

Contratto n° XXXXXX - Emesso in Roma, il XXX/XXX/XXXXXX

Spett.le LOCATORE  
 XXXXXXXXXXXXXXXX  
 P Iva/Cod. Fisc: XXXXXXXXXXXXXXXX  
 (di seguito indicato CEDENTE)

In riferimento al contratto di locazione da Lei sottoscritto con il Locatario NOME LOCATARIO XXXXXXXXXXXX con sede/residenza in XXXXXXXXXXXX - P.IVA/C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, la sottoscritta Cred.it S.p.a. Società Autorizzata dalla Questura di Foggia per l'esercizio dell'attività di valutazione, acquisto, gestione e recupero di crediti ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, 11, 115 e 120 TULPS n. 773/1931 art.201 del Regolamento di esecuzione n. 635/1940 e art. 19 L. 240/1990 con sede legale in Via Sistina, 121 - 00187 Roma e P.IVA n. 10954791009 - Licenza P.S. Cat. 13.B/2017 rilasciata dalla Questura di FG in data 21.07.2017 ex art. 115 TULPS, attesta l'avvenuta conclusione del contratto denominato **Affitto Garantito B+**, e disciplinato dalle condizioni generali di contratto. Di seguito le indichiamo le caratteristiche del contratto e per ciascuna tipologia di credito.

DESCRIZIONE	VALORE MASSIMO
Canoni di locazione non pagati	€ XXX
Danni arrecati all'immobile e/o a beni mobili ivi ubicati e/o spese condominiali	€ XXX
Spese legali relative a procedure di sfratto per morosità	€ XXX
Canone mensile	€ XXX
Totale Massimali Contratto	€ XXX
Immobile sito in:	€ XXX
Durata	€ XXX

FIRMA DI: NOME LOCATARIO  
 XXXXXX

Il Locatario

FIRMA DI: NOME LOCATORE XXXXXX

Il Locatore cedente

CRED.IT S.P.A.

COPIA PER LOCATORE DEL CONTRATTO N°: XXX

**Affitto Garantito è un marchio di Cred.it S.p.a.** - Capitale Sociale € 5.200.000,00 i.v. - Codice Fiscale e Partita IVA 10954791009 - Reg. Imprese di Roma n. 10954791009 - C.C.I.A.A. Roma - REA n. 1267202 - Società Autorizzata dalla Questura di Foggia per l'esercizio dell'attività di valutazione, acquisto, gestione e recupero di crediti ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, 11, 115 e 120 TULPS n. 773/1931 art. 201 del Regolamento di esecuzione n. 635/1940 e art. 19 L. 240/1990 [www.creditspa.it](http://www.creditspa.it) - email: [amministrazione@creditspa.it-cred.itspa@legalmail.it](mailto:amministrazione@creditspa.it-cred.itspa@legalmail.it)

• DIREZIONE GENERALE: Via Carmine Vecchio, 50 - 71036 Lucera (FG) - tel. +39 0881 1813017 / +39 0881 1813018 - cred.itspa@legalmail.it  
 • SEDE LEGALE: Via Sistina, 121 - 00187 Roma - tel. +39 06 94443287 / fax +39 06 92931763

## CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO "AFFITTO GARANTITO B+"

Revisione del 11/05/2022

### PREMESSA

- a) Cred.it S.pa. Società Autorizzata dalla Questura di Foggia è interessata ad acquistare, a specifiche condizioni esplicitate nella presente scrittura, crediti che risultino certi, liquidi ed esigibili sulla base di un titolo esecutivo e relativi a: morosità del conduttore nei contratti di locazione, spese condominiali non pagate dal conduttore, spese legali liquidate dal Tribunale competente nel provvedimento di convalida dello sfratto, o in provvedimenti ad esso correlati quali ordinanze endoprocedimentali o decreti ingiuntivi contestuali alla pronuncia di cui sopra nonché crediti derivanti da risarcimento danni arrecati all'immobile locato e/o beni mobili ivi ubicati;
- b) il locatore, con la propria sottoscrizione, dichiara di aver preventivamente ricevuto tutte le informazioni relative al presente contratto preliminare di acquisto di crediti futuri e di aver compreso pienamente la natura dello stesso, che è quella di realizzare un'operazione finanziaria di cessione di crediti futuri;
- c) pertanto, le parti, con la stipulazione del presente contratto, hanno espressamente escluso ogni volontà di concludere un negozio di garanzia, ovvero avente natura assicurativa, atteso le finalità specificate sub b).

