

# Assicurazione multirischi per immobili in leasing

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



## Prodotto: Leasing Immobiliare

Documento aggiornato il 10 febbraio 2026

Il DIP Aggiuntivo Danni pubblicato sul sito internet della Società è l'ultimo disponibile

### Scopo

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, con particolare riguardo alle coperture assicurative, alle limitazioni, alle esclusioni, ai costi nonché alla situazione patrimoniale dell'impresa.

### Il Contraente deve prendere visione delle condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione del contratto.

### Società

**HDI Assicurazioni S.p.A.** (di seguito Società) – Sede Legale e Direzione Generale: piazza Guglielmo Marconi, 25 – 00144 Roma (Italia) – Telefono +39.06.4210.31 – Sito Internet: [www.hdiassicurazioni.it](http://www.hdiassicurazioni.it) – indirizzo di posta elettronica: [hdi.assicurazioni@pec.hdia.it](mailto:hdi.assicurazioni@pec.hdia.it). Codice Fiscale, Partita IVA e Numero d'iscrizione: 04349061004 del Registro Imprese di Roma, N. REA: RM-757172.

Impresa autorizzata all'esercizio delle Assicurazioni con D.M.I.C.A. n. 19570 dell'08.06.1993 (G.U. 14.06.1993) e iscritta alla Sezione I dell'Albo delle Imprese Assicurative al n. 1.00022. Capogruppo del Gruppo Assicurativo "HDI Assicurazioni" iscritto all'Albo dei Gruppi Assicurativi al n. 015.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 ammonta a 638,0 milioni di Euro (di cui 227,2 milioni di Euro relativi al comparto Vita e 410,8 milioni di Euro al comparto Danni). Nel 2024 l'utile d'esercizio è stato pari a 28,4 milioni di Euro (di cui 3,0 milioni di Euro Vita e 25,4 milioni di Euro Danni). Con riferimento alla situazione di solvibilità, il valore dell'indice di solvibilità (Solvency Ratio) è pari al 206,5%. La relazione sulla solvibilità finanziaria e sulla condizione finanziaria (SFCR) è disponibile sul sito internet della Società al seguente link: <https://www.hdiassicurazioni.it/it/comunicazioni-e-avvisi/assicurazioni-hdi-informativa-mercato>.

Al contratto si applica la legge italiana.

### Prodotto



#### Che cosa è assicurato?

Per ciascuna garanzia prestata, l'ampiezza dell'impegno della Società è rapportata alle somme assicurate e/o ai massimali concordati con il Contraente e indicati nella Scheda di Polizza e/o nelle condizioni di assicurazione.

#### Sezione I – Danni materiali diretti ai fabbricati

Ad integrazione di quanto indicato nel DIP Danni sono previste Garanzie aggiuntive (sempre valide e operanti) e Garanzie particolari ( valide se richiamate nella Scheda di polizza).

##### Garanzie aggiuntive:

- ✓ **Eventi speciali:** la Società si obbliga a indennizzare, nei limiti delle somme assicurate, i danni materiali direttamente causati da:
- **Eventi socio-politici:** atti vandalici o dolosi di terzi compresi quelli avvenuti in occasione di furto o rapina, scioperi, tumulti popolari, sommosse, atti di sabotaggio, atti di terrorismo;
  - **Eventi atmosferici:** Uragani, bufere, tempeste, grandine, trombe d'aria, vento e cose da esso trascinate, quando essi siano caratterizzati da violenza riscontrabile dagli effetti prodotti in zona su una pluralità di enti assicurati e non. Sono compresi i danni di bagnamento e/o infiltrazione di acqua all'interno del fabbricato assicurato, esclusi i danni al contenuto, avvenuti a seguito di rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dalla violenza degli eventi anzidetti;
  - **Sovraccarico di neve sui tetti:** Sovraccarico di neve sui tetti o sulle coperture del fabbricato che provochi crollo totale o parziale degli stessi, compresi i danni da bagnamento che si verificassero al suo interno;
  - **Ordigni esplosivi:** esplosione o scoppio di ordigni esplosivi verificatisi a seguito di eventi diversi da quelli previsti agli Eventi socio politici.

