

### Rischio Assicurato

**TUTELA DEI DIRITTI DEL PROPRIETARIO / USUFRUTTUARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ASSICURATA nei confronti del conduttore, in conseguenza dei fatti derivanti dal rischio indicato in polizza.**

### Soggetto Contraente

**Inquilino.** Garanzia a favore del Proprietario/Usufruttuario.

### Soggetti e Beni assicurabili

**PROPRIETARIO / USUFRUTTUARIO** dell'unità immobiliare ad uso CIVILE ABITAZIONE e USO TRANSITORIO, STAGIONALE o USO DIVERSO DALLA CIVILE ABITAZIONE identificata in polizza.

### Ambito Territoriale: 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 DIVERSO DALLA CIVILE ABITAZIONE** siti in Italia, Vaticano, S. Marino per controversie trattate avanti all'Autorità Giudiziaria degli stessi Paesi

### Oggetto di Garanzia

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

**PAGAMENTO SPESE LEGALI e PERITALI** in Sede **CIVILE, PENALE** per ogni stato e grado con **LIBERA SCELTA** per **DISTRETTO di CORTE D' APPELLO**

**SPESE DI SOCCOMBENZA e LIQUIDATE ALLE PARTI CIVILI; REGISTRAZIONE ATTI GIUDIZIARI;**

**MASSIMALE SPESE LEGALI: Euro 12.000** illimitato per numero di vertenze nell'anno assicurativo, fatto salvo quanto previsto alla garanzia "Procedimenti per convalida di sfratto e azioni strumentali al reintegro nel possesso dell'Immobile".

**MASSIMALE PERDITE PECUNIARIE: INDENNIZZO FORFETARIO** canoni di locazione insoluti a titolo di concorso, per evento e per l'intera durata del contratto sino a **Euro 750** mensili per civile abitazione / **Euro 1250** mensili per immobile ad uso diverso dalla civile abitazione.

**LA SOCIETÀ NON EFFETTUA ALCUNA VALUTAZIONE NEL MERITO, OPPORTUNITÀ E CONVENIENZA DELL'AZIONE GIUDIZIALE**, garantendo all'Assicurato la piena libertà di scelta sulle iniziative da intraprendere.

### Le Garanzie:

**RECUPERO DANNI SUBITI** alla persona del Proprietario /Usufruttuario e all'unità immobiliare assicurata **per FATTO ILLECITO DEL CONDUTTORE.**

**VERTENZE TRA PROPRIETARIO/USUFRUTTUARIO E CONDUTTORE** relative al contratto di locazione e sub-locazione dell'unità immobiliare locata, comprese le modifiche eseguite dal Conduttore senza autorizzazione.

**PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFRATTO E AZIONI STRUMENTALI AL REINTEGRO NEL POSSESSO DELL'IMMOBILE:** Massimale per vertenza e per l'intera durata del contratto Euro 2.500 per civile abitazione / Euro 5.000 per immobile a uso diverso dalla civile abitazione. La garanzia è prestata per:

- **FINITA LOCAZIONE:** Intimazione di licenza e di sfratto, a condizione che la disdetta al contratto di locazione sia stata presentata dal Proprietario trascorsi 120 giorni dal perfezionamento della polizza.

- **MOROSITÀ: Intimazione di sfratto, Recupero Canoni, Spese Condominiali, Accessorie**, per inadempienze sorte trascorsi 120 giorni dal perfezionamento della Polizza e che attengano a canoni di locazione e/o spese condominiali insolute relative al periodo locativo corrispondente ad almeno due mensilità, e per le quali le apposite azioni giudiziali siano intraprese entro centoventi (120) gg. dal primo inadempimento utile.

**LOCAZIONI STAGIONALI:** la carenza di cui alla garanzia **PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFRATTO - MOROSITÀ:** Intimazione di sfratto, Recupero Canoni, Spese Condominiali, Accessorie si intende abrogata

**DIFESA PENALE** del Proprietario per imputazioni colpose e contravvenzionali, anche in qualità di persona informata sui fatti.