Tanto premesso si conviene e stipula quanto segue:

### Art. 1. Premessa

Le premesse sono parte integrante del presente negozio e costituiscono patto. Le parti, con la stipulazione del presente contratto, hanno espressamente escluso ogni volontà di concludere un negozio di garanzia, ovvero avente natura assicurativa;

### Art. 2. Definizioni

- **Affitto Garantito B:** Lettera di intenti tra la Cred.it S.p.a e il Locatore disciplinata dalle presenti condizioni generali.
- **Cred.it S.p.a:** svolge l'attività di acquisto di crediti.
- **Contratto di Locazione:** il contratto indicato nel frontespizio del presente contratto con indicazione dei dati anagrafici del locatore e del conduttore nonché dell'ubicazione dell'immobile oggetto del contratto di godimento.
- **Immobile:** l'unità immobiliare identificata nel frontespizio del presente contratto.
- **Cessione Pro-Solvendo:** La Cred.it S.p.a., mediante la redazione di un contratto di cessione del credito, acquista pro-solvendo i crediti del locatore cedente, previo rispetto delle presenti condizioni. 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 e il conduttore e 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 nelle ipotesi di dichiarazione di fallimento del conduttore e dei suoi eventuali garanti con conseguente inserimento del credito vantato nel passivo fallimentare degli stessi.
- **Crediti:** i crediti nascenti dal contratto di locazione intercorrente tra locatore/cedente e conduttore aventi le caratteristiche espressamente indicate nel presente contratto, riferiti esclusivamente:
  1. Ai canoni scaduti e non pagati e fino alla convalida dello sfratto se espressamente previsti;
  2. Agli eventuali danni riscontrati agli immobili e/o ai beni mobili ivi ubicati di proprietà del locatore cedente (espressamente richiamati nel contratto di locazione);
  3. Al pagamento delle Spese legali eventualmente sostenute per l'ottenimento del titolo di sfratto per morosità riconosciuto dal competente organo giurisdizionale a carico del conduttore soccombente;
  4. Le eventuali Spese condominiali versate dal locatore. E' espressamente escluso ogni altro credito eventualmente intercorrente tra il locatore e il conduttore.

- **Formula esecutiva:** la formula prevista dall'art. 475 c.p.c.
- **Titolo Esecutivo:** atto giuridico munito della formula di cui all'art. 475 c.p.c. e cioè il documento che consente di promuovere esecuzione forzata nei confronti del debitore ceduto, persona fisica o giuridica.
- **Atto di coobbligazione:** il contratto autonomo di garanzia con il quale un soggetto terzo non contraente si costituisce fideiussore del locatario a favore della Cred.it S.p.a. a prima richiesta e con rinuncia ad ogni eccezione proponibile dal debitore principale relativamente agli importi oggetto di cessione.
- **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.

### Art. 3. Oggetto del contratto

La Cred.it S.p.a si rende disponibile a gestire i crediti mediante un contratto di cessione pro-solvendo, così come definiti nel presente atto, scaduti nel periodo individuato nel presente contratto nei confronti del conduttore dell'immobile. I crediti dovranno essere originati da fatti accaduti almeno 120 giorni dopo la decorrenza del presente contratto e sempre che il locatario abbia regolarmente corrisposto i canoni dei primi 3 mesi del contratto di locazione. I crediti per essere gestiti dalla Cred.it S.p.a. direttamente o indirettamente, dovranno essere certi, reali ed esigibili ed assistiti da garanzia personale dei soggetti garanti eventualmente indicati nel presente contratto. La Cred.it S.p.a, con mandato specifico del locatore, effettua la sola gestione stragiudiziale dei crediti. Il locatore potrà conferire un solo mandato alla Cred.it S.p.a.

### Art. 4. Limiti

In riferimento a ciascuna tipologia di credito gestibile da Cred.it S.p.a, il valore massimo è quello indicato nella pagina n. 1 del presente contratto.

