

COLIVINGLIGURIA

Contratto di Locazione ad Uso Abitativo Temporaneo

IL LOCATORE

Testino Simone

(Nato a Genova il 01/07/2003)

Dati Fiscali:

P.IVA: 03039920990

C.F.: TSTSMN03L01D969Y

Contatti:

Email: simone.testino@colivingliguria.it

PEC: simone.testino@legalmail.it

Tel: +39 339 637 9372

IL CONDUTTORE

(Nato/a: _____)

Dati Fiscali:

P.IVA: _____

C.F.: _____

Contatti:

Email: _____

Tel: _____

Documento:

Luogo: **Cairo Montenotte, Località Chiappella**
Data di stipula: **25 dicembre 2025**

Indice

Parti Contraenti	3
Oggetto della Locazione	5
Beni Significativi e Animali Domestici al Seguito	5
Art. 1 – Integralità e Modifiche all’Accordo	7
Art. 2 – Durata, Corrispettivo e Regime Fiscale	7
Art. 3 – Deposito Cauzionale e Linea di Credito	8
Art. 4 – Obblighi del Conduttore e Allegati	9
Art. 5 – Cause di Risoluzione del Contratto	9
Art. 6 – Diritto di Ispezione e Sgombero per Lavori	10
Art. 7 – Modalità di Sottoscrizione e Firma	11
A.1 – Requisiti Legali e Documentazione	14
A.2 – Profilassi Antiparassitaria	14
A.3 – Specie Ammesse e Approvazione	14
A.4 – Accesso agli Spazi	15
A.5 – Gestione della Responsabilità e dei Danni	15
C.1 – Stato Attuale del Regolamento	16
C.2 – Procedura di Definizione e Aggiornamento	16
C.3 – Valore del Regolamento e Sanzioni	16
C.4 – Fumo e Mozziconi	16
C.5 – Spazzatura e Raccolta Differenziata	17
C.6 – Liberatoria per Immagini e Social Media	17
D.1 – Trattamento Dati del Firmatario	19
D.2 – Consenso al Trattamento	19
D.3 – Modifiche e Aggiornamenti	19
F.1 – Definizione delle Linee Finanziarie	21
F.2 – Penali per Ritardo Pagamenti	21
F.3 – Clausole di Risoluzione per Inadempimento Finanziario	21
F.4 – Incremento Volontario della Cauzione (Credito)	22
F.5 – Limiti di Responsabilità	22
F.6 – Gestione Multi-Contratto (Linea Unica)	22
L.1 – Contratto di Locazione Collegato	24
L.2 – Stanza Assegnata	24
L.3 – Utenze Incluse nell’Alloggio	24
L.4 – Procedura di Arredamento della Stanza	25
M.1 – Stato dell’Immobile e Motivazione del Corrispettivo	28
M.2 – Natura del Rapporto e Obblighi del Firmatario	28
M.3 – Sanzioni per Interventi non Conformi	29
P.1 – Allegati Protetti	30
P.2 – Notifica della Proposta di Modifica	30
P.3 – Termine per la Risposta	30
P.4 – Effetti del Decorso dei Termini	31
P.5 – Modifiche Positive	31

P.6 – Modifiche Minori o Amministrative	31
P.7 – Modifiche Sostanziali (con Diritto di Recesso)	31
P.8 – Riepilogo Diritti di Recesso	32
P.9 – Elementi Essenziali Non Modificabili	32
P.10 – Ambito delle Modifiche Ammesse	32
P.11 – Tracciabilità e Storico Allegati	33
R.1 – Stato Attuale delle Linee Guida	34
R.2 – Procedura di Aggiornamento e Modifica	34
R.3 – Valore delle Linee Guida	34
T.1 – Oggetto e Ambito	35
T.2 – Tipologie di Risoluzione	35
T.3 – Trattamento della Cauzione	35
T.4 – Aggiornamento delle Clausole Risolutive	36
T.5 – Effetti della Risoluzione	36
T.6 – Riferimenti Normativi	37
T.7 – Natura dell’Allegato	37
Z.1 – Descrizione delle Attività	38
Z.2 – Costi e Condizioni di Accesso	38
Z.3 – Cerchia di Prossimità (Beneficiari)	38

Parti Contraenti

Il Locatore

La Ditta Individuale **Testino Simone**, qui rappresentata dal titolare Sig. **Simone Testino**, nato il 01/07/2003 a Genova (GE) e residente in Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE), nel presente contratto indicata anche con lo pseudonimo commerciale "**ColivingLiguria**".

Sede Legale Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE)

Dati Fiscali P.IVA 03039920990 – C.F. TSTSMN03L01D969Y

Registro Imprese C.C.I.A.A. di Genova – n. REA **GE-528690**

Contatti Ufficiali PEC: simone.testino@legalmail.it

Email: simone.testino@colivingliguria.it

Tel: +39 339 637 9372

Coordinate Bancarie **Isybank**

IBAN: **IT94I0338501601100080084122**

BIC/SWIFT: **ISYBITMM**

Intestatario: **Simone Testino**

Il Conduttore

Nome: _____

Nascita: _____

Residenza: _____

Email: _____

Telefono: _____

Dati di Cittadinanza e Identificazione

Cittadinanza:

☐ Italiana

☐ Non Italiana, ovvero:

Documento Identificativo:

☐ Carta di Identità

☐ Passaporto

Estremi documento: _____

Dati Fiscali e Permessi di Soggiorno

Codice Fiscale (se disponibile): _____

Necessità Visto / Permesso di Soggiorno:

☐ Sì

☐ No

Se richiesto, compilare quanto segue:

Tipologia Visto / Permesso: _____

Dettagli del Visto / Permesso: Numero Documento: _____

Data di Scadenza: _____

Nota Bene: Il Conduttore si impegna obbligatoriamente ad inviare una copia scansata del documento alla PEC: simone.testino@legalmail.it

Copertura Sanitaria in Italia

Il Conduttore ha diritto al Servizio Sanitario Nazionale (SSN)? ☐ Sì ☐ No

Se No, indicare gli estremi dell'assicurazione sanitaria privata:

Assicurazione (Compagnia/Rif.): _____

Il Conduttore si impegna a trasmettere copia digitale di tutti i documenti identificativi menzionati nella presente sezione (Documento di Riconoscimento, Codice Fiscale, Visto/Permesso di Soggiorno, Assicurazione Sanitaria, ove applicabili) all'indirizzo PEC simone.testino@legalmail.it.

Tale trasmissione dovrà avvenire **contestualmente** all'invio del presente contratto sottoscritto, allegando tutti i file richiesti in un'unica comunicazione PEC, anche qualora tale documentazione sia già stata anticipata in precedenza tramite email ordinaria.

Il Locatore dichiara di conservare tale documentazione nel rispetto della normativa vigente sulla privacy.

Dichiarazioni Aggiuntive del Conduttore: Con la firma del presente contratto, il Conduttore dichiara inoltre:

- di poter risiedere legalmente sul territorio italiano per l'intero periodo pattuito (Art. 2) e di essere provvisto con sé di tutta la documentazione necessaria a tal fine;
- di riconoscere e accettare che, in conformità con le leggi nazionali, regionali e comunali vigenti (incluse, a titolo esemplificativo, le norme sulla pubblica sicurezza e quelle sull'imposta di soggiorno), la documentazione identificativa fornita sarà condivisa con le autorità competenti;
- di essere provvisto di regolare assicurazione sanitaria obbligatoria o volontaria valida per coprire eventuali spese mediche durante la permanenza nel Paese;
- di essere pienamente autosufficiente nella gestione della propria persona e della propria salute. Il Conduttore prende atto che il Locatore non fornisce alcun tipo di assistenza medica, sanitaria o di supporto personale ed è esonerato da qualsiasi responsabilità derivante da condizioni di salute preesistenti o sopravvenute del Conduttore;
- di aver dichiarato per iscritto, nella sezione seguente, qualsiasi intolleranza alimentare, allergia (a cibi, materiali, animali, pollini, ecc.) o altra condizione medica che possa mettere a rischio la propria salute, quella di altri residenti o che possa arrecare danno alla proprietà.

Fumatore: ☐ Sì ☐ No

Eventuali allergie, intolleranze o altre condizioni da dichiarare (come da punto precedente):

Oggetto della Locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'uso dei seguenti immobili siti nel Comune di **Cairo Montenotte (SV)**, come di seguito specificato.

A) Unità Immobiliari ad Uso Abitativo

La numerazione delle stanze fa riferimento a quella presentata nella pagina dedicata del sito simonetestino.pages.dev.

