



TUTELA UNO +

LOCATORE: _____
DATI DELL'IMMOBILE: _____
DURATA DELLA LOCAZIONE: decorrenza dal _____ data di scadenza _____
CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: _____
CONDUTTORE: _____
CONDUTTORE: _____

Numero di identificazione Richiesta/Servizio: _____

Durata di validità della referenza del conduttore
decorrenza dal _____ data di scadenza _____

Durata di validità del servizio di assistenza legale
decorrenza dal _____ data di scadenza _____

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Il servizio TUTELA UNO + è prestato dalla società S.H. Srl, Società Holding del Gruppo Solo Affitti, specializzata nell'offerta di servizi tecnico-amministrativi e legali.

La società S.H. Srl fornirà le prestazioni previste dal servizio a condizione che **i dati sopra indicati, relativi all'ubicazione dell'immobile, alla durata della locazione, al canone annuo, all'identità ed al numero dei conduttori corrispondano esattamente a quelli contrattuali, e che il contratto di locazione e l'unità immobiliare locata siano conformi alle autorizzazioni, certificazioni, registrazioni e prescrizioni richieste dalla legge.** Nell'ipotesi in cui il servizio TUTELA UNO sia richiesto in sede di rinnovo del contratto di locazione, con la sottoscrizione della presente nota informativa, il locatore dichiara che i pagamenti dei canoni e degli oneri accessori (in caso di condominio, dei ratei di spese condominiali dovuti in base all'ultimo bilancio di spesa relativo all'immobile e già scaduti alla data della richiesta del rinnovo) sono stati regolarmente effettuati nel periodo di locazione antecedente al rinnovo.

1. OGGETTO DEL SERVIZIO

La Società S.H. Srl, su richiesta degli affiliati alla rete in franchising "Solo Affitti" ed in virtù di apposite convenzioni all'uopo intercorse, effettua un servizio di valutazione delle condizioni di solvibilità dei Conduttori segnalati sulla base di verifiche caratterizzate da un diverso grado di approfondimento, fornendo pertanto – a seconda della specifica richiesta – le valutazioni così di seguito denominate: "STANDARD", "INTENSIVE".

Nell'ipotesi in cui la Società S.H. Srl dovesse rilasciare una "referenza positiva" dopo una valutazione "STANDARD" del Conduttore segnalato, fornendo dunque un parere favorevole in ordine alla sua affidabilità, ed all'esito di tale valutazione il Locatore decidesse di concludere il contratto di locazione con il Conduttore così "positivamente valutato", la stessa Società S.H. Srl., solo ed esclusivamente nel caso in cui venga pagato il costo del predetto servizio e la propria valutazione dovesse rivelarsi inesatta a seguito del verificarsi, entro e non oltre il primo anno di efficacia del contratto di locazione, della morosità di tale Conduttore (come di seguito descritta), risponde della propria erronea valutazione impegnandosi (nelle modalità e tempistiche di seguito indicate) a corrispondere una penale sino ad un massimo di **4 (quattro) mensilità** del canone di locazione (espressamente escludendosi la risarcibilità di ulteriori danni).

Nel caso specifico alla Società S.H. Srl è pervenuta la richiesta di valutare, nella forma "STANDARD", la solvibilità del Conduttore in epigrafe indicato, ed all'esito di tale richiesta è stata

rilasciata una “referenza positiva”, anche in ragione della quale il Locatore ha deciso di concludere il contratto di locazione con il suddetto Conduttore.

TUTELA UNO + offre, altresì, il servizio di assistenza legale per il primo periodo di durata del contratto di locazione, fino ad una durata massima di 6 anni.

2. ATTIVITA' COMPRESSE NEL SERVIZIO DI ASSISTENZA LEGALE

Il servizio viene prestato a favore del Locatore, esclusivamente nei casi di morosità del Conduttore. Il servizio comprende le seguenti attività:

