

Condizioni generali d'assicurazione (CGA) per l'assicurazione cauzione d'affitto

Edizione 09.2023

1. Quale compagnia di assicurazione è il portatore del rischio?

La compagnia di assicurazione è UNIQA Assicurazioni SA (di seguito denominata «UNIQA»), Austrasse 46, 9490 Vaduz. Le comunicazioni relative al presente contratto d'assicurazione, come al punto 14, vanno inviate a goCaution SA, Wangenstrasse 86a, 3018 Berna, in qualità di rappresentante di UNIQA.

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 o in Liechtenstein.

3. Persone assicurate

Gli assicurati sono locatari privati o commerciali in Svizzera o in Liechtenstein (di seguito denominati „locatari“).

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

- L'oggetto dell'assicurazione cauzione d'affitto comprende tutti i debiti del locatario derivanti dal rapporto giuridico di locazione citato nel certificato di garanzia.
- A garanzia di queste pretese il locatore riceve una fideiussione per cauzione d'affitto.
- La prestazione per tutti i casi di sinistro è limitata all'importo di fideiussione indicato nella fideiussione per cauzione d'affitto. Se UNIQA fornisce le prestazioni della fideiussione per cauzione d'affitto, l'importo della fideiussione si riduce dell'importo versato.

5. Quando UNIQA deve effettuare la prestazione a favore del locatore?

- UNIQA fornisce la prestazione derivante dalla fideiussione per cauzione d'affitto su richiesta del locatore previa presentazione di uno dei seguenti documenti:
 - Riconoscimento di debito del locatario, oppure
 - un precepto esecutivo 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.
- In caso di comunità di locatari è sufficiente il riconoscimento del debito di un locatario o la presentazione di un precepto esecutivo di pagamento nei confronti di un locatario.

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

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

7. Quando inizia l'assicurazione?

L'assicurazione inizia

- con la consegna del certificato di garanzia al locatore o alla sua amministrazione;
- tuttavia, non prima dell'inizio del contratto di locazione o dell'inizio della fideiussione in caso di sostituzione di una garanzia esistente.

8. Quando termina l'assicurazione?

Il locatario e UNIQA possono disdire il contratto di fideiussione in qualsiasi momento e senza preavviso, a condizione che una sicurezza equivalente sia presentata al locatore o al suo rappresentante. Nel caso in cui il locatario disdica, deve restituire il certificato originale a UNIQA. goCaution accetta la disdetta su presentazione di un accordo da parte del locatore o del suo rappresentante per scritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo. Nei seguenti casi, il contratto viene automaticamente annullato e goCaution e UNIQA sono immediatamente liberati dai loro obblighi:

- in caso di un accordo tra l'inquilino e il locatore, in forma scritta o in un'altra forma che permetta la prova via testo;
- in caso di una sentenza passata in giudicato che liberi goCaution e UNIQA dai loro obblighi;
- in caso di restituzione del certificato di garanzia originale;
- se il locatario chiede la liberazione di goCaution e UNIQA dagli obblighi nei confronti del locatore e fornisce la prova di aver lasciato l'oggetto indicato nel contratto di garanzia da oltre un anno: in questo caso goCaution deve informare il locatore o il suo rappresentante; se il locatore o il suo rappresentante non fornisce la prova, entro 14 giorni dall'invio di tale informazione, di essere ricorso alle vie legali contro il locatario o di aver avviato una procedura di esecuzioni nei suoi confronti nell'anno successivo alla restituzione dei locali, l'impegno di goCaution e UNIQA termina a pieno titolo.

9. Cosa succede in caso di comunità di locatari?

- Se nel certificato di garanzia 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 d'assicurazione.
- 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.

10. Quali obblighi spettano al locatario?

- Il 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 contratto di locazione nei confronti del locatore ovvero di supportare goCaution nella verifica di tali pretese.
- In caso d'annullamento del contratto di locazione, il locatario ha l'obbligo d'informare goCaution entro 30 giorni.
- Egli ha inoltre l'obbligo d'informare immediatamente goCaution qualora il locatore, nel corso della durata del contratto di locazione indicato nel certificato di garanzia o entro un anno dalla conclusione del contratto di locazione, rivendicasse delle pretese nei confronti del locatario ai sensi dell'art. 257e CO.

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

UNIQA risponde solo per locali adibiti a uso residenziale o commerciale, secondo il certificato di garanzia. Se il locatario e il locatore concordano un cambio di destinazione d'uso senza il consenso di UNIQA, sono sopresse tutte le prestazioni di UNIQA nei confronti del locatore derivanti dalla fideiussione e di questa assicurazione della cauzione d'affitto.