☐ **Immobile 1:** Foglio 29, Particella 440, **Subalterno 5.**

Porzione: _____

☐ **Immobile 2:** Foglio 29, Particella 440, **Subalterno 6.**

Porzione: _____

☐ **Immobile 3:** Foglio 29, Particella 440, **Subalterno 7.**

Porzione: _____

☐ **Immobile 4:** Foglio 29, Particella 519, **Subalterno 6.**

Porzione: _____

B) Accesso e Uso dei Terreni

☐ Foglio 29, Part. 522

☐ Foglio 45, Part. 251

☐ Foglio 29, Part. 525

☐ Foglio 46, Part. 104

☐ Foglio 29, Part. 531

☐ Foglio 46, Part. 105

☐ Foglio 29, Part. 532

☐ Foglio 46, Part. 200

☐ Foglio 45, Part. 45

☐ Foglio 45, Part. 217

☐ **Tutti i terreni.**

Beni Significativi e Animali Domestici al Seguito

1. Registrazione Beni Significativi (> € 500,00)

Per ragioni di sicurezza, tutela assicurativa e per agevolare eventuali denunce in caso di furto o danni (anche accidentali), il Conduttore è tenuto a registrare preventivamente in questa sede tutti i beni personali di valore significativo introdotti nella proprietà.

Sono da considerarsi tassativamente "Beni Significativi" tutti gli oggetti con un valore di mercato superiore a **€ 500,00** o che abbiano un particolare valore affettivo/professionale che necessita di tutela.

Descrizione Bene	N. Seriale / ID	Valore €	Condizioni
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

2. Identificazione Univoca Animali Domestici

Il Conduttore deve indicare gli animali domestici che intende portare all'interno degli spazi di ColivingLiguria.

In ottemperanza alla **normativa europea (Regolamento UE n. 576/2013)** e alle leggi nazionali sull'**Anagrafe degli Animali d'Affezione** che impongono l'identificazione elettronica, è obbligatorio fornire i dati univoci sottostanti per garantire il benessere animale e la tracciabilità.

Specie	Razza	Nome	Sesso	Codice (ISO)
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

Conformità, Responsabilità e Allegato Contrattuale:

Il Conduttore dichiara che l'animale è conforme a tutte le regolamentazioni sanitarie vigenti (incluse le vaccinazioni obbligatorie). Tutte le responsabilità per danni causati dall'animale (a cose, persone o altri animali) ricadono **esclusivamente sul Conduttore**, il quale manleva ColivingLiguria da qualsiasi onere legale. Le regole specifiche per la gestione quotidiana e la cauzione dell'animale sono definite nell'Allegato dedicato: **Allegato A - "Mantenimento di Animali"**.

Azione Richiesta: Il Conduttore è obbligato a inviare **copia digitale** dei documenti identificativi (Passaporto UE, certificato di iscrizione anagrafe/microchip, libretto sanitario) tramite email assieme alla copia firmata del presente Contratto.

Il presente contratto è redatto in lingua italiana. Una copia in lingua inglese viene fornita al Conduttore a solo titolo informativo e non ha alcun valore legale. Il Conduttore dichiara di aver compreso appieno il contenuto della versione italiana, che è l'unica a fare fede e a regolare il rapporto tra le parti.

Si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 – Integralità e Modifiche all'Accordo

Il presente Contratto, unitamente ai suoi Allegati, costituisce l'**accordo integrale ed esclusivo** tra le Parti e sostituisce qualsiasi precedente intesa, comunicazione o accordo, sia esso orale o scritto, stipulato prima della data di esecuzione.

- **Prevalenza:** Alla data di stipula, il presente Contratto prevale su tutti gli accordi precedenti tra le Parti. Nessun accordo orale precedente, memorandum o intesa scritta avrà valore legale sulle disposizioni in esso contenute.
- **Modifiche:** Qualsiasi futura modifica alle clausole contenute nel presente Contratto sarà valida solo se risulterà da **atto scritto e firmato da entrambe le Parti**.
- **Deroghe:** Gli unici documenti capaci di derogare o sovrascrivere legalmente il presente Contratto sono o versioni successive del medesimo Contratto, concordate e firmate da entrambe le Parti, oppure separati Contratti di **Partnership Professionale** formalmente eseguiti tra le Parti (escludendo accordi di natura puramente residenziale).

Questo Contratto rappresenta la totalità di tutti gli accordi in vigore tra le due Parti.

Art. 2 – Durata, Corrispettivo e Regime Fiscale

La presente locazione è stipulata per una durata di ____ (____) settimane, con inizio il ____ e termine il ____.

Il corrispettivo è pattuito in € ____ (____), calcolato su una base di € ____ a settimana.¹

Per le spese per le utenze (acqua, elettricità, etc.):

- ☐ Le spese sono incluse nel corrispettivo.
- ☐ Le spese sono escluse e calcolate a parte.

In merito alla registrazione:

- ☐ Il contratto ha durata pari o inferiore a 30 giorni e non è soggetto a registrazione (art. 4, D.L. 50/2017).

¹Il corrispettivo è determinato tenendo conto delle attuali condizioni dell'immobile e della finalità della locazione, che include l'interesse del Locatore a che l'immobile sia abitato per garantirne la conservazione.

- ☐ Il contratto ha durata superiore a 30 giorni ed è soggetto a registrazione (D.P.R. 131/1986).² Le spese di registro sono:
- ☐ Pari all'imposta minima fissa di **€ 67,00**.
 - ☐ Pari al 2% del canone totale, per un totale di **€ _____**.

Tali spese sono ripartite come segue:

- ☐ Interamente a carico del Conduttore.
- ☐ Interamente a carico del Locatore.
- ☐ Ripartite al 50% tra le parti.

Si offrono due opzioni per i termini di pagamento, tra le quali il Conduttore può liberamente decidere. Per una decisione conscia, si invita il Conduttore a osservare anche la clausola nell'allegato "Gestione Finanziaria".

☐ **Opzione 1: Termini di Pagamento Settimanali**

Primo Pagamento (al check-in): Da saldare all'arrivo tramite bonifico istantaneo. Comprende:

- La quota proporzionale per i giorni rimanenti della prima settimana.
- L'intero importo della seconda settimana.

Pagamenti Successivi: Il Conduttore si impegna a saldare il corrispettivo settimanale con almeno **3 (tre) giorni di anticipo** rispetto all'inizio della settimana di riferimento.

☐ **Opzione 2: Termini di Pagamento Mensili**

Primo Pagamento (al check-in): Da saldare all'arrivo tramite bonifico istantaneo. Comprende:

- La quota proporzionale per i giorni rimanenti del primo mese.
- L'intero importo del secondo mese.

Pagamenti Successivi: Il Conduttore si impegna a saldare il corrispettivo mensile con almeno **1 (una) settimana di anticipo** rispetto all'inizio del mese di riferimento.

Art. 3 – Deposito Cauzionale e Linea di Credito

A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa un deposito cauzionale infruttifero.

Si definiscono i seguenti valori:

- **Valore Cauzione (Linea di Credito):** € _____ (_____)
- **Valore Minimo (Soglia di Sicurezza):** € _____

L'utilizzo della Cauzione come "Linea di Credito", il mantenimento obbligatorio del saldo sopra la "Soglia di Sicurezza" (Valore Minimo), le condizioni di risoluzione per inadempimento finanziario (incluso l'Art. 5.2 del presente contratto) e ogni altro dettaglio gestionale sono regolati **esclusivamente** dall'allegato **"Allegato F - Gestione Finanziaria"**.

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'Allegato F e di accettarne integralmente le condizioni.

Il deposito cauzionale (la Linea di Credito residua) sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e solo dopo aver saldato l'intera esposizione della "Linea di Debito", secondo le modalità previste dall'Art. F.5.

²I costi di registro per il contratto di locazione (pari al 2% del canone totale, con un minimo di € 67,00) differiscono dall'imposta fissa di € 200,00 prevista per la registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito (D.P.R. 131/1986, Art. 5 Tariffa, Parte I).

Art. 4 – Obblighi del Conduttore e Allegati

Il Conduttore si impegna a utilizzare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e a rispettare integralmente le norme contenute nei seguenti documenti, allegati al presente atto per formarne parte integrante:

- **A - "Mantenimento di Animali"**
- **C - "Regolamento della Casa"**
- **D - "Trattamento Dati"**
- **F - "Gestione Finanziaria"**
- **L - "Locazione e Arredamento"**
- **M - "Condizioni di Manutenzione"**
- **P - "Procedura di Modifica degli Allegati"**
- **R - "Manuale di Conservazione"**
- **T - "Risoluzione del Contratto"**
- **Z - "Attività Supplementari"**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto, letto e approvato specificamente il contenuto di tutti gli allegati.

Modifica degli Allegati. Il Locatore, per garantire la sicurezza, la serena convivenza e la corretta gestione degli spazi comuni, si riserva il diritto di modificare o aggiornare alcuni allegati secondo quanto previsto dall'**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati**.

Tale allegato disciplina integralmente:

- La classificazione degli allegati modificabili e protetti;
- La procedura di notifica, i termini e le modalità di accettazione o recesso;
- Gli effetti delle modifiche positive (solo aggiunte);
- I limiti alle modifiche (elementi essenziali non modificabili ai sensi degli artt. 1571-1606 c.c.).

Art. 5 – Cause di Risoluzione del Contratto

Il presente contratto è a tempo determinato e cessa la sua validità esclusivamente nei casi previsti dalla legge vigente, dal presente contratto e dai suoi allegati.