- a) consulenza telefonica sull'argomento specifico “morosità”;
- b) la fase stragiudiziale: redazione e invio della formale messa in mora all'inquilino (spesa dell'invio compresa);
- c) la fase giudiziale: svolgimento della procedura speciale di sfratto per morosità prevista e disciplinata dall'art. 658 c.p.c., quindi redazione dell'atto di intimazione di sfratto con contestuale citazione per la convalida e istanza di ingiunzione di pagamento, iscrizione a ruolo e partecipazione alla/e udienza/e (spese comprese: contributo unificato e marca da bollo per iscrizione a ruolo dell'atto di intimazione di sfratto, spese di notifica dell'atto di intimazione di sfratto, spese di notifica dell'ordinanza di convalida ed eventuali diritti di copia dell'ordinanza, esclusa ogni spesa attinente alla richiesta e successiva emissione dell'ingiunzione di pagamento che sarà a carico del Locatore);
- d) la fase esecutiva: redazione dell'atto di precetto per il rilascio dell'immobile e dell'atto di preavviso di rilascio, richiesta di procedere all'esecuzione ai competenti ufficiali giudiziari, sino a due richieste (comprese le spese di notifica dell'atto di precetto per rilascio, le spese di notifica dell'atto di preavviso; le spese per l'esecuzione sino a due tentativi di accesso da parte degli ufficiali giudiziari).

3. ATTIVITA' ESCLUSE DAL SERVIZIO DI ASSISTENZA LEGALE:

Sono escluse dal servizio tutte quelle attività che non sono espressamente descritte al punto precedente e in particolare:

- le consulenze telefoniche aventi ad oggetto problematiche attinenti il contratto di locazione, ma diverse dalla morosità;
- la costituzione nell'eventuale giudizio di opposizione allo sfratto per morosità, promossa dal Conduttore ai sensi dell'art. 665c.p.c.;
- lo sfratto per morosità (e la fase stragiudiziale) nel caso in cui l'immobile sia già stato rilasciato dal conduttore prima della comunicazione della “morosità persistente” (per tale definizione si veda l'articolo 4 lettera. B “Adempimenti del Locatore”);
- le azioni giudiziali aventi ad oggetto il recupero dei canoni insoluti e/o degli oneri accessori e/o indennità di mancato o ritardato preavviso in caso di recesso dal contratto di locazione esercitato dal conduttore e/o qualsiasi danno subito dal Locatore a causa di inadempienze contrattuali commesse dal Conduttore;
- l'intimazione di licenza e l'azione giudiziale di sfratto per finita locazione;
- qualunque attività stragiudiziale e giudiziale attinente alle controversie tra comproprietari;
- incombenze e spese per l'attività necessaria a riottenere il possesso dell'immobile, successivi ai due accessi da parte degli ufficiali giudiziari;
- le attività successive alla richiesta di ingiunzione di pagamento dei canoni e/o oneri accessori contenuta nell'atto di intimazione di sfratto e quindi l'onere delle spese vive per l'iscrizione a ruolo dell'ingiunzione di pagamento, l'estrazione delle copie e la attestazione di conformità, la

notifica del decreto ingiuntivo e relativa spesa, il pagamento della tassa di registro, le spese e le attività per l'esecuzione del decreto ingiuntivo.

4. ADEMPIMENTI DEL LOCATORE

A) *Consulenza legale telefonica specifica sulla tematica "morosità del conduttore"*

Per usufruire della consulenza legale telefonica il Locatore dovrà chiamare il numero 0547418190 dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alle ore 17:30, dovrà identificarsi come "Cliente Tutela Uno" e comunicare il proprio nome, cognome, data di nascita ed il proprio numero di servizio (estremo che il Locatore riceve tramite posta elettronica).

B) *Assistenza legale, in sede extragiudiziale e giudiziale, per la procedura di sfratto per morosità del Conduttore (art. 658 c.p.c. e seg.ti)*

Il Locatore dovrà comunicare a S.H. Srl la morosità del proprio Conduttore secondo le seguenti modalità e tempistiche.

Ai fini del presente servizio, la morosità sussiste e viene considerata "morosità persistente":

- 1) Nel caso di morosità per canone di locazione: trascorsi 30 giorni dal mancato pagamento da parte del Conduttore di una rata del canone di locazione rispetto ai termini previsti dal contratto di locazione;
- 2) Nel caso di morosità per oneri accessori: trascorsi 30 giorni dal mancato pagamento da parte del Conduttore di oneri accessori per un importo complessivo pari a 2 mensilità di canone di locazione, rispetto ai termini previsti dal contratto di locazione.

Il Locatore dovrà comunicare la morosità del proprio Conduttore entro 30 giorni da quando la morosità può considerarsi "persistente" (vedi sopra i punti 1 e 2), mediante comunicazione all'indirizzo e-mail tutelauno@affittosicuro.it, indicando il proprio nome e cognome ed il numero del servizio. Le comunicazioni prive dell'indicazione del numero di servizio si intenderanno come non pervenute.

Si raccomanda di dotare la comunicazione e-mail dell'opzione "conferma di lettura" e di non inserire allegati, al fine di avere certezza dell'avvenuta ricezione da parte di S.H. Srl.

