

info@firstcaution.ch | Avenue Edouard-Rod 4 à 1260 Nyon

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Assicurazione d'affitto per i contratti di locazione di abitazioni e
locali accessori ad uso privato.

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

L'assicuratore è Firstcaution SA, società anonima di diritto svizzero con sede in Avenue Edouard-Rod 4, 1260 Nyon.

Rischio assicurato ed estensione dell'assicurazione

Firstcaution garantisce il pagamento di qualsiasi debito derivante dal contratto di locazione menzionato nel certificato di cauzione d'affitto («certificato»), che il locatario o altre persone indicate nel contratto di locazione come responsabili in solido («stipulante») abbia contratto nei confronti del locatore o i suoi rappresentanti («beneficiario»), fino alla somma assicurata concordata («importo della cauzione»).

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

Premio e ulteriori obblighi dello stipulante

L'ammontare del premio annuo è fisso nel primo anno civile dell'assicurazione, mentre dal secondo anno è variabile e dipende dall'importo concordato della cauzione e dall'ammontare di un eventuale deposito versato dallo stipulante a Firstcaution. In qualsiasi momento lo stipulante può versare un deposito maggiore per ridurre il premio a partire dal secondo anno civile dell'assicurazione e viceversa, se i criteri di solvibilità sono soddisfatti. È sempre possibile consultare la situazione attuale (deposito/premio) nella polizza.

Gli ulteriori obblighi dello stipulante sono disciplinati dall'art. 8 delle Condizioni generali d'assicurazione («CGA»).

Trattamento dei dati personali

Le informazioni raccolte sulle persone fisiche che sono parti contraenti del contratto d'assicurazione sono oggetto di trattamento elettronico da parte della società Firstcaution e sono indispensabili per il trattamento della richiesta (inclusa la verifica della solvibilità), l'esecuzione del contratto e il recupero dei crediti, oltre che per finalità di marketing e analisi statistiche.

Inoltre queste informazioni e dati personali sono conservati per finalità di sicurezza, in ottemperanza agli obblighi previsti dalla legge e dai regolamenti. I dati saranno conservati per il tempo necessario all'esecuzione del contratto d'assicurazione e delle eventuali garanzie applicabili al termine del presente contratto d'assicurazione.

L'accesso ai dati personali sarà strettamente limitato ai dipendenti di Firstcaution abilitati a trattare la richiesta. Le informazioni raccolte potranno essere eventualmente comunicate a terzi legati per contratto alla società per l'esecuzione di compiti subappaltati.

Il trattamento dei dati personali viene effettuato ai sensi della legge svizzera sulla protezione dei dati in vigore dal primo settembre 2023. Il Cliente persona fisica dispone del diritto d'accesso, rettifica, cancellazione e portabilità dei dati che lo riguardano, oltre che del diritto di opporsi al trattamento per motivi legittimi, diritto che può esercitare tramite mail all'indirizzo info@firstcaution.ch allegando copia del documento d'identità in corso di validità.

Maggiori informazioni sono disponibili nella dichiarazione relativa alla protezione dei dati disponibile sul nostro sito web o su richiesta presso Firstcaution.

Diritto di revoca

Lo stipulante può revocare la richiesta di conclusione del contratto o, laddove Firstcaution abbia presentato un'offerta, la sua dichiarazione di accettazione del contratto per iscritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo (ad esempio per posta elettronica a info@firstcaution.ch), entro 14 giorni dalla presentazione della proposta o accettazione dell'offerta. Le prestazioni già percepite devono essere rimborsate dallo stipulante o da Firstcaution.

Nel caso in cui sia stato già emesso un certificato a favore del beneficiario, questi dovrà trasmetterci la conferma della disdetta affinché questa sia effettiva.

Fintanto che il beneficiario è in grado di far valere i propri diritti nei confronti di Firstcaution, lo stipulante è debitore dei premi assicurativi a Firstcaution fino a nuovo ordine.

Condizioni generali d'assicurazione

Art. 1 Ambito di applicazione e parti contraenti

- 1.1 L'assicurazione della cauzione d'affitto («assicurazione»/«contratto d'assicurazione») vale esclusivamente per pretese derivanti da contratti di locazione di abitazioni e locali accessori a uso privato (per es., garage ecc.) situati in Svizzera.
- 1.2 Il contratto d'assicurazione viene stipulato tra Firstcaution SA («Firstcaution») e il/la locatario/a o altre persone indicate nel contratto di locazione come responsabili in solido («stipulante») a favore del locatore o i suoi rappresentanti («beneficiario»).
- 1.3 Per la sottoscrizione di un'assicurazione per pretese derivanti da contratti di sublocazione il locatore deve aver espresso per iscritto al locatario principale il suo consenso alla sublocazione. In questo caso, il contratto d'assicurazione viene stipulato tra Firstcaution e il/la sublocatario/a («stipulante») a favore del locatario principale («beneficiario»).

