



Condizioni Generali di Assicurazione (CGA)

Assicurazione cauzione affitto

Edizione 07.2021

Indice

L'essenziale in breve	3
-----------------------	---

Parte A Condizioni quadro del contratto di assicurazione

A1	Estensione del contratto	4
A2	Durata del contratto	4
A3	Disdetta del contratto	4
A4	Corresponsione della prestazione di fideiussione	4
A5	Diritto di regresso	4
A6	Comunità di locatari	5
A7	Premi	5
A8	Esame della solvibilità e informazioni	5
A9	Obblighi d'informazione	5
A10	Principato del Liechtenstein	5
A11	Diritto applicabile e foro competente	5
A12	Sanzioni	5

Parte B Condizioni Particolari cauzione affitto – Contratto quadro per le locazioni nella Svizzera romanda

B1	Ricorso alla cauzione affitto da parte del locatore	6
B2	Sostituzione della prestazione di garanzia	6
B3	Calcolo dell'importo della cauzione	6

L'essenziale in breve

La presente panoramica fornisce un'informazione sintetica ai sensi dell'art. 3 della Legge federale sul contratto di assicurazione (LCA) circa il contenuto essenziale del contratto assicurativo. A seguito della stipulazione del contratto di assicurazione, in capo alle parti maturano diritti e obblighi specifici, segnatamente sulla base della proposta, della polizza, delle condizioni di assicurazione e delle vigenti disposizioni di legge.

Chi è l'assicuratore?

L'assicuratore è AXA Assicurazioni SA, General-Guisan-Strasse 40, 8401 Winterthur (di seguito indicata come «AXA»), società anonima con sede a Winterthur e affiliata del Gruppo AXA.

Cos'è una cauzione affitto?

Spesso il locatore esige dal locatario il deposito di un importo su un conto vincolato a titolo di garanzia – la cauzione affitto. In caso di mancato pagamento dei canoni di affitto o di danni all'oggetto in locazione, il locatore può attingere a tale somma. Se dopo la conclusione del rapporto di locazione il locatore non avanza pretese, la cauzione affitto viene nuovamente liberata.

Cos'è un'assicurazione cauzione affitto?

Nella fattispecie si tratta di un'assicurazione contro i danni. Se il locatario stipula un'assicurazione cauzione affitto con AXA, non deve depositare alcun importo in quanto AXA garantisce per lui. Grazie alla fideiussione di AXA, il locatore riceve una garanzia equivalente alla cauzione affitto: eventuali pretese avanzate dal locatore stesso sono pertanto coperte. La fideiussione viene stipulata attraverso un contratto di fideiussione separato ai sensi dell'art. 496 del Codice delle obbligazioni (CO) tra AXA nella qualità di fideiussore e il beneficiario della cauzione – ovvero il locatore.

Quale rischio viene coperto?

Con la fideiussione AXA presta garanzia al locatore, nei limiti della somma di cauzione e della durata assicurativa concordata, per le pretese legali o contrattuali che quest'ultimo vanta in forza del contratto di locazione.

Quale rischio non viene coperto?

L'assicurazione cauzione affitto non è un'assicurazione di responsabilità civile. AXA non si fa dunque carico delle pretese avanzate dal locatore, bensì semplicemente ne anticipa l'importo. Lo stipulante è tenuto a rimborsare ad AXA tutti gli oneri da questa sostenuti in relazione agli impegni assunti con la fideiussione.

Come viene calcolato il premio?

L'importo del premio è riportato nella polizza; si basa sull'entità della fideiussione e comprende anche la tassa federale di bollo. Il premio giunge a scadenza con periodicità annuale.

Quando deve essere presentata la notifica di sinistro?

La notifica di sinistro avviene da parte del beneficiario della garanzia nel momento in cui lo stipulante non riesce a rispettare le disposizioni contrattuali (ad es. in seguito ad un'insolvenza) e sia tenuto al risarcimento oppure sono soddisfatti i criteri per un'azione sulla base dell'impegno stabilito nell'atto.

