

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

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Garanzia di affitto per contratti di locazione **ad uso commerciale**

Informativa al cliente ai sensi della Legge 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, 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 iscrizione, sull'informativa al cliente, sulle Condizioni generali d'assicurazione e su una copia del certificato di cauzione d'affitto (Certificato), che è considerata polizza assicurativa ai sensi dell'articolo 11 della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA). Ulteriori diritti e obblighi sono definiti dalla LCA.

Trattamento dei dati personali

Le informazioni raccolte sulle persone fisiche che sono parti contraenti del contratto d'assicurazione sono oggetto di trattamento informatico da parte della società FirstCaution, che 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 tutto il tempo necessario all'esecuzione del contratto d'assicurazione e delle eventuali garanzie applicabili al termine dello stesso.

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.

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, i locatari assicurati (il Locatario), gli eventuali altri condebitori solidali (condebitore solidale) 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 parti contraenti

- 1.1 Firstcaution si impegna a garantire il pagamento di qualsiasi debito derivante dal contratto di locazione menzionato nel certificato di cauzione d'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. È valido solo il Certificato emesso da Firstcaution e indirizzato direttamente al beneficiario/Locatore o al suo rappresentante.
- 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 della garanzia indicata nel Certificato.
 - D. In caso di locazione di un immobile ammobiliato, i debiti del Locatario o del Sublocatario derivanti da danni al beneficiario/Locatore relativi a mobili o inventari non sono coperti da Firstcaution.
- 1.3 La richiesta di garanzia di affitto è costituita almeno dal modulo di richiesta di iscrizione, da una copia del contratto di locazione e da un documento d'identità valido del/ dei Locatario/i ed eventualmente dei condebitori solidali. Firstcaution si riserva il diritto di richiedere documenti, condebitori solidali o depositi complementari. La richiesta trasmessa online è ritenuta valida senza firma. In tale caso, le CGA sono messe a disposizione prima dell'approvazione e sono ritenute accettate dal momento dell'approvazione e della trasmissione del modulo di richiesta da parte del Locatario.

Art. 2 Certificato di cauzione d'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 Legge federale sul contratto d'assicurazione (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 dei condebitori solidali complementari

- 3.1 Qualora il Certificato sia rilasciato a nome di più Locatari, questi ultimi sono ritenuti vincolati congiuntamente e solidamente. 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 incaricare Firstcaution di qualunque questione inerente al contratto di locazione e alla garanzia di affitto (liberazione della garanzia, movimento di fondi, ecc.).

- 3.2 Se sul Certificato sono indicati uno o più altri condebitori solidali/i condebitori solidali si impegnano personalmente a rispondere solidalmente per l'esercizio del diritto di regresso di Firstcaution.
- 3.3 Firstcaution può rivolgersi indistintamente a una o all'altra delle parti 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 alla data di inizio della cauzione, indicata nel Certificato.
- 4.2 La garanzia di affitto termina al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
- A. In caso di consenso scritto 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, di un procedimento di recupero crediti o di 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 informare Firstcaution entro 12 mesi dalla scadenza del contratto di locazione. È responsabilità del Locatario che richiede la liberazione della garanzia di affitto dimostrare a Firstcaution di aver lasciato i locali che sono oggetto della garanzia da più di 12 mesi. Al momento del ricevimento della notifica, Firstcaution deve informare il Locatore; se entro 14 giorni il Locatore non fornisce per iscritto la prova di aver intrapreso un'azione legale per il pagamento o di aver avviato un procedimento giudiziario contro il Locatario nel corso dell'anno successivo dalla data di disdetta del contratto di locazione dei locali coperti dalla garanzia, l'impegno di Firstcaution cessa a tutti gli effetti.
 - D. In caso di sostituzione della garanzia ai sensi dell'art. 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 recupero crediti 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 dal ricevimento 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 nuovo Locatario del bene locato non può in nessun caso avvalersi della garanzia che era stata realizzata dal Locatario. Il nuovo Locatario può presentare una nuova richiesta a Firstcaution.
- 4.6 Il Locatario che intenda 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 un nuovo certificato di garanzia o una nuova garanzia 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 Codice delle obbligazioni svizzero (CO), si impegna a pagare al Locatore, in un unico pagamento, l'importo dovuto dal Locatario, nei limiti dell'importo garantito nel Certificato, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:
- A.** Su presentazione di un accordo tra il Locatore e il Locatario con valore di riconoscimento del 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.** Su presentazione e consegna di una sentenza definitiva ed esecutiva che preveda una condanna pecuniaria nei confronti del Locatario, relativa a un debito risultante dal contratto di locazione.
 - C.** Su presentazione e consegna del precetto 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. Dovrà agire in giudizio oppure promuovere un'azione giudiziaria/procedura esecutiva/esecuzione forzata in Svizzera presso il foro competente concordato.

