

***Regolamento d'uso  
delle unità locate e degli spazi  
comuni***

**Complesso Immobiliare  
Residenza Condivisa temporanea  
“I CAPPUCCHINI”**

**Proprietà \_\_\_\_\_**

**Gestore \_\_\_\_\_**

**RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA**  
**COMPLESSO “I CAPPUCINI”**  
**REGOLAMENTO D’USO DELLE UNITÀ LOCATE E DELLE AREE COMUNI**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**ARTICOLO 1) Finalità**

1. La RESIDENZA CONDIVISA TEMPORANEA (RCT) “I CAPPUCINI” fornisce il servizio abitativo temporaneo nei confronti di:
  - a) studenti, ricercatori, borsisti e dottorandi, docenti dell’Università di Modena e Reggio Emilia, Enti di ricerca e Centri di formazione professionale;
  - b) soggetti con contratto di lavoro o di formazione inseriti in aziende modenese o nel contesto territoriale della motor valley;
  - c) soggetti provenienti da altri comuni e che hanno sottoscritto contratti di lavoro presso Enti pubblici.

2. Il presente Regolamento disciplina le norme per l’assegnazione e l’utilizzo dei posti letto, le norme per l’utilizzo degli spazi comuni, i servizi offerti, la gestione complessiva della residenza, nonché le norme di comportamento degli ospiti nella residenza.

**ARTICOLO 2) Servizi offerti**

La Residenza garantisce:

- a) il servizio di sorveglianza/vigilanza da remoto;
- b) la pulizia delle parti comuni;
- c) il servizio di accesso ad Internet tramite connessione condivisa tra tutti gli ospiti della residenza;
- d) il servizio di lavanderia self-service;
- e) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti, arredi, elettrodomestici;
- f) gli interventi periodici di tinteggiatura e verniciatura, sia nelle stanze sia negli spazi comuni.

Inoltre, gli ospiti possono fruire e partecipare all’organizzazione di iniziative finalizzate alla socializzazione, eventi culturali, di volontariato, di mediazione dei conflitti che il gestore si impegna a promuovere anche in forma associata con altri enti.

**ARTICOLO 3) Unità immobiliare e spazi comuni**

Costituiscono “UNITÀ LOCATE” ed “AREE COMUNI” – disciplinate dal presente regolamento come parte integrante del contratto di locazione – l’intero edificio sito in Modena, in Via Ganaceto 127-129 costituito da n. 17 alloggi/camere, spazi comuni, locali tecnici oltre a vani scala e ascensore/montacarichi, distribuiti su n. 2 piani fuori terra, oltre area cortilizia. La disposizione delle unità immobiliari, delle loro pertinenze e delle cose e dei servizi comuni è riportato in dettaglio nel progetto presentato.

**ARTICOLO 4) Adempimenti e doveri**

Ogni Conduttore si obbliga in proprio e per conto delle persone con esso conviventi ad ottemperare a tutte le norme e ad adempiere tutte le obbligazioni e doveri derivanti dal presente regolamento.

**ARTICOLO 5) Uso spazi comuni**

Sono di uso comune tutte le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell’edificio stesso ed in particolare:

- Impianti elevatori nonché i vani ascensore dal piano terra al piano primo;
- Impianto antenna televisiva terrestre;
- Impianto citofonico e apri-portone;
- Vano scala e pianerottoli dal piano terra al piano primo, compreso atrio di ingresso e portone d’ingresso al piano terra;
- Impianto elettrico di illuminazione vano scala;

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto fognario e i canali di scarico;
- Le colonne montanti e discendenti di tutti gli impianti;
- Il ripostiglio ed altri locali destinati a servizi e beni comuni;
- Gli spazi di manovra e i camminamenti esterni;
- L'area a cortile.

## **TITOLO II – CONSEGNA E RICONSEGNA DELL’UNITÀ LOCATIVA**

### **ARTICOLO 6) Consegnna e riconsegna dell’unità locativa**

I Conduttori hanno diritto alla consegna dell’alloggio in buono stato manutentivo, e comunque idoneo all’uso, completo di tutti i servizi e gli accessori. All’atto della consegna dell’alloggio, il Conduttore dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli intenda eventualmente sollevare sullo stato dell’alloggio stesso, in mancanza di tale documento i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni.

