

TUTELA UNO PER CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO

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

CONDUTTORE: _____
 CONDUTTORE: _____

Numero di identificazione Richiesta _____

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

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Il servizio TUTELA UNO 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 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;**
- c) la corresponsione del canone di locazione e degli oneri accessori sia effettuata a mezzo di strumenti di pagamento elettronici e/o assegni.**

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

Su richiesta del Locatore che intende ottenere una valutazione sull'affidabilità del Conduttore da poter utilizzare per ogni incombenza e/o adempimento attinente al contratto di locazione già stipulato ed, eventualmente, anche al fine di sondare in prospettiva la solvibilità futura del Conduttore per il prosieguo del contratto di locazione, GSA Holding S.p.A. effettua un servizio di valutazione dell'affidabilità del Conduttore a cui è stato concesso in locazione l'immobile indicato in epigrafe, sulla base di verifiche e previa autocertificazione rilasciata dal Locatore attestante la regolarità del pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori dovuti e già scaduti (sulla base dell'ultimo bilancio di spesa) sino alla data di richiesta del servizio. I pagamenti del canone e degli oneri accessori si intendono regolari quando sono stati effettuati, al massimo, entro 10 giorni dalla scadenza prevista in contratto (es. il giorno, previsto in contratto, entro cui pagare il canone è il 5, il pagamento è regolare se effettuato entro il 15).

Nell'ipotesi in cui la Società GSA Holding S.p.A., a seguito della valutazione, dovesse rilasciare una "referenza positiva" del Conduttore indicato, fornendo dunque un parere favorevole in ordine alla sua affidabilità, la stessa GSA Holding S.p.A., solo ed esclusivamente nel caso in cui sussistano congiuntamente i seguenti presupposti, ovvero:

- venga pagato il costo del predetto servizio;

- il conduttore corrisponda tutte le somme dovute (a titolo di canoni ed oneri accessori) per le quattro mensilità successive alla data di decorrenza indicata in epigrafe;

e la propria valutazione dovesse eventualmente rivelarsi inesatta, in ragione del verificarsi della morosità del Conduttore (insorta e segnalata nelle modalità e tempistiche indicate nel presente contratto), risponderà della propria erronea valutazione impegnandosi (sempre nelle modalità e tempistiche contrattualmente pattuite) ad offrire un servizio di consulenza ed assistenza legale e a corrispondere al Locatore una penale sino ad un massimo di 4 (quattro) mensilità di canoni di locazione (espressamente escludendosi la risarcibilità di ogni ulteriore danno).

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 di assistenza legale (limitatamente alla fase giudiziale) e non potrà essere conseguentemente 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 e le condizioni di corresponsione della penale, specificate al punto 5

Nel caso specifico alla Società GSA Holding S.p.A. è pervenuta la richiesta di valutare l'affidabilità del Conduttore in epigrafe indicato, ed all'esito di tale richiesta è stata rilasciata una "referenza positiva".

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., e, 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 vive escluse**, per esempio: 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, ecc. ...);
- 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 (**spese vive escluse**, per esempio le spese di notifica dell'atto di precetto per rilascio, le spese di notifica dell'atto di preavviso; le spese per l'accesso da parte degli ufficiali giudiziari, ecc.....).

Il servizio di consulenza ed assistenza legale è prestato se matura la "morosità persistente" di cui all'art. 4 lettera B), sempre che sia stato pagato il costo del predetto servizio ed il conduttore abbia provveduto alla corresponsione di tutte le somme dovute (a titolo di canoni ed oneri accessori) per le quattro mensilità successive alla data di decorrenza indicata in epigrafe, che il locatore dovrà dimostrare essere avvenuta a mezzo di strumenti di pagamento elettronici e/o assegni.

Ad esempio:

Es. 1:

- durata servizio pari a 23 mesi, dal 01/01/2020 al 30/11/2021
 - 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 giugno 2020, previsto per il giorno 5/06/2020
 - la "morosità persistente" insorge il giorno 5/07/2020, ovvero entro il periodo di durata del servizio>
- GSA Holding S.p.A. fornirà le prestazioni previste dal servizio

Es. 2:

- durata servizio pari a 2 anni, dal 01/01/2020 al 31/12/2021
- 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 aprile 2020, previsto per il giorno 5/04/2020
- la “morosità persistente” insorge il giorno 5/05/2020, ovvero entro il periodo di durata del servizio, e tuttavia non è integrata la condizione di efficacia del servizio stesso che prevede che il conduttore abbia corrisposto tutte le somme dovute (a titolo di canoni ed oneri accessori) per le quattro mensilità successive alla data di decorrenza indicata in epigrafe > Il servizio non è fruibile

Es. 3:

