

COLIVINGLIGURIA

# Contratto di Locazione

## IL LOCATORE

**Testino Simone**

(Nato a Genova il 01/07/2003)

**Dati Fiscali:**

P.IVA: 03039920990

C.F.: TSTSMN03L01D969Y

**Contatti:**

Email: colivingliguria@gmail.com

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: 20 novembre 2025

## 1. Le Parti

### 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 <b>GE-528690</b>
Contatti Ufficiali	PEC: simone.testino@legalmail.it Email: colivingliguria@gmail.com Tel: +39 339 637 9372
Coordinate Bancarie	<b>Isybank</b> IBAN: <b>IT94I0338501601100080084122</b> BIC/SWIFT: <b>ISYBITMM</b> Intestatario: <b>Simone Testino</b>

### Il Conduttore

Nome: \_\_\_\_\_  
Nascita: \_\_\_\_\_  
Residenza: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
Telefono: \_\_\_\_\_

### Dati di Cittadinanza e Identificazione

#### Cittadinanza:

- Italiana  
 Non Italiana, ovvero:  
\_\_\_\_\_

#### Documento Identificativo:

- Carta di Identità  
 Passaporto

*Estremi documenti:* \_\_\_\_\_

### Dati Fiscali e Permessi di Soggiorno

Codice Fiscale (se disponibile): \_\_\_\_\_

#### Necessità Visto / Permesso di Soggiorno:

Sì       No

*Se richiesto, compilare quanto segue:*

*Dettagli del Visto / Permesso:*

Tipologia Visto / Permesso: \_\_\_\_\_

Numero Documento: \_\_\_\_\_

Data di Scadenza: \_\_\_\_\_

**Nota Bene:** Il Conduttore si impegna obbligatoriamente ad inviare una copia scansionata 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.

*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 simone-testino.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

- Tutti i terreni.**



## Beni Significativi e Animali Domestici al Seguito

### 1. Registrazione Beni Significativi (> € 200,00)

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 **€ 200,00** 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.<sup>1</sup>

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).
- Il contratto ha durata superiore a 30 giorni ed è soggetto a registrazione (D.P.R. 131/1986).<sup>2</sup> Le spese di registro sono:
  - Pari all'imposta minima fissa di € **67,00**.

<sup>1</sup>Il 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.

<sup>2</sup>I 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).

- 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 pari a € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Come dettagliato nell'allegato "**Allegato F - Gestione Finanziaria**", tale deposito costituisce la "**Linea di Credito**" del Conduttore.

Tutte le dinamiche relative alla gestione finanziaria del rapporto, incluse le penali, la maturazione dei debiti (Linea di Debito) e le condizioni di inadempimento finanziario, sono regolate esclusivamente da quanto pattuito nel suddetto Allegato F.

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

## 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:

- **M - "Condizioni di Manutenzione"**
- **F - "Gestione Finanziaria"**
- **R - "Manuale di Conservazione"**
- **C - "Regolamento della Casa"**

- **A - "Mantenimento di Animali"**

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

**Diritto di Modifica per Giustificato Motivo.** Il Locatore, per garantire la sicurezza, la serena convivenza e la corretta gestione degli spazi comuni, si riserva il diritto di modificare o aggiornare gli allegati C ("Regolamento della Casa"), R ("Manuale di Conservazione") e A - "Mantenimento di Animali".

Sono esplicitamente escluse da questo diritto di modifica le clausole economiche e sanzionatorie contenute nell'allegato F ("Gestione Finanziaria") e nell'allegato M ("Clausola sulla Manutenzione").

**Procedura di Modifica e Diritto di Recesso del Conduttore.** La proposta di modifica sarà notificata dal Locatore tramite PEC (all'indirizzo email del Conduttore) con un **preavviso di almeno 21 (ventuno) giorni** rispetto alla data di entrata in vigore prevista delle nuove norme.

Dal momento della ricezione della notifica, il Conduttore 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 per **silenzio-assenso**. Qualora il Conduttore non comunichi formale disdetta entro il termine dei 7 giorni e permanga nell'immobile, le modifiche si considerano automaticamente accettate.
2. **Esercizio del Diritto di Recesso:** Qualora rifiuti le nuove condizioni, il Conduttore ha diritto di recedere dal contratto **senza alcuna penale**, con restituzione del credito residuo (al netto di eventuali debiti pregressi). Tale volontà deve essere comunicata via PEC tassativamente **entro il suddetto termine di 7 giorni**. Il contratto si intenderà risolto alla data concordata per il rilascio, che dovrà avvenire prima dell'entrata in vigore delle nuove norme.

**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 il Conduttore decida di rilasciare l'immobile o recedere dal contratto 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. In tal caso, il Conduttore sarà passibile di tutte le penali e le conseguenze economiche previste all'Art. 5 per l'interruzione anticipata e illecita del rapporto.

## 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 degli allegati **"Clausola sulla 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 Expressa):** 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) risultino 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 Expressa"; 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" che esclude la cauzione come limite e include la manleva per danni a beni)
- **Allegato M - Clausola sulla Manutenzione** (in particolare M.2 "Esclusione di Responsabilità del Locatore" e M.3 "Sanzioni per Interventi non Conformi")
- **Allegato R - Manuale di Conservazione** (in particolare R.3 "Valore delle Linee Guida" e relative sanzioni)
- **Allegato C - Regolamento della Casa** (in particolare C.3 "Valore del Regolamento e Sanzioni"; e C.4 "Liberatoria per Immagini e Social Media")
- **Allegato A - Mantenimento di Animali** (in particolare A.1 "Requisiti Legali" con responsabilità esclusiva del Conduttore per sanzioni amministrative; A.4 "Accesso agli Spazi" con facoltà di modifica unilaterale; A.5 "Gestione della Responsabilità" contenente clausola di manleva totale verso il Locatore per danni a terzi e autorizzazione al prelievo prioritario dal deposito)

### IL CONDUTTORE

(per specifica approvazione delle clausole sopra elencate)

Firma Autografa di:

Luogo e Data: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Firmare in modo leggibile)

## Allegato F - Gestione Finanziaria

Il presente allegato definisce la gestione finanziaria del rapporto tra Locatore e Conduttore, 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:

**1. Linea di Credito (Credito del Conduttore):** Questa linea è costituita esclusivamente dall'ammontare del Deposito Cauzionale (come definito all'Art. 3) e da eventuali successivi "Incrementi Cauzione" (come da Art. P.4). Rappresenta un credito che il Conduttore vanta nei confronti del Locatore, esigibile al termine del contratto, al netto dei debiti.

