

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO (Mod. CGSAR02 Ed. 06/2024)

PREMESSE

A) Locare S.r.l. è una società di servizi specializzata nella selezione della miglior soluzione per la gestione dei contratti di locazione e della locazione in tutte le sue fasi.

B) Locare S.r.l. ha realizzato il "Salvaffitto Rental Profiling", l'esclusivo sistema di analisi predittiva che permette a Locare S.r.l. di formulare, ove possibile, la miglior soluzione per la gestione del contratto di Locazione sia esso a breve o a lungo termine.

C) Il cliente/Locatore è interessato ad usufruire dei servizi offerti da Locare S.r.l. nelle forme e nei termini di cui al presente contratto e nella misura emersa dall'analisi del "Salvaffitto Rental Profiling".

D) Il cliente/Locatore è consapevole e reso edotto del fatto che, dall'analisi "Salvaffitto Rental Profiling", Locare S.r.l., a proprio insindacabile giudizio, potrebbe decidere di non offrirgli alcun servizio e pertanto di non sottoscrivere alcun contratto.

E) Il Conduttore è reso edotto che il Locatore intende avvalersi dei servizi proposti da parte di Locare S.r.l. con la conseguenza che con la sottoscrizione del presente contratto gli effetti di quanto ivi previsto saranno a lui estesi e/o vincolanti per quanto di sua competenza;

Le parti con la sottoscrizione delle presenti condizioni stipulano e convengono quanto segue

1) Definizioni

Ai fini delle presenti Condizioni Generali di Servizio, i termini indicati avranno il seguente significato:

Allotment totalmente garantito: la traslazione degli effetti della locazione dal Conduttore a Locare S.r.l. esperibile dal Locatore solo ed esclusivamente a seguito del mancato pagamento dei canoni di locazione e/o degli oneri condominiali da parte del Conduttore ed all'ottenimento, nei confronti di quest'ultimo di un provvedimento di sfratto per morosità nonché del provvedimento d'ingiunzione che attesti l'intervenuta morosità.

Anticipato rilascio dell'immobile da parte del conduttore: tutte le ipotesi di recesso unilaterale dal contratto di locazione, ovvero di abbandono dell'immobile, senza valido e formale preavviso.

Assistenza stragiudiziale: è l'attività che viene espletata da Locare S.r.l. direttamente o attraverso i partner convenzionati, per tentare di ottenere il componimento bonario della vertenza prima dell'avvio dell'azione giudiziaria.

Assistenza legale: è il servizio offerto da Locare S.r.l. attraverso il proprio ufficio legale ovvero attraverso legali di convenzionati, per tutelare il proprietario nei casi di insolvenza da parte dell'inquilino.

Azioni legali: azioni giudiziarie, svolte con il necessario ausilio di un legale abilitato, dirette ad ottenere il titolo definitivamente esecutivo nonché all'espletamento della procedura esecutiva.

Canone di locazione: prestazione dovuta dal conduttore come corrispettivo del godimento dell'immobile locato.

Centrale operativa: È la struttura di Locare S.r.l. innovativa, costituita da legali, tecnici ed operatori, in funzione dalle ore 09 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì raggiungibile tramite il numero 049.6226044 o tramite App per dispositivi mobili che provvede a gestire i servizi previsti dal contratto Salvaffitto Commerciale.

Certificato del Servizio: il documento che prova l'acquisto del Servizio Salvaffitto Commerciale.

Cliente: Il Locatore sottoscrittore del Contratto.

Condizioni Generali: le presenti Condizioni Salvaffitto Commerciale che disciplinano il rapporto tra il Cliente e Locare S.r.l. Innovativa e che costituiscono parte integrante ed essenziale del Contratto.

Conduttore: il soggetto che assume il godimento dell'immobile attraverso la stipula del Contratto di Locazione con il Locatore.

Contratto di Locazione: il contratto di locazione, relativo all'immobile ad uso abitativo, stipulato in conformità alla normativa in vigore, tra il Locatore ed il Conduttore.

