

REGOLAMENTO DELLA RESIDENZA UNIVERSITARIA

CORSO DELLA REPUBBLICA N. 175/177 – FORLÌ (FC)



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA

SMART LIVING
FORLÌ

Intervento realizzato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 “Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti”, con il sostegno finanziario dell'Unione europea – NextGenerationEU – CUP C64D24002050006.

Il presente Regolamento disciplina l'utilizzo della Residenza Universitaria sita in Forlì, Corso della Repubblica n. 175/177, gestita da **Life 365 S.r.l.** (di seguito “LIFE” o “Gestore”), PEC life365@pec.it, nel rispetto della normativa applicabile, degli obblighi derivanti dal finanziamento PNRR e del contratto individuale sottoscritto dall'assegnatario.

ART. 1 – REQUISITI DI ACCESSO, DESTINAZIONE DEI POSTI LETTO E NATURA DEL RAPPORTO

1. I posti letto assoggettati al vincolo derivante dal finanziamento PNRR sono destinati agli studenti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa e dagli atti attuativi applicabili, dall'Avviso MUR, dall'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore e dagli eventuali accordi stipulati con l'Ente competente per il diritto allo studio (in Emilia-Romagna, ER.GO). L'ammissione e la permanenza nella Residenza sono subordinate alla sussistenza e, quando previsto, al mantenimento dei relativi requisiti.

Per i posti letto finanziati non è ammessa l'assegnazione a soggetti estranei alle categorie consentite dalla disciplina PNRR. L'eventuale utilizzazione di posti o spazi non sottoposti al predetto vincolo da parte di categorie diverse (neo-laureati, ricercatori, dottorandi, docenti, partecipanti a programmi di mobilità, giovani lavoratori) dovrà essere oggetto di autonoma disciplina contrattuale e risultare compatibile con il titolo amministrativo della struttura, con gli obblighi PNRR e con gli atti di finanziamento.

2. La natura giuridica del rapporto tra LIFE e l'assegnatario è determinata dal contratto individuale e dalla concreta configurazione del rapporto. Quando ricorrono i presupposti previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dal D.M. 16 gennaio 2017 e dall'Accordo territoriale vigente nel Comune di Forlì, il rapporto è regolato mediante contratto di locazione abitativa per studenti universitari. Per rapporti che, per durata, destinatari o concreta organizzazione del servizio, non siano riconducibili a tale fattispecie, LIFE utilizza esclusivamente la diversa forma contrattuale consentita dalla normativa applicabile e compatibile con gli obblighi PNRR e con il titolo amministrativo della struttura.

3. La denominazione di “ospite”, “assegnatario”, “studente” o “conduttore” utilizzata nel presente Regolamento non determina, di per sé, la qualificazione civilistica del rapporto, che dipende dal contenuto concreto delle prestazioni.

4. Il presente Regolamento costituisce parte integrante del contratto individuale quando espressamente richiamato e consegnato o reso conoscibile all'assegnatario prima della conclusione del contratto. In caso di

contrasto prevalgono le norme inderogabili di legge e, nei limiti consentiti, le specifiche pattuizioni del contratto individuale.

ART. 2 – DOCUMENTAZIONE, CONSEGNA DELL'ALLOGGIO, CAUZIONE, CHIAVI E DOTAZIONI

Al momento dell'assegnazione l'assegnatario presenta la documentazione necessaria all'identificazione e alla verifica dei requisiti:

- a) documento di identità valido e idoneo all'identificazione, nei casi e secondo le modalità richieste dalla legge;
- b) per i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea, la documentazione relativa alla regolarità del soggiorno richiesta dalla normativa vigente, tenendo conto anche delle ipotesi di rilascio, rinnovo o altro titolo documentalmente comprovato previste dalla disciplina sull'immigrazione;
- c) il documento utilizzato deve essere valido nel momento in cui l'identificazione è richiesta dalla legge o dal contratto; LIFE può richiederne l'aggiornamento qualora necessario per adempiere un obbligo normativo o per la corretta gestione del rapporto;
- d) documentazione o attestazione necessaria a comprovare l'iscrizione, lo status universitario o gli altri requisiti richiesti per l'accesso al posto letto, limitatamente ai dati strettamente necessari alla verifica dell'ammissibilità;
- e) versamento degli importi iniziali previsti dal contratto. Qualora sia previsto un deposito cauzionale nell'ambito di un rapporto di locazione, esso non eccede tre mensilità del canone, non è imputabile unilateralmente dall'assegnatario in conto canoni ed è produttivo degli interessi legali riconosciuti al conduttore alla cessazione del rapporto.

