

Informazioni per i clienti ai sensi della legge sul contratto d'assicurazione (LCA)

L'assicuratore è Firstcaution SA (Firstcaution), una società anonima di diritto svizzero con sede in Avenue Edouard-Rod 4, CH-1260 Nyon. Firstcaution è una compagnia di assicurazioni autorizzata dalla FINMA.

Il contratto d'assicurazione è soggetto esclusivamente al diritto svizzero e si basa sulla richiesta di garanzia del deposito cauzionale, sulle informazioni per i clienti ai sensi della LCA, sulle condizioni generali d'assicurazione e su una copia della dichiarazione di garanzia, che è considerata polizza d'assicurazione ai sensi dell'articolo 11 LCA. Ulteriori diritti e obblighi sono stabiliti nella LCA.

In materia di protezione dei dati, Firstcaution applica le disposizioni della legge federale sulla protezione dei dati (LPD). In questo contesto, Firstcaution utilizza i dati raccolti per il trattamento della domanda, la valutazione del credito, la liquidazione dei crediti, l'azione penale, il marketing e le statistiche. I dati sono conservati in forma fisica o elettronica. Firstcaution si riserva il diritto di trasmettere i dati dei clienti a terzi per la valutazione del credito o per l'incasso di fatture non pagate o per la risoluzione di una controversia legale a terzi interessati o di trasferire tali dati all'estero. Firstcaution si riserva il diritto di registrare le conversazioni telefoniche per la garanzia della qualità, la formazione e altri scopi.

Condizioni generali d'assicurazione

Le presenti Condizioni generali d'assicurazione (CGA) si applicano esclusivamente ai contratti di locazione ad uso commerciale. Esse regolano le relazioni contrattuali tra Firstcaution SA (Firstcaution), i locatari assicurati (il Locatario), i garanti (il Garante) e i locatori garantiti o i loro rappresentanti (il Locatore). Sono fatte salve le disposizioni imperative del diritto federale.

Art. 1 Ambito di applicazione e oggetto

- 1.1 Firstcaution si impegna a garantire il pagamento di qualsiasi debito derivante dal contratto di locazione menzionato nel certificato di garanzia di affitto (il Certificato), che il Locatario ha contratto nei confronti del Locatore, fino a concorrenza, in capitale, interessi e spese, dell'importo della garanzia indicato nel Certificato.
- 1.2 Gli obblighi di Firstcaution sono esclusi o limitati nei seguenti casi:
 - a. Salvo accordo scritto del Locatore, comunicato a Firstcaution, Firstcaution non emette alcuna garanzia di affitto per un contratto di locazione tra un Locatario e un Sublocatario.
 - b. In presenza di diversi Certificati a garanzia del medesimo contratto di locazione, fa fede solo l'ultimo Certificato in ordine di data.
 - c. La garanzia di affitto è fornita solo per i debiti del Locatario successivi alla data di inizio del contratto indicata nel Certificato.
- 1.3 La richiesta della garanzia di affitto è costituita almeno dal formolario di richiesta, da una copia del contratto di locazione e da un documento d'identità valido del/dei Locatario/i ed eventualmente del/dei Garante/i. Firstcaution SA si riserva il diritto di richiedere documenti, garanti o depositi complementari. La richiesta trasmessa online è ritenuta valida senza firma. In questo caso le CGA sono messe a disposizione prima dell'approvazione della richiesta e saranno ritenute accettate dal momento dell'approvazione e della trasmissione del modulo di richiesta da parte del Locatario.

Art. 2 Certificato di garanzia di affitto

- 2.1 All'atto di accettazione della richiesta di garanzia di affitto, Firstcaution emette un solo Certificato originale e lo invia al Locatore. Una copia del Certificato valido come polizza assicurativa ai sensi dell'articolo 11 della LCA è indirizzata al/ai Locatario/i.
- 2.2 Qualora il contenuto della polizza assicurativa non corrisponda agli accordi presi, il Locatario o il Locatore devono richiederne per iscritto la rettifica entro quattro settimane dal ricevimento del Certificato. In caso contrario il contenuto si intende accettato.

