

Condizioni generali d'assicurazione (CGA) per l'assicurazione della cauzione d'affitto - 2016/5

1. Chi è l'assicuratore?

L'assicuratore è GENERALI Assicurazioni Generali SA (di seguito denominata «GENERALI»), Avenue Perdretemps 23, 1260 Nyon. Le comunicazioni relative al presente contratto di assicurazione, come dal punto 15, vanno inviate a goCaution SA in qualità di rappresentante di GENERALI.

2. Qual è la validità territoriale dell'assicurazione della cauzione d'affitto?

Sono assicurati esclusivamente i debiti derivanti dal rapporto di locazione per oggetti ubicati in Svizzera.

3. Qual è l'oggetto dell'assicurazione della cauzione d'affitto?

a. Oggetto dell'assicurazione della cauzione d'affitto sono tutti i debiti derivanti dal rapporto giuridico di locazione del locatario in virtù del rapporto di locazione citato nella polizza tra locatario e locatore. Viene assicurato il rischio a favore del locatore del venir meno di tali eventuali pretese in seguito al mancato pagamento da parte del locatario. A garanzia di queste pretese il locatore riceve una fideiussione per cauzione d'affitto. Le prestazioni di queste pretese il locatore riceve una fideiussione per cauzione d'affitto alle condizioni ivi indicate.
b. La prestazione per tutti i casi di sinistro è limitata all'importo di fideiussione indicato nella fideiussione per cauzione d'affitto. Se GENERALI fornisce le prestazioni della fideiussione per cauzione d'affitto, l'importo di fideiussione si riduce dell'importo versato.

4. Quando inizia l'assicurazione?

L'assicurazione inizia
- con la consegna della polizza e dell'originale della fideiussione per cauzione d'affitto al locatario, al locatore o alla sua amministrazione,
- tuttavia non prima dell'inizio della locazione o dell'inizio della fideiussione in caso di sostituzione di una garanzia esistente.

5. Quando termina l'assicurazione?

a. L'assicurazione viene stipulata per la durata del periodo di assicurazione secondo la polizza e viene prorogata tacitamente di anno in anno, salvo il caso in cui essa non venga disdetta dal contraente con un termine di preavviso di tre mesi prima della scadenza del periodo assicurativo. Questo termine è rispettato se la disdetta giunge a goCaution SA al più tardi il giorno che precede l'inizio del termine di 3 mesi. La disdetta è ammessa solo se insieme a essa viene restituito a goCaution SA anche l'originale della fideiussione per cauzione d'affitto.
b. Il contratto termina anticipatamente se
- l'originale della fideiussione per cauzione d'affitto viene restituito a GENERALI, oppure
- il locatore dichiara per iscritto, indicando l'oggetto della locazione, il locatario e l'importo della fideiussione, di rinunciare a qualsiasi pretesa derivante dalla fideiussione per cauzione d'affitto, oppure
- entro un anno dalla conclusione del contratto di locazione indicato nella polizza il locatore non ha rivendicato alcuna pretesa nei confronti del contraente (locatario) ai sensi dell'art. 257e CO, oppure
- entro un anno dalla conclusione del contratto di locazione indicato nella polizza il locatore non ha rivendicato nei confronti di GENERALI alcuna pretesa derivante dalla fideiussione per cauzione d'affitto. Determinante è l'evento che si presenta per primo in ordine cronologico.

6. Cosa succede in caso di comunità di locatari?

a. Se nella polizza è riportato più di un locatario, tutti i locatari citati vengono considerati come una comunità di locatari che risponde in solido per tutti i debiti derivanti dal presente contratto di assicurazione.
b. Ogni locatario è autorizzato a rappresentare singolarmente la comunità di locatari e a rilasciare per sé e per gli altri locatari dichiarazioni legalmente vincolanti in relazione alla presente assicurazione per cauzione d'affitto e alla fideiussione per cauzione d'affitto.

7. Quando GENERALI deve effettuare la prestazione a favore del locatore?

a. GENERALI fornisce la prestazione derivante dalla fideiussione per cauzione d'affitto su richiesta del locatore previa presentazione di uno dei seguenti documenti:
- il consenso scritto del locatario, oppure
- un mandato esecutivo di pagamento per crediti del locatore derivante dal rapporto di locazione, contro il quale il locatario non ha presentato opposizione o che non sia stato giuridicamente annullato, oppure
- una sentenza passata in giudicato per crediti del locatore nei confronti del locatario derivanti dal rapporto di locazione.
b. In caso di comunità di locatari è sufficiente il consenso scritto di un locatario o la presentazione di un mandato esecutivo di pagamento nei confronti di un locatario.

8. Quali sono le conseguenze delle prestazioni di GENERALI derivanti dalla fideiussione per cauzione d'affitto?

Se GENERALI esegue un pagamento in connessione alla fideiussione per cauzione d'affitto a favore del locatario, GENERALI stessa subentra nei diritti del locatore ed è legittimata a esercitare l'azione di regresso nei confronti del locatario nella misura del pagamento da lei eseguito. Nel caso in cui si eseguisse un pagamento a fronte della fideiussione per cauzione d'affitto, il contraente (locatario) dichiara espressamente di accettare un'eventuale sostituzione di parte dal locatore a GENERALI in procedimenti legali e/o di esecuzione forzata già pendenti.