Contratto: L'insieme costituito dal Modulo di Adesione a Salvaffitto Commerciale, dalle presenti Condizioni Generali, dal Vademecum illustrativo e dal codice di condotta.

Contributo a carico del Cliente: l'importo della prestazione che rimane a carico del cliente, ove previsto.

Convalida dello sfratto per morosità: l'Ordinanza del Giudice competente a convalidare lo sfratto per morosità di cui all'art. 658 del Codice di Procedura Civile. In tal sede il Giudice fissa la data di esecuzione dello sfratto per il rilascio dell'immobile esecutivo, comandando a tutti gli Uffici Giudiziari di mettere in esecuzione lo sfratto, a richiesta del Locatore, con l'assistenza della forza pubblica.

Corrispettivo: l'importo dovuto dal Cliente a Locare per l'acquisto di Salvaffitto Commerciale e degli eventuali pacchetti opzionali, comprensivo degli eventuali costi di trasmissione della fattura.

Garante: colui che si co-obbliga e garantisce per le obbligazioni assunte nel contratto di locazione dalla parte conduttrice.

Immobile ad uso abitativo: immobile adibito allo specifico uso abitativo, con riferimento alla destinazione d'uso.

Locare S.r.l. Innovativa: Società con sede legale in Viale del Lavoro 2G, 35010 Vigonza — REA PD - 438280 – Partita IVA, Cod. Fisc. e Registro Imprese di Padova n. 13457481003.

Locatore: il soggetto legittimato a stipulare il Contratto di Locazione in quanto titolare del diritto di proprietà, proprietà superficaria o usufrutto sull'immobile locato.

Modulo di Adesione: formulario con cui il Cliente richiede di poter aderire a Salvaffitto Commerciale e che costituisce parte integrante ed essenziale del Contratto.

Morosità: il ritardato o mancato pagamento dell'affitto.

Salvaffitto Commerciale: il Servizio di Assistenza e Property Management offerto da Locare S.r.l., a favore del Locatore che ha sottoscritto il relativo Modulo di Adesione.

Salvaffitto Rental Profiling: l'esclusivo sistema di analisi predittiva che consente a Locare S.r.l. di formulare, ove possibile, la miglior soluzione per la gestione del contratto di Locazione sia esso a breve o a lungo termine.

Situazione di Crisi: l'inadempimento economico da parte del Conduttore verso il Locatore.

Procedimenti per convalida di sfratto: quelli previsti dal C.p.c. agli artt. 657 - 669 del Libro IV - Tit.I - C. II.

Spese legali: onorari e diritti dell'avvocato ai sensi del tariffario forense.

Sublocazione: contratto con il quale il conduttore attribuisce, in tutto o in parte, ad un soggetto terzo il godimento a lui spettante sull'immobile locatogli.

Termine di grazia: termine che può essere concesso dal Giudice nella procedura di sfratto (esclusivamente per le locazioni ad uso abitativo), su istanza del conduttore, entro il quale l'inquilino è tenuto a sanare le morosità.

Titolare della card: il soggetto cui è intestata la card.

Titolo definitivamente esecutivo: decreto ingiuntivo non opposto, ovvero sentenza passata in giudicato. ed invia alla Cancelleria l'atto per l'apposizione della formula.

2) Descrizione dei servizi di Locare S.r.l. - Oggetto del contratto

Locare S.r.l. si rende disponibile a far usufruire al CLIENTE/Locatore così come identificato nel Modulo di Richiesta di Servizi di Locare S.r.l. e ferme restando le modalità di conclusione del contratto contenute negli articoli che seguono, i seguenti servizi:

a) RENT ASSISTANCE: con ciò intendendosi il servizio che permette al CLIENTE di ottenere:

• **Informazioni Legali:** informazioni inerenti la normativa sulle locazioni e in particolare sui diritti e doveri del Locatore e del Locatario. Attraverso la propria area riservata presente nel sito e nell'app di Locare, il CLIENTE può contattare la Centrale Operativa di Locare S.r.l. ed ottenere le informazioni desiderate. **Il servizio può essere erogato per un massimo di 3 volte nel corso della durata della card.**

