

COLIVINGLIGURIA

Documentazione Contrattuale Integrativa

Codice Allegato: C1-01

Allegato C

Regolamento della Casa

La Società

ColivingLiguria S.r.l. Società Benefit e Startup Innovativa
(Rappresentata da Simone Testino)

Dati Fiscali e Registri:

P.IVA: 01939660096

REA: SV - 248967

Contatti Ufficiali:

Email: colivingliguria@gmail.com

PEC: colivingliguria@pec.it

Tel: +39 339 637 9372

Il Firmatario

Questo documento NON è un accordo indipendente, bensì un Allegato tecnico/regolamentare subordinato al Contratto Principale:

Contratto Principale (Rif.):

R2-_____

Versione Allegato: C1-01

I dati anagrafici completi, i recapiti e le firme del Firmatario sono riportati integralmente nel Contratto Principale sopra identificato, al quale il presente Allegato fa indissolubile riferimento.

Informativa Privacy (GDPR):

I dati personali contenuti nel presente allegato (e nel contratto R2-_____) sono trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), come dettagliato nell'Allegato D. Documento riservato.

Luogo: Cairo Montenotte · **Data:** 30 marzo 2026

Art. C1 - Stato Attuale del Regolamento

Si dà atto che, alla data di stipula del presente contratto, il "Regolamento della Casa" è da considerarsi primariamente volto alla regolazione di alcuni aspetti specifici di sicurezza, sgombero e ispezione.

Art. C2 - Manuale di Conservazione e Linee Guida

Il "Manuale di Conservazione" definisce le prescrizioni tecniche per il corretto utilizzo e la manutenzione ordinaria degli spazi e delle dotazioni.

C2.1 Stato delle Linee Guida

Alla sottoscrizione del contratto, il Manuale è in fase di definizione. Il Proprietario si riserva di integrarlo non appena il progetto architettonico e di design interno sarà consolidato.

C2.2 Procedura di Modifica

Qualsiasi integrazione o modifica al Manuale sarà notificata al Firmatario secondo la procedura di **"Modifica Unilaterale per Giustificato Motivo"** disciplinata nell'**All. R**. Una volta accettate, tali norme diventeranno **vincolanti** e la loro violazione comporterà le sanzioni previste nell'**Allegato M**.

Art. C3 - Procedura di Definizione e Aggiornamento

Il Proprietario si riserva il diritto di definire o aggiornare il presente allegato per giustificati motivi (es. serena convivenza, sicurezza, uso degli spazi comuni).

Tutte le procedure per la comunicazione, l'accettazione e l'eventuale recesso del Firmatario in caso di modifica sono regolate esclusivamente da quanto pattuito nell'**All. R**.

Art. C4 - Valore del Regolamento e Sanzioni

Una volta introdotte e accettate secondo la procedura di cui all'**All. R**, le norme del Regolamento della Casa diventeranno vincolanti.

La violazione sostanziale di tali norme costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T**.

In aggiunta, specifiche violazioni (che saranno definite nel Regolamento stesso) potranno comportare l'applicazione di sanzioni economiche. Tali sanzioni verranno gestite come da **Allegato F** ("Gestione Finanziaria"), iscrivendo l'importo della multa nella "Linea di Debito" del Firmatario.

Art. C5 - Fumo e Mozziconi

C5.1 Divieto di Fumo negli Spazi Interni

È severamente vietato fumare all'interno di qualsiasi locale, stanza o spazio comune degli edifici di ColivingLiguria. La struttura è dotata di sensori antifumo. La violazione di tale divieto, accertata visivamente o tramite l'attivazione dei sensori, comporta l'applicazione immediata di una penale di € 50,00.

C5.2 Aree Esterne e Rispetto

È fortemente sconsigliato fumare nelle immediate vicinanze dell'edificio. Si prega di allontanarsi a una distanza sufficiente per evitare che il fumo rientri attraverso finestre, porte o prese d'aria, arrecando disturbo agli altri residenti e permeando gli spazi di ColivingLiguria.