Si prega di consultare gli allegati per la definizione completa di tutti gli obblighi, le procedure e le sanzioni. L'elenco seguente riassume alcune delle cause di risoluzione ma **non è da intendersi come esaustivo**. Come definito all'Art. 4, gli allegati costituiscono parte integrante del contratto e possono essere aggiornati dal Locatore secondo la procedura ivi descritta.

In particolare, il contratto termina e non ha altra validità o valore (se non per debiti pregressi) quando si verifica una delle seguenti condizioni:

1. **Scadenza Naturale:** Giunge a scadenza la data di termine prestabilita nell'Art. 2.
2. **Inadempimento Finanziario Grave (Clausola Risolutiva Espressa):** Il Locatore ha facoltà di risolvere il contratto immediatamente, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora si verifichi una delle condizioni di inadempimento definite nell'allegato "**Gestione Finanziaria**" (Art. P.3), ovvero:

- L'ammontare della "Linea di Debito" supera l'ammontare della "Linea di Credito", anche solo per un istante.
 - La differenza tra "Linea di Credito" e "Linea di Debito" rimane al di sotto della soglia minima di garanzia (definita all'Art. 3) per più di 7 giorni consecutivi.
3. **Risoluzione per Altri Inadempimenti Gravi:** Il Locatore esercita il diritto di richiedere la risoluzione del contratto per grave inadempimento del Conduttore, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. Costituiscono grave inadempimento, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- La violazione sostanziale delle norme contenute nell'allegato **"Regolamento della Casa"**.
 - L'esecuzione di interventi in violazione dell'allegato **"Condizioni di Manutenzione"** o **"Manuale di Conservazione"**.
4. **Recesso del Conduttore per Modifica Allegati:** Il contratto si risolve qualora il Conduttore eserciti il proprio Diritto di Recesso a seguito di una proposta di modifica degli allegati da parte del Locatore, come previsto dalla procedura all'Art. 4. In questo caso **non verrà applicata alcuna penale** per recesso anticipato.
5. **Recesso Anticipato Volontario del Conduttore:** Il Conduttore esercita il diritto di recesso anticipato per motivi propri, al di fuori della procedura di cui all'Art. 4. In tal caso:
- Il Conduttore è tenuto a dare un preavviso scritto tramite email all'indirizzo PEC del Locatore di almeno _____ settimane.
 - Una penale di € 150,00 per l'annullamento prematuro **verrà iscritta nella "Linea di Debito"** del Conduttore (come da Allegato F).
 - In caso di mancato preavviso (o preavviso inferiore), il Conduttore è tenuto a corrispondere l'importo del canone per l'intero periodo di preavviso non concesso; anche tale importo **verrà iscritto nella "Linea di Debito"**.
6. **Risoluzione per Dichiarazioni Mendaci (Clausola Risolutiva Espressa):** Il Locatore ha facoltà di risolvere il contratto immediatamente, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora anche una sola delle dichiarazioni rese dal Conduttore nella sezione "Il Conduttore" (in particolare nei paragrafi "Dichiarazioni Aggiuntive" e lo spazio per le condizioni da dichiarare) risulti essere falsa, reticente o gravemente inesatta. In tale caso, la risoluzione opera di diritto e al Locatore sarà dovuta, a titolo di penale, una somma pari a **€ 150,00** (centocinquanta/00) oltre all'importo del canone per l'intero periodo di preavviso (come definito all'Art. 5.5). Tali importi verranno iscritti nella "Linea di Debito" del Conduttore, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.
7. **Risoluzione Consensuale:** Entrambe le parti convengono per iscritto di risolvere il contratto.

Art. 6 – Diritto di Ispezione e Sgombero per Lavori

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

In tal caso, il Locatore si impegna a fornire al Conduttore, 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 Conduttore, 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 Conduttore, inclusa la rimozione di beni personali che potrebbero essere a rischio o di ostruzione ai lavori.

Penale per Mancato Sgombero. Il Conduttore è tenuto a rispettare la data di sgombero indicata. Si considera "mancato rispetto" qualsiasi ritardo, anche minimo, o qualsiasi non conformità a quanto espressamente richiesto nella comunicazione PEC (es. mancata rimozione di beni).

Per ogni giorno di ritardo a partire dalla data di scadenza richiesta, verrà iscritta automaticamente una penale nella "Linea di Debito" (Allegato F) del Conduttore, 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.

Art. 7 – Modalità di Sottoscrizione e Firma

Il Locatore invierà dalla propria PEC una versione del presente documento firmata digitalmente (.p7m). Il Conduttore si impegna a stampare, firmare con firma autografa in calce e su ogni pagina degli allegati, e a riconsegnare l'intera documentazione cartacea al Locatore. Le firme elettroniche semplici (es. apposte tramite tablet) non sono considerate legalmente equivalenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Legale Rappresentante

(Doc. firmato digitalmente)

La data e il luogo di firma sono riportati sul certificato digitale.

MSc. Simone Testino

Ditta Ind. **Testino Simone**

C.F.: TSTSMN03L01D969Y

P. IVA: 03039920990

PEC: simone.testino@legalmail.it

Tel: +39 339 637 9372

Firma Autografa di:

Luogo e Data: _____

(Firmare in modo leggibile)

Approvazione Specifica ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c.

Il Conduttore dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificamente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le seguenti clausole del presente contratto e dei relativi allegati:

- **Art. 4** (Diritto di Modifica per Giustificato Motivo; Procedura di Modifica e Diritto di Recesso; Accettazione per "silenzio-assenso");
- **Art. 5** (Cause di Risoluzione del Contratto, in particolare Art. 5.2 "Inadempimento Finanziario Grave - Clausola Risolutiva Espressa"; Art. 5.5 "Recesso Anticipato Volontario del Conduttore" con relativa penale; e Art. 5.6 "Risoluzione per Dichiarazioni Mendaci" con relativa penale);
- **Art. 6** (Diritto di Ispezione e Diritto di Richiesta Sgombero per Lavori con relativa penale);
- **Allegato F - Gestione Finanziaria** (in particolare F.2 "Penali per Ritardo Pagamenti"; F.3 "Clausole di Risoluzione per Inadempimento Finanziario"; F.5 "Limiti di Responsabilità");
- **Allegato L - Locazione e Arredamento** (Limitazioni d'uso e responsabilità arredi);
- **Allegato M - Condizioni di Manutenzione** (in particolare M.2 "Esclusione di Responsabilità del Locatore" e M.3 "Sanzioni per Interventi non Conformi");
- **Allegato P - Procedura di Modifica** (Accettazione modifiche unilaterali);
- **Allegato R - Manuale di Conservazione** (Sanzioni per danni);
- **Allegato T - Condizioni di Risoluzione** (Cessazione diritti e sgombero coattivo);
- **Allegato C - Regolamento della Casa** (Sanzioni comportamentali);
- **Allegato A - Mantenimento di Animali** (Manleva totale per danni).

IL CONDUTTORE

(per specifica approvazione delle clausole sopra elencate)

Firma Autografa di:

Luogo e Data: _____

(Firmare in modo leggibile)

Indice degli Allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto:

Cod.	Titolo Allegato	Versione
A	Mantenimento di Animali	A1.00
C	Regolamento della Casa	C1.00
D	Trattamento Dati e Proprietà Intellettuale	D1.01
F	Gestione Finanziaria	F1.01
L	Locazione, Utenze e Arredamento Stanza	L1.01
M	Condizioni di Manutenzione	M1.01
P	Procedura di Modifica degli Allegati	P1.01
R	Manuale di Conservazione	R1.01
T	Condizioni di Risoluzione del Contratto	T1.01
Z	Attività Supplementari	Z1.01

Allegato A - Mantenimento di Animali

Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell'Allegato P.

A.1 – Requisiti Legali e Documentazione

L'introduzione di animali domestici all'interno degli spazi di ColivingLiguria è subordinata alla rigorosa osservanza delle normative nazionali ed europee vigenti. L'accesso è consentito esclusivamente previa approvazione scritta e verifica della seguente documentazione originale:

- **Identificazione Elettronica:** L'animale deve essere dotato di microchip (transponder) conforme alle norme ISO 11784/11785.
- **Registrazione Anagrafica:** L'iscrizione all'Anagrafe degli Animali d'Affezione italiana deve essere effettuata tempestivamente dopo il trasferimento, in conformità con le normative vigenti. Non è richiesta alcuna azione di registrazione preventiva all'arrivo.
- **Vaccinazioni Obbligatorie e Antirabbica:** È obbligatorio il possesso del Libretto Sanitario attestante la regolarità delle vaccinazioni di base. Inoltre, a tutela della comunità, è **esplicitamente richiesta la vaccinazione antirabbica** in corso di validità.
- **Passaporto Europeo:** Per animali provenienti da paesi UE (o certificato equivalente per extra-UE).

A.1.1 – Invio Documentazione e Responsabilità

Al momento dell'ingresso, il Firmatario deve essere già in possesso di tutta la documentazione sanitaria e identificativa (Passaporto, Vaccinazioni, Microchip). Per mera praticità organizzativa, si invita il Firmatario a inviare copia digitale di tali documenti all'email di ColivingLiguria. Resta inteso che la regolarizzazione amministrativa (es. registrazione anagrafica locale) e il mantenimento dei requisiti legali sono di esclusiva responsabilità del Firmatario. Il Proprietario non effettua controlli di merito e non risponde di eventuali sanzioni dovute a inadempienze del Firmatario.

