

ASSICURAZIONE DELLA CAUZIONE D'AFFITTO PER CONTRATTI DI LOCAZIONE SU ABITAZIONI E LOCALI ACCESSORI A USO PRIVATO

FIRSTCAUTION SA, VERSIONE DEL 21.10.2020

Informativa alla clientela ai sensi dell'art. 3 della legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA)

Assicuratore è Firstcaution SA («Firstcaution»), una società anonima di diritto svizzero con sede in Avenue Edouard-Rod 4, 1260 Nyon.

Firstcaution si impegna a garantire il pagamento di qualsiasi debito derivante dal contratto di locazione menzionato nel certificato di garanzia di affitto («certificato»), che il locatario o altre persone indicate nel contratto di locazione come solidalmente responsabili («contraente») ha contratto nei confronti del locatore o i suoi rappresentanti («beneficiario»), fino alla somma assicurata concordata («importo della fideiussione»).

L'ammontare del premio annuo è fisso nel primo anno civile dell'assicurazione, dal secondo anno è variabile e dipende dall'importo concordato della fideiussione e dall'ammontare di un eventuale deposito versato dal contraente a Firstcaution. In qualsiasi momento il contraente può versare un deposito maggiore per ridurre il premio a partire dal secondo anno civile e viceversa, se i criteri di solvibilità sono soddisfatti. La situazione di volta in volta attuale (deposito/premio) si evince dalla polizza.

Gli ulteriori obblighi del contraente (in particolare gli obblighi di informazione e di riduzione dei danni) si basano sull'art. 8 delle Condizioni generali d'assicurazione («CGA»).

L'assicurazione inizia alla data indicata nella polizza e termina al verificarsi di una delle condizioni di cui all'art. 4.1 delle CGA.

Firstcaution tratta i dati personali per la verifica della proposta (incl. verifica della solvibilità), l'esecuzione del contratto, l'elaborazione dei casi assicurativi, la riscossione di crediti, per marketing e valutazioni statistiche. I dati vengono conservati in forma cartacea o elettronica. Nell'ambito delle finalità menzionate, Firstcaution può trasmettere i dati anche a terzi in Svizzera e all'estero. Inoltre, Firstcaution può registrare le telefonate con il contraente per il controllo della qualità, per scopi formativi o per altre finalità.

Condizioni generali d'assicurazione

Art. 1 Campo di applicazione e parti contraenti

1.1 L'assicurazione cauzione d'affitto («assicurazione»/«contratto d'assicurazione») vale esclusivamente per pretese derivanti da contratti di locazione su abitazioni e locali accessori (per es. garage ecc.) a uso privato situati in Svizzera.

1.2 Il contratto d'assicurazione viene stipulato tra Firstcaution SA («Firstcaution») e il/i locatario/i o altre persone indicate nel contratto di locazione come solidalmente responsabili («contraente») a favore del locatore o i suoi rappresentanti («beneficiario»).

1.3 Requisito per la stipulazione di un'assicurazione per pretese derivanti da contratti di sublocazione è una dichiarazione scritta in cui il locatore autorizza il locatario principale alla sublocazione. In questo caso, il contratto d'assicurazione viene stipulato tra Firstcaution e il/i sublocatario/i («contraente») a favore del locatario principale («beneficiario»).

Art. 2 Estensione dell'assicurazione

2.1 Firstcaution si obbliga, ai sensi dell'art. 496 CO, nella qualità di fideiussore in solido del contraente nei confronti del beneficiario. La fideiussione solidale vale per tutte le pretese giustificate del beneficiario nei confronti del contraente sorte nel periodo di durata dell'assicurazione e derivanti dal rapporto di locazione specificato nella proposta, nella polizza di garanzia («polizza»; da consegnare al contraente) e nel certificato di cauzione d'affitto («certificato»; da consegnare al beneficiario).

2.2 Qualora il beneficiario disponga di più certificati, ci si riferisce esclusivamente a quello con la data più recente.

2.3 La fideiussione è limitata all'importo indicato nella polizza e nel certificato («importo della fideiussione»). In caso di prestazione di Firstcaution a favore del beneficiario, l'importo della fideiussione si riduce del relativo importo.

Art. 3 Più contraenti/garanti

3.1 Più contraenti indicati nella polizza sono responsabili in solido per tutte le obbligazioni derivanti dal contratto d'assicurazione.

3.2 Ogni contraente è autorizzato a rappresentare in modo giuridicamente valido l'altro/gli altri contraente/i e a rendere per questo/i dichiarazioni giuridicamente vincolanti nei confronti di Firstcaution nell'ambito del contratto d'assicurazione.

3.3 Il garante indicato nella polizza si impegna a garantire in solido con il/i contraente/i per eventuali diritti di regresso di Firstcaution secondo l'art. 6 delle presenti CGA.

