

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

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Garanzia di affitto per contratti di locazione di abitazioni e
locali accessori ad uso privato

Informativa al cliente ai sensi dell'art. 3 della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA)

L'assicuratore è Firstcaution SA ("Firstcaution"), una società anonima di diritto svizzero con sede legale 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 ("contraente") abbia contratto nei confronti del locatore o dei suoi rappresentanti ("beneficiario"), fino alla somma assicurata concordata ("importo della garanzia").

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

Premio e ulteriori obblighi del contraente

L'ammontare del premio annuale è fisso nel primo anno civile dell'assicurazione, mentre dal secondo anno è variabile e dipende dall'importo concordato della garanzia 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 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 del contraente sono disciplinati dall'art. 8 delle Condizioni generali d'assicurazione.

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, tali 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 contrattualmente 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 1° settembre 2023.

Il Cliente persona fisica dispone del diritto di accesso, rettifica, cancellazione e portabilità dei dati che lo riguardano, oltre che del diritto di opporsi al trattamento per motivi legittimi. Tali diritti possono essere esercitati tramite e-mail all'indirizzo info@firstcaution.ch, allegando copia del documento d'identità in corso di validità.

Nell'ambito delle nostre operazioni, possiamo archiviare ed elaborare dati personali tramite servizi cloud sicuri ospitati in Svizzera e nell'Unione Europea (UE).

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

Diritto di revoca

Il contraente 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 tramite 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 dal contraente o da Firstcaution.

Nel caso in cui sia stato già emesso un certificato a favore del beneficiario, quest'ultimo 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, il contraente è debitore dei premi assicurativi a Firstcaution fino a nuovo ordine.

Art. 1 Ambito 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 di abitazioni e locali accessori ad uso privato (per es., garage ecc.) situati in Svizzera.
- 1.2 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, quest'ultimo dovrà trasmetterci la conferma della disdetta affinché questa sia effettiva.
- 1.3 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 ("contraente") a favore del locatore o dei suoi rappresentanti ("beneficiario"). 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 ("contraente") a favore del locatario principale ("beneficiario").

Art. 2 Estensione dell'assicurazione

- 2.1 Firstcaution garantisce il pagamento di qualsiasi debito nei confronti del locatore (beneficiario) derivanti dal contratto di locazione stipulato tra il contraente e il locatore, così come indicato nella polizza di garanzia e nel certificato di cauzione d'affitto ("certificato" consegnato al beneficiario). È valido solo il Certificato emesso da Firstcaution e indirizzato direttamente al beneficiario/Locatore o al suo rappresentante.
- 2.2 Qualora il beneficiario disponga di più certificati, fa fede quello più recente.
- 2.3 La garanzia è limitata all'importo indicato nella polizza e nel certificato ("importo della garanzia"). Se Firstcaution fornisce prestazioni al beneficiario, l'importo della garanzia viene ridotto dell'importo corrispondente.
- 2.4 In caso di locazione di un'abitazione ammobiliata, i debiti del contraente o del sublocatario derivanti da danni al beneficiario relativi a mobili o inventari non sono coperti da Firstcaution.

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.
- 3.2 Ogni contraente è autorizzato a rappresentare legalmente gli altri stipulanti e a rendere per questi delle dichiarazioni giuridicamente vincolanti a 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 il/i contraente/i per eventuali diritti di regresso di Firstcaution ai sensi dell'art. 6 delle presenti CGA.

Art. 4 Inizio e termine della garanzia di affitto, cambio di beneficiario

- 4.1 L'assicurazione inizia alla data indicata nella polizza e termina al verificarsi di uno dei seguenti eventi:
- A. Il contraente disdice il contratto d'assicurazione per iscritto, con un preavviso di 30 giorni alla fine di un anno civile e allegando il certificato recante la firma del beneficiario o una dichiarazione equivalente firmata congiuntamente.
- B. Il beneficiario rinuncia per iscritto alla garanzia e restituisce il certificato firmato a Firstcaution.
- C. L'importo della garanzia è esaurito, poiché Firstcaution l'ha versato al beneficiario.

- D. Il beneficiario non fa valere alcuna pretesa nei confronti del contraente entro un anno dalla disdetta del contratto di locazione.

- 4.2 Se una volta stipulato il contratto d'assicurazione il bene locato viene trasferito a un altro proprietario e quest'ultimo subentra nel relativo contratto di locazione, anche la fideiussione viene trasferita al nuovo proprietario.