**2. Linea di Debito (Debito del Conduttore):** Questa linea è un conto formale di tutti i debiti che il Conduttore matura nei confronti del Locatore. Include, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- I corrispettivi (canoni) non pagati (Art. 2).
- Le penali per ritardo pagamento (Art. P.2).
- I costi per sanzioni (es. Allegato M).
- I costi di ripristino per danni eccedenti l'ordinaria usura.
- Qualsiasi altra somma dovuta al Locatore in virtù del presente contratto o del Codice Civile.

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 del corrispettivo (Art. 2) entro la data di scadenza pattuita, l'importo del canone insoluto verrà immediatamente iscritto nella Linea di Debito del Conduttore.

In aggiunta, tale debito sarà maggiorato di una **penale per il ritardo**, calcolata come il **50% del canone insoluto**, fino a raggiungere un massimale di:

- **€ 50,00** (cinquanta/00) per i Conduttori con piano di pagamento settimanale.
- **€ 225,00** (duecentoventicinque/00) per i Conduttori con piano di pagamento mensile.

Anche la penale maturata verrà iscritta nella Linea di Debito.

### F.3. Clausole di Risoluzione per Inadempimento Finanziario

Il Conduttore è tenuto a mantenere la propria posizione debitaria (Linea di Debito) entro i limiti della garanzia (Linea di Credito). Il mancato rientro da un'esposizione debitaria costituisce inadempimento grave che dà al Locatore il diritto di risolvere il contratto come segue:

**Clausola di Risoluzione Expressa (Art. 1456 c.c.):** Il Locatore ha il diritto di risolvere il contratto **istantaneamente**, ai sensi dell'Art. 1456 c.c., qualora, in qualsiasi momento e anche solo per un istante, l'ammontare totale della **Linea di Debito superi** l'ammontare totale della **Linea di Credito**.

**Risoluzione per Riduzione della Garanzia:** Inoltre, il Locatore ha facoltà di risolvere il contratto per inadempimento qualora la differenza tra l'ammontare della "Linea di Credito" e l'ammontare della "Linea di Debito" rimanga al di sotto della soglia minima di garanzia (come definita all'Art. 3 del contratto principale) per più di 7 (sette) giorni consecutivi.

Il Conduttore è tenuto a saldare tempestivamente i propri debiti per evitare che queste condizioni si verifichino.

#### F.4. Incremento Volontario della Cauzione (Credito)

---

Il Conduttore ha la facoltà di incrementare volontariamente la propria Linea di Credito in qualsiasi momento (es. per ripristinare le soglie di sicurezza di cui all'Art. P.3), effettuando un bonifico con causale "**Incremento Cauzione**" e il codice identificativo del contratto.

#### F.5. Limiti di Responsabilità

---

Si ribadisce con forza che la Linea di Credito (Deposito Cauzionale) **non costituisce un limite alla responsabilità** del Conduttore.

Il Conduttore rimane pienamente responsabile per tutti gli obblighi finanziari (Art. 2) e per il risarcimento di tutti i danni (Art. 1587, 1590, 2043 c.c.) causati a cose o persone. Qualora, alla fine del rapporto, l'ammontare della Linea di Debito (inclusi i danni finali) superi l'ammontare della Linea di Credito, il Conduttore è tenuto a saldare l'intera differenza, e il Locatore potrà agire legalmente per il recupero dell'eccedenza.

**Manleva di Responsabilità per Beni e Animali.** Con la firma del presente contratto, il Conduttore **manleva espressamente il Locatore** 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 Locatore** 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 conduttori o coinquilini, dovranno essere gestite privatamente tra le parti coinvolte. Il Locatore è da considerarsi parte terza ed è esente da qualsiasi responsabilità in merito.

## Allegato M - Clausola sulla Manutenzione

### 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 Locatore, e l'interesse primario del Locatore 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 contatto.

Le parti concordano che tale video, unitamente a quelli di tutti gli altri immobili gestiti dal Locatore, 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 Conduttore

Si chiarisce in modo inequivocabile che il contratto di locazione non costituisce in alcun modo un rapporto di lavoro. Il Conduttore non è un dipendente, un collaboratore o un subordinato del Locatore.

**Attività di Comunità e Obbligo di Manutenzione Ordinaria.** L'unico obbligo del Conduttore 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 Locatore o da altri residenti, è da intendersi come **puramente volontaria** e la partecipazione ad essa non costituisce in alcun modo un obbligo contrattuale.

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

**Esclusione di Responsabilità del Locatore.** Il Locatore non si assume alcuna responsabilità, nei massimi limiti consentiti dalla legge, per qualsiasi lavoro di miglioria o manutenzione straordinaria che il Conduttore 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 Conduttore. Si ricorda che il diritto di ispezione da parte del Locatore, 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 Conduttore, di sua iniziativa, esegua interventi non conformi, si applicheranno le seguenti sanzioni, gestite tramite il sistema Debito/Credito definito nell'allegato **"Gestione Finanziaria"**:

**Violazione delle Normative Vigenti.** Nel caso in cui il Conduttore 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 Conduttore.

