

Allegato A alla Circolare n. 02 – 2022 del 23/05/2022**NOTE TECNICHE
GLOBALE FABBRICATI – EDIZIONE 2022**

Il prodotto Globale Fabbricati mantiene il suo target di riferimento e continua ad essere destinato all'assicurazione di fabbricati in condominio o di proprietà di privati o di società immobiliari, che siano costituiti da **due o più unità immobiliari**, adibiti per almeno 2/3 della superficie complessiva dei piani ad abilitazioni civili, uffici o studi professionali.

L'assicurazione di singole unità immobiliari (singolo appartamento in edificio complesso, casa unifamiliare) è ora espressamente prevista come **"target market negativo"** e deve pertanto considerarsi inderogabilmente non prestabile con Globale Fabbricati; il prodotto multirischio d'elezione per le singole unità immobiliari è esclusivamente Casamia.

La nuova versione di Globale Fabbricati è attivabile sul programma informatico di emissione selezionando la voce "Globale Fabbricati 2022" nell'elenco dei prodotti.

STAMPATI

La polizza si compone di:

- Mod. 5448 INC, modulo di polizza;
- Mod. 5447 INC, libretto delle Condizioni di Assicurazione (libretto tipografico);
- Mod. 5449 INC, allegato per contratto in coassicurazione indiretta "per differenza" (emesso da PASS);
- Mod. 5060 VAR, allegato per la stampa di eventuali clausole (emesso da PASS);
- Mod. 5061 VAR, allegato aggiuntivo da utilizzare per l'inserimento di testi particolarmente estesi;
- Mod. 3071 INC, documento di tariffa.

STAMPATI ANNULLATI

I nuovi stampati sostituiscono i seguenti:

- Mod. 5432 INC, libretto delle Condizioni di Assicurazione (libretto tipografico);
- Mod. 5431 INC, modulo di polizza, emesso da sistema Pass;
- Mod. 5433 INC, Allegato per contratto emesso in coassicurazione indiretta "per differenza",
- Mod. 5060 VAR, Allegato Generico, emesso da sistema Pass,
- Mod. 3068 INC, Tariffa.

Come di consueto il prodotto precedente (Globale Fabbricati 2015, Mod. 5432 INC Ed. 07/2020) resta ancora utilizzabile per un periodo in modo da consentire il perfezionamento delle trattative in corso e dei preventivi già rilasciati. Laddove possibile è comunque **consigliato l'utilizzo dell'edizione 2022**, che presenta in ogni caso una forte continuità con il precedente e le novità di seguito descritte. **Lo spegnimento definitivo del prodotto Globale Fabbricati Ed. 2015 è previsto per il 23/09/2022.**

SEZIONI DI POLIZZA

Il prodotto offre la possibilità di realizzare una copertura comprensiva delle seguenti sezioni:

- 1) **Sezione Danni ai Beni**, che comprende le seguenti garanzie:
 - Garanzia Incendio, con le seguenti condizioni facoltative:
 - A - Eventi socio-politici
 - B - Eventi atmosferici
 - C - Fenomeno elettrico
 - D – Incendio del contenuto
 - E – Impianti fotovoltaici/solari termici
 - Garanzia Cristalli
 - Garanzia Furto
- 2) **Sezione Danni a terzi**, che comprende le seguenti condizioni facoltative:
 - A - Responsabilità civile dei conduttori di alloggi
 - B - Responsabilità civile professionale dell'amministratore del condominio
- 3) **Sezione Danni da acqua**, che comprende la seguente condizione facoltativa:
 - A - Ricerca del guasto in seguito a spargimento di acqua
- 4) **Sezione Catastrofali** che comprende le seguenti garanzie:
 - Garanzia Terremoto
 - Garanzia Inondazione, alluvione e allagamento
- 5) **Sezione Tutela Legale** che prevede le seguenti condizioni facoltative:
 - A - Controversie nei confronti di condòmini morosi
 - B - Controversie relative al D.Lgs. 81 del 09/04/2008 e in materia di protezione dei dati personali
 - Controversie relative a incentivi per lavori di edilizia
- 6) **Sezione Assistenza**, garanzia unica articolata nelle seguenti prestazioni:
 - Invio di un idraulico
 - Invio di un elettricista
 - Invio di un fabbro o di un falegname
 - Pernottamento in hotel