Art. 2 Estensione dell'assicurazione

- 2.1 Firstcaution si impegna, ai sensi dell'art. 496 CO, in qualità di garante dello stipulante nei confronti del beneficiario. La fideiussione vale per tutte le pretese giustificate in materia di locazione che il beneficiario fa valere nei confronti dello stipulante durante il periodo di validità dell'assicurazione e derivanti dal rapporto di locazione specificato nella richiesta, nella polizza di garanzia («polizza»; consegnata allo stipulante) e nel certificato di cauzione d'affitto («certificato»; consegnato al beneficiario).
- 2.2 Qualora il beneficiario disponga di più certificati, fa fede quello più recente.
- 2.3 La cauzione è limitata all'importo indicato nella polizza e nel certificato («importo della cauzione»).

Art. 3 Più stipulanti/garanti

- 3.1 In caso di più stipulanti indicati nella polizza, questi sono responsabili in solido per tutte le obbligazioni derivanti dal contratto d'assicurazione della cauzione d'affitto, ivi comprese le pretese di regresso intentate da Firstcaution. Ogni stipulante è quindi obbligato nei confronti di Firstcaution per tutte le obbligazioni dovute.
- 3.2 Ogni stipulante è autorizzato a rappresentare legalmente gli altri stipulanti e a rendere per questi delle dichiarazioni giuridicamente vincolanti a suo (loro) nome nei confronti di Firstcaution nell'ambito del contratto d'assicurazione.
- 3.3 I garanti indicati nella polizza si impegnano a garantire in solido con lo/gli stipulante/i per eventuali diritti di regresso di Firstcaution ai sensi dell'art. 6 delle presenti CGA.

Art. 4 Inizio e termine della cauzione d'affitto, cambio di beneficiario

- 4.1 L'assicurazione inizia alla data indicata nella polizza e termina al verificarsi di uno dei seguenti eventi:
- A. Lo stipulante disdice il contratto d'assicurazione per iscritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo (ad esempio per posta elettronica a info@firstcaution.ch), allegando il certificato recante la firma del beneficiario o una dichiarazione equivalente firmata congiuntamente.
- B. Il beneficiario rinuncia per iscritto alla cauzione offerta e restituisce il certificato firmato a Firstcaution.
- C. L'importo della cauzione è esaurito, poiché Firstcaution l'ha versato al beneficiario.
- D. In base all'art. 257e, cpv. 3 CO, il beneficiario non fa valere alcuna pretesa nei confronti dello stipulante entro un anno dalla disdetta del contratto di locazione.
- 4.2 Se una volta stipulato il contratto d'assicurazione l'oggetto locato viene trasferito a un altro proprietario e quest'ultimo subentra nel relativo contratto di locazione, anche la cauzione viene trasferita al nuovo proprietario. In ogni caso le obbligazioni totali di Firstcaution di cui al certificato di cauzione verso più beneficiari sono limitate all'importo della cauzione.
- 4.3 In caso di esercizio effettivo del diritto di revoca legale (cfr. informazioni cliente ai sensi dell'art. 3 LCA), lo stipulante deve assicurarsi che Firstcaution sia manlevata dalle sue obbligazioni in relazione alla cauzione, che Firstcaution riceva il certificato di cauzione del

proprietario e che il proprietario presenti una dichiarazione a Firstcaution in base alla quale non intende effettuare alcun reclamo nei confronti di Firstcaution.

Nel caso in cui sia stato già emesso un certificato a favore del beneficiario, questi dovrà trasmetterci la conferma della disdetta affinché questa sia effettiva.