• **Assistenza Legale:** il Cliente che a seguito del mancato pagamento di uno o più canoni di locazione da parte del Conduttore necessita di promuovere ogni più ampia iniziativa ivi compreso un eventuale procedimento per convalida di sfratto, può contattare la Centrale Operativa di Locare S.r.l. che provvederà, attraverso il proprio ufficio legale, ad organizzare l'intervento di un Professionista facendosi carico delle relative spese. **Il servizio è richiedibile a condizione che il conduttore abbia regolarmente versato alle scadenze pattuite, le prime 4 mensilità del contratto di locazione e può essere erogato per un massimo di 1 volta nel corso della durata del contratto stesso.**

b) RENT WARRANTY: con ciò intendendosi il servizio di "Allotment totalmente garantito" che consente al Cliente/Locatore, di ottenere, in caso di morosità del Conduttore dell'immobile, un servizio di assistenza attraverso il quale il CLIENTE viene accompagnando a gestire la situazione di crisi venutasi a creare con il Conduttore per mancato pagamento dei canoni oggetto del contratto in essere tra le parti. In particolare, fatto salvo quanto verrà nel prosieguo definito, Locare S.r.l. fornirà al Locatore il nominativo di società terze e/o professionisti, con i quali verranno instaurati rapporti diretti per la gestione della situazione venutasi a creare. Viene sin d'ora precisato che Locare S.r.l. non sarà e/o potrà essere parte di alcun procedimento giudiziale che dovesse essere promosso dal Cliente/Locatore nei confronti del Conduttore. Nell'ipotesi in cui la situazione di crisi non fosse definita, Locare S.r.l. si rende disponibile ad intervenire in luogo del conduttore, corrispondendo al Locatore una somma pari ai canoni di locazione scaduti fino alla data di emissione del provvedimento giudiziale che accerta l'intercorsa morosità e/o comunque per un importo massimo di euro 25.000,00. Rimane inteso che la richiesta nei confronti di Locare S.r.l. è esperibile solo ed esclusivamente a seguito del mancato pagamento dei canoni di locazione e/o degli oneri condominiali da parte del Conduttore e a condizione che il CLIENTE/Locatore ottenga nei confronti del Conduttore un provvedimento di sfratto per morosità nonché del provvedimento d'ingiunzione che attesti l'intervenuta morosità. Il Cliente/Locatore dovrà, entro 30 giorni dal primo mancato pagamento, informare Locare S.r.l. per il tramite della Centrale Operativa la quale, verificata la regolarità della richiesta gestirà, direttamente o attraverso i partner convenzionati nel termine massimo di 30 (trenta) giorni, la trattazione stragiudiziale della vertenza al fine di realizzare il bonario componimento della controversia. Ove il tentativo di definizione stragiudiziale della controversia non dovesse riuscire, la Centrale Operativa di Locare S.r.l., per il tramite del proprio ufficio legale, provvederà ad organizzare l'intervento di un Professionista a cui il Cliente/Locatore potrà affidare l'incarico per la gestione giudiziale della situazione di crisi venutasi a creare. Entro 60 giorni dall'ottenimento del provvedimento di "Convalida di sfratto per morosità" e dall'ottenimento del "Decreto Ingiuntivo", la Centrale Operativa provvederà a corrispondere in luogo del Conduttore al Cliente/Locatore l'indennità di Allotment maturata pari ai canoni scaduti ed insoluti fino alla data di rilascio dell'immobile fissata nel provvedimento giudiziale e fino alla concorrenza di 6 mensilità del canone indicato nel contratto di locazione, con il massimo assoluto di € 25.000,00 (venticinquemila/00). Il servizio di assistenza stragiudiziale è richiedibile entro 30 giorni dal primo mancato pagamento e dopo che siano trascorsi almeno 4 mesi dall'attivazione del servizio e può essere erogato per un massimo di 3 volte nel corso della durata della card stessa. Per le richieste successive alla prima è necessario che siano trascorsi almeno 120 giorni dalla chiusura della precedente pratica. Viene sin d'ora previsto che nel caso in cui Locare S.r.l. dovesse corrispondere le somme in luogo del Conduttore il Cliente/Locatore sin d'ora dichiara di surrogare nei diritti maturati Locare S.r.l.

