

Contratto di Locazione

ad Uso Abitativo

Tra le Parti

Il Locatore

La Ditta Individuale **SIMONE TESTINO**, con sede legale in Via San Pio X, 12 A - 16131 Genova (GE), C.F. TSTSMN03L01D969Y e P.IVA 03039920990, iscritta al Registro Imprese di Genova con n. REA GE-528690, qui rappresentata dal titolare Sig. **Simone Testino**.

Nel presente contratto, la Ditta Individuale potrà essere indicata anche con lo pseudonimo commerciale "**ColivingLiguria**".

Contatti e Coordinate Bancarie: PEC: simone.testino@legalmail.it – Email: colivingliguria@gmail.com – Telefono: +39 339 637 9372
IBAN: **IT94I0338501601100080084122** – BIC/SWIFT: **ISYBITMM** – Banca: Isybank.

Il Conduttore

Il/La Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____
il _____, residente in _____.
Email: _____

Cittadinanza:

- Italiana. Codice Fiscale: _____
 Non Italiana.

Identificazione: Ai fini del presente contratto, il Conduttore è identificato tramite:

- Carta di Identità Passaporto

Il Conduttore si impegna a inviare via email a simone.testino@legalmail.it una copia digitale del documento d'identità sopra indicato. Ai sensi del D.P.R. 445/2000, art. 35, entrambi i documenti sono considerati validi per l'identificazione sul territorio italiano.

Nota: Laddove siano presenti opzioni multiple, si intende valida e applicabile solo l'opzione contrassegnata.

Oggetto della Locazione

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

A) Unità Immobiliari ad Uso Abitativo

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

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

Porzione: _____

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

Porzione: _____

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

Porzione: _____

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

Porzione: _____

B) Accesso e Uso dei Terreni

- Foglio 29, Part. 522

- Foglio 45, Part. 251

- Foglio 29, Part. 525

- Foglio 46, Part. 104

- Foglio 29, Part. 531

- Foglio 46, Part. 105

- Foglio 29, Part. 532

- Foglio 46, Part. 200

- Foglio 45, Part. 45

- Tutti i terreni.**

- Foglio 45, Part. 217

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 - Validità e Modifiche all'Accordo

Il presente contratto, unitamente ai suoi allegati, costituisce l'accordo integrale tra le parti e sostituisce qualsiasi precedente intesa, sia essa orale o scritta. Qualsiasi modifica alle presenti clausole non sarà valida se non risulterà da atto scritto e firmato da entrambe le parti.

Art. 2 - Durata, Corrispettivo e Regime Fiscale

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

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

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

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

In merito alla registrazione:

- Il contratto ha durata pari o inferiore a 30 giorni e non è soggetto a registrazione (art. 4, D.L. 50/2017).
- Il contratto ha durata superiore a 30 giorni ed è soggetto a registrazione (D.P.R. 131/1986).² Le spese di registro sono:

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

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

- Pari all'imposta minima fissa di **€ 67,00**.
- Pari al 2% del canone totale, per un totale di **€ _____**.

Tali spese sono ripartite come segue:

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

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

Opzione 1: Termini di Pagamento Settimanali

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

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

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

Opzione 2: Termini di Pagamento Mensili

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

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

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

Art. 3 - Deposito Cauzionale e Linea di Credito

A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa un deposito cauzionale infruttifero pari a due mensilità del canone pattuito, con un importo minimo di **€ _____** (**_____**).

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 P.

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. P.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 - "Clausola sulla Manutenzione"**
- **F - "Gestione Finanziaria"**
- **R - "Manuale di Conservazione"**
- **C - "Regolamento della Casa"**

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") e **R** ("Manuale di Conservazione").

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 comunicata dal Locatore tramite PEC (all'indirizzo email del Conduttore) con un **preavviso di almeno 15 (quindici) giorni** rispetto alla data di entrata in vigore prevista.

Entro tale termine di 15 giorni, il Conduttore ha facoltà di:

1. **Accettare le modifiche:** L'accettazione può avvenire firmando il nuovo allegato o per "silenzio-assenso" (ovvero non comunicando nulla e rimanendo nell'immobile oltre la data di entrata in vigore).
2. **Esercitare il Diritto di Recesso:** Qualora non intendesse accettare le nuove condizioni, il Conduttore ha il diritto di recedere dal contratto. Tale recesso deve essere comunicato via email entro i 15 giorni di preavviso e **non comporterà l'addebito di alcuna penale** (inclusa la penale per recesso anticipato prevista all'Art. 5). Il

contratto si intenderà concluso alla data di entrata in vigore delle nuove norme (o in una data successiva concordata).

