della presente assicurazione* entro 60 giorni.

Resta inteso che, qualora dalla documentazione fornita in caso di sinistro o da atti richiesti al *conduttore* o al locatario, dovesse emergere la presenza di dolo o colpa grave imputabili all'*assicurato* in merito al mancato pagamento de canoni di locazione per cui è richiesto *indennizzo*, la *compagnia* non liquiderà il danno e non provvederà a nessun rimborso di *premio* non goduto.

Art.18 Surrogazione e rivalsa

A seguito dell'*indennizzo*, il *locatore* è tenuto a cedere alla *compagnia* ogni diritto, ragione o azione nei confronti del *conduttore* e di eventuali terzi *coobbligati* nei limiti delle somme indennizzate, e a fornire ogni documentazione richiesta, che *l'Assicurato* abbia nella sua disponibilità o a cui possa procurarsi accesso, per l'acquisizione del diritto di rivalsa da parte dell'*impresa* nei confronti dei terzi morosi o *coobbligati*.

Condizione Facoltativa A

La presente condizione facoltativa è operante a condizione che sia espressamente richiamata nel modulo di polizza.

L'*impresa* indennizza il *locatore* delle *perdite pecuniarie* relative alle le *spese condominiali* ordinarie a carico dell'inquilino, non corrisposte dallo stesso e poste a carico del *locatore* per obbligo di solidarietà.

Tale garanzia è operante esclusivamente nel caso in cui venga concesso *indennizzo* per la garanzia base, entro e non oltre il 10% del *massimale* previsto in polizza ed esclusivamente per le mensilità per le quali è stato concesso *indennizzo* per la garanzia base.

Condizione Facoltativa B

La presente condizione facoltativa è operante a condizione che sia espressamente richiamata nel modulo di polizza.

L'*impresa* indennizza il *locatore* delle *perdite pecuniarie* conseguenti alle *spese legali* sostenute, in ogni grado di giudizio, per l'ottenimento e l'esecuzione dello sfratto di cui alla presente polizza.

Tale garanzia è operante esclusivamente nel caso in cui venga concesso *indennizzo* per la garanzia base, entro e non oltre il 10% del *massimale* previsto in polizza con il minimo di 1.000 €.