C5.3 Gestione dei Mozziconi

È severamente vietato gettare mozziconi di sigaretta a terra, sia negli spazi interni che esterni di ColivingLiguria, nonché nelle aree pubbliche o private limitrofe. I mozziconi devono essere tassativamente spenti e gettati negli appositi cestini, rispettando le regole di smaltimento rifiuti.

C5.4 Sanzioni per Abbandono Mozziconi

L'abbandono di mozziconi al di fuori degli appositi contenitori comporta l'applicazione di una penale di **€ 50,00** per ogni infrazione rilevata. Tale importo verrà iscritto nella "Linea di Debito" del Firmatario, come disciplinato dall'**Allegato F**.

Art. C6 - Spazzatura e Raccolta Differenziata

Il Firmatario si impegna a rispettare rigorosamente le norme per la raccolta differenziata vigenti all'interno di ColivingLiguria e nel Comune di Cairo Montenotte.

C6.1 Gestione Specifica dei Materiali

- **Carta, Cartone e Legno (Combustibili non inquinanti):** Possono essere conferiti negli appositi spazi dedicati allo stoccaggio della legna e dei materiali combustibili, per essere valorizzati internamente.
- **Plastica:** Deve essere smaltita seguendo scrupolosamente le direttive e i calendari comunali.
- **Vetro:** Viene gestito internamente. Poiché molti barattoli e contenitori vengono riutilizzati, il vetro deve essere separato e consegnato allo staff o riposto nelle aree indicate per il riutilizzo, non gettato.
- **Umido (Organico):** Lo smaltimento avviene tramite sistema di compostaggio interno. È vietato gettare l'umido nella spazzatura indifferenziata.
- **Metalli e Altri Materiali:** Devono essere smaltiti secondo il regolamento comunale vigente.

C6.2 Informazioni e Responsabilità

Maggiori dettagli operativi sono disponibili sull'**All. R**. Con la firma del presente contratto, il Firmatario:

- Conferma di aver compreso le regole di raccolta differenziata applicabili;
- Si assume la piena responsabilità per eventuali sanzioni amministrative derivanti dalla propria errata gestione dei rifiuti, manlevando il Proprietario da ogni onere.

Art. C7 - Stufe e Caminetti

C7.1 Premessa e Responsabilità

Le stufe a legna e i caminetti sono presenti sia nelle aree comuni che nelle stanze private di ColivingLiguria. Tali dispositivi sono **estremamente pericolosi** per due motivi principali:

1. **Rischio Incendio:** Materiali combustibili nelle vicinanze della stufa possono prendere fuoco.
2. **Rischio Avvelenamento Alimentare:** Le ceneri prodotte dalle stufe vengono utilizzate per la coltivazione. Bruciare materiali non idonei (plastica, carta colorata, ecc.) contamina le ceneri e può causare avvelenamento alimentare.

Con la firma del presente contratto, il Firmatario **assume piena e totale responsabilità** per qualsiasi conseguenza derivante dalle proprie azioni relative all'uso delle stufe e dei caminetti. Tale responsabilità include:

- **Conseguenze legali:** Inclusa la possibilità di procedimenti penali e reclusione in caso di incendio doloso o colposo.
- **Conseguenze finanziarie:** Incluso il risarcimento dell'intero valore dell'immobile e dei danni a terzi.

ColivingLiguria e il Proprietario non sono in alcun modo responsabili per condotte improprie relative all'uso delle stufe, sia nelle aree comuni che nelle aree private.

C7.2 Stufe Assegnate.

Nel contratto o nei suoi config è specificato esattamente quali stufe e caminetti il Firmatario è autorizzato ad utilizzare (identificabili dai codici dell'**All. R**). **È fatto divieto assoluto** di utilizzare stufe o caminetti non elencati.

Ogni stufa e ogni caminetto nell'edificio è numerato e dotato del proprio estintore. L'uso deliberato o accidentale di stufe non assegnate costituisce violazione del presente regolamento.