Art. 3 Pluralità di Locatari o presenza di un garante

- 3.1 Qualora il Certificato sia rilasciato a nome di più Locatari, questi ultimi sono ritenuti vincolati congiuntamente e solidalmente. Si ritiene pertanto che ognuno di essi abbia irrevocabilmente conferito agli altri procura di agire a suo nome e per suo conto e, allo stesso modo, ciascuno dei Locatari può validamente informare Firstcaution di qualunque questione inerente al contratto di locazione e alla garanzia di affitto (svincolo della garanzia, movimenti di fondi, ecc.).
- 3.2 Se sul Certificato sono indicati uno o più Garanti, il/i Garante/i si impegna/impegnano personalmente a rispondere solidalmente per l'esercizio del diritto di regresso di Firstcaution.
- 3.3 Firstcaution può rivolgersi indistintamente all'una o all'altra parte citate nei precedenti articoli 3.1. e 3.2 nell'esercizio del suo diritto di regresso e per la somma totale della garanzia e dei premi dovuti, degli interessi e delle spese derivanti, in base al principio di solidarietà.

Art. 4 Inizio e fine della garanzia di affitto

- 4.1 La garanzia di affitto diviene efficace dalla data di inizio della cauzione, indicata sul Certificato.
- 4.2 La garanzia di affitto termina al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
 - a. In caso di consenso scritto e firmato dal Locatario e dal Locatore e consegnato a Firstcaution.
 - b. Quando Firstcaution ha versato al Locatore la somma richiesta nei limiti dell'importo della garanzia di affitto riportato nel Certificato in applicazione del seguente art. 5.
 - c. Se, entro i 12 mesi successivi al termine del contratto di locazione, il Locatore non ha fatto valere alcuna pretesa nei confronti del Locatario nell'ambito di una procedura giudiziaria o di un procedimento giudiziario per debiti o un fallimento, la garanzia di affitto di Firstcaution si estingue a tutti gli effetti. In caso di procedura avviata dal Locatore, quest'ultimo è tenuto a informarne Firstcaution entro 12 mesi dalla scadenza del contratto di locazione. È responsabilità del locatario dimostrare a Firstcaution di aver lasciato i locali che sono stati oggetto del deposito cauzionale per più di 12 mesi. Firstcaution informerà il locatore al momento del ricevimento della notifica; se il locatore non prova entro 14 giorni di aver intrapreso un'azione legale contro il locatario nel corso dell'anno successivo allo sfratto, l'impegno di Firstcaution cessa a tutti gli effetti.
 - d. In caso di sostituzione della garanzia ai sensi dell'articolo 4.6.
- 4.3 Se, dopo l'emissione del Certificato, il Locatore aliena il bene locato o se questo gli viene sottratto nell'ambito di una procedura di esecuzione forzata (per debiti o fallimento) e il contratto di locazione è trasferito all'acquirente insieme alla proprietà del suddetto bene, l'oggetto dell'assicurazione ai sensi del precedente art. 1 va a beneficio del nuovo Locatore all'atto del trasferimento del contratto di locazione. Qualsiasi nuovo Locatore deve notificarsi per iscritto presso Firstcaution entro 30 giorni dal trasferimento di proprietà.
- 4.4 In caso di modifica del contratto di locazione che vada a incidere sulla garanzia di affitto, il Locatario è tenuto a chiedere a Firstcaution la conseguente modifica del Certificato entro 30 giorni dalla ricezione dell'atto che modifica il contratto di locazione iniziale.
- 4.5 In caso di trasferimento del contratto di locazione a un nuovo Locatario, la garanzia di affitto stabilita da Firstcaution termina. Il subentrante dell'oggetto locato non può in alcun caso avvalersi della garanzia che era stata realizzata dal Locatario. Il beneficiario può fare una nuova richiesta a Firstcaution.
- 4.6 Il Locatario che intende fornire al Locatore un'altra garanzia di affitto sostitutiva di quella stabilita da Firstcaution sarà liberato dai propri obblighi nei confronti di Firstcaution solo dopo aver consegnato al Locatore una nuova attestazione di garanzia ovvero una nuova fidejussione bancaria sostitutiva della garanzia di affitto stabilita da Firstcaution e a Firstcaution il consenso scritto del Locatore che libera Firstcaution da ogni obbligo.

