

Le presenti condizioni generali di assicurazione ("CGA") si applicano esclusivamente alle locazioni a uso commerciale. Esse regolano le relazioni contrattuali tra SC, SWISSCAUTION SA ("SC"), i locatari soggetti a cauzione ("il locatario"), il garante personale ("il garante") e i locatori garantiti ("il locatore"). Sono riservate le disposizioni obbligatorie del diritto federale.

Art. 1 Oggetto della garanzia e esclusioni

1. SC, SwissCaution SA si impegna a garantire il pagamento di qualsiasi debito derivante dal contratto di locazione citato nel certificato di garanzia di locazione (il "certificato") che il locatario ha nei confronti del locatore, fino a concorrenza, in capitale, interessi e spese, dell'importo della garanzia indicata nel certificato.
2. Gli obblighi di SC sono esclusi o limitati nei seguenti casi:
 - a. SC non garantisce locazioni tra un locatario e un sublocatario;
 - b. qualora esistano più certificati a garanzia della stessa locazione, fa fede solo l'ultimo certificato in ordine di tempo;
 - c. la cauzione è fornita esclusivamente per i debiti del locatario contratti successivamente alla data di entrata in vigore del certificato.

Art. 2 Certificato

1. Dal momento dell'accettazione della richiesta di cauzione e dall'incasso del premio annuale, SC emette un unico certificato originale e lo indirizza al locatore o al suo rappresentante (beneficiario).
2. Una copia del certificato, valida come polizza di assicurazione ai sensi dell'articolo 11 della Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA) è indirizzata al locatario (stipulante dell'assicurazione). Qualora il contenuto dell'assicurazione non concordi con gli accordi sopravvenuti, il locatario o il locatore devono richiederne la rettifica entro la quarta settimana a partire dal ricevimento dell'atto; in caso contrario, il contenuto viene considerato come accettato.

Art. 3 Pluralità di locatari

1. Qualora il certificato sia rilasciato a nome di più locatari, essi sono ritenuti vincolati congiuntamente e solidalmente; si ritiene pertanto che ognuno di essi abbia irrevocabilmente conferito poteri agli altri di agire a suo nome e per suo conto e, allo stesso modo, ciascun locatario può validamente fornire istruzioni a SC su qualsiasi questione legata alla locazione e alla cauzione (liberazione della cauzione, movimenti di fondi ecc.).
2. SC può rivolgersi indifferentemente a l'uno o all'altro di essi nell'esercizio del suo diritto di ricorso e per la totalità della garanzia (seguente art. 6) secondo le regole della solidarietà.

Art. 4 Inizio e fine della cauzione

1. La cauzione entra in vigore dal ricevimento, da parte del locatore, della copia originale del certificato.
2. La cauzione termina con una delle seguenti condizioni:
 - a. il locatore e il locatario rinunciano per iscritto alla cauzione, rispedendo a SC il certificato originale completato e firmato;
 - b. SC ha pagato al locatore l'importo richiesto nel limite della garanzia e in applicazione del seguente articolo 5;
 - c. se, entro i 12 mesi successivi alla fine della locazione, il locatore non ha fatto valere alcun diritto contro il locatario, nell'ambito di una procedura giudiziaria o di un'esecuzione per debiti o di un fallimento, la cauzione di SC termina a pieno titolo. Spetta al locatario che richiede la liberazione della cauzione fornire a SC la prova dell'avvenuta liberazione da più di un anno dei locali oggetto della garanzia. Alla ricezione di quest'ultima, SC deve informarne il locatore; se questi non fornisce entro quattordici giorni la prova di essere ricorso alle vie legali o di aver avviato una procedura esecutiva nei confronti del locatario nell'anno successivo alla liberazione dei locali oggetto della garanzia, l'impegno di SC termina a pieno titolo;
 - d. in caso di sostituzione della garanzia conformemente all'articolo 4 comma 5 seguente.
3. Se, dopo la stipula del contratto, il locatore aliena l'oggetto locato o se esso gli viene sottratto nell'ambito di una procedura di esecuzione forzata (azione giudiziaria per debiti o fallimento) e qualora il contratto di locazione sia trasferito all'acquirente con la proprietà dell'oggetto, l'oggetto dell'assicurazione ai sensi del precedente articolo 1 va a beneficio del nuovo locatore sin dal trasferimento della locazione. Ogni nuovo locatore deve presentarsi a SC entro 30 giorni successivi al trasferimento della proprietà.
4. In caso di trasferimento del contratto di locazione a un nuovo locatario, la cauzione termina. L'acquirente dei locali non può in alcun caso avvalersi della garanzia che era stata realizzata dal locatario. L'acquirente può presentare una nuova richiesta di cauzione a SC.
5. Il locatario che desidera fornire al locatore un'altra garanzia di locazione in sostituzione di quella risultante dal presente contratto (garanzia bancaria o altra cauzione) sarà esentato dai suoi obblighi rispetto a SC solo dopo aver consegnato (i) al locatore un nuovo attestato di cauzione o una nuova garanzia bancaria in sostituzione della garanzia stabilita da SC e (ii) a SC l'accordo scritto del locatore con cui si esenta SC da ogni obbligo, con il certificato originale completato e firmato. Al locatario saranno fatturati CHF 50.- per spese amministrative.