- 4.3 In caso di esercizio effettivo del diritto di revoca legale (cfr. Informativa al cliente ai sensi dell'art. 3 LCA), il contraente deve assicurarsi che Firstcaution sia manlevata dalle sue obbligazioni in relazione alla garanzia, che Firstcaution riceva il certificato di cauzione del proprietario e che il proprietario

Art. 5 Pagamento della fideiussione e diritto di regresso

- 5.1 In base all'art. 257e, cpv. 3 CO, Firstcaution versa (in un unico pagamento) l'importo della garanzia 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 del contratto di locazione e l'importo richiesto, firmata dal contraente e dal beneficiario.
- B. Un precetto di pagamento esecutivo con il quale il beneficiario ha fatto valere delle pretese nei confronti del contraente in materia di locazione, a condizione che sia libero da qualsiasi opposizione, anche parziale, oppure corredato da una sentenza definitiva ed esecutiva di rigetto 5.3 dell'opposizione.
- C. Una sentenza definitiva ed esecutiva 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 che non può superare l'importo della garanzia. Il beneficiario non può avvalersi delle disposizioni dell'articolo 495 CO per richiedere immediatamente a Firstcaution il pagamento della garanzia di affitto. Il beneficiario deve intraprendere un'azione legale in Svizzera presso il foro competente concordato.
- 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 del contraente/ garante e pretendere la restituzione dell'importo (oltre a interessi e spese) versato entro 30 giorni.
- 5.4 Qualora la restituzione non venga effettuata entro tale termine, il contraente/garante viene invitato per iscritto a provvedere al pagamento entro 10 giorni. Per ogni sollecito può essere addebitato un costo aggiuntivo di almeno 20 CHF. Se viene avviata una procedura di recupero crediti, verranno addebitate spese amministrative di 200 CHF ai sensi dell'art. 106 CO. In caso di mancato pagamento, l'importo dovuto (comprese le spese di sollecito) può essere affidato alla nostra agenzia di recupero crediti esterna, che applicherà una commissione di trattamento pagabile in conformità al sito www.fairpay.ch. Il contraente è tenuto non solo a pagare l'importo fatturato, ma anche a rimborsare tutte le spese (in particolare quelle di recupero crediti) sostenute a causa del ritardo nel pagamento.
- 5.5 Il contraente non può in alcun modo sollevare nei confronti di Firstcaution le obiezioni che avrebbe potuto sollevare nei confronti del beneficiario.

Art. 6 Premio, modalità di pagamento e rimborso

- 6.1 Il contraente 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 d'entrata, incluse le spese di bollo), nonché dall'importo totale della garanzia d'affitto (indipendentemente da un eventuale deposito), e che è dovuto dall'inizio dell'assicurazione. Per le garanzie superiori a 15.000 CHF.
- 6.3 l'importo del premio d'entrata sarà determinato su richiesta del contraente. A partire dal secondo anno civile dell'assicurazione il premio è variabile e dipende dall'importo concordato della garanzia

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 garanzia e il deposito versato (= "differenza"), (a cui si aggiungono le spese amministrative di 20 CHF e le spese di bollo).

