

Le presenti Condizioni Generali di Assicurazione («CGA») determinano i rapporti contrattuali tra SC, SWISSCAUTION SA («SC»), i conduttori garantiti («il Conduttore») e i locatori garantiti («il Locatore»). Con riserva delle disposizioni legali imperative, le disposizioni delle presenti CGA prevalgono su eventuali disposizioni divergenti della Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA) e del Codice delle obbligazioni svizzero (CO).

### Art. 1 Oggetto della garanzia ed esclusioni

1. SC, SwissCautiOn SA s' impegna a garantire il pagamento di ogni debito derivante dal contratto di locazione specificato nel certificato di garanzia di locazione, stipulato dal(i) conduttore(i) nei confronti del locatore fino alla concorrenza, in capitale, interessi e spese, dell'importo della garanzia specificata in detto certificato.
2. Gli obblighi di SC in materia di cauzione sono esclusi o limitati nei casi seguenti:
  - a. La cauzione è limitata alle sole locazioni di abitazioni per l'alloggio privato. SC non garantisce locazioni tra un conduttore e un subconduttore. SC non garantisce le locazioni commerciali. La trasformazione o l'utilizzo di un alloggio privato in locale a scopo commerciale genera l'annullamento a pieno titolo della cauzione.
  - b. L'importo totale della cauzione per uno stesso oggetto non in alcun caso superare la somma totale di CHF 15'000.00 (quindicimila franchi svizzeri).
  - c. Uno stesso certificato di garanzia può essere applicato ad una sola locazione alla volta. Qualora esistano più certificati per uno stesso oggetto, fa fede solo l'ultimo certificato in ordine di tempo, il limite totale della cauzione non può eccedere la somma di CHF 15'000.00.
  - d. La cauzione è fornita solo per i debiti del conduttore che sopraggiungono posteriormente alla data di entrata in vigore del certificato di garanzia di locazione. Di conseguenza, al momento della trasformazione in cauzione di una garanzia bancaria esistente, non sono coperti gli eventuali canoni di locazione non pagati o altri crediti del locatore già esistenti nei confronti del conduttore.

### Art. 2 Certificato e garanzia di locazione

1. SC emette un solo certificato di garanzia di locazione originale e lo intesta al Locatore (beneficiario).
2. Una copia del certificato di garanzia di locazione è consegnata al conduttore (stipulante), essa vale come polizza di assicurazione ai sensi dell'art. 11 della Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA).

Se il contenuto della polizza di assicurazione non concorda con le convenzioni sopravvenute, il conduttore o il locatore devono richiederne la rettifica entro quattro settimane a partire dal ricevimento dell'atto, altrimenti il contenuto è considerato accettato dalle parti.

### Art. 3 Colocatori

1. Qualora il certificato di garanzia di locazione sia stabilito a nome di più conduttori, essi sono ritenuti vincolati congiuntamente e solidalmente. Si ritiene pertanto che ciascuno di essi abbia irrevocabilmente dato potere agli altri di agire a suo nome e per proprio conto e, allo stesso modo, ciascun conduttore può istruire con piena validità SC in merito a qualsiasi questione legata alla locazione e alla cauzione (liberazione della cauzione, movimenti di fondi, ecc).
2. Nell'esercizio del suo diritto di ricorso e per la totalità della garanzia (art. 6 CGA seguente) SC può rivolgersi indifferentemente a l'uno o all'altro di essi.

### Art. 4 Inizio, fine e sostituzione della cauzione

1. La cauzione ha inizio con la consegna al locatore dell'originale del certificato di garanzia.
2. La cauzione termina alle condizioni seguenti:
  - a. Il locatore rinuncia per iscritto alla cauzione, rinviando a SC il certificato di garanzia originale;
  - b. SC ha pagato al locatore l'importo reclamato nei limiti della garanzia, in applicazione dell'art. 5 CGA seguente;
  - c. Se, entro i 12 mesi successivi alla fine della locazione, il locatore non ha fatto valere alcuna rivendicazione contro il conduttore nell'ambito di una procedura giudiziaria o di una procedura di esecuzione o di fallimento, la cauzione di SC termina a pieno titolo. Se il conduttore, provando di aver liberato i locali oggetto della garanzia da più di un anno, sollecita la liberazione della cauzione, SC deve informare il locatore in proposito; se egli, entro quattordici giorni, non prova di aver agito per via legale o di aver iniziato una procedura di esecuzione nei confronti del conduttore nell'anno successivo alla liberazione dei locali oggetto della garanzia, l'impegno di SC termina a pieno titolo;
  - d. In caso di sostituzione di garanzia, alle condizioni dell'art. 4 cpv. 4 CGA.
3. Se, dopo la conclusione del contratto, il locatore aliena l'oggetto locato o se esso gli viene tolto nell'ambito di una procedura di esecuzione forzata (procedura di esecuzione o di fallimento) e qualora la locazione passi all'acquirente con la proprietà dell'oggetto, l'oggetto dell'assicurazione ai sensi del precedente art. 1 CGA è applicato al livello del nuovo locatore dal momento del trasferimento della locazione. L'acquirente deve presentarsi a SC entro 30 giorni successivi al trasferimento di proprietà.
4. Il conduttore che desidera fornire al locatore un'altra garanzia di locazione (garanzia bancaria o altra cauzione) sarà liberato dai suoi obblighi nei confronti di SC solo dopo aver fornito [1°] un nuovo attestato di cauzione o una nuova garanzia bancaria in sostituzione della garanzia fornita da SC e [2°] il certificato di garanzia SC, in originale, debitamente compilato e firmato dal locatore e dal conduttore. Per questa operazione di sostituzione, al conduttore saranno fatturate le spese pari a CHF 50.00.

