

TUTELA ESTESA

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

CONDUTTORE: _____
 CONDUTTORE: _____
 GARANTE IN CONTRATTO DI LOCAZIONE: _____

Numero di identificazione Richiesta: _____

Durata di validità della referenza e del servizio di assistenza legale del conduttore
 decorrenza dal _____ data di scadenza _____

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Il servizio TUTELA ESTESA è prestato dalla società GSA Holding S.p.A., Società Holding del Gruppo Solo Affitti, specializzata nell'offerta di servizi tecnico-amministrativi e legali.

Il locatore prende nota del contenuto della presente Nota Informativa e la sottoscrive per presa visione e conferma dei dati contrattuali in essa contenuti, al fine di conoscere il servizio offerto e le modalità di attivazione del servizio stesso.

La società GSA Holding S.p.A. fornirà le prestazioni previste dal servizio a condizione che:

- a) i dati sopra indicati, relativi all'ubicazione dell'immobile, alla durata della locazione, al canone annuo, all'identità ed al numero dei conduttori, all'identità del garante contrattuale, corrispondano esattamente a quelli del contratto di locazione;**
- b) 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 ESTESA 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.

Nel caso in cui, in vigenza del contratto di locazione, l'identità del locatore cambi per successione *mortis* causa o per atto tra vivi, il servizio sarà fruibile dal nuovo locatore.

1. OGGETTO DEL SERVIZIO

La Società GSA Holding S.p.A., su richiesta del Sales Manager Affittosicuro ed in virtù di apposite convenzioni all'uopo intercorse, effettua un servizio di valutazione delle condizioni di solvibilità dei Conduttori segnalati.

Nell'ipotesi in cui la Società GSA Holding S.p.A. dovesse rilasciare una "referenza positiva" 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 oppure di cedere il contratto di locazione al Conduttore così "positivamente valutato" la stessa Società GSA Holding S.p.A., 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, nel corso della durata di

validità della referenza, 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 che viene quantificata fino ad un importo pari a n. 12 (dodici) mensilità di canone di locazione e n. 12 (dodici) mensilità per oneri accessori, e comunque entro il limite massimo di Euro _____, (espressamente escludendosi la risarcibilità di ulteriori danni).

Si precisa che nei contratti di locazione che non prevedono il rinnovo automatico alla scadenza (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti transitori fino a 18 mesi), non potrà essere corrisposta la penale qualora la morosità insorga nell'ultimo periodo di efficacia del contratto di locazione, venendo meno i presupposti giuridici che consentono di promuovere il procedimento di sfratto per morosità, nei termini indicati al punto 10, e le condizioni di corresponsione della penale, specificate al punto 5

TUTELA ESTESA 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");
- lo sfratto per morosità, nel caso in cui l'immobile sia stato rilasciato spontaneamente dopo l'esperimento della fase stragiudiziale, ma prima dell'avvio della fase giudiziale;
- 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 Estesa" 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 GSA Holding S.p.A. 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 tutelaestesa@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 GSA Holding S.p.A..

Qualora la ricezione della comunicazione da parte di GSA Holding S.p.A. avvenisse oltre il termine sopra indicato (ovvero oltre i 30 giorni dalla "morosità persistente"), il Locatore non potrà richiedere a GSA Holding S.p.A. 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", GSA Holding S.p.A. 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 GSA Holding S.p.A. (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 GSA Holding S.p.A., a proprie spese.

5. PENALE

Nel caso in cui, nel corso della durata di validità della referenza e del servizio di assistenza legale, 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, GSA Holding S.p.A. si impegna a corrispondere al Locatore una penale che viene quantificata fino ad un importo pari a n. 12 (dodici) mensilità di canone di locazione e n. 12 (dodici) mensilità per oneri accessori, e comunque entro il limite massimo di Euro _____, 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 della validità della referenza e del servizio di assistenza legale, 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 GSA Holding S.p.A. 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. Si precisa che i giorni tenuti in considerazione per il calcolo della penale saranno esclusivamente quelli rientranti nel periodo di validità del servizio (In ipotesi di contratto di locazione con efficacia dal 01.12.2019 al 30.11.2023 con canone mensile di Euro 500,00 da pagarsi entro il giorno 5. Esempio n. 1: se la morosità decorre dal 5 gennaio 2020 e il rilascio effettivo avviene il 30 settembre 2020, sarà pagata la penale pari a 9 mensilità; Esempio n. 2: se la morosità decorre dal 5 gennaio 2020 e il rilascio effettivo dell'immobile avviene il 27 marzo 2020, sarà pagata una penale proporzionata a 2 mesi e 27 giorni di morosità; Esempio n. 3: se la morosità decorre dal 5 aprile 2023 e il rilascio effettivo avviene il 20 febbraio 2024, sarà corrisposta una penale pari ai giorni/mesi intercorsi tra il 5 aprile 2023 e il 30 novembre 2023, ovvero 8 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 GSA Holding S.p.A. dell'emissione dei provvedimenti di cui all'articolo 5 lettera a), b) e c), GSA Holding S.p.A. 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 GSA Holding S.p.A. entro il termine di 15 (quindici) giorni dal suo ricevimento.