Qualora la ricezione della comunicazione da parte di S.H. Srl avvenisse oltre il termine sopra indicato (ovvero oltre i 30 giorni dalla "morosità persistente"), il Locatore non potrà richiedere a S.H. Srl di fornire il servizio di assistenza legale né il rimborso della penale. I servizi dovranno quindi intendersi a tutti gli effetti non più fruibili e la procedura necessaria per ottenere il pagamento della penale non sarà più attivabile e nulla sarà corrisposto al Locatore.

In caso di comunicazione tempestiva, relativa ad una "morosità persistente", S.H. Srl comunicherà al Locatore il Legale di riferimento sul territorio, al quale il Locatore, che intende avvalersi del servizio, dovrà conferire il mandato (unitamente all'avvocato di riferimento della sede legale) per l'espletamento della fase giudiziale compresa nel servizio.

Il Locatore è tenuto a comunicare a S.H. Srl (all'indirizzo mail suddetto) ed al Legale di riferimento sul territorio, a cui ha conferito mandato, ogni informazione utile e/o a trasmettere ogni documento attinente al rapporto locatizio in questione.

Per tutte le attività di consulenza ed assistenza legale non comprese nel servizio di assistenza legale, il Locatore potrà avvalersi della rete di legali indicati da S.H. Srl, a proprie spese.

5. PENALE

Nel caso in cui, durante il primo anno di efficacia del contratto di locazione (o durante un anno successivo in caso di aggiornamento della referenza di cui all'art. 8), si verifichi l'evento della morosità di uno o più canoni di canone di locazione e/o degli oneri accessori pattuiti in contratto di locazione per un importo pari ad almeno due mensilità di canone, S.H. Srl si impegna a corrispondere

una penale al Locatore dell'importo massimo pari a n. _____ (_____) mensilità di canoni della locazione, a condizione: 1) che sia stata attivata la procedura del servizio di assistenza legale di cui all'articolo 4 lettera B) nei tempi e nelle modalità previste; 2) che, anche in data successiva alla scadenza del primo anno di efficacia del contratto di locazione (in caso di aggiornamento, anche in data successiva alla scadenza dell'anno di riferimento), si avveri una delle seguenti condizioni:

- a) Il Giudice competente abbia emesso ordinanza di convalida di sfratto con contestuale fissazione della data di rilascio dell'immobile;
- b) Nel caso in cui il rilascio dell'immobile sia avvenuto spontaneamente tra la data di notifica dell'atto di sfratto per morosità e la data della prima udienza, il Locatore dovrà depositare all'udienza il verbale di consegna dell'immobile o dichiarare il rilascio dell'immobile a verbale, oltre a dichiarare che la morosità persiste;
- c) In caso di opposizione allo sfratto da parte del Conduttore, sia emessa sentenza di rigetto dell'opposizione.

Fatto in ogni caso salvo l'importo massimo della penale sopra indicata, l'importo che SH Srl si impegna a corrispondere a titolo di penale in relazione alla predetta morosità sarà calcolato e liquidato a giorni, ovvero sino al giorno del rilascio spontaneo (se avvenuto consensualmente con verbale di consegna depositato in udienza) ovvero sino al giorno del rilascio stabilito in ordinanza di convalida di sfratto. (In ipotesi di contratto di locazione con efficacia dal 01.12.2017 al 30.11.2021 con canone mensile di Euro 500,00 Esempio n. 1: se la morosità decorre dal 5 gennaio 2018 e il rilascio effettivo avviene il 30 settembre 2018, sarà pagata la penale pari a 4 mensilità; Esempio n. 2: se la morosità decorre dal 5 gennaio 2018 e il rilascio effettivo dell'immobile avviene il 27 marzo 2018, sarà pagata una penale proporzionata a 2 mesi e 27 giorni di morosità; Esempio n. 3: se la morosità decorre dal 5 ottobre 2018 e il rilascio effettivo avviene il 10.3.2019, sarà corrisposta una penale pari a 4 mensilità).

Il Locatore, sottoscrivendo il presente contratto, accetta la penale sopra pattuita, espressamente escludendosi la risarcibilità di ulteriori danni.

6. CESSIONE DEI CREDITI

Entro 30 (trenta) giorni dalla conoscenza da parte di S.H. Srl dell'emissione dei provvedimenti di cui all'articolo 5 lettera a), b) e c), S.H. Srl invierà al Locatore una proposta di cessione del credito di importo pari alla somma della penale calcolata secondo le modalità di cui all'articolo 5, che dovrà essere restituita firmata per accettazione a S.H. Srl entro il termine di 15 (quindici) giorni dal suo ricevimento.