**DUPLICE DIFESA PENALE** del Proprietario per imputazioni colpose, con Legale liberamente scelto, oltre a quello eventualmente incaricato dalla Compagnia di R.C.

### Estensione PERDITE PECUNIARIE:

**INDENNIZZO FORFETARIO** canoni di locazione insoluti, sino a **sei mensilità** del canone indicato nel contratto di locazione, con un massimo di **Euro 750** mensili per civile abitazione / **Euro 1250** mensili per immobile a uso diverso dalla civile abitazione. È compreso il periodo di mancato preavviso, nella misura di una mensilità. L'estensione opera per inadempienze sorte trascorsi 120 giorni dal perfezionamento della polizza ed esclusivamente per le vertenze per le quali sia stata attivata la garanzia - **PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFRATTO** - qualora non sia stato ottenuto recupero integrale di capitale e spese legali.

- **AUMENTO MASSIMALI** indennizzo forfetario canoni di locazione insoluti: sino a **1.000 euro mensili per civili abitazioni / 1.500 euro per immobili ad uso diverso dalla civile abitazione**

- **AUMENTO TEMPORALE a 9 MENSILITÀ** del periodo locativo indennizzabile

\* la presente scheda ha valore meramente informativo e non può essere intesa quale offerta contrattuale. Per le garanzie e le delimitazioni di rischio si rinvia alle Condizioni di Polizza TutelAffitto Ed. 6/2010. Il contenuto della presente è strettamente riservato alla Rete Commerciale e non può essere diffuso a terzi, né riprodotto neppure parzialmente.

Vi presentiamo l'edizione aggiornata 2010, in vigore dal 1° luglio, della polizza **TUTELAFFITTO INQUILINO** elaborata da **UCA Assicurazione** per risolvere ogni problematica relativa alla locazione di immobili a uso abitativo e a uso diverso dalla civile abitazione. Pur mantenendo invariato il nome, che ormai ben identifica il prodotto – una **polizza stipulata dall'Inquilino a tutela del Proprietario dell'immobile concesso in locazione** – l'edizione presenta rilevanti **INNOVAZIONI FORMALI DI TESTO E SOSTANZIALI** in linea con la più recente evoluzione del mercato immobiliare, nonché idonea a sofferire alla particolare congiuntura economica.

**La copertura Tutela Legale rimane incentrata sul rapporto tra Conduttore e Proprietario** che affitta l'immobile a uso abitativo -prima e seconda casa, anche stagionale- e ad uso diverso dalla civile abitazione **aumentando i massimali base di Tutela Legale e Perdite Pecuniarie.**

**Una polizza che nasce come una “garanzia in più ... Chiavi in mano! ”:** a differenza della cauzione che è una somma di danaro richiesta per garantire eventuali danni arrecati dall'Inquilino all'immobile e che, in assenza di danni pur essendo insoluti i canoni di locazione maturati, deve essere restituita al termine della locazione, **la polizza di Tutela Legale e Perdite Pecuniarie Uca garantisce al Proprietario la risoluzione di ogni problema legale con l'Inquilino**, con l'intervento di un Avvocato specializzato liberamente scelto in ambito regionale, oltre alla possibilità di ricevere un **indennizzo a fronte dei canoni insoluti non recuperati.**

**La polizza prevede una garanzia base TUTELA LEGALE** per garantire il Proprietario in sede civile con le azioni di **Recupero dei Danni** arrecati dal Conduttore all'immobile e quelle relative alla **Corretta esecuzione del contratto** di locazione, compresa la sub-locazione; fra **i casi che si verificano con maggior frequenza** citiamo: *modifiche eseguite dal Conduttore all'immobile senza aver richiesto le dovute autorizzazioni al Proprietario, rifiuto del Conduttore della cd. messa in ripristino dei locali, in particolare ad uso commerciale, per le innovazioni introdotte, riconsegna dell'alloggio o del locale in cattivo stato di manutenzione...*