Richieste di modifica: Qualora il Firmatario desideri l'autorizzazione all'uso di altre stufe, dovrà inviare richiesta scritta all'indirizzo email ufficiale. Tale richiesta potrà essere accettata o rifiutata a discrezione del Proprietario.

C7.3 Materiali Combustibili - Distanza di Sicurezza.

È severamente vietato lasciare qualsiasi materiale combustibile entro **1 (un) metro** da qualsiasi stufa o caminetto, in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, anche accidentalmente.

I materiali combustibili includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: plastica, legno, carta, cartone, tessuti, tende, mobili in legno, abbigliamento, e qualsiasi altro materiale infiammabile.

Tale divieto si applica **sempre** durante il **periodo invernale** (come stabilito dall'**All. R**), anche quando la stufa è spenta. Durante i mesi estivi, il divieto si applica solo quando la stufa è accesa o calda.

Sanzione: La violazione di tale divieto comporta l'applicazione immediata di una penale di **€ 50,00** per ogni infrazione rilevata.

C7.4 Materiali Bruciabili.

Nella stufa è consentito bruciare **esclusivamente** i materiali combustibili forniti dal Proprietario e prelevati dai rispettivi depositi designati.

I depositi e i raccoglitori (deposito legna, raccoglitore ceneri) sono definiti nell'**All. R**. **È obbligatorio** prelevare la legna esclusivamente dal deposito designato e depositare le ceneri esclusivamente nel raccoglitore designato.

È severamente vietato bruciare:

- Plastica di qualsiasi tipo;
- Carta di qualsiasi tipo (inclusa carta bianca);
- Cartone;
- Materiali colorati artificialmente;
- Legna o materiali non provenienti dal deposito designato;
- Qualsiasi altro materiale non espressamente fornito dal Proprietario.

Unica eccezione: Eventuali materiali di accensione (accendifuoco, stecchini, ecc.) forniti espressamente dal Proprietario e presenti nel deposito legna.

Tale divieto è **estremamente importante** poiché le ceneri vengono utilizzate per la coltivazione di alimenti. La contaminazione delle ceneri può causare avvelenamento alimentare.

Sanzione: La violazione di tale divieto comporta l'applicazione immediata di una penale di **€ 50,00** per ogni infrazione rilevata, oltre alla piena responsabilità per qualsiasi conseguenza sulla salute derivante dalla contaminazione.

C7.5 Uso Consentito della Stufa.

Le **uniche azioni consentite** relative alla stufa sono le seguenti:

- Prelevare la legna e i materiali di accensione dal deposito legna designato (come da **All. R**);
- Conservare la legna in un contenitore ad almeno 1 metro dalla stufa;
- Inserire la legna nella stufa per l'accensione;
- Utilizzare l'accendino o i fiammiferi forniti per tale scopo;
- Rimuovere le ceneri e depositarle nel raccoglitore ceneri designato (come da **All. R**);
- Effettuare la pulizia ordinaria utilizzando esclusivamente gli strumenti forniti insieme alla stufa (se presenti).

C7.6 Divieto Stagionale (Riscaldamento Spento).

Durante il periodo in cui l'impianto di riscaldamento centrale è spento (c.d. "Stagione Non Termica"), è **severamente vietata** qualsiasi accensione di fuochi nelle stufe a legna o nei caminetti, indipendentemente dalle condizioni meteorologiche o dalla temperatura percepita. **Eccezione:** L'unica deroga è concessa in presenza di autorizzazione scritta specifica del Proprietario per eventi eccezionali. **Sanzione:** La violazione di tale divieto stagionale comporta l'applicazione automatica della penale prevista (vedi sotto).

È severamente vietato:

- Spostare la stufa in altre posizioni della stanza o dell'edificio;
- Effettuare qualsiasi modifica alla stufa;
- Effettuare pulizie speciali o manutenzione straordinaria;
- Qualsiasi altra azione non espressamente elencata sopra.

C7.7 Fuochi all'Aperto

Nessun fuoco è consentito all'aperto, né all'interno né all'esterno degli edifici, se non nei caminetti o aree BBQ **espressamente indicati nel contratto individuale**.

