

COLIVINGLIGURIA

Documentazione Contrattuale Integrativa

Codice Allegato: M1-01

Allegato M

Clausola sulla Manutenzione

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: M1-01

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. M1 - Natura del Rapporto e Obblighi del Firmatario

Si chiarisce in modo inequivocabile che il contratto di locazione non costituisce in alcun modo un rapporto di lavoro. Il Firmatario non è un dipendente o un collaboratore del Proprietario.

M1.1 Assenza di Direzione e Coordinamento

Il Proprietario non esercita alcun potere direttivo e non organizza l'attività del Firmatario. Qualsiasi iniziativa è da intendersi a titolo puramente **personale e hobbistico**.

M1.2 Divieto di Volontariato e Lavoro Irregolare

È tassativamente escluso ogni rapporto di volontariato, di lavoro in nero, di pagamenti occulti o in natura. Tutte le transazioni economiche, i pagamenti e gli eventuali scambi di valore tra le parti devono essere esplicitamente tracciati e dichiarati esclusivamente nel corpo del contratto di riferimento.

Art. M2 - Regime di Approvazione Informale e Deroghe

M2.1 Efficacia della Spunta e Gerarchia delle Fonti

Qualora nel documento di configurazione (Config. M) sia abilitata l'opzione "Approvazione Informale", le parti concordano che per i soli interventi di edilizia libera a rischio nullo non è richiesta l'approvazione formale su carta firmata. È ritenuta legalmente sufficiente un'autorizzazione scritta in forma informale ma **elettronicamente o multimedialmente tracciabile** (es. WhatsApp, chat, email, registrazioni audio/video) concessa dall'Amministratore.

Gerarchia e Nullità del Permesso Informale: Si specifica a chiare lettere che l'approvazione informale non potrà mai derogare, sovrascrivere o annullare le prescrizioni formali e i divieti tassativi del presente Contratto. Qualora l'intervento presenterà profili di rischio per l'incolumità, o perseguirà finalità non consentite, qualsiasi permesso informale rilasciato dall'Amministrazione deve intendersi come giuridicamente **nullo, invalido e inefficace**, prevalendo sempre e comunque i divieti scritti nel presente documento formale.

M2.2 Finalità Esclusive e Tassative (I Tre Pilastri)

La deroga all'approvazione formale è concessa e ritenuta valida **esclusivamente** se l'intervento autonomo del Firmatario persegue una o più delle seguenti tre finalità tassative:

1. **Miglioramento del Comfort:** Adattamento estetico o funzionale dello spazio per esclusivo beneficio e fruizione personale durante la permanenza.
2. **Ricreazione e Hobby:** Esecuzione di lavori manuali per puro piacere personale, diletto, svago o passatempo.
3. **Intento Formativo:** Apprendimento pratico, sperimentazione in sicurezza e acquisizione di nuove abilità manuali o tecniche.

L'esecuzione di lavori per qualsiasi finalità diversa da quelle sopra elencate (a titolo esemplificativo: scopo di lucro, lavoro per conto terzi) è categoricamente vietata. La violazione di tale divieto costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'Art. T.

M2.3 Rischio Nullo e Dispositivi di Protezione (DPI)

Il Firmatario valuta sotto la propria esclusiva responsabilità che l'intervento da eseguire comporta un rischio assolutamente **nullo** per la propria e l'altrui incolumità fisica. È fatto obbligo al Firmatario di procurarsi autonomamente tutti i necessari Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) e mezzi di sicurezza. Nessun dispositivo di sicurezza è, o sarà mai, fornito dalla Società, nemmeno qualora l'intervento preveda l'utilizzo di attrezzature aziendali concesse in prestito (per le quali si rinvia rigorosamente alle regole della sezione "*Comodato d'Uso Gratuito: Dotazioni Tecniche*").

M2.4 Assenza Totale di Vigilanza (Culpa in Vigilando)

Le parti concordano e stipulano che **non sussiste in alcun modo un obbligo di sorveglianza, direzione, coordinamento o osservazione** in capo alla Società. Il Proprietario non vigila, non osserva e non è tenuto a interessarsi dell'esecuzione dei lavori. Di conseguenza, è espressamente esclusa qualsiasi responsabilità riconducibile a *culpa in vigilando* o all'art. 2051 c.c.

Le parti danno atto e accettano pacificamente che l'Amministratore o il Proprietario opera del tutto slegato dalla fase esecutiva: durante lo svolgimento dell'hobby da parte del Firmatario, l'Amministratore può risiedere altrove, trovarsi in un'altra stanza, in un altro appartamento o persino all'estero, rendendo materialmente impossibile e giuridicamente inesigibile qualsivoglia forma di controllo.¹

M2.5 Danni a Terzi e Clausola di Manleva

Il Firmatario si assume la responsabilità esclusiva, illimitata e oggettiva per qualsiasi danno materiale o personale arrecato a terzi (inclusi, a titolo esemplificativo, altri residenti, vicini di casa, o parti comuni del condominio) derivante dall'esecuzione, anche accidentale, dei propri interventi.

Il Firmatario si obbliga a tenere integralmente indenne e manlevata la Società da qualsivoglia pretesa risarcitoria avanzata da terzi. In caso di sinistro o contestazione, la Società è insindacabilmente autorizzata a trattenere con effetto immediato l'intero Deposito Cauzionale (All. F) a titolo di garanzia e fondo di ripristino preliminare, fatto salvo e impregiudicato il diritto di agire in tutte le sedi civili e penali competenti per il recupero coattivo dell'intero danno eccedente.

M2.6 Rispetto del Testo Unico dell'Edilizia e Divieto di Abuso

È fatto divieto assoluto e categorico di eseguire opere che eccedano i rigidi limiti della mera "Edilizia Libera" o che comportino alterazioni volumetriche, strutturali, impiantistiche (elettriche/idrauliche) o modifiche della planimetria catastale, in violazione del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e delle normative urbanistiche italiane vigenti.

