

Allegato M - Clausola sulla Manutenzione Versione 01

Stato dell'Immobile e Motivazione del Corrispettivo

Le parti riconoscono che l'immobile, pur essendo ampiamente abitabile e conforme a tutte le normative vigenti in materia di igiene e abitabilità (D.M. 5 luglio 1975), versa in uno stato che, per una vita più agiata e confortevole, potrebbe necessitare di interventi migliorativi. Il basso corrispettivo della locazione è stato determinato tenendo conto di molteplici fattori: lo stato di fatto dell'immobile, il suo valore di mercato, il prezzo di acquisto molto contenuto sostenuto dal Proprietario, e l'interesse primario del Proprietario a che l'immobile sia abitato per garantirne la conservazione e prevenire il degrado che deriverebbe dall'abbandono.

Lo stato di fatto dell'immobile alla data di inizio del contratto è attestato da un video dettagliato, filmato in data precedente al primo giorno di validità del presente contratto.

Le parti concordano che tale video, unitamente a quelli di tutti gli altri immobili gestiti dal Proprietario, è pubblicato, visibile e accessibile in ogni momento da entrambe le parti nella seguente cartella condivisa non modificabile (le cui modifiche e caricamenti sono tracciati con data certa):

<https://drive.google.com/drive/folders/1weXmjnt2zDWwmbXBxrNIweuu8GHweJT-?usp=sharing>

Tale documentazione video rappresenta la testimonianza fedele e completa delle condizioni iniziali dell'immobile e costituisce il riferimento per ogni valutazione futura.

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, un collaboratore o un subordinato del Proprietario.

Assenza di Direzione e Coordinamento.

Si ribadisce che il Proprietario non esercita alcun potere direttivo, non impone orari di lavoro, non impartisce direttive tecniche vincolanti (se non quelle estetiche/qualitative di cui al punto successivo) e non organizza l'attività del Firmatario. Qualsiasi iniziativa è da intendersi a titolo puramente **personale, hobbistico e volontario**.

Limiti e Linee Guida di Design.

È severamente vietata ogni opera di edilizia libera, anche minima (es. tinteggiatura, foratura pareti), che risulti in contraddizione con le "Linee Guida Progettuali" definite nell'allegato **"R - Manuale di Conservazione"**.

Uso di Attrezzi e Materiali

Divieto Generale e Autorizzazione Specifica.

L'uso di qualsiasi attrezzo di proprietà del Locatore (o presente nella proprietà) è **severamente vietato**, salvo se specificamente concesso nel **contratto principale**. L'autorizzazione deve essere esplicita, indicare il **Codice Identificativo** dell'attrezzo come riportato nel registro interno dell'inventario, ed essere accompagnata da specifica manleva per l'uso personale.

Chi richiede l'autorizzazione deve inoltre dichiarare e sottoscrivere di possedere le competenze necessarie, specificando per iscritto le esperienze pregresse che ne attestano la capacità d'uso in sicurezza.

Modifica della Lista Attrezzi.

Qualsiasi modifica alla lista degli attrezzi autorizzati (aggiunte o rimozioni) non può avvenire in forma orale o tramite semplice comunicazione informale. Ogni variazione deve essere formalizzata esclusivamente tramite un documento scritto, firmato da entrambe le parti, e trasmesso dal Locatore tramite la PEC aziendale ufficiale (). Ogni altra forma di autorizzazione è da considerarsi nulla e priva di effetti, mantenendo in vigore i divieti e le penali di cui al presente allegato.

Penali per Uso Non Autorizzato.

L'utilizzo di attrezzi non presenti nella lista autorizzata del contratto principale comporterà l'applicazione immediata delle seguenti penali, iscritte nella "Linea di Debito":

- **€ 50,00** per ogni utilizzo di attrezzi manuali (es. cacciaviti, martelli, segchetti);
- **€ 100,00** per ogni utilizzo di attrezzi motorizzati (elettrici, a batteria, a scoppio) o attrezzi manuali con peso complessivo superiore ai 5 kg.

Tale penale si applica per ogni singola violazione accertata.

Fornitura Materiali.

La concessione dell'uso di eventuali materiali di consumo (es. vernici, viti, legname) per attività di "fai-da-te" deve essere discussa e approvata caso per caso. È possibile la fornitura su richiesta o l'accesso a materiali predisposti nel deposito, ma tale disponibilità **non implica in alcun modo** un'organizzazione del lavoro da parte del Proprietario, rimanendo l'attività nella piena sfera di autonomia privata del Firmatario.

Sanzioni per Interventi non Conformi

Qualora il Firmatario, di sua iniziativa, esegua interventi non conformi o non autorizzati, si applicheranno le seguenti sanzioni, gestite tramite il sistema Debito/Credito definito nell'allegato **"Gestione Finanziaria"**:

Violazione delle Normative Vigenti.

Nel caso in cui il Firmatario esegua lavori in violazione delle normative urbanistiche, di edilizia o di sicurezza vigenti, sarà tenuto a sostenere tutte le conseguenze previste dalla legge. Sarà inoltre obbligato, a proprie totali spese, a ripristinare lo stato originale dell'immobile o a sanare l'irregolarità. In aggiunta, verrà applicata una sanzione di € 100,00. Tale sanzione, unitamente a tutti i costi di ripristino, **verrà iscritta nella "Linea di Debito"** del Firmatario.

Violazione del Manuale di Conservazione.

Qualsiasi intervento eseguito in difformità a quanto previsto nell'allegato **"Manuale di Conservazione"** comporterà l'applicazione di una sanzione di € 100,00 iscritta nella "Linea di Debito", oltre all'obbligo di ripristino a spese del Firmatario.