Per gli assegnatari di posti letto ad accesso da graduatoria E accesso agevolato, oltre alla documentazione sopra indicata, è richiesta la presentazione della documentazione specificamente prevista dal relativo bando, comprensiva del modulo di domanda debitamente compilato e sottoscritto, nonché di tutti gli allegati e delle dichiarazioni richiesti dal modulo stesso:

- Documento di identità in corso di validità
- Attestazione universitaria di matricola/preimmatricolazione e iscrizione
- Certificazioni ISEEU e ISPEU
- Per anni successivi al primo: esami sostenuti, voti e CFU
- Per dottorandi/specializzandi: attestazione di matricola e iscrizione

LIFE si riserva di richiedere eventuale ulteriore documentazione necessaria alla verifica dei requisiti previsti dal bando e al perfezionamento dell'assegnazione.

La mancata presentazione della documentazione entro i termini stabiliti può comportare l'impossibilità di perfezionare l'assegnazione o la decadenza dal posto letto, nei casi previsti dal bando di riferimento.

Alla cessazione del rapporto LIFE verifica lo stato della stanza, degli arredi e delle dotazioni sulla base del verbale di consegna e di riconsegna. Le somme eventualmente trattenute sono indicate e motivate per iscritto, con specificazione dei danni, ammanchi o crediti cui si riferiscono; la parte non contestata è restituita senza ingiustificato ritardo e comunque entro il termine stabilito dal contratto.

Al momento della consegna l'assegnatario sottoscrive: a) atto di accettazione dell'alloggio e del presente Regolamento, che ne costituisce parte integrante; b) verbale di consegna relativo allo stato dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature.

Il verbale di consegna indica anche le chiavi, i badge e gli altri dispositivi consegnati, gli eventuali difetti o danni preesistenti e, ove effettuata, richiama la documentazione fotografica allegata, resa disponibile alle parti con modalità idonee ad assicurarne data e riferibilità.

Per l'eventuale assegnatario minorenni devono essere acquisiti gli atti di consenso, autorizzazione o rappresentanza necessari secondo la legge, sottoscritti da chi esercita la responsabilità genitoriale o la tutela. È esclusa qualsiasi preventiva rinuncia generalizzata ai diritti del minore o esonero di LIFE dalle responsabilità inderogabili di legge. Per la documentazione formata all'estero si applicano, ove necessarie, le disposizioni in materia di traduzione, legalizzazione o apostille.

Con la presa in consegna l'assegnatario assume l'obbligo di utilizzare con diligenza la stanza, gli arredi e le dotazioni, di custodirli e di riconsegnarli nello stato risultante dal verbale iniziale, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme (art. 1590 c.c.). Risponde esclusivamente dei danni a lui imputabili secondo i criteri di legge.

LIFE può aggiornare il presente Regolamento in corso di rapporto per adeguarlo a sopravvenute disposizioni normative o amministrative, prescrizioni delle Autorità, esigenze documentate di sicurezza, prevenzione incendi, tutela della salute collettiva o necessità organizzative che non alterino in modo sostanziale l'equilibrio economico e giuridico del contratto. Le modifiche sono comunicate preventivamente con modalità idonea a garantirne la conoscibilità. Le modifiche che incidano su corrispettivo, durata o diritti essenziali dell'assegnatario sono efficaci soltanto nei limiti consentiti dalla legge e dal contratto.

L'ospite provvede in proprio a dotarsi della biancheria da letto e da bagno e delle stoviglie necessarie.

Le dotazioni personali devono essere mantenute in condizioni igieniche compatibili con la normale convivenza e non devono costituire causa di danneggiamento delle dotazioni della Residenza.

All'assegnatario sono consegnate le chiavi, il badge o gli altri dispositivi di accesso indicati nel verbale. Tali dispositivi sono strettamente personali, non possono essere duplicati, ceduti o consegnati a terzi salvo espressa autorizzazione di LIFE. Lo smarrimento, il furto o la compromissione devono essere comunicati immediatamente alla Direzione; l'assegnatario è tenuto al rimborso dei costi ragionevoli e documentabili necessari per la sostituzione o disattivazione del dispositivo e, ove le esigenze di sicurezza lo richiedano, per la ricodifica o sostituzione della serratura o del sistema di accesso, salvo che l'evento non gli sia imputabile.

ART. 3 – PAGAMENTI, PRENOTAZIONI, MOROSITÀ E CESSAZIONE ANTICIPATA

1. Il corrispettivo, la tariffa, il canone e gli eventuali servizi inclusi sono indicati nel contratto individuale e nella documentazione di assegnazione. Per i posti assoggettati al finanziamento PNRR trovano applicazione i limiti tariffari, i criteri di assegnazione e gli altri vincoli derivanti dall'Avviso MUR, dall'atto d'obbligo e dagli eventuali accordi con l'Ente per il diritto allo studio; per la quota non coperta da tali accordi si applica una tariffa ridotta di almeno il 15% rispetto al valore medio di mercato.