Art. 4 Inizio e fine della garanzia di affitto, cambiamento del beneficiario

4.1 L'assicurazione inizia alla data indicata nella polizza e termina al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- Il contraente disdice il contratto d'assicurazione per iscritto rispettando il termine di disdetta di 30 giorni per la fine di un anno civile e presentando il certificato con la firma del beneficiario ovvero una dichiarazione equivalente firmata congiuntamente.
- Il beneficiario rinuncia per iscritto alla fideiussione offerta da Firstcaution e invia a quest'ultima il certificato firmato.
- L'importo della fideiussione è esaurito, ovvero pagato da Firstcaution al beneficiario.
- Entro un anno dalla fine del contratto di locazione, il beneficiario non fa valere diritto alcuno contro il contraente.

4.2 Se una volta stipulato il contratto d'assicurazione l'oggetto locato viene trasferito a un altro proprietario e quest'ultimo, oltre ad acquisire l'oggetto locato, subentra anche nel contratto di locazione, anche la fideiussione solidale viene trasferita al nuovo proprietario.

Art. 5 Pagamento dell'importo della fideiussione e diritto di regresso

5.1 In base all'art. 257e cpv. 3 CO, Firstcaution paga l'importo della fideiussione al beneficiario se quest'ultimo presenta uno dei seguenti documenti giustificativi:

- Una dichiarazione congiunta in via scritta e firmata dal contraente e dal beneficiario in cui devono essere indicati la fine del contratto di locazione e l'importo dovuto dal locatario.
- Un precetto esecutivo con il quale il beneficiario ha fatto valere diritti in materia di locazione nei confronti del contraente.
- Una sentenza passata in giudicato o una decisione di rigetto dell'opposizione riguardante i diritti del beneficiario nei confronti del contraente in materia di locazione.

5.2 Il beneficiario riceve un pagamento pari all'importo indicato sul documento giustificativo corrispondente. Tale somma non può tuttavia superare l'importo della fideiussione.

5.3 Nel momento in cui viene effettuato il pagamento, in base all'art. 507 CO Firstcaution subentra automaticamente nei diritti spettanti al beneficiario. In base all'art. 3.3 delle presenti CGA, Firstcaution può esercitare regresso nei confronti del contraente/garante e pretendere la restituzione dell'importo pagato entro 30 giorni.

5.4 Qualora la restituzione non venga effettuata entro tale termine, al/ai contraente/i/ o garante/i verrà inviata un'ingiunzione di pagamento scritta affinché versi la somma corrispondente entro 10 giorni. Per questo e ulteriori solleciti vengono addebitati CHF 20.00 con relativi interessi. Per l'avvio di una procedura di esecuzione viene addebitata una tassa amministrativa di CHF 200.00 secondo l'art. 106 CO.

5.5 Il contraente non può far valere nei confronti di Firstcaution opposizioni che avrebbe potuto far valere nei confronti del beneficiario.

Art. 6 Premio, modalità di pagamento e rimborso

6.1 Il contraente è tenuto a pagare a Firstcaution un premio annuo.

6.2 Il premio per il primo anno civile (anno di inizio dell'assicurazione) è un importo forfettario che dipende dalla data in cui inizia l'assicurazione («premio d'entrata»; incl. tassa di bollo federale), e che è dovuto nel momento di inizio dell'assicurazione.

6.3 A partire dal secondo anno civile dell'assicurazione il premio è flessibile e dipende dall'importo concordato della fideiussione e dall'ammontare di un eventuale deposito versato dal contraente a Firstcaution (cfr. art. 7 delle presenti CGA).

Il premio si calcola sulla base della differenza tra l'importo concordato della fideiussione e il deposito già versato (= «differenza»), a cui si aggiungono le spese amministrative di CHF 20.00 e la tassa di bollo federale.

6.4 A partire dal secondo anno civile dell'assicurazione il premio deve essere corrisposto ogni anno anticipatamente ed entro il 31 dicembre.

6.5 Qualora il contraente non paghi il premio entro tale termine, riceve un'ingiunzione di pagamento scritta in cui viene invitato a pagare la somma entro 10 giorni. Per questo e ulteriori solleciti vengono addebitati al contraente CHF 20.00. Per l'avvio di una procedura di esecuzione viene addebitata, al contraente, di spese amministrative di CHF 200.00 secondo l'art. 106 CO. Inoltre, l'importo del credito (incl. le tasse d'ingiunzione) può essere ceduto a un ufficio di incasso ai fini della riscossione. Oltre a corrispondere l'importo della fattura, il contraente è tenuto a rimborsare tutte le spese (in particolare le spese per l'incasso) derivanti dal pagamento tardivo. In deroga all'art. 20 cpv. 3 LCA, senza sospensione della copertura.