### Art. 5 Condizioni per il pagamento della cauzione al locatore

1. Conformemente all'articolo 257e cpv. 3 del Codice delle obbligazioni svizzero (CO), SC s' impegna a pagare al locatore l'importo dovuto dal conduttore nei limiti della somma garantita dal certificato e con riserva dell'art. 1 cpv. 2 CGA, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - a. con l'accordo scritto del locatore e del conduttore, su presentazione del certificato di garanzia originale del locatore, recante la data di fine locazione, datato e firmato dalle parti o dal loro rappresentante;
  - b. su presentazione e consegna del precepto esecutivo notificato al conduttore a richiesta del locatore, in originale, a condizione che sia esecutivo e libero da qualsiasi opposizione, seppure parziale;
  - c. su presentazione e consegna di una sentenza definitiva ed esecutiva in originale che pronunci una condanna pecuniaria contro il conduttore basata su un credito relativo al contratto di locazione.
2. Se le parti hanno convenuto un foro giuridico in Svizzera, in particolare nel luogo in cui si trova l'immobile, e/o hanno scelto il domicilio in Svizzera per l'esecuzione delle prestazioni convenute e/o per ogni notifica, il locatore deve agire secondo giustizia o per via legale in Svizzera presso il foro convenuto e non potrà avvalersi delle disposizioni dell'articolo 495 CO per richiedere immediatamente a SC il pagamento della cauzione.

### Art. 6 Diritto di ricorso di SC nei confronti del conduttore

1. Se SC versa delle prestazioni al locatore in virtù della cauzione convenuta e delle presenti condizioni, in particolare il precedente art. 5 CGA, SC è surrogata ai diritti del locatore ed ha la facoltà di ri-

chiedere al conduttore, mediante avviso di pagamento, il rimborso delle prestazioni versate al locatore, oltre alle spese amministrative di CHF 100.00.

2. Si richiama l'attenzione del conduttore sul fatto che qualsiasi rimborso posteriore all'avviso di pagamento deve essere fatto a SC esclusivamente. Qualora costituisca l'oggetto di un'azione giudiziaria del locatore in merito, egli deve informare SC per iscritto prima di qualsiasi regolamento.
3. In occasione del pagamento, il conduttore dichiara espressamente di acconsentire alla sostituzione di parte, ossia che SC si sostituisca al locatore, nell'ambito di tutte le procedure giudiziarie e in esecuzione forzata già pendenti al momento della surrogazione dei diritti.

### Art. 7 Premi

1. Al momento dell'iscrizione, il conduttore versa a SC un primo premio forfetario per l'anno in corso di CHF 220.00 più le tasse. Questo primo premio forfetario è dovuto integralmente, indipendentemente dalla data di inizio della locazione garantita.
2. Per gli anni successivi, SC fattura al conduttore un premio annuale il cui importo corrisponde al 5% della garanzia accordata, più le spese di gestione di CHF 20.00 e le tasse.
3. Il conduttore è tenuto al pagamento del premio finché non termina il contratto di cauzione, secondo le disposizioni del precedente art. 4 cpv. 2 CGA. Eventualmente deve assolvere le formalità necessarie presso il locatore affinché SC ottenga la conferma della fine della cauzione.
4. Se il contratto di cauzione termina prima della fine dell'anno civile, SC rimborsa al conduttore il premio annuale non spettante, pro rata temporis, deducendo CHF 20.00 come spese di pratica. Tuttavia, in applicazione all'art. 42 cpv. 3 della Legge federale sul contratto d'assicurazione (LCA), se la risoluzione avviene durante l'anno civile successivo alla conclusione del contratto di cauzione, a SC spetta il premio per l'anno intero.
5. In caso di mancato pagamento del premio annuale, al conduttore viene intimato per iscritto di versare il premio entro 14 giorni. Sarà successivamente recuperato conformemente alle vie del diritto comune, senza sospensione della copertura, in deroga all'articolo 20 LCA. Saranno aggiunte al premio dovuto le spese amministrative di sollecito pari a CHF 100.00.

### Art. 8 Limitazioni della responsabilità

La responsabilità di SC e dei suoi dipendenti è esclusa per qualsiasi danno derivante dall'esecuzione, mancata esecuzione o cattiva esecuzione delle prestazioni, con riserva di colpa grave o del dolo ai sensi dell'art. 100 cpv. 1 CO. La responsabilità di SC è espressamente esclusa per qualsiasi danno derivante dalle informazioni che essa comunica al locatore o a un terzo in merito al conduttore.