2. Per le prenotazioni a libero accesso, qualora sia richiesta una caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.), la relativa qualificazione, l'importo e le conseguenze dell'inadempimento sono indicati in modo chiaro prima del pagamento; l'importo è imputato alla prestazione dovuta in caso di regolare esecuzione. LIFE riconosce a

chi comunichi la rinuncia almeno dieci giorni prima della data prevista di ingresso la restituzione del 70% della somma versata, fatte salve le condizioni più favorevoli previste da norme inderogabili. L'applicazione di tariffe giornaliere o per soggiorni inferiori alla durata minima della locazione universitaria è ammessa solo ove la specifica fattispecie sia legittimamente configurabile e compatibile con il titolo amministrativo della struttura e, per i posti finanziati, con gli obblighi PNRR.

3. I pagamenti sono eseguiti esclusivamente mediante i canali ufficiali indicati da LIFE nel contratto, nell'area riservata o in altra comunicazione proveniente dai recapiti ufficiali del Gestore. Eventuali variazioni delle coordinate di pagamento sono comunicate con modalità idonee a garantirne autenticità e tracciabilità.

4. Il mancato o ritardato pagamento costituisce inadempimento secondo il contratto e la normativa applicabile. LIFE, previa contestazione o messa in mora quando necessaria, può attivare i rimedi contrattuali e giudiziali previsti dalla legge, compresa la risoluzione del rapporto e il recupero delle somme dovute. L'eventuale cessazione del diritto al posto letto nell'ambito di graduatorie o assegnazioni amministrativamente disciplinate resta distinta dalla materiale liberazione dell'alloggio: LIFE non procede alla sostituzione delle serrature, alla rimozione dei beni dell'assegnatario o ad altre forme di autotutela materiale al di fuori dei casi e delle procedure consentiti dall'ordinamento.

5. LIFE può richiedere prova del pagamento quando questo non risulti dai propri sistemi. L'assegnatario conserva la documentazione dei pagamenti per la durata del rapporto e per il periodo successivo necessario alla definizione dei reciproci rapporti contabili.

6. La cessazione anticipata del rapporto è disciplinata dal contratto individuale e dalla normativa inderogabile applicabile. Nei contratti di locazione per studenti l'assegnatario conserva le facoltà di recesso riconosciute dalla legge e dal modello ministeriale. Per rapporti di diversa natura possono essere previsti termini di preavviso e costi di cessazione anticipata purché predeterminati, trasparenti e proporzionati, nel rispetto della normativa consumeristica ove applicabile; non sono dovute penali manifestamente eccessive né importi per prestazioni non effettuate ove la relativa pretesa sia esclusa dalla legge.

ART. 4 – SERVIZI

1. LIFE assicura, nei limiti e secondo le condizioni indicate nel contratto individuale, i seguenti servizi:

- a) pulizia delle parti comuni;
- b) pulizia dei locali assegnati agli studenti con disabilità, ove prevista;
- c) accesso a Internet mediante connessione condivisa;
- d) lavanderia self-service a pagamento;
- e) manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti, arredi, elettrodomestici e immobili, secondo la ripartizione di responsabilità prevista dalla legge e dal contratto;
- f) interventi periodici di tinteggiatura e manutenzione degli spazi.

2. L'accesso a Internet è personale ed è soggetto alle condizioni di utilizzo della rete allegate al contratto. LIFE adotta misure tecniche e organizzative proporzionate e tratta gli eventuali dati tecnici e log esclusivamente per finalità determinate e sulla base di idoneo presupposto giuridico, secondo l'informativa privacy; non è effettuato un monitoraggio generalizzato del contenuto delle comunicazioni o della navigazione.

3. Le interruzioni temporanee dei servizi dovute a manutenzione, guasti, forza maggiore o cause non imputabili a LIFE non costituiscono automaticamente inadempimento del Gestore, fermo l'obbligo di adoperarsi con ragionevole tempestività per il ripristino e salvi i diritti inderogabili dell'assegnatario.