7. TERMINI DI CORRESPONSIONE DELLA PENALE

La penale sarà corrisposta da SH. Srl al Locatore entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della cessione di credito sottoscritta dal Locatore.

8. DURATA DEL SERVIZIO E AGGIORNAMENTO DELLA REFERENZA

La referenza del Conduttore, laddove positiva, ha una validità di un anno, pari al primo anno di efficacia del contratto di locazione; il servizio di assistenza legale viene offerto per l'intero primo periodo di durata del contratto di locazione (esempio: contratto di locazione 4+4, il servizio varrà per i primi 4 anni) fino ad una durata massima di anni 6.

S.H. Srl, su istanza della competente Agenzia Solo Affitti, potrà offrire un aggiornamento della valutazione per il secondo anno di efficacia del contratto di locazione. La stessa istanza potrà poi essere presentata, al termine di ogni annualità, e sempre per il tramite della competente Agenzia Solo Affitti, per ciascun anno a seguire. Si precisa che dal terzo anno di efficacia del contratto di locazione, l'aggiornamento della referenza potrà essere richiesto esclusivamente a condizione che sia stato

richiesto e ottenuto, con esito positivo, anche nell'anno precedente.

In caso di esito positivo, S.H. Srl, solo ed esclusivamente nel caso in cui sia stato corrisposto il costo dell'aggiornamento e la propria valutazione dovesse rivelarsi inesatta a seguito del verificarsi della morosità di tale conduttore (come sopra descritta) entro e non oltre il secondo anno (o successivo) di efficacia del contratto di locazione, risponderà della propria erronea valutazione impegnandosi (nelle modalità e tempistiche già sopra indicate) a corrispondere una penale sino ad un massimo di _____ (_____) mensilità del canone di locazione (espressamente escludendosi la risarcibilità di ulteriori danni).

L'aggiornamento della valutazione del conduttore effettuata in occasione della prima richiesta del servizio comporterà, in caso di valutazione positiva rivelatasi poi inesatta, l'applicazione della stessa penale prevista per la tipologia di valutazione richiesta all'origine, ovvero la valutazione _____.

Affinché la richiesta di aggiornamento venga presa in considerazione è necessario che: a) il Locatore presenti la richiesta alla competente Agenzia Solo Affitti non prima di 60 giorni e non oltre i 30 giorni antecedenti alla scadenza del primo anno di efficacia del contratto (o di quelli successivi), unitamente a certificazione del Locatore medesimo attestante il regolare pagamento dei canoni e degli oneri accessori scaduti all'epoca della richiesta (in caso di condominio, dei ratei di spese condominiali dovuti sulla base dell'ultimo bilancio di spesa relativo all'immobile e già scaduti alla data della richiesta); b) l'Agenzia Solo Affitti inoltri a S.H. Srl tale richiesta unitamente alla predetta certificazione entro la scadenza del primo anno di efficacia del contratto (o dei successivi)

S.H. Srl non sarà in alcun caso responsabile del mancato aggiornamento della referenza nell'ipotesi in cui la relativa richiesta, per qualsivoglia motivo, non dovesse essere trasmessa entro i termini e con le modalità indicati alle lettere a) e b) del precedente capoverso.

9. IRRIPETIBILITA' DEL COSTO DEL SERVIZIO

Il costo del servizio pagato non è in alcun modo ripetibile, neppure in parte e, pertanto, sarà interamente trattenuto dalla Società sia nel caso di recesso o di risoluzione del presente contratto, sia in caso di recesso o di risoluzione dal contratto di locazione.

10. LIMITE DI VALIDITA' DEL SERVIZIO LEGALE

Il servizio di assistenza legale è prestato se, nel corso della sua validità, matura la morosità che consente al Locatore di chiedere lo sfratto (vedi art. 4 lettera B Adempimenti del Locatore)

Ad esempio:

Es. 1:

- validità Servizio pari ad 1 anno, dal 01/01/2018 al 31/12/2018
- canone di locazione mensile: € 500
- giorno fissato in contratto di locazione per il pagamento del canone: 5 del mese
- mancato pagamento anticipato della mensilità di dicembre 2018, previsto per il giorno 5/12/2018
- la "morosità persistente" sorge il giorno 4/01/2019, al di fuori del periodo di validità del Servizio, e tuttavia la morosità, avente le caratteristiche idonee per chiedere lo sfratto, è maturata nel periodo di validità > E' possibile usufruire del Servizio