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 nei diritti del Locatore, ai sensi dell'art. 507 CO, e può esigere dal/i Locatario/i o da qualsiasi altro condebitore solidale indicato sul certificato o sulla polizza, con avviso di pagamento, il rimborso di qualsiasi importo da essa pagato al Locatore in applicazione del Contratto. Qualsiasi 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 effettuare qualsiasi pagamento.
- 6.2** In caso di mancato pagamento alla prima richiesta, per ogni sollecito potranno essere fatturati costi di almeno 20 CHF aggiuntivi, ai quali saranno aggiunti gli interessi, le spese amministrative di 200 CHF per il recupero tramite le vie legali ai sensi dell'art. 106 CO e le spese di procedura legale. Le somme dovute verranno rimosse per vie legali. Inoltre, 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.latepay.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.
- 6.3** Il Locatario e i condebitori solidali dichiarano esplicitamente di acconsentire alla sostituzione di parte, ossia del Locatore da parte di Firstcaution, in qualsiasi procedura giudiziaria e di esecuzione forzata già in corso al momento della surrogazione dei diritti e si 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 fideiussione indicato nel Certificato, in base all'importo della fideiussione e dei parametri di rischio, oltre ai costi di gestione di 20 CHF e alle spese di bollo.

7.2

Il premio per l'anno in corso al momento dell'iscrizione è calcolato pro rata a copertura del periodo compreso tra la data di inizio della cauzione indicata nel Certificato e il 31 dicembre, oltre alle spese di bollo federali e alle spese di iscrizione (fideiussione fino a 15.000 CHF: 100 CHF; fideiussione superiore a 15'000 CHF: 1% dell'importo della fideiussione arrotondato a 10 CHF, max. 500 CHF). Questo premio deve essere pagato in anticipo. Firstcaution può richiedere al Locatario che aderisce tra il 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 annui 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 annuale minimo non può essere inferiore a 100 CHF, oltre ai costi di gestione di 20 CHF e alle spese di bollo federali.

7.5

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.

7.6

In caso di mancato pagamento del premio, il Locatario o qualsiasi altro condebitore solidale moroso riceve un sollecito. Per ogni sollecito potranno essere fatturati costi aggiuntivi di almeno 20 CHF. Se il pagamento non viene effettuato entro il termine stabilito nel sollecito, le somme dovute verranno rimosse per vie legali, in aggiunta alle spese amministrative di 200 CHF 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. Inoltre, 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.latepay.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.

7.7

Nel caso in cui il contratto d'assicurazione fideiussorio termini prima della fine dell'anno civile, Firstcaution rimborsa al Locatario, su richiesta scritta da parte di quest'ultimo, entro un mese dalla scadenza del contratto di locazione, la quota relativa al premio annuale versato per l'anno in corso a copertura del periodo "data di fine della garanzia di affitto – 31 dicembre", detratte le spese amministrative di 20 CHF. Tuttavia, in applicazione dell'art. 42 cpv. 3 LCA, se la disdetta avviene durante l'anno civile successivo alla conclusione del contratto d'assicurazione fideiussorio, 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.

