



CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO - (mod 55B/09)

DEFINIZIONI

Nel presente testo e nei documenti ad esso correlati ai termini sottoelencati viene assegnato il corrispondente significato:

- **Contratto Affitto Protetto:** Il rapporto insorto fra la IIC HOLDING S.p.A. ed il locatore individuato nella proposta contrattuale (mod 55B-01), disciplinato dalle presenti Condizioni di contratto mod 55B/09, stipulato tramite proposta contrattuale (mod 55B-01) e successiva accettazione.
- **Crediti:** i crediti nascenti dal contratto di locazione intercorrente tra locatore e conduttore ed aventi le caratteristiche espressamente indicate nel presente contratto, riferiti esclusivamente ai canoni scaduti e non pagati e, se espressamente previsti: a) agli eventuali danni riscontrati all'immobile e/o ai beni mobili ivi ubicati di proprietà del locatore cedente (espressamente richiamati nel contratto di locazione); b) al pagamento delle spese legali eventualmente sostenute per l'ottenimento del titolo di sfratto per morosità riconosciute dal competente organo giurisdizionale a carico del conduttore soccombente. E' espressamente escluso ogni altro credito eventualmente intercorrente tra il locatore ed il conduttore.
- **Cessione:** Contratto di cessione di credito pro soluto (senza garanzia di solvibilità del conduttore ceduto).
- **Titolo definitivamente esecutivo:** Decreto ingiuntivo non opposto, ovvero sentenza passata in giudicato.
- **Procedura esecutiva:** Azione di recupero coattivo dei crediti, da espletarsi sui beni mobili ed immobili del conduttore e dei suoi eventuali garanti, nonché su eventuali diritti pignorabili (ad esempio quinto dello stipendio). La procedura esecutiva, ai sensi del presente accordo è da ritenersi infruttuosa dopo l'avvenuto esperimento del primo pignoramento negativo, e cioè nel caso in cui ci si trovi in totale o parziale assenza di beni da sottoporre ad esecuzione ed il conduttore ed i suoi eventuali garanti, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche penale, abbiano dichiarato di non possedere altri beni da sottoporre a pignoramento. La procedura esecutiva dovrà ritenersi infruttuosa anche nell'ipotesi di dichiarazione di fallimento del conduttore e dei suoi eventuali garanti con conseguente inserimento del credito vantato nel passivo fallimentare degli stessi.
- **Azioni legali:** Azioni giudiziarie, svolte con il necessario ausilio di un legale abilitato, tese ad ottenere il titolo definitivamente esecutivo nonché all'espletamento della procedura esecutiva.
- **Prezzo di cessione:** Valore nominale del credito oggetto di cessione, riconosciuto da IIC HOLDING S.p.A. al locatore/cedente.
- **Costo:** somma corrisposta dal Locatore/cedente a IIC HOLDING S.p.A. quale corrispettivo dell'impegno assunto con il presente contratto. In nessun caso il locatore potrà richiedere la restituzione, neanche parziale, del costo. In particolar modo non potrà richiedere restituzione e/o riduzione del costo sostenuto nel caso di mancata conclusione del contratto di locazione ovvero di minor durata dello stesso. L'efficacia del presente contratto è subordinata all'avvenuto pagamento del Costo ad IIC HOLDING S.p.A. IIC HOLDING S.p.A. riconosce efficacia al presente contratto anche qualora il pagamento del costo sia stato effettuato dal conduttore ceduto, in virtù di esplicito accordo intervenuto tra esso conduttore ceduto ed il locatore cedente. IIC HOLDING S.p.A. presumerà l'esistenza di tale accordo, senza necessità di comunicazione alcuna, in caso di avvenuto pagamento del costo da parte del conduttore.

Art.1 – Impegno di IIC HOLDING S.p.A. - La IIC HOLDING S.p.A. si impegna irrevocabilmente ad acquistare pro soluto, i crediti, così come definiti nel presente atto, scadenti nel periodo individuato nel presente contratto nei confronti del conduttore dell'immobile. I crediti per essere oggetto di acquisto dovranno essere assistiti da garanzia personale dei soggetti garanti eventualmente indicati nel presente contratto.