Art. 5 Pagamento dell'importo della cauzione a favore del locatore

1. Conformemente all'articolo 257e comma 3 del Codice svizzero delle obbligazioni (CO), SC si impegna a pagare al locatore l'importo dovuto dal locatario, nel limite dell'importo garantito nel certificato e con riserva dell'articolo 1 comma 2 qui sopra, qualora sia soddisfatta una delle seguenti condizioni:
 - a. dietro presentazione del certificato originale, recante la data di fine della locazione e la somma richiesta dal locatore, datato e firmato dal locatario e dal locatore (doppia firma);
 - b. dietro presentazione e consegna dell'originale del precetto esecutivo notificato al locatario a richiesta del locatore (inclusi giustificativi del debito), a condizione che sia esecutivo e libero da qualsiasi opposizione, anche parziale, o accompagnato da una sentenza definitiva ed esecutiva di revoca dell'opposizione originale;
 - c. dietro presentazione e consegna di una sentenza definitiva ed esecutiva in originale che stabilisca una condanna pecuniaria contro il locatario sulla base di un credito relativo al contratto di locazione.
2. Qualora le parti abbiano convenuto un foro giuridico in Svizzera, in particolare nel luogo in cui è sito l'immobile, e/o abbiano scelto il domicilio in Svizzera per l'esecuzione delle prestazioni convenute e/o per qualsiasi notifica, il locatore deve ricorrere alle vie legali o iniziare un'azione giudiziaria 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/surrogazione

1. Nel caso in cui SC paghi un importo al locatore in virtù della garanzia di locazione, SC è immediatamente e pienamente surrogata ai diritti del locatore e ha la facoltà di richiedere al locatario, mediante avviso di pagamento, il rimborso di ogni importo da essa versato al locatore in applicazione del contratto, oltre alle spese amministrative di CHF 100.- e agli interessi.
Si richiama l'attenzione del locatario sul fatto che qualsiasi pagamento successivo all'avviso di pagamento deve essere indirizzato esclusivamente a SC. Qualora costituisca l'oggetto di un'azione giudiziaria del locatore in merito, egli deve informare SC per iscritto prima di qualsiasi regolamento.
2. Qualora, nella richiesta di garanzia, un garante personale si sia impegnato a favore del locatore, egli è tenuto a rispondere solidalmente di qualsiasi diritto di ricorso da parte di SC. Pertanto SC può pretendere dal garante personale, a titolo di condobitore solido, il rimborso della totalità delle prestazioni versate al locatore oltre alle spese amministrative.

3. Il locatario 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 e si impegna a rimborsare a SC tutti gli importi da essa pagati a titolo della garanzia di locazione, a cui si aggiungono gli interessi e le spese.

Art. 7 Premi

1. Al momento dell'iscrizione, il locatario versa a SC il primo premio annuale comprendente le spese amministrative e di emissione del certificato, oltre alla tassa di bollo federale di assicurazione.
2. Per gli anni successivi, il locatario si impegna a pagare a SC un premio annuale corrispondente al 5% dell'importo della garanzia di locazione indicato nel certificato, le spese di gestione di CHF 50.- e la tassa di bollo federale di assicurazione. Per la cauzione fornita per una società, e in mancanza di un garante personale, il premio annuale sale al 9% dell'importo della garanzia di locazione indicato nel certificato.
3. Il locatario è tenuto al pagamento del premio fintanto che non termina il contratto di cauzione, secondo le disposizioni dell'articolo 4 comma 2 di cui sopra. All'occorrenza deve assolvere le formalità necessarie presso il locatore affinché SC ottenga la conferma della fine della cauzione.
4. Per qualsiasi modifica, accettata da SC, concernente il certificato dopo la sua emissione, il locatario si impegna a pagare a SC le spese amministrative di CHF 50.-.
5. Se il contratto termina prima della fine dell'anno civile fatturato, SC rimborserà al locatario il premio annuale non maturato, pro rata temporis, deducendo le spese amministrative di CHF 50.-. Tuttavia, in applicazione dell'articolo 42 comma 3 della Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA), se la risoluzione avviene durante l'anno civile successivo alla stipula del contratto di cauzione, a SC spetta il premio per l'anno intero.
6. In caso di mancato pagamento del premio annuale, al locatario viene intimato per iscritto e a sue spese di versare il premio entro un termine di 14 giorni. Sarà successivamente recuperato conformemente alle vie del diritto comune, senza sospensione della copertura, in deroga all'articolo 20 comma 3 LCA. Al premio dovuto saranno aggiunte le spese amministrative di CHF 100.-.
7. SC si riserva il diritto di richiedere garanzie al locatario per la concessione della cauzione.