c) **HOME ASSISTANCE:** è il servizio di assistenza incluso nel servizio di "Rent Warranty", che consente al Locatore che all'atto del rilascio dell'immobile dovesse riscontrare la presenza di danni arrecati all'immobile e/o ai beni mobili ivi ubicati derivanti da mancata buona conduzione dei locali, di ottenere l'invio di un artigiano che effettui le riparazioni o le sostituzioni necessarie al ripristino dei beni danneggiati. Per richiedere il servizio il cliente dovrà contattare la Centrale Operativa di Locare S.r.l. la quale, verificata la regolarità della richiesta, provvederà ad organizzare l'intervento di un artigiano, assumendo a proprio carico ed entro il limite massimo di tre mensilità del canone indicato nel contratto di locazione per intervento (IVA inclusa) i costi della riparazione d'urgenza. Nel caso in cui il costo delle riparazioni dovesse superare il limite massimo delle tre mensilità, la Centrale Operativa provvederà a comunicare al cliente, titolare della card la tariffa scontata applicata dagli artigiani interpellati, i tempi e le modalità del relativo pagamento. A fronte della ricezione del pagamento della differenza, Locare S.r.l. provvederà a organizzare e curare l'erogazione della prestazione richiesta. Il servizio è richiedibile dopo che siano trascorsi almeno 4 mesi dall'acquisto della card e può essere erogato per un massimo di 1 volta nel corso della durata della card stessa.

3) Proposta da parte del Cliente/Locatore e del Conduttore

Il Cliente/Locatore ed il Conduttore, congiuntamente tra loro, dovranno richiedere a Locare S.r.l. l'attivazione dei Servizi mediante il caricamento del modulo denominato "Modulo di Richiesta" datato e sottoscritto sul portale web di Locare S.r.l., che verrà come Proposta contrattuale. Viene sin d'ora precisato che Locare S.r.l. potrà valutare di non concludere il Contratto e di non dare seguito all'attivazione Servizi richiesti qualora sussistano i seguenti presupposti: • se il Cliente/Locatore ovvero il Conduttore risultino iscritti nel registro dei protesti o soggetto a procedure esecutive; • se il Cliente/Locatore ovvero il Conduttore sia soggetto ad una procedura concorsuale nella sua qualità di Titolare d'impresa o Legale Rappresentante di società; • se il Cliente/Locatore ovvero il Conduttore non documenta la propria identità o non rende disponibili gli altri dati necessari per l'attivazione del servizio. La Proposta si considera irrevocabile secondo l'art. 1329 cod. civ., per il periodo di 20 (venti) giorni dal momento della ricezione della stessa da parte di Locare S.r.l. Il Cliente/Locatore ed il Conduttore sono responsabili della veridicità delle informazioni fornite e riconoscono a Locare S.r.l. il diritto di assumere eventuali ulteriori informazioni ai fini dell'attivazione del Servizio, nel rispetto della normativa vigente.

4) Accettazione della proposta - Conclusione del Contratto - Termine essenziale

Il Contratto avente ad oggetto i servizi richiesti dal Cliente/Locatore e dal Conduttore (di seguito, "Contratto"), che si compone delle presenti Condizioni, del Modulo di Proposta e dei suoi allegati, si perfeziona nel momento in cui Locare S.r.l. comunica per iscritto la propria accettazione. Successivamente alla comunicazione di accettazione e di restituzione del contratto firmato da parte di Locare S.r.l., il cliente/Locatore e/o il Conduttore dovranno corrispondere, nei termini e modalità indicati nel modulo di accettazione, le somme richieste da Locare S.r.l. Successivamente al ricevimento del pagamento Locare S.r.l. consegnerà al cliente/Locatore il Certificato di Servizio, con la precisazione che in caso di mancato o parziale pagamento dei corrispettivi come determinati nel documento di accettazione della proposta, Locare S.r.l. sarà autorizzata a non attivare il servizio. Le parti pattuiscono espressamente che entro i successivi 15 giorni dal ricevimento del Certificato di Servizio, il Cliente/Locatore e/o il Conduttore dovranno far pervenire a Locare S.r.l. il contratto di locazione sottoscritto. Il Cliente/Locatore e/o il Conduttore potranno trasmettere il contratto di locazione a Locare S.r.l. a mezzo e-mail all'indirizzo: info@locare.online il tutto entro il termine di cui sopra.

