

COLIVINGLIGURIA

Documentazione Contrattuale Integrativa

Codice Allegato: L2-01

Allegato L

Locazione, Utenze e Arredamento

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: L2-01

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. L1 - Oggetto della Locazione

Il presente allegato definisce le condizioni d'uso della stanza e degli spazi privati assegnati, nonché le modalità di arredamento e la conformità degli impianti.

Art. L2 - Procedura di Arredamento della Stanza

L2.1 Premessa

La stanza viene consegnata non arredata, salvo diversa indicazione nel documento di configurazione. All'inizio della permanenza sarà presente unicamente un materasso gonfiabile di alta qualità (altezza circa 70 cm) fornito dal Proprietario per garantire l'immediata fruibilità dello spazio.

L'arredamento definitivo sarà concordato tra Firmatario e Proprietario secondo una delle seguenti opzioni:

- **Mobili Personali del Firmatario**

- **Descrizione:** Il Firmatario porta mobili di propria proprietà.
- **Trasporto e Montaggio:** Interamente a carico e responsabilità del Firmatario.
- **Proprietà:** I mobili rimangono di proprietà esclusiva del Firmatario.
- **Fine Contratto:** Il Firmatario deve asportare i mobili a proprie spese entro il termine di rilascio.

- **Mobili Nuovi Concordati (60/40)**

- **Descrizione:** Le parti concordano l'acquisto di mobili nuovi.
- **Costi:** L'investimento è ripartito al **60% (Proprietario)** e **40% (Firmatario)**. Tale ripartizione è applicabile *esclusivamente* qualora la spesa risulti ammissibile nell'ambito di bandi/finanziamenti attivi per la Società e vi sia totale ed espresso accordo tecnico sulla tipologia di arredo.
- **Proprietà:** I mobili diventano di proprietà esclusiva di ColivingLiguria.
- **Fine Contratto:** I mobili rimangono nella stanza; il Firmatario non ha diritto ad asportarli né a rimborsi della quota versata.

- **Piano Arredi Dettagliato (Modulo Separato)**

- **Descrizione:** Definizione di un piano di arredo modulare e tecnico.
- **Tempistiche:** Tale piano può essere concordato e allegato al presente articolo anche **successivamente alla firma** del Contratto Principale, tramite modulo di integrazione sottoscritto da entrambe le parti.
- **Dettaglio:** Il modulo specificherà ogni singolo acquisto, le relative quote di partecipazione e il regime di proprietà definitivo.

- **Mobili Non Concordati**

- **Descrizione:** Il Firmatario acquista mobili senza preventivo accordo scritto con il Proprietario.
- **Proprietà:** I mobili rimangono di proprietà esclusiva del Firmatario.
- **Custodia:** Il Proprietario non assume alcuna responsabilità per tali beni.

- **Mobili Usati con Trasporto Assistito**

- **Descrizione:** Recupero di mobili usati (es. mercatini o donazioni).

- **Trasporto:** ColivingLiguria fornisce il mezzo e l'autista; il Firmatario partecipa attivamente al carico/scarico.
- **Proprietà:** I mobili diventano di proprietà di ColivingLiguria a fronte dell'assistenza logistica fornita.
- **Auto-Arredo da Magazzino Societario**
 - **Descrizione:** ColivingLiguria dispone di un assortimento di mobili stoccati nei propri magazzini (tracciati in All. R). Viene concesso al Firmatario il diritto di prelevare determinati mobili per arredare autonomamente la propria stanza.
 - **Procedura d'Accesso:** L'accesso al magazzino e il prelievo sono subordinati a un **permesso orale preventivo** rilasciato dalla Direzione. Il Firmatario deve concordare verbalmente quali specifici articoli intende prelevare.
 - **Trasporto e Montaggio:** Il trasporto dal magazzino alla stanza e l'eventuale montaggio sono eseguiti in totale autonomia e sotto la responsabilità del Firmatario.
 - **Proprietà e Fine Contratto:** I mobili restano di proprietà di ColivingLiguria. A fine contratto, salvo diverso accordo, possono essere lasciati all'interno della stanza (aggiungendoli alla dotazione della stessa) o ricollocati in magazzino.

Art. L3- Informativa Tecnica, Impianti e Sicurezza (Regola Fondamentale)

L3.1 Presa d'Atto Sostitutiva dell'Ispezione Visiva (Art. 1578 c.c.)

Il Firmatario dichiara di stipulare il presente accordo senza aver preventivamente ispezionato fisicamente i locali. Conseguentemente, le Parti concordano che il presente documento costituisce l'**informativa tecnica ed esauriente** sullo stato degli impianti (elettrico e idraulico). L'accettazione della stanza assegnata (le cui specifiche sono definite nell'Allegato di Configurazione) avviene con la piena consapevolezza delle condizioni qui descritte, realizzando la fattispecie della "consapevole accettazione" ex art. 1578 c.c. e rinunciando a future contestazioni in merito.

L3.2 Configurazioni Impiantistiche e Livelli di Sicurezza

A seconda dell'area assegnata, l'impianto elettrico ricade tassativamente in una delle seguenti configurazioni. **Qualsiasi manomissione, estensione o modifica non autorizzata in ognuna di queste configurazioni è severamente vietata.**

Impianto a Norma (Con Di.Co.)