A.2 – Proflassi Antiparassitaria

Al fine di garantire l'igiene degli spazi comuni (in particolare tappeti, divani e aree verdi), è fatto obbligo al Firmatario di dotare l'animale di apposito collare antipulci/antizecche (o trattamento spot-on equivalente certificato).

- **Periodo di Obbligatorietà:** Tale obbligo vige tassativamente dal **1° Aprile al 31 Ottobre** di ogni anno.

Il Proprietario si riserva il diritto di richiedere prova dell'acquisto o dell'applicazione del trattamento.

A.3 – Specie Ammesse e Approvazione

L'autorizzazione alla detenzione è sempre specifica per il singolo animale e deve essere approvata preventivamente.

- **Cani e Gatti:** Sono ammessi, previa valutazione comportamentale sommaria da parte del Proprietario.
- **Altri Animali Domestici:** Animali di piccola taglia (es. criceti, conigli, porcellini d'india) sono ammessi solo se custoditi in apposite gabbie o teche sicure all'interno della stanza privata.

- **Animali Vietati:** Non sono ammessi rettili velenosi, animali esotici che richiedano permessi CITES complessi o animali ritenuti pericolosi dalla legge italiana.

A.4 – Accesso agli Spazi

Le aree della struttura sono suddivise in base all'accessibilità per gli animali. I divieti di accesso, ove presenti, si applicano alla **specie** (es. "Vietato ai Cani") e non ammettono eccezioni basate sulla taglia, sul carattere o sull'addestramento del singolo animale. È esclusiva responsabilità del Firmatario assicurarsi che il proprio animale non acceda, nemmeno temporaneamente, alle aree interdette.

A.4.1 – Stato Attuale (Accesso Totale).

Alla data di stesura del presente allegato, **i cani e i gatti hanno libero accesso a tutti gli spazi interni ed esterni** degli immobili, nel rispetto delle norme igieniche. Tuttavia, il Firmatario prende atto che questa concessione può essere revocata o limitata (es. divieto di accesso in cucina o sui divani) tramite aggiornamento del presente Allegato, secondo la procedura di modifica per "Giustificato Motivo" prevista all'Art. 4 del Contratto di Locazione (es. in caso di allergie di nuovi inquilini o danni ripetuti).

A.5 – Gestione della Responsabilità e dei Danni

La gestione della responsabilità civile ed economica derivante dalla custodia dell'animale varia a seconda del soggetto danneggiato:

A.5.1 – A) Danni alla Proprietà di ColivingLiguria

Qualora l'animale arrechi danni alla struttura, agli arredi, agli impianti o a qualsiasi bene di proprietà del Proprietario:

- Il costo del ripristino o della sostituzione verrà prelevato **direttamente e prioritariamente** dal Deposito Cauzionale ("Linea di Credito").
- Qualora la cauzione non fosse sufficiente a coprire l'intero ammontare del danno, il Proprietario agirà per le vie legali per il recupero delle somme eccedenti.

A.5.2 – B) Danni a Beni o Persone di Terzi

Qualora l'animale arrechi danni a cose, animali o persone appartenenti ad altri residenti o ospiti:

- Tale evento si configura come una controversia privata tra il Firmatario (custode dell'animale) e la parte lesa.
- Il Firmatario riconosce che **ColivingLiguria è totalmente esonerato da qualsiasi responsabilità** (civile, penale o amministrativa) in merito a tali eventi.
- ColivingLiguria non agirà da intermediario né utilizzerà il deposito cauzionale del Firmatario a garanzia di danni verso terzi.

Allegato C - Regolamento della Casa

Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell'Allegato P.

C.1 – 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.

C.2 – 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**.

C.3 – 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.

C.4 – Fumo e Mozziconi

C.4.1 – 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.

C.4.2 – 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.

C.4.3 – 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.

C.4.4 – 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.

C.5 – 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.

C.5.1 – 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.

C.5.2 – 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.

C.6 – 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.

C.6.1 – 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.

C.6.2 – 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.

Allegato D - Trattamento Dati Personali

Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell'Allegato P.

D.1 – Trattamento Dati del Firmatario

1Informativa Privacy (GDPR) Il Proprietario (Testino Simone) tratta i dati personali del Firmatario (dati anagrafici, fiscali, bancari, di contatto) esclusivamente per le seguenti finalità:

- Esecuzione del presente contratto;
- Adempimenti fiscali, contabili e legali obbligatori;
- Gestione della collaborazione professionale.

1Base Giuridica e Titolare **Base Giuridica:** Esecuzione del contratto (Art. 6, par. 1, lett. b) GDPR) e adempimenti legali (Art. 6, par. 1, lett. c) GDPR).

Titolare del Trattamento: Testino Simone, con sede in Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE), PEC: simone.testino@legalmail.it.

1Conservazione dei Dati I dati saranno conservati per la durata del contratto e per i successivi **10 (dieci) anni**, come previsto dalle norme fiscali e civilistiche italiane (Art. 2220 c.c., D.P.R. 600/1973).

1Diritti dell'Interessato Il Firmatario ha diritto di:

1. Accedere ai propri dati personali;
2. Rettificare dati inesatti o incompleti;
3. Cancellare i dati ("diritto all'oblio"), ove applicabile;
4. Limitare il trattamento;
5. Opporsi al trattamento;
6. Ricevere i dati in formato strutturato (portabilità);
7. Proporre reclamo all'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali.

Per esercitare questi diritti, contattare il Proprietario all'indirizzo PEC: simone.testino@legalmail.it.

D.2 – Consenso al Trattamento

2Dichiarazione di Consenso Il Firmatario, firmando il contratto principale, dichiara di:

1. Aver letto e compreso la presente informativa sul trattamento dei propri dati personali;
2. Acconsentire al trattamento dei propri dati da parte del Proprietario per le finalità indicate;
3. Essere consapevole dei propri diritti ai sensi del GDPR.

D.3 – Modifiche e Aggiornamenti

Il presente allegato, inclusa l'Informativa Privacy, può essere modificato o aggiornato per adeguarsi a nuove disposizioni normative o evoluzioni tecniche. Le modifiche avverranno nel rispetto delle procedure stabilite nell'**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati** e sempre in conformità al GDPR e alle leggi vigenti.

Fine Allegato D - Trattamento Dati Personali

Allegato F - Gestione Finanziaria

Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.

Il presente allegato definisce la gestione finanziaria del rapporto tra **Proprietario** (colui che offre lo spazio/servizio) e **Firmatario** (la controparte contrattuale), istituendo un sistema formale di "partita doppia" per la gestione della garanzia.

F.1 – Definizione delle Linee Finanziarie

Ai fini del presente contratto, vengono istituite due linee finanziarie formalmente distinte e parallele:

1Linea di Credito (Credito del Firmatario): Questa linea è costituita esclusivamente dalla **Cauzione** (Deposito Cauzionale) definita nel Contratto di riferimento e da eventuali successivi "Incrementi Cauzione". Rappresenta il valore che il Firmatario affida al Proprietario a garanzia delle obbligazioni.

1Linea di Debito (Debito del Firmatario): Questa linea è un conto formale di tutti i debiti che il Firmatario matura nei confronti del Proprietario. Include, a titolo esemplificativo:

- Corrispettivi non pagati;
- Penali per ritardo pagamento (Art. F.2);
- Costi per sanzioni o danni;
- Qualsiasi altra somma dovuta al Proprietario.

Si chiarisce esplicitamente che, in corso di contratto, i debiti maturati (Linea di Debito) non vengono detratti automaticamente dalla Linea di Credito (Deposito Cauzionale).

F.2 – Penali per Ritardo Pagamenti

In caso di mancato accredito di qualsiasi somma dovuta entro la scadenza pattuita, l'importo insoluto verrà immediatamente iscritto nella Linea di Debito.

A tale importo si applicherà una **penale per il ritardo** così strutturata:

- **Penale Immediata (Minimo):** Al primo secondo di ritardo (anche per importi irrisori, es. € 1,00), scatta automaticamente una penale fissa di **€ 50,00**.
- **Aggravio Settimanale (50%):** Per ogni settimana successiva di persistente insoluto, l'importo totale dovuto (capitale + penali accumulate) sarà maggiorato del **50%**.
- **Durata:** Tale meccanismo di incremento prosegue fino al saldo completo del debito o alla risoluzione del contratto per inadempimento (con conseguente applicazione delle ulteriori penali previste).

Anche le penali maturate verranno iscritte progressivamente nella Linea di Debito.

F.3 – Clausole di Risoluzione per Inadempimento Finanziario

Ogni Contratto di riferimento definisce due valori chiave:

1. **Cauzione (Valore Iniziale):** L'importo versato che costituisce la Linea di Credito.
2. **Valore Minimo (Soglia di Sicurezza):** La soglia sotto la quale il saldo netto (Credito - Debito) non deve scendere.

Il Firmatario è tenuto a mantenere la propria posizione netta al di sopra del Valore Minimo.