Art. 5 Versamento della cauzione e diritto di regresso

- 5.1 In base all'art. 257e, cpv. 3 CO, Firstcaution versa l'importo della cauzione al beneficiario su presentazione di uno dei seguenti documenti giustificativi:
- A. Una dichiarazione scritta con valore di riconoscimento di debito, specificando la data di disdetta della locazione e l'importo dovuto, firmata dallo stipulante e dal beneficiario.
- B. Un precetto di pagamento esecutivo con il quale il beneficiario ha fatto valere delle pretese nei confronti dello stipulante in materia di locazione, a condizione che sia libero da qualsiasi opposizione, anche parziale, o accompagnato da sentenza di rigetto dell'opposizione in via definitiva ed esecutiva.
- C. Una sentenza passata in giudicato ed esecutiva riguardante i diritti del beneficiario nei confronti dello stipulante in materia di locazione.
- 5.2 Il beneficiario riceve un pagamento pari all'importo indicato sul documento giustificativo corrispondente che non può superare l'importo della cauzione.
- 5.3 Nel momento in cui viene effettuato il pagamento, ai sensi dell'art. 507 CO, Firstcaution subentra nei diritti del beneficiario. In base all'art. 3.3 delle presenti CGA, Firstcaution può esercitare il regresso nei confronti dello stipulante/garante e pretendere la restituzione dell'importo (oltre a interessi e spese) versato entro 30 giorni. Firstcaution può inoltre compensare i suoi crediti nei confronti dello stipulante con l'importo del deposito (art. 7.6 delle CGA).
- 5.4 Qualora la restituzione non venga effettuata entro tale termine, lo stipulante/garante viene invitato per iscritto a provvedere al pagamento entro 10 giorni. Per ogni sollecito vengono addebitati CHF 20.00 oltre agli interessi. Per l'avvio di una procedura di esecuzione vengono addebitate delle spese amministrative di CHF 200.00 ai sensi dell'art. 106 CO. Se il recupero crediti è trasmesso a terzi, possono essere applicate delle spese aggiuntive.
- 5.5 Lo stipulante non può in alcun modo far valere nei confronti di Firstcaution le opposizioni che avrebbe potuto far valere nei confronti del beneficiario.

Art. 6 Premio, modalità di pagamento e rimborso

- 6.1 Lo stipulante è tenuto a pagare a Firstcaution un premio annuale.
- 6.2 Il premio per il primo anno civile (anno di entrata in vigore dell'assicurazione) è un importo forfettario che dipende dalla data di entrata in vigore dell'assicurazione (premio, inclusa tassa di bollo federale), e che è dovuto dall'inizio dell'assicurazione.
- 6.3 A partire dal secondo anno civile dell'assicurazione il premio è variabile e dipende dall'importo concordato della cauzione e dall'ammontare di un eventuale deposito versato dallo stipulante a Firstcaution (cfr. art. 7 delle presenti CGA).
- Il premio si calcola sulla base della differenza tra l'importo concordato della cauzione e il deposito 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 anticipatamente ogni anno entro il 31 dicembre.
- 6.5 Qualora lo stipulante non provveda al pagamento del premio entro tale termine, viene invitato per iscritto ad effettuarlo entro 10 giorni. Per ogni sollecito vengono addebitati allo stipulante CHF 20.00. Per l'avvio di una procedura esecutiva vengono addebitate allo stipulante delle spese amministrative di CHF 200.00 ai sensi dell'art. 106 CO. Inoltre, l'importo dovuto (incluse le spese del sollecito di pagamento) può essere ceduto a un ufficio di recupero crediti ai fini della riscossione. Oltre a corrispondere l'importo della fattura, lo stipulante è tenuto a rimborsare tutte le spese (in particolare le spese di recupero crediti) derivanti dal ritardo di pagamento. In deroga all'art. 20 cpv. 3 LCA, la copertura nei confronti del beneficiario non viene sospesa.

6.6 Al termine dell'assicurazione, Firstcaution rimborsa proporzionalmente (ovvero per il periodo tra la fine dell'assicurazione e il 31 dicembre) su richiesta dello stipulante il premio pagato anticipatamente per l'anno civile in corso, al netto delle spese amministrative pari a CHF 20.00. Tali spese non vengono applicate in caso di sottoscrizione di un nuovo contratto. Restano invariate le disposizioni di cui all'art. 24, cpv. 2 e all'art. 42, cpv. 3 LCA.

Tuttavia, se la disdetta avviene nel corso dell'anno civile successivo alla data di emissione del Certificato, il premio per l'anno intero resta a Firstcaution, salvo che venga costituita una nuova cauzione d'affitto.

Art. 7 Importo del deposito

7.1 Lo stipulante può versare in qualsiasi momento un importo (in tranches di CHF 100.00) fino all'ammontare della cauzione su un deposito (conto collettivo) («importo del deposito»). Questo comporta la riduzione del premio a partire dal secondo anno civile (cfr. art. 6 delle presenti CGA) e fungerà da garanzia di eventuali diritti di regresso.

