

*EDILI REGGIO EMILIA – IMMOBILIARE & SERVIZI s.r.l.*  
*Via Del Chionso n° 22 Reggio Emilia*

## **STUDENTATO MANODORI**

*Piazzetta Lucia Magnanini Bondi*  
*Reggio Emilia*

## **REGOLAMENTO**

**Aggiornamento 25/03/2022**

**Revisione 3**

## **INTRODUZIONE**

Lo **Studentato Manodori** è una struttura di proprietà della **FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMILIA PIETRO MANODORI**.

La **EDILI REGGIO EMILIA IMMOBILIARE & SERVIZI S.R.L.**, d'ora in poi anche più semplicemente denominata **GESTORE**, è la Società cui è demandata la gestione dei servizi della predetta struttura di proprietà di **FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMILIA PIETRO MANODORI** come da relativo Mandato di Gestione sottoscritto tra le predette parti in data 31/05/2018.

Il servizio di **Gestione e Controllo** ha il compito di coordinare e disciplinare i servizi interni e l'andamento generale dello studentato.

La sede del Servizio di **Gestione e Controllo** è situata in Via Del Chionso n° 22/A Reggio Emilia. Il Servizio sarà svolto sia presso la suddetta sede di via del Chionso che presso lo Studentato, in Piazzetta Lucia Magnanini Bondi, 2 a Reggio Emilia.

### **Funzioni del servizio di Gestione e Controllo**

Il personale del **GESTORE**, incaricato di questo compito, sarà riconoscibile da parte dei residenti dello studentato.

Il personale incaricato dal **GESTORE** ha il compito di gestire l'accoglienza dei conduttori, la loro permanenza e l'uscita dall'alloggio effettuando le procedure impartite dal presente Regolamento e dal Contratto di locazione.

Il personale ha inoltre il compito di informare i conduttori in merito alle norme contenute nel presente regolamento e quello di vigilare affinché queste norme vengano rispettate.

A tal fine, oltre che la informazione e formazione personale, sarà cura del **GESTORE** affiggere nelle parti comuni dello studentato pannelli informativi, contenenti tutte le necessarie comunicazioni / informazioni per il corretto comportamento degli occupanti dello studentato.

In particolare fra i **compiti** di questo servizio rientrano:

- Verifica delle condizioni di pulizia, di igiene e di manutenzione delle strutture, anche effettuando sopralluoghi all'interno di stanze e pertinenze collettive. Con la firma dei documenti contrattuali e del presente regolamento, il Conduttore autorizza fin d'ora il Gestore alla effettuazione dei controlli secondo le suddette modalità. Si precisa inoltre che il **GESTORE** è in possesso di copia delle chiavi degli alloggi privati, a cui hanno diritto di accedere funzionari o tecnici incaricati dal **GESTORE** stesso, con un preavviso di 24 ore, fatte salve le urgenze
- Controllo del rispetto del **divieto di fumo in tutti i locali dello studentato**
- Assolvere alle richieste di manutenzione
- Controllo degli accessi attraverso il monitor di video sorveglianza ed al monitoraggio dei badge di accesso
- Controllo scadenze e sollecito dei pagamenti dovuti
- Notifiche di eventuali comunicazioni da parte di Edili Reggio Emilia Immobiliare & Servizi srl

Si precisa che nello Studentato è in funzione un impianto TV a circuito chiuso per il controllo degli accessi con registrazione riservata:

- 1- Ingresso principale da Piazzetta Magnanini Bondi (in area privata dello Studentato)
- 2- Ingresso secondario da via Zaccagni
- 3- Uscita sicurezza su via Dante Alighieri
- 4- Corridoio uscita cortile scoperto
- 5- Corridoio uscita terrazzo

Tali registrazioni potranno essere visionate in caso di necessità e/o verifica, nei termini previsti dalla normativa vigente, da parte del **GESTORE** o personale di Pubblica Sicurezza.

L'ingresso allo Studentato (Ingresso Principale portoncino interno, Ingresso Secondario da via Zaccagni) e l'ingresso alle singole camere sarà inoltre regolato mediante utilizzo di Tessere badge personali, con registrazione degli accessi nel sistema informatico del **GESTORE**, oltre alle chiavi meccaniche.

Il portone esterno di ingresso comune con altri locali di proprietà di Fondazione Manodori su Piazzetta Magnanini Bondi sarà comandato con chiave meccanica e serratura con apriporta elettrico, sarà inoltre funzionante il videocitofono.

Con la firma del Contratto e del presente Regolamento, lo studente Conduttore accetta senza riserve l'esistenza e l'utilizzo dei suddetti metodi di gestione e controllo.