La stanza è provvista di impianto elettrico standard, regolarmente certificato da un professionista abilitato (Dichiarazione di Conformità ex D.M. 37/2008). È consentito l'uso di elettrodomestici personali a norma CE, nei limiti della potenza disponibile. È vietato smontare prese, interruttori o aprire le scatole di derivazione.

Impianto ad Uso Limitato (Senza Di.Co. / Lavori in Corso)

La stanza è oggetto di ammodernamento e l'impianto **non è ancora provvisto di certificazione (Di.Co.)**. A tutela dell'incolumità, il Proprietario garantisce l'assenza totale di cavi in rame scoperti e l'installazione a monte di un interruttore differenziale (salvavita) funzionante. L'erogazione elettrica è limitata esclusivamente a terminali pre-installati a bassa tensione (es. alimentatori o caricatori USB fissati alla presa). **È fatto divieto assoluto** di scollegare tali trasformatori, inserire ciabatte multipresa, o tentare di collegare dispositivi ad alto assorbimento (es. stufette, phon). Il Firmatario accetta questo limite come condizione essenziale per l'uso dello spazio.

Impianto Elettrico Disattivato per Policy di Sicurezza Gestionale

L'area assegnata è dotata di impianto elettrico fisicamente installato. In attuazione della policy interna

di sicurezza aziendale e per ragioni di progettazione gestionale (es. manutenzione programmata, lavori di riqualificazione in corso o riorganizzazione degli spazi), **il Proprietario ha volontariamente provveduto alla sezionatura dell'alimentazione a monte, dal quadro elettrico generale, mantenuto chiuso e presidiato**. Il Firmatario è informato di tale restrizione gestionale e la accetta espressamente come condizione AI sensi della giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia, tale accettazione consapevole è valida tra le Parti per i profili civilistici¹. **Per i profili amministrativi e sanitari, la mancata erogazione elettrica è formalmente giustificata come restrizione gestionale volontaria documentata**. La stanza potrà essere interessata da futuri interventi la cui tempistica sarà comunicata dal Proprietario. Le stanze sono in ogni caso conformi ai requisiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975 per gli aspetti di competenza del Proprietario.

L3.3 Responsabilità per Manomissione degli Impianti (Colpa Grave ex Art. 1229 c.c.)

Indipendentemente dalla configurazione impiantistica dell'area assegnata, qualsiasi intervento non autorizzato sull'impianto elettrico — inclusi, senza limitazione, lo scollegamento di presidi di sicurezza pre-installati, l'inserimento di ciabatte o prolunghe, il collegamento di dispositivi ad alto assorbimento, il tentativo di riattivare la fornitura sezionata a livello di quadro, o qualsiasi altra manomissione anche di natura ordinaria o apparentemente innocua — costituisce **comportamento abnorme e colpa grave ai sensi dell'Art. 1229 c.c.**, idoneo a configurare un pericolo di morte (folgorazione ex Art. 590/589 c.p.; incendio ex Art. 449 c.p.).

Tale condotta esonera il Proprietario da ogni responsabilità civile e penale per danni a persone o cose derivanti dall'intervento non autorizzato, interrompe il nesso causale (ex Art. 41, co. 2, c.p.) tra la conduzione della struttura e l'evento lesivo, e costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T**.

Art. L4 - Connettività Internet e Servizi Digitali

L4.1 Natura Opzionale del Servizio

La connettività internet, ove concessa, costituisce un servizio accessorio e **strettamente opzionale**, non rilevante ai fini della qualificazione giuridica del presente contratto né della determinazione del corrispettivo. La sua eventuale mancanza, degrado o interruzione non configura inadempimento contrattuale da parte della Società, non attribuisce al Firmatario alcun diritto di risoluzione, riduzione del corrispettivo o risarcimento danni.

L4.2 Limitazioni Tecniche e Infrastrutturali

I valori di velocità indicati nella sezione di configurazione (Bassa Velocità ≤ 50 Mbps; Alta Velocità ≥ 500 Mbps) sono **puramente indicativi** e non costituiscono impegno contrattuale. La velocità effettiva dipende da molteplici fattori al di fuori del controllo della Società, inclusi:

1. La qualità e la saturazione della rete del Provider ISP locale.
2. La tipologia e l'età dell'infrastruttura di rete interna alla struttura.
3. Il numero di utenti connessi contemporaneamente e il loro utilizzo concorrente della banda.
4. Eventuali interventi di manutenzione o guasti tecnici del gestore di rete esterno.

La Società non assume alcuna garanzia, espressa o implicita, in merito alla disponibilità, alla continuità o alle prestazioni della connessione. Il servizio è fornito **as is**, nello stato in cui si trova, senza obblighi di livello di servizio (SLA).

¹**Riferimenti giuridici:** La Corte di Cassazione ha consolidato il principio per cui la mancanza di agibilità o la non conformità impiantistica non determinano la nullità del contratto di locazione, bensì sono opponibili esclusivamente tra le parti contraenti se il conduttore ne era consapevole al momento della stipula. Cfr.: *Cass. Civ., Sez. III, n. 22557/2014*; *Cass. Civ., Sez. III, n. 7099/2011*; *Cass. Civ., Sez. III, n. 3341/2018*. Base normativa: Artt. 1575, 1578, 1581 c.c.

Art. L5 - Manutenzione e Modifiche

Ogni intervento di personalizzazione (tinteggiatura, fori per quadri) deve seguire le **Linee Guida di Manutenzione** di cui all'Allegato M. Interventi non autorizzati comporteranno l'obbligo di ripristino o la decurtazione dalla cauzione.