La consegna dell’unità locativa al Conduttore forma oggetto di apposito verbale, compilato in contraddittorio con il Locatore o suo incaricato. L’alloggio dovrà essere restituito:

- per la parte ad uso esclusivo;
- per i restanti vani ad uso comune qualora l’alloggio non sia occupato da altri conduttori;
- libero da persone e cose ed in buon stato manutentivo, salvo il normale deperimento d’uso.

All’atto di rilascio dell’unità immobiliare sarà redatto il verbale di riconsegna, nel quale saranno contestati gli eventuali danni prodotti alla cosa locata dal Conduttore uscente. In particolare, saranno addebitati (l’elencazione che segue è a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- h) i vetri rotti;
- i) gli apparecchi igienico-sanitari rotti o lesionati;
- j) le maniglie, le serrature e le chiavi rotte o mancanti, i badge di accesso alla struttura e alle camere;
- k) gli infissi e gli impianti danneggiati per il cattivo uso;
- l) danni arrecati agli arredi;
- m) spese di pulizia e di sanificazione dell’unità immobiliare locata;
- n) ogni altro danno dipendente da incuria o da negligenza del Conduttore.

I suddetti danni saranno quantificati in base al costo del perfetto ripristino della cosa.

### **ARTICOLO 7) Custodia chiavi/ badge elettronico**

Il Conduttore è tenuto a custodire con cura le chiavi di accesso dell’unità immobiliare e dell’ingresso principale dell’edificio. In caso di smarrimento di queste ultime, dovrà avvertire immediatamente il Locatore o suo incaricato; le spese per l’eventuale sostituzione della serratura – o del badge elettronico - e di tutte le chiavi saranno a carico del Conduttore.

### **ARTICOLO 8) Assenza del conduttore**

In caso di prolungata assenza, qualora l’unità immobiliare non sia locata ad altri inquilini, il Conduttore è tenuto a consegnare le chiavi della porta di ingresso – o del badge elettronico - a persona di sua fiducia, che sia facilmente reperibile, dandone avviso all’incaricato del Locatore, affinché, in caso di necessità ed urgenza, sia possibile accedere ai locali per provvedere a riparazioni di eventuali guasti o alla eliminazione di inconvenienti che potrebbero recare danno agli altri conduttori.

## **TITOLO III – DOVERI DEL CONDUTTORE – DIVIETI**

### **ARTICOLO 9) Doveri del conduttore**

Il Conduttore, oltre che detentore dell'unità locata, è considerato custode della stessa e pertanto risponde di ogni danno anche ai sensi dell'art.1587 del c.c.

Il Conduttore deve, ferma restando la responsabilità di cui alla norma generale che precede:

- a) provvedere direttamente alla manutenzione ordinaria, comprendente, oltre alla minute e piccole riparazioni previste dagli artt.1576 e 1609 c.c., anche quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso che si verifichino nell'unità immobiliare locata ed in ciascuno degli impianti di cui essa è fornita, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti e suonerie elettriche, rubinetterie, sifoni e scarichi, serrature e chiavi, porte e serrande, vetri e cristalli di porte e finestre, tinteggiature e verniciature. In alternativa potrà rivolgersi al gestore per l'esecuzione degli interventi sopra descritti e i costi saranno a carico del conduttore;
- b) chiedere al Locatore il preventivo consenso per la eventuale installazione di antenne radio o televisive;
- c) provvedere alla disinfezione dei locali in caso di malattie infettive o contagiose. In alternativa potrà rivolgersi al gestore per l'esecuzione degli interventi sopra descritti e i costi saranno a carico del conduttore;
- d) richiudere i portoni, i cancelli ed ogni altro accesso comune nelle ore in cui debbono restare chiusi;
- e) rispettare la pulizia dei locali di uso comune;
- f) osservare le norme di buon vicinato, improntando rapporti con gli altri conduttori a reciproca tolleranza.
- g) mantenere in buon ordine l'alloggio i locali e gli spazi ad uso comune;
- h) osservare le regole del buon vicinato;
- i) servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione. Non è consentito utilizzare l'alloggio per scopi illeciti e immorali;
- j) chiudere accuratamente dopo l'uso i rubinetti dell'acqua e regolare adeguatamente i termostati ambiente in caso di non presenza nell'alloggio, in caso diverso i danni derivanti da tale incuria saranno posti a carico dei responsabili;
- k) segnalare tempestivamente alla locatrice, indipendentemente dal fatto che l'onere dell'intervento sia a carico della stessa o del conduttore, tutte quelle situazioni di pericolo o di danno temuto al fabbricato o da alcune parti di esso per consentire un pronto ed efficace intervento, al fine di scongiurare pericoli a persone e cose. In ogni caso qualora l'intervento dannoso si verificasse, ciascun conduttore è tenuto a darne subito comunicazione alla Locatrice anche al fine della copertura assicurativa.