Es. 2:

- validità Servizio pari ad 1 anno, dal 01/01/2018 al 31/12/2018
- canone di locazione mensile: € 500
- oneri accessori: pagamento di € 60 al mese da pagare in via anticipata trimestralmente, il giorno 5 del mese
- mancato pagamento anticipato oneri accessori trimestre dic 2018/gen/feb 2019, previsto per il giorno 5/12/2018
- la morosità maturata nel periodo di validità del servizio non è idonea per chiedere lo sfratto > il Servizio non è fruibile



Es. 3:

- validità Servizio pari ad 1 anno, dal 01/01/2018 al 31/12/2018
- canone di locazione mensile: € 500
- oneri accessori: pagamento di € 60 al mese da pagare il giorno 5 del mese
- mancato pagamento anticipato oneri accessori mese di dicembre 2018
- la morosità maturata nel periodo di validità del servizio non è idonea per chiedere lo sfratto > il Servizio non è fruibile

11. LIMITE DI VALIDITA' DELLA REFERENZA DEL CONDUTTORE

La penale sarà corrisposta, salvo gli adempimenti di cui al contratto, qualora la morosità che legittima l'azione di sfratto si verifichi entro il periodo di validità della referenza rilasciata, quindi entro il primo anno di efficacia del contratto di locazione (o in caso di aggiornamento della valutazione, entro il secondo anno di efficacia del contratto di locazione o entro un anno successivo di riferimento).

Es.1:

- Validità del servizio 1.01.2018 – 31.12.2018
- Canone di locazione mensile: Euro 500 da pagarsi il 5 del mese;
- Mancato pagamento del canone di dicembre 2018
- il rimborso della penale sarà corrisposto.

Es. 2:

- Validità del servizio 1.01.2018 – 31.12.2018
- Canone di locazione mensile: Euro 500 da pagarsi il 5 del mese;
- oneri accessori mensili di Euro 100
- Mancato pagamento degli oneri accessori dei mesi di novembre e dicembre 2018 (pari ad Euro 200)
- il rimborso della penale non sarà corrisposto.

12. CASI DI ESCLUSIONE DELLA CORRESPONSIONE DELLA PENALE

Il pagamento della penale da parte di S.H. Srl è escluso nei seguenti casi:

- il Locatore non abbia provveduto a rispettare i termini degli adempimenti indicati nel presente contratto;
- la referenza positiva (di cui agli articoli 1 e 8) sia stata rilasciata sulla base dei dati indicati in premessa del presente contratto che, in sede di denuncia della morosità, sono risultati non corrispondenti ai dati del contratto di locazione;
- il Locatore non fosse in grado di dimostrare l'avvenuto puntuale pagamento dei canoni di locazione da parte del Conduttore dalla data di stipula del contratto di locazione fino al verificarsi del primo insoluto;
- il Locatore e il Conduttore abbiano concordato modalità e/o termini di pagamento diversi da quelli pattuiti in contratto e/o si siano accordati su canoni insoluti pregressi senza dare comunicazione alla società.

13. FORO COMPETENTE – DEROGA ALLA COMPETENZA

Per ogni controversia relativa al presente contratto, le parti sottoscritte eleggono quale Foro esclusivamente il Foro di Forlì.

_____, lì _____



S.H. SRL
Via Tortona, 190
47522 PIEVESESTINA - CESENA (FC)
Reg. Imp. FC/C.F. e P.I. 03658990407
REA n. FO-310258

_____ (firma del Locatore)

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di aver letto con attenzione, di aver compreso e accettare il contenuto dei seguenti articoli:

- art. 2) attività comprese nel servizio di assistenza legale;
- art. 3) attività escluse dal servizio di assistenza legale;
- art. 4) adempimenti del Locatore;
- art. 5) penale;
- art. 6) cessione dei crediti;
- art. 7) termini di corresponsione della penale
- art. 8) durata del servizio e aggiornamento della referenza;
- art. 9) irripetibilità del costo del servizio;
- art. 10) limite di validità del servizio legale;
- art. 11) limite di validità della referenza del Conduttore;
- art. 12) casi di esclusione della corresponsione della penale
- art. 13) foro competente – deroga della competenza

_____, li _____

S.H. SRL
Via Tortona, 190
47522 PIEVESESTINA - CESENA (FC)
Reg. Imp. FC/C.F. e P.I. 03658990407
REA n. FO-310258

_____ (firma del Locatore)