### Art. 5 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:

- 5.1 Entro 45 giorni dalla data di scadenza del primo canone rimasto insoluto dovrà avviare le procedure per ottenere lo sfratto per morosità.
- 5.2 Inviare a Cred.it S.p.a apposita comunicazione di insoluto allegando:
  - 5.2.1 Copia della convalida di sfratto per morosità;
  - 5.2.2 Copia del contratto di locazione regolarmente registrato;
  - 5.2.3 Copia dell'eventuale garanzia personale rilasciata dai/dai soggetti garanti indicati nella proposta contrattuale;

Tutta la documentazione sopra elencata dovrà essere inviata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla convalida dello sfratto.



5.3 Ricevuta la proposta di acquisto da parte della Cred.it S.p.a., accettarla e rinviarla, nel termine perentorio di giorni 30, alla Cred.it S.p.a.

5.4 La Cred.it S.p.a. non si rende disponibile fin da ora ad acquistare crediti corrispondenti a canoni di locazione dovuti per il rilascio dell'immobile senza il dovuto preavviso. Qualora il locatario abbandoni spontaneamente l'immobile, il locatore dovrà intraprendere le necessarie azioni monitorie tese all'accertamento del diritto al risarcimento. Inoltre, la Cred.it S.p.a. non si rende disponibile ad acquistare i crediti corrispondenti agli ultimi due canoni di locazione scaduti e non pagati, che precedono la scadenza del relativo contratto.

5.5 Al termine della fase stragiudiziale, il locatore ricevuta comunicazione di esito da parte della Cred.it S.p.a., dovrà comunicare, entro 15 giorni dalla stessa, la propria intenzione alla Cred.it S.p.a.

**Art. 6 Procedura di cessioni di crediti relativi a risarcimenti dovuti per danni arrecati all'immobile e/o ai beni mobili ivi ubicati e/o spese condominiali**

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 e/o spese condominiali, dovrà rispettare la seguente procedura:

6.1 Ricontrare e verbalizzare i danni all'atto del rilascio dell'immobile. 6.2 Comunicare alla Cred.it S.p.a l'esistenza dei danni entro 30 giorni dal rilascio dell'immobile, allegando:

6.2.1 Copia del contratto di locazione registrato;

6.2.2 Copia del verbale di rilascio;

6.2.3 Preventivo di spesa;

6.2.4 Copia dell'eventuale garanzia personale rilasciata dai soggetti garanti indicati nella proposta contrattuale.

6.3 Intraprendete entro 30 giorni dalla data di rilascio dell'immobile, le necessarie azioni monitorie tese all'accertamento del diritto al risarcimento dei danni.

6.4 Trasmettere alla Cred.it S.p.a copia del titolo definitivamente esecutivo ottenuto per il risarcimento dei danni, entro il termine perentorio di 30 giorni dall'ottenimento. 6.5 Ricevuta la proposta di acquisto da parte della Cred.it S.p.a., accettarla e rinviarla, nel termine perentorio di 30 giorni alla Cred.it S.p.a.

6.6 Al termine della fase stragiudiziale, il locatore, ricevuta la comunicazione di esito da parte della Cred.it S.p.a, dovrà comunicare, entro 15 giorni dalla stessa, la propria intenzione alla Cred.it S.p.a.

**Art. 7 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:

1. Comunicare, allegando copia dell'atto, alla Cred.it S.p.a. entro 30 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.

2. Ricevuta la proposta di acquisto da parte della Cred.it S.p.a., accettarla e rinviarla nel termine perentorio di 30 giorni alla Cred.it S.p.a.

3. Al termine della fase stragiudiziale, il locatore, ricevuta la comunicazione di esito da parte della Cred.it S.p.a., dovrà comunicare, entro 15 giorni dalla stessa, la propria intenzione alla Cred.it S.p.a.

**Art. 8 Corrispettivo**

La Cred.it S.p.a. si rende disponibile a gestire i crediti nei limiti di cui all'art. 4. In caso di recupero del credito:

- Il corrispettivo spettante alla Cred.it S.p.a., per la gestione e recupero del credito, è pari al 15% della somma recuperata.

- La somma recuperata sarà elargita al locatore ridotta del 15% come sopra specificato, entro i 15 giorni successivi all'avvenuto recupero della stessa.