7. TERMINI DI CORRESPONSIONE DELLA PENALE

La penale sarà corrisposta, in un'unica soluzione, da GSA Holding S.p.A. al Locatore entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della cessione di credito sottoscritta dal Locatore.

8. DURATA DEL SERVIZIO

La durata di validità della referenza e del servizio di assistenza legale è pari al 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; nel caso in cui il servizio sia richiesto in sede di cessione del contratto di locazione, la durata di validità della referenza e del servizio di assistenza legale

decorre dalla data di cessione del contratto di locazione al nuovo conduttore sino al termine del primo periodo di efficacia del contratto di locazione.

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.

Tuttavia, il soggetto che ha pagato il costo del servizio al Sales Manager Affittosicuro, previa presentazione della fattura del servizio, avrà diritto a richiedere una nuova tutela AFFITTOSICURO usufruendo di uno sconto del 75% della quota parte di servizio non goduto, a condizione che il nuovo servizio sia richiesto attraverso un Sales Manager Affittosicuro e che la richiesta di attivazione del servizio avvenga entro 1 anno dalla risoluzione del contratto precedente. Nel caso in cui il costo della nuova tutela sia inferiore allo sconto riconosciuto al cliente, la nuova tutela affittosicuro sarà emessa a costo zero e l'eccedenza non sarà rimborsata, né potrà essere utilizzata per una ulteriore richiesta.

10. LIMITE DI VALIDITA' DEL SERVIZIO DI ASSISTENZA 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 dal 01/01/2020 al 31/12/2023
- 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 2023, previsto per il giorno 5/12/2023
- la "morosità persistente" sorge il giorno 4/01/2024, 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 dal 01/01/2020 al 31/12/2023
- 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 2023/gen/feb 2024 per euro 180,00, previsto per il giorno 5/12/2023
- la morosità maturata nel periodo di validità del servizio non è idonea per chiedere lo sfratto > il Servizio non è fruibile

Si precisa che nei contratti di locazione che non prevedono il rinnovo automatico alla scadenza (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti transitori fino a 18 mesi), non potrà essere fornito il servizio (limitatamente alla fase giudiziale) qualora la morosità insorga nell'ultimo periodo di efficacia del contratto di locazione, venendo meno i presupposti giuridici che consentono di promuovere il procedimento di sfratto per morosità.

Esempio:

- contratto di locazione transitorio con durata di 1 anno, dal 1/01/2020 al al 31/12/2020
- prima morosità: 1/11/2020

la morosità diventa persistente il 1/12/2020 > il servizio non è fruibile, in quanto nelle more dello svolgimento della fase stragiudiziale e della eventuale successiva notifica dell'atto di sfratto per morosità, il contratto giungerebbe a naturale scadenza, e verrebbero così meno i presupposti giuridici del procedimento di sfratto per morosità

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 e del servizio di assistenza legale.

Esempio 1:

- Validità del servizio 1.01.2020 – 31.12.2023
- Canone di locazione mensile: Euro 500 da pagarsi il 5 del mese;
- Mancato pagamento del canone di dicembre 2023
- Il rimborso della penale sarà corrisposto, nel limite del canone di dicembre 2023.

Esempio 2:

- Validità del servizio 1.01.2020 – 31.12.2023
- 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 2023 (pari ad Euro 200)
- Il rimborso della penale non sarà corrisposto.

Si precisa che nei contratti di locazione che non prevedono il rinnovo automatico alla scadenza (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti transitori fino a 18 mesi), non potrà essere corrisposta la penale qualora la morosità insorga nell'ultimo periodo di efficacia del contratto di locazione, venendo meno i presupposti giuridici che consentono di promuovere il procedimento di sfratto per morosità, nei termini indicati al punto 10, e le condizioni di corresponsione della penale, specificate al punto 5

12. CASI DI ESCLUSIONE DELLA CORRESPENSIONE DELLA PENALE

Il pagamento della penale da parte di GSA Holding S.p.A. è escluso nei seguenti casi:

- la referenza positiva (di cui all'articolo 1) 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 abbia provveduto a rispettare i termini degli adempimenti indicati nel presente contratto;
- 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, o dalla data di cessione 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 competente il Foro di Forlì.

_____ , lì _____

_____ (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;
- 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

_____, lì _____

_____ (firma del Locatore)

FAC-SIMILE