5) Clausola Risolutiva espressa e Condizione Risolutiva

Le parti pattuiscono che qualora il Cliente/Locatore e/o il Conduttore non provvedano a corrispondere quanto dovuto per l'attivazione del servizio entro i 15 giorni successivi dalla comunicazione di accettazione di Locare S.r.l., quest'ultima si riserva la facoltà di risolvere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. il presente contratto, mediante comunicazione scritta da inviarsi al Cliente/Locatore e al Conduttore.

6) Durata del contratto

Il presente contratto produrrà i suoi effetti dalla data in cui Locare S.r.l. avrà comunicato al Cliente/Locatore e al Conduttore l'accettazione della proposta e cesserà di produrre i suoi effetti al momento della prima scadenza del contratto di locazione sottoscritto tra il Cliente/Locatore e il Conduttore e gli effetti del presente contratto non sono tacitamente rinnovabili. Vengono in ogni caso fatte salve le ipotesi di recesso da parte del Cliente/Locatore e/o del Conduttore come previsto ai successivi articoli 7.

7) Diritto di recesso

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 52 del D.lgs. n. 206/2005 (Codice del Consumo), è riconosciuta al Cliente/Locatore e al Conduttore, qualora anche uno solo dei due sia qualificabile come Consumatore ai sensi della citata normativa, il diritto di recedere dal contratto stesso senza doverne indicare le ragioni, entro 14 (quattordici) giorni dalla conclusione del presente contratto. Il diritto di recesso potrà essere esercitato dal Cliente/Locatore e/o dal Conduttore trasmettendo a Locare S.r.l., Viale del Lavoro 2/G Vigonza, una dichiarazione esplicita della sua decisione di recedere dal contratto, nel rispetto del modello messo a disposizione da parte di Locare S.r.l. sul proprio sito internet. Locare S.r.l. rimborserà al Cliente/Locatore e/o al Conduttore (in base a chi ha corrisposto i compensi) entro 14 (quattordici) giorni dalla ricezione della comunicazione di recesso, tutti i pagamenti ricevuti compresi eventuali costi di consegna. Il rimborso verrà effettuato utilizzando lo stesso mezzo di pagamento usato dal Cliente/Locatore e/o al Conduttore per la transazione iniziale, salvo che chi ha eseguito il pagamento abbia espressamente convenuto altrimenti e, in ogni caso, senza che questi debba sostenere alcun costo quale conseguenza di tale rimborso. In ogni caso Locare S.r.l. mette a disposizione del Cliente/Locatore e del Conduttore le Istruzioni tipo sul recesso - ai sensi dell'art.49, comma 4, Codice del Consumo, come da allegato al presente contratto.

8) Modalità di rimborso da parte di Locare S.r.l.

Qualora il Cliente/Locatore abbia richiesto ed ottenuto il servizio di Rent Warranty si precisa che l'assistenza prestata è in ogni caso soggetta alle condizioni indicate al punto b) dell'articolo 2 con la conseguenza che la richiesta di pagamento a Locare S.r.l. potrà essere espressa da parte del Cliente/Locatore fermo restando che quest'ultimo dovrà ottenere:

- provvedimento di sfratto per morosità;
- provvedimento d'ingiunzione di pagamento nei confronti del Conduttore;

Locare S.r.l., in ogni caso, sarà obbligata alla corresponsione, in luogo del Conduttore, la somma pari ai canoni scaduti ed insoluti fino alla data di rilascio dell'immobile fissata nel provvedimento giudiziale ed in ogni caso fino alla concorrenza massima di 6 mensilità del canone indicato nel contratto di locazione, con il massimo assoluto di € 25.000,00 (venticinquemila/00). Il pagamento avverrà entro i 60 giorni dalla data dell'ottenimento di ambo i provvedimenti di cui sopra. Rimane inteso che contestualmente al pagamento da parte di Locare S.r.l. a favore del Cliente/Locatore delle somme dovute dal Conduttore, fermo restando il limite di cui sopra, Locare S.r.l. sarà surrogata nei diritti spettanti al Cliente/Locatore per le somme corrisposte in luogo del Conduttore. Pertanto, Locare S.r.l. a seguito del pagamento, sarà legittimata a poter agire per il recupero delle somme corrisposte direttamente nei confronti del Conduttore.