Art.2 - Limiti di cessione - Il valore nominale massimo dei crediti cedibili a IIC HOLDING S.p.A. in relazione al presente contratto è quello indicato nella proposta contrattuale in riferimento a ciascuna tipologia di credito cedibile.

Art.3 – Procedura di cessione dei crediti relativi a canoni di locazione. - Il locatore, al fine di cedere i crediti corrispondenti a canoni di locazione scaduti e non pagati, dovrà rispettare la seguente procedura:

- Entro 90 giorni** dalla data di scadenza del primo canone rimasto insoluto dovrà inviare alla IIC HOLDING SpA apposita comunicazione di insoluto allegando: 1) copia dell'atto di citazione e contestuale intimazione di sfratto per morosità **già depositata** presso il tribunale competente; 2) copia del contratto di locazione; 3) copia della eventuale garanzia personale rilasciata dai soggetti garanti indicati nella proposta contrattuale.
- Continuare **diligentemente** la procedura di sfratto per morosità fino all'ottenimento del rilascio dell'immobile.
- Intraprendere la necessaria procedura esecutiva, tesa ad ottenere il recupero del credito vantato nei confronti del conduttore insolvente, e dei suoi eventuali garanti, per i canoni maturati e non pagati
- comunicare a IIC HOLDING SpA l'esito delle procedure intraprese (liberazione dell'immobile e recupero credito) **entro 30 giorni** dal termine di ciascuna procedura allegandone idonea documentazione
- ricevuta la proposta di acquisto da parte di IIC HOLDING S.p.A., accettarla e rinviarla, nel termine perentorio di giorni 30, alla IIC HOLDING SpA.

Art.4 – Procedura di cessione di crediti relativi a risarcimento dovuto per danni arrecati all'immobile e/o ai beni mobili ivi ubicati. - Il locatore, al fine di cedere i crediti vantati nei confronti del conduttore e dei suoi garanti, relativamente al risarcimento dovuto per i danni arrecati all'immobile e/o ai beni mobili ivi ubicati, dovrà rispettare la seguente procedura:

- riscontrare e verbalizzare i danni all'atto del rilascio dell'immobile.
- Comunicare alla IIC HOLDING S.p.A. l'esistenza dei danni entro 30 giorni dal rilascio dell'immobile, allegando: 1) copia del contratto di locazione; 2) copia del verbale di rilascio; 3) preventivo di spesa; 4) copia della eventuale garanzia personale rilasciata dai soggetti garanti indicati nella proposta contrattuale.
- Intraprendere, entro 90 giorni dalla data di rilascio dell'immobile, le necessarie azioni monitorie tese all'accertamento del diritto al risarcimento dei danni.
- Trasmettere alla IIC HOLDING S.p.A. copia del titolo definitivamente esecutivo ottenuto per il risarcimento dei danni, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'ottenimento.
- Ricevuta la proposta di acquisto da parte di IIC HOLDING S.p.A., accettarla e rinviarla, nel termine perentorio di 30 giorni alla IIC HOLDING SpA.

Art. 5 – Procedura di cessione di crediti vantati dal locatore nei confronti del conduttore relativi al pagamento delle spese legali sostenute per l'intentata procedura di sfratto per morosità. - Il locatore, al fine di cedere i crediti relativi a spese legali liquidate dal competente

organo giurisdizionale a carico del conduttore soccombente per l'ottenimento di titolo di sfratto per morosità, è tenuto a rispettare la seguente procedura:

- Comunicare, allegando copia dell'atto, alla IIC HOLDING S.p.A. entro 90 giorni dall'ottenimento del titolo di sfratto per morosità, l'importo delle spese legali liquidate in danno al conduttore e per le quali il procuratore del locatore non si sia dichiarato antistatario.
- Ricevuta la proposta di acquisto da parte di IIC HOLDING S.p.A., accettarla e rinviarla, nel termine perentorio di 30 giorni alla IIC HOLDING SpA.