9. Quali obblighi spettano al locatario?

a. Il contraente (locatario) ha l'obbligo, nel caso in cui la fideiussione venga rivendicata dal locatore, di presentare tutte le obiezioni ed eccezioni contro il motivo, l'ammontare e l'esistenza delle pretese rivendicate sulla base del rapporto di locazione nei confronti del locatore ovvero di supportare GENERALI nella verifica di tali pretese.
b. In caso di scioglimento del rapporto di locazione, il contraente ha l'obbligo di informare GENERALI entro 30 giorni.
c. Egli ha inoltre l'obbligo di informare immediatamente GENERALI qualora il locatore nel corso della durata del contratto di locazione indicato nella polizza o entro un anno dalla conclusione del contratto di locazione rivendicasse delle pretese nei confronti del locatario ai sensi dell'art. 257e CO.

10. Cosa succede in caso di subaffitto?

L'assicurazione per cauzione d'affitto non copre alcun diritto derivante da un rapporto di subaffitto tra il locatario e un eventuale sublocatario.

11. Cosa succede in caso di cambio di destinazione d'uso?

GENERALI risponde solo per locali adibiti a uso residenziale o commerciale, come da polizza. Se il locatario e il locatore concordano un cambio di destinazione d'uso senza il consenso di GENERALI, sono soppresse tutte le prestazioni di GENERALI nei confronti del locatore derivanti dalla fideiussione e dalla presente assicurazione.

12. Cosa succede in caso di mancato pagamento del premio?

a. Per la durata del contratto il locatario deve versare il premio alle scadenze definite nella polizza. Se il locatario non versa il premio prima della scadenza indicata nella polizza, gli viene inviato un sollecito con un termine di pagamento entro 14 giorni. GENERALI si riserva il diritto di riscuotere il premio adendo le vie legali. In deroga all'art. 20 LCA l'obbligo alla prestazione di GENERALI non viene sospeso.
b. Verranno addebitate le spese per il sollecito legale e per la domanda di esecuzione forzata, per un massimo di CHF 50.00 o CHF 100.00.

13. Cosa succede in caso di stipula di una nuova assicurazione per cauzione d'affitto?

a. Se il rapporto di locazione indicato nella polizza viene revocato e il contraente (locatario) stipula per un altro rapporto di locazione in Svizzera una nuova assicurazione di cauzione d'affitto di goCaution, dal momento di inizio della nuova assicurazione per cauzione d'affitto per l'attuale assicurazione non è più dovuto alcun premio.

b. In caso di comunità di locatari, questa esenzione dal premio vale se almeno uno dei contraenti (locatari) stipula una nuova assicurazione per cauzione d'affitto.

14. Quando è possibile a GENERALI una modifica del contratto?

a) GENERALI è autorizzata a modificare i premi e/o le disposizioni contrattuali. In tal caso le nuove disposizioni contrattuali o i nuovi premi devono essere comunicati al contraente (locatario) al massimo entro 25 giorni prima della scadenza del periodo di assicurazione. Entro la scadenza del premio il locatario ha il diritto di disdire il contratto al termine del periodo assicurativo.
b) La disdetta è valida solo se il locatario ha restituito l'originale della fideiussione per cauzione d'affitto a GENERALI entro la scadenza del premio.
c) Se il locatario non presenta la disdetta tempestivamente, la modifica del contratto si considera come approvata.

15. Dove vanno inviate le comunicazioni?

Il locatario deve inviare tutte le comunicazioni per GENERALI a:
goCaution SA - Freiburgstrasse 574 - 3172 Niedervangen.

16. Quali sono le norme valide in materia di protezione dei dati?

a) GENERALI ed goCaution SA elaborano i dati che risultano dai documenti contrattuali o dalla gestione del contratto. Utilizzano altresì tali dati in particolare per la definizione dei premi, per l'accertamento del rischio, per il trattamento dei sinistri, per analisi statistiche e a scopo di marketing. I dati vengono conservati fisicamente e/o elettronicamente. GENERALI ed goCaution SA possono, nella misura necessaria, inoltrare i dati per l'elaborazione ai terzi coinvolti nella gestione del contratto all'interno del territorio nazionale e all'estero, in particolare a co- o riassicuratori.
b) Inoltre GENERALI ed goCaution SA possono richiedere ad autorità, servizi di informazione e altri terzi informazioni pertinenti, in particolare sul comportamento di pagamento del locatario e sull'andamento dei sinistri. Questo vale indipendentemente dal perfezionamento del contratto. Il locatario ha il diritto di richiedere a GENERALI ed goCaution SA le informazioni previste per legge inerenti il trattamento dei dati che lo riguardano. Il consenso al trattamento dei dati può essere revocato in qualsiasi momento.
c) In caso di sinistro GENERALI ed goCaution SA possono richiedere al locatore il contratto di locazione e altri documenti pertinenti connessi con il sinistro (p.es. verbali di consegna e cessione, corrispondenza, atti processuali).

