

COLIVINGLIGURIA

Documentazione Contrattuale Integrativa

Codice Allegato: C1-01

Allegato C

Regolamento della Casa

Allegato modificabile ai sensi dell'All. R

La Società

ColivingLiguria S.r.l.

(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.): _____

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 —) sono trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), come dettagliato nell'Allegato D. Documento riservato.

Luogo: Cairo Montenotte · **Data:** 25 maggio 2026

*Il presente regolamento non attribuisce alcun diritto di possesso o detenzione qualificata sugli immobili, ma disciplina esclusivamente le modalità d'uso delle attrezzature, dei servizi e degli spazi messi a disposizione dalla Società per l'esecuzione delle attività previste dall'**Accordo di Riferimento**.*

Art. C1 - Stato Attuale del Regolamento

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

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.

Stato delle Linee Guida

Alla sottoscrizione dell'accordo, il Manuale è in fase di definizione. La Società si riserva di integrarlo non appena il progetto architettonico e di design interno sarà consolidato.

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'**All. M**.

Art. C3 - Valore del Regolamento e Sanzioni

Le norme del Regolamento della Casa sono vincolanti per tutti i Firmatari.

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

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

Art. C4 - Fumo e Mozziconi

Divieto di Fumo negli Spazi Interni

È severamente vietato fumare all'interno di qualsiasi area degli spazi assegnati o comuni 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 € 100,00.

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 membri e permeando gli spazi di ColivingLiguria.

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.

Sanzioni per Abbandono Mozziconi

L'abbandono di mozziconi al di fuori degli appositi contenitori comporta l'applicazione di una penale di € 100,00 per ogni infrazione rilevata. Tale importo verrà iscritto nella "Linea di Debito" del Firmatario, come disciplinato dall'All. F.

Art. C5 - 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.

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.

Informazioni e Responsabilità

Maggiori dettagli operativi sono disponibili sull'All. R. Con la firma del presente accordo, 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 la Società da ogni onere.

Art. C6 - Stufe e Caminetti

Premessa e Responsabilità

Le stufe a legna e i caminetti sono presenti sia nelle aree comuni che negli spazi personali 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 accordo, 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 degli spazi assegnati e dei danni a terzi.

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

Stufe e Caminetti Autorizzati

. Nell'**Accordo di Riferimento** 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 della Società.

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 **€ 100,00** per ogni infrazione rilevata.

Materiali Bruciabili

Nella stufa è consentito bruciare **esclusivamente** i materiali combustibili forniti dalla Società 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 dalla Società.

Unica eccezione: Eventuali materiali di accensione (accendifuoco, stecchini, ecc.) forniti espressamente dalla Società 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 **€ 100,00** per ogni infrazione rilevata, oltre alla piena responsabilità per qualsiasi conseguenza sulla salute derivante dalla contaminazione.

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).

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 della Società 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 degli spazi assegnati o dell'edificio;
- Effettuare qualsiasi modifica alla stufa;
- Effettuare pulizie speciali o manutenzione straordinaria;
- Qualsiasi altra azione non espressamente elencata sopra.

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 nell'Accordo di Riferimento**.

L'uso normale dei caminetti esterni **non è consentito** salvo specifica menzione nell'Accordo di Riferimento. La violazione di tale divieto comporta l'applicazione immediata di una penale di **€ 100,00** per ogni infrazione rilevata.

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**.

Sanzione Standard per Violazioni Comportamentali

In conformità alla natura di Clausola Penale (Art. 1382 c.c.) e al Patto sulla Prova (Art. 2698 c.c.) disciplinati nell'**All. F**, le Parti concordano che **qualsiasi violazione accertata** delle norme di condotta del presente regolamento (**All. C**) — ivi inclusi, a titolo esemplificativo, il fumo in aree vietate, l'abbandono di mozziconi, il disturbo della quiete, la mancata differenziazione dei rifiuti o il mancato rispetto dei protocolli di sicurezza — comporta l'applicazione automatica di una penale fissa di **€100,00** (Euro cento/00).