L'uso normale dei caminetti esterni **non è consentito** salvo specifica menzione nel contratto. La violazione di tale divieto comporta l'applicazione immediata di una penale di **€ 50,00** per ogni infrazione rilevata.

C7.8 Eccezioni

Nessuna eccezione alle regole sopra indicate è ammessa, salvo autorizzazione scritta inviata tramite l'email ufficiale (PEC: _____).

Non sono valide autorizzazioni verbali, orali, via WhatsApp o qualsiasi altro mezzo non ufficiale. Solo un documento firmato inviato tramite l'email ufficiale costituisce eccezione valida.

Nota: Le definizioni dei periodi stagionali (inverno, estate) sono riportate nell'**All. R**.

C7.9 Sanzioni e Conseguenze

Qualsiasi violazione, anche la più piccola, di quanto stabilito nella presente sezione comporta come conseguenza primaria e inevitabile la detrazione di **€ 50,00** dalla Linea di Credito del Firmatario, come disciplinato dall'**Allegato F**. Tale sanzione è **immediata, indiscutibile e non negoziabile**.

Le conseguenze delle violazioni possono **vastamente superare** l'importo del deposito cauzionale versato.

Condotta reiterata o grave: Violazioni ripetute o gravi relative all'uso delle stufe e dei caminetti costituiscono **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T**.

Art. C8 - Definizione dei Temini e Regime Speciale

Diritto di Ispezione: Il regime che sancisce il diritto incondizionato del Locatore (o persona da lui preposta) di effettuare controlli periodici dell'unità immobiliare assegnata, previo avviso scritto di almeno 24 ore, al fine di verificare il rispetto delle clausole contrattuali.

Sgombero per Lavori: La possibilità, a discrezione del Locatore ed a fronte di necessità strutturali o di manutenzione straordinaria, di richiedere al Firmatario la temporanea liberazione dell'unità assegnata, dietro fornitura incondizionata di sistemazione alternativa alla pari o di livello superiore per tutto il lasso di tempo considerato.

Art. C9 - Applicazione dell'Ispezione e dello Sgombero

La presente sezione si applica **esclusivamente** alle Unità Immobiliari per le quali è stato specificamente selezionato il **Diritto di Ispezione** e/o lo **Sgombero per Lavori** all'interno del riquadro dell'**Allegato C**.

C9.1 Processo di Richiesta Sgombero

Qualora sussista necessità, la richiesta verrà notificata formalmente tramite PEC all'indirizzo email del Firmatario, con un **preavviso di almeno 3 (tre) giorni** rispetto alla data di sgombero. La comunicazione includerà un documento firmato digitalmente specificando i dettagli dell'intervento, la durata prevista e gli obblighi del Firmatario.

C9.2 Penale per Mancato Sgombero

Il Firmatario è tenuto a rispettare la data di sgombero indicata. Si considera "mancato rispetto" qualsiasi ritardo, anche minimo.

Per ogni giorno di ritardo a partire dalla data di scadenza richiesta, verrà iscritta automaticamente una penale nella "Linea di Debito" (**Allegato F**), calcolata come segue:

- **€ 20,00** (venti/00) al giorno per lo sgombero di una stanza singola.
- **€ 50,00** (cinquanta/00) al giorno per lo sgombero di un'unità composta da almeno stanza, cucina e bagno.

Art. C10 - Uso delle Utenze e Risparmio Energetico

C10.1 Divieto di Spreco e Abuso

Il Firmatario è tenuto a un utilizzo responsabile e consapevole delle risorse (energia elettrica, acqua, gas). Qualsiasi uso sproporzionato o non conforme alla normale destinazione d'uso è severamente vietato.

C10.2 Divieto Dispositivi ad Alto Consumo

È **vietato** l'uso continuativo (superiore a 2 ore) di dispositivi personali con assorbimento superiore a **2kW** (es. stufette elettriche, condizionatori portatili, piastre induzione aggiuntive), salvo espressa autorizzazione scritta. L'uso non autorizzato di stufette elettriche è sempre vietato in presenza di impianto di riscaldamento funzionante o stufe a legna disponibili.