- 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 il contraente non provveda al pagamento del premio entro tale termine, viene invitato per iscritto ad effettuarlo entro 10 giorni. Per ogni sollecito vengono addebitati al contraente di almeno 20 CHF. Per l'avvio di una procedura esecutiva vengono addebitate al contraente spese amministrative di 100 CHF ai sensi dell'art. 106 CO. In caso di mancato pagamento, l'importo dovuto (comprese le spese di sollecito) può essere affidato alla nostra agenzia di recupero crediti esterna, che applicherà una commissione di trattamento pagabile in conformità al sito www.fairpay.ch. Il contraente è tenuto non solo a pagare l'importo fatturato, ma anche a rimborsare tutte le spese (in particolare quelle di recupero crediti) sostenute a causa del ritardo nel pagamento. Contrariamente all'art. 20, comma 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 del contraente il premio pagato anticipatamente per l'anno civile in corso, al netto delle spese amministrative pari a 20 CHF. Tuttavia, in applicazione dell'art. 42 cpv. 3 LCA, se la disdetta avviene nel corso dell'anno civile successivo alla stipula del contratto d'assicurazione fideiussorio, il premio per il periodo assicurativo in corso rimane di Firstcaution, a meno che il contraente non costituisca una nuova garanzia di affitto emessa da Firstcaution.
- 6.7.1** In deroga alle disposizioni degli articoli 6.1 a 6.4, il Contraente ha la possibilità, a determinate condizioni, di optare per una modalità di pagamento mensile del premio.
- 6.7.2** Tale modalità di pagamento è riservata ai Contraenti che dispongono di un mezzo di pagamento valido di tipo carta di credito e che accettano un addebito automatico mensile. Un'autorizzazione esplicita all'addebito deve essere fornita a Firstcaution al momento della sottoscrizione.
- 6.7.3** In caso di scelta di questa modalità, non è percepito il premio d'entrata forfettario previsto all'art. 6.2. L'importo mensile del premio è calcolato come segue: (Importo di garanzia convenuto – deposito versato, se del caso) moltiplicato per il tasso applicabile al premio annuo standard con una maggiorazione, cui si aggiungono spese amministrative di CHF 20.00 e il timbro federale, il tutto diviso per 12 per ottenere le mensilità. Il primo e l'ultimo premio mensile sono dovuti per l'intero mese in cui inizia, rispettivamente termina, il contratto di locazione.
- 6.7.4** L'addebito mensile è effettuato automaticamente il primo giorno lavorativo di ogni mese. È responsabilità del Contraente mantenere un mezzo di pagamento valido e con disponibilità sufficiente.
- 6.7.5** In caso di insuccesso dell'addebito automatico, la modalità di fatturazione mensile è automaticamente sospesa e sostituita dalla fatturazione annuale come descritta agli artt. 6.1–6.6, ma sempre al tariffario maggiorato di cui all'art. 6.7.3. Viene quindi emesso un conteggio comprendente: (i) l'importo annuo dovuto per l'anno civile in corso secondo il metodo di calcolo annuale; (ii) la deduzione delle somme già addebitate; (iii) spese amministrative supplementari di CHF 20.00 per la gestione del cambiamento di modalità di fatturazione. L'importo netto risultante da tale conteggio è oggetto di una fattura annuale esigibile immediatamente. In assenza di intervento da parte del Contraente, tale modalità di fatturazione annuale rimane applicabile per gli anni successivi.
- 6.7.6** In caso di mancato pagamento della fattura di conteggio o di qualunque altra fattura premio, si applica l'art. 6.5, inclusi spese di sollecito, spese di incasso, nonché il ricorso a un'agenzia esterna di recupero crediti.

Art. 7 Importo del deposito

- 7.1** Il contraente può versare in qualsiasi momento un importo (in tranches di 100 CHF) fino all'importo della garanzia 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** Il contraente può richiedere il rimborso parziale o completo dell'importo del deposito versato (in tranches da 100 CHF), nella misura in cui, secondo Firstcaution, soddisfi le condizioni di solvibilità richieste. Ciò comporterà un aumento del premio a partire dal secondo anno civile (cfr. art. 6 delle presenti CGA).
- 7.3** Le prime due modifiche dell'importo del deposito (pagamento o richiesta di rimborso) sono gratuite. Per tutte le modifiche successive, il contraente deve a Firstcaution la somma di 80 CHF. Firstcaution si riserva il diritto di fatturare interessi negativi se le condizioni di mercato lo impongono. È tenuta a informare il contraente di tale modifica almeno 30 giorni prima della sua entrata in vigore e a concedergli il diritto di trasformare tutto o parte dell'importo del deposito in fideiussione senza addebito di spese fino all'entrata in vigore della modifica.
- 7.4** Il premio viene ricalcolato come segue: in caso di modifica dell'importo del deposito effettuata prima del 15 del mese, il premio viene adeguato di conseguenza il 1° del mese successivo. In caso di modifica dell'importo del deposito effettuata dopo il 15 del mese, il premio viene adeguato di conseguenza il 1° del secondo mese successivo. A seconda della modifica apportata, il premio già calcolato e pagato potrebbe dover essere rimborsato o potrebbe essere richiesto un pagamento aggiuntivo.
- 7.5** Dopo la disdetta del contratto di locazione, di cui il contraente deve informare immediatamente Firstcaution per iscritto (cfr. art. 9.2), 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 diritto di compensare tutti i crediti in sospeso nei confronti del contraente con l'importo del deposito detenuto. L'importo del deposito non viene investito e non frutta interessi.
- 7.7** Alla fine del contratto d'assicurazione, come previsto all'art. 4, Firstcaution versa 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 di qualsiasi modifica del contratto di 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).
- 8.2** Il contraente è tenuto a informare Firstcaution per iscritto entro 14 giorni qualora il beneficiario faccia valere delle pretese nei confronti del contraente 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 al contraente con un preavviso di almeno 30 giorni dalla loro entrata in vigore.
- 9.2** Il contraente ha il diritto di disdire immediatamente il contratto d'assicurazione mediante raccomandata prima dell'entrata in vigore della modifica 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

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

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

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

NYON Av. Édouard-Rod 4, 1260

ZÜRICH Gessnerallee 28, 8001

BELLINZONA Viale Stazione 30, 6500