**Violazione 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 Conduttore. Il Conduttore 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 R - Manuale di Conservazione

### 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 Conduttore 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 C - Regolamento della Casa

### 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

Come stabilito nell'Articolo 4 del presente contratto, il Locatore 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 Conduttore in caso di modifica sono regolate esclusivamente da quanto pattuito nel suddetto **Articolo 4** del contratto principale.

### C.3. Valore del Regolamento e Sanzioni

Una volta introdotte e accettate secondo la procedura di cui all'Art. 4, 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 Conduttore.

### C.4. Liberatoria per Immagini e Social Media

Ai fini della promozione e documentazione delle attività di ColivingLiguria, il Conduttore concede al Locatore (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 Conduttore;
- L'immagine degli animali domestici di proprietà o in custodia del Conduttore;
- L'immagine dei beni e delle proprietà del Conduttore 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 Locatore è attivo.

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

**Limiti.** Il Locatore 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 Conduttore.

## Allegato A - Mantenimento di Animali

### 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'animale deve essere regolarmente iscritto all'Anagrafe degli Animali d'Afezione (o equivalente registro nazionale/regionale).
- **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).

**Invio Documentazione e Controlli.** Il Conduttore è tenuto a inviare copia digitale di tutta la documentazione sopra citata (incluso il certificato della vaccinazione antirabbica) al Locatore prima dell'ingresso. Tali documenti potranno essere richiesti nuovamente per la partecipazione ad attività organizzate (es. passeggiate di gruppo, eventi pet-friendly). Il Conduttore è l'unico responsabile nel caso in cui, durante un controllo di polizia o delle autorità sanitarie presso l'immobile, i documenti dell'animale risultino assenti, scaduti o incompleti. Qualsiasi sanzione comminata al Locatore per tali mancanze verrà iscritta nella "Linea di Debito" del Conduttore.

### A.2. Profilassi Antiparassitaria

Al fine di garantire l'igiene degli spazi comuni (in particolare tappeti, divani e aree verdi), è fatto obbligo al Conduttore 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 Locatore 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 Locatore.
- **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 Conduttore assicurarsi che il proprio animale non acceda, nemmeno temporaneamente, alle aree interdette.

**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 Conduttore 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) Danni alla Proprietà di ColivingLiguria

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

- 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 Locatore agirà per le vie legali per il recupero delle somme eccedenti.

### 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 Conduttore (custode dell'animale) e la parte lesa.
- Il Conduttore 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 Conduttore a garanzia di danni verso terzi.

## A.6. The Parties

### The Landlord

The Sole Proprietorship **Testino Simone**, herein represented by the owner Mr. **Simone Testino**, born on 01/07/2003 a Genova (GE) and residing at Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE), in this contract also referred to by the commercial pseudonym "**ColivingLiguria**".

Registered Office	Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE)
Tax Details	VAT 03039920990 – Tax Code (C.F.) TSTSMN03L01D969Y
Trade Register	C.C.I.A.A. of Genoa – REA no. <b>GE-528690</b>
Official Contacts	PEC: simone.testino@legalmail.it Email: colivingliguria@gmail.com Tel: +39 339 637 9372
Bank Details	<b>Isybank</b> IBAN: <b>IT94I0338501601100080084122</b> BIC/SWIFT: <b>ISYBITMM</b> Account Holder: <b>Simone Testino</b>

### The Tenant

Name: \_\_\_\_\_  
Born on: \_\_\_\_\_  
Residency: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
Phone: \_\_\_\_\_

### Citizenship and Identification Data

#### Citizenship:

- Italian
- Non-Italian, namely:  
\_\_\_\_\_

#### Identification Document:

- Identity Card
- Passport

*Document Details:* \_\_\_\_\_

### Tax Data and Residence Permits

Tax Code (C.F. - if available): \_\_\_\_\_

#### Visa / Residence Permit Requirement:

Yes

No

*If required, please complete the following:*

*Visa / Permit Details:*

Visa / Permit Type: \_\_\_\_\_

Document Number: \_\_\_\_\_

Expiry Date: \_\_\_\_\_

**Please Note:** The Tenant undertakes to obligatorily send a scanned copy of the document to the PEC address: simone.testino@legalmail.it

### Health Coverage in Italy

Is the Tenant entitled to the National Health Service (SSN)?  Yes  No

If No, indicate details of private health insurance:

Insurance (Company/Ref.): \_\_\_\_\_

The Tenant undertakes to transmit a digital copy of all identification documents mentioned in this section (ID Document, Tax Code, Visa/Residence Permit, Health Insurance, where applicable) to the PEC address simone.testino@legalmail.it.

Such transmission must occur **concurrently** with the sending of this signed contract, attaching all required files in a single PEC communication, even if such documentation has already been anticipated previously via ordinary email.

The Landlord declares to store such documentation in compliance with current privacy legislation.

**Additional Declarations by the Tenant:** By signing this contract, the Tenant further declares:

- to be able to legally reside in the Italian territory for the entire agreed period (Art. 2) and to be in possession of all necessary documentation for this purpose;
- to acknowledge and accept that, in accordance with current national, regional, and municipal laws (including, by way of example, public safety regulations and tourist tax regulations), the provided identification documentation will be shared with the competent authorities;
- to be in possession of regular mandatory or voluntary health insurance valid to cover any medical expenses during their stay in the Country;
- to be fully self-sufficient in the management of their own person and health. The Tenant acknowledges that the Landlord provides no medical, health, or personal support of any kind and is exonerated from any liability arising from pre-existing or subsequent health conditions of the Tenant;
- to have declared in writing, in the following section, any food intolerance, allergy (to foods, materials, animals, pollens, etc.), or other medical condition that may put their own health, that of other residents, at risk or that may cause damage to the property.

Any allergies, intolerances, or other conditions to declare (as per the previous point):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Object of the Lease

---

The Landlord grants the Tenant, who accepts, the lease of the use of the following properties located in the Municipality of **Cairo Montenotte (SV)**, as specified below.