La permanenza nell'immobile oltre la data di entrata in vigore delle nuove norme equivale ad accettazione piena e irrevocabile delle stesse.

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 Expressa):** 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 Consensuale:** Entrambe le parti convengono per iscritto di risolvere il contratto.

Art. 6 - 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.

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.

Luogo, _____ Data, _____

Il Locatore

(per la Ditta Individuale Simone Testino, il
titolare)

Il Conduttore

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" e Art. 5.5 "Recesso Anticipato Volontario del Conduttore" 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)
- **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 richiamo al grave inadempimento)

Luogo, _____ Data, _____

IL CONDUTTORE (per specifica approvazione)

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 debitoria (Linea di Debito) entro i limiti della garanzia (Linea di Credito). Il mancato rientro da un'esposizione debitoria 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.

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-?](https://drive.google.com/drive/folders/1weXmjnt2zDWwmbXBxrNIweuu8GHweJT-?usp=sharing)
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.

Tale 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 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 introdotto e accettato secondo la procedura di cui all'Art. 4, il Regolamento della Casa diventerà vincolante.

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.

Lease Agreement

for Residential Use

Between the Parties

The Landlord

The Sole Proprietorship (*Ditta Individuale*) **SIMONE TESTINO**, with registered office at Via San Pio X, 12 A - 16131 Genova (GE), Italian Tax Code (*C.F.*) TSTSMN03L01D969Y and VAT No. (*P.IVA*) 03039920990, enrolled in the Genoa Business Register (Registro Imprese) with no. REA GE-528690, hereby represented by the owner Mr. **Simone Testino**.

In this agreement, the Sole Proprietorship may also be referred to by the trade name "**ColivingLiguria**".

Contacts and Bank Details: PEC: simone.testino@legalmail.it – Email: colivingliguria@gmail.com – Phone: +39 339 637 9372
IBAN: **IT94I0338501601100080084122** – BIC/SWIFT: **ISYBITMM** – Bank: Isybank.

The Tenant

Mr./Ms. _____, born in _____ on _____, residing at _____.
Email: _____

Citizenship:

- Italian. Tax Code (*Codice Fiscale*): _____
- Non-Italian.

Identification: For the purposes of this agreement, the Tenant is identified by means of:

Identity Card

Passport

The Tenant undertakes to send a digital copy of the aforementioned identification document via email to simone.testino@legalmail.it. Pursuant to D.P.R. 445/2000, art. 35, both documents are considered valid for identification within Italian territory.

Note: Where multiple options are present, only the marked option shall be considered valid and applicable.

Object of the Lease

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

A) Real Estate Units for Residential Use

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

- Sheet 29, Par. 522

- Sheet 45, Par. 251

- Sheet 29, Par. 525

- Sheet 46, Par. 104

- Sheet 29, Par. 531

- Sheet 46, Par. 105

- Sheet 29, Par. 532

- Sheet 46, Par. 200

- Sheet 45, Par. 45

- All land plots.

- Sheet 45, Par. 217

This agreement is drawn up in the Italian language. This English translation is provided to the Tenant for informational 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 that is authentic (fa fede) and governs the relationship between the parties.

It is agreed and stipulated as follows:

Art. 1 - Validity and Amendments to the Agreement

This agreement, together with its annexes, constitutes the entire agreement between the parties and supersedes any prior understanding, whether oral or written. Any amendment to these clauses shall not be valid unless made in writing and signed by both parties.

Art. 2 - Duration, Consideration, and Tax Regime

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

The consideration (*corrispettivo*) is agreed at € _____ (_____), calculated on the basis of € _____ per week.³

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

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

Regarding registration:

- The agreement has a duration of 30 days or less and is not subject to registration (Art. 4, D.L. 50/2017).
- The agreement has a duration of more than 30 days and is subject to registration (D.P.R. 131/1986).⁴ The registration fees are:

³The consideration is determined taking into account the current condition of the property and the purpose of the lease, which includes the Landlord's interest in having the property inhabited to ensure its conservation.

⁴The registration costs for a lease agreement (equal to 2% of the total rent, with a minimum of € 67.00) differ from the fixed tax of € 200.00 required for the registration of a free loan-for-use agreement (*comodato d'uso gratuito*) (D.P.R. 131/1986, Art. 5 Tariff, Part I).