3Risoluzione per Riduzione della Garanzia: Il Proprietario ha la facoltà di risolvere il contratto per inadempimento qualora la Linea di Credito permanga al di sotto del **Valore Minimo** per un periodo superiore a **7 (sette) giorni**.

Qualora il deposito scenda sotto tale soglia (per detrazioni o altro), il Firmatario ha l'obbligo tassativo di reintegrare la cauzione entro **7 giorni** dalla notifica. Trascorso invano tale termine, il contratto si intende **risolto di diritto** per mancanza di garanzie sufficienti, con applicazione delle procedure di cui all'**Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto**.

3Risoluzione Espressa (Art. 1456 c.c.): Il Proprietario ha il diritto di risolvere il contratto **istantaneamente** qualora la Linea di Debito **superi** la Linea di Credito (saldo netto negativo). Per le conseguenze della risoluzione si veda l'**Allegato T**.

F.4 – Incremento Volontario della Cauzione (Credito)

Il Firmatario ha la facoltà di incrementare volontariamente la propria Linea di Credito in qualsiasi momento effettuando un bonifico con causale "**Incremento Cauzione**" e il codice del contratto.

F.5 – Limiti di Responsabilità

Si ribadisce con forza che la Linea di Credito **non costituisce un limite alla responsabilità** del Firmatario.

Il Firmatario rimane pienamente responsabile per tutti gli obblighi e risarcimenti. Qualora, alla fine del rapporto, la Linea di Debito superi la Linea di Credito, il Firmatario è tenuto a saldare l'intera differenza.

5Manleva di Responsabilità per Beni e Animali. Con la firma del presente contratto, il Firmatario **manleva espressamente il Proprietario** e la sua ditta da qualsiasi responsabilità per furto, smarrimento o danneggiamento dei suddetti animali domestici e beni di valore, **salvo i casi di dolo o colpa grave del Proprietario** espressamente previsti dal Codice Civile italiano o dalle normative europee vincolanti.

Si specifica inoltre che eventuali rivalse per danni a tali beni o animali, causati da altri firmatari, residenti o coinquilini, dovranno essere gestite privatamente tra le parti coinvolte. Il Proprietario è da considerarsi parte terza ed è esente da qualsiasi responsabilità in merito.

F.6 – Gestione Multi-Contratto (Linea Unica)

6Principio della Linea Unica Qualora tra le medesime parti (**Proprietario e Firmatario**) sussistano **più contratti contemporanei** (es. Locazione e Collaborazione), le Linee Finanziarie operano come **linee unificate**.

6Unificazione dei Valori

- **Cauzioni:** I valori versati per ciascun contratto si sommano in un'unica Linea di Credito.
- **Valore Minimo:** I valori minimi definiti nei singoli contratti si sommano a formare la soglia di sicurezza complessiva.
- **Debiti:** Tutti i debiti (indipendentemente dal contratto di origine) confluiscono in un'unica Linea di Debito.

6Indipendenza dalla Causa Ai fini della gestione finanziaria:

- Le detrazioni e gli accrediti avvengono sul saldo complessivo;
- Le clausole di risoluzione si applicano valutando il saldo globale rispetto alla soglia minima globale.

6Restituzione Finale Al termine di **tutti** i rapporti contrattuali, la Linea di Credito residua netta sarà restituita al Firmatario secondo le modalità previste dall'**Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto**. La restituzione avviene solo quando **tutti** i contratti sono cessati e tutte le pendenze saldate.

Allegato L - Contratto di Locazione, Utenze e Arredamento Stanza

Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell'Allegato P.

Il presente allegato disciplina i dettagli relativi all'alloggio offerto all'Firmatario, le utenze incluse, e le modalità di arredamento della stanza assegnata. Il presente allegato è di natura **modificabile** secondo la procedura descritta nella Sezione 5.

L.1 – Contratto di Locazione Collegato

1Riferimento al Contratto di Locazione L'alloggio è regolato da un **Contratto di Locazione separato** (tipo R), stipulato tra le medesime parti.

Il presente allegato **non definisce** alcun canone di locazione. L'importo può essere nullo o positivo secondo quanto stabilito nel contratto principale.

L.2 – Stanza Assegnata

2Identificazione della Stanza La stanza assegnata all'Firmatario, nonché la sua natura (**privata o condivisa**), sarà concordata tra le parti e specificata nel contratto principale. Per i dettagli si fa riferimento all'articolo preposto del contratto di riferimento.

2Stato della Stanza alla Consegna La stanza sarà consegnata conforme alle **normative ASL** per l'abitabilità di locali residenziali.

Simone Testino - Ditta Individuale ha richiesto o richiederà tutti i permessi necessari per l'avvio dell'attività ricettiva tramite **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Tale procedura dovrà essere completata **prima della data di arrivo** del Firmatario presso la struttura, ma non necessariamente prima della firma del presente contratto.

Caratteristiche garantite:

- **Impianto elettrico:** Realizzato a norma, conforme alle normative europee (CPR) e italiane (CEI);
- **Intonacatura:** Pareti intonacate e pronte per la finitura;
- **Pavimento e soffitto:** In condizioni regolari e funzionali;
- **Connessione internet:** Predisposizione per la connessione alla rete WiFi della struttura.

2Assenza di Mobili **NOTA IMPORTANTE:** La stanza **NON sarà arredata** al momento della consegna.

All'inizio della permanenza, l'unico elemento presente sarà:

- Un **materasso gonfiabile di alta qualità** (altezza circa 70 cm), confortevole e adatto all'uso quotidiano.

Non saranno presenti letto, armadio, scrivania, sedie o altri mobili. L'arredamento della stanza seguirà la procedura descritta nella Sezione 4 del presente allegato.

L.3 – Utenze Incluse nell'Alloggio

3Utenze Attualmente Garantite Al momento della firma del presente contratto, le seguenti utenze sono **incluse** nell'offerta di alloggio:

Utenze Base:

- **Elettricità:** Luce e alimentazione elettrica per tutti gli ambienti;
- **Acqua:** Acqua calda e fredda per uso domestico;
- **Riscaldamento:** Riscaldamento degli ambienti comuni e della stanza privata;
- **Uso Cucina:** Accesso alla cucina condivisa con tutte le attrezzature funzionanti;
- **Uso Bagno:** Accesso al bagno condiviso in condizioni regolari.

Servizi Digitali:

- **Connessione WiFi:** Internet ad alta velocità (stimata > 100 Mbps, da verificare - la velocità effettiva sarà comunicata in una versione aggiornata del presente allegato);
- **Amazon Prime:** Accesso all'account Amazon Prime della struttura per streaming video e spedizioni rapide.

3Servizi Aggiuntivi Previsti Il Proprietario prevede di aggiungere ulteriori servizi nel corso del 2026, tra cui potenzialmente:

- Netflix o altri servizi di streaming;
- Ulteriori piattaforme digitali.

Una **versione aggiornata del presente allegato** sarà inviata nei primi mesi del 2026 seguendo la procedura di modifica descritta nella Sezione 5.

3Esclusioni Non sono incluse nelle utenze:

- Le spese per il vitto (cibo e bevande);
- Le spese per trasporto personale;
- Qualsiasi altra spesa non espressamente menzionata nel presente allegato.

L.4 – Procedura di Arredamento della Stanza

4Premessa La stanza **NON è arredata** al momento della consegna. All'inizio della permanenza sarà presente unicamente un **materasso gonfiabile di alta qualità** (altezza circa 70 cm).

L'arredamento della stanza sarà definito attraverso un dialogo tra il Firmatario e il Proprietario, scegliendo tra le opzioni seguenti.

4OPZIONE 1 - Mobili Personali del Firmatario

- **Descrizione:** Il Firmatario porta mobili di propria proprietà.
- **Trasporto e Montaggio:** A carico del Firmatario.
- **Costi per ColivingLiguria:** Nessuno.
- **Proprietà:** I mobili rimangono di **proprietà esclusiva del Firmatario**.
- **Fine Contratto:**
 - Il Firmatario può portare via i mobili a proprie spese, oppure
 - Proporli in donazione a ColivingLiguria (comunicando per iscritto **entro 2 mesi** dalla fine del contratto). Il Proprietario valuterà se accettarli.

4OPZIONE 2 - Mobili Nuovi Concordati (50/50)

- **Descrizione:** Le parti concordano l'acquisto di mobili **nuovi**.
- **Trasporto e Montaggio:** Da concordare tra le parti.

- **Costi:** Divisi al **50%** tra Firmatario e Proprietario.
- **Finanziamento:** La quota del Proprietario può essere coperta dal **Bando FESR 1.3.3** (solo mobili nuovi).
- **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.

4OPZIONE 3 - Mobili Non Concordati

- **Descrizione:** Il Firmatario acquista mobili (nuovi o usati) **senza accordo preventivo**.
- **Trasporto e Montaggio:** A carico del Firmatario.
- **Costi per ColivingLiguria:** Nessuno (nessun rimborso o assistenza).
- **Proprietà:** I mobili rimangono di **proprietà esclusiva del Firmatario**.
- **Fine Contratto:**
 - Il Firmatario può portare via i mobili a proprie spese, oppure
 - Proporli in donazione a ColivingLiguria (comunicando per iscritto **entro 2 mesi** dalla fine del contratto). Il Proprietario valuterà se accettarli.

