



Condizioni della fideiussione cauzione affitto Copia per il locatore/l'amministrazione

Condizioni generali per la fideiussione cauzione affitto

Assicuratore dell'assicurazione cauzione affitto è Zurigo Compagnia di Assicurazioni SA, Zurigo

A) Ammontare della fideiussione cauzione affitto

Zurich garantisce la fideiussione solidale per tutte le pretese giustificate in base ai principi del diritto di locazione che il locatore (beneficiario della fideiussione) può avanzare nei confronti del locatario in virtù del contratto di locazione summenzionato.

Assicurate sono unicamente pretese per arretrati di canoni di locazione, che sono venuti a scadenza dopo l'inizio della fideiussione. La prestazione per tutti i sinistri si limita alla somma di assicurazione o alla somma della fideiussione fissata nella polizza e nel «Certificato di fideiussione cauzione affitto».

B) Da quando ha inizio la fideiussione cauzione affitto?

La fideiussione inizia alla data fissata nel certificato cauzione affitto, a condizione che il primo premio è stato pagato.

Se il certificato cauzione affitto viene rilasciato con un contenuto diverso dalla richiesta di offerta, affinché la fideiussione abbia validità, è necessario l'ulteriore accordo del locatore.

C) Fine della fideiussione cauzione affitto

L'obbligo derivante da tale fideiussione si estingue non appena il «certificato di fideiussione cauzione affitto» viene restituito a Zurich, al più tardi tuttavia un anno dopo il termine del contratto di locazione summenzionato, qualora fino a quel momento il beneficiario della fideiussione non abbia avanzato alcuna pretesa nei confronti del locatario relativa al rapporto di locazione alla base. La fideiussione termina in ogni caso un mese dopo l'apertura della procedura di fallimento contro il locatario. In caso di proseguimento del contratto di locazione, il locatore s'impegna a non rifiutare come garanzia di canone di locazione sostitutivo una garanzia del canone di locazione equivalente, in particolare una fideiussione bancaria o un deposito di denaro in contanti. In questo caso occorre ritornare a Zurich il certificato originale di «fideiussione cauzione affitto» entro e non oltre 12 mesi dalla costituzione della

garanzia di canone di locazione sostitutivo. Durante questo periodo, le pretese fino alla costituzione della garanzia di canone di locazione sostitutivo restano coperte.

D) Erogazione di prestazioni risultanti dalla presente fideiussione cauzione affitto

Zurich eroga la prestazione di fideiussione per arretrati di canoni di locazione, per danni all'oggetto di locazione o per altre pretese derivanti dal diritto di locazione, su richiesta del beneficiario della fideiussione e dietro presentazione del certificato originale di «fideiussione cauzione affitto» e di uno dei seguenti giustificativi:

- consenso scritto del locatario,
- oppure un precetto esecutivo al quale non è stato fatto opposizione,
- oppure una sentenza cresciuta in giudicato o un titolo di rigetto dell'opposizione definitivo.

Nei punti a) e b) il locatore è tenuto a fornire a Zurich ulteriori giustificativi per la prova del danno. La prestazione di fideiussione avviene nella misura del danno comprovato.

L'ammontare dell'indennizzo si misura, per quanto riguarda i punti a) e b), secondo principi di diritto di locazione, mentre nel caso del punto c) viene corrisposta la somma riportata nei giustificativi. L'ammontare dell'indennizzo è limitato dall'importo della somma di fideiussione.

Zurich eroga la prestazione di fideiussione per danni all'oggetto di locazione, qualora l'assicurazione responsabilità civile del contraente/locatario non copra questi danni oppure questi non siano ancora stati regolati dall'assicurazione responsabilità civile del contraente/locatario 90 giorni dopo l'esercizio del diritto alla prestazione.

Il locatore deve fare uso del suo diritto di ritenzione ai sensi dell'art. 268 ss. CO, non appena risulta riconoscibile che l'ammontare degli arretrati supererà la somma di fideiussione. Se il ricavo della realizzazione delle cose mobili supera gli arretrati di locazione non coperti del locatore, l'eccedenza spetta alla Zurich. Eventuali eccedenze vengono computate sul regresso di Zurich nei confronti del locatario ai sensi del contratto assicurativo.

E) Danni parziali

Se al locatario viene erogata una prestazione, la somma di assicurazione o fideiussione si riduce di questo importo.

F) Cessazione del rapporto di locazione

Il beneficiario della fideiussione è tenuto ad informare Zurich in merito alla cessazione del rapporto di locazione e (laddove non siano state avanzate pretese nei confronti del locatario) a restituire il certificato originale della «fideiussione cauzione affitto».

G) Vendita dell'immobile in locazione

Se il locatore vende l'immobile in locazione successivamente alla sottoscrizione della fideiussione o se l'immobile gli viene pignorato nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento e il contratto di locazione passa al nuovo acquirente, insieme alla proprietà anche le pretese derivanti dalla presente fideiussione passano al nuovo locatore.

H) Trasferimento del contratto di locazione

Se con il consenso del locatore il contratto di locazione viene trasferito a un terzo (assuntore), la fideiussione per i diritti che nascono soltanto dopo il trasferimento nei confronti del contraente/locatario o dell'assuntore, derivanti da questo contratto di locazione, si estingue. I diritti che il locatore può tuttavia fare valere nei confronti del contraente/locatario derivanti dal periodo precedente il trasferimento sono coperti dalla fideiussione, a condizione che vengano fatti valere giuridicamente dal locatore entro un anno dal passaggio. Per trasferimento s'intende il momento in cui il locatore conferisce per iscritto il consenso al passaggio del contratto di locazione alla terza persona.

I) Foro giudiziario

Il presente contratto e tutte le domande, pretese o controversie che possono derivare dal presente contratto o insorgere in relazione ad esso, in particolare anche per quanto concerne nascita, validità e interpretazione, sottostanno al diritto svizzero escludendo qualsiasi diritto dei conflitti di legge; il foro competente esclusivo è Zurigo.