Le parti concordano che qualsiasi violazione di tale divieto costituisce un grave illecito penale e amministrativo compiuto dal Firmatario in totale autonomia, all'insaputa e contro la formale e documentata volontà del Proprietario. Oltre a costituire **Fatto di Grave Inadempimento** con conseguente risoluzione immediata e sgombero (All. T) e l'incameramento totale della cauzione (All. F), la Società provvederà alla denuncia immediata dell'abuso alle competenti Autorità di Pubblica Sicurezza. La Società agirà in giudizio contro il Firmatario per il risarcimento integrale di tutti i danni sanzionatori, delle spese legali e dei costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

M2.7 Smaltimento Rifiuti e Conformità Ambientale

Il Firmatario si assume la totale ed esclusiva responsabilità per la corretta gestione e lo smaltimento degli scarti, dei materiali di risulta e di eventuali sostanze chimiche o inquinanti (es. vernici, solventi, oli) derivanti dalle proprie attività hobbistiche, in rigorosa osservanza del Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 152/2006) e delle direttive dettagliate nel Regolamento della Casa (**All. C**).

È fatto divieto assoluto di sversare sostanze inquinanti negli scarichi domestici o di abbandonare rifiuti speciali nelle aree comuni o nei pressi della struttura. Qualsiasi illecito ambientale è imputabile unicamente al Firmatario e costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** (All. T), con conseguente trattenuta integrale della garanzia (All. F) e rivalsa totale per le eventuali sanzioni amministrative o penali comminate alla Società.

M2.8 Divieto Assoluto di Esecuzione tramite Terzi

La deroga all'approvazione formale per i lavoretti hobbistici è concessa in via strettamente personale (intuitu personae) al solo Firmatario. È **tassativamente vietato** delegare l'esecuzione dei lavori,

¹**Riferimenti giuridici:** Neutralizzazione della *Culpa in vigilando*: Non sussistendo vincolo di subordinazione, ma mero consenso all'esercizio di un'attività hobbistica privata e autonoma in un luogo su cui il comodatario esercita la detenzione, si interrompe il nesso causale. L'assenza fisica pre-dichiarata del proprietario esclude in radice l'esigibilità della sorveglianza.

introdurre o farsi assistere da soggetti terzi (amici, parenti, operai, artigiani o tutt'altro), pagati o a titolo gratuito.

Come esplicitato nell'**All. C**, nessun individuo privo di un formale contratto stipulato con ColivingLiguria è autorizzato ad accedere o operare negli spazi aziendali. L'introduzione di terzi non autorizzati espone la Società a inaccettabili rischi di sicurezza e *culpa in vigilando*, e pertanto costituisce immediato **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile con lo sgombero (All. T) e l'applicazione delle massime penali previste (All. F).

Art. M3 - Comodato d'Uso Gratuito: Dotazioni Tecniche, Attrezzi ed Elettrodomestici

M3.1 Condizione Sospensiva Cumulativa (Artt. 1803 e 1353 c.c.)

L'autorizzazione all'uso di attrezzature ed elettrodomestici si configura come **Comodato d'Uso Gratuito** (art. 1803 c.c.). L'efficacia di tale autorizzazione è subordinata a una **condizione sospensiva essenziale e cumulativa**: l'attrezzo deve essere elencato nell'Allegato R **E** in tale allegato (generato via DB) deve essere presente il link funzionante al relativo **Manuale d'Uso (PDF)**. In assenza di uno solo di questi requisiti, l'uso è **tassativamente vietato**.

M3.2 Obblighi di Diligenza, Identificazione e Sicurezza

Precedentemente a ogni utilizzo, il Firmatario si obbliga a: **1. Identificazione Certa (Art. 1176 c.c.)**: Accertare l'esatta corrispondenza tra l'attrezzo fisico e l'Allegato R. **2. Studio del Manuale**: Leggere integralmente il Manuale d'Uso indicato. **3. Ispezione e DPI (D.Lgs. 81/2008 e Dir. 2006/42/CE)**: Verificare la presenza dei dispositivi di sicurezza originali e indossare i Dispositivi di Protezione Individuale previsti.

M3.3 Esonero Totale di Responsabilità (Artt. 1812 e 1229 c.c.)

Ai sensi dell'art. 1812 c.c., il Proprietario è **esonero da qualsiasi responsabilità civile e penale** per danni a persone o cose derivanti dall'utilizzo, propria imperizia, errata identificazione del bene o mancata adozione di DPI da parte del Firmatario, fatto salvo il solo caso di dolo per vizi occulti noti e taciuti. L'utilizzo di beni privi di manuale o non presenti nell'inventario iniettato nell'Allegato R costituisce colpa grave ex art. 1229 c.c.²

M3.4 Penale per Uso Non Autorizzato e Divieti Assoluti (Art. 1382 c.c.)

Qualsiasi impiego di attrezzature non incluse nell'All. R, o il cui utilizzo avvenga in violazione delle presenti disposizioni, è **tassativamente vietato** e costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell' **All. T**.

Art. M4 - Sanzioni per Interventi non Conformi

Qualora il Firmatario esegua interventi non autorizzati, si applicheranno le seguenti sanzioni iscritte nella "Linea di Debito" (All. F):

- **Violazione Normative**: Sanzione di € 100,00 oltre all'obbligo di ripristino a spese del Firmatario.
- **Violazione Manuale R**: Sanzione di € 100,00 per difformità dalle linee guida estetiche.

²**Riferimenti giuridici**: Clausola basata sull'esimente ex art. 1812 c.c. e limitazione ex art. 1229 c.c.