### A) Residential Real Estate Units

The room numbering refers to that presented on the dedicated page of the website simonetestino.pages.dev.

- Property 1:** Sheet 29, Parcel 440, **Subordinate 5.**  
Portion: \_\_\_\_\_
- Property 2:** Sheet 29, Parcel 440, **Subordinate 6.**  
Portion: \_\_\_\_\_
- Property 3:** Sheet 29, Parcel 440, **Subordinate 7.**  
Portion: \_\_\_\_\_
- Property 4:** Sheet 29, Parcel 519, **Subordinate 6.**  
Portion: \_\_\_\_\_

### B) Access and Use of Land

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Sheet 29, Part. 522 | <input type="checkbox"/> Sheet 45, Part. 251 |
| <input type="checkbox"/> Sheet 29, Part. 525 | <input type="checkbox"/> Sheet 46, Part. 104 |
| <input type="checkbox"/> Sheet 29, Part. 531 | <input type="checkbox"/> Sheet 46, Part. 105 |
| <input type="checkbox"/> Sheet 29, Part. 532 | <input type="checkbox"/> Sheet 46, Part. 200 |
| <input type="checkbox"/> Sheet 45, Part. 45  | <input type="checkbox"/> All lands.          |
| <input type="checkbox"/> Sheet 45, Part. 217 |  |

## Significant Goods and Accompanying Pets

---

### 1. Registration of Significant Goods (> € 200.00)

For reasons of safety, insurance protection, and to facilitate any reports in case of theft or damage (even accidental), the Tenant is required to register in advance herein all personal goods of significant value introduced into the property.

"Significant Goods" are strictly considered to be all objects with a market value exceeding **€ 200.00** or which have a particular sentimental/professional value requiring protection.

Item Description	Serial No. / ID	Est. Value €	Condition
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

## 2. Unique Identification of Pets

The Tenant must indicate the pets they intend to bring within the ColivingLiguria spaces.

In compliance with **European regulation (EU Reg. no. 576/2013)** and national laws on the **Registry of Pets** which require electronic identification, it is mandatory to provide the unique data below to ensure animal welfare and traceability.

Species	Breed	Name	Sex	Code (ISO)

### Compliance, Liability, and Contractual Attachment:

The Tenant declares that the animal complies with all current health regulations (including mandatory vaccinations). All liability for damage caused by the animal (to property, people, or other animals) falls **exclusively on the Tenant**, who indemnifies ColivingLiguria from any legal burden. Specific rules for daily management and the pet deposit are defined in the dedicated Attachment: **Attachment A - "Mantenimento di Animali" (Pet Maintenance)**.

**Action Required:** The Tenant is obliged to send a **digital copy** of identification documents (EU Passport, registry enrollment certificate/microchip, health record) via email together with the signed copy of this Contract.

*This contract is drafted in the Italian language. A copy in the English language is provided to the Tenant for information purposes only and has no legal value. The Tenant declares to have fully understood the content of the Italian version, which is the only one to be authentic and to regulate the relationship between the parties.*

## It is agreed and stipulated as follows:

### Art. 1 - Entirety and Amendments to the Agreement

This Contract, together with its Attachments, constitutes the **entire and exclusive agreement** between the Parties and supersedes any previous understanding, communication, or agreement, whether oral or written, entered into prior to the date of execution.

- **Prevalence:** As of the date of stipulation, this Contract prevails over all previous agreements between the Parties. No previous oral agreement, memorandum, or written understanding shall have legal value over the provisions contained herein.
- **Amendments:** Any future amendment to the clauses contained in this Contract shall be valid only if resulting from a **written deed signed by both Parties**.
- **Derogations:** The only documents capable of legally derogating from or overwriting this Contract are either subsequent versions of the same Contract, agreed upon and signed by both Parties, or separate **Professional Partnership** Contracts formally executed between the Parties (excluding agreements of a purely residential nature).

This Contract represents the totality of all agreements in force between the two Parties.

### Art. 2 - Duration, Consideration, and Fiscal Regime

This lease is stipulated for a duration of \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) weeks, commencing on \_\_\_\_\_ and ending on \_\_\_\_\_.

The consideration is agreed at € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), calculated on a basis of € \_\_\_\_\_ per week.<sup>3</sup>

Regarding utility costs (water, electricity, etc.):

- Expenses are included in the consideration.
- Expenses are excluded and calculated separately.

Regarding registration:

- The contract has a duration equal to or less than 30 days and is not subject to registration (Art. 4, D.L. 50/2017).
- The contract has a duration exceeding 30 days and is subject to registration (D.P.R. 131/1986).<sup>4</sup>  
Registration expenses are:
  - Equal to the fixed minimum tax of **€ 67.00**.

<sup>3</sup>The consideration is determined taking into account the current conditions of the property and the purpose of the lease, which includes the Landlord's interest in the property being inhabited to guarantee its conservation.

<sup>4</sup>Registration costs for the lease contract (equal to 2% of the total rent, with a minimum of € 67.00) differ from the fixed tax of € 200.00 provided for the registration of the gratuitous loan for use contract (D.P.R. 131/1986, Art. 5 Tariff, Part I).

Equal to 2% of the total rent, for a total of € \_\_\_\_\_.

Such expenses are divided as follows:

- Entirely borne by the Tenant.
- Entirely borne by the Landlord.
- Shared 50% between the parties.

Two options are offered for payment terms, between which the Tenant may freely decide. For a conscious decision, the Tenant is invited to also observe the clause in the "Financial Management" attachment.

#### **Option 1: Weekly Payment Terms**

**First Payment (at check-in):** To be settled upon arrival via instant bank transfer. Includes:

- The proportional quota for the remaining days of the first week.
- The entire amount of the second week.

**Subsequent Payments:** The Tenant undertakes to settle the weekly consideration at least **3 (three) days in advance** regarding the start of the reference week.

