

## PATTO DI COHABITAZIONE



### PREMESSA

Tale regolamento è istituito per garantire ai conduttori un uniforme, ordinato, pacifico e reciproco utilizzo dell'appartamento. Esso ha natura contrattuale tra le parti e, pertanto, la richiesta e l'accettazione del contratto di affitto implica anche l'approvazione totale del presente regolamento.

La ripetuta mancata osservanza delle norme del presente regolamento e delle comuni regole di convivenza civile e di buon andamento dell'appartamento, comporterà - secondo l'insindacabile giudizio demandato contrattualmente alla proprietà – **l'immediata risoluzione del contratto per fatto del conduttore e l'allontanamento dall'appartamento.**

In tal caso la proprietà è legittimata a trattenere la somma già versate, anche a titolo di caparra, ed a esigere la somma della mensilità di preavviso di disdetta anticipata.

### ANIMALI

La proprietà non ammette la possibilità di ospitare nell'appartamento di animali.

### PRIVACY

Il diritto alla protezione dei dati personali, nei rapporti reciproci tra gli individui, è garantito dall'osservanza di quanto disciplinato dalla legge n. 196/2003 (Codice Privacy). È pertanto vietato riprendere con l'uso di fotocamere o altri strumenti analoghi, l'altro inquilino che ivi abita, e di divulgarne le immagini senza il suo consenso o di registrarne le conversazioni.

La proprietà dichiara di non aver installato nessun tipo di telecamera o dispositivo di videosorveglianza all'interno dell'appartamento e il posizionamento di questi negli spazi comuni è severamente vietato anche agli inquilini che ivi abitano al fine di rispettare la Privacy di tutti.

La proprietà ha invece facoltà di installare, per ragioni di sicurezza, telecamere o altro dispositivo di sorveglianza all'ingresso dell'appartamento, queste saranno corredate da cartellonistica "area videosorvegliata" e inquadreranno solo il portoncino d'ingresso. In alcuni casi sono necessarie ai fini della certificazione dell'attestazione del Canone Agevolato.

È severamente vietato l'accesso alle camere di cui gli altri inquilini che ivi abitano hanno l'uso esclusivo, senza il loro esplicito consenso, anche nel caso in cui la porta sia stata lasciata aperta.

## **DIVIETO DI FUMARE**

È vietato fumare in tutte le aree interne all'appartamento, sia le aree di uso comune che nelle camere da letto (art. 51, legge 3 del 16/10/13). Si specifica che non è consentito fumare nemmeno con le finestre aperte e che il divieto è esteso anche alle sigarette di tipo elettronico.

È consentito fumare nelle aree esterne ma è severamente vietato gettare mozziconi dal balcone.

## **FURTI**

La proprietà è esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di furti all'interno dell'appartamento sia da parte di altri inquilini o loro ospiti che da intrusioni criminali. Non è previsto nessun tipo di risarcimento per oggetti sottratti agli inquilini o danni arrecati a questi. Gli inquilini con il ritiro delle chiavi si costituiscono custodi della casa e la responsabilità della tutela dei beni conservati all'interno passa in capo a loro.

## **RESPONSABILITÀ PERSONALE**

Tutti gli inquilini sono personalmente responsabili delle loro azioni e dichiarazioni, la proprietà non può in alcun modo essere arbitro in conflitti interni. Danni a persone o cose commessi sono imputabili al solo colpevole che ha piena responsabilità civile e penale della sua condotta.

## **ORARIO DI RISPETTO**

Nell'orario che va dalle 22 alle 7 del mattino si richiede gentilmente ai conduttori di osservare un comportamento consono e far sì che non venga disturbato il riposo degli altri inquilini che ivi abitano (compreso il tono di voce alto). L'uso della televisione o radio è consentito con estrema moderazione.

## **VISITE**

Le visite e gli incontri sono ammessi nei vani comuni dell'appartamento, previa informazione e consenso degli altri inquilini che ivi abitano.

**Non è consentito a terzi estranei rispetto al contratto di locazione in essere tra la proprietà e i singoli conduttori, l'alloggio e/o il pernottamento nelle camere o, comunque, tenere atteggiamenti e comportamenti che possano turbare l'altrui tranquillità.**

Non è consentita l'organizzazione di eventi e/o feste private all'interno dell'abitazione.