### Art. 9 Richiamo della legislazione cantonale

(Ginevra) – Legge a protezione delle garanzie fornite dai conduttori (LGFL)

Forma della garanzia (art. 1 LGFL):

1. Qualsiasi garanzia in contanti o in valori fornita a favore di un locatore da un conduttore o da una terza persona a vantaggio del conduttore deve essere costituita sotto forma di deposito bloccato presso la cassa dei depositi e prestiti dello stato o in un istituto bancario, riconosciuto come ufficio di depositi e prestiti, ai sensi dell'articolo 633, cpv. 3 del codice delle obbligazioni.
2. Il ricorso alla cauzione semplice è autorizzato, tuttavia, per le locazioni ad uso abitativo, a richiesta del conduttore. Questi può sempre beneficiare di quanto previsto al cpv. 1.
3. La designazione dell'istituto bancario è lasciata alla scelta del conduttore.

Ritiro (art. 4 LGFL):

1. Il ritiro della totalità o di parte delle somme o dei valori depositati a titolo di garanzia può essere effettuato solo con la doppia firma del locatore e del conduttore, o in virtù di una decisione giudiziaria.
2. In assenza di accordo del conduttore, il locatore può ottenere che la totalità o una parte delle somme o dei valori depositati a titolo di garanzia gli sia versata su presentazione di un precepto esecutivo o di una sentenza esecutiva che preveda una condanna pecuniaria contro il conduttore, sulla base di un credito relativo al contratto di locazione.
3. Queste disposizioni si applicano per analogia alla cauzione.

Sblocco della garanzia (art. 5 LGFL):

In assenza di un'azione giudiziaria intentata dal locatore contro il conduttore nell'arco di un anno a partire dalla data in cui il conduttore ha liberato i locali oggetto della garanzia, essa è completamente sbloccata. Il proprietario dei contanti o dei valori è autorizzato a riprenderne possesso.

(Vaud) – Legge sulle garanzie in materia di locazioni (LGBL)

Deposito obbligatorio delle garanzie (art. 1 LGBL):

Per le locazioni concernenti gli alloggi, è ammessa solo la cauzione semplice, a richiesta esplicita del conduttore. In qualsiasi momento, questi può sostituire alla cauzione una garanzia dello stesso importo in contanti o in valori; si applicano i commi 1 e 2.

Ritiro e redditi (art. 3 LGBL):

Il ritiro della totalità o di parte delle somme o dei valori depositati, a titolo di garanzia, può avvenire solo con la doppia firma del locatore e del conduttore o in virtù di una sentenza giudiziaria. I redditi del deposito possono essere utilizzati con la sola firma del conduttore. In assenza di un'azione giudiziaria intentata dal locatore contro il conduttore nell'arco di un anno successivo alla data in cui il conduttore ha liberato i locali oggetto della garanzia, il deposito è sbloccato a pieno titolo. Il proprietario dei contanti o dei valori è autorizzato a riprenderne possesso.

### Art. 10 Disposizioni finali

1. SC si riserva il diritto di modificare le presenti CGA in qualsiasi momento, con un preavviso scritto di 25 giorni prima della fine dell'anno civile. Il conduttore ha il diritto di disdire il contratto nella sua totalità per la fine dell'anno civile in corso. Se si avvale di questa facoltà, il contratto termina alla fine dell'anno civile in corso. Per essere valida, la disdetta deve pervenire a SC al più tardi l'ultimo giorno dell'anno civile e soddisfare le condizioni dell'art. 4 cpv. 4 CGA o essere accompagnata dal consenso scritto del locatore in caso di fine locazione. In assenza di disdetta, si reputa che il conduttore accetti le modifiche.
2. SC si riserva il diritto di controllare la solvibilità dei conduttori e di rifiutare, a seconda dei casi, la richiesta di cauzione presentata, a sua intera discrezione e senza obbligo di motivazioni. SC tratta i dati dei conduttori nel rigoroso rispetto della Legge federale sulla protezione dei dati (LPD). Può utilizzarli e comunicarli a terzi nei limiti legali; in particolare, SC può utilizzare questi dati per fissare il premio, valutare il rischio di assicurazione, elaborare le statistiche e svolgere azioni di marketing.
3. I rapporti tra SC, il conduttore e il locatore sono soggetti al diritto svizzero. Ogni controversia che può nascere tra SC, il conduttore e il locatore sarà dibattuta esclusivamente davanti ai tribunali competenti della sede di SC, con riserva di ricorso al Tribunale federale nei casi previsti dalla legge. SC si riserva tuttavia il diritto di avviare azioni presso il domicilio/la sede del conduttore o del locatore o presso qualsiasi tribunale competente, sia in Svizzera che all'estero. In questa eventualità, sarà ugualmente applicabile il diritto svizzero.

Nell'ambito dell'interpretazione delle condizioni generali CGA 2009/1, fa fede solo la versione francese.