7) **Garanzie Particolari:**

Il programma di emissione PASS consente di attivare altre garanzie, che permettono l'arricchimento e una maggiore personalizzazione dell'offerta qualora emergano specifiche esigenze in occasione di singole trattative. Le garanzie particolari presenti su PASS sono:

- Per la **sezione Danni ai Beni**: "Eventi atmosferici - Grandine su elementi fragili", "Imbrattamento muri", "Spese di restauro di elementi aventi valore artistico". L'utilizzo delle suddette garanzie è "**Riservato Direzione**" per situazioni assolutamente eccezionali e necessita:
 - l'attivazione del campo "Altre garanzie" previsto da PASS in fase di emissione;
 - la richiesta di specifica autorizzazione al competente Ufficio assuntivo.
- Per la **sezione Danni da acqua**: "Infiltrazioni di acqua piovana", "Rimborso spese consumo acqua" Al momento della prima commercializzazione del prodotto queste garanzie sono **attivabili in autonomia** da tutte le Agenzie; in futuro si potranno valutare modulazioni diverse di tale autonomia, sulla base degli andamenti tecnici osservati.

Queste garanzie particolari non sono contemplate nelle condizioni di assicurazione ma – quando attivate – sono stampate da PASS in allegato alla polizza sul Mod. 5060 VAR.

La polizza può essere emessa a condizione che siano prestate almeno la garanzia Incendio e la Sezione Danni a Terzi. Possono tuttavia essere emesse anche polizze che prevedano unicamente le Sezioni Tutela Legale e/o Assistenza.

Nell'ambito di ciascuna sezione:

- le condizioni facoltative non possono essere acquistate se non in abbinamento alla corrispondente garanzia base;
- per quanto riguarda il funzionamento specifico delle singole partite, garanzie e condizioni facoltative, consultare le istruzioni operative della tariffa Mod. 3071 INC – Ed.04/2022.

PRINCIPALI NOVITA'

Di seguito vengono descritte le principali novità previste nella nuova edizione di Globale Fabbricati, sia di carattere informatico che normativo.

- **Censimento Amministratore:** Pass richiede di indicare la situazione del condominio assicurato relativamente alla presenza dell'amministratore. Si dovrà scegliere fra una delle seguenti opzioni:
 - Amministratore libero professionista
 - Amministratore interno non professionista
 - Nessun amministratore

Qualora vi sia un "**amministratore libero professionista**" sarà necessario censire tale soggetto **in anagrafica** e inserirlo nel flusso di emissione della polizza utilizzando l'apposito campo previsto nella videata in cui si seleziona il Contraente. Il nominativo inserito resta un dato interno e non è stampato sul modulo di polizza.

Qualora il condominio non abbia un amministratore (scelta "**Nessun amministratore**") PASS stampa apposita dichiarazione sul modulo di polizza e inibisce la possibilità di attivare la garanzia "Responsabilità civile professionale dell'amministratore" nella sezione Danni a terzi.

La scelta "**Amministratore interno non professionista**" è riservata a quelle situazioni in cui l'amministrazione sia svolta da un condòmino a titolo non professionale. Questa scelta non comporta il censimento del soggetto in anagrafe, tuttavia PASS stampa apposita dichiarazione sul modulo di polizza

- **Agevolazioni fiscali garanzie Catastrofali:** per usufruire di tali agevolazioni è necessario in fase di emissione distinguere le somme assicurate riguardanti le parti di fabbricato destinate a civile abitazione dalle parti eventualmente destinate a diverso uso. PASS consente tale distinzione con apposite partite: "**fabbricato civile abitazione**" per le parti destinate a civile abitazione, "**fabbricato**" per le eventuali parti aventi uso diverso (ad es. negozi, uffici, studi professionali, laboratori etc.).
- **Definizione di fabbricato:** questa importante definizione si amplia e prevede ora esplicitamente sia gli **impianti di videosorveglianza**, sia le **colonnine per la ricarica delle automobili elettriche**.
- **Caratteristiche costruttive del fabbricato:**
 - nel manto del tetto ora è ammessa la presenza di materiale combustibile avente funzione di isolamento termico;