ART. 5 – USO DELLA STANZA E DEGLI SPAZI COMUNI: ONERI DEGLI ASSEGNATARI

L'assegnatario è tenuto a:

- a) tenere un comportamento corretto, responsabile e rispettoso delle persone, della loro dignità e riservatezza, e utilizzare con diligenza locali, impianti, arredi e attrezzature;
- b) osservare le misure sanitarie e le prescrizioni eventualmente impartite dalle Autorità competenti; in presenza di una situazione concreta suscettibile di determinare un rischio attuale e significativo per la salute o la sicurezza delle persone presenti, adottare le condotte richieste dalla normativa o dalle Autorità e collaborare con LIFE nei limiti strettamente necessari. LIFE non richiede ordinariamente la comunicazione della diagnosi né la produzione di documentazione sanitaria, salvo che il trattamento di tali dati sia necessario e assistito da specifica base giuridica;
- c) evitare comportamenti che rechino disturbo, danno o pericolo agli altri assegnatari, al personale o a terzi e segnalare tempestivamente a LIFE guasti, danni o situazioni di pericolo;
- d) adottare le normali cautele idonee a prevenire furti, incendi e altri rischi. LIFE non assume obblighi di custodia dei beni personali dell'assegnatario salvo espressa accettazione in custodia; resta ferma la responsabilità del Gestore per fatti a esso imputabili secondo la legge;
- e) mantenere la propria stanza in condizioni ordinarie di pulizia e igiene, evitando condotte che deteriorino il materasso, gli arredi o le dotazioni, e utilizzando il coprimaterasso;
- f) concorrere al corretto utilizzo e alla pulizia degli spazi comuni, con particolare attenzione a cucine, rifiuti e dotazioni comuni, nel rispetto delle norme comunali sulla raccolta differenziata;
- g) utilizzare impianti, arredi ed elettrodomestici secondo la loro destinazione e le istruzioni di sicurezza, astenendosi da interventi autonomi sugli impianti;
- i) all'uscita dalla stanza, adottare le cautele di sicurezza e di contenimento dei consumi, spegnendo gli apparecchi che non devono restare in funzione e chiudendo, ove pertinente, acqua, finestre e porte; in caso di assenza prolungata, seguire le istruzioni di sicurezza comunicate da LIFE.

ART. 6 – ACCESSO ALLE CAMERE E INTERVENTI DEL PERSONALE

1. La disponibilità della camera da parte dell'assegnatario deve essere rispettata da LIFE e dal personale incaricato. L'accesso è consentito esclusivamente per ragioni oggettive connesse alla manutenzione, alla sicurezza, alla tutela dell'immobile, all'esecuzione del contratto, alla gestione di un'emergenza o all'adempimento di obblighi di legge, secondo le modalità seguenti:

- a) per interventi programmati di manutenzione, verifica tecnica, sicurezza degli impianti, prevenzione incendi o altre motivate esigenze di conservazione e gestione dell'immobile: previo avviso all'assegnatario, di norma con almeno 24 ore di anticipo, con indicazione della ragione dell'accesso e di una fascia oraria;
- b) senza preavviso, quando ricorra una situazione di emergenza o un fondato e attuale pericolo per persone, beni o struttura (incendio, allagamento, fuga di gas, allarme tecnico, richiesta di soccorso o situazione equivalente), limitando le attività a quanto necessario a fronteggiare l'emergenza;

c) per verificare situazioni specifiche e documentabili di grave rischio igienico, di sicurezza o di danneggiamento, previa comunicazione all'assegnatario salvo urgenza;

d) nei casi imposti o autorizzati dalla legge o su richiesta delle Autorità competenti.

2. Ogni accesso è proporzionato alla finalità e salvaguarda, per quanto possibile, la riservatezza e gli effetti personali dell'assegnatario. Salvo emergenza o obbligo di legge, il personale non apre cassetti, contenitori, bagagli o altri spazi destinati esclusivamente agli effetti personali. Non sono consentite ispezioni generalizzate o accessi meramente esplorativi.

3. In caso di accesso in assenza dell'assegnatario, LIFE ne dà atto per iscritto con annotazione di data, motivo e qualifica del personale intervenuto, e comunica all'assegnatario la motivazione e l'esito dell'accesso. LIFE tiene un registro interno degli accessi effettuati in assenza dell'assegnatario, conservato per il periodo strettamente necessario alle finalità organizzative, probatorie e di sicurezza.

ART. 7 – DIVIETI E REGOLE DI CONVIVENZA

È in ogni caso vietato:

1. arrecare rumori o disturbi incompatibili con la normale convivenza; in particolare, dalle ore 23:00 alle ore 8:00 devono essere osservati livelli di silenzio idonei al riposo e, nelle restanti fasce orarie, radio, televisori, strumenti musicali e altri dispositivi devono essere utilizzati in modo da non arrecare disturbo, ferme le più restrittive disposizioni comunali o condominiali applicabili;

2. introdurre o detenere animali, salvo i cani guida e gli altri animali di assistenza nei casi riconosciuti dalla normativa, nonché eventuali autorizzazioni preventive di LIFE compatibili con la struttura, la sicurezza, l'igiene e i diritti degli altri ospiti;

