

# Allegato C - Regolamento della Casa Versione 01

## Stato Attuale del Regolamento

Si dà atto che, alla data di stipula del presente contratto, il "Regolamento della Casa" è da considerarsi vuoto e non ancora definito, **fatta espressa eccezione per la clausola C.4 (Liberatoria Immagini e Social Media) che è da intendersi pienamente valida ed efficace dalla data di sottoscrizione del contratto.**

Il resto del documento verrà redatto in futuro per definire le norme di convivenza, l'uso degli spazi comuni e le buone pratiche per la vita comunitaria.

## Procedura di Definizione e Aggiornamento

Il Proprietario si riserva il diritto di definire o aggiornare il presente allegato (ad eccezione della clausola C.4) 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'**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati.**

## Valore del Regolamento e Sanzioni

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

La violazione sostanziale di tali norme costituisce grave inadempimento contrattuale, come richiamato all'Art. 5 del contratto, e può portare alla risoluzione dello stesso.

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.

## Definizione degli Spazi e Accessi

### Spazi Condivisi (Uso Condiviso).

Si definiscono "Spazi Condivisi" le aree della proprietà accessibili a più residenti o alla generalità degli ospiti (es. cucina comune, corridoi, bagni non assegnati in esclusiva). L'accesso a tali spazi è regolato dalle norme di buona convivenza e rispetto altrui.

### Spazi Esclusivi (Uso Esclusivo).

Si definiscono "Spazi Esclusivi" le aree assegnate contrattualmente a un singolo firmatario o nucleo (es. camera privata, bagno privato assegnato, cucina privata). Tali spazi, una volta assegnati, assumono la natura di **\*\*domicilio privato e inviolabile\*\***. Quando necessario, tali spazi saranno accuratamente segnalati con gli **\*\*appositi cartelli\*\***.

### Accesso Non Autorizzato e Sanzioni.

L'accesso di terzi non autorizzati a uno Spazio Esclusivo (es. entrare in un bagno assegnato ad altri o in una camera altrui) costituisce una grave violazione della privacy e del domicilio altrui. Tale condotta:

- È considerata **violazione di proprietà privata** e come tale perseguibile ai sensi di legge.
- Può comportare **\*\*querela\*\*** da parte di ColivingLiguria al fine di tutelare la conformità e l'abitabilità della struttura.
- Comporta l'applicazione immediata di una **\*\*sanzione pecuniaria di € 50,00\*\*** da versare direttamente al Proprietario (gestita tramite "Linea di Debito" come da Allegato F).

## Fumo e Mozziconi

### 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 **€ 20,00**.

### 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 residenti 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 **€ 50,00** per ogni infrazione rilevata. Tale importo verrà iscritto nella "Linea di Debito" del Firmatario, come disciplinato dall'Allegato F.

## 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 sul sito web di ColivingLiguria. 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.

## Stufe e Caminetti

### 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.

## Stufe Assegnate.

Nel contratto è specificato esattamente quali stufe e caminetti il Firmatario è autorizzato ad utilizzare. **È fatto divieto assoluto** di utilizzare stufe o caminetti non elencati nel proprio contratto.

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.

## 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 definito nel documento RE-IN-001), 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.

## 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, raccoglitori ceneri) sono definiti nel documento **RE-IN-001** (Sistema di Registro Interno), disponibile online sul sito web di ColivingLiguria. 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.

## 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 (definito in RE-IN-001);
- 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 (definito in RE-IN-001);
- 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 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.

## 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.

## Eccezioni.

**Nessuna eccezione** alle regole sopra indicate è ammessa, salvo autorizzazione scritta inviata tramite l'email ufficiale (PEC: [simone.testino@legalmail.it](mailto:simone.testino@legalmail.it)).

**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 nel documento **RE-IN-001** (Sistema di Registro Interno).

## 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 possono comportare la **risoluzione immediata del contratto** senza restituzione del deposito cauzionale, oltre alle ulteriori conseguenze previste dall'Allegato T.

**Per maggiori dettagli** sulle ragioni ingegneristiche e di sicurezza alla base di queste regole, consultare la pagina dedicata sul sito web di ColivingLiguria e il documento "Wood Stove Engineering & Regulations".

## Liberatoria per Immagini e Social Media

Ai fini della promozione e documentazione delle attività di ColivingLiguria, il Firmatario concede al Proprietario (Simone Testino e le sue ditte), in modo esplicito e gratuito, una licenza non esclusiva, irrevocabile e trasferibile per l'utilizzo e la pubblicazione delle immagini (foto e video) scattate all'interno delle proprietà di ColivingLiguria.

Tale licenza include il diritto di utilizzare:

- L'immagine, il ritratto e la voce del Firmatario;
- L'immagine degli animali domestici di proprietà o in custodia del Firmatario;
- L'immagine dei beni e delle proprietà del Firmatario presenti negli spazi comuni o visibili.

L'utilizzo è consentito per fini commerciali, promozionali e di documentazione su qualsiasi piattaforma social e sito web in cui il Proprietario è attivo.

### Validità del Consenso.

La sottoscrizione del presente contratto costituisce piena e informata accettazione della presente clausola e funge da consenso ai sensi della normativa privacy. Il Proprietario è pertanto esentato dal richiedere qualsiasi ulteriore consenso specifico, scritto o verbale, per la singola pubblicazione.

### Limiti.

Il Proprietario si impegna a utilizzare tale materiale nel pieno rispetto delle leggi italiane ed europee (GDPR) vigenti e del pubblico decoro, escludendo qualsiasi uso che possa arrecare danno alla reputazione o alla dignità del Firmatario.

## Diritto di Ispezione e Sgombero per Lavori

La presente sezione si applica **esclusivamente** alle Unità Immobiliari per le quali è stata specificamente selezionata l'opzione "Soggetto a Diritto di Ispezione" e/o "Soggetto a Sgombero per Lavori" nel Contratto Individuale (Art. 1).

### Diritto di Ispezione.

Se applicabile, il Locatore (o persona da lui preposta) ha il diritto di effettuare controlli periodici dell'immobile, previo avviso scritto (email o messaggio) di almeno 24 ore, al fine di verificare il rispetto delle clausole contrattuali e degli allegati.

### Diritto di Richiesta Sgombero per Lavori.

Se applicabile, per necessità di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, pulizie profonde o altri lavori necessari, il Locatore ha il diritto di richiedere al Firmatario di liberare temporaneamente la stanza o l'unità immobiliare locata.

In tal caso, il Locatore si impegna a fornire al Firmatario, per il periodo necessario, una sistemazione alternativa all'interno della proprietà, in condizioni abitative pari o migliori.

Tale 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.

### 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.

## 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 € 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 di cui all'Allegato D).

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