- nelle pareti esterne, invece, la presenza di **isolamenti termici realizzati in materiali combustibili** è considerata aggravamento di rischio e comporta un sovrappremio del 15% applicato alle garanzie Incendio base e RC base (non alle relative condizioni facoltative né ad altre garanzie di polizza). PASS prevede nel flusso di emissione una domanda in tal senso a cui corrisponde una dichiarazione sul modulo di polizza.
- **Autonomia assuntiva in funzione delle caratteristiche costruttive del fabbricato** Come previsto al punto 2.1 della Tariffa Mod. 3071 INC, non rientrano nella competenza agenziale i rischi che presentino coibentazione esterna (cappotto termico) in classe di resistenza al fuoco E oppure F. In ogni caso la presenza di coibentazione esterna in materiale combustibile avente classe di resistenza al fuoco superiore (A, B, C, D) comporta un'autonomia assuntiva ridotta a € 10.000.000 (rispetto agli ordinari 16.000.000) con riferimento alla somma assicurata per il fabbricato.
- **Impianti per la produzione di energie rinnovabili**: viene introdotta una nuova condizione facoltativa destinata ad assicurare gli impianti fotovoltaici, solari/termici presenti nel fabbricato assicurato, la cui diffusione è crescente non solo in edifici di nuova costruzione, ma anche in seguito a ristrutturazioni effettuate per migliorare le prestazioni energetiche di edifici già esistenti. Questi impianti sono ora esclusi dalla definizione di fabbricato e oggetto di nuove e specifiche definizioni. La scelta di assicurare tale partita comporta l'estensione a detti impianti delle garanzie opzionate nell'ambito delle Sezioni Danni ai beni (comprese le condizioni facoltative A - Eventi Sociopolitici, B – Eventi Atmosferici, C – Fenomeno Elettrico), Catastrofali e Danni da Acqua (quest'ultima per lo spargimento di liquidi contenuti negli impianti stessi). Per la Sezione Danni a terzi gli impianti fotovoltaici e solari/termici sono invece comunque garantiti qualora provochino danni in ambito responsabilità civile, anche in assenza di attivazione della specifica partita; analoga operatività vale anche per la garanzia base della Sezione Tutela Legale.
- **Garanzia Cristalli**: per venire incontro a una storica istanza di ampliamento dell'offerta, con apposita opzione selezionabile in PASS la garanzia ora può essere estesa anche alle **lastre di finestre e porte finestre pertinenti alle singole unità immobiliari** del Condominio. Restano esclusi infissi interni, verande, vetrine e porte d'accesso situate al piano terra che non siano di uso comune.
- **Condizione facoltativa Responsabilità Civile Professionale dell'Amministratore del condominio**: la garanzia è stata estesa al caso di omissione colposa del pagamento del premio della polizza. La copertura vale fino al 90° giorno dalla scadenza del premio e opera con il limite di risarcimento di euro 50.000.

Per maggiori dettagli è possibile consultare l'allegato "Confronto Nuova Globale Fabbricati Ed. 2022 vs prodotto precedente Ed. 2015".

SEZIONI NUOVE O CON NOVITA' IMPORTANTI

Sezione Catastrofali

La nuova sezione dedicata ai Catastrofali include le garanzie per la tutela dei danni causati da **Terremoto** e da **Inondazione, Alluvioni e Allagamenti** (quest'ultima non attivabile autonomamente ma solo in combinazione con la garanzia Terremoto).

Tale sezione riprende il prodotto Estensione Catastrofali – Globale Fabbricati, consentendo di assicurare tali rischi **in autonomia agenziale** direttamente nel prodotto Globale Fabbricati 2022 a copertura dei beni assicurati nella sezione Danni ai Beni.

