

Disposizioni generali sull'Assicurazione fabbricati dei Grigioni (GVG)

L'Assicurazione fabbricati dei Grigioni (GVG) è un istituto di diritto pubblico con personalità giuridica propria e con sede a Coira. Essa assicura i fabbricati contro i danni degli incendi e i danni elementari e contribuisce con misure di prevenzione e d'intervento a prevenire e ad affrontare i danni dovuti agli incendi e ai danni elementari.

Le seguenti basi legali sono determinanti per il settore assicurativo dell'Assicurazione fabbricati e i suoi clienti:

- Legge sull'Assicurazione fabbricati;
- Ordinanza concernente la legge sull'Assicurazione fabbricati;
- Disposizioni complementari all'ordinanza;
- Direttive per le misure edili di protezione e per la protezione adeguata dell'oggetto inerenti ai progetti di costruzione nelle zone di pericolo;
- Promemoria sulle misure edili di prevenzione per la protezione dai pericoli naturali ai fabbricati situati nelle aree di pericolo giallo;
- Promemoria sul contributo finanziario alle misure volontarie di prevenzione per la protezione dai pericoli naturali ai fabbricati esistenti.

I punti più importanti per i nostri assicurati sono riassunti in seguito. Le basi legali complete sono disponibili su www.gvg.gr.ch.

Nel cantone dei Grigioni sono assicurati tutti i fabbricati presso l'Assicurazione fabbricati?

Fondamentalmente tutti i fabbricati nel Cantone sono assicurati presso la GVG contro i danni degli incendi e i danni elementari e non possono essere assicurati in altro modo per questo. Non sono assicurati i fabbricati indipendenti con costi di acquisizione (di realizzazione) inferiori a 20'000.00 CHF.

Quali danni sono coperti?

- Danni da incendio causati da: incendio, fumo o calore, fulmine, esplosione, caduta di aeromobili, merce aviotrasportata e altri corpi volanti, nella misura in cui l'obbligo di risarcimento non spetta a terzi; in questo caso i diritti dei danneggiati vengono fatti valere dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni a proprie spese.
- Danni elementari causati da: vento tempestoso, grandine, piena e alluvione, valanga, pressione della neve, caduta di massi, smottamento, cedimento del suolo e frana.

Cosa non è assicurato oppure è escluso dall'assicurazione?

Non sono assicurati con il fabbricato per es. le installazioni aziendali, le installazioni elettriche aziendali, i beni mobili, gli impianti edili e le condotte all'esterno del fabbricato, le fondamenta speciali, le spese addizionali causate da una ricostruzione accelerata (per es. i costi della vita, il mancato affitto, l'interruzione dell'attività). L'attribuzione delle parti del fabbricato, delle installazioni oppure delle finiture all'Assicurazione fabbricati o all'assicurazione privata è regolamentato nelle disposizioni complementari all'ordinanza.

Non sono assicurati:

- danni che erano prevedibili e la cui insorgenza avrebbe potuto essere evitata tramite misure di difesa tempestive e ragionevoli. Se un danno è dovuto sia a un evento assicurato, sia in misura notevole a altre cause, esso viene attribuito proporzionalmente all'evento assicurato;
- danni dovuti all'usura e alla vetustà, alla forza centrifuga, ai brulamenti (se l'obbligo di risarcimento spetta a terzi);
- danni che sono riconducibili a:
 - pressione della montagna, effetto dell'umidità, cattivo terreno da costruzione, scivolamento permanente, assestamento del terreno, scorrimento della neve;

- canalizzazioni di dimensioni insufficienti, ristagno nelle canalizzazioni all'interno e all'esterno del fabbricato, rotture di condotte all'interno e all'esterno del fabbricato, infiltrazioni d'acqua attraverso tetti e pareti perimetrali, acqua freatica, reflussi d'acqua, danni causati dal gelo e formazione di ghiaccio sui tetti;
- movimenti del terreno artificiali oppure altre azioni umane dirette o indirette, lavoro o costruzione difettosi, fondamenta inadeguate, manutenzione lacunosa del fabbricato, scivolamento di neve e ghiaccio dai tetti privi di adeguati dispositivi di trattenuta.

Sono esclusi dall'assicurazione i danni diretti o indiretti dovuti a provvedimenti o esercitazioni dell'esercito o della protezione civile, sommosse interne o eventi bellici, terremoti, meteoriti, cambiamenti della struttura del nucleo dell'atomo, acqua da sbarramenti idrici.

Quali obblighi ha il proprietario del fabbricato?

Sono da prendere tutti i provvedimenti ragionevoli per la prevenzione dei danni risp. sono da ottemperare le misure precauzionali che possono essere richieste.

Che cosa si deve fare in caso di sinistro?

In caso di sinistro si deve provvedere alla riduzione del danno.

I danni vanno annunciati alla GVG immediatamente e prima della loro rimozione. I diritti non notificati entro due anni dall'insorgenza del sinistro sono perenti.