- Equal to the minimum fixed tax of **€ 67.00**.
- Equal to 2% of the total rent, for a total of **€ _____**.

These fees are allocated as follows:

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

Two options for payment terms are offered, from which the Tenant may freely choose. For a conscious decision, the Tenant is invited to also observe the clauses in the "Financial Management" annex.

Option 1: Weekly Payment Terms

First Payment (at check-in): To be paid upon arrival via instant bank transfer. It includes:

- The proportional share for the remaining days of the first week.
- The full amount for the second week.

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

Option 2: Monthly Payment Terms

First Payment (at check-in): To be paid upon arrival via instant bank transfer. It includes:

- The proportional share for the remaining days of the first month.
- The full amount for the second month.

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

Art. 3 - Security Deposit and Credit Line

As security for the obligations undertaken, the Tenant shall pay a non-interest-bearing security deposit (*deposito cauzionale*) equal to two months' rent, with a minimum amount of **€ _____ (_____)**.

As detailed in "**Annex F - Financial Management**", this deposit constitutes the Tenant's "**Credit Line**".

All dynamics relating to the financial management of the relationship, including penalties, the accrual of debts ("Debit Line"), and the conditions of financial default, are governed exclusively by what is stipulated in the aforementioned Annex F.

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

Art. 4 - Tenant's Obligations and Annexes

The Tenant undertakes to use the property with the diligence of a good head of household (*diligenza del buon padre di famiglia*) and to fully comply with the rules contained in the following documents, attached to this deed to form an integral part thereof:

- **M - "Maintenance Clause"**
- **F - "Financial Management"**
- **R - "Conservation Manual"**
- **C - "House Rules"**

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

Right of Modification for Justified Reason. The Landlord, to ensure safety, serene cohabitation, and the correct management of common areas, reserves the right to modify or update annexes **C ("House Rules")** and **R ("Conservation Manual")**.

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

Modification Procedure and Tenant's Right of Withdrawal. The proposed modification will be communicated by the Landlord via PEC (to the Tenant's email address) with at least **15 (fifteen) days' prior notice** before the intended date of entry into force.

Within this 15-day period, the Tenant has the right to:

1. **Accept the modifications:** Acceptance can occur by signing the new annex or by "silent assent" (*silenzio-assenso*) (i.e., by not communicating anything and remaining on the property beyond the effective date).
2. **Exercise the Right of Withdrawal (*Diritto di Recesso*):** Should the Tenant not wish to accept the new conditions, the Tenant has the right to withdraw from the agreement. Such withdrawal must be communicated via email within the 15-day notice period and **will not result in any penalty** (including the penalty for early withdrawal provided for in Art. 5). The agreement will be considered terminated on the date the new rules come into effect (or on a later agreed-upon date).

Remaining on the property beyond the effective date of the new rules is equivalent to full and irrevocable acceptance of them.

Art. 5 - Causes for Termination of the Agreement

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

Please consult the annexes 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 considered exhaustive**. As defined in Art. 4, the annexes form an integral part of the agreement and may be updated by the Landlord according to the procedure described therein.

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

1. **Natural Expiry:** The end date stipulated in Art. 2 is reached.
2. **Serious Financial Default (Express Termination Clause):** The Landlord has the right to terminate the agreement immediately, pursuant to art. 1456 of the Civil Code (*Clausola Risolutiva Expressa*), should one of the default conditions defined in "**Annex F - Financial Management**" (Art. F.3) occur, namely:
 - The total amount of the "Debit Line" exceeds the total amount of the "Credit Line", even for a single instant.
 - The difference between the "Credit Line" and the "Debit Line" remains below the minimum guarantee threshold (defined in Art. 3) for more than 7 consecutive days.
3. **Termination for Other Serious Breaches:** The Landlord exercises the right to request termination of the agreement for serious breach by the Tenant, pursuant to artt. 1453 and 1455 of the Civil Code. The following constitute serious breaches, by way of example and not limitation:
 - Substantial violation of the rules contained in the "**House Rules**" annex.
 - Carrying out work in violation of the "**Maintenance Clause**" or "**Conservation Manual**" annexes.
4. **Tenant's Withdrawal due to Annex Modification:** The agreement is terminated if the Tenant exercises their Right of Withdrawal following a proposal to modify the annexes by the Landlord, as provided by the procedure in Art. 4. In this case, **no penalty** for early withdrawal will be applied.