## **ARTICOLO 10) Divieti**

Per l'intera durata della locazione è fatto divieto al Conduttore:

- a) di destinare i locali ad uso diverso da quello stabilito in contratto;
- b) di alloggiare persone estranee;
- c) di tenere nei locali locati materie infiammabili in quantità superiore a quelle che possa occorrere per gli usi domestici, nonché materie che emanino esalazioni sgradevoli o dannose per i vicini;
- d) di esercitare nell'immobile industrie, commerci, arti e mestieri che possano recare disturbo ai vicini o danneggiare l'immobile;
- e) di collocare nei locali casseforti, mobili o altri materiali eccessivamente pesanti, ritenendosi il Conduttore responsabile per i danni che da tale inosservanza potessero derivare all'intero edificio;
- f) di collocare fili tendi-panni alle finestre, nel cortile o negli altri locali di uso comune – senza la preventiva autorizzazione del Locatore;
- g) di battere e stendere tappeti e panni alle finestre prospicienti le vie pubbliche;
- h) di collocare vasi da fiori o cassette, non convenientemente assicurati, sui davanzali e sui parapetti delle finestre;
- i) di gettare immondizie o rifiuti nelle parti comuni, nelle strade, sui tetti e nelle altre adiacenze e di gettare nelle condotte di scarico, liquidi o materie che possano danneggiare ostruire le condotte stesse;
- j) di gettare negli apparecchi igienici e nei lavelli materie che causino ostruzioni;
- k) di produrre rumori o suoni molesti, tenendo alto il volume degli apparecchi radiofonici e televisivi in

- modo che siano udibili fuori della unità locata in particolare dopo le ore 22.30 e prima delle ore 8.00;
- I) di tenere animali che nelle unità immobiliari, nelle aree esterne di pertinenza e nelle parti comuni ad esse, con l'eccezione dei cani guida per non vedenti;
  - m) di transitare in luoghi vietati;
  - n) di infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni ed interni;
  - o) di depositare al di fuori degli spazi appositamente destinati, biciclette, motocicli, autoveicoli; in caso di mancato rispetto di tale divieto si provvederà alla loro rimozione con spese a carico del conduttore;
  - p) di transitare con biciclette all'interno dell'Edificio e depositare le stesse all'interno egli appartamenti e nelle aree comuni;
  - q) di installare tende di qualsiasi genere – senza la preventiva autorizzazione del Locatore, il quale provvederà a fornire le specifiche tecniche e tipologiche degli elementi da installare alle quali il Conduttore sarà obbligato ad uniformarsi;
  - r) di installare infissi, targhe, insegne, cartelli, scritte ed apparecchiature luminose sulle finestre e/o all'esterno delle unità immobiliari – senza la preventiva autorizzazione del Locatore e salvo sempre l'autorizzazione delle Autorità competenti;
  - s) depositare qualsiasi genere di materiale nelle parti comuni, specialmente nei corridoi;
  - t) di accedere alla copertura;
  - u) di usare l'ascensore/montacarichi per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno;
  - v) di fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole unità immobiliari di uso individuali;
  - w) di divulgare i codici di accesso della porta principale/ badge / chiavi a persone estranee al contratto;
  - x) di lasciare aperta la porta dell'ingresso principale del fabbricato;
  - y) di deturpare in qualsiasi modo l'estetica del fabbricato;
  - z) di effettuare adattamenti o modifiche delle parti ad uso comune e comunque utilizzare le stesse per uso esclusivo;
  - aa) procedere a spostamento, smontaggio e modifica od altro degli arredi e di ogni altro elemento esistente nelle unità immobiliari locate;
  - ab) utilizzare apparecchi ed elettrodomestici non a norma.