## **USO DEGLI IMPIANTI E DELLE DOTAZIONI DELLA CASA**

È severamente vietato manomettere le dotazioni e gli impianti della casa. **È vietato modificare la disposizione dei mobili dell'appartamento, la posizione degli elettrodomestici e/o delle televisioni. Per questioni di sicurezza non è consentito introdurre nell'appartamento ulteriori mobili o elettrodomestici (siano essi grandi o piccoli: lavatrici, lavapiatti, forni, stufe elettriche etc.) oltre a quelli in dotazione.** La manutenzione ordinaria degli elettrodomestici (pulizia lavatrice e sistemazione fitri, pulizia lavastoviglie dove presente, pulizia filtri cappa aspirante e microonde, pulizia e rimozione del ghiaccio da frigo e freezer) spetta agli inquilini e deve essere eseguita con cura e costanza. Gli inquilini risponderanno personalmente della rottura di elettrodomestici dovuta alla scarsa o assente manutenzione.

È richiesto agli inquilini un utilizzo responsabile degli spazi e delle dotazioni della casa. In particolare, si elencano di seguito alcune consuetudini errate, assolutamente da non tenere:

-manomettere la caldaia e l'impianto di condizionamento o farne un uso errato, provocare la rottura della piastra di cottura o degli apparecchi della cucina compresi i rubinetti e gli scarichi;

-ostruire le tubature di scarico con assorbenti igienici, capelli, cibo e tutti quei residui che potrebbero causare impedimento al deflusso delle acque reflue. A tale riguardo vanno mantenute le griglie in dotazione sugli scarichi dei sanitari del bagno e della cucina e i residui di cibo, capelli, assorbenti, cotone o quant'altro possa costituire ostruzione agli stessi vanno raccolti e riposti nei rifiuti differenziati;

-è vietato cucinare cibi che rilascino odori sgradevoli (es. fritti o cotture di lunga durata). Rimane comunque buona norma accendere l'aspirazione della cappa e aprire la finestra durante (o dopo) l'utilizzo della cucina.

-stendere biancheria bagnata all'interno delle camere con le finestre chiuse. Questo può provocare umidità e muffa e danneggiare irrimediabilmente i muri. Il bucato va steso assicurandosi di arieggiare lo spazio al fine di evitare ristagni di umidità.

Si ricorda inoltre che è opportuno arieggiare sempre il bagno dopo aver utilizzato la doccia per evitare la formazione di muffe e garantire agli altri inquilini della casa un uso salubre del locale.

**La proprietà non risarcisce giornate di affitto per la mancata efficienza dei locali causata da danni o riparazioni all'unità locata o alle parti del condominio di cui l'unità fa parte. La proprietà inoltre declina ogni responsabilità conseguente ai danni provocati dai conduttori per negligenza o scorretto degli impianti qualora dovessero determinare l'impraticabilità parziale o totale dei locali affittati.**

Qualora si verificassero dei comportamenti scorretti, come quelli elencati sopra o altri, anche su segnalazione dei coinquilini, la proprietà ufficializzerà i richiami per iscritto sul gruppo WhatsApp della casa e qualora venissero reiterati prenderà provvedimenti, come previsto nel paragrafo "Premessa" del presente contratto.

## **GARAGE E CANTINE**

Se l'appartamento è dotato di garage questo andrà utilizzato solo per il ricovero di mezzi di trasporto e bidoni della spazzatura. È severamente vietato depositare oggetti personali, scatoloni, o altro all'interno del garage per ragioni sia di sicurezza condominiale (è espressamente vietato da TUTTI I REGOLAMENTI CONDOMINIALI) sia di rispetto degli altri inquilini che vi parcheggiano i mezzi.

La proprietà declina ogni responsabilità per l'eventuale danneggiamento o furto di mezzi parcheggiati in garage o nell'area condominiale.

Se l'appartamento è dotato di cantina questa può essere utilizzata per il deposito di oggetti personali, rispettando gli spazi degli altri inquilini e assicurandosi di non abbandonare nulla dopo la scadenza del contratto.

La proprietà declina ogni responsabilità per i furti o danni degli oggetti qui depositati anche in caso di eventi atmosferici eccezionali (es. allagamento dei locali).

