

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

Art. 1 Campo di applicazione e oggetto

- 1.1 Firstcaution si impegna a garantire il pagamento di qualsiasi debito derivante dal contratto di locazione citato nel certificato di garanzia di affitto (il "Certificato"), che il Locatario ha 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, 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 emissione del Certificato.

Art. 2 Certificato

- 2.1 All'atto di accettazione della richiesta di garanzia di affitto, Firstcaution emette un solo Certificato originale e lo invia alla società di gestione immobiliare o al Locatore. Una copia del Certificato è trasmessa al/i Locatario/i.
- 2.2 Qualora il contenuto della polizza assicurativa non corrisponda agli accordi presi, il Locatario o il Locatore deve richiederne per iscritto la rettifica entro quattro settimane dal ricevimento dell'atto; 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 in maniera congiunta e solidale. Si ritiene pertanto che ognuno di essi abbia irrevocabilmente conferito agli altri il potere di agire a suo nome e per suo conto e, allo stesso modo, ciascuno dei Locatari può validamente informare Firstcaution su qualunque questione inerente al contratto di locazione e alla garanzia di affitto (svincolo della garanzia, movimenti di fondi, ecc.).
- 3.2 Firstcaution può rivolgersi indistintamente all'uno o all'altro di essi nell'esercizio del suo diritto di ricorso e per la garanzia totale (Art. 7 di cui sotto), in base al principio di solidarietà.
- 3.3 Nel caso in cui il Certificato sia sottoscritto da uno o più Garanti, il Garante o i Garanti si impegnano personalmente a rispondere in maniera solidale nei confronti di Firstcaution per l'esercizio di qualunque diritto di ricorso. Firstcaution potrà quindi richiedere al Garante/ai Garanti, in qualità di co-debitore solidale, il rimborso di qualsiasi importo versato al Locatore in applicazione del contratto, maggiorato di interessi, costi amministrativi e spese per azioni legali.

Art. 4 Inizio e fine della garanzia di affitto

- 4.1 La garanzia di affitto diviene efficace dalla data di emissione del 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. Firstcaution ha versato al Locatore la somma richiesta nei limiti dell'importo della garanzia di affitto riportato nel Certificato in applicazione all'Art. 5 di cui sotto.
 - c. Se entro i 12 mesi successivi alla conclusione del contratto di locazione il Locatore non ha fatto valere alcuna pretesa nei confronti del Locatario nell'ambito di una procedura giudiziaria o di una esecuzione per debiti o un fallimento, la garanzia di affitto di Firstcaution si estingue a tutti gli effetti. In caso di procedura avviata dal Locatore o dalla società di gestione immobiliare, quest'ultima è tenuta ad informare Firstcaution entro e non oltre 12 mesi dalla conclusione del contratto di locazione. Spetta al Locatario che sollecita lo svincolo della garanzia fornire a Firstcaution la prova di aver liberato i locali, oggetto della garanzia, da oltre dodici mesi. Alla ricezione, Firstcaution deve informare il Locatore; nel caso in cui quest'ultimo non fornisca per iscritto entro quattordici giorni la prova di aver agito in giudizio o di aver avviato un'azione giudiziaria nei confronti del Locatario nell'anno successivo alla liberazione dei locali oggetto della garanzia, l'impegno di Firstcaution cessa a tutti gli effetti.
 - d. In caso di sostituzione della garanzia ai sensi dell'articolo 4.5.
- 4.3 Se dopo l'emissione del Certificato il Locatore aliena il bene locato o se esso gli viene sottratto nell'ambito di una procedura esecutiva forzata (esecuzione 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 dell'Art. 1 di cui sopra va a vantaggio del nuovo Locatore all'atto del trasferimento della locazione. Qualsiasi nuovo Locatore deve presentarsi per iscritto a Firstcaution entro i trenta giorni successivi al trasferimento di proprietà.
- 4.4 In caso di modifica del contratto di locazione che vada a incidere sulla garanzia di affitto, il Locatario deve chiedere a Firstcaution la conseguente modifica del Certificato entro 30 giorni dalla ricezione dell'atto che modifica il contratto di locazione iniziale. In caso di trasferimento del contratto di locazione a un nuovo Locatario, la garanzia di affitto stabilita da Firstcaution termina secondo le modalità descritte nell'articolo 4.2. Il beneficiario 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.
- 4.5 Il Locatario che intende fornire al Locatore un'altra garanzia di affitto sostitutiva di quella derivante dal presente contratto (fidejussione bancaria o altra garanzia) sarà liberato dai suoi obblighi nei confronti di Firstcaution solo dopo aver consegnato al Locatore un nuovo attestato di garanzia ovvero una nuova fidejussione bancaria sostitutiva della garanzia fornita 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 In riferimento ai contratti di locazione soggetti o meno al contratto quadro romando di locazione, Firstcaution si impegna a pagare 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 originale, o di una ricognizione di debito, in cui sia specificata la data di risoluzione 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 dell'originale della sentenza definitiva ed esecutiva che prevede una condanna pecuniaria nei confronti del Locatario.
 - c. Dietro presentazione e consegna dell'originale 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 dall'originale di 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 convenuto.
- 5.3 Nell'ambito di un prodotto misto, nel caso in cui il Locatore reclami la garanzia di affitto, l'importo versato è prelevato prima di tutto sul conto di deposito aperto da

Firstcaution fino a esaurimento dei fondi; in seguito, Firstcaution provvede a versare l'integrazione fino al valore dell'importo della garanzia di affitto precisato nel Certificato secondo le disposizioni previste dall'articolo 5.1.