Tale importo è da considerarsi debito certo, liquido ed esigibile e viene immediatamente iscritto nel Registro delle Pendenze (**All. F**) per la successiva compensazione dal Fondo di Garanzia.

Sanzioni e Conseguenze

Qualsiasi violazione, anche la più piccola, di quanto stabilito nella presente sezione comporta come conseguenza primaria e inevitabile la detrazione di **€ 100,00** dalla Linea di Credito del Firmatario, come disciplinato dall'**All. 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. C7 - Definizione dei Temini e Regime Speciale

Diritto di Verifica: Il regime che sancisce il diritto incondizionato della Società (o persona da lei preposta) di effettuare la verifica dello stato delle attrezzature e degli spazi assegnati, previo avviso scritto di almeno 24 ore, al fine di verificare il rispetto delle clausole dell'accordo.

Termine Temporaneo d'Accesso: La possibilità, a discrezione della Società ed a fronte di necessità strutturali o di manutenzione straordinaria, di richiedere al Firmatario l'interruzione temporanea dell'accesso agli spazi comunitari e la restituzione delle dotazioni affidate, dietro fornitura incondizionata di accesso alternativo a spazi di livello equivalente o superiore per tutta la durata dell'intervento.

Art. C8 - Applicazione dell'Ispezione e dello Sgombero

La presente sezione si applica **esclusivamente** agli Spazi Assegnati per i quali è stato specificamente selezionato il **Diritto di Verifica** e/o il **Termine Temporaneo d'Accesso** all'interno del riquadro dell'**All. C**.

Processo di Richiesta Termine Temporaneo d'Accesso

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 termine dell'accesso e restituzione delle dotazioni affidate. La comunicazione includerà un documento firmato digitalmente specificando i dettagli dell'intervento, la durata prevista e gli obblighi del Firmatario.

Penale per Mancato Rispetto del Termine di Accesso

Il Firmatario è tenuto a rispettare la data di rilascio 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 il ritardato termine dell'accesso agli spazi comunitari (posizione singola).
- **€ 50,00** (cinquanta/00) al giorno per il ritardato termine dell'accesso agli spazi comunitari ad accesso esclusivo multiplo.

Art. C9 - Uso delle Utenze e Risparmio Energetico

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.

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.

Sanzioni Specifiche

La violazione delle norme sull'uso delle utenze comporta:

1. L'applicazione immediata di una **sanzione di € 100,00** 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. C10 - Gestione degli Accessi e Ottimizzazione degli Spazi Comunitari

Qualora siano state selezionate le apposite opzioni nell'Allegato di Configurazione, la Società si riserva il diritto unilaterale e insindacabile di modificare le condizioni di fruizione degli spazi 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.

Ottimizzazione della Capacità degli Spazi Comunitari e Limiti ASL

La Società ha facoltà di inserire ulteriori postazioni e nuovi occupanti all'interno degli spazi comunitari di riferimento del Firmatario. L'incremento della densità di occupazione 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 spazio assegnato singolo, minimo 14 mq per spazio assegnato doppio). La Società declina ogni responsabilità per eventuali disagi derivanti dalla nuova condivisione degli spazi, essendo tale eventualità pre-accettata dal Firmatario, nel rispetto assoluto dei parametri di legge (ASL).

Riassegnazione dello Spazio Comunitario di Riferimento

La Società si riserva altresì il diritto di disporre il trasferimento temporaneo o definitivo del Firmatario in altri spazi comunitari di livello equivalente o idoneo alle esigenze di partecipazione al progetto.

Qualora il presente rapporto sia configurato come **Ospitalità Gratuita**, le suddette facoltà di gestione degli spazi comunitari si intendono in ogni caso **sempre implicitamente autorizzate**, in quanto il presente accordo non attribuisce al Firmatario alcun diritto di detenzione qualificata o possesso esclusivo su alcuna porzione immobiliare, bensì esclusivamente un accesso revocabile agli spazi e alle dotazioni della community. La rimodulazione dell'accesso è da intendersi come alternativa di maggior favore per il Firmatario rispetto alla facoltà della Società di revocare in qualsiasi momento l'accesso agli spazi comunitari, previa comunicazione scritta.