## **TITOLO IV – SERVIZI**

### **ARTICOLO 11) Connessione wi-fi condivisa**

1. E' consentito a tutti gli ospiti l'accesso alla rete informatica prevalentemente per motivi didattici e di formazione.
2. L'accesso è subordinato all'utilizzo di username e password personali. Questi dati sono strettamente personali ed è vietato cederli ad altri ospiti.
3. È vietato:
  - utilizzare il servizio informatico per scaricare o visualizzare in streaming materiale coperto da copyright;
  - accedere a siti illegali;
  - mettere in condivisione o scaricare file tramite programmi peer to peer (emule, torrent, ecc.);
  - utilizzare il proprio dispositivo come hotspot per concedere la connessione internet ad altri studenti;
  - collegare alla rete un proprio router.
4. Non è concesso utilizzare piattaforme di intrattenimento (es. Netflix, Infinity e simili) che sottraggono molta banda al resto degli utenti, con pregiudizio complessivo del servizio.
5. Nel caso di violazioni alle disposizioni di cui ai precedenti commi il gestore si riserva la facoltà di sospendere l'account per la navigazione internet e/o di limitare la banda per utente.
6. Gli accessi ad internet vengono registrati e conservati per un periodo di almeno sei mesi. I dati relativi agli accessi possono essere forniti su richiesta dell'Autorità Giudiziaria per lo svolgimento di attività d'indagine su illeciti amministrativi e/o penali.

### **ARTICOLO 12) Servizio erogazione acqua potabile**

Il Locatore non è responsabile delle sospensioni totali o parziali del servizio di acqua potabile e riscaldamento dipendenti da guasti di impianto o da qualunque altro caso di forza maggiore e non dovrà perciò corrispondere compenso, indennizzo o risarcimento alcuno al Conduttore (anche in deroga a quanto disposto dagli artt.1578 e 1581 c.c.)

### **ARTICOLO 13) Ascensore/ montacarichi**

Il Conduttore è tenuto ad osservare ed a fare osservare scrupolosamente ad eventuali ospiti, le norme per l'uso ed il funzionamento dell'ascensore/ montacarichi elencate nel presente regolamento.

È assolutamente vietato:

- a) l'accesso in cabina di persone eccedenti il numero massimo indicato dalla apposita targa, anche se si possa presumere compensato il peso;
- b) l'accesso in cabina ai bambini di età inferiore ai dodici anni non accompagnati da persona adulta;
- c) qualsiasi manovra durante il movimento della cabina, salvo l'uso della suoneria d'allarme e la fermata dell'impianto in caso di pericolo o di guasto;
- d) la sosta della cabina ai piani oltre il tempo strettamente necessario;
- e) l'introduzione nella cabina di cani ed altri animali, nonché di bagagli, biciclette e merci pesanti in genere.

### **ARTICOLO 14) Lavanderia self-service**

1. Gli ospiti potranno utilizzare le postazioni stiro e le apparecchiature a gettoni per il lavaggio e l'asciugatura di abbigliamento e biancheria ad uso personale.
2. Non è consentito lavare/asciugare scarpe, borse e altri accessori che pregiudicano l'igiene delle apparecchiature.
3. Eventuali manomissioni e/o danneggiamenti saranno addebitati ai responsabili.
4. L'utilizzo inappropriato delle apparecchiature sarà oggetto di sanzione.

### **ARTICOLO 15) Deposito biciclette**

Il deposito scelto per lo stallo delle biciclette, al fine di tutelare l'ordine della struttura e scongiurare manomissioni, furti o danneggiamenti, è un'autorimessa posta nell'interrato dello stesso condominio. Agli utilizzatori verrà fornita la chiave del portone del garage.

Nessuna responsabilità può incombere al Locatore per eventuali manomissioni, furti o danneggiamenti che possano essere compiuti in danno alle biciclette fatte sostare nell'area destinata a deposito.

## **TITOLO V – CONSUMI - RIPARTIZIONE DELLE SPESE - IMPIANTI**

### **ARTICOLO 16) Consumi e relativa ripartizione**

Nel canone di locazione pattuito, a titolo indicativo ma non esaustivo, sono comprese le spese inerenti alla tassa sui rifiuti e all'imposta IMU, così come le spese relative alla gestione del sito, piattaforma, gestione tecnologica della struttura da remoto.