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

- Per la durata del contratto il locatario deve versare il premio entro la scadenza concordata. Se il locatario non versa il premio prima della scadenza indicata, gli viene inviato un sollecito con un termine di pagamento entro 14 giorni. UNIQA si riserva il diritto di riscuotere il premio adendo la via esecutiva o le vie legali. In deroga all'art. 20 LCA l'obbligo alla prestazione di UNIQA non viene sospeso.
- 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. Un'agenzia di recupero crediti può essere incaricata di riscuotere i premi. Quest'ultimo può addebitare ulteriori tasse.

13. Quando è possibile a UNIQA una modifica del contratto?

- UNIQA 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 locatario al massimo entro 25 giorni prima della scadenza del periodo d'assicurazione. Entro la scadenza del premio il locatario ha il diritto di disdire il contratto al termine del periodo assicurativo.
- La disdetta è valida solo se il locatario ha restituito l'originale della fideiussione per cauzione d'affitto a UNIQA o restituito o è disponibile una rinuncia da parte del locatore entro la scadenza del premio.
- Se il locatario non presenta la disdetta tempestivamente, la modifica del contratto si considera come approvata.

14. Dove vanno inviate le comunicazioni?

Il locatario deve inviare tutte le comunicazioni per UNIQA a goCaution SA, Wangenstrasse 86a, 3018 Berna.

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

goCaution e UNIQA trattano i vostri dati personali nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia di protezione dei dati. Informazioni dettagliate sul trattamento sono riportate nell'informativa sulla privacy di UNIQA e goCaution. Le versioni attualmente valide sono disponibili in qualsiasi momento su www.uniqa.li e www.gocaution.ch.

16. Sanzioni economiche, commerciali o finanziarie

In deroga a qualsiasi altra disposizione contrattuale contraria, il presente contratto di assicurazione non garantisce la copertura assicurativa o altre prestazioni da parte dell'assicuratore nella misura in cui e fino a quando si oppongono le sanzioni economiche, commerciali o finanziarie previste dalla legge.

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

- Il presente contratto è soggetto alla legge svizzera. A questo contratto d'assicurazione si applicano le disposizioni della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA). Le disposizioni legali del diritto cantonale o federale applicabili sulla fideiussione, le modifiche delle decisioni del Tribunale federale devono prevalere sulle presenti CGA in relazione agli.

- Per le controversie derivanti dal presente contratto come foro competente il locatario e il locatore possono scegliere tra il tribunale presso la sede di UNIQA, il tribunale del proprio luogo di residenza oppure la sede di goCaution.
- Cantone di Ginevra: si applicano le disposizioni della legge sulla protezione delle garanzie fornite dal locatario (del 18 aprile 1975).
- Cantone di Vaud: si applicano le disposizioni della legge „Legge sulla sicurezza degli affitti“ (del 15 settembre 1971).
- Principato del Liechtenstein: per i contratti disciplinati dal diritto del Liechtenstein, le disposizioni imperative del diritto del Liechtenstein hanno la precedenza se si discostano dalle presenti Condizioni generali d'assicurazione (CGA).
- In caso di divergenze d'opinione o contraddizioni nell'interpretazione delle presenti CGA, prevale sempre la versione tedesca.

Informazioni per l'assicurato

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 della compagnia di assicurazione e sul contenuto essenziale del contratto d'assicurazione.

2. Quale compagnia di assicurazione è il portatore del rischio?

La compagnia assicurativa è UNIQA Assicurazioni SA (di seguito denominata «UNIQA»), Austrasse 46, 9490 Vaduz. UNIQA è una società anonima secondo il diritto liechtensteinese.

3. Chi è l'interlocutore?

goCaution SA (di seguito denominata «goCaution») è la rappresentante della UNIQA per la presente assicurazione cauzione d'affitto e crea i documenti corrispondenti. Tutte le comunicazioni connesse con la presente assicurazione cauzioni d'affitto vanno pertanto indirizzate a goCaution. L'indirizzo e i dati di reperibilità di goCaution SA sono riportati sulla fideiussione e nelle Condizioni UNIQA d'assicurazione (CGA).

4. Cosa viene assicurato?

- L'assicurazione cauzione d'affitto non è un'assicurazione di responsabilità civile. Con l'assicurazione cauzione d'affitto si assicura il rischio del locatore nel caso 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 UNIQA, a suo favore, una fideiussione per la cauzione d'affitto con un massimale definito per contratto.
- Gli assicurati (parte contrattuale) di UNIQA mediante questa assicurazione sono i locatari indicati nel certificato di garanzia e nella conferma d'assicurazione.
- Per l'entità della copertura assicurativa si fa riferimento alla proposta o all'offerta, alla conferma dell'assicurazione, al certificato di garanzia e alle condizioni del contratto.
- L'assicurazione cauzione d'affitto è un'assicurazione contro i danni.

