

TUTELA START

LOCATORE: _____

DATI DELL'IMMOBILE: _____

DURATA DELLA LOCAZIONE: decorrenza dal _____ data di scadenza _____

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: _____

CONDUTTORE: _____

Numero di identificazione Richiesta _____

Durata SERVIZIO richiesto: decorrenza dal _____ data di scadenza _____

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Il servizio TUTELA START 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.

Il locatore riceverà una comunicazione tramite e-mail da parte di GSA Holding S.p.A. (tutelastart@affittosicuro.it) che confermerà l'attivazione del servizio attribuendo un numero da utilizzarsi nel caso di richieste attinenti al servizio.

La società GSA Holding S.p.A. 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 START 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 TUTELA START

Il servizio viene prestato a favore del Locatore, esclusivamente nei casi di morosità del Conduttore.

Il servizio comprende le seguenti attività:

- 1) consulenza telefonica sull'argomento specifico "morosità";
- 2) la fase stragiudiziale: redazione e invio della formale messa in mora all'inquilino (spesa dell'invio compresa);
- 3) 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);
- 4) 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).

2. ATTIVITA' ESCLUSE DAL SERVIZIO TUTELA START

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 la lettera. B degli "Adempimenti del Locatore");
- lo sfratto per morosità, nel caso in cui l'immobile sia stato rilasciato spontaneamente dopo l'esperienza 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 inadempimenti 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'esecuzione 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.

3. ADEMPIMENTI DEL LOCATORE

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

Il Locatore dovrà chiamare il numero **0547418190 dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alle ore 17:30**, dovrà identificarsi come "**Cliente Tutela Start**" 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 **tutelastart@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 giunte.

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**. Il servizio dovrà quindi intendersi a tutti gli effetti non più fruibile.

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 escluse dal servizio, il Locatore potrà avvalersi della rete di legali indicati da GSA Holding S.p.A., a proprie spese.

4. 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.

5. LIMITE DI VALIDITA' DEL SERVIZIO

Il servizio è prestato se, nel corso della sua validità, matura la morosità che consente al Locatore di chiedere lo sfratto (vedi punto 3 lett. 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” matura 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 > è 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

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 1/01/2018 al al 31/12/2018

- prima morosità: 1/11/2018

la morosità diventa persistente il 1/12/2018 > 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

6. CAUSE DI ESCLUSIONE DELL'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

L'assistenza legale non sarà offerta nei casi di seguito indicati:

- il servizio TUTELA START sia stato attivato sulla base dei dati indicati in premessa del presente contratto che, in sede di denuncia della morosità, siano risultati non corrispondenti ai dati del contratto di locazione;

- il contratto di locazione e/o l'unità immobiliare locata non siano conformi alle autorizzazioni, certificazioni, registrazioni e prescrizioni richieste dalla legge;

- 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

La presente Nota Informativa, disponibile anche presso il suo Sales Manager Affittosicuro di riferimento, dovrà essere sottoscritta e consegnata al Sales Manager Affittosicuro per consentire l'attivazione del servizio.

_____, lì _____

_____ (firma del Locatore)

Per presa visione e conferma dei dati contrattuali riportati nel presente documento.

Nel caso in cui il servizio TUTELA START sia richiesto in sede di rinnovo del contratto di locazione, vale anche come attestazione 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.

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 escluse dal servizio tutela start;

art. 3) adempimenti del locatore;

art. 4) irripetibilità del costo del servizio;

art. 5) limite di validità del servizio;

art. 6) cause di esclusione dell'erogazione del servizio.

_____, lì _____

_____ (firma del Locatore)