3. cedere, sublocare, concedere in comodato o consentire stabilmente a terzi l'uso del posto letto o della stanza, nonché cedere o prestare chiavi, badge o dispositivi di accesso, salvo autorizzazione scritta di LIFE;

4. consentire a visitatori o soggetti non assegnatari di pernottare nella Residenza al di fuori delle modalità previste dalla disciplina delle visite; l'assegnatario informa il visitatore delle regole applicabili e risponde, secondo i principi generali di legge, dei danni direttamente riconducibili al comportamento del visitatore da lui introdotto;

5. occupare stabilmente spazi, arredi o dotazioni comuni per uso personale o depositare oggetti che ostacolino passaggi, vie di esodo, accesso ai presidi antincendio o la normale fruizione degli spazi;

6. utilizzare cucine o dotazioni comuni in modo da impedirne o limitarne irragionevolmente l'uso da parte degli altri assegnatari;

7. fumare nelle camere e negli spazi interni della Residenza (l. 16 gennaio 2003, n. 3); il divieto è esteso, quale regola contrattuale della struttura, alle sigarette elettroniche, ai dispositivi a tabacco riscaldato e ad altri dispositivi che producano aerosol o emissioni analoghe;

8. asportare, sostituire o spostare stabilmente arredi e attrezzature della Residenza senza autorizzazione, o eseguire modifiche, tinteggiature o interventi sui locali o sugli impianti;

9. manomettere gli impianti o utilizzare apparecchiature, adattatori, prolunghe o prese multiple non conformi alla normativa di sicurezza, realizzare collegamenti elettrici o derivazioni non autorizzati; le prese multiple devono essere conformi (marcatura CE, con interruttore) e impiegate secondo le indicazioni del produttore, evitando collegamenti a cascata e sovraccarichi;

10. introdurre, ricaricare o custodire nelle camere o in spazi non destinati a tale uso batterie rimovibili di veicoli elettrici, salvo autorizzazione o utilizzo di aree appositamente predisposte;

11. introdurre o utilizzare stufe, piastre, forni, fornelli, apparecchi di cottura, condizionatori, frigoriferi, congelatori, asciugatrici o apparecchi ad elevato assorbimento diversi da quelli forniti o autorizzati da LIFE; cuocere o riscaldare alimenti nelle camere, salvo dispositivi espressamente autorizzati;
12. eseguire fori, scritte, pitture o altre modificazioni permanenti di pareti, porte, infissi o arredi;
13. introdurre o detenere materiali esplosivi, sostanze altamente infiammabili o pericolose, bombole di gas non autorizzate, sostanze radioattive, armi illegalmente detenute o altri materiali vietati dalla legge o incompatibili con le condizioni di sicurezza; utilizzare fiamme libere, candele o dispositivi che possano determinare rischio di incendio o interferire con i sistemi di rilevazione e allarme;
14. immettere negli scarichi sostanze od oggetti idonei a provocare ostruzioni o danni agli impianti;
15. collocare su davanzali, finestre, terrazzi o balconi oggetti suscettibili di caduta o pericolosi; stendere indumenti o collocare oggetti all'esterno delle finestre;
16. abbandonare rifiuti fuori dagli appositi contenitori o violare le disposizioni sulla raccolta differenziata; gettare dalle finestre, dai balconi o in altri spazi acqua, mozziconi, rifiuti o qualsiasi oggetto;
17. far eseguire a soggetti non autorizzati lavori di riparazione o interventi su impianti, arredi o strutture;
18. collocare veicoli, motocicli o cicli fuori dalle aree consentite o effettuarne riparazione, verniciatura, smontaggio o ricarica in aree non destinate a tale uso; lasciare in deposito cicli oltre i termini del contratto;
19. sottrarre, utilizzare o consumare senza autorizzazione alimenti, beni o effetti personali appartenenti ad altri assegnatari, a LIFE o a terzi;
20. manomettere, oscurare, disattivare, rimuovere o interferire con rilevatori, sensori, allarmi, estintori, porte tagliafuoco, segnaletica, illuminazione di emergenza o qualsiasi altro presidio di sicurezza e prevenzione incendi.

L'assegnatario chiede a LIFE l'autorizzazione a introdurre e utilizzare piccoli elettrodomestici a rischio (es. forni a microonde, ferri da stiro, ventilatori), consegnando copia della certificazione di conformità dell'apparecchio.

LIFE risponde nei limiti di legge per i danni derivanti da difetti strutturali o carenze di sicurezza dell'immobile a essa imputabili; restano esclusi i casi di fatto imputabile all'assegnatario o a terzi. Non è ammesso alcun esonero da responsabilità per dolo o colpa grave (art. 1229 c.c.).