- ✓ **Acqua condotta:** la Società si obbliga a indennizzare, nei limiti delle somme assicurate, i danni materiali subiti dal fabbricato, direttamente causati da spargimento di acqua, anche piovana, a seguito di rottura accidentale di pluviali e grondaie, impianti idrici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento di pertinenza del fabbricato.

- ✓ **Ricerca e riparazione del guasto:** la Società si obbliga a indennizzare, in caso di sinistro causato da spargimento di acqua ed indennizzabile ai sensi della garanzia "Acqua condotta" e sempre che la stessa sia operante, le spese per ricercare, riparare o sostituire le tubazioni e relativi raccordi collocati nei muri e nei pavimenti nei quali la rottura accidentale si è verificata, comprese quelle necessariamente sostenute a tale scopo per la demolizione od il ripristino di parti del fabbricato.

##### Garanzie particolari:

- ✓ **Terremoto:** La Società indennizza i danni materiali e diretti - compresi quelli di incendio, esplosione, scoppio - agli enti assicurati causati da terremoto, intendendosi per tale un sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene.
- ✓ **Inondazioni – Alluvioni:** la Società risponde dei danni materiali e diretti, compresi - a parziale deroga dell'Art. 3.6 - Esclusioni lett. e) delle "Norme che regolano l'assicurazione Incendio" - quelli di incendio, esplosione, scoppio, subiti dalle cose assicurate da fuoriuscita d'acqua e quanto da essa trasportato, dalle usuali sponde di corsi d'acqua o di bacini per effetto di inondazione, alluvione, in genere anche se tali eventi sono causati da terremoto quando detto evento sia caratterizzato da violenza riscontrabile su una pluralità di cose, assicurate o non, poste nelle vicinanze.
- ✓ **Allagamenti:** La Società risponde dei danni materiali e diretti, causati alle cose assicurate da allagamento verificatosi all'interno dei fabbricati a seguito di: 1) formazione di ruscelli od accumulo esterno di acqua; 2) fuoriuscita d'acqua, non dovuta a rottura, da impianti idrici, igienici e tecnici.
- ✓ **Garanzia limitata:** attivando questa Garanzia Particolare, la copertura assicurativa s'intende limitata alle sole garanzie descritte all'"Oggetto dell'assicurazione". Sono pertanto escluse e quindi non operative le Garanzie Complementari "Fenomeni elettrici", "Furto o guasto di fissi ed infissi", "Perdita delle Pigioni", "Colpa grave", "Buona Fede", "Anticipo indennizzi", "Onorari periti", "Guasti da ladri", "Rottura lastre" e le Garanzie aggiuntive "Eventi speciali", "Acqua condotta" e "Ricerca e riparazione del guasto".



#### Che cosa NON è assicurato?

##### Rischi esclusi

Non vi sono ulteriori informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.



## Ci sono limiti di copertura?

Per ciascun bene assicurato sono previste condizioni di operatività della copertura in funzione di quanto dichiarato dal Contraente sullo stato e sulla natura dei beni assicurati. Sono altresì presenti esclusioni per effetto delle quali la copertura non è operante e la Società non è obbligata a rispondere del danno.

Ad integrazione di quanto indicato nel DIP Danni sono presenti ulteriori esclusioni.