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.

Divieto Assoluto di Manomissione Segnaletica di Pericolo

La Società adotta rigorosi standard di sicurezza segnalando visivamente impianti, aree o materiali che presentano profili di rischio (a titolo esemplificativo: rischio elettrico, tossicità, cantieri, presenza di Manufatti Contenenti Amianto - MCA adeguatamente confinati). Tali segnalazioni avvengono tramite cartellonistica, nastri bicolore o adesivi ("sticker") a norma. La mera presenza di tali aree segnalate all'interno delle proprietà non costituisce violazione di normative sanitarie o ambientali da parte della Società.

È fatto divieto assoluto ed inderogabile al Firmatario di toccare, manomettere, avvicinarsi incautamente, alterare o interagire in qualsiasi modo — sia esso accidentale o intenzionale — con qualsiasi quadro elettrico, impianto, oggetto, area o contenitore delimitato o contrassegnato da segnaletica di "Pericolo" di qualsivoglia natura.

Qualsiasi inosservanza di tale divieto costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** (Colpa Grave). Conseguentemente, la violazione comporterà in via automatica:

- L'immediata risoluzione del contratto per colpa del Firmatario;
- La ritenzione totale dell'intero Deposito Cauzionale / Fondo di Garanzia a titolo di penale per colpa grave;
- Il diritto incondizionato della Società di perseguire il Firmatario in ogni sede civile e penale ritenuta necessaria per il risarcimento dei danni materiali, ambientali e per la tutela della salute pubblica e della sicurezza aziendale.

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 accordo stipulato e firmato digitalmente con la Società. È severamente vietato invitare, ospitare, o far accedere a qualsiasi titolo persone terze estranee al rapporto dell'accordo.

Comunicazioni obbligatorie di pubblica sicurezza

Qualora, in ragione della cittadinanza, dello status personale, della durata del soggiorno, della natura del rapporto o di altra circostanza rilevante, la normativa vigente imponga a ColivingLiguria S.r.l. una comunicazione di ospitalità, alloggio, cessione di fabbricato, registrazione su portale pubblico o altro adempimento verso Autorità di Pubblica Sicurezza, il Firmatario è tenuto a fornire tempestivamente tutti i dati e documenti necessari, inclusi documento di identità, passaporto, visto, permesso di soggiorno ove presenti, dati anagrafici completi e sottoscrizione dei moduli operativi predisposti dalla Società.

Il rifiuto, il ritardo o la comunicazione di dati incompleti o non veritieri costituiscono impedimento all'accesso o alla permanenza presso gli spazi di ColivingLiguria S.r.l., salvo che la Società debba comunque effettuare comunicazioni obbligatorie alle Autorità sulla base dei dati già disponibili.

Resta inteso che tali moduli hanno esclusiva funzione di adempimento pubblico-amministrativo e non costituiscono, da soli, autonomo contratto o titolo reale/personale di godimento dell'immobile, restando il rapporto tra le parti disciplinato dal presente Contratto e dai relativi allegati.

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 e Prevalenza: Il presente Allegato è parte integrante dell'Accordo di Riferimento e si intende formalmente sottoscritto ed approvato mediante la firma di quest'ultimo; non è richiesta una sottoscrizione separata. In caso di incoerenza, prevalgono le disposizioni dell'Accordo, specialmente riguardo alla natura (commerciale o hobbistica) del rapporto. Clausole difformi nel presente Allegato sono da intendersi come mero errore materiale o ostantivo (ex Art. 1433 c.c.) e non costituiscono violazione normativa. L'interpretazione del rapporto resta subordinata alla comune volontà delle parti espressa nell'Accordo (ex Artt. 1362-1363 c.c.), rinunciando il Firmatario a ogni eccezione basata su refusi burocratici o redazionali della Società.