I consumi privati e le utenze condominiali saranno addebitati agli assegnatari in rapporto al periodo di permanenza e alla quota millesimale di competenza. I consumi privati contabilizzabili verranno attribuiti in base al consumo effettivo.

Le spese per la manutenzione e la conservazione delle cose comuni e destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite fra i conduttori in ragione della quota di consistenza delle singole unità immobiliari, espressa in millesimi come da tabelle millesimali ovvero in ragione dell'effettivo godimento, secondo le disposizioni degli articoli seguenti. Ogni porzione materiale è costituita da un numero di millesimi corrispondenti al valore della singola porzione in rapporto al valore dell'intero edificio ed in relazione alla superficie, cubatura e ubicazione della porzione stessa.

Gli ospiti saranno tenuti a sostenere le spese per gli interventi straordinari di pulizia e tinteggiatura dovuti per

danni a loro imputabili, nonché quelli derivanti da atti vandalici agli arredi, attrezzature e strutture.

Nel caso non sia possibile imputare responsabilità individuali, ciascun ospite è responsabile in solido con gli altri assegnatari della camera o dell'appartamento.

## **ARTICOLO 17) Impianti**

Le spese inerenti gli impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) e ACS (acqua calda sanitaria) centralizzati vengono ripartite tra quote di consumo volontario e quote di consumo involontario, nel pieno rispetto della norma tecnica di settore UNI 10200.

Le quote di consumo volontario (quote variabili) corrispondono all'addebito derivante dalla quantità di calore volontariamente prelevata dall'impianto per soddisfare le esigenze di temperatura di ogni singolo alloggio. Esse vengono ricavate dalle indicazioni fornite dai dispositivi atti alla contabilizzazione posti a monte di ogni singola unità immobiliare e dipendono dalle azioni del singolo utente sul sistema di regolazione (termostati d'ambiente e miscelatori d'acqua, ecc). Le quote di consumo involontarie (quote fisse) corrispondono alla quantità di calore dispersa dalle reti di distribuzione del riscaldamento, del raffrescamento e dell'acqua calda sanitaria al fine di rendere disponibili i servizi.

Per ogni alloggio verranno predisposti, appunto, i contabilizzatori necessari per l'attribuzione dei consumi per tipologia di utenza. Il locatore riceverà una fattura relativa ai consumi di ogni appartamento il cui pagamento sarà anticipato dal Locatore e successivamente imputato ai conduttori.

Le spese di manutenzione e gestione degli impianti comuni centralizzati per riscaldamento, raffrescamento, vengono ripartite rispettivamente in base alla relativa tabella millesimale.

Le spese relative alla riparazione dell'impianto antenna televisiva centralizzata sono ripartite in parti uguali fra tutti i conduttori le cui unità immobiliari sono ad esso allacciato.

## **ARTICOLO 18) Rete fognaria**

Le spese di pulizia e manutenzione ordinaria relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i conduttori, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzione alle quote millesimali. Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di conduttori (es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali, qualunque sia il punto di intervento. Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le parti ad uso esclusivo, sono poste a carico di queste ultime (es. imbraggi). Gli stessi criteri saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti di uso comune o private a seguito di guasti.

# **TITOLO VI - PROVVEDIMENTI E SANZIONI**

## **ARTICOLO 19) Provvedimenti**

- 1) Le infrazioni alle norme contenute nel presente Regolamento possono essere sanzionate, a seconda della gravità dei fatti, con i con i seguenti provvedimenti:
  - a) sanzione pecuniaria;
  - b) richiamo scritto con valore di diffida e connessa sanzione pecuniaria;Le sanzioni sono comminate dal Locatore o dal soggetto appositamente incaricato.
- 2) Nel caso di sanzione pecuniaria il Locatore, consegna un verbale di contestazione con raccomandata a mano presso l'unità immobiliare locata, nel caso di irreperibilità del conduttore, con raccomandata con ricevuta di ritorno presso la residenza civile comunicata all'atto dell'accettazione del posto letto. Detta sanzione sarà inserita nella prima fattura utile relativa al pagamento degli oneri locativi.
- 3) Nel caso di richiamo scritto con valore di diffida e connessa sanzione pecuniaria, il locatore, consegna il richiamo scritto con raccomandata a mano presso l'unità immobiliare assegnata o, nel caso di irreperibilità del conduttore, con raccomandata con ricevuta di ritorno presso la residenza civile comunicata all'atto dell'accettazione del posto letto. Detta sanzione sarà inserita nella prima fattura utile relativa al pagamento degli oneri locativi.