5. Tenant's Voluntary Early Withdrawal: The Tenant exercises the right of early withdrawal for their own reasons, outside of the procedure in Art. 4. In this case:

- The Tenant must provide written notice via email to the Landlord's PEC address at least _____ weeks in advance.
- A penalty of € 150.00 for premature cancellation **will be registered in the Tenant's "Debit Line"** (as per Annex F).
- In case of failure to provide notice (or providing shorter notice), the Tenant is required to pay the consideration for the entire notice period not given; this amount **will also be registered in the "Debit Line"**.

6. Consensual Termination: Both parties agree in writing to terminate the agreement.

Art. 6 - Right of Inspection

The Landlord, or a person appointed by him, has the right to carry out periodic inspections of the property, subject to at least 24 hours' written notice (email or message), in order to verify compliance with the contractual clauses and annexes.

Art. 7 - Subscription Modalities and Status of this Translation

Status of this Translation. This English text is provided as an unofficial, non-binding translation for informational purposes only, to facilitate the Tenant's understanding.

The Tenant acknowledges and accepts that this translation has no legal value and is not part of the legal agreement. The official, binding agreement is the **Italian-language document only**. In the event of any conflict or discrepancy between the Italian version and this translation, the Italian version shall prevail.

Subscription and Signature Modalities. The Landlord will send from their PEC (Certified Email) a digitally signed version (.p7m) of the **official Italian agreement**.

The Tenant undertakes to print the **entire Italian document** (not this translation), sign it with a handwritten signature (*firma autografa*) at the bottom of the main agreement and on every page of its annexes, and return the entire paper documentation to the Landlord.

This English translation **must not be signed** and has no legal validity. Simple electronic signatures (e.g., applied via tablet) are not considered legally equivalent for the signing of the Italian contract.

Annex F - Financial Management

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

F.1 Definition of Financial Lines

For the purposes of this agreement, 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 (*Deposito Cauzionale*) (as defined in Art. 3) and any subsequent "Deposit Increases" (as per Art. F.4). It represents a credit that the Tenant holds against the Landlord, claimable at the end of the agreement, net of debts.

2. Debit Line (Tenant's Debit): This line is a formal account of all debts that the Tenant accrues towards the Landlord. It includes, by way of example and not limitation:

- Unpaid considerations (*corrispettivi*) or rents (*canoni*) (Art. 2).
- Penalties for late payment (Art. F.2).
- Costs for penalties (e.g., Annex M).
- Restoration costs for damages exceeding normal wear and tear.
- Any other sum owed to the Landlord by virtue of this agreement or the Civil Code (*Codice Civile*).

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

F.2 Penalties for Late Payments

In the event of non-receipt of the consideration (Art. 2) by the agreed-upon due date, the amount of the unpaid rent will be immediately registered in the Tenant's Debit Line.

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

- € 50.00 (fifty/00) for Tenants on a weekly payment plan.

- € 225.00 (two hundred twenty-five/00) for Tenants on a monthly payment plan.

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

F.3 Termination Clauses for Financial Default

The Tenant is required to keep their debt position (Debit Line) within the limits of their guarantee (Credit Line). Failure to settle a debt exposure constitutes a serious breach, which gives the Landlord the right to terminate the agreement as follows:

Express Termination Clause (Art. 1456 c.c.): The Landlord has the right to terminate the agreement **instantly**, pursuant to Art. 1456 of the Civil Code (*Clausola di Risoluzione Expressa*), if, at any time and even for a single instant, the total amount of the **Debit Line exceeds** the total amount of the **Credit Line**.

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

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

F.4 Voluntary Increase of the Deposit (Credit)

The Tenant has the right to voluntarily increase their Credit Line at any time (e.g., to restore the safety thresholds referred to in Art. F.3), by making a bank transfer with the payment description "**Incremento Cauzione**" (Deposit Increase) and the agreement's identification code.

F.5 Limits of Liability

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

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

Annex M - Maintenance Clause

M.1 Condition of the Property and Justification for the Consideration

The parties acknowledge that the property, despite being broadly habitable and compliant with all current regulations concerning hygiene and habitability (D.M. 5 July 1975), is in a condition that, for a more comfortable and convenient life, could require improvement works. The low consideration for the lease has been determined taking into account multiple factors: the actual condition of the property, its market value, the very low purchase price incurred by the Landlord, and the Landlord's primary interest in having the property inhabited to ensure its preservation and prevent the decay that would result from abandonment.