5. A quanto ammonta il premio assicurativo?

Il premio e le relative scadenze sono definite nella proposta e nella conferma d'assicurazione. La tassa di bollo federale è inclusa nel premio dell'assicurazione.

6. Quali obblighi spettano al contraente?

- Gli obblighi dell'assicurato variano in base alle condizioni contrattuali e alla LCA.
- Se UNIQA dovesse effettuare dei pagamenti a favore del locatore in base alla fideiussione per cauzione d'affitto, l'assicurato sarebbe infatti obbligato a rimborsare l'importo a UNIQA.
- Lo stipulante può revocare la proposta di conclusione del contratto o la dichiarazione di accettazione dello stesso per scritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo. Il termine di revoca è di quattordici giorni e decorre dal momento in cui lo stipulante ha proposto o accettato il contratto.

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

- L'assicurazione inizia con la consegna dell'originale della fideiussione per cauzione d'affitto al locatore o alla sua amministrazione, tuttavia non prima dell'inizio del contratto di locazione o della fideiussione in caso di sostituzione di una garanzia esistente.
- Il locatario e UNIQA possono disdire il contratto di fideiussione in qualsiasi momento e senza preavviso, a condizione che una sicurezza equivalente sia presentata al locatore o al suo rappresentante. Nel caso in cui il locatario disdica, deve restituire il certificato originale a UNIQA. goCaution accetta la disdetta su presentazione di un accordo da parte del locatore o del suo rappresentante per scritto o in un'altra forma che consenta la prova per testo. Nei seguenti casi, il contratto viene automaticamente annullato e goCaution e UNIQA sono immediatamente liberati dai loro obblighi:
 - in caso di un accordo tra l'inquilino e il locatore, in forma scritta o in un'altra forma che permetta la prova via testo;
 - in caso di una sentenza passata in giudicato che liberi goCaution e UNIQA dai loro obblighi;
 - in caso di restituzione del certificato di garanzia originale;
 - se il locatario chiede la liberazione di goCaution e UNIQA dagli obblighi nei confronti del locatore e fornisce la prova di aver lasciato l'oggetto indicato nel contratto di garanzia da oltre un anno: in questo caso goCaution deve informare il locatore o il suo rappresentante; se il locatore o il suo rappresentante non fornisce la prova, entro 14 giorni dall'invio di tale informazione, di essere ricorso alle vie legali contro il locatario o di aver avviato una procedura di esecuzioni nei suoi confronti nell'anno successivo alla restituzione dei locali, l'impegno di goCaution e UNIQA termina a pieno titolo.
- Il contraente può revocare la sua richiesta di concludere il contratto di fideiussione o la dichiarazione di accettare per iscritto o in qualsiasi altra forma che permetta la prova via testo. Il periodo di revoca è di 14 giorni e inizia non appena l'assicurato ha richiesto o accettato il contratto di fideiussione.

8. Come vengono utilizzati i dati da UNIQA o goCaution?

- UNIQA e goCaution elaborano i dati risultanti dai documenti contrattuali o dall'elaborazione del contratto. Essi utilizzano questi dati in particolare per la definizione del premio, per la chiarificazione del rischio, per l'elaborazione dei sinistri e per le valutazioni statistiche. I dati vengono memorizzati fisicamente e/o elettronicamente. Nella misura necessaria, UNIQA e goCaution possono trasmettere i dati a terzi coinvolti nell'elaborazione del contratto in Svizzera e all'estero, in particolare a coassicuratori e riassicuratori, per l'elaborazione.
- Inoltre, UNIQA e goCaution possono ottenere informazioni rilevanti da autorità, servizi di informazione e altri terzi, in particolare per quanto riguarda il comportamento di pagamento del locatario e lo storico dei sinistri. Ciò vale indipendentemente dalla conclusione del contratto. Il locatario ha il diritto di richiedere a UNIQA e goCaution le informazioni richieste dalla legge in merito al trattamento dei dati che lo riguardano. Il consenso al trattamento dei dati può essere revocato in qualsiasi momento.
- In caso di reclamo, UNIQA e goCaution possono richiedere al locatore il contratto di locazione e altri documenti rilevanti relativi al reclamo (ad es. verbali di presa in consegna e consegna, corrispondenza, fascicoli giudiziari).