## **RESPONSABILITÀ PER DANNI**

**Avvertiamo che siete responsabili dei danni fatti per colpa vostra o per colpa di persona per la quale siete responsabili e che siete obbligati a risarcirli.**

**I costi delle riparazioni o del ripristino a seguito di eventuali danni di cui sopra verranno anticipati dalla proprietà e poi ripartiti sui conduttori trattenendoli sulla cauzione versata.**

Eventuali danni arrecati alla struttura, ai mobili o agli elettrodomestici o mal funzionamento dei medesimi in vanno immediatamente comunicati alla proprietà

#### **PULIZIE E RACCOLTA DIFFERENZIATA**

La spazzatura deve essere depositata negli appositi contenitori di raccolta ubicati nelle aree comuni della cucina e della cantina/garage o spazi di pertinenza dell'immobile. La raccolta dei rifiuti è un adempimento comune a tutti gli inquilini e si prega pertanto di prendere accordi per una comune gestione. Lo smaltimento avverrà con le modalità e seguendo il calendario della società addetta alla raccolta rifiuti urbana. **Eventuali multe per inadempienza delle norme per la corretta differenziazione della spazzatura verranno addebitate agli inquilini. Gli svuotamenti eccedenti (secco non riciclabile) a quelli compresi nel canone annuale della società responsabile dello smaltimento dei rifiuti verranno proporzionalmente addebitati come costi extra.\***

I conduttori sono obbligati a tenere con cura l'appartamento e ad effettuare le pulizie di casa, in termini e tempistiche da concordare tra di loro, soprattutto per le aree comuni dell'appartamento.

Al termine del contratto l'inquilino è tenuto a riconsegnare la camera in ordine e a versare **la somma di 60 euro** per coprire i costi di pulizia ed igienizzazione.

#### **UTILIZZO DI ACQUA ED ENERGIA ELETTRICA**

Si richiede un consumo razionale di acqua, di energia elettrica e riscaldamento. **Sebbene le utenze siano incluse nel canone mensile va effettuato un utilizzo consapevole degli impianti, consumi anomali rispetto alle media delle normali bollette verranno proporzionalmente addebitate come extra.\***

#### **RISCALDAMENTO INVERNALE**

Il riscaldamento seguirà la normativa DPR 412/93 nei tempi di accensione e spegnimento. In conformità a quanto stabilito dal Ministero della Transazione Ecologica l'impianto di riscaldamento può essere acceso dal 22 ottobre al 7 aprile (salvo deroghe regionali e comunali) per un massimo di 13 ore al giorno e la media ponderata dell'aria non può superare i 19 gradi centigradi. Si prega pertanto di tenere monitorata la temperatura tramite il termometro in dotazione. **Anche in questo caso consumi anomali rispetto alle medie verranno proporzionalmente addebitate come extra, attuando adeguata lettura dei ripartitori di riscaldamento sia delle parti comuni che delle stanze private.\***

È vietato l'uso di stufette elettriche, scaldaletto, radiatori ad olio e fonti di riscaldamento a fiamma così come l'uso di candele, piccoli bracieri e altri strumenti che potrebbero essere fonte di incendi al fine di preservare l'incolumità degli inquilini e dell'edificio.

#### **RAFFRESCAMENTO ESTIVO**

Al fine di un corretto utilizzo del condizionatore e con il fine di contenere i consumi per motivi etici ed economici si stabilisce come temperatura minima estiva il limite di 25 gradi centigradi. Anche in questo caso sarà cura degli inquilini monitorare la temperatura con il termometro in dotazione.

È consentito l'uso dell'impianto di condizionamento estivo solo durante le ore di permanenza degli inquilini nelle stanze. Durante le ore di assenza dalla casa l'impianto dovrà rimanere spento.

**\*TABELLA CONSUMI MASSIMI INCLUSI NELLE SPESE FORFETTARIE (INTERO APPARTAMENTO)**

<b>APPARTAMENTO 3 CAMERE</b>	<b>ANNUALI</b>	<b>MENSILI</b>
Energia elettro e condizionamento	2100 kw	175 kw
Energia bollitore doccia e H2O	3600 kw	300 kw
Consumo Acqua fredda	90 mc	8 mc
Consumo Acqua calda	90 mc	8 mc
Gas riscaldamento invernale UC	3000 UC	500 UC (solo per 6 mesi invernali)
Gas riscaldamento invernale gas	1150 mc	190 mc (solo per 6 mesi invernali)
Gas riscaldamento acqua calda	450 mc	40 mc
Secco non riciclabile (bidone 120 l)	4 svuotamenti	1 svuotamento ogni 3 mesi

<b>APPARTAMENTO 2 CAMERE</b>	<b>ANNUALI</b>	<b>MENSILI</b>
Energia elettro e condizionamento	1400 kw	120 kw
Consumo Acqua fredda	60 mc	5 mc
Consumo Acqua calda	60 mc	5 mc
Gas riscaldamento invernale UC	2000 UC	350 UC (solo per 6 mesi invernali)
Gas riscaldamento invernale gas	770 mc	130 mc (solo per 6 mesi invernali)
Gas riscaldamento acqua calda	300 mc	25 mc
Secco non riciclabile (bidone 120 l)	3 svuotamenti	1 svuotamento ogni 4 mesi