### Sezione I – Danni materiali diretti ai fabbricati

! **Fenomeni elettrici:** La società non indennizza i danni:

- causati da usure o da carenza di manutenzione;
- verificatisi in occasione di montaggi e smontaggi non connessi a lavori di manutenzione o revisione, nonché i danni verificatisi durante le operazioni di collaudo o prova;
- dovuti a difetti noti al Contraente o all'Assicurato all'atto della stipulazione della polizza;
- dei quali devono rispondere, per legge o contratto, il costruttore o il fornitore;
- dovuti all'inosservanza delle prescrizioni per la manutenzione e l'esercizio indicate dal costruttore e/o fornitore delle cose assicurate;
- a lampadine, valvole, resistenze.

! **Eventi speciali:**

• **Eventi socio politici:** La Società, non risponde dei danni:

- avvenuti nel corso di occupazione non militare che si protragga per più di cinque giorni consecutivi;
- di imbrattamento o deturpamento del fabbricato e delle recinzioni;
- per guasti a fissi ed infissi avvenuti in occasione di furto;
- direttamente o indirettamente derivanti da inquinamento e/o contaminazione di qualsiasi natura;
- di rapina, saccheggio, smarrimento od imputabili ad ammarchi di qualsiasi genere; verificatisi nel corso di confisca, sequestro, requisizione delle cose assicurate per ordine, di diritto o di fatto, di qualunque autorità, od in occasione di serrata.

• **Eventi atmosferici:** la Società non risponde dei danni:

- causati da fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua naturali od artificiali;
- causati da mareggiata o penetrazione di acqua marina;
- causati da formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito di fognature;
- causati da sovraccarico di neve, gelo, alluvioni, inondazioni, insufficiente deflusso di acqua piovana;
- causati da valanghe, cedimento o franamento del terreno;

ancorché verificatisi a seguito degli eventi di cui sopra;

- subiti da insegne, antenne, cavi aerei, camini, serramenti in genere, tende ed installazioni esterne in genere;
- subiti da tettoie, vetrate e lucernari in genere;
- subiti da lastre in cemento amianto e manufatti di materia plastica per effetto di grandine;
- subiti da recinti, cancelli, alberi e coltivazioni in genere;
- subiti da fabbricati o tettoie aperti da uno o più lati od incompleti nelle coperture o nei serramenti (anche se per temporanee esigenze di ripristino conseguenti o non a sinistro);
- subiti da capannoni pressostatici, tensostatici e simili, baracche in legno o plastica.

• **Sovraccarico neve sui tetti:** la Società non risponde dei danni:

- al contenuto;
- ai fabbricati non conformi alle vigenti norme relative ai sovraccarichi nelle costruzioni o alle eventuali disposizioni locali, nonché a quanto in essi contenuto;
- causati da valanghe o slavine;
- causati da gelo ancorché conseguente ad evento coperto dalla presente garanzia;
- subiti dai fabbricati in costruzione od in corso di ristrutturazione (a meno che quest'ultima sia ininfluente ai fini del verificarsi del sinistro) ed al loro contenuto;
- subiti dai capannoni pressostatici, tensostatici e dal loro contenuto;
- a lucernari, vetrate e serramenti in genere, nonché alla impermeabilizzazione, a meno che il loro danneggiamento sia causato da crollo totale o parziale del tetto o delle pareti in seguito al sovraccarico di neve;
- a tende e relativi sostegni, antenne, insegne, pannelli solari;
- a lastre in cemento amianto o fibrocemento, manufatti in materia plastica.

! **Acqua condotta:** la Società non risponde dei danni:

- derivanti da umidità, stillicidio, gelo;
- derivanti da traboccamimenti, rigurgito o rottura di fogne;
- derivanti da occlusione di grondaie o pluviali;
- derivanti da agenti atmosferici in genere comprese infiltrazioni di acqua piovana;
- provocati da colaggio o rottura degli impianti automatici di estinzione.

Sono inoltre escluse le spese:

- sostenute per ricercare il guasto;
- sostenute per riparare il guasto o sostituire le tubazioni, condutture, impianti o parti di essi.