Come si può esercitare il diritto di revoca?

Lo stipulante può revocare il contratto con AXA entro 14 giorni dalla sua sottoscrizione e, se l'atto è già stato rilasciato, con l'accordo del beneficiario della garanzia. Il termine s'intende rispettato se la revoca viene comunicata ad AXA per iscritto o elettronicamente (ad es. per e-mail).

Se lo stipulante si avvale del suo diritto di revoca, ciò non lo solleva immediatamente dal suo obbligo nei confronti del beneficiario della garanzia. Se il diritto di revoca viene esercitato, lo stipulante deve fare in modo che AXA al momento dell'estinzione della polizza venga liberata dal suo impegno e le venga restituito l'atto.

Informazioni particolari per il Principato del Liechtenstein

Con la consegna o l'invio della proposta, il proponente è vincolato per due settimane alla stessa ai fini della stipulazione di un contratto di assicurazione; qualora risulti necessaria una visita medica, questo periodo si estende a quattro settimane.

Qualora AXA violi l'obbligo di informazione ai sensi della legge del Principato del Liechtenstein in materia di contratti assicurativi o di vigilanza in ambito assicurativo, lo stipulante gode di un diritto di recesso di quattro settimane a partire dal momento del recapito della polizza.

L'autorità di sorveglianza di competenza è l'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA, 3000 Berna.

Quali dati sono utilizzati in quale modo da AXA?

AXA utilizza i dati in conformità con le disposizioni di legge applicabili. Ulteriori informazioni sono disponibili all'indirizzo [AXA.ch/protezione-dati](https://www.axa.ch/protezione-dati).

Condizioni Generali di Assicurazione (CGA)

Parte A

Condizioni quadro del contratto di assicurazione

A1 Estensione del contratto

Le assicurazioni effettivamente stipulate sono riportate nella polizza. La polizza, le presenti Condizioni Generali di Assicurazione (CGA) ed eventuali Condizioni Particolari di Assicurazione (CPA) forniscono indicazioni specifiche circa l'estensione della copertura assicurativa. AXA garantisce per le pretese, gli interessi e i costi derivanti dal contratto di locazione dell'oggetto locato indicato nella polizza che il locatore avanza nei confronti dello stipulante in qualità di locatario e i quali sono insorti nel corso della durata dell'assicurazione.

Limitazioni:

- Una fideiussione viene prestata solo per oggetti in Svizzera e nel Principato del Liechtenstein.
- L'importo complessivo della fideiussione per un oggetto è pari alla somma riportata nell'atto costitutivo della garanzia, tuttavia al massimo fino a concorrenza di tre canoni di affitto mensili lordi.
- Le prestazioni complessive per tutti i sinistri verificatisi nel corso della durata di assicurazione sono limitate alla somma definita nella fideiussione.
- Gli oggetti a scopo puramente commerciale sono esclusi.
- L'offerta trova applicazione solo per persone fisiche.

A2 Durata del contratto

Il contratto di assicurazione decorre dalla data indicata nella polizza. La polizza è valida finché l'atto risulta in vigore.

Qualora dopo la stipulazione del contratto di assicurazione la cosa locata passi a un altro proprietario e questi rilevi unitamente all'oggetto anche il contratto di locazione, al nuovo proprietario viene trasferita anche la fideiussione.

A3 Disdetta del contratto

Entrambe le parti contraenti possono disdire il contratto, per iscritto o in altra forma testuale (ad es. e-mail), fino a tre mesi prima della scadenza.

Se la durata del contratto supera i tre anni, le parti possono disdirlo, per iscritto o in altra forma testuale (ad es. e-mail), per la fine del terzo anno o di ogni anno successivo.

La disdetta è legalmente valida se alla stessa viene accluso l'originale dell'atto costitutivo della garanzia firmato dal locatore o un documento scritto di rilascio della responsabilità di AXA da parte del locatore.