- durata servizio pari a 2 anni, dal 01/01/2020 al 31/12/2021
- 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 maggio 2020, previsto per il giorno 5/05/2020
- la “morosità persistente” insorge il giorno 4/06/2020, ovvero entro il periodo di durata del servizio > GSA Holding S.p.A. fornirà le prestazioni previste dal servizio in quanto si è integrata la condizione di efficacia del servizio stesso che prevede che il conduttore abbia corrisposto tutte le somme dovute (a titolo di canoni ed oneri accessori) per le quattro mensilità successive alla data di decorrenza indicata in epigrafe

Es. 4:

- durata servizio pari a 30 mesi, dal 01/02/2020 al 30/06/2022
- 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 apr/mag/giu 2022, previsto per il giorno 5/04/2022
- 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 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

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 0547/418190 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 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 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 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", dopo aver esperito la fase stragiudiziale, 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

La GSA Holding S.p.A., qualora si sia verificato l'evento della morosità di uno o più canoni di locazione e/o degli oneri accessori pattuiti in contratto di locazione per un importo pari ad almeno due mensilità di canone, si impegna a corrispondere una penale al Locatore sino ad un massimo di 4 (quattro) mensilità di canoni di locazione, a condizione:

1) che il locatore dimostri l'avvenuto pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori da parte del Conduttore dalla data di decorrenza del servizio indicata in epigrafe fino al verificarsi del primo insoluto;

2) che sia stata attivata la procedura del servizio di assistenza legale di cui all'articolo 4 lettera B) nei tempi e nelle modalità previste;

3) che, anche in data successiva alla scadenza del primo periodo della locazione, 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. *(In ipotesi di contratto di locazione durata residua dal 1.02.2020 al 30.06.2022 Esempio n. 1: se la morosità decorre dal 5 gennaio 2022 e il rilascio effettivo avviene il 30 settembre 2022, sarà pagata la penale pari a 4 mensilità; Esempio n. 2: se la morosità decorre dal 5 gennaio 2022 e il rilascio effettivo dell'immobile avviene il 27 marzo 2022, sarà pagata una penale proporzionata a 2 mesi e 27 giorni di morosità)*

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

La penale, da corrispondersi qualora la "morosità persistente" si verifichi entro il termine del primo periodo di efficacia del contratto di locazione, è esclusa nei seguenti casi, ovvero:

- nel caso in cui non sia stato pagato il costo del predetto servizio;
- nel caso in cui il conduttore non abbia corrisposto, con le modalità tracciabili in precedenza indicate, tutte le somme dovute (a titolo di canoni ed oneri accessori) per le quattro mensilità successive alla data di decorrenza indicata in epigrafe;
- nel caso in cui il Locatore non sia in grado di dimostrare l'avvenuto regolare pagamento (ovvero nel termine indicato all'articolo 1), a mezzo delle modalità tracciabili in precedenza indicate, dei canoni di locazione e degli oneri accessori da parte del Conduttore dalla data di stipula del contratto di locazione fino alla data di richiesta del servizio;
- nel caso in cui il Locatore ed 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;

- nel caso in cui il locatore non abbia rispettato gli adempimenti previsti a suo carico dal presente contratto nei termini essenziali ivi indicati;
- nel caso in cui non si siano verificate tutte le condizioni indicate nella prima parte del presente articolo.

Esempio 1:

- Durata del servizio 1.02.2020 – 30.06.2022
- Canone di locazione mensile: Euro 500 da pagarsi il 5 del mese;
- Mancato pagamento del canone di dicembre 2021
- Data segnalazione “morosità persistente” a GSA Holding S.p.A. (art. 4 lett. B): 15.01.22
- Il rimborso della penale sarà corrisposto.

Esempio 2:

- Durata del servizio 1.02.2020 – 30.06.2022
- Canone di locazione mensile: Euro 500 da pagarsi il 5 del mese;
- Mancato pagamento del canone di dicembre 2021
- Data segnalazione “morosità persistente” a GSA Holding S.p.A. (art. 4 lett. B): 15.02.22
- Il rimborso della penale non sarà corrisposto a causa della tardività della segnalazione.

Esempio 3:

- Durata del servizio 1.02.2020 – 30.06.2022
- Canone di locazione mensile: Euro 500 da pagarsi il 5 del mese;
- Mancato pagamento del canone di aprile 2020
- Data segnalazione “morosità persistente” a GSA Holding S.p.A. (art. 4 lett. B): 10.05.20
- Il rimborso della penale non sarà corrisposto in quanto il conduttore non ha corrisposto tutte le somme dovute (a titolo di canoni ed oneri accessori) per le quattro mensilità successive alla data di decorrenza indicata in epigrafe.

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 e le condizioni di corresponsione della penale, specificate al punto 5

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 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 del servizio è quella in epigrafe indicata.

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. 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 consulenza ed assistenza legale;
- art. 3) attività escluse dal servizio di consulenza ed 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) foro competente – deroga della competenza.

_____, lì _____

_____ (firma del Locatore)