#### **Option 2: Monthly Payment Terms**

**First Payment (at check-in):** To be settled upon arrival via instant bank transfer. Includes:

- The proportional quota for the remaining days of the first month.
- The entire amount of the second month.

**Subsequent Payments:** The Tenant undertakes to settle the monthly consideration at least **1 (one) week in advance** regarding the start of the reference month.

## **Art. 3 - Security Deposit and Credit Line**

As a guarantee of the obligations assumed, the Tenant pays a non-interest bearing security deposit equal to € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

As detailed in the attachment "**Attachment F - Financial Management**", such deposit constitutes the Tenant's "**Credit Line**".

All dynamics related to the financial management of the relationship, including penalties, the accrual of debts (Debit Line), and conditions of financial default, are regulated exclusively by what is agreed in the aforementioned Attachment F.

The security deposit (the Credit Line) will be returned at the end of the lease, subject to verification of the condition of the property and only after having settled the entire exposure of the "Debit Line", as per Art. F.5.

## **Art. 4 - Tenant Obligations and Attachments**

The Tenant undertakes to use the property with the diligence of a good family father and to fully respect the rules contained in the following documents, attached to this deed to form an integral part thereof:

- **M - "Condizioni di Manutenzione" (Maintenance Conditions)**
- **F - "Gestione Finanziaria" (Financial Management)**
- **R - "Manuale di Conservazione" (Preservation Manual)**
- **C - "Regolamento della Casa" (House Rules)**
- **A - "Mantenimento di Animali" (Pet Maintenance)**

The Tenant declares to have received, read, and specifically approved the content of all attachments.

**Right to Modify for Justified Reason.** The Landlord, to guarantee safety, serene coexistence, and correct management of common spaces, reserves the right to modify or update attachments **C ("House Rules")**, **R ("Preservation Manual")**, and **A - "Pet Maintenance"**.

Explicitly excluded from this right of modification are the economic and sanctioning clauses contained in attachment **F ("Financial Management")** and attachment **M ("Maintenance Clause")**.

**Modification Procedure and Tenant's Right of Withdrawal.** The proposal for modification shall be notified by the Landlord via PEC (to the Tenant's email address) with a **notice period of at least 21 (twenty-one) days** prior to the envisaged date of entry into force of the new regulations.

From the moment of receipt of the notification, the Tenant has a peremptory term of **7 (seven) days** to exercise one of the following options:

1. **Acceptance of Modifications:** Acceptance is deemed perfected via the signing of the new attachment or by **silence-assent**. Should the Tenant not communicate a formal cancellation within the 7-day term and remain in the property, the modifications are considered automatically accepted.
2. **Exercise of the Right of Withdrawal:** Should they refuse the new conditions, the Tenant has the right to withdraw from the contract **without any penalty**, with the return of the residual credit (net of any prior debts). Such intention must be communicated via PEC strictly **within the aforementioned 7-day term**. The contract shall be deemed terminated on the date agreed for vacating the premises, which must occur prior to the entry into force of the new regulations.

**Effects of the Expiry of Terms.** Once the 7-day term has elapsed to no avail without communication of withdrawal, the modifications are deemed **fully accepted, binding, and irrevocable**. Consequently, should the Tenant decide to vacate the property or withdraw from the contract subsequent to the expiry of the seventh day (regardless of whether the new rules have already entered into force or not), such action shall constitute **non-compliant early withdrawal** or contractual breach. In such case, the Tenant shall be liable for all penalties and economic consequences provided in Art. 5 for the early and illicit interruption of the relationship.

## Art. 5 - Causes for Termination of the Contract

---

This contract is for a fixed term and ceases its validity exclusively in the cases provided for by current law, by this contract, and by its attachments.

Please consult the attachments for the complete definition of all obligations, procedures, and sanctions. The following list summarizes some of the causes for termination but **is not to be intended as exhaustive**. As defined in Art. 4, the attachments constitute an integral part of the contract and can be updated by the Landlord according to the procedure described therein.

In particular, the contract terminates and has no other validity or value (except for past debts) when one of the following conditions occurs:

1. **Natural Expiration:** The termination date pre-established in Art. 2 is reached.
2. **Serious Financial Default (Express Termination Clause):** The Landlord has the right to terminate the contract immediately, pursuant to art. 1456 of the Italian Civil Code, should one of the conditions of default defined in attachment **"Financial Management"** (Art. P.3) occur, namely:
  - The amount of the "Debit Line" exceeds the amount of the "Credit Line", even for just an instant.
  - The difference between "Credit Line" and "Debit Line" remains below the minimum guarantee threshold (defined in Art. 3) for more than 7 consecutive days.

3. **Termination for Other Serious Defaults:** The Landlord exercises the right to request termination of the contract for serious default by the Tenant, pursuant to arts. 1453 and 1455 of the Italian Civil Code. Serious default constitutes, by way of non-exhaustive example:
  - Substantial violation of the rules contained in the attachment "**House Rules**".
  - Execution of interventions in violation of attachments "**Maintenance Clause**" or "**Preservation Manual**".
4. **Tenant Withdrawal due to Attachment Modification:** The contract is resolved should the Tenant exercise their Right of Withdrawal following a proposal to modify the attachments by the Landlord, as provided by the procedure in Art. 4. In this case, **no penalty will be applied** for early withdrawal.
5. **Voluntary Early Withdrawal by the Tenant:** The Tenant exercises the right of early withdrawal for their own reasons, outside the procedure in Art. 4. In such case:
  - The Tenant is required to give written notice via email to the Landlord's PEC address of at least \_\_\_\_\_ weeks.
  - A penalty of € 150.00 for premature cancellation **will be inscribed in the Tenant's "Debit Line"** (as per Attachment F).
  - In case of failure to give notice (or shorter notice), the Tenant is required to pay the rent amount for the entire notice period not granted; this amount too **will be inscribed in the "Debit Line"**.
6. **Termination for False Declarations (Express Termination Clause):** The Landlord has the right to terminate the contract immediately, pursuant to art. 1456 of the Italian Civil Code, should even just one of the declarations made by the Tenant in the section "The Tenant" (specifically in the paragraphs "Additional Declarations" and the space for conditions to declare) prove to be false, reticent, or gravely inaccurate. In such case, termination operates by law and the Landlord will be owed, by way of penalty, a sum equal to **€ 150.00** (one hundred and fifty/00) in addition to the rent amount for the entire notice period (as defined in Art. 5.5). Such amounts will be inscribed in the Tenant's "Debit Line", without prejudice to compensation for further damage.
7. **Consensual Termination:** Both parties agree in writing to terminate the contract.