La copertura assicurativa si estingue automaticamente nei seguenti casi:

- il locatore rinuncia per iscritto alla garanzia da parte di AXA e restituisce a quest'ultima l'atto costitutivo della stessa;
- È stato fatto ricorso all'intera fideiussione;
- entro un anno dalla fine del contratto di locazione il locatore non fa valere giuridicamente alcun diritto nei confronti dello stipulante (art. 257e cpv. 3 CO).

A4 Corresponsione della prestazione di fideiussione

AXA presta una garanzia per canoni di affitto arretrati, danni all'oggetto locato e altre pretese derivanti dalla locazione, se il locatore presenta uno dei tre giustificativi seguenti:

- consenso scritto dello stipulante;
- precetto esecutivo giuridicamente valido concernente diritti a canoni di affitto o altre pretese del locatore derivanti dalla locazione nei confronti dello stipulante;
- sentenza passata in giudicato o decisione di rigetto giuridicamente valida concernente diritti a canoni di affitto o altre pretese del locatore derivanti dalla locazione nei confronti dello stipulante.

La garanzia è prestata in misura dell'ammontare del danno dimostrato, al massimo fino a concorrenza dell'importo della fideiussione.

L'importo viene corrisposto direttamente al locatore. Qualora l'adempimento dei criteri di cui sopra non dovesse più essere possibile (ad es. trasferimento del locatario a luogo sconosciuto), AXA si riserva il diritto di esaminare la garanzia da prestare sulla base delle attestazioni di debito fornite dal locatore.

A5 Diritto di regresso

Qualora la fideiussione di AXA venga esercitata, lo stipulante deve rimborsare tempestivamente ad AXA l'importo che quest'ultima ha pagato – maggiorato di interessi e costi.

Lo stipulante non può far valere nei confronti di AXA alcuna eccezione che egli avrebbe potuto opporre al locatore. Qualora lo stipulante disponga di un'assicurazione di responsabilità civile privata presso AXA, prima del regresso viene verificata un'eventuale copertura da parte di tale assicurazione. A tale scopo, lo stipulante presenta i giustificativi dei danni secondo le modalità richieste dall'assicurazione di responsabilità civile privata. Un'eventuale prestazione da parte di quest'ultima viene dedotta dalla richiesta di regresso.

AXA si riserva il diritto di incaricare partner di incasso esterni per l'incasso dei crediti. In un simile caso occorre tenere presente che nell'eventualità di un ritardo nel pa-

gamento si applicano spese di sollecito fino a CHF 90. In caso di procedura esecutiva viene addebitata, oltre alle spese ufficiali, una commissione di CHF 60.

A6 Comunità di locatari

Se il certificato è emesso a nome di più locatari, questi rispondono in comune e in solido, in modo che si possa assumere che ognuno di loro abbia conferito agli altri l'autorizzazione di agire a suo nome e per suo conto. Inoltre, ogni locatario può impartire ad AXA istruzioni in merito a tutte le domande in relazione al contratto di locazione e alla cauzione affitto.

Quando esercita il suo diritto di regresso, in applicazione delle regole di solidarietà AXA può rivolgersi a piacimento all'uno o all'altro locatario e ciò per l'intero importo dovuto.

A7 Premi

Il pagamento del primo premio è dovuto contestualmente all'inizio dell'assicurazione. I premi successivi sono dovuti alla data fissata nel contratto.

Se lo stipulante dispone di un'assicurazione di responsabilità civile privata presso AXA, beneficia di un ribasso sull'assicurazione cauzione affitto. In caso di risoluzione dell'assicurazione di responsabilità civile privata, viene meno anche il diritto al ribasso. Il ribasso non è cumulabile con altre promozioni.

Con la fine del contratto di locazione, i premi non sono più dovuti. I premi già pagati vengono rimborsati in misura proporzionale.

A8 Esame della solvibilità e informazioni

AXA ha il diritto di raccogliere informazioni presso autorità e servizi d'informazione circa il comportamento di pagamento dello stipulante.