! **Ricerca e riparazione del guasto:** sono escluse le spese per riparare o sostituire gli impianti di riscaldamento a pannelli radianti posti nei pavimenti, nonché quelle sostenute per riparare o sostituire le tubazioni esterne interrate e relativi raccordi.

! **Terremoto:** la Società non indennizza i danni:

- di eruzione vulcanica, di inondazione, di alluvione, di allagamento, di maremoto;
- causati da mancata o anomale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto del terremoto sulle cose assicurate.

! **Inondazioni – Alluvioni:** la Società non risponde dei danni:

- causati da mareggiata, marea, maremoto, penetrazione di acqua marina;
- causati da mancata o anomale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, salvo che tali circostanze siano connesse al diretto effetto dell'inondazione, alluvione, sugli enti assicurati;
- causati da traboccamento o rigurgito di fognature, salvo che tali eventi siano connessi al diretto effetto dell'inondazione o dell'alluvione;
- di franamento, cedimento o smottamento del terreno;
- a cose mobili all'aperto.

! **Allagamenti:** la Società non indennizza i danni:

- causati da fuoriuscita d'acqua, e quanto da essa trasportato, dalle usuali sponde di corsi d'acqua o di bacini, quando detto evento sia caratterizzato da violenza riscontrabile su una pluralità di cose assicurate o non, poste nelle vicinanze;
- causati da mareggiata, marea, maremoto e penetrazione di acqua marina;
- avvenuti a seguito di rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti o ai serramenti dal vento o dalla grandine;

- causati dalla fuoriuscita d'acqua da impianti automatici d'estinzione;
- causati da gelo, umidità, stilexidio, trasudamento, infiltrazione, ancorché conseguenti all'evento coperto dalla presente garanzia;
- cedimento, franamento o smottamento del terreno;
- alle merci la cui base è posta ad altezza inferiore a 12 cm dal pavimento.

#### Limiti di indennizzo, scoperti e franchigie

##### **Sezione I – Danni materiali diretti ai fabbricati**

- Urto di veicoli stradali non di proprietà o in servizio dell'Assicurato, in transito su strada pubblica, limite di indennizzo € 25.000,00 per anno;
- Spese di demolizione e sgombero: limite di indennizzo 10% del danno indennizzabile e massimo € 25.000,00 per anno;
- Fenomeni elettrici: limite di indennizzo 2% della somma assicurata per il fabbricato, massimo € 1.500,00 euro per sinistro e 2.500,00 euro l'anno.
- Furto o guasti di fissi e infissi: limite di indennizzo € 5.000,00 euro per sinistro.
- Perdita delle pugioni: limite di indennizzo 20% del valore delle unità immobiliari colpite.
- Onorario periti: limite di indennizzo 5% dell'indennizzo e massimo € 50.000,00.
- Guasti da ladri: limite di indennizzo € 2.500,00 per sinistro.
- Rottura lastre: limite di indennizzo € 1.500,00 per sinistro e € 5.000,00 per anno, franchigia di € 150,00.
- Eventi speciali:
  - Eventi socio politici: limite di indennizzo 75% della somma assicurata per il fabbricato, franchigia di € 500,00 per sinistro.
  - Eventi atmosferici: limite di indennizzo 75% della somma assicurata per il fabbricato, franchigia di € 500,00 per sinistro.
  - Sovraccarico di neve sui tetti: limite di indennizzo 50% della somma assicurata per il fabbricato, franchigia di € 5.000,00 per sinistro.
- Acqua condotta: limite di indennizzo 10% della somma assicurata per il fabbricato, massimo 25.000 euro per sinistro e anno, franchigia indicata in polizza.
- Ricerca e riparazione del guasto: limite di indennizzo 2% della somma assicurata per il fabbricato, massimo 2.500 euro per sinistro e 5.000 euro l'anno per fabbricati fino a 40 anni, massimo 1.500 euro per sinistro e 2.500 euro l'anno per fabbricati oltre 40 anni.
- Terremoto: limite di indennizzo 50% della somma assicurata per il fabbricato per sinistro e anno. Il premio varia in base alla somma assicurata e all'uso del fabbricato. Il pagamento dell'indennizzo sarà effettuato previa detrazione, per singolo sinistro, di un importo pari al 2 % della somma assicurata
- Inondazioni – Alluvioni: limite di indennizzo 50% della somma assicurata per il fabbricato per sinistro, con franchigia di 5.000 euro.
- Allagamenti: limite di indennizzo 50% della somma assicurata per il fabbricato per sinistro, con franchigia di 5.000 euro. Il premio varia in base alla somma assicurata e all'uso del fabbricato.