ART. 8 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI OSPITALITÀ NON AUTORIZZATA

È fatto esplicito divieto di sublocare, anche temporaneamente, il posto alloggio assegnato o altro momentaneamente vuoto, e di alloggiare estranei con modalità diverse da quelle previste dal presente Regolamento.

La cessione, anche momentanea, di chiavi o badge e l'ingresso in alloggio di terzi in assenza dell'assegnatario integrano ospitalità non autorizzata, valutabile ai fini disciplinari secondo la gravità e la reiterazione della condotta.

ART. 9 – VISITATORI E OSPITALITÀ

L'assegnatario, sotto la propria responsabilità, può ricevere visitatori diurni, in via non continuativa, dalle ore 8:00 alle ore 23:00, nel numero massimo indicato dalle regole organizzative della Residenza e purché la presenza non arrechi disturbo agli altri assegnatari.

Il visitatore rispetta il presente Regolamento; l'assegnatario ospitante risponde, secondo i principi generali di legge, dei danni direttamente riconducibili al comportamento del visitatore da lui introdotto. LIFE può inibire l'accesso a visitatori che si siano resi responsabili di violazioni o comportamenti di disturbo.

È esclusa la presenza di minorenni non accompagnati da un genitore, salvo fratelli/sorelle almeno sedicenni dell'assegnatario, previa assunzione di responsabilità sottoscritta dai genitori e dall'assegnatario. In via straordinaria e motivata, LIFE può autorizzare l'ospitalità di altri minorenni almeno sedicenni con consenso scritto dei genitori.

ART. 10 – DANNEGGIAMENTI, AMMANCHI E MAGGIORI CONSUMI

L'assegnatario risponde dei danneggiamenti derivanti da colpa, cattivo uso o negligenza, secondo i criteri di imputazione previsti dalla legge.

Risponde altresì degli eccessivi consumi di energia elettrica, acqua e gas derivanti da uso improprio e rilevati dai contatori o da sopralluoghi, rispetto ai parametri di consumo standard indicati nel contratto o nella documentazione di assegnazione. I consumi eccedenti sono addebitati in rapporto al periodo di permanenza e, per le unità abitative condivise, in proporzione al numero degli occupanti.

Ove non sia possibile imputare la responsabilità a singoli, gli assegnatari della medesima camera o appartamento rispondono in solido dei danni, ammanchi, pulizie e maggiori consumi ad essi relativi. La responsabilità solidale per danni negli spazi comuni dell'intera Residenza è limitata alle ipotesi in cui il danno sia oggettivamente riconducibile alla cerchia identificabile degli utilizzatori di tali spazi e non sia possibile individuare il responsabile; non opera come addebito automatico e indiscriminato a carico della generalità degli assegnatari.

Gli addebiti per ripristino, pulizie straordinarie, sostituzione di beni e maggiori consumi sono documentati e comunicati per iscritto, con indicazione dei criteri di calcolo, e sono versati entro dieci giorni dalla notifica. In caso di ritardo LIFE invia richiamo; il protrarsi dell'inadempimento oltre i termini contrattuali legittima l'attivazione dei rimedi di legge.

ART. 11 – PENALI

Le penali di seguito indicate hanno natura di liquidazione preventiva e forfettaria del danno da inadempimento (art. 1382 c.c.) e sono applicate, per ciascun evento e per ciascun responsabile, nella misura di € 50,00, salva la facoltà del giudice di ridurne l'ammontare se manifestamente eccessivo (art. 1384 c.c.) e fatto salvo il risarcimento del maggior danno ove pattuito:

- a) degrado igienico della propria stanza o degli spazi comuni, incluso l'accumulo di stoviglie e rifiuti;
- b) presenza sui terrazzi o davanzali di oggetti pericolosi o suscettibili di caduta;
- c) getto da finestre o balconi di acqua, mozziconi o altri materiali;
- d) frigorifero non pulito o alimenti deperibili lasciati durante i periodi di chiusura;
- e) rifiuti fuori dai contenitori o violazione della raccolta differenziata;
- f) consumo improprio di acqua, luce e gas, inclusa la mancata sorveglianza di pentole e fornelli e l'attivazione di riscaldamento/raffrescamento fuori dagli orari ammessi;
- g) mancato rispetto delle norme di sicurezza nell'uso di elettrodomestici o uso senza autorizzazione;
- h) manomissione di impianti e dei dispositivi di sicurezza o attivazione impropria di allarmi;
- i) uso di apparecchi di cottura/condizionamento non autorizzati;

- l) detenzione di armi illegali, stupefacenti, materiale esplodente, sostanze pericolose o radioattive;
- m) deposito di materiale ingombrante negli spazi comuni o ingombro delle vie di fuga;
- n) danni causati da dolo o atti vandalici;
- o) violazione del divieto di fumo, fatte salve le sanzioni amministrative di legge;
- p) utilizzo illegale del servizio informatico o non conforme al Regolamento;
- q) utilizzo improprio o prolungato delle cucine comuni;
- r) mancato utilizzo della biancheria da letto propria;
- s) stanza non lasciata libera dai propri effetti personali nei periodi di chiusura.

