

Condizioni SmartCaution di assicurazione

A Disposizioni SmartCaution

A1 Chi è l'assicuratore?

L'assicuratore è SmartCaution SA (di seguito denominata «SmartCaution»), Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

A2 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.

A3 Persone assicurate

Gli assicurati sono locatari commerciali o privati in Svizzera (di seguito denominati «locatari»).

A4 Qual è l'oggetto dell'assicurazione cauzione d'affitto?

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

A5 Quando SmartCaution deve effettuare la prestazione a favore del locatore?

- a. SmartCaution 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 precetto 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.

b. In caso di comunità di locatari è sufficiente il riconoscimento del debito di un locatario o la presentazione di un precetto esecutivo di pagamento nei confronti di un locatario.

A6 Quali sono le conseguenze delle prestazioni derivanti

dalla fideiussione per cauzione d'affitto?

Se SmartCaution esegue un pagamento in relativo alla fideiussione per cauzione d'affitto a favore del locatore, SmartCaution stessa subentra nei diritti del locatore ed è legittimata ad esercitare su prima richiesta e su rinuncia alle eccezioni d'impugnabilità, 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 SmartCaution in procedimenti legali e/o d'esecuzione forzata già pendenti.

A7 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.

A8 Quando termina l'assicurazione?

Il locatario e SmartCaution 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 SmartCaution. SmartCaution accetta la disdetta su presentazione di un accordo scritto da parte del locatore o del suo rappresentante o dietro restituzione del certificato di garanzia originale. Nei seguenti casi, il contratto viene automaticamente annullato e SmartCaution è immediatamente liberata dai suoi obblighi:

- in caso di un accordo scritto tra l'inquilino e il locatore ;
- in caso di una sentenza passata in giudicato che liberi SmartCaution dai loro obblighi ;
- in caso di restituzione del certificato di garanzia originale ;
- se il locatario chiede la liberazione di SmartCaution 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 SmartCaution 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 SmartCaution termina a pieno titolo.

A9 Cosa succede in caso di comunità di locatari?

- a. 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.
- 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.

A10 Quali obblighi spettano al locatario?

- a. 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 SmartCaution nella verifica di tali pretese.
- b. In caso d'annullamento del contratto di locazione, il locatario ha l'obbligo d'informare SmartCaution entro 30 giorni.
- c. Egli ha inoltre l'obbligo d'informare immediatamente SmartCaution 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.

A11 Cosa succede in caso di cambio di destinazione d'uso?

SmartCaution 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 SmartCaution, sono oppresse tutte le prestazioni di SmartCaution nei confronti del locatore derivanti dalla fideiussione e di questa assicurazione della cauzione d'affitto.

A12 Cosa succede in caso di mancato pagamento del premio?

- a. 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. SmartCaution 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 SmartCaution 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 • CHF 100.00. Un'agenzia di recupero crediti può essere incaricata di riscuotere i premi. Quest'ultimo può addebitare ulteriori tasse.

A13 Quando è possibile a SmartCaution una modifica del contratto?

- a. SmartCaution 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.
- b. La disdetta è valida solo se il locatario ha restituito l'originale della fideiussione per cauzione d'affitto a SmartCaution entro la scadenza del premio.
- c. Se il locatario non presenta la disdetta tempestivamente, la modifica del contratto si considera come approvata.

A14 Dove vanno inviate le comunicazioni?

Il locatario deve inviare tutte le comunicazioni a SmartCaution SA, Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

A15 Quali sono le norme valide in materia di protezione dei dati?

SmartCaution tratta 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 SmartCaution. La versione attualmente valida è disponibile in qualsiasi momento su www.smartcaution.ch

A16 Cosa succede se vengono applicate sanzioni economiche, commerciali o finanziarie?

Qualora sussistano sanzioni economiche, commerciali o finanziarie previste dalla legge e non compatibili con il presente contratto assicurativo, il contratto assicurativo non concede alcuna copertura assicurativa o altre prestazioni di SmartCaution.

Ciò vale indipendentemente da altre disposizioni contrattuali.

In particolare, SmartCaution non è tenuta a pagare alcun sinistro o a eseguire qualsivoglia altra prestazione sulla base del presente contratto, qualora ciò esponesse SmartCaution alla violazione di qualsiasi sanzione commerciale o economica, legge o disposizione, divieto, restrizione o risoluzione dell'ONU, dell'UE, degli Stati Uniti e/o della Svizzera (ad

es. conformemente a LEmb, elenco completo delle persone, aziende e organizzazioni sanzionate della Segreteria di Stato dell'economia SECO). La versione attualmente valida può essere consultata in qualsiasi momento su www.smartcaution.ch

A17 Cosa succede in caso di divergenze d'opinione (diritto applicabile e foro competente)?

- a. 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 o la prassi amministrativa della FINMA devono prevalere sulle presenti CGA in relazione agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.
- b. Cantone di Ginevra : si applicano le disposizioni della legge sulla protezione delle garanzie fornite dal locatario (del 18 aprile 1975).
- c. Cantone di Vaud : si applicano le disposizioni della legge «Legge sulla sicurezza degli affitti» (del 15 settembre 1971).
- d. Per le controversie derivanti dal presente contratto come foro competente il locatario e il locatore possono scegliere tra il tribunale presso la sede di SmartCaution oppure il tribunale del proprio luogo di residenza.

B Informazioni per l'assicurato

B1 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.

B2 Chi è l'assicuratore (portatore del rischio)?

L'assicuratore è SmartCaution SA (di seguito denominata «SmartCaution»), Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

SmartCaution è una società anonima secondo il diritto svizzero.

B3 Chi è l'interlocutore?

L'interlocutore è SmartCaution. Tutte le comunicazioni connesse con la presente assicurazione cauzioni d'affitto vanno pertanto indirizzate a SmartCaution, Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

B4 Cosa viene assicurato?

- a. 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 SmartCaution, a suo favore, una fideiussione per la cauzione d'affitto con un massimale definito per contratto.
- b. Gli assicurati (parte contrattuale) di SmartCaution mediante questa assicurazione sono i locatari indicati nel certificato di garanzia e nella conferma d'assicurazione.
- c. 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.

B5 A quanto ammonta il premio assicurativo?

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

B6 Quali obblighi spettano al contraente?

- a. Gli obblighi dell'assicurato variano in base alle condizioni contrattuali e alla LCA.
- b. Se SmartCaution 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 SmartCaution.
- c. 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.

B7 Quando inizia e termina il contratto d'assicurazione?

- a. 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.
- b. Il locatario e SmartCaution 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 SmartCaution. SmartCaution accetta la

disdetta su presentazione di un accordo scritto da parte del locatore o del suo rappresentante o dietro restituzione del certificato di garanzia originale. Nei seguenti casi, il contratto viene automaticamente annullato e SmartCaution è immediatamente liberata dai suoi obblighi:

- in caso di un accordo scritto tra l'inquilino e il locatore ;
- in caso di una sentenza passata in giudicato che liberi SmartCaution dai loro obblighi ;
- in caso di restituzione del certificato di garanzia originale ;
- se il locatario chiede la liberazione di SmartCaution 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 SmartCaution 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 SmartCaution termina a pieno titolo

B8 Come vengono utilizzati i dati da SmartCaution?

SmartCaution tratta 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 SmartCaution. La versione attualmente valida è disponibile in qualsiasi momento su www.smartcaution.ch