## **ARTICOLO 20) Sanzione pecuniaria**

- 1) Il locatore, a seguito di specifica segnalazione prodotta dal Gestore, potrà applicare una sanzione pecuniaria di almeno € 100,00 nei seguenti casi:
  - presenza di animali nelle stanze o negli spazi comuni, con l'eccezione dei cani guida per non vedenti;
  - presenza di materiale ingombrante (biciclette, brandine, ecc.) negli spazi comuni e nelle stanze;
  - presenza sui terrazzi e sui davanzali di oggetti che costituiscono pericolo di incolumità dei passanti;
  - presenze di stufe e fornelli o altro non autorizzato;
  - presenza di alimenti deperibili durante il periodo di chiusura delle strutture;
  - presenza nella stanza di mobili o attrezzi asportati dai luoghi comuni o viceversa;
  - buste di immondizia fuori dagli appositi contenitori.
- 2) Il ripetersi di una o più delle precedenti infrazioni al Regolamento durante il periodo di permanenza dell'ospite comporta l'applicazione dell'art. 22.

## **ARTICOLO 21) Richiamo scritto con valore di diffida e connessa sanzione pecuniaria**

- 1) Il locatore, a seguito di specifica segnalazione da parte del Gestore, potrà procedere alla notifica di un richiamo scritto, con l'applicazione di una sanzione pecuniaria di almeno € 100,00 nei seguenti casi:
  - negligenza nel tenere in ordine e puliti gli spazi assegnati;
  - disturbo agli ospiti e ai vicini. In particolare, dopo le ore 22.30 e prima delle ore 8.00 sono vietati canti, suoni e rumori molesti di qualsiasi tipo;
  - comportamento non corretto nei confronti del personale di presidio della Struttura e degli altri conduttori;
  - ospitalità di estranei nell'unità immobiliare locata al di fuori degli orari consentiti;
  - uso nell'unità immobiliare assegnata di fornelli elettrici o a gas, o altro tipo di elettrodomestici se non appositamente predisposti o autorizzati per iscritto dal locatore;
  - mancata osservanza del divieto di fumo all'interno della residenza. Resta inteso che alla sanzione pecuniaria sopra indicata verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa antifumo;
  - modifiche, manomissioni o adattamenti agli impianti, verniciature, tinteggiature.

## **ARTICOLO 22) Revoca dall'assegnazione dell'unità immobiliare**

Il locatore procede alla revoca dell'assegnazione dell'unità immobiliare nei seguenti casi:

- a) detenzioni di armi e di stupefacenti, anche per uso personale, all'interno dell'unità immobiliare locata;
- b) cessione in uso e/o in sublocazione ad estranei del proprio alloggio, oppure di altro posto alloggio momentaneamente vuoto, anche solo temporaneamente e gratuitamente;
- c) ricevimento di estranei nella stanza assegnata senza comunicazione al locatore;
- d) in caso di gravi violazioni regolamentari;
- e) per comportamenti contrari all'ordine pubblico e alle leggi vigenti;
- f) cessione o permesso di utilizzo a terzi della chiave di accesso dell'Edificio;
- g) detenzione di materiali infiammabili, sostanze nocive, radioattive, stupefacenti o comunque vietate dalla legge;
- h) violazioni reiterate che abbiano fatto intercorrere il conduttore in più di un richiamo scritto durante il rapporto locativo.

## **TITOLO VII - SERVIZI DI SUPPORTO, GESTIONALI, AMMINISTRATIVI**

### **ARTICOLO 23) GESTORE**

Il ruolo di gestore dello studentato è focalizzato sulla gestione operativa e amministrativa delle strutture e dei servizi, assicurando il funzionamento quotidiano e la manutenzione. Considerata la natura dello studentato, e la dimensione per i complessivi n. 30 posti letto, il gestore si avvarrà prevalentemente di strumenti di gestione da remoto, come:

#### **1. Comunicazione Digitale:**

- Utilizzo di email, videochiamate, e piattaforme di gestione dei progetti per comunicare con il personale e gli studenti;
- Creazione di newsletter e aggiornamenti regolari per informare gli studenti su questioni amministrative e operative.