C10.3 Sanzioni Specifiche

La violazione delle norme sull'uso delle utenze comporta:

1. L'applicazione immediata di una **sanzione di € 50,00** per ogni violazione accertata.
2. Il **rimborso puntuale del costo effettivo** dell'energia consumata impropriamente (stimata o rilevata tramite i sistemi di monitoraggio).

Tali importi verranno addebitati nella "Linea di Debito" come da **Allegato F**.

Art. C11 - Variazione dell'Assegnazione e Densità Abitativa

Qualora siano state selezionate le apposite opzioni nell'Allegato di Configurazione, la Società si riserva il diritto unilaterale e insindacabile di modificare le condizioni abitative del Firmatario. Tale diritto può essere esercitato per comprovate esigenze gestionali, tra cui: lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, priorità aziendali strategiche o necessità di ospitare personale/ospiti prioritari inaspettati.

C11.1 Incremento Posti Letto e Limiti ASL

Il Proprietario ha facoltà di inserire ulteriori letti e nuovi occupanti all'interno della stanza originariamente assegnata al Firmatario. L'incremento della densità abitativa avverrà in ogni caso nel rigoroso rispetto dei limiti igienico-sanitari e delle superfici minime imposte dal **D.M. Sanità 5 luglio 1975** (minimo 9 mq per stanza singola, minimo 14 mq per stanza doppia). La Società declina ogni responsabilità per eventuali disagi derivanti dalla nuova condivisione degli spazi, essendo tale eventualità pre-acettata dal Firmatario, nel rispetto assoluto dei parametri di legge (ASL).

C11.2 Rilocalizzazione in Altra Stanza/Unità

La Società si riserva altresì il diritto di disporre il trasferimento temporaneo o definitivo del Firmatario in un'altra stanza o unità abitativa di livello pari o idoneo alle esigenze di base.

C11.3 Integrazione per Comodato d'Uso Gratuito

Qualora il presente rapporto sia configurato come **Comodato d'Uso Gratuito**, le suddette facoltà di modifica spaziale e rilocalizzazione si intendono in ogni caso **sempre implicitamente autorizzate** in virtù delle prerogative del comodante ex **Artt. 1809 e 1810 del Codice Civile italiano**. La rimodulazione dell'assegnazione è da intendersi come un'alternativa di maggior favore per il Firmatario rispetto al diritto incondizionato del Proprietario di esigere la restituzione immediata del bene per bisogno urgente e imprevisto.

C11.4 Conformità Ambientale e Gestione Rifiuti

Il Firmatario si obbliga al rigoroso rispetto delle normative locali e nazionali sul conferimento dei rifiuti e sul rispetto dell'ambiente, con particolare riferimento al Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 152/2006). L'abbandono di rifiuti, lo sversamento illecito o la mancata differenziazione imputabili al Firmatario lo renderanno unico responsabile civile e penale di fronte alle Autorità. Eventuali multe notificate alla Società saranno interamente addebitate sulla Linea di Debito del Firmatario (All. F), oltre a costituire grave illecito contrattuale.

C11.5 Accesso Tassativo Riservato ai Contrattualizzati

A tutela della sicurezza e della privacy della community, l'accesso alle strutture di ColivingLiguria è rigorosamente riservato ai soli soggetti provvisti di un regolare e valido contratto stipulato e firmato digitalmente con la Società. È severamente vietato invitare, ospitare, o far accedere a qualsiasi titolo persone terze estranee al rapporto contrattuale.

C11.6 Violazioni Gravi e Sanzioni

Ogni palese e volontaria infrazione delle regole di sicurezza, del quieto vivere o dei divieti assoluti contenuti nel Manuale di Conservazione costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T**.

Fine del Documento

Sottoscrizione Digitale del Proprietario:

(Documento firmato digitalmente)

Simone Testino

C.F.: TSTSMN03L01D969Y

PEC: simone.testino@legalmail.it

Rif. Art. 24 D.Lgs 82/2005 (CAD)

Firma valida con marcatura temporale.