## Art. 6 - Right of Inspection and Eviction for Works

---

**Right of Inspection.** The Landlord, or a person appointed by them, has the right to carry out periodic checks of the property, subject to written notice (email or message) of at least 24 hours, in order to verify compliance with contractual clauses and attachments.

**Right to Request Eviction for Works.** Furthermore, for needs of renovation, extraordinary maintenance, deep cleaning, or other necessary works, the Landlord has the right to request the Tenant to temporarily vacate the room or leased real estate unit.

In such case, the Landlord undertakes to provide the Tenant, for the necessary period, with alternative accommodation within the property, in equal or better living conditions.

Such request will be formally notified via PEC to the Tenant's email address, with a **notice of at least 3 (three) days** regarding the eviction date. The communication will include a digitally signed document specifying the details of the intervention, the expected duration, and the Tenant's obligations, including the removal of personal goods that could be at risk or obstructing the works.

**Penalty for Failure to Vacate.** The Tenant is required to respect the indicated eviction date. "Failure to respect" is considered any delay, even minimal, or any non-compliance with what is expressly requested in the PEC communication (e.g., failure to remove goods).

For every day of delay starting from the requested deadline date, a penalty will be automatically inscribed in the Tenant's "Debit Line" (Attachment F), calculated as follows:

- **€ 20.00** (twenty/00) per day for the eviction of a single room.
- **€ 50.00** (fifty/00) per day for the eviction of a unit composed of at least a room, kitchen, and bathroom.

## Art. 7 - Subscription and Signature Methods

---

The Landlord will send a digitally signed version (.p7m) of this document from their PEC. The Tenant undertakes to print, sign with a wet ink signature at the bottom and on every page of the attachments, and to return the entire paper documentation to the Landlord. Simple electronic signatures (e.g., affixed via tablet) are not considered legally equivalent.

## Allegato F - Financial Management

This attachment defines the financial management of the relationship between Landlord and Tenant, establishing a formal "double-entry" system for the management of the guarantee.

### F.1. Definition of Financial Lines

For the purposes of this contract, two formally distinct and parallel financial lines are established:

**1. Credit Line (Tenant's Credit):** This line consists exclusively of the amount of the Security Deposit (as defined in Art. 3) and any subsequent "Deposit Increases" (as per Art. P.4). It represents a credit that the Tenant claims against the Landlord, payable at the end of the contract, net of debts.

**2. Debit Line (Tenant's Debt):** This line is a formal account of all debts that the Tenant accrues towards the Landlord. It includes, by way of non-exhaustive example:

- Unpaid consideration (rent) (Art. 2).
- Penalties for late payment (Art. P.2).
- Costs for sanctions (e.g., Attachment M).
- Restoration costs for damage exceeding ordinary wear and tear.
- Any other sum due to the Landlord by virtue of this contract or the Civil Code.

It is explicitly clarified that, during the contract, accrued debts (Debit Line) are not automatically deducted from the Credit Line (Security Deposit).

### F.2. Penalties for Late Payments

In case of failure to credit the consideration (Art. 2) by the agreed due date, the amount of unpaid rent will be immediately inscribed in the Tenant's Debit Line.

In addition, such debt will be increased by a **penalty for delay**, calculated as **50% of the unpaid rent**, up to a maximum of:

- **€ 50.00** (fifty/00) for Tenants with a weekly payment plan.
- **€ 225.00** (two hundred and twenty-five/00) for Tenants with a monthly payment plan.

The accrued penalty will also be inscribed in the Debit Line.

### F.3. Termination Clauses for Financial Default

The Tenant is required to maintain their debit position (Debit Line) within the limits of the guarantee (Credit Line). Failure to recover from a debit exposure constitutes a serious default that gives the Landlord the right to terminate the contract as follows:

**Express Termination Clause (Art. 1456 Civil Code):** The Landlord has the right to terminate the contract **instantly**, pursuant to Art. 1456 of the Italian Civil Code, should, at any moment and even for just an instant, the total amount of the **Debit Line exceed** the total amount of the **Credit Line**.

**Termination for Reduction of Guarantee:** Furthermore, the Landlord has the option to terminate the contract for default should the difference between the amount of the "Credit Line" and the amount of the "Debit Line" remain below the minimum guarantee threshold (as defined in Art. 3 of the main contract) for more than 7 (seven) consecutive days.

The Tenant is required to settle their debts promptly to prevent these conditions from occurring.

#### F.4. Voluntary Increase of the Deposit (Credit)

---

The Tenant has the option to voluntarily increase their Credit Line at any time (e.g., to restore the safety thresholds referred to in Art. P.3), by making a bank transfer with the reason "**Deposit Increase**" and the contract identification code.

#### F.5. Limits of Liability

---

It is strongly reiterated that the Credit Line (Security Deposit) **does not constitute a limit to the liability** of the Tenant.

The Tenant remains fully responsible for all financial obligations (Art. 2) and for compensation of all damages (Arts. 1587, 1590, 2043 Civil Code) caused to things or persons. Should, at the end of the relationship, the amount of the Debit Line (including final damages) exceed the amount of the Credit Line, the Tenant is required to settle the entire difference, and the Landlord may take legal action to recover the excess.