4OPZIONE 4 - Mobili Usati/Gratuiti con Trasporto Assistito

- **Descrizione:** Le parti concordano il recupero di mobili **usati o gratuiti** (es. Facebook Marketplace, Subito.it).
- **Trasporto e Montaggio:**
 - ColivingLiguria fornisce: mezzo di trasporto, autista, assistenza;
 - Il Firmatario **partecipa attivamente**: ricerca, smontaggio, carico/scarico, rimontaggio.
- **Costi per ColivingLiguria:** Solo trasporto. Il Bando FESR 1.3.3 **non copre** mobili usati.
- **Proprietà:** I mobili diventano di **proprietà esclusiva di ColivingLiguria**.
- **Fine Contratto:** I mobili **rimangono nella stanza**. Il Firmatario non ha diritto ad asportarli.

4Opzioni Miste È possibile combinare le diverse opzioni sopra descritte, applicando una scelta diversa per ciascun singolo elemento d'arredo (es. Opzione 1 per la scrivania, Opzione 2 per il letto), purché ciò avvenga entro limiti di ragionevolezza per evitare un'eccessiva complessità gestionale.

4Nota sul Trasporto ColivingLiguria **non è obbligata** a fornire servizi di trasporto. Il trasporto assistito è offerto **solo nell'Opzione 4** e a discrezione del Proprietario. In ogni caso, qualora si necessiti del trasporto o supporto logistico di ColivingLiguria, è obbligatorio darne **comunicazione anticipata** per consentire l'organizzazione delle risorse.

4Modifiche Strutturali Qualsiasi modifica alle pareti, impianti, soffitto o pavimento della stanza o delle aree comuni è strettamente regolamentata dall'**Allegato M - Condizioni di Manutenzione**.

In Allegato M sono specificate:

- Le opere permesse e vietate;
- Le procedure per richiedere autorizzazione;
- Le penali in caso di violazione.

In generale, le modifiche sono **permesse e benvenute** previa autorizzazione scritta del Proprietario e approvazione del progetto.

Fine Allegato L - Contratto di Locazione, Utenze e Arredamento Stanza

Allegato M - Clausola sulla Manutenzione

Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.

M.1 – 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.

M.2 – 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.

2Attività di Comunità e Obbligo di Manutenzione Ordinaria. L’unico obbligo del Firmatario relativo alla manutenzione è quello previsto dalla legge italiana a carico di ogni inquilino, ovvero la **manutenzione ordinaria** a carattere conservativo (artt. 1576 e 1609 c.c.). Lo scopo è mantenere l’immobile nello stato in cui è stato consegnato (come attestato dal video di cui sopra), salvo il normale deterioramento d’uso. Rientrano pienamente in questo obbligo legale, a titolo esemplificativo, i turni di pulizia per gli spazi comuni, la garanzia della pulizia e dell’ordine della propria camera, e il dovere di assicurare che eventuali animali domestici non sporchino o danneggino le aree comuni.

Si chiarisce, di contro, che qualsiasi altra attività di comunità (es. cene sociali, workshop, progetti condivisi), organizzata dal Proprietario o da altri residenti, è da intendersi come **puramente volontaria** e la partecipazione ad essa non costituisce in alcun modo un obbligo contrattuale.

2Esclusione dell’Obbligo di Ristrutturazione. Il Firmatario **non ha alcun obbligo** di eseguire lavori di ristrutturazione o miglioria. La sottoscrizione del contratto di locazione è completamente indipendente dalla libera scelta del Firmatario di apportare o meno miglioramenti agli spazi in cui vive. Il Proprietario non si aspetta, non organizza né retribuisce in alcuna forma tali lavori.

2Esclusione di Responsabilità del Proprietario. Il Proprietario non si assume alcuna responsabilità, nei massimi limiti consentiti dalla legge, per qualsiasi lavoro di miglioria o manutenzione straordinaria che il Firmatario decida di intraprendere di propria spontanea iniziativa. Qualsiasi rischio derivante da tali attività, inclusi danni a persone o cose, è a totale ed esclusivo carico del Firmatario. Si ricorda che il diritto di ispezione da parte del Proprietario, come definito nel contratto principale, è finalizzato anche alla verifica della sicurezza e della conformità di eventuali interventi.

M.3 – Sanzioni per Interventi non Conformi

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

3Violazione 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, rendendo l'opera conforme sia alla legge sia alle indicazioni dell'allegato **"Manuale di Conservazione"**. In aggiunta, verrà applicata una sanzione di € 100,00. Tale sanzione, unitamente a tutti i costi di ripristino o sanatoria, **verrà iscritta nella "Linea di Debito"** del Firmatario.

3Violazione delle Manuale di Conservazione. Qualsiasi intervento eseguito in difformità a quanto previsto nell'allegato **"Manuale di Conservazione"**, senza una preventiva autorizzazione scritta e firmata da entrambe le parti che approvi una modifica progettuale, comporterà l'applicazione di una sanzione di € 100,00. Tale sanzione **verrà iscritta nella "Linea di Debito"** del Firmatario. Il Firmatario sarà inoltre tenuto a sostenere tutti i costi necessari per rendere l'opera pienamente conforme; anche tali costi di adeguamento **verranno iscritti nella "Linea di Debito"**.

Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati

Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.

Il presente allegato definisce la procedura ufficiale per la modifica degli allegati contrattuali tra le parti.

P.1 – Allegati Protetti

I seguenti allegati **NON possono essere modificati unilateralmente** dal Proprietario. Qualsiasi modifica a questi allegati richiede l'accordo scritto di entrambe le parti:

- **Allegato F** - Gestione Finanziaria (clausole economiche e sanzionatorie)
- **Allegato M** - Condizioni di Manutenzione (clausole sanzionatorie)
- **Allegato P** - Procedura di Modifica degli Allegati (il presente allegato)
- **Allegato T** - Condizioni di Risoluzione del Contratto

Tutti gli altri allegati non elencati sopra sono considerati **modificabili** e possono essere aggiornati unilateralmente dal Proprietario secondo la procedura descritta nel presente documento.

P.2 – Notifica della Proposta di Modifica

La proposta di modifica verrà notificata dal Proprietario tramite:

- **Canale:** PEC (all'indirizzo email dell'Firmatario, in assenza di PEC);
- **Contenuto:** Documento PDF firmato digitalmente contenente il testo completo dell'allegato aggiornato;
- **Preavviso:** Almeno **21 (ventuno) giorni** rispetto alla data di entrata in vigore prevista delle nuove norme.

P.3 – Termine per la Risposta

Dal momento della ricezione della notifica, l'Firmatario dispone di un termine perentorio di **7 (sette) giorni** per esercitare una delle seguenti opzioni:

1. **Accettazione delle Modifiche:** L'accettazione si intende perfezionata tramite:
 - La firma del nuovo allegato, oppure
 - **Silenzio-assenso:** Qualora l'Firmatario non comunichi formale disdetta entro il termine dei 7 giorni e permanga nel rapporto contrattuale, le modifiche si considerano automaticamente accettate.
2. **Contestazione e Richiesta di Recesso:** Il diritto di recesso **NON è automatico**. Qualora l'Firmatario ritenga che la modifica proposta rientri tassativamente tra le “**Modifiche Sostanziali**” (come definite alla Sezione 3), deve inviare una comunicazione formale al Proprietario per esercitare il recesso.
 - **Modalità di Invio:**
 - Se Persona Fisica: Tramite **Email ordinaria** inviata all'indirizzo PEC del Proprietario (o Email se specificato);
 - Se Persona Giuridica / P.IVA: Tramite **PEC** all'indirizzo PEC del Proprietario.

- **Contenuto:** La comunicazione deve obbligatoriamente citare quale specifica condizione di “Modifica Sostanziale” si ritiene violata.
- **Termine:** La comunicazione deve pervenire tassativamente **entro il suddetto termine di 7 giorni**.
- **Effetto:** In caso di contestazione valida, il contratto si intenderà risolto alla data concordata, senza penali e con restituzione del credito residuo.

P.4 – Effetti del Decorso dei Termini

Decorso inutilmente il termine di 7 giorni senza comunicazione di recesso, le modifiche si intendono **pienamente accettate, vincolanti e irrevocabili**.

Di conseguenza, qualora l’Firmatario decida di recedere successivamente allo scadere del settimo giorno (indipendentemente dal fatto che le nuove regole siano già entrate in vigore o meno), tale azione si configurerà come **recesso anticipato non conforme** o violazione contrattuale, con applicazione delle penali previste dal contratto principale.

P.5 – Modifiche Positive

Una modifica si considera “**positiva**” quando:

- Il Proprietario **aggiunge** nuovi servizi, spazi o benefici;
- Il Proprietario **NON rimuove o riduce** alcun servizio, spazio o beneficio esistente.