**NB: il conguaglio di eventuali consumi eccedenti quanto riportato in tabella potrà essere richiesto al conduttore anche dopo la scadenza del contratto, questo nel caso in cui non sia ancora noto il consuntivo delle spese annuali. Il dovuto verrà opportunamente diviso tra gli inquilini e giustificato con bollette e bilanci condominiali, l'avviso sarà recapitato tramite posta raccomandata o PEC.**

**ACCESSO ALL'ABITAZIONE**

La proprietà e il Property Manager delegato si riserva l'uso di un mazzo di chiavi dell'abitazione per eventuali ingressi dovuti ad emergenze, manutenzioni, pulizie per avvicendamento e visita agli alloggi da parte di possibili futuri

coinquilini. Tali ingressi saranno sempre preceduti da preavviso del giorno ed ora della visita, comunicati tramite il gruppo Whatsapp della casa.

### **CUSTODIA DELLE CHIAVI**

La custodia del mazzo di chiavi in dotazione è responsabilità di ogni inquilino che è obbligato a denunciarne il furto o lo smarrimento alla proprietà. Le spese per la copia e, se si ritenesse necessario ai fini della sicurezza, del cambio della serratura a causa di smarrimento o furto del mazzo sono totalmente a carico dell'inquilino.

Nel caso in cui l'inquilino dovesse inavvertitamente chiudersi fuori da casa (lasciando le chiavi all'interno o smarrendole) la proprietà e il Property Manager NON sono tenuti ad intervenire immediatamente, specie se il fatto è avvenuto nelle ore notturne o nei fine settimana. Il recupero o la copia del mazzo verrà fornita, compatibilmente con gli altri impegni lavorativi, il prima possibile nelle giornate successive.

### **DISDETTA ANTICIPATA**

In qualsiasi momento il conduttore potrà richiedere il recesso anticipato del contratto di affitto. Per comunicare la disdetta è necessario inviare apposita lettera raccomandata o PEC con preavviso di almeno un mese. (es.: se si desidera lasciare la stanza il 31 agosto la disdetta va comunicata entro e non oltre il 31 luglio, farà fede la data di invio della raccomandata/PEC). Il conduttore è tenuto a pagare il canone e le spese fino alla fine del contratto, in nessun modo possono essere rimborsate mensilità totali o parziali a causa di disdette non opportunamente comunicate. **Le spese per la recessione anticipata ammontano a 30 euro e sono a carico del conduttore.**

### **SUCCESSIVI CONTRATTI**

Il contratto non è rinnovabile ma allo scadere di questo è possibile stipularne uno nuovo che potrebbe presentare diverse condizioni (aumento del canone o delle spese dovuti ad adeguamenti del mercato). Il nuovo contratto dovrà avere durata minima di 3 mesi. **Le spese per la convalida e la registrazione di un contratto successivo al primo sono a carico del conduttore e ammontano a 60 euro.**

### **CHECK-IN**

Il nuovo inquilino riceverà le chiavi il primo giorno dell'inizio del contratto. Il check-in avverrà tra le ore 16.00 e le ore 18.00 al fine di consentire le pulizie della stanza e delle parti comuni. È consentito il check-in anticipato senza costi aggiuntivi solo su disponibilità della stanza, l'ingresso dopo le 18.00 **non è garantito e comporta comunque un sovrapprezzo di 50 euro.**

### **CHECK-OUT**

L'inquilino uscente dovrà riconsegnare le chiavi dell'appartamento entro le ore 10.00 dell'ultimo giorno del contratto. In accordo con il proprietario o il Property Manager potrà lasciare le chiavi nella stanza (inviando una foto). La cauzione, detratta delle spese di pulizia ed eventuali conguagli e disdetta anticipata, verrà restituita dopo il check-out.

**La stanza deve essere riconsegnata sgombra da ogni oggetto personali, lo smaltimento di vestiti o altri materiali ingombranti è a carico dell'inquilino e deve essere svolto presso l'Ecocentro di riferimento NON usufruendo del bidone indifferenziato a scapito degli altri inquilini pena la trattenuta delle spese dalla cauzione. Non deve essere lasciato nessun alimento dentro il frigo, il congelatore o la dispensa.**

**Per sgomberi di materiale abbandonato o necessità di effettuare pulizie straordinarie per inadempienza nell'uso delle dotazioni della casa (es. lavatrice con muffa, frigorifero non sbrinato, credenza con parassiti etc.) verrà trattenuta dalla caparra un importo extra da calcolare in base al danno arrecato.**

## **PULIZIE PER AVVICENDAMENTO**

Prima dell'ingresso del nuovo inquilino la proprietà o il Property Manager organizzerà le pulizie della stanza e delle parti comuni. Gli inquilini verranno avvisati sull'ora e il giorno in cui entrerà il personale delegato. Si chiede di lasciare le parti comuni in ordine al fine di favorire il lavoro degli addetti.