Come già nel prodotto Estensione Catastrofali, i fabbricati ad uso abitativo godono dell'**esenzione dall'imposta**, gestita automaticamente dal sistema. Il valore della componente ad uso abitativo deve essere correttamente indicato nelle apposite partite: **"fabbricato civile abitazione"** e **"impianti fotovoltaici/solari e termici civile abitazione"**, mentre la componente ad uso diverso da abitativo deve essere riportata nelle partite: **"fabbricato"** e **"impianti fotovoltaici/solari e termici"**.

Le garanzie della Sezione Catastrofali non sono scontabili, pertanto lo sconto apposto alla polizza non ne modifica il premio.

La **garanzia terremoto** presenta caratteristiche simili a quanto precedentemente in corso con Estensione Catastrofali. Come novità il deducibile è ora fisso (franchigia 5% della somma assicurata) con abbandono dei valori superiori (10%, 15%, 20%) sostanzialmente inutilizzati. Per il **limite di indennizzo** accanto ai valori già presenti (50% e 80%) è ora **opzionale anche il valore 100%**.

Evidenziamo che per le emissioni a nuovo la garanzia prevede una carenza di 14 giorni, operante in funzione di gravità (magnitudine) e distanza rispetto ad eventuali eventi sismici occorsi (le condizioni di assicurazione riportano un'apposita tabella esplicativa).

La relativa tariffa terremoto rimane basata sulla suddivisione del territorio nazionale in zone di rischio classificate da 0 a 9 in funzione del CAP (tale suddivisione è rilevabile da apposito allegato pubblicato nel Catalogo Prodotti).

Come in corso, la capacità utilizzabile per la garanzia terremoto è contingentata tramite il sistema di **"Monte Cumuli"** basato sulla suddivisione del territorio nazionale in zone cresta. Tale capacità è condivisa con il prodotto Estensione Catastrofali quando abbinato a Casamia e Soggiorno Reale, ed è stata adeguatamente aumentata in modo da permettere un'ampia ed auspicata commercializzazione della garanzia.

La **garanzia Inondazione, Alluvione e Allagamento** è ora anch'essa dotata di tariffa meccanizzata e liberamente opzionale in **autonomia agenziale**; non è attivabile in forma "stand-alone" ma solo in presenza della garanzia terremoto.

In questo caso il territorio nazionale è suddiviso in 4 zone di rischio (basso, medio, alto, molto alto), in base alle quali variano:

- la franchigia (€ 10.000 o € 40.000);
- il limite di indennizzo (20% o 30% della somma assicurata, con il massimo di € 1.000.000);
- i tassi di tariffa.

Rispetto al prodotto precedente, che prevedeva un'esclusione, la garanzia ora copre i **locali interrati, seminterrati e impianti fissi al loro interno**, con uno specifico limite di indennizzo dedicato (5% della somma assicurata con il massimo di € 100.000).

Per le emissioni a nuovo la garanzia è prestata con una carenza di 7 giorni.

La tariffa è personalizzata e tiene conto di una serie di variabili, quali ad es. la citata zona territoriale di rischio (rilevata distintamente per le due componenti Inondazione/Alluvione e Allagamento), la presenza di piani interrati/seminterrati, il numero di piani fuori terra (che abbatte significativamente fra -28% e -80% il tasso, con il crescere dei piani).

Sezione Tutela Legale

La Sezione, già presente nelle passate edizioni, è oggetto di una significativa revisione con ampliamento delle garanzie.