7.2 Firstcaution si riserva la possibilità di effettuare controlli di solvibilità per ogni richiesta di trasformazione di deposito in fideiussione formulata dallo stipulante. In qualsiasi momento e senza pregiudizio alcuno, Firstcaution si riserva il diritto (1) di revocare inequivocabilmente il diritto degli assicurati di modificare l'«importo del deposito» e (2) di rifiutare di dare seguito a una richiesta di reclamo parziale o totale, a meno che tale reclamo non sia descritto all'art. 7.3 e 7.6.

7.3 In caso di reclami futuri derivanti dal contratto d'assicurazione, Firstcaution può utilizzare l'«importo del deposito» come mezzo per compensare e soddisfare tali reclami, offrendo così un livello di sicurezza supplementare per le due parti coinvolte. Firstcaution ha diritto di compensare tutti i crediti in sospeso nei confronti dello stipulante con l'«importo del deposito» detenuto. Qualora l'«importo del deposito» non fosse sufficiente a compensare interamente tali crediti, Firstcaution potrà riscuotere il saldo presso l'assicurato. L'«importo del deposito» non viene investito e non frutta interessi.

7.4 A seguito della modifica dell'«importo del deposito», il premio (calcolato ai sensi dell'articolo 6.3) sarà ricalcolato in maniera retroattiva e proporzionalmente.

7.5 Le prime due modifiche dell'«importo del deposito» (versamento o richiesta di restituzione) sono gratuite. Per ogni ulteriore modifica, lo stipulante deve versare a Firstcaution il 4,0% dell'importo assoluto della modifica (per es. una modifica di CHF 1'000 comporta spese di CHF 40).

7.6 Dopo la disdetta del contratto di locazione, di cui lo stipulante deve informare immediatamente Firstcaution per iscritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo (ad esempio per posta elettronica a info@firstcaution.ch), ovvero in caso di contratti di locazione a tempo determinato, al termine di questi, non è più possibile modificare l'importo del deposito.

7.7 Alla fine del contratto d'assicurazione, come previsto all'art. 4, Firstcaution versa allo stipulante l'importo residuo del deposito su un conto bancario specificato dallo stipulante stesso, fatti salvi gli articoli 7.3 e 7.5 delle presenti CGA.

7.8 La costituzione di un deposito e le modifiche dell'importo del deposito non incidono sulla validità o sulla qualità della cauzione nei confronti del beneficiario. Il certificato di cauzione emesso all'inizio della locazione resta invariato fino alla sua disdetta.

Art. 8 Ulteriori obblighi dello stipulante

8.1 Lo stipulante è tenuto a informare Firstcaution per iscritto entro 14 giorni di qualsiasi modifica della locazione (in particolare del cambio di locatore e/o amministrazione, aumento o diminuzione dell'importo della fideiussione, uscita di un collocatario dal contratto di locazione, cambio di nome) per iscritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo (ad esempio per posta elettronica a info@firstcaution.ch).

8.2 Lo stipulante è tenuto a informare Firstcaution per iscritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo (ad esempio per posta elettronica a info@firstcaution.ch), entro 14 giorni qualora il beneficiario faccia valere delle pretese nei

confronti dello stipulante nel periodo di durata del contratto di locazione indicato nella polizza, o entro un anno dalla disdetta del contratto di locazione ai sensi dell'art. 257e, cpv. 3 CO.

Art. 9 Disposizioni finali

9.1 Firstcaution può adeguare in qualsiasi momento le presenti CGA, inclusi i premi, e la polizza e deve comunicare tale modifica allo stipulante con un preavviso di almeno 30 giorni dalla loro entrata in vigore.

9.2 Lo stipulante ha il diritto di disdire immediatamente il contratto d'assicurazione per raccomandata prima dell'entrata in vigore della modifica solo su presentazione di un documento giustificativo ai sensi dell'art. 4.1. In assenza di disdetta, la modifica entra in vigore.

9.3 Fa fede la versione francese delle CGA.

9.4 Firstcaution si riserva il diritto di rifiutare una richiesta di conclusione di contratto d'assicurazione a propria discrezione e senza obbligo di motivazione.

Art. 10 Diritto applicabile / contenuto del contratto

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

Il contenuto del contratto risulta dalla candidatura, dalle informazioni del cliente ai sensi dell'art. 3 LCA, dalle presenti condizioni generali di assicurazione, dalle altre eventuali condizioni e dalla polizza d'assicurazione.

Art. 11 Foro competente

Il foro competente esclusivo è la sede legale di Firstcaution.

Fa fede la versione francese delle CGA.

■ CONTATTO

info@firstcaution.ch

022 318 59 39

NYON Av. Édouard-Rod 4, CP 1155, 1260

ZÜRICH Gessnerallee 28, 8001

BELLINZONA Viale Stazione 30, 6500