A quale valore sono assicurati i fabbricati?

I fabbricati sono assicurati al valore a nuovo. Il valore a nuovo corrisponde ai costi di ripristino del fabbricato assicurato, vale a dire alle spese occorrenti per la ricostruzione del fabbricato identico per genere, dimensioni e finitura, nello stesso luogo. Al fine di garantire la copertura del valore di ripristino attuale, la GVG adegua annualmente il valore di assicurazione al rincaro dell'edilizia. Un fabbricato verrà assicurato al valore attuale, se il valore si è ridotto di oltre la metà del valore a nuovo. Il valore attuale corrisponde al valore a nuovo, dedotto il deprezzamento tecnico dovuto all'età, all'usura, alle intemperie, ai danni e ai difetti di costruzione o ad altri motivi.

I fabbricati destinati alla demolizione o non più utilizzabili perché in rovina sono assicurati al valore di demolizione. Il valore di demolizione corrisponde al ricavo della vendita del materiale da costruzione, se quest'ultimo supera le spese di demolizione.

Come è calcolato l'indennizzo in caso di sinistro?

Fondamentalmente vengono indennizzate le spese di ripristino, tuttavia al massimo il valore assicurato. Le condizioni per l'indennizzo del ripristino sono:

- Il fabbricato è assicurato al valore a nuovo (valore di ripristino) (solamente il 3% dei fabbricati non sono assicurati al valore a nuovo).
- In caso di danno parziale: il danno viene eliminato.
- In caso di danno totale: il fabbricato viene ricostruito per lo stesso scopo, con circa le stesse dimensioni e nello stesso luogo. La GVG può autorizzare una ricostruzione in un luogo diverso all'interno del Cantone.
- L'eliminazione del danno risp. la ricostruzione del fabbricato deve avvenire entro tre anni dall'insorgenza del sinistro. La GVG può prorogare questa scadenza.

Se manca una di queste condizioni, il danno verrà indennizzato al valore attuale. Determinante è il valore attuale al momento dell'insorgere del sinistro.

Se una parte danneggiata del fabbricato è ancora utilizzabile, ma la sua riparazione o la sua sostituzione è sproporzionata, viene indennizzato un deprezzamento.

L'indennizzo viene versato ai proprietari oppure all'amministratore incaricato. In caso di danni rilevanti, il versamento avviene in primo luogo al creditore ipotecario.

Quali prestazioni accessorie risarcisce inoltre l'Assicurazione fabbricati in caso di sinistro?

- Le spese di demolizione, di sgombero e di smaltimento per il fabbricato, tuttavia al massimo il 20% del valore di assicurazione;
- Le spese per le misure volte a ridurre il danno, nella misura in cui queste non erano evidentemente inadeguate;
- Le spese delle misure richieste per la protezione delle parti del fabbricato ancora esistenti;
- Il danno insorto nel corso della lotta al sinistro, nella misura in cui riguarda un altro fabbricato assicurato;
- Il danno insorto nel corso della lotta al sinistro alle componenti del fondo come per es. alberi, colture e recinzioni, tuttavia al massimo il 20% del valore di assicurazione.

Riduzione dell'indennizzo

Un indennizzo viene decurtato o respinto, se:

- l'annuncio del danno avviene in ritardo e con ciò viene compromesso l'accertamento del danno;
- l'obbligo di riduzione del danno viene violato in modo colpevole;
- senza il consenso della GVG vengono apportate delle modifiche importanti al fabbricato danneggiato;
- il danno è stato causato dal proprietario in seguito a negligenza grave. In caso di causa intenzionale del proprietario, quest'ultimo perde ogni diritto di indennizzo;
- durante la notifica del sinistro oppure durante lo svolgimento della pratica vengono date consapevolmente delle informazioni false.

Esiste una franchigia?

I danni da incendio non hanno una franchigia legale. I danni elementari sono gravati con una franchigia legale di 400.00 CHF. Il proprietario può inoltre scegliere una franchigia, in un ambito limitato, per i danni da incendio e per i danni elementari, con una riduzione del premio.

Quando inizia l'assicurazione per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni?

I progetti di costruzione, soggetti all'obbligo di assicurazione, sono assicurati dopo il rilascio della licenza edilizia, dall'inizio dei lavori di costruzione, al valore crescente in relazione al progresso della costruzione. Il premio per l'intero periodo di costruzione verrà fatturato quando il progetto di costruzione sarà ultimato e la valutazione ufficiale sarà disponibile. Dopo l'ultimazione del fabbricato deve essere richiesta la valutazione presso il competente servizio dell'Ufficio delle valutazioni immobiliari (UVI). I progetti di costruzione che non necessitano della licenza edilizia (per es. riattazioni interne) devono essere annunciati alla GVG da parte del proprietario, in modo che la somma assicurativa possa essere adattata e il valore aggiunto sia assicurato.

Cosa si deve osservare con un progetto di costruzione nelle zone di pericolo?