Art.6 - Prezzo di cessione - Il corrispettivo di ogni cessione è stabilito nel valore nominale di ciascun credito effettivamente ceduto, entro il limite del valore nominale massimo indicato nella proposta contrattuale in riferimento a ciascuna tipologia di credito cedibile.

Il pagamento del corrispettivo di cessione sarà effettuato entro i 30 gg. successivi alla conclusione della singola cessione.

Art.7 - Liberazione di IIC HOLDING S.p.A. - IIC HOLDING S.p.A. sarà liberata dall'obbligo di acquistare i crediti vantati dal locatore qualora:

- il locatore non abbia rispettato i termini e le procedure di cui ai precedenti artt. 3, 4 e 5;
- gli elementi forniti a IIC HOLDING S.p.A. per la formulazione della proposta contrattuale risultino totalmente o parzialmente difformi dalla realtà;
- il contratto di locazione individuato nella proposta contrattuale non risulti registrato nei termini previsti dalla normativa vigente.

Art.8 – CONDIZIONE PARTICOLARE "A" - Il locatore ha facoltà, esclusivamente al momento dell'invio della comunicazione di cui al punto a) dell'art.3 delle presenti Condizioni di contratto, di richiedere l'applicazione della presente Condizione Particolare "A". In tal caso:

- Il locatore sarà esonerato dall'intraprendere le azioni monitorie previste dalla lettera c) dell'art.3;
- Il valore nominale massimo dei crediti corrispondenti a canoni di locazione scaduti e non pagati cedibili a IIC HOLDING S.p.A. in relazione al presente contratto sarà pari a 8 canoni mensili e il valore nominale massimo di ciascuno di essi sarà pari al valore indicato nella proposta contrattuale alla voce "Valore Massimo di cessione mensile";
- la proposta di acquisto sarà inviata da IIC HOLDING S.p.A. entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui alla lettera a) dell'art.3;
- Il pagamento del corrispettivo di cessione sarà effettuato entro i 30 gg. successivi al perfezionamento della cessione secondo le seguenti modalità: immediato pagamento dei crediti scaduti e non pagati alla data di cessione del credito; successivo pagamento mensile dei crediti che di volta in volta andranno a scadere, conformemente al contratto di locazione.

Art.9 - Foro competente - In caso di controversie, foro competente in via esclusiva sarà quello di S. MARIA C.V. sez. dist. di Aversa.

Art.10 – Forma delle comunicazioni – Ogni comunicazione alla IIC HOLDING S.p.A., relativa all'esecuzione del presente contratto, dovrà essere effettuata esclusivamente con raccomandata a.r. alla sede operativa della società in Aversa (CE) – 81031 – Via Pacinotti n.6. La società non riconoscerà valore legale, anche ai fini del rispetto dei termini, a forme diverse di comunicazione.

Art.11 – Costo - Il cedente riconosce alla IIC HOLDING S.p.A. la somma indicata nel contratto quale compenso per l'impegno assunto con il presente accordo.

IL LOCATORE CEDENTE

IIC HOLDING S.P.A.

Agli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c. i sottoscritti dichiarano di approvare espressamente le norme contenute nei seguenti punti del presente contratto: art.2 (Limiti di cessione); art.3 (Procedura di cessione dei crediti relativi a canoni di locazione); art.4 (Procedura di cessione dei crediti relativi a risarcimento danni); art.5 (Procedura di cessione dei crediti per spese legali); art.6 (Prezzo di cessione); art.7 (Liberazione di IIC HOLDING S.p.A.); art.8 (Condizione particolare "A" – riduzione del limite di cessione); art.9 (Foro competente in via esclusiva); art.10 (Forma delle comunicazioni).

IL LOCATORE CEDENTE

IIC HOLDING S.P.A.