The actual condition of the property as of the start date of the agreement is attested by a detailed video, filmed on a date prior to the first day of validity of this agreement.

The parties agree that this video, along with those of all other properties managed by the Landlord, is published, visible, and accessible at all times by both parties in the following non-modifiable shared folder (whose modifications and uploads are tracked with a certified date):

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

This video documentation represents a faithful and complete testimony of the initial conditions of the property and constitutes the reference for all future assessments.

M.2 Nature of the Relationship and Tenant's Obligations

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

Community Activities and Obligation of Ordinary Maintenance. The Tenant's sole obligation regarding maintenance is that provided for by Italian law for every tenant, namely, **ordinary maintenance** (*manutenzione ordinaria*) of a preservative nature (Arts. 1576 and 1609 of the Civil Code). The purpose is to maintain the property in

the state in which it was delivered (as attested by the video mentioned above), subject to normal wear and tear. Fully included in this legal obligation, by way of example, are cleaning shifts for common areas, ensuring the cleanliness and order of one's own room, and the duty to ensure that any pets do not soil or damage the common areas.

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

Exclusion of Obligation to Renovate. The Tenant has **no obligation** to carry out renovation or improvement works. The signing of the lease agreement is completely independent of the Tenant's free choice whether or not to make improvements to the spaces in which they live. The Landlord does not expect, organize, or remunerate such works in any form.

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

M.3 Penalties for Non-Compliant Works

In the event that the Tenant, on their own initiative, carries out non-compliant works, the following penalties will apply, managed through the Debit/Credit system defined in the "**Financial Management**" annex:

Breach of Current Regulations. In the event that the Tenant carries out works in breach of current urban planning, construction, or safety regulations, they will be held responsible for all consequences provided for by law. They will also be obliged, at their own total expense, to restore the original state of the property or to rectify the irregularity, making the work compliant with both the law and the indications of the "**Conservation Manual**" annex. In addition, a penalty of € 100.00 will be applied. This penalty, together with all costs for restoration or rectification, **will be registered in the Tenant's "Debit Line"**.

Breach of the Conservation Manual. Any intervention carried out in deviation from what is set out in the "**Conservation Manual**" annex, without prior written

authorization signed by both parties approving a design modification, will result in the application of a penalty of € 100.00. This penalty **will be registered in the Tenant's "Debit Line"**. The Tenant will also be required to bear all costs necessary to make the work fully compliant; these adaptation costs **will also be registered in the "Debit Line"**.

Annex R - Conservation Manual

R.1 Current Status of the Guidelines

It is acknowledged that, as of the stipulation date of this contract, the "Design Guidelines" (Linee Guida Progettuali) (also referred to as the "Conservation Manual") are to be considered void.

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

R.2 Update and Amendment Procedure

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

All procedures for communication, acceptance, and the eventual withdrawal (recesso) by the Tenant in the event of an amendment are governed exclusively by what is stipulated 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 (Linee Guida Progettuali) will become binding.

The violation of these guidelines will result in the application of the penalties provided for in Annex M ("Maintenance Clause"), which will be managed through registration in the "Debit Line" (as per Annex F).

Annex C - House Rules

C.1 Current Status of the Rules

It is acknowledged that, as of the stipulation date of this contract, the "House Rules" (Regolamento della Casa) are to be considered void and not yet defined.

This document will be drafted in the future to define the rules of coexistence (norme di convivenza), the use of common areas, 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 annex for justified reasons (e.g., serene coexistence (serena convivenza), safety, use of common areas).

All procedures for communication, acceptance, and the eventual withdrawal (recesso) by the Tenant in the event of an amendment are governed exclusively by what is stipulated in the aforementioned **Article 4** of the main contract.

C.3 Value of the Rules and Penalties

Once introduced and accepted according to the procedure in Art. 4, the House Rules (Regolamento della Casa) will become binding.

The substantial violation of these rules constitutes a serious contractual default (grave inadempimento contrattuale), as referred to in Art. 5 of the contract, and may lead to its termination.

In addition, specific violations (which will be defined in the Rules themselves) may lead to the application of financial penalties. Such penalties will be managed as per **Annex F ("Financial Management")**, by registering the fine amount in the Tenant's "Debit Line".