**Art. 9 Liberazione della Cred.it S.p.a.**

La Cred.it S.p.a sarà liberata dall'obbligo di acquistare i crediti vantati dal locatore qualora:

a. Il locatore non abbia rispettato i termini e le procedure di cui ai precedenti art. 5, 6, 7 e 8;

b. Gli elementi forniti a Cred.it S.p.a. per la formulazione della proposta contrattuale risultino totalmente o parzialmente difformi dalla realtà;

c. Il contratto di locazione individuato nella proposta contrattuale non risulti registrato nei termini previsti dalla normativa vigente.

**Art. 10 Recesso**

Il locatore potrà recedere dal presente contratto entro 30 giorni dalla data di emissione dello stesso, provando che il contratto di locazione non è stato più stipulato, salvo l'obbligo di rimborsare le spese sostenute per l'attività di istruttoria svolta.

**Art. 11 Foro Competente**

Per qualsivoglia controversia concernente il presente contratto, foro di competenza esclusivo è quello di Foggia (FG).

**Art. 12 Forma delle comunicazioni**

Tutte le comunicazioni, relative al presente contratto, dovranno essere necessariamente inviate alla Cred.it S.p.a., presso la Direzione Generale della società, in via Carmine Vecchio, 50 – 71036 Lucera (FG) a mezzo posta raccomandata A/R.

La Cred.it S.p.a non riconoscerà valore legale, anche ai fini del rispetto dei termini, a forme diverse di comunicazione.

Il Locatore Cedente:

Cred.it S.p.A.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**APPROVAZIONI SPECIFICHE**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 il sottoscritto dichiara di approvare specificatamente le seguenti clausole:

- Art. 4 Condizioni di acquisto dei crediti e decadenza;
- Art. 5 Modalità di acquisto dei crediti, stipulazione contratto di cessione;
- Art. 6 Corrispettivo acquisto crediti;
- Art. 7 Durata e decorrenza del presente contratto;
- Art. 8 Termini di pagamento del locatore;
- Art. 9 Recesso;
- Art. 10 Condizione risolutiva;
- Art. 11 Cessione del contratto;

Il Locatore Cedente

---

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 il sottoscritto dichiara di approvare specificatamente le seguenti clausole:

- Art. 12 Foro competente

Il Locatore Cedente

---

**CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI COMUNI E SENSIBILI**

Ai fini degli articoli, 23, 26 e 43 del D.lgs. 30/06/2003 n. 196, manifesto specifico consenso al trattamento anche consistente nel trasferimento e nella comunicazione alle categorie di soggetti terzi specificati nell'informativa, dei miei dati personali ed, eventualmente, anche di quelli sensibili e al trasferimento dei dati di cui sopra all'estero, anche verso stati non appartenenti all'unione europea;

Che siano strettamente finalizzati all'esercizio dell'impresa organizzata per fornire i servizi finanziari oggetto di contratto che mi riguardano e avvengano in conformità all'informativa di Cred.it S.p.a. presente sul sito web [www.affitto-garantito.it](http://www.affitto-garantito.it).

Prendo atto che senza il presente consenso la Cred.it S.p.a non potrà fornirmi in tutto o in parte i suoi servizi.

Lucera, li XXX/XXX/XXXXXX

Il Locatore Cedente

---

Inoltre, acconsento al trattamento dei miei dati comuni da parte della Cred.it S.p.a. o di altre società del gruppo (società controllanti, controllate o collegate anche indirettamente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge), per iniziative di informazione e promozione commerciale dei propri prodotti e servizi e per rilevazioni sulla qualità del servizio e dei bisogni della clientela.

Lucera, li XXX/XXX/XXXXXX

Il Locatore Cedente

---

**Dichiarazione di trasparenza bancaria**

Nel rispetto delle condizioni sulla trasparenza bancaria dichiaro di aver acquisito dal sito web [www.affitto-garantito.it](http://www.affitto-garantito.it) della società Cred.it S.p.a., copia della seguente documentazione:

- PRINCIPALI DIRITTI DEL CLIENTE
- FOGLIO INFORMATIVO

Lucera, li XXX/XXX/XXXXXX

Il Locatore Cedente

---

**CODICE CONTRATTO: XXXXXXXXX**