Art. 5 Pagamento dell'importo della garanzia di affitto a favore del Locatore

- 5.1 Firstcaution, conformemente all'art. 257e cpv. 3 del CO, per i contratti di locazione soggetti o meno al contratto quadro romando di locazione, si impegna a pagare in un unico versamento al Locatore l'importo dovuto dal Locatario, nei limiti dell'importo garantito nel Certificato, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
 - a. Dietro presentazione del Certificato o di una ricognizione di debito in cui sia specificata la data di disdetta del contratto di locazione e l'importo richiesto dal Locatore e recante la doppia firma obbligatoria del Locatario e del Locatore.
 - b. Dietro presentazione e consegna di una sentenza definitiva ed esecutiva che prevede una condanna pecuniaria nei confronti del Locatario, relativa a un credito risultante dal contratto di locazione.
 - c. Dietro presentazione e consegna del precepto di pagamento notificato al Locatario su richiesta del Locatore, a condizione che esso sia esecutivo e libero da qualsiasi opposizione, anche parziale, oppure corredato da una sentenza definitiva ed esecutiva di rigetto dell'opposizione.

5.2 Il Locatore non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 495 CO per richiedere immediatamente a Firstcaution il pagamento della garanzia di affitto. Egli dovrà agire in giudizio oppure promuovere un'azione giudiziaria in Svizzera presso il foro stabilito.

Art. 6 Diritto di regresso/Surrogazione

- 6.1 Qualora Firstcaution paghi un importo al Locatore a titolo di garanzia di affitto, Firstcaution subentra immediatamente e pienamente ai diritti del Locatore e può esigere dal/dai Locatario/i o dal/dai Garante/i, con avviso di pagamento, il rimborso di qualsiasi importo versato da essa al Locatore in applicazione del Contratto. Qualunque pagamento successivo all'avviso di pagamento deve essere inviato esclusivamente a Firstcaution. Nel caso in cui il Locatore intraprenda azioni giudiziarie al riguardo, il Locatario deve informare Firstcaution per iscritto prima di qualsiasi pagamento da parte sua.
- 6.2 In caso di mancato pagamento alla prima richiesta, saranno addebitati in aggiunta CHF 30.- per le spese di sollecito. In caso di mancato pagamento dopo il sollecito saranno aggiunti gli interessi, le spese amministrative di CHF 200.- per il recupero tramite le vie legali secondo l'art. 106 CO e le spese di procedura legale. Le somme dovute saranno rimosse per vie legali.
- 6.3 Il Locatario e il/i Garante/i dichiarano/dichiarano esplicitamente di acconsentire alla sostituzione di parte, ossia del Locatore da parte di Firstcaution, in qualsiasi procedura giudiziaria e di esecuzione forzata già pendente al momento della surrogazione dei diritti e si impegna/impegnano a rimborsare a Firstcaution tutti gli importi da essa pagati a titolo di garanzia di affitto, maggiorati di interessi e spese.

Art. 7 Premi

- 7.1 All'atto dell'iscrizione, il Locatario si impegna a pagare ogni anno a Firstcaution un premio assicurativo compreso tra il 5% e il 10% dell'importo della garanzia di affitto indicato nel Certificato, in base all'importo della garanzia e dei parametri di rischio.
- 7.2 Il premio per l'anno in corso al momento dell'iscrizione è calcolato pro rata a copertura del periodo tra la data di inizio della cauzione indicata nel Certificato e il 31 dicembre, oltre all'imposta di bollo federale e alle spese d'iscrizione di CHF 100.-. Questo premio deve essere corrisposto in anticipo. Firstcaution può richiedere al Locatario che aderisce tra 1° ottobre e il 31 dicembre di pagare un premio a copertura del periodo fino al 31 dicembre dell'anno seguente.
- 7.3 Qualora una richiesta di garanzia di affitto venga respinta da Firstcaution, quest'ultima rimborserà l'intero premio versato dal Locatario.
- 7.4 I premi annuali per gli anni successivi sono pagabili anticipatamente per anno civile; il pagamento deve essere effettuato entro il 31 dicembre precedente l'anno afferente al premio dovuto. Il premio annuo minimo non può essere inferiore a CHF 100.-, oltre ai costi di gestione pari a CHF 20.- e all'imposta di bollo federale.
- 7.5 Qualora una richiesta di garanzia di affitto venga respinta da Firstcaution, quest'ultima rimborserà l'intero premio versato dal Locatario.
- 7.6 Il Locatario è tenuto al pagamento del premio fino al termine della garanzia di affitto stabilita da Firstcaution, in conformità con le disposizioni del precedente art. 4.2. All'occorrenza, egli provvederà a compiere tutte le formalità necessarie presso il Locatore, affinché Firstcaution ottenga conferma della fine della garanzia di affitto.
- 7.7 In caso di mancato pagamento del premio, il Locatario moroso riceve un sollecito, per iscritto e a sue spese (spese di sollecito pari a CHF 30.-), in cui gli è intimato di versare il premio entro 10 giorni. Se il pagamento non viene effettuato entro il termine stabilito nel sollecito, le somme dovute saranno rimosse per vie legali, in aggiunta alle spese amministrative di CHF 100.- per il recupero tramite le vie legali ai sensi dell'art. 106 CO e alle spese di procedura legale, senza sospensione della copertura, in deroga all'art. 20 cpv. 3 LCA.
- 7.8 Nel caso in cui il contratto di assicurazione di garanzia termini prima della fine dell'anno civile, Firstcaution rimborsa al Locatario, su richiesta scritta di quest'ultimo, entro un mese dalla scadenza del contratto di locazione, la quota relativa al premio annuo versato per l'anno in corso a copertura del periodo "data di fine della garanzia di affitto - 31 dicembre", detratti i costi amministrativi pari a CHF 20.-. Tuttavia, in applicazione dell'art. 42 cpv. 3 della legge federale svizzera sul contratto di assicurazione (LCA), se il recesso avviene durante l'anno civile successivo alla conclusione del contratto di assicurazione di garanzia, il premio per l'intero anno spetta di diritto a Firstcaution, salvo i casi in cui il Locatario costituisca una nuova garanzia di affitto rilasciata da Firstcaution. Lo stesso vale qualora si richieda a Firstcaution di pagare il Locatore al posto del Locatario.