9) Regole Generali

I servizi di assistenza possono essere ottenuti dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 18.30 - contattando la Centrale Operativa raggiungibile tramite il numero 049.6226044 o tramite App. per dispositivi mobili. Il Cliente, al momento della chiamata, dovrà comunicare:

- a) Cognome e Nome dell'intestatario della tessera;
- b) tipologia, numero e scadenza della tessera;
- c) indirizzo e recapito telefonico;
- d) il tipo di assistenza necessaria.

Gli interventi di assistenza devono essere richiesti alla Centrale Operativa e da questa direttamente disposti ovvero espressamente autorizzati.

10) Servizi esclusi

I servizi offerti da Locare S.r.l. non possono essere richiesti in caso in cui:

- a) il conduttore risulti persona diversa da quella indicata, ovvero risulti che la conduzione sia stata affidata a più soggetti, non tutti dichiarati nel contratto di adesione;
- b) l'immobile locato risulti diverso da quello comunicato nella domanda di adesione;
- c) le condizioni contrattuali della locazione risultino diverse da quelle comunicate nella domanda di adesione;
- d) il contratto di locazione non risulti registrato entro il termine di 30 giorni dalla sua sottoscrizione;
- e) il contratto di locazione non sia assistito dalle garanzie comunicate in fase di adesione;
- f) le informazioni sul conduttore, comunicate nell'ambito del modulo di adesione, risultino essere errate e/o non rispondenti al vero;
- g) la richiesta di intervento venga effettuata quando non siano trascorsi almeno 4 mesi dall'acquisto della card e limitatamente alla "Rent Warranty" dopo che siano trascorsi 30 (trenta) giorni dal primo mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore.

11) Contratto a favore di terzo fruitore

Nel Modulo di Adesione, il Cliente può indicare un terzo quale fruitore dei servizi oggetto del contratto, cui sarà intestata la Carta dei Servizi rilasciata a seguito della conclusione del contratto. In tal caso il Cliente/Locatore si impegna a rendere note al terzo fruitore le presenti Condizioni Generali e a garantirne il rispetto da parte di quest'ultimo, con particolare riferimento alle previsioni relative alle modalità di fruizione dei servizi di Salvaffitto Commerciale. Il Cliente si impegna altresì a rendere nota al terzo fruitore l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016. In caso di inadempimento da parte del terzo fruitore di qualunque obbligo su di esso gravante in base al contratto, Locare S.r.l. potrà rivalersi direttamente nei confronti del Cliente.

12) Disciplina del rapporto

Le presenti disposizioni sostituiscono qualsiasi precedente accordo relativo alla fornitura dei Servizi. Tutti gli allegati formano parte costitutiva ed integrante del presente Contratto.

13) Conoscibilità delle condizioni

Le presenti Condizioni Generali di Contratto sono rese note ed opponibili mediante pubblicazione sul sito internet www.locare.online

14) Foro competente

Le parti pattuiscono che eventuali controversie che dovessero insorgere aventi ad oggetto la validità, l'esecuzione, l'interpretazione del contratto dovranno essere risolte con l'ausilio dello strumento delle ADR (Alternative Dispute Resolution) avanti un organismo di mediazione accreditato che possa tentare la definizione bonaria dell'eventuale vertenza insorta. Rimane inteso che in difetto di definizione bonaria, le controversie derivanti dall'interpretazione, validità ed esecuzione del servizio saranno di esclusiva competenza del Foro del Cliente.

Locare S.r.l. Innovativa

L'Amministratore Unico