**Indemnity of Liability for Goods and Pets.** With the signing of this contract, the Tenant **expressly indemnifies the Landlord** and his company from any liability for theft, loss, or damage of the aforementioned pets and valuable goods, **except in cases of willful misconduct or gross negligence of the Landlord** expressly provided for by the Italian Civil Code or binding European regulations.

It is also specified that any recourse for damage to such goods or animals, caused by other tenants or flatmates, must be managed privately between the parties involved. The Landlord is to be considered a third party and is exempt from any liability in this regard.

## Allegato M - Maintenance Clause

### M.1. Condition of the Property and Motivation for the Consideration

The parties acknowledge that the property, although largely habitable and compliant with all current regulations regarding hygiene and habitability (Ministerial Decree 5 July 1975), is in a state that, for a more comfortable and easier life, might require improvement interventions. The low rent consideration was determined taking into account multiple factors: the actual state of the property, its market value, the very low purchase price incurred by the Landlord, and the Landlord's primary interest in the property being inhabited to guarantee its conservation and prevent the decay that would derive from abandonment.

The actual state of the property at the start date of the contract is attested by a detailed video, filmed on a date prior to the first day of validity of this contact.

The parties agree that such video, together with those of all other properties managed by the Landlord, is published, visible, and accessible at any time by both parties in the following non-modifiable shared folder (whose changes and uploads are tracked with a certain date):

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

Such video documentation represents the faithful and complete testimony of the initial conditions of the property and constitutes the reference for any future evaluation.

### M.2. Nature of the Relationship and Tenant Obligations

It is clarified unequivocally that the lease contract does not in any way constitute an employment relationship. The Tenant is not an employee, a collaborator, or a subordinate of the Landlord.

**Community Activities and Ordinary Maintenance Obligation.** The only obligation of the Tenant regarding maintenance is that provided by Italian law at the charge of every tenant, namely \*\*ordinary maintenance\*\* of a conservative nature (arts. 1576 and 1609 of the Civil Code). The scope is to maintain the property in the state in which it was delivered (as attested by the video above), barring normal wear and tear. Fully falling within this legal obligation are, by way of example, cleaning shifts for common spaces, the guarantee of cleanliness and order of one's own room, and the duty to ensure that any pets do not dirty or damage common areas.

It is clarified, on the other hand, that any other community activity (e.g., social dinners, workshops, shared projects), organized by the Landlord or by other residents, is to be intended as \*\*purely voluntary\*\* and participation in it does not in any way constitute a contractual obligation.

**Exclusion of the Renovation Obligation.** The Tenant \*\*has no obligation\*\* to execute renovation or improvement works. The subscription of the lease contract is completely independent of the Tenant's free choice to make or not make improvements to the spaces in which they live. The Landlord does not expect, organize, nor remunerate such works in any form.

**Exclusion of Landlord Liability.** The Landlord assumes no liability, to the maximum limits permitted by law, for any improvement work or extraordinary maintenance that the Tenant decides to undertake on their own spontaneous initiative. Any risk deriving from such activities, including damage to persons or things, is totally and exclusively at the Tenant's charge. It is recalled that the right of inspection by the Landlord, as defined in the main contract, is aimed also at verifying the safety and compliance of any interventions.

### M.3. Sanctions for Non-Compliant Interventions

---

Should the Tenant, on their own initiative, execute non-compliant interventions, the following sanctions shall apply, managed through the Debit/Credit system defined in the attachment \*\*"Financial Management"\*\*.

**Violation of Current Regulations.** In the case where the Tenant executes works in violation of current urban planning, building, or safety regulations, they shall be held to sustain all consequences provided by law. They shall also be obliged, at their total expense, to restore the original state of the property or to rectify the irregularity, making the work compliant both with the law and with the indications of the attachment \*\*"Preservation Manual"\*\*. In addition, a sanction of € 100.00 will be applied. Such sanction, together with all restoration or rectification costs, \*\*will be inscribed in the Tenant's "Debit Line"\*\*.

**Violation of the Preservation Manual.** Any intervention executed in discrepancy with what is provided in the attachment \*\*"Preservation Manual"\*\*, without a prior written authorization signed by both parties approving a design modification, will entail the application of a sanction of € 100.00. Such sanction \*\*will be inscribed in the Tenant's "Debit Line"\*\*. The Tenant will also be held to sustain all costs necessary to make the work fully compliant; these adjustment costs too \*\*will be inscribed in the "Debit Line"\*\*.

## Allegato R - Preservation Manual

### R.1. Current Status of the Guidelines

---

It is acknowledged that, as of the date of stipulation of this contract, the "Design Guidelines" (also referred to as "Preservation Manual") are to be considered empty.

Such document has not been defined as a consolidated architectural and interior design project for the property is not yet available.

### R.2. Update and Modification Procedure

---

As established in Article 4 of this contract, the Landlord reserves the right to introduce or update this attachment for justified reasons.

All procedures for communication, acceptance, and the Tenant's possible withdrawal in case of modification are regulated exclusively by what is agreed in the aforementioned **Article 4** of the contract.

### R.3. Value of the Guidelines

---

Once introduced and accepted according to the procedure in Art. 4, the Design Guidelines will become binding.

Violation of such guidelines will entail the application of the sanctions provided in Attachment M ("Maintenance Clause"), which will be managed through inscription in the "Debit Line" (as per Attachment F).

## Allegato C - House Rules

### C.1. Current Status of the Regulations

It is acknowledged that, as of the date of stipulation of this contract, the "House Rules" are to be considered empty and not yet defined, **with the express exception of clause C.4 (Image and Social Media Release) which is to be intended as fully valid and effective from the date of subscription of the contract.**

The rest of the document will be drafted in the future to define the rules of coexistence, the use of common spaces, and good practices for community life.