#### **2. Gestione Amministrativa Online:**

- Utilizzo di software di gestione immobiliare per monitorare i contratti di affitto, i pagamenti e la manutenzione delle strutture;
- Accesso remoto ai database e ai sistemi finanziari per gestire le finanze e i budget.

#### **3. Supervisione del Personale:**

- Organizzazione di riunioni virtuali con il personale per discutere compiti, aggiornamenti e risolvere problemi.

#### **4. Gestione della Manutenzione:**

- Utilizzo di applicazioni per la segnalazione di problemi e la gestione delle richieste di manutenzione;
- Coordinamento con fornitori e tecnici tramite telefono e email per programmare interventi di manutenzione.

Il gestore comunque garantirà almeno un'uscita al mese - in presenza - per la verifica delle condizioni di manutenzione e d'uso della struttura.

#### **In buona sostanza il gestore si occuperà di:**

##### **1. Amministrazione Generale:**

- **\*Gestione Finanziaria\***: Controllare i budget, gestire le finanze dello studentato e assicurarsi che i fondi siano utilizzati in modo efficiente;
- **\*Contratti e Pagamenti\***: Gestire i contratti di affitto, raccogliere i pagamenti e risolvere eventuali questioni relative ai canoni.

##### **2. Manutenzione e Sicurezza:**

- **\*Manutenzione\***: Coordinare le riparazioni e la manutenzione delle strutture, assicurandosi che gli edifici siano sicuri e in buone condizioni;
- **\*Sicurezza\***: Garantire la sicurezza dello studentato, implementando misure di sicurezza e gestendo le emergenze.

##### **3. Gestione del Personale:**

- **\*Supervisione del Personale\***: Supervisione e gestione del personale addetto alla pulizia, alla manutenzione e alla sicurezza;
- **\*Assunzioni e Formazione\***: Assumere e formare nuovo personale secondo le necessità dello studentato.

##### **4. Logistica e Servizi:**

- **\*Alloggi e Assegnazioni\***: Organizzare l'assegnazione delle stanze agli studenti, gestire le liste d'attesa e i trasferimenti;
- **\*Servizi\***: Gestire i servizi offerti dallo studentato come lavanderia, mense, spazi comuni.

#### **ARTICOLO 24) VIGILANZA**

il servizio di vigilanza verrà garantito con almeno due passaggi in presenza durante la giornata.

#### **ARTICOLO 25) COMMUNITY MANAGER**

- Il Gestore, o suoi aventi causa, al fine di sperimentare modalità innovative di gestione dei posti letto/unita,

avrà la facoltà di nominare un soggetto di comprovata esperienza al quale affidare il compito di creare e rafforzare i legami tra la comunità degli utenti, nonché dei residenti, e le realtà del territorio (di seguito, il “Community Manager”). Una volta individuato il Community Manager, sarà cura del Gestore, o suoi a venti causa, di comunicare, a mezzo pec, il relativo nominativo al Comune di Modena, 30gg prima dell'apertura dell'attività e 30 gg prima della nomina del C.M. entrante. Il Community Manager, purché attivo nel mondo dello sport e della cultura, sarà selezionato tra gli studenti universitari.

- In particolare, il Community Manager curerà gli aspetti legati alla gestione della comunità degli utenti, facendo leva sul coinvolgimento degli utenti/residenti dello studentato. Obiettivo dell'azione del Community Manager sarà di promuovere e sostenere iniziative di socializzazione, ricreative e formative rivolte alla comunità che prevedano la creazione di rapporti e relazioni con il territorio per incentivare la conoscenza delle realtà e dei prodotti locali.
- Il Community Manager, una volta individuato, avrà il compito di redigere e trasmettere al Comune di Modena, al termine di ogni anno, un report nel quale verranno illustrate le principali attività attuate nell'anno di riferimento (il “Report Annuale”).
- Resta inteso che il Gestore ha la facoltà di sostituire in qualsiasi momento e a propria discrezione il Community Manager, fermi restando gli obblighi di comunicazione a mezzo pec del nuovo nominativo al Comune di Modena 30gg prima della nomina.