Art. 8 Responsabilità

La responsabilità di SC e dei suoi dipendenti è esclusa per qualsiasi danno derivante dall'esecuzione, dalla mancata esecuzione o dalla cattiva esecuzione delle prestazioni del contratto, con riserva di colpa grave o del dolo ai sensi dell'articolo 100 comma 1 CO. La responsabilità di SC è espressamente esclusa per qualsiasi danno derivante da informazioni da essa comunicate al locatore o a un terzo in merito al locatario.

Art. 9 Disposizioni finali

1. SC si riserva il diritto di modificare in qualsiasi momento le presenti CGA, mediante un preavviso scritto di 30 giorni prima della fine dell'anno civile. In questo caso il locatario può risolvere totalmente il contratto per la fine dell'anno civile in corso. Per essere valida, tale disdetta deve pervenire a SC entro l'ultimo giorno dell'anno civile e soddisfare le condizioni dell'articolo 4 comma 5 di cui sopra. In mancanza di disdetta entro la fine dell'anno civile in corso, le nuove condizioni generali di assicurazione saranno ritenute accettate dal locatario.
2. SC si riserva il diritto di controllare la solvibilità dei locatari e di rifiutare, a seconda dei casi, la richiesta di cauzione presentata, a sua totale discrezione e senza obbligo di motivazioni. SC tratta i dati dei locatari 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 determinare il premio, valutare il rischio di assicurazione, elaborare statistiche, svolgere azioni di marketing.

Art. 10 Diritto applicabile e foro

I rapporti tra SC, il locatario, il garante e il locatore sono soggetti al diritto svizzero. Qualsiasi controversia eventualmente derivante dall'applicazione del presente contratto tra SC, il locatario e il locatore, compresa la validità, l'esecuzione e l'interpretazione del contratto, sarà dibattuta esclusivamente davanti ai tribunali competenti della sede sociale di SC, con riserva di ricorso presso il Tribunale federale per i casi previsti dalla legge. Tuttavia, SC si riserva il diritto di avviare azioni presso il domicilio/la sede del locatario o del locatore o davanti a qualsiasi altro tribunale competente in Svizzera o all'estero. In tal caso, sarà comunque applicabile il diritto svizzero.

Fa fede soltanto la versione francese delle presenti CGA.

Richiamo della legislazione cantonale

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

Forma della garanzia (art. 1 LGFL):

1. Qualsiasi garanzia in contanti o in valori fornita a favore di un locatore da un locatario o da terzi a vantaggio del locatario 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 deposito e prestiti ai sensi dell'articolo 633, comma 3 CO.
2. Tuttavia, il ricorso alla cauzione semplice è autorizzato per le locazioni a uso abitativo, a richiesta del locatario. Questi può in ogni momento avvantaggiarsi del comma 1.
3. La scelta dell'istituto bancario è lasciata al locatario.

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 mediante la doppia firma del locatore e del locatario, o in virtù di una decisione giudiziaria.
2. In assenza di accordo del locatario, 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 precetto esecutivo o di una sentenza esecutiva che preveda una condanna pecuniaria contro il locatario, 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 locatario nell'arco di un anno a partire dalla data in cui il locatario ha liberato i locali oggetto della garanzia, essa è completamente sbloccata. Il proprietario dei contanti e dei valori è autorizzato a riprenderne possesso.

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

Deposito obbligatorio delle garanzie (art. 1 LGFL):

Per le locazioni concernenti gli alloggi è ammissibile soltanto la cauzione semplice, a richiesta espressa del locatario. Questi può sostituire in qualsiasi momento la cauzione con 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 essere effettuato solo mediante la doppia firma del locatore e del locatario, o in virtù di una decisione giudiziaria. I redditi del deposito possono essere utilizzati con la sola firma del locatario. In assenza di un'azione giudiziaria intentata dal locatore contro il locatario nell'arco di un anno successivo alla data in cui il locatario ha liberato i locali oggetto della garanzia, il deposito è sbloccato a pieno titolo. Il proprietario dei contanti e dei valori è autorizzato a riprenderne possesso.