##### **Sezione II - Responsabilità Civile verso Terzi dell'Assicurato**

- Danni da acqua: HDI rimborsa le somme che l'Assicurato deve pagare per danni materiali e diretti a cose di terzi causati da spargimento d'acqua per rottura accidentale di pluviali, grondaie, impianti idrici, igienici, di riscaldamento o condizionamento del fabbricato, limite di indennizzo € 51.000,00 per sinistro e anno. Per danni a cose in locali interrati o seminterrati: scoperto del 10% con massimo € 25.000,00 per sinistro e anno; la franchigia indicata in polizza si raddoppia e si applica come minimo allo scoperto.
- Danni da incendio: limite di indennizzo € 500.000,00.



#### **A chi è rivolto questo prodotto?**

Il contratto è rivolto a persone giuridiche (società di persone o di capitali) che detengono immobili condotti in locazione finanziaria.



#### **Quali costi devo sostenere?**

##### **Costi di intermediazione**

La quota parte percepita in media dagli intermediari con riferimento all'intero flusso commissionale relativo al prodotto, determinata sulla base delle rilevazioni contabili relative all'ultimo esercizio della Società (2024), è, in percentuale, pari al 18,4% del premio imponibile.

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

<b>All'impresa assicuratrice</b>	Per eventuali reclami riguardanti il rapporto contrattuale, un servizio assicurativo ricevuto, il comportamento del proprio Intermediario (inclusi i suoi dipendenti e collaboratori), la gestione di un sinistro, si invita ad utilizzare il sito web della Società: <a href="http://www.hdiassicurazioni.it">http://www.hdiassicurazioni.it</a> alla sezione: "Assistenza / Reclami". In alternativa si può contattare la Società mediante i seguenti canali: e-mail: <a href="mailto:reclami@hdia.it">reclami@hdia.it</a> ; fax: <b>+39.06.42103583</b> ; posta indirizzata a: <b>HDI Assicurazioni S.p.A. – Reclami e Procedure speciali – Piazza Guglielmo Marconi, 25 – 00144 Roma</b> . Qualora l'intermediario non rivesta la qualifica di Agente, il reclamo sul suo comportamento può essere inoltrato direttamente all'intermediario stesso. La Società è tenuta a rispondere entro 45 giorni.
<b>All'IVASS</b>	In caso di esito insoddisfacente o risposta tardiva, è possibile rivolgersi all'IVASS, Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, fax 06.42133206, pec: <a href="mailto:ivass@pec.ivass.it">ivass@pec.ivass.it</a> . Info su: <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a> .

#### **PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:**

<b>Arbitro Assicurativo</b>	Presentando ricorso all'Arbitro Assicurativo tramite il portale disponibile sul sito internet dello stesso ( <a href="http://www.arbitroassicurativo.org">www.arbitroassicurativo.org</a> ) dove è possibile consultare i requisiti di ammissibilità, le altre informazioni relative alla presentazione del ricorso stesso e ogni altra indicazione utile.
<b>Mediazione</b>	Interpellando un Organismo di Mediazione tra quelli presenti nell'elenco del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <a href="http://www.giustizia.it">http://www.giustizia.it</a> (Legge 9/8/2013, n. 98).
<b>Negoziazione assistita</b>	Tramite richiesta del proprio avvocato alla Società.
<b>Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie</b>	È possibile attivare la conciliazione paritetica gratuita per l'assicurato tramite una delle Associazioni dei consumatori aderenti al sistema e indirizzando una richiesta di conciliazione secondo le modalità descritte sui siti: <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a> – <a href="http://www.ania.it">www.ania.it</a> . Per la risoluzione di liti transfrontaliero si può presentare reclamo all'IVASS o direttamente al sistema estero competente chiedendo l'attivazione della procedura FIN-NET o della normativa applicabile.