Art. 6 Diritto di ricorso/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 e può esigere dal Locatario, con avviso di pagamento, il rimborso di qualsiasi importo versato da essa al Locatore in applicazione del contratto, maggiorato di: interessi, oneri e spese per azioni legali. 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.
- 6.2 Il Locatario dichiara 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 a rimborsare a Firstcaution tutti gli importi da essa pagati a titolo di garanzia di affitto maggiorati degli interessi e spese eventuali.

Art. 7 Premi

- 7.1 Il Locatario si impegna a pagare ogni anno a Firstcaution un premio assicurativo calcolato in base all'importo della garanzia di affitto, oltre all'imposta di bollo federale e ai costi di gestione.
- 7.2 I premi annui 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.
- 7.3 Il Locatario che aderisce tra l'1° ottobre e il 31 dicembre deve versare un premio a copertura del periodo fino al 31 dicembre dell'anno seguente.
- 7.4 In caso di mancato pagamento, il Locatario moroso è intimato, per iscritto e a sue spese, al versamento del premio entro quattordici giorni. Le spese dovute per la messa in mora e la procedura legale si aggiungono al premio esigibile. Le somme dovute saranno rimosse per vie legali, senza sospensione della copertura, in deroga all'articolo 20 comma 3 LCA. Il Locatore sarà informato del mancato pagamento del premio nei termini prestabiliti.
- 7.5 Il Locatario è tenuto al pagamento del premio finché il contratto di assicurazione cauzione non sarà concluso, in conformità con le disposizioni di cui all'articolo 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 Nel caso in cui il contratto di assicurazione cauzione si concluda 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 a copertura del periodo "data di fine della garanzia di affitto - 31 dicembre", dedotti i costi amministrativi pari a CHF 20.-. Tuttavia, in applicazione dell'articolo 42, comma 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, il premio per l'intero anno spetta di diritto a Firstcaution, tranne il caso 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.
- 7.7 Qualora una richiesta di garanzia di affitto venga respinta da Firstcaution, quest'ultima rimborserà l'intero premio versato dal Locatario.

Art. 8 Responsabilità

- 8.1 La responsabilità di Firstcaution e dei suoi dipendenti è esclusa per qualsiasi danno derivante dall'adempimento, dal mancato o dal non corretto adempimento del presente contratto, fatta salva la colpa grave o il dolo ai sensi dell'articolo 100, comma 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. 9 Disposizioni finali

- 9.1 Firstcaution si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le presenti CGA, incluso il tasso del premio, mediante preavviso scritto di 30 giorni inviato al Locatario. Il Locatario può in questo caso risolvere il contratto di garanzia di affitto senza alcun preavviso, con riserva di fornire al Locatore una garanzia equivalente, che consenta la restituzione del Certificato a Firstcaution, in conformità con l'articolo 4.5 di cui sopra. In caso di mancata risoluzione prima del 31 dicembre dell'anno civile in corso, le nuove condizioni generali, incluse quelle relative alle tariffe, si intendono accettate dal Locatario. Qualsiasi modifica concernente i diritti e/o gli obblighi del Locatore dovrà essere comunicata a quest'ultimo o alla società di gestione immobiliare che lo rappresenta per accettazione. Il Locatore o la società di gestione può comunicare a Firstcaution che richiede il mantenimento delle CGA esistenti per gli articoli che lo concernono. In mancanza di un rifiuto entro trenta giorni, le modifiche si intendono accettate.
- 9.2 Firstcaution si riserva il diritto di verificare la solvibilità del Locatario presso gli uffici competenti e di rifiutare, all'occorrenza, la richiesta di garanzia di affitto ricevuta a sua totale discrezione e senza dover fornire alcuna motivazione. Firstcaution tratta i dati dei Locatari nel più severo rispetto della Legge federale sulla protezione dei dati (LPD). Essa può utilizzarli e comunicarli a terzi entro i limiti legali. Firstcaution analizzerà i dati per valutare i rischi di assicurazione, fissare il premio, elaborare statistiche, condurre azioni di marketing.
- 9.3 Firstcaution si riserva il diritto di rifiutare qualsiasi richiesta di garanzia di affitto senza dover fornire alcuna motivazione.
- 9.4 Se richiesto per la risoluzione del caso giuridico, alcuni dati potranno essere comunicati anche a terzi interessati ovvero trasmessi all'estero.

Art. 10 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 del luogo in cui è ubicata l'abitazione. Firstcaution si riserva tuttavia il diritto di intraprendere un'azione legale nel domicilio/sede del/dei Locatario/i, 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 disposizioni di diritto internazionale privato.

Fa fede la versione francese delle presenti CGA.