In caso di un progetto di costruzione nelle zone di pericolo sono da osservare la legge e la relativa ordinanza sulla pianificazione territoriale per il cantone dei Grigioni, le direttive dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni per le misure edili di protezione e per la protezione adeguata dell'oggetto inerenti ai progetti di costruzione nelle zone di pericolo nonché la guida zone di pericolo nei Grigioni. Le licenze edilizie nelle zone di pericolo vengono rilasciate solo se è disponibile l'autorizzazione della GVG. Nella zona di pericolo 1 (rosso) non possono essere realizzate nuove costruzioni, che sono destinate a ospitare persone e animali. I fabbricati esistenti possono solamente essere rinnovati. Nella zona di pericolo 1 non viene assicurato il rischio elementare specifico per i nuovi fabbricati. Nella zona di peri-

colo 2 (blu), il rischio elementare specifico viene assicurato solo se sono adempite le imposizioni edilizie. Per i fabbricati destinati ad accogliere persone e animali sono obbligatorie le misure di protezione edilizie. Per altri fabbricati sono possibili, in casi eccezionali motivati, anche delle soluzioni prettamente tecnico-assicurative, come l'esclusione dal rischio elementare specifico o il versamento dei premi inerenti al rischio elementare.

Come viene accertato il valore di assicurazione?

L'Ufficio delle valutazioni immobiliari stabilisce su incarico dell'Assicurazione fabbricati i dati determinanti per l'assicurazione. I fabbricati vengono di regola valutati per comune ogni 10 anni. L'attuazione della valutazione ufficiale è regolamentata nella legge sulle valutazioni ufficiali degli immobili (www.aib.gr.ch).

I costi che aumentano il valore di al massimo 100'000.00 CHF, relativi a costruzioni annesse, trasformazioni o ampliamenti, vengono inclusi dalla GVG direttamente nell'assicurazione. Lo stesso vale per i costi aumentanti il valore fino a 500'000.00 CHF, se questi non superano il 20 % del valore assicurato (valore a nuovo indicizzato dell'ultima valutazione ufficiale).

Informazioni inerenti alla fattura dei premi

Per ogni fabbricato viene calcolato un premio inclusa una tassa di prevenzione. Con la tassa di prevenzione vengono finanziati i costi della GVG per le misure di prevenzione e di lotta contro i sinistri (pompieri, protezione antincendio e prevenzione dei danni elementari).

La fattura include il premio base determinato dal tipo di costruzione nonché un eventuale premio sul rischio elementare. Il Governo stabilisce i premi inclusa la tassa di prevenzione.

La fattura del premio deve essere saldata da chi al momento dell'emissione della fattura è proprietario del fabbricato. Se il fabbricato appartiene a più persone, queste designano una rappresentanza responsabile per la fatturazione. In caso di omissione la GVG designa la rappresentanza.

In caso di sinistro, il premio è dovuto per l'intero anno in corso. In caso di esclusione parziale dall'assicurazione è dovuto il premio intero. In caso di esclusione completa, l'intero premio è ancora dovuto per un anno a partire dall'esclusione, se esistono debiti ipotecari. Le esclusioni dall'assicurazione vengono annotate nel registro fondiario e comunicate ai creditori ipotecari.

Che cosa deve essere considerato in un impianto solare?

Per ottenere una copertura assicurativa incondizionata secondo le disposizioni legali, gli assicurati devono inoltrare alla GVG l'autocertificazione compilata in modo veritiero e firmata, sulla corretta installazione dell'impianto solare, al più tardi dopo l'ultimazione dell'impianto. Trovate l'apposito formulario sul nostro sito internet.

L'Assicurazione fabbricati versa contributi alle misure volontarie di prevenzione per la protezione dai pericoli naturali?

La GVG sostiene le misure volontarie di prevenzione per i fabbricati esistenti con un contributo del 25 % dei costi computabili. Trovate in merito i presupposti, i dettagli della procedura nonché il promemoria sul nostro sito internet.

Che cosa può fare l'assicurato se non è d'accordo con una decisione dell'Assicurazione fabbricati?

Contro le decisioni della GVG può essere inoltrata l'opposizione all'indirizzo della stessa entro 30 giorni dalla comunicazione.

Le decisioni su opposizione dell'Assicurazione fabbricati possono essere impugnate mediante ricorso presso il Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni entro 30 giorni dalla comunicazione.

Sono assicurati i danni dei terremoti?

I danni causati dai terremoti non sono assicurati. Essi sono tuttavia parzialmente coperti nell'ambito delle disposizioni del Pool svizzero per la copertura dei danni sismici (www.pool.ch).

Vengono rimborsati i danni ai fabbricati in seguito a un terremoto che nella zona dell'epicentro raggiunge almeno l'intensità VII della scala MSK-98. Il proprietario del fabbricato deve assumersi, in caso di danno per ogni oggetto assicurato, una franchigia pari al 10% del valore di assicurazione, almeno 50'000.00 CHF.