P.6 – Modifiche Minori o Amministrative

Si considerano “**minori**”, “**amministrative**” o “**di lieve entità**” le modifiche che non alterano in modo sostanziale l’equilibrio contrattuale, non pregiudicano i diritti fondamentali dell’Firmatario e non compromettono la fruibilità dei servizi essenziali. Rientrano specificamente in questa categoria:

- **Correzioni e Aggiornamenti:** Rettifica di refusi, errori materiali, o aggiornamento di dati di contatto/bancari;
- **Adeguamenti Normativi:** Modifiche rese necessarie da nuove leggi o regolamenti;
- **Organizzazione della Vita Comune:** Variazioni alle regole di convivenza (es. turni, modalità uso spazi comuni) che **non interrompono il quieto vivere** della comunità;
- **Sanzioni di Modesta Entità:** Introduzione o modifica di penali/sanzioni di importo **inferiore a 100,00 Euro** per singola violazione;
- **Servizi e Diritti:** Modifiche che **NON vietano o limitano** l’uso di servizi considerati tipicamente essenziali per la locazione o per la natura del servizio di Coliving offerto (resta inteso che modifiche marginali ai servizi accessori rientrano nelle modifiche minori).

P.7 – Modifiche Sostanziali (con Diritto di Recesso)

Si definiscono “**sostanziali**” tutte le modifiche che peggiorano significativamente le condizioni contrattuali o economiche dell’Firmatario. In presenza di **una o più** di queste modifiche, l’Firmatario ha diritto di recedere secondo la procedura di cui alla Sezione 2. Rientrano in questa categoria:

- **Nuovi Costi Ricorrenti:** Introduzione di nuovi canoni, spese fisse o contributi obbligatori non previsti originariamente;

- **Sanzioni Elevate:** Introduzione o inasprimento di penali/sanzioni di importo **superiore a 100,00 Euro** per singola violazione;
- **Rimozione Servizi Essenziali:** Eliminazione o drastica riduzione di servizi o diritti fondamentali normalmente ritenuti essenziali in un servizio di co-locazione (es. connessione Internet, utenze, disponibilità cucina o lavatrice);
- **Limitazioni alla Libertà Personale:** Introduzione di divieti che limitano irragionevolmente la libertà personale o l'uso dell'immobile (es. coprifuoco, divieto assoluto di ospiti salvo casi di emergenza/sicurezza);
- **Impatto su Rapporti di Lavoro/Collaborazione:** Modifiche che comportino oneri finanziari rilevanti o penalizzazioni economiche nel caso sussista un contestuale contratto di lavoro o collaborazione tra le parti;
- **Modifiche Strutturali Negative:** Riduzione significativa degli spazi comuni accessibili o dell'ampiezza degli spazi privati assegnati.

P.8 – Riepilogo Diritti di Recesso

Il diritto di recesso **senza penale** (con semplice preavviso di 7 giorni dalla notifica previsti alla Sez. 2) si applica **SOLO** alle **Modifiche Sostanziali**.

Per tutte le altre modifiche (Positive, Minori, Amministrative, o comunque non rientranti nella lista tassativa delle Modifiche Sostanziali), il Proprietario si riserva il diritto di procedere all'aggiornamento unilaterale:

- **Senza che ciò costituisca giusta causa** per il recesso anticipato dell'Firmatario;
- Con piena efficacia delle nuove norme allo scadere del termine di preavviso.

P.9 – Elementi Essenziali Non Modificabili

Ai sensi degli artt. 1571-1606 del Codice Civile italiano in materia di locazione, il Proprietario **NON può in alcun modo modificare unilateralmente** i seguenti elementi essenziali del contratto, nemmeno tramite la modifica degli allegati:

- **L'unità immobiliare assegnata:** La stanza o porzione di immobile oggetto del Contratto di Locazione non può essere modificata senza il consenso scritto dell'altra parte;
- **Il canone di locazione:** L'importo del corrispettivo pattuito non può essere aumentato unilateralmente durante la vigenza del contratto;
- **La durata del contratto:** Il periodo di validità del contratto e la data di scadenza non possono essere modificati unilateralmente.

Qualsiasi tentativo di modificare tali elementi essenziali tramite la procedura di modifica degli allegati è da considerarsi **nullo e privo di effetti**.

P.10 – Ambito delle Modifiche Ammesse

Le modifiche ammesse tramite la procedura del presente allegato riguardano esclusivamente:

- Le regole di convivenza e gestione degli spazi comuni;
- L'elenco delle utilità e dei servizi accessori inclusi;
- Le attività supplementari offerte;

- Gli spazi disponibili per eventi (per i contratti che lo prevedono);
- Altre disposizioni di carattere organizzativo e non essenziale.

P.11 – Tracciabilità e Storico Allegati

Il presente allegato funge da ****registro centrale unico**** per la tracciabilità di tutte le versioni degli allegati contrattuali.

11Codifica delle Versioni (Formato X.YY) Ogni allegato è identificato da un codice univoco composto da:

- **Lettera:** Il codice dell'allegato (es. P, A, C);
- **Versione Universale (X):** Il numero prima del punto. Cambia quando viene rilasciata una "Major Release" o un aggiornamento che si applica universalmente a tutti i contratti (retroattivo/universale).
- **Revisione (YY):** I numeri dopo il punto. Indicano aggiornamenti minori o revisioni ordinarie che si applicano ai nuovi contratti senza necessariamente impattare retroattivamente quelli vecchi in modo sostanziale.

Esempio: P1.01 indica l'Allegato P, Versione Universale 1, Revisione 01.

11Validità delle Versioni

- **Data Inizio Nuovi Contratti:** La versione si applica a tutti i contratti stipulati a partire da questa data.
- **Entrata in Vigore Universale:** Se specificata, indica la data in cui la nuova versione sostituisce quella precedente anche per i contratti già in essere.

ALL.	Nome Allegato	Versione	Inizio Nuovi	Vigore Univ.
ALL. A	Mantenimento di Animali	A1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. C	Regolamento della Casa	C1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. D	Trattamento Dati	D1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. F	Gestione Finanziaria	F1.00	2024-01-01	N/A
ALL. G	Accesso GitHub	G1.00	2024-01-01	N/A
ALL. I	Assistenza Partita IVA	I1.00	2024-01-01	N/A
ALL. L	Locazione e Arredamento	L1.00	2024-01-01	N/A
ALL. M	Condizioni Manutenzione	M1.00	2024-01-01	N/A
ALL. P	Procedura Modifica	P1.00	2024-01-01	N/A
ALL. R	Manuale Conservazione	R1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. S	Spazi Eventi	S1.00	2024-01-01	N/A
ALL. Z	Attività Supplementari	Z1.00	2024-01-01	N/A

**Nota: Il presente storico fa fede per determinare quale versione del regolamento era in vigore al momento della firma o di un evento specifico.*

Fine Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati

Allegato R - Manuale di Conservazione

Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell'Allegato P.

R.1 – Stato Attuale delle Linee Guida

Si dà atto che, alla data di stipula del presente contratto, le "Linee Guida Progettuali" (indicate anche come "Manuale di Conservazione") sono da considerarsi vuote.

Tale documento non è stato definito in quanto non è ancora disponibile un progetto di design architettonico e di interni consolidato per l'immobile.

R.2 – Procedura di Aggiornamento e Modifica

Come stabilito nell'Articolo 4 del presente contratto, il Locatore si riserva il diritto di introdurre o aggiornare il presente allegato per giustificati motivi.

Tutte le procedure per la comunicazione, l'accettazione e l'eventuale recesso del Firmatario in caso di modifica sono regolate esclusivamente da quanto pattuito nel suddetto **Articolo 4** del contratto.

R.3 – Valore delle Linee Guida

Una volta introdotte e accettate secondo la procedura di cui all'Art. 4, le Linee Guida Progettuali diventeranno vincolanti.

La violazione di tali linee guida comporterà l'applicazione delle sanzioni previste nell'Allegato M ("Clausola sulla Manutenzione"), che verranno gestite tramite l'iscrizione nella "Linea di Debito" (come da Allegato F).

Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto

Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.

T.1 – Oggetto e Ambito

Il presente allegato disciplina le condizioni generali di risoluzione del contratto, applicabili a tutti i contratti stipulati con ColivingLiguria che richiamano il presente allegato.

Le condizioni specifiche di risoluzione per ciascun tipo di contratto sono definite nel contratto stesso, mentre il presente allegato stabilisce i principi generali comuni.

T.2 – Tipologie di Risoluzione

La risoluzione del contratto può avvenire secondo due modalità principali:

2Risoluzione Concordata La risoluzione concordata si verifica quando:

- Il contratto giunge a naturale scadenza secondo i termini pattuiti;
- Le parti raggiungono un accordo scritto per la risoluzione anticipata;
- Il Firmatario esercita legittimamente il diritto di recesso secondo le modalità previste dal contratto.

In caso di risoluzione concordata, la cauzione sarà restituita **integralmente o parzialmente** secondo quanto stabilito nell'Allegato F - Gestione Finanziaria, previa verifica dello stato dei locali e compensazione di eventuali debiti.