17. Cosa succede in caso di divergenze di opinione (diritto applicabile e foro competente)?

a. A questo contratto di assicurazione si applicano le disposizioni della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA).
b) Per le controversie derivanti dal presente contratto come foro competente il locatario può scegliere tra il tribunale presso la sede di GENERALI, il tribunale del proprio luogo di residenza oppure Zurigo.

Informazioni per il contraente

1. Qual è lo scopo della presente informativa?

Sulla base delle norme previste dall'art. 3 della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA), la presente sintesi fornisce informazioni sull'identità dell'assicuratore e sul contenuto essenziale del contratto d'assicurazione.

2. Chi è l'assicuratore (assuntore del rischio)?

L'assicuratore è GENERALI Assicurazioni Generali SA (di seguito denominata «GENERALI»), Avenue Perdretemps 23, 1260 Nyon. GENERALI è una società anonima secondo il diritto svizzero.

3. Chi è l'interlocutore?

goCaution SA è la rappresentante di GENERALI per la presente assicurazione per cauzione d'affitto e controlla in suo nome le richieste di assicurazione, emette le polizze e verifica eventuali pretese di copertura. Tutte le comunicazioni connesse con la presente assicurazione per cauzioni d'affitto vanno pertanto indirizzate a goCaution SA. L'indirizzo e i dati di reperibilità di goCaution SA sono riportati sulla polizza, sulla fideiussione e nelle Condizioni generali d'assicurazione.

4. Cosa viene assicurato?

a. L'assicurazione per cauzione d'affitto non è un'assicurazione di responsabilità civile. Con l'assicurazione per cauzione d'affitto si assicura il rischio del locatore che il locatario non ottemperi al pagamento di eventuali pretese derivanti dal contratto di locazione nei confronti del locatore. A garanzia di tali pretese il locatore riceve da GENERALI, a suo favore, una fideiussione per cauzione d'affitto con un massimale definito per contratto.
b) Il contraente (parte contrattuale) di GENERALI per questa assicurazione è il locatario.
c) Per le condizioni precise si rimanda alla richiesta o all'offerta, alla polizza e alle condizioni contrattuali nonché alle condizioni di fideiussione.

5. A quanto ammonta il premio assicurativo?

Il premio e le relative scadenze sono definiti nella richiesta e nella polizza. Al premio si aggiunge la tassa di bollo federale.

6. Quali obblighi spettano al contraente?

a) Gli obblighi del contraente variano in base alle condizioni contrattuali e alla LCA.
b) Se GENERALI deve effettuare dei pagamenti a favore del locatore in base alla fideiussione per cauzione d'affitto, il contraente è infatti obbligato a rimborsare l'importo a GENERALI.
c) Il contraente è inoltre obbligato a informare goCaution SA, in quanto rappresentante di GENERALI, qualora il suo rapporto di locazione con il locatore si concluda oppure qualora il locatore rivendichi delle pretese derivanti dal contratto di locazione nei suoi confronti.

7. Quando inizia e termine il contratto d'assicurazione?

a) L'assicurazione inizia con la consegna della polizza e dell'originale della fideiussione per cauzione d'affitto al locatario, al locatore o alla sua amministrazione, tuttavia non prima dell'inizio della locazione o della fideiussione in caso di sostituzione di una garanzia esistente.
b) L'assicurazione viene stipulata per la durata del periodo di assicurazione secondo la polizza e si proroga tacitamente per un anno, salvo il caso in cui essa non venga disdetta tre mesi prima della scadenza del periodo assicurativo. L'assicurazione termina anticipatamente se l'originale della fideiussione per cauzione d'affitto viene consegnato a GENERALI, se il locatore rinuncia ai suoi diritti derivanti dalla fideiussione per cauzione d'affitto oppure se entro un anno dalla conclusione del rapporto di locazione egli non ha rivendicato alcun diritto nei confronti del contraente o di GENERALI. Determinante è l'evento che si presenta per primo in ordine cronologico.

8. Come utilizzano i dati GENERALI ed goCaution SA?

a) GENERALI ed goCaution SA elaborano i dati che risultano dai documenti contrattuali o dalla gestione del contratto. Utilizzano altresì tali dati in particolare per la definizione dei premi, per l'accertamento del rischio, per il trattamento dei sinistri, per analisi statistiche e a scopo di marketing. I dati vengono conservati fisicamente e/o elettronicamente. GENERALI ed goCaution SA possono, nella misura necessaria, inoltrare i dati ai terzi coinvolti nella gestione del contratto all'interno del territorio nazionale e all'estero, in particolare a riassicuratori.
b) Inoltre GENERALI ed goCaution SA possono richiedere ad autorità, servizi di informazione e altri terzi informazioni pertinenti, in particolare sul comportamento di pagamento del locatario (locatario) e sull'andamento dei sinistri. Questo vale indipendentemente dal perfezionamento del contratto. Il contraente (locatario) ha il diritto di richiedere a GENERALI ed goCaution SA le informazioni previste per legge inerenti l'elaborazione dei dati che lo riguardano. Il consenso al trattamento dei dati può essere revocato in qualsiasi momento.