## **COMUNICAZIONI ED EMERGENZE**

Il numero di telefono Cohabito è attivo dal lunedì al venerdì nella fascia oraria 9.00-17.00, le **comprovate urgenze** al di fuori di questa fascia oraria andranno segnalate al numero personale del P.M.. Si prega di rispettare gli orari di lavoro e i tempi tecnici di risposta e presa in carico delle richieste. Le comunicazioni senza carattere di urgenza effettuate al di fuori delle fasce orarie lavorative verranno ignorate.

## **GRUPPO WHATSAPP DELLA CASA**

Al momento del check-in l'inquilino verrà inserito nel gruppo WhatsApp della casa e con la presente conferma la volontà di condividere il suo numero di telefono con gli altri inquilini, la proprietà e/o il Property Manager che si impegnano a non divulgarlo a terzi senza suo esplicito consenso.

Il gruppo serve a scambiare informazioni e dare tempestiva comunicazione di eventuali problemi. È possibile utilizzare il gruppo h24 7/7 il proprietario o il suo delegato P.M. si impegnano a rispondere quanto prima in base alla gravità della situazione.

## **ALTRE COMUNICAZIONI**

Altre comunicazioni che non interessano gli altri inquilini potranno essere avviate ai seguenti recapiti:

- Cohabito (attivo dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 17.00): +39 3757497767
- P.M. Vittoria Dall'Armellina (numero personale per emergenze): +39 3934179908
- Mail: [info@cohabito.it](mailto:info@cohabito.it)
- Pec: [vittoriadallarmellina@pec.it](mailto:vittoriadallarmellina@pec.it)

## **INVENTARIO APPARTAMENTO**

Di seguito viene riportato l'inventario dell'appartamento locato suddiviso per stanza. Il conduttore, firmando tale documento, si impegna ad avere cura degli oggetti quivi indicati e a comunicare TEMPESTIVAMENTE alla proprietà eventuali danni o smarrimenti di questi. Nel caso in cui il danno sia imputabile al conduttore la proprietà provvederà a riparare (o sostituire l'oggetto) ma il costo gli verrà addebitato. In caso di normale deterioramento o consumo dovuto all'uso della cosa sarà invece a carico della proprietà la sua manutenzione/sostituzione.

**Il conduttore firmando questo documento si impegna ad accettare in toto gli elementi accessori dell'appartamento: non è consentito avanzare richieste di cambiamenti e aggiunte delle dotazioni (senza reali motivi dovuti al malfunzionamento) e non è possibile in alcun modo sostituire o variare la disposizione dei mobili/elettrodomestici/accessori di seguito riportati nell'inventario.**

Tutto ciò che non è compreso nel seguente inventario ma è presente nell'appartamento (es. dotazioni lasciate dai precedenti inquilini) non sono da considerarsi di pertinenze della casa; quindi, NON verranno in nessun caso riparate/sostituite.

N.B. la proprietà NON fornisce biancheria per la camera e per il bagno in quanto considerate oggetti strettamente personali; fa eccezione il coprimaterasso e il copri guanciaie che verranno opportunamente lavati ed igienizzati ad ogni avvicendamento.

#### CUCINA

Mobili ed elettrodomestici: piano cottura, lavello, frigo, microonde e forno, tavolo e sedie.

Accessori: set piatti, bicchieri e posate, tazze da colazione e caffè, coltelli e tagliere, caraffa, set di pentole, scolapasta, insalatiera, mestoli e moka.

#### PULIZIA

Lavatrice, asse e ferro da stiro, stendibiancheria, catino per bucato.

Contenitori per raccolta differenziata e calendario comunale per lo smaltimento dei rifiuti, mocio e secchio, scopa e paletta, aspirapolvere.

#### BAGNO

Specchio e piccolo mobile contenitore (o mensole), porta asciugamani e carta igienica, portaspazzolini, cestino, scopino wc.

#### CAMERA

Mobili: letto con materasso, comodino, armadio o angolo guardaroba (cassettiera e appendiabiti), scrivania e sedia.

Accessori: abatjour, lampada scrivania, guanciaie e copri guanciaie, coprimaterasso.

Verrà inoltre fornito n. 1 mazzo di chiavi per inquilino.

Luogo e data

Firma conduttore