Art. 8 Garanzia di affitto con deposito

8.1 Il locatario può depositare una parte dell'importo del deposito cauzionale a garanzia del deposito cauzionale in un deposito stabilito appositamente a tal fine da Firstcaution. In questo caso, il premio sarà calcolato sulla base dell'acconto ridotto dell'acconto versato. La dichiarazione di garanzia indica l'importo totale della cauzione richiesta dal locatore.

Art. 9 Responsabilità

9.1 La responsabilità di Firstcaution e dei suoi collaboratori è esclusa per qualsiasi danno derivante dall'adempimento, dall'inadempimento o dall'inesatto adempimento del presente contratto, salvo i casi di colpa grave o dolo ai sensi dell'art. 100 cpv. 1 CO. La responsabilità di Firstcaution è espressamente esclusa per qualsiasi danno derivante dalle informazioni relative al Locatario che la stessa trasmette al Locatore o ad un terzo.

Art. 10 Disposizioni finali

- 10.1 Firstcaution si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le presenti CGA, incluso il tasso del premio, mediante preavviso scritto di 30 giorni. Il Locatario può in questo caso disdire il contratto di assicurazione di garanzia senza alcun preavviso, con riserva di fornire al Locatore una garanzia equivalente, che consenta la restituzione del Certificato di garanzia a Firstcaution, in conformità con il precedente art. 4.6. In assenza di una disdetta entro 30 giorni, le modifiche si intendono accettate dal Locatario e dal/dai Garante/i. Qualsiasi modifica concernente i diritti e/o gli obblighi del Locatore dovrà essere comunicata a quest'ultimo o all'agenzia immobiliare che lo rappresenta per accettazione.
- 10.2 Firstcaution si riserva il diritto di rifiutare qualsiasi richiesta di garanzia di affitto ricevuta a sua totale discrezione e senza obbligo di fornire alcuna motivazione.

Art. 11 Diritto applicabile e foro competente

Le relazioni tra Firstcaution, il/i Locatario/i, il/i Garante/i e il Locatore sono regolate dal diritto svizzero, fatta eccezione per le disposizioni di diritto internazionale privato. Qualunque controversia derivante dall'applicazione del presente contratto, inclusa la sua validità, esecuzione e interpretazione sarà sottoposta alla giurisdizione esclusiva dei tribunali competenti presso il luogo in cui è sita l'abitazione. Firstcaution si riserva tuttavia il diritto di intraprendere un'azione legale nel domicilio/sede del/dei Garante/i o del Locatore oppure dinanzi a qualsiasi altro tribunale competente, sia in Svizzera che all'estero. Anche in tale circostanza, sarà applicato il diritto svizzero, ad esclusione di tutte le norme di diritto internazionale privato.

Fa fede la versione francese delle CGA.