2Risoluzione per Inadempimento o Causa Fraudolenta La risoluzione per inadempimento o causa fraudolenta si verifica quando:

- Il Firmatario viola gravemente gli obblighi contrattuali;
- Il Firmatario rende dichiarazioni false o mendaci;
- Si verificano le condizioni risolutive espresse definite nel contratto o negli allegati;
- Il Firmatario commette atti fraudolenti ai danni di ColivingLiguria.

In caso di risoluzione per inadempimento o causa fraudolenta, la cauzione sarà **trattenuta integralmente o parzialmente** dal Proprietario secondo quanto stabilito nel contratto e nell'Allegato F.

T.3 – Trattamento della Cauzione

Per la gestione della cauzione, si fa riferimento all'**Allegato F**. In merito alle tempistiche di restituzione, si specifica quanto segue:

1. **Obbligo Contrattuale (30 Giorni):** Il Proprietario ha l'obbligo vincolante di restituire il deposito cauzionale (o il saldo residuo) entro il termine massimo di **30 (trenta) giorni** dalla cessazione effettiva del contratto e riconsegna dei locali.
2. **Impegno di Mezzi (Best Effort - 24 Ore):** Fermo restando il termine di cui sopra, il Proprietario si impegna a profondere il massimo sforzo organizzativo per disporre il bonifico di restituzione entro **24 (ventiquattro) ore** lavorative dalla verifica dell'assenza di danni.
3. **Conferma Scritta:** Contestualmente all'invio del bonifico, il Proprietario invierà una **PEC di conferma** all'Organizzatore, contenente la quietanza e il dettaglio del bonifico effettuato.

Resta inteso che il termine di 24 ore rappresenta una dichiarazione di intento collaborativo e non costituisce obbligazione di risultato sanzionabile, purché il termine vincolante dei 30 giorni sia rispettato.

T.4 – Aggiornamento delle Clausole Risolutive

Ulteriori clausole che possono determinare la risoluzione del contratto possono essere introdotte successivamente alla stipula, seguendo la procedura definita nell'**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati**.

Le nuove clausole risolutive saranno efficaci solo dopo l'approvazione del Firmatario o decorso il termine per il recesso senza opposizione.

T.5 – Effetti della Risoluzione

5Cessazione Immediata dei Diritti Nel momento in cui il contratto si risolve per qualsiasi causa, **cessano immediatamente** tutti i diritti che il Firmatario poteva vantare nei confronti del Proprietario in virtù del contratto stesso, inclusi ma non limitati a:

- Il diritto di accesso agli spazi di ColivingLiguria;
- Il diritto alle attività supplementari (Allegato Z);
- L'accesso alla piattaforma GitHub (Allegato G);
- Qualsiasi altro beneficio previsto dal contratto o dai suoi allegati.

5Liberazione degli Spazi - Contratti di Locazione (Tipo R) **Per i contratti di locazione (Tipo R):** Il Firmatario è tenuto a liberare completamente gli spazi assegnati **entro e non oltre il giorno di cessazione del contratto**, indipendentemente da:

- L'orario di cessazione;
- Le condizioni meteorologiche;
- La disponibilità di mezzi di trasporto;
- Qualsiasi altra circostanza soggettiva od oggettiva.

Su richiesta del Firmatario, formulata contestualmente alla cessazione del contratto, il Proprietario fornirà indicazioni di strutture ricettive alternative a pagamento, esterne a ColivingLiguria, presso cui il Firmatario potrà temporaneamente risiedere.

5Beni Personali Lasciati nei Locali Tutti i beni personali del Firmatario devono essere rimossi dai locali entro il termine di cessazione del contratto.

Trascorse 24 (ventiquattro) ore dalla cessazione del contratto, i beni personali eventualmente ancora presenti nei locali di ColivingLiguria saranno considerati **abbandonati** e diventeranno di proprietà di ColivingLiguria, ai sensi dell'art. 923 del Codice Civile (Res Derelictae).

ColivingLiguria potrà liberamente decidere se:

1. Appropriarsi dei beni abbandonati;
2. Smaltirli come rifiuti secondo le normative vigenti.

In nessun caso il Firmatario avrà diritto a richiedere la restituzione o il rimborso dei beni abbandonati.

5Occupazione Abusiva Qualsiasi permanenza negli spazi di ColivingLiguria oltre la data di cessazione del contratto, non espressamente autorizzata per iscritto con documento firmato da entrambe le parti, costituisce **occupazione abusiva**.

Per i contratti di locazione (Tipo R): L'occupazione abusiva sarà perseguita mediante procedura di sfratto per finita locazione ai sensi degli artt. 657 e seguenti del Codice di Procedura Civile, con eventuale coinvolgimento dell'Autorità Giudiziaria competente e delle Forze dell'Ordine.

Per i contratti professionali (Tipo E, S, ecc.): L'accesso non autorizzato sarà perseguito ai sensi dell'art. 614 del Codice Penale (Violazione di domicilio) e dell'art. 633 c.p. (Invasione di terreni o edifici).

5Contratti Professionali - Disposizioni Specifiche Per i contratti professionali (Event Organiser, Social Media Manager, ecc.), la risoluzione comporta esclusivamente:

- La gestione della cauzione secondo l'Allegato F;
- La cessazione immediata dell'accesso a piattaforme e strumenti di lavoro;
- La restituzione di materiali e documenti di proprietà di ColivingLiguria.

Non si applicano le disposizioni relative allo sfratto, in quanto non vi è occupazione di unità immobiliari ad uso abitativo.

T.6 – Riferimenti Normativi

Il presente allegato è redatto in conformità alle seguenti disposizioni del Codice Civile italiano:

- Art. 1453 - Risolubilità del contratto per inadempimento;
- Art. 1455 - Importanza dell'inadempimento;
- Art. 1456 - Clausola risolutiva espressa;
- Art. 1571-1606 - Disposizioni sulla locazione;
- Art. 923 - Occupazione di cose abbandonate (Res Derelictae).

E alle seguenti disposizioni del Codice di Procedura Civile:

- Artt. 657 e ss. - Procedimento per convalida di sfratto.

T.7 – Natura dell'Allegato

Il presente allegato ha natura **protetta**. Le clausole risolutive fondamentali non possono essere modificate unilateralmente dal Proprietario.

L'aggiunta di nuove clausole risolutive segue la procedura dell'Allegato P.

Fine Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto

Allegato Z - Attività Supplementari

*Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell’**Allegato P**.*

Z.1 – Descrizione delle Attività

L’Firmatario avrà accesso a tutte le attività supplementari offerte da ColivingLiguria o dai suoi collaboratori, come descritto nel sito web ufficiale e negli accordi specifici.

Le attività supplementari possono includere, a titolo esemplificativo:

- Corsi di lingua italiana e inglese;
- Sessioni di yoga e meditazione;
- Attività sportive e ricreative;
- Eventi sociali e culturali;
- Workshop e corsi pratici.

L’elenco delle attività disponibili può variare nel tempo e sarà comunicato attraverso i canali ufficiali di ColivingLiguria.

Z.2 – Costi e Condizioni di Accesso

I costi per l’accesso alle attività supplementari sono definiti **esclusivamente nel contratto di riferimento** che richiama questo allegato.

Il presente allegato **non definisce** alcun costo. L’accesso può essere:

- Offerto a titolo **gratuito** (costo zero);
- Offerto a **condizioni agevolate** (costo definito nel contratto);
- Soggetto a costi per materiali o contributi a terzi organizzatori (comunicati preventivamente).

Per conoscere il costo applicabile, fare riferimento all’articolo specifico del contratto principale che richiama il presente allegato.

Z.3 – Cerchia di Prossimità (Beneficiari)

Il presente allegato definisce una categoria speciale di persone che godono di condizioni privilegiate per l’accesso alle attività e agli eventi organizzati presso ColivingLiguria. Questa categoria è denominata “**Cerchia di Prossimità**”.

3Chi appartiene alla Cerchia di Prossimità Fanno parte della Cerchia di Prossimità le seguenti categorie di persone:

1. **Residenti di ColivingLiguria:** Tutti i Firmatari titolari di un contratto attivo che prevede l’accesso alle Attività Supplementari.
2. **Abitanti di Località Chiappella:** Qualsiasi persona residente o domiciliata nella Località Chiappella (Comune di Cairo Montenotte, Provincia di Savona), salvo esplicita esclusione definita in versioni aggiornate del presente allegato secondo la procedura di cui all’**Allegato P**.
3. **Amici e Sostenitori del Progetto:** Persone che hanno contribuito o possono contribuire significativamente al progetto ColivingLiguria, su segnalazione del Proprietario.

4. **Altri beneficiari:** Ulteriori persone potranno essere aggiunte a questa lista in versioni future del presente allegato, secondo la procedura di modifica di cui all'**Allegato P**.

3 Privilegi della Cerchia di Prossimità I membri della Cerchia di Prossimità hanno diritto a:

- Accesso gratuito o agevolato agli eventi organizzati presso ColivingLiguria;
- Esenzione da ticket di ingresso o quote di partecipazione;
- Condizioni preferenziali per l'acquisto di beni consumabili (margine massimo limitato al costo);
- Priorità nelle prenotazioni per attività a numero limitato.

Fine Allegato Z - Attività Supplementari