Per i danni o le pulizie straordinarie resta comunque fermo l'obbligo di rifusione delle spese effettivamente sostenute, in aggiunta alla penale. Le sanzioni amministrative eventualmente irrogate a LIFE dall'Ente gestore dei rifiuti per errato conferimento imputabile a singoli assegnatari sono a questi addebitate.

ART. 12 – RESPONSABILITÀ PECUNIARIA E RICONSEGNA

In caso di guasti o danni non imputabili al normale deperimento d'uso, ammanchi di arredi o necessità di interventi straordinari di pulizia per negligenza, l'assegnatario rifonde le spese sostenute per la riparazione, l'acquisto del bene o l'intervento effettuato.

L'eventuale riapertura della stanza in caso di chiusura accidentale dall'esterno è addebitata al costo effettivamente sostenuto e documentato.

ART. 13 – VIDEOSORVEGLIANZA

1. LIFE, in qualità di Titolare del trattamento, ha installato impianti di videosorveglianza esclusivamente negli spazi comuni della Residenza (ingressi, corridoi e scale, cortile interno, sale comuni, lavanderia, terrazzi ad uso comune), al solo fine di tutelare la sicurezza delle persone e dei beni. Sono in ogni caso escluse le camere, i servizi igienici e ogni area caratterizzata da ragionevole aspettativa di riservatezza.

2. La disciplina di dettaglio del trattamento (finalità, base giuridica del legittimo interesse ex art. 6, par. 1, lett. f, GDPR e bilanciamento, tempi di conservazione motivati, soggetti autorizzati, misure di sicurezza, informative di primo e secondo livello, diritti degli interessati e valutazione DPIA) è contenuta nell'“Informativa e Policy videosorveglianza” allegata al contratto e affissa nella struttura, che costituisce parte integrante del sistema documentale della Residenza.

ART. 14 – SERVIZIO DI ACCESSO ALLA RETE INFORMATICA

L'accesso alla rete è personale, subordinato a credenziali individuali non cedibili, e prevalentemente destinato a finalità di studio. È vietato utilizzare il servizio per scaricare o diffondere materiale illecito o protetto da diritto d'autore, accedere a siti illegali, condividere file tramite programmi peer-to-peer, utilizzare il proprio dispositivo come hotspot per altri utenti o collegare router propri.

Le condizioni di utilizzo della rete e il trattamento dei relativi dati tecnici sono disciplinati dall'“Informativa e Policy rete Internet/Wi-Fi” allegata al contratto. LIFE non effettua un monitoraggio generalizzato del contenuto delle comunicazioni o della cronologia di navigazione; eventuali dati tecnici sono trattati per le sole finalità e per i tempi indicati nell'informativa. In caso di violazione, LIFE può sospendere l'account o limitare la banda, con provvedimento proporzionato.

ART. 15 – EMERGENZE E SICUREZZA

In caso di emergenza gli assegnatari fanno riferimento all'incaricato indicato all'atto di assegnazione e seguono le istruzioni e la segnaletica di sicurezza affisse nella struttura.

LIFE rende disponibili le informazioni essenziali sul piano di emergenza, sulle vie di esodo e sui presidi antincendio; gli assegnatari sono tenuti a non ostruire le vie di fuga e a collaborare alle prove di evacuazione eventualmente organizzate.

ART. 16 – PROCEDIMENTO DISCIPLINARE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Le violazioni del presente Regolamento sono contestate per iscritto all'assegnatario, con indicazione del fatto addebitato. All'assegnatario è assegnato un termine non inferiore a 10 giorni per presentare controdeduzioni e documenti. LIFE valuta le difese e adotta il provvedimento proporzionato alla gravità e alla reiterazione della condotta (richiamo scritto, addebito, sospensione di servizi accessori nei limiti consentiti, ovvero, nei casi gravi, avvio della risoluzione).