#### **In buona sostanza il Community Manager si occuperà di:**

##### **1. Gestione della Comunicazione:**

- \***Interfaccia tra studenti e amministrazione**\*: Ascoltare le esigenze degli studenti e comunicare con l'amministrazione dello studentato per risolvere problemi o implementare miglioramenti;
- \***Informazione**\*: Fornire informazioni su eventi, regolamenti e servizi disponibili tramite email, bacheche, social media o app dedicate.

##### **2. Organizzazione di Eventi e Attività:**

- \***Eventi sociali**\*: Pianificare e organizzare feste, serate a tema, attività sportive e culturali per favorire l'interazione e la socializzazione tra gli studenti;
- \***Workshop e seminari**\*: Promuovere lo sviluppo personale e professionale degli studenti attraverso workshop su varie tematiche, come la gestione del tempo, le tecniche di studio, o il benessere mentale.

##### **3. Supporto alla Vita Studentesca:**

- \***Accoglienza nuovi studenti**\*: Aiutare i nuovi residenti ad ambientarsi, organizzando tour dello studentato e incontri di benvenuto;
- \***Assistenza quotidiana**\*: Offrire supporto per problematiche quotidiane, come questioni logistiche, difficoltà di convivenza, o bisogni particolari.

##### **4. Gestione dei Conflitti:**

- \***Mediazione**\*: Intervenire in caso di conflitti tra studenti per trovare soluzioni pacifiche e costruttive;
- \***Regolamentazione**\*: Assicurarsi che le regole dello studentato siano rispettate e prendere provvedimenti in caso di violazioni.

##### **5. Promozione del Benessere:**

- \***Attività di benessere**\*: Organizzare sessioni di yoga, mindfulness, sport e altre attività che promuovano il benessere fisico e mentale.

#### **Modalità di svolgimento**

- \***Comunicazione Digitale**\*: Utilizzo di email, social media, applicazioni mobile e piattaforme online per mantenere i contatti con gli studenti e diffondere informazioni;
- \***Eventi di Persona**\*: Organizzazione di eventi e incontri faccia a faccia per costruire un senso di comunità e coinvolgimento;

- \*Feedback Continuo\*: Creazione di sondaggi e incontri regolari - una volta al mese - per raccogliere feedback dagli studenti e migliorare i servizi offerti;
- \*Collaborazione\*: Lavoro con l'amministrazione dello studentato, organizzazioni studentesche e altre entità per coordinare le attività e i servizi.

### **Impegno e compenso**

- L'impegno richiesto è di massimo 120 ore annue, da svolgersi nel periodo compreso tra il 1° settembre 202\_\_ e il 30 settembre 202\_\_.
  - Il compenso orario è pari a € 13,00 per un totale per 120 ore di € 1560,00.
- Verranno liquidate le ore effettivamente prestate entro il 30/09/20\_\_.
- Il corrispettivo per il servizio prestato sarà accreditato sull'iban del C.M.
- Il C.M. dovrà necessariamente alloggiare per l'intera durata dell'incarico presso uno degli alloggi dello studentato.
  - Le somme e i benefici corrisposti saranno soggetti alla vigente normativa fiscale/tributaria.

## **TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 26) Accesso unità locate**

Ogni conduttore o suo avente diritto deve permettere al Locatore o suo incaricato l'accesso nei locali ad esso locati per qualsiasi giustificato motivo, previo congruo preavviso, per l'esecuzione di lavori che dovessero rendersi necessari. Ogni conduttore deve consentire, a richiesta del Locatore o suo incaricato, che nei locali da lui in uso si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto del conduttore a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.

### **ARTICOLO 27) Segnalazione guasti**

Ogni conduttore ha l'obbligo di avvertire il Locatore o suo incaricato di eventuali guasti che venissero a verificarsi sia nelle proprie unità immobiliari che nelle parti di uso comune dell'edificio.

### **ARTICOLO 28) Contratto e regolamento**

Il presente Regolamento è parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato tra \_\_\_\_\_ e gli inquilini degli alloggi, impegnando le parti contraenti al pieno rispetto delle norme in esso contenute.

### **ARTICOLO 29) Forma dei rapporti**

I rapporti tra Conduttore e Locatore devono svolgersi per iscritto.

La Proprietà

Il Gestore

Il Conduttore