Altra problematica che il Proprietario deve con sempre maggior frequenza affrontare è rappresentata dalla **SUBLOCAZIONE**. I contratti di locazione prevedono il divieto di sublocare l'immobile a terzi, salvo eventualmente consenso del Proprietario. Il che non impedisce di fatto che –al fine di ottenere un guadagno anche piuttosto rilevante– alcuni Conduttori cedano l'immobile o parte dello stesso in sublocazione (in sostanza, il cd.”subaffitto”). Esempio tipico: *camere sublocate a studenti, manager in trasferta...* **È essenziale tutelare il Proprietario per tutte le conseguenze che ne possano derivare: danni all'immobile...** Ma non solo. *Pensiamo alle vertenze con il Condominio per comportamenti illeciti del sublocatore o comunque non consoni al decoro e alla quiete (musica ad altro volume da parte di studenti, assembramenti nell'androne..).* Il Proprietario non ha alcun rapporto con il sublocatore, che, anzi, non conosce. TutelAffitto garantisce la più ampia assistenza nei confronti del locatore, suo unico interlocutore.

In **SEDE PENALE** per la sua difesa da eventuali imputazioni connesse o derivanti dalla proprietà dell'immobile concesso in locazione, *(ad esempio: caduta accidentale di materiali, oggetti, contravvenzioni per mancato rispetto della normativa in materia di Sicurezza sul Lavoro quale Committente..)*

Di particolare rilevanza la garanzia **PROCEDIMENTI PER CONVALIDA DI SFRATTO** ove accanto all'**Azione di Sfratto per Morosità**, esperibile ogni qualvolta l'inquilino sia inadempiente del pagamento dei canoni di locazione, la copertura è stata estesa anche all'**Azione di Sfratto per Finita Locazione**, ossia quando l'Inquilino pur avendo ricevuto regolare disdetta del rapporto, non lascia volontariamente l'immobile e sia quindi necessario ricorrere al Giudice per ottenerne il rilascio.

La copertura in estensione alle **PERDITE PECUNIARIE** prevede che quando non sia possibile recuperare i canoni dovuti dal conduttore, anche per vie giudiziali (e ricordiamo che le spese legali sono comunque a carico della Compagnia), UCA garantisce **un indennizzo forfetario per un massimo di 6 mesi, aggiornato in garanzia base a 750 euro mensili per le abitazioni e 1.250 per gli immobili commerciali**, per un totale rispettivamente 4.500 e 7.500 euro. È altresì prevista la possibilità di **estendere i massimali sino a 1.000 euro mensili per le abitazioni e 1.500 euro per gli immobili ad uso diverso dalla civile abitazione per un massimo di 9 mensilità, rispettivamente – quindi – sino a 9.000 euro e 13.500 euro**

#### **PRINCIPALI NOVITÀ di TUTELAFFITTO INQUILINO 2010**

**Massimale Spese Legali Euro 12.000** per evento - **Copertura** per Immobili uso **civile abitazione ubicati in tutta Europa, anche ad uso stagionale**

**Perdite Pecuniarie: - Aumento Massimali** di base a € **750** per le civili abitazioni - € **1.250** per gli immobili ad uso diverso dalla civile abitazione con un massimo di 6 canoni in garanzia base

**In estensione:** aumento massimali sino a **1.000 euro mensili** per le abitazioni e 1.500 euro per gli immobili ad uso diverso dalla civile abitazione per un **massimo di 9 mensilità**, rispettivamente – quindi – sino a 9.000 e 13.500 euro

Per maggiori dettagli rimandiamo alle **CONDIZIONI GENERALI DI POLIZZA, SCHEDA TECNICA DI PRODOTTO, SIMPLO**. **La presente edizione 2010 è emettibile unicamente con il programma PassCOMPAGNIA® e sostituisce e abroga dal 1/7/2010 la precedente versione.** Le richieste pervenute in Direzione per il rischio TutelAffitto si intendono valide per la nuova edizione. Qualsiasi polizza emessa senza la preventiva autorizzazione della Direzione, o in difformità dalla versione 2010, è nulla, priva di effetto.

Elaborato dall'Ufficio Tecnico UCA ASSICURAZIONE 6/2010