- Anzitutto, per rendere maggiormente chiaro un aspetto passibile di equivoco, è stato segnalato con evidenza in Tariffa (punto 1.4.5 Mod. 3071 INC), e nelle condizioni di assicurazione (punti 36.2 e 38.2.m) che la Sezione è pensata **esclusivamente per i fabbricati in condominio e non è acquistabile in caso di proprietario unico**. Analogo avvertimento è riportato anche nel programma di emissione PASS.
- Sono state aggiunte alcune **tipologie di spesa** precedentemente non previste (compensi dell'avvocato per la querela, compensi del legale domiciliatario, spese per l'arbitrato, spese di investigazione difensiva nel procedimento penale).
- La garanzia per le **vertenze contrattuali** (precedentemente prevista con valore in lite fra € 250 ed € 52.000) è ora attivabile quando il **valore in lite** sia **superiore a € 500, senza alcun limite massimo**. Ciò risulta molto utile quando il Condominio subisca danni rilevanti ad opera di terzi contrattualmente ingaggiati (quali imprese o professionisti) e scongiura il rischio che la vertenza non sia coperta a causa di un valore in lite troppo elevato.
- La nuova condizione facoltativa "**Controversie relative a incentivi per lavori di edilizia**" amplia opportunamente la garanzia per le controversie riguardanti gli interventi di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e manutenzione relativi alle agevolazioni fiscali concesse dallo Stato al Condominio: vale pertanto sia per il "**Superbonus 110%**" sia per gli altri interventi agevolati.

Si segnala in particolare che la garanzia opera a beneficio del Condominio e/o dei singoli condòmini per le **vertenze con l'Agenzia delle Entrate** (più precisamente in fase di contraddittorio con le Autorità fiscali e/o per la presentazione di un ricorso avanti la Commissione Tributaria Provinciale avverso un contenzioso tributario relativo alle agevolazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti sulle parti comuni del fabbricato).

Poiché passibile di revisione a causa di cambiamenti nella legislazione, questa condizione facoltativa non è inserita nelle condizioni di assicurazione ma – quando attivata – è oggetto di stampa in allegato Mod 5060 VAR.

Sezione Assistenza

La sezione Assistenza di Globale Fabbricati viene arricchita e sostanzialmente trasformata grazie ad alcune importanti novità.

Anzitutto si abbandona il precedente modello di limitazione temporale (garanzia attiva solo la notte, nei fine settimana e nel mese di agosto) offrendo all'Assicurato la possibilità di usufruire delle prestazioni di assistenza contattando **tutti i giorni dell'anno e 24 ore su 24** la Centrale Operativa di Blue Assistance.

Inoltre, le prestazioni di assistenza sono state estese alle **parti comuni del fabbricato** (fanno eccezione quelle relative agli interventi di manutenzione dell'idraulico).

Infine, in caso di una o più unità abitative rese inagibili a seguito di, incendio, inondazione, alluvione, terremoto, allagamento, esplosione o scoppio, è ora prevista la nuova prestazione "**Pernottamento in hotel**".

Per maggiori dettagli è possibile consultare l'allegato "Confronto Nuova Globale Fabbricati Ed. 2022 vs prodotto precedente Ed. 2015".

FLESSIBILITA' COMMERCIALE

Il prodotto è soggetto al modello di flessibilità commerciale ed è inserito nel nuovo raggruppamento denominato "Globale Fabbricati 2022". Ulteriori dettagli e novità al riguardo sono oggetto di Comunicato appositamente dedicato.

SCONTI

Il prodotto non prevede sconti tecnici. Le garanzie della sezione Catastrofali non sono scontabili e pertanto, l'eventuale sconto extra di polizza si applica alle restanti garanzie.

INDICIZZAZIONE

Come già previsto nella precedente edizione, anche la nuova Globale Fabbricati 2022 prevede – in caso di scelta su Pass dell'indicizzazione e qualora l'incremento annuo dell'indice dei prezzi al consumo risulti inferiore al 2% – l'adeguamento nella misura minima del 2%.

ACCESSORI

Gli accessori sono pari al 10% del premio netto, indipendentemente dall'importo di quest'ultimo. I tassi e i premi espressi in tariffa sono netti; ad essi si applicano, nell'ordine, gli accessori nella misura sopraindicata, i diritti e le imposte.

PREMIO MINIMO

Il premio minimo di polizza è fissato nella misura di:

- € 50 polizza standard;
- € 150 polizza coassi indiretta per differenza.

Per la **Sezione Catastrofali**, qualora presenti entrambe le garanzie **Terremoto e Inondazione/Alluvione e Allagamento**, il premio minimo netto relativo a tali garanzie è pari a € 75.