2. Ai sensi dell'art. 1456 c.c. costituiscono clausola risolutiva espressa, e legittimano la risoluzione del contratto previa dichiarazione di LIFE di volersene avvalere, le seguenti gravi violazioni:

- a) la reiterazione di violazioni già formalmente contestate, dopo il terzo richiamo scritto;
- b) la cessione in uso a terzi del posto alloggio o la sublocazione, anche temporanea;
- c) l'ospitalità non autorizzata di estranei nella stanza o nell'appartamento;
- d) la morosità nel pagamento del canone o degli altri importi dovuti secondo i presupposti dell'art. 5 L. 392/1978 e del contratto;
- e) comportamenti contrari all'ordine pubblico, detenzione o uso di armi illegali, stupefacenti o materiali pericolosi;
- f) la manomissione degli impianti o l'uso di apparecchi con modalità tali da esporre a rischio di incendio la struttura e le persone;
- g) condotte gravemente offensive o minacciose, anche scritte, verso il personale, i collaboratori o gli altri assegnatari.

3. La comunicazione di risoluzione è inviata per iscritto con specificazione della causa. Fermi restando i diritti inderogabili del conduttore, la materiale riconsegna dell'alloggio avviene entro il termine indicato; in difetto, LIFE agisce nelle forme di legge per il rilascio, astenendosi da ogni forma di autotutela materiale. In caso di risoluzione per fatto imputabile all'assegnatario resta salvo il risarcimento del danno secondo le norme applicabili.

ART. 17 – RECESSO, USCITA E RICONSEGNA DELL'ALLOGGIO

1. Il recesso e l'uscita anticipata sono disciplinati dal contratto individuale e dalla normativa inderogabile. Nella locazione per studenti l'assegnatario può recedere per i gravi motivi e con il preavviso previsti dal modello ministeriale e dall'Accordo territoriale, con comunicazione scritta.

2. Chi intende lasciare definitivamente l'alloggio concorda con il personale data e ora dell'uscita, con almeno sette giorni di preavviso, per il sopralluogo congiunto, la sottoscrizione del verbale di riconsegna e la restituzione delle chiavi/badge. In caso di mancata presentazione dell'assegnatario o di suo delegato, la verifica è effettuata dal personale e verbalizzata.

Il verbale redatto in assenza dell'assegnatario regolarmente convocato fa fede salvo prova contraria; non è ammessa una clausola di incontestabilità assoluta.

3. Eventuali danni, ammanchi o pulizie straordinarie sono addebitati e, ove il rapporto sia locatizio, possono essere compensati con il deposito cauzionale, con rendiconto scritto; l'eccedenza è recuperata nei modi di legge. Gli effetti personali lasciati nell'alloggio sono tenuti a disposizione dell'assegnatario per almeno 30 giorni, previa comunicazione, prima di poterne disporre, con oneri a carico dell'assegnatario inadempiente.

4. Il deposito cauzionale è restituito, previa verifica e rendiconto, entro 60 giorni dalla data del verbale di riconsegna; la parte non contestata è restituita senza ingiustificato ritardo.

ART. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali degli assegnatari, dei visitatori e del personale è effettuato da LIFE 365 S.r.l., Titolare del trattamento, nel rispetto del Reg. (UE) 2016/679, del D.lgs. 196/2003 come modificato dal D.lgs. 101/2018 e dei provvedimenti del Garante. Le informazioni di cui agli artt. 13 e 14 GDPR sono rese mediante le informative allegate al contratto (gestione del rapporto; videosorveglianza; rete Internet/Wi-Fi) e disponibili presso la struttura. In particolare, i documenti di identità sono acquisiti nei soli casi e per il tempo necessari agli adempimenti di legge e non sono conservati in copia oltre tali finalità, in coerenza con i chiarimenti del Garante.

ART. 19 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Per quanto non previsto si applicano il Codice civile, la legge n. 392/1978, la legge n. 431/1998 e la normativa attuativa, nonché la disciplina PNRR applicabile. Per le controversie relative al rapporto è competente l'Autorità giudiziaria del luogo in cui è situato l'immobile (Foro di Forlì); ove l'assegnatario rivesta la qualità di consumatore, resta ferma la competenza inderogabile del foro del consumatore ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u), del Codice del consumo.

DISPOSIZIONI FINALI – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Regolamento e del contratto individuale, in quanto compatibili:

- a) contratto-tipo per l'assegnazione/utilizzo della stanza o del posto alloggio;
- b) verbale di consegna e di riconsegna con inventario e stato di conservazione;
- c) informativa privacy per la gestione del rapporto;
- d) informativa e policy videosorveglianza (con planimetria e censimento telecamere);
- e) informativa e policy rete Internet/Wi-Fi;
- f) regolamento/istruzioni per i visitatori;
- g) modulistica per segnalazione danni, richieste e uscita.

Forlì, _____

Life 365 S.r.l. – Il Gestore

L'assegnatario _____

Per accettazione, anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., delle clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 17 e 19:

L'assegnatario _____