AXA si riserva il diritto di richiedere informazioni aggiornate (ad es. copia del contratto di locazione, estratti patrimoniali, certificati di salario, copie del documento d'identità, ecc.) per effettuare una valutazione dei rischi e ha la facoltà di rifiutare la proposta senza indicarne i motivi.

Tutta la documentazione finanziaria messa a disposizione viene trattata esclusivamente da AXA. I reparti Crediti e Cauzioni possono consultare reciprocamente la documentazione finanziaria da voi messa a disposizione. La consultazione reciproca avviene per verificare l'affidabilità creditizia ai fini dell'esecuzione dei contratti in essere. Le informazioni da voi messe a disposizione saranno naturalmente trattate con la massima riservatezza.

A9 Obblighi d'informazione

A9.1 Comunicazione con AXA

Lo stipulante deve indirizzare tutte le comunicazioni alla sede di AXA o alla sua rappresentanza competente.

A10 Principato del Liechtenstein

Se lo stipulante ha il proprio domicilio o la propria sede nel Principato del Liechtenstein, i rinvii alle disposizioni di legge svizzere contenuti nella documentazione contrattuale di assicurazione si riferiscono alle corrispondenti disposizioni di legge del Liechtenstein.

A11 Diritto applicabile e foro competente

A11.1 Diritto applicabile

Il presente contratto sottostà al diritto svizzero. Per i contratti che sottostanno al diritto del Principato del Liechtenstein, le disposizioni imperative di tale Paese sono preminenti in caso di deroga alle presenti Condizioni Generali di Assicurazione (CGA).

A11.2 Foro competente

In caso di controversie derivanti dal contratto di assicurazione sono competenti esclusivamente i tribunali ordinari svizzeri e, nel caso di stipulanti con domicilio o sede nel Principato del Liechtenstein, esclusivamente i tribunali ordinari di tale Paese.

A12 Sanzioni

Nessun (ri)assicuratore deve fornire copertura né tanto meno rispondere del pagamento di un sinistro o concedere un qualsivoglia altro vantaggio di cui nel presente documento, nella misura in cui la garanzia della copertura, il pagamento del danno o la concessione del vantaggio esporrebbe l'assicuratore a qualunque sanzione, divieto o restrizione ai sensi di qualsiasi risoluzione delle Nazioni Unite o qualsiasi sanzione commerciale o economica, legge o regolamento dell'Unione europea, del Regno Unito o degli Stati Uniti d'America.

Parte B

Condizioni Particolari cauzione affitto – Contratto quadro per le locazioni nella Svizzera romanda

Per i cantoni interessati valgono le seguenti disposizioni:

B1 Ricorso alla cauzione affitto da parte del locatore

Se l'oggetto locato si trova nei cantoni Ginevra, Vaud o Vallese è necessario che il locatario sia caduto in fallimento o abbia ottenuto la moratoria, che il locatore abbia ricevuto un attestato definitivo di carenza dei beni o che il locatario abbia trasferito il domicilio all'estero e che non possa essere perseguito in Svizzera o che questo renda l'esercizio del diritto del creditore notevolmente più difficile.

B2 Sostituzione della prestazione di garanzia

Se l'oggetto locato si trova nei cantoni Ginevra o Vaud, il locatario può sostituire in qualsiasi momento la fideiussione semplice con una garanzia in denaro o in titoli.

B3 Calcolo dell'importo della cauzione

La garanzia è prestata in misura dell'ammontare del danno dimostrato, fino a concorrenza della somma di cauzione (max tre canoni di affitto netti).



Notificare un sinistro?

È possibile notificare un sinistro online,
in modo semplice e rapido, all'indirizzo:

[AXA.ch/dichiarazione-sinistro](https://www.axa.ch/dichiarazione-sinistro)

AXA
General-Guisan-Strasse 40
Casella postale 357
8401 Winterthur
AXA Assicurazioni SA

AXA.ch
[myAXA.ch](https://www.myAXA.ch) (portale clienti)