### C.2. Definition and Update Procedure

As established in Article 4 of this contract, the Landlord reserves the right to define or update this attachment (with the exception of clause C.4) for justified reasons (e.g., serene coexistence, safety, use of common spaces).

All procedures for communication, acceptance, and the Tenant's possible withdrawal in case of modification are regulated exclusively by what is agreed in the aforementioned **Article 4** of the main contract.

### C.3. Value of the Regulations and Sanctions

Once introduced and accepted according to the procedure in Art. 4, the rules of the House Rules will become binding.

Substantial violation of such rules constitutes serious contractual default, as recalled in Art. 5 of the contract, and may lead to the termination of the same.

In addition, specific violations (which will be defined in the Regulations themselves) may entail the application of economic sanctions. Such sanctions will be managed as per **Attachment F ("Financial Management")**, inscribing the amount of the fine in the Tenant's "Debit Line".

### C.4. Image and Social Media Release

For the purposes of promotion and documentation of ColivingLiguria activities, the Tenant grants the Landlord (Simone Testino and his companies), explicitly and free of charge, a non-exclusive, irrevocable, and transferable licence for the use and publication of images (photos and videos) taken inside ColivingLiguria properties.

Such licence includes the right to use:

- The image, portrait, and voice of the Tenant;
- The image of pets owned by or in the custody of the Tenant;
- The image of the Tenant's goods and properties present in common or visible spaces.

Use is permitted for commercial, promotional, and documentation purposes on any social platform and website where the Landlord is active.

**Validity of Consent.** The subscription of this contract constitutes full and informed acceptance of this clause and acts as consent pursuant to privacy legislation. The Landlord is therefore exempted from requesting any further specific consent, written or verbal, for individual publication.

**Limits.** The Landlord undertakes to use such material in full compliance with current Italian and European laws (GDPR) and public decorum, excluding any use that may cause damage to the reputation or dignity of the Tenant.

## Allegato A - Pet Maintenance

### A.1. Legal Requirements and Documentation

The introduction of pets within ColivingLiguria spaces is subject to strict compliance with current national and European regulations. Access is permitted exclusively upon written approval and verification of the following original documentation:

- **Electronic Identification:** The animal must be equipped with a microchip (transponder) compliant with ISO 11784/11785 standards.
- **Registry Enrollment:** The animal must be regularly registered in the Pet Registry (\*Anagrafe degli Animali d'Affezione\*) (or equivalent national/regional registry).
- **Mandatory Vaccinations and Anti-Rabies:** Possession of a Health Record (\*Libretto Sanitario\*) attesting to the regularity of basic vaccinations is mandatory. Furthermore, for the protection of the community, \*\*a valid anti-rabies vaccination is explicitly required\*\*.
- **European Passport:** For animals coming from EU countries (or equivalent certificate for non-EU).

**Sending Documentation and Checks.** The Tenant is required to send a digital copy of all the aforementioned documentation (including the anti-rabies vaccination certificate) to the Landlord prior to entry. Such documents may be requested again for participation in organized activities (e.g., group walks, pet-friendly events). The Tenant is solely responsible in the event that, during a police or health authority check at the property, the animal's documents are missing, expired, or incomplete. Any sanction imposed on the Landlord for such deficiencies will be inscribed in the Tenant's "Debit Line".

### A.2. Antiparasitic Prophylaxis

In order to guarantee the hygiene of common spaces (in particular rugs, sofas, and green areas), the Tenant is obliged to equip the animal with a specific flea/tick collar (or certified equivalent spot-on treatment).

- **Mandatory Period:** This obligation is strictly in force from \*\*1st April to 31st October\*\* of each year.

The Landlord reserves the right to request proof of purchase or application of the treatment.

### A.3. Admitted Species and Approval

Authorization for detention is always specific to the individual animal and must be approved in advance.

- **Dogs and Cats:** Are admitted, subject to a summary behavioural assessment by the Landlord.
- **Other Domestic Animals:** Small animals (e.g., hamsters, rabbits, guinea pigs) are admitted only if kept in appropriate cages or secure cases within the private room.
- **Forbidden Animals:** Venomous reptiles, exotic animals requiring complex CITES permits, or animals deemed dangerous by Italian law are not admitted.

## A.4. Access to Spaces

---

The areas of the facility are divided based on accessibility for animals. Access bans, where present, apply to the **species** (e.g., "Forbidden to Dogs") and do not admit exceptions based on the size, character, or training of the individual animal. It is the exclusive responsibility of the Tenant to ensure that their animal does not access, even temporarily, the forbidden areas.

**Current State (Total Access).** As of the drafting date of this attachment, \*\*dogs and cats have free access to all internal and external spaces\*\* of the properties, in compliance with hygiene standards. However, the Tenant acknowledges that this concession may be revoked or limited (e.g., ban on access to the kitchen or sofas) through an update of this Attachment, according to the modification procedure for "Justified Reason" provided in Art. 4 of the Lease Contract (e.g., in case of allergies of new tenants or repeated damage).

## A.5. Management of Liability and Damage

---

The management of civil and economic liability deriving from the custody of the animal varies depending on the damaged party:

### A) Damage to ColivingLiguria Property

Should the animal cause damage to the structure, furnishings, systems, or any asset owned by the Landlord:

- The cost of restoration or replacement will be withdrawn \*\*directly and preferentially\*\* from the Security Deposit ("Credit Line").
- Should the deposit not be sufficient to cover the entire amount of the damage, the Landlord will take legal action to recover the excess sums.

### B) Damage to Goods or Persons of Third Parties

Should the animal cause damage to things, animals, or persons belonging to other residents or guests:

- Such an event constitutes a private dispute between the Tenant (custodian of the animal) and the injured party.
- The Tenant acknowledges that \*\*ColivingLiguria is totally exonerated from any liability\*\* (civil, criminal, or administrative) regarding such events.
- ColivingLiguria will not act as an intermediary nor use the Tenant's security deposit as a guarantee for damages towards third parties.