Art. 8 Garanzia di affitto con deposito

8.1

Nel caso in cui il Locatario versi una parte dell'importo della sua garanzia di affitto su un conto di deposito appositamente creato a tal fine con Firstcaution, il premio viene calcolato esclusivamente sulla base della parte garantita (importo della fideiussione – importo del deposito). Il Certificato emesso indica l'importo totale della garanzia di affitto richiesta dal Locatore. Tutti i versamenti effettuati a titolo di deposito devono essere effettuati in franchi svizzeri (CHF) e le spese bancarie associate sono a carico dell'affittuario.

8.2

Il Locatario può richiedere il rimborso parziale o completo dell'importo della cauzione versata (in tranche di 100 CHF) nella misura in cui soddisfi, secondo Firstcaution, le condizioni di solvibilità richieste. Ciò comporta un aumento del

premio che deve essere versato prima del rimborso parziale o completo del deposito. Il Locatario può presentare una sola richiesta all'anno.

- 8.3 Le prime due modifiche all'importo del deposito (richiesta di rimborso) sono fatturate 40 CHF. Ulteriori versamenti di deposito sono gratuiti, ma devono essere annunciati a Firstcaution. Per tutte le richieste di rimborso successive, il Locatario deve a Firstcaution la somma di 100 CHF.
- 8.4 A seconda della modifica apportata, potrebbe essere richiesto un rimborso o un pagamento aggiuntivo al premio già calcolato e versato.
- 8.5 Dopo la disdetta del contratto di locazione, di cui il Locatario deve informare immediatamente Firstcaution per iscritto, o, nel caso di contratti di locazione a tempo determinato, alla scadenza di questi ultimi, non è possibile nessuna ulteriore modifica dell'importo del deposito.
- 8.6 Firstcaution è autorizzata a compensare i suoi crediti nei confronti del Locatario con l'importo del deposito. L'importo del deposito non viene né remunerato né investito.
- 8.7 Dopo la disdetta del contratto d'assicurazione in conformità con l'art. 4, Firstcaution versa al Locatario l'importo del deposito residuo su un conto bancario indicato dal Locatario.

Art. 9 Responsabilità

- 9.1 È esclusa la responsabilità di Firstcaution e dei suoi dipendenti per qualsiasi danno derivante dall'adempimento, dall'inadempimento o dall'improprio 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 a un terzo.

Art. 10 Disposizioni finali

- 10.1 Firstcaution si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le presenti CGA, incluso il tasso di premio, mediante un preavviso scritto di 30 giorni. Il Locatario può in questo caso disdire il contratto d'assicurazione fideiussorio senza alcun preavviso, a condizione di fornire al Locatore una garanzia equivalente che consenta la restituzione del Certificato di fideiussione a Firstcaution, in conformità con il precedente art. 4.6. In assenza di disdetta entro 30 giorni, le modifiche si intendono accettate. Qualsiasi modifica concernente i diritti e/o gli obblighi del Locatore deve essere comunicata a quest'ultimo o all'amministrazione 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

- 11.1 Le relazioni tra Firstcaution, il/i Locatario/i, i condebitori solidali e il Locatore sono regolate dal diritto svizzero, fatta eccezione per le disposizioni del 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 la sede legale di Firstcaution. Firstcaution si riserva tuttavia il diritto di intraprendere un'azione legale nel domicilio/nella sede del/dei Locatario/i, dei condebitori solidali 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 qualsiasi disposizione di diritto internazionale privato.

Fa fede la versione francese delle CGA.

CONTACT

info@firstcaution.ch

NYON Av. Édouard-Rod 4, 1260

ZÜRICH Gessnerallee 28, 8001

BELLINZONA Viale Stazione 30, 6500