#### **REGIME FISCALE**

<b>Trattamento fiscale applicabile al contratto</b>	Le imposte sono applicate sui premi imponibili nella misura prevista dalle disposizioni ministeriali vigenti alla data di incasso della polizza ed ammontano al 21,25% per tutte le garanzie previste. Sono a carico del Contraente le imposte e gli altri oneri derivanti per legge dalla stipulazione del contratto e non sono rimborsabili per alcun motivo.
---	---

#### **Cosa è il diritto all'oblio oncologico?**

<b>Diritto all'oblio oncologico</b>	Se l'Assicurato è stato precedentemente affetto da patologie oncologiche – il cui trattamento attivo sia concluso, in mancanza di recidive, da più di dieci anni, secondo quanto previsto dalla legge 7 dicembre 2023, n. 193 e dai relativi decreti attuativi – non è tenuto a fornire informazioni, né subire qualunque tipo di indagine (es. visita medica) in merito a tale pregressa patologia. Il termine è ridotto da dieci a cinque anni, nel caso in cui la patologia sia insorta prima del compimento del ventunesimo anno di età. Per le patologie oncologiche previste dalla Legge 7 dicembre 2023, n. 193 e dai relativi decreti attuativi, sono previsti termini inferiori, indicati nella Tabella, consultabile sul sito internet dell'impresa al seguente link:
-------------------------------------	---

	<a href="https://www.hdiassicurazioni.it/it/comunicazioni-e-avvisi/oblio-oncologico">https://www.hdiassicurazioni.it/it/comunicazioni-e-avvisi/oblio-oncologico</a> .
<b>Certificazione della sussistenza dei requisiti necessari ai fini dell'oblio oncologico</b>	L'Assicurato che precedentemente alla stipulazione o rinnovo del contratto di assicurazione abbia fornito informazioni relative al proprio stato di salute, concernenti patologie oncologiche da cui sia stato precedentemente affetto e il cui trattamento attivo si sia concluso, senza episodi di recidiva, invia tempestivamente alla Società o all'intermediario la certificazione rilasciatagli, secondo quanto previsto dalla legge n. 193 del 2023 e successivi decreti attuativi.
<b>Effetti dell'oblio oncologico per le imprese</b>	Se è decorso il periodo previsto per la sussistenza del diritto all'oblio oncologico, le informazioni eventualmente già acquisite non possono essere utilizzate per modificare le condizioni contrattuali, per valutare il rischio dell'operazione o la solvibilità del cliente. La Società ha l'obbligo di cancellare in modo definitivo i dati relativi alla patologia oncologica pregressa entro 30 gg. dal ricevimento della certificazione, senza oneri per l'Assicurato. Le clausole contrattuali stipulate in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 2 commi da 1 a 5 della Legge 7 dicembre 2023 n. 193 sono nulle, fatta salva l'efficacia e la validità del contratto. La nullità opera soltanto a vantaggio del contraente o dell'assicurato ed è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento.
<b>PER QUESTO CONTRATTO L'IMPRESA DISPONE DI UN'AREA INTERNET RISERVATA AL CONTRAENTE (c.d. <i>HOME INSURANCE</i>), PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE POTRAI CONSULTARE TALE AREA E UTILIZZARLA PER GESTIRE TELEMATICAMENTE IL CONTRATTO MEDESIMO.</b>	