6.6 Al termine dell'assicurazione Firstcaution rimborsa proporzionalmente (ovvero per il periodo tra la fine dell'assicurazione e il 31 dicembre) su richiesta del contraente il premio pagato anticipatamente per l'anno civile in corso, al netto di spese amministrative pari a CHF 20.00, salvo le disposizioni di cui all'art. 24 cpv. 2 e 42 cpv. 3 LCA.

Art. 7 Importo del deposito

7.1 Il contraente può versare in qualsiasi momento su un deposito (conto collettore) un importo («importo del deposito»), in multipli di CHF 100.00 fino ad concorrenza dell'importo della fideiussione. Il deposito serve a ridurre il premio a partire dal secondo anno civile (cfr. art. 6 delle presenti CGA) e a garantire di eventuali diritti di regresso.

7.2 Il contraente può richiedere la restituzione parziale o totale (in multipli di CHF 100.00) dell'importo versato per il deposito se a parere di Firstcaution soddisfa i necessari criteri di solvibilità. In tal modo aumenta il premio a partire dal secondo anno civile (cfr. art. 6 delle presenti CGA).

7.3 I primi due adeguamenti dell'importo del deposito (versamento o restituzione) sono gratuiti. Per ogni ulteriore adeguamento, il contraente deve corrispondere CHF 80.00 a Firstcaution. Firstcaution si riserva il diritto di addebitare interessi negativi se le condizioni di mercato lo richiedono. Essa è tenuta a informare il contraente di tale modifica almeno 30 giorni prima della sua entrata in vigore e ad accordare al contraente il diritto di convertire in garanzia la totalità o una parte dell'importo del deposito senza esigere una tassa fino all'entrata in vigore della modifica.

7.4 Il premio viene ricalcolato come segue: Se l'importo del deposito viene modificato prima del 15 del mese, l'adeguamento del premio viene effettuato il primo giorno del mese successivo. Se l'importo del deposito viene modificato dopo il 15 del mese, l'adeguamento del premio viene effettuato il primo giorno del secondo mese successivo. A seconda all'adeguamento si assiste a una restituzione o una riscossione proporzionali del premio calcolato e pagato anticipatamente.

7.5 Dopo la disdetta del contratto di locazione, di cui il contraente deve informare Firstcaution immediatamente e in forma scritta (cfr. art. 9.3) ovvero – in caso di contratti di locazione a tempo determinato – al termine di questi, non è più possibile modificare l'importo del deposito.

7.6 Firstcaution ha il diritto di compensare le proprie pretese nei confronti del contraente con l'importo del deposito. L'importo del deposito non viene investito e non frutta interessi.

7.7 Alla fine del contratto d'assicurazione, in base all'art. 4 Firstcaution restituisce al contraente l'importo residuo del deposito su un conto bancario specificato dal contraente stesso.

7.8 La costituzione di un deposito e le modifiche dell'importo del deposito non incidono sulla validità o sulla qualità della garanzia nei confronti del beneficiario.

Art. 8 Ulteriori obblighi del contraente

8.1 Il contraente è tenuto a informare Firstcaution per iscritto entro 14 giorni in merito a modifiche del rapporto di locazione (in particolare in caso di cambio del locatore e/o dell'amministrazione, aumento o diminuzione della pigione, uscita di un co-locatario dal contratto di locazione, cambio del nome).

8.2 Il contraente è tenuto a informare Firstcaution per iscritto entro 14 giorni qualora il beneficiario nel periodo di durata del contratto di locazione indicato nella polizza, o entro un anno dal termine del contratto di locazione, faccia valere pretese nei confronti del contraente secondo l'art. 257e cpv. 3 CO.

8.3 Il contraente è tenuto a informare Firstcaution per iscritto entro 14 giorni in merito alla fine del rapporto di locazione. Tuttavia, la risoluzione del contratto può essere convalidata solo dietro presentazione di una prova ai sensi dell'art. 4.1.

Art. 9 Disposizioni finali

9.1 Firstcaution può adeguare in qualsiasi momento le presenti CGA, inclusi i premi e la polizza, e deve comunicare l'adeguamento al contraente con un preavviso di almeno 30 giorni dall'entrata in vigore.

9.2 Il contraente ha il diritto di disdire immediatamente il contratto d'assicurazione prima dell'entrata in vigore dell'adeguamento per lettera raccomandata su presentazione di una prova ai sensi dell'art. 4.1. In difetto della disdetta, l'adeguamento entra in vigore.

9.3 Fa fede la versione francese delle CGA.

9.4 Firstcaution si riserva il diritto di rifiutare la proposta di stipulazione di un contratto d'assicurazione a propria discrezione e senza obbligo di motivazione.

Art. 10 Diritto applicabile

Si applicano le disposizioni della legge federale sul contratto d'assicurazione del 2 aprile 1908 (LCA) e del codice delle obbligazioni (CO).