Il presente regolamento disciplina le norme di comportamento dei conduttori nello studentato della **FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMLIA PIETRO MANODORI** gestito da **Edili Reggio Emilia –Immobiliare & Servizi s.r.l.**

### **Art. 1 - Servizi**

Nello **Studentato Manodori** vengono garantiti, da parte del **GESTORE**, i seguenti servizi:

- La manutenzione dell'immobile ivi compresi interventi periodici di tinteggiatura, sia nelle stanze, sia negli spazi comuni
- La riparazione delle apparecchiature. Sono fatti salvi gli impegni che il conduttore assume con la sottoscrizione del Contratto di Locazione e della documentazione ad esso allegata
- La sostituzione dei beni mobili usurati da vetustà
- Il servizio di accesso ad internet tramite connessione condivisa tra tutti i conduttori (Wi-Fi)
- Servizio di accesso allo studentato
- La pulizia delle parti comuni due volte a settimana
- Su richiesta, potranno essere eseguite le pulizie nelle camere locate, dietro corrispettivo.

### **Art. 2 - Emergenze**

Saranno forniti ai conduttori i riferimenti ed i numeri telefonici da contattare in caso di emergenza. Si precisa che sarà attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 16.30 un servizio di reperibilità fornito dal Gestore ad utilità ed uso dei conduttori.

### **Art. 3 - Accesso allo Studentato - Documenti per Contratto di Locazione**

Il personale direttivo del **GESTORE** procederà ad un incontro preliminare con lo studente ed eventualmente alla presenza di un familiare, per chiarire ed informare il futuro Conduttore sulle condizioni e sui termini per l'accesso allo studentato.

L'accesso allo Studentato è riservato a studenti universitari, post-diploma e/o stagisti di età compresa tra i 18 e i 30 anni.

Alla firma del contratto di locazione il conduttore dovrà poi presentare la seguente documentazione:

- Documento valido di riconoscimento
- La ricevuta del saldo della prima mensilità, comprensiva dei servizi
- La ricevuta del deposito cauzionale pari a 3 mensilità
- Certificazione della iscrizione per l'anno accademico in corso

### **Art. 4 - Consegna dell'alloggio**

La consegna dell'alloggio sarà disciplinata da apposito "verbale di consegna" sottoscritto dalle parti al momento dell'ingresso effettivo nell'immobile da parte del conduttore.

**Il check-in** verrà effettuato esclusivamente nei giorni feriali **da lunedì a venerdì dalle ore 8 alle ore 14**.

Con la sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore si impegna a:

- rispettare le norme del presente regolamento e le eventuali modifiche e disposizioni aggiuntive che verranno apportate dal **GESTORE**
- rispettare le norme del regolamento condominiale ove è ubicato lo STUDENTATO
- effettuare, nel caso di furto o smarrimento del badge identificativo, denuncia alle competenti forze dell'ordine ed immediatamente al **GESTORE**, in modo che lo stesso possa essere annullato. In caso di smarrimento i costi per il rifacimento del badge saranno imputati al conduttore.

// **GESTORE** non risponde di un uso non corretto delle attrezzature a disposizione nello studentato e, in ogni caso, non risponde degli effetti del non corretto uso sui conduttori.

Con la sottoscrizione dei documenti di cui ai commi precedenti il conduttore assume l'obbligo della corretta conduzione dell'alloggio assegnato e delle parti comuni dello studentato e si impegna a riconsegnarlo nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto fatto salvo il normale deperimento d'uso.

### **Art. 5 - Trattamento economico**

La Fondazione Manodori, in ragione delle sue finalità statutarie, ha applicato nella definizione del Listino Prezzi dello Studentato, che si allega al presente Regolamento quale Allegato 1), la tariffa €/mq mese minima consentita dalla fascia di riferimento in cui si colloca l'immobile, prevista dall'Accordo Territoriale del Comune di Reggio Emilia del 04/02/2020 e dall'accordo integrativo del 24/07/2020 in materia di canoni concordati. Al riguardo si precisa che al Listino non viene inoltre applicata la prevista maggiorazione del 20%, fissata dal punto 4) del medesimo Accordo Territoriale, legata all'allestimento degli arredi.

Le modalità di pagamento del canone saranno mensili e sempre anticipate.

Il canone mensile è fissato dal predetto Listino Prezzi che sarà aggiornato con cadenza annuale con accordo tra Fondazione Manodori e il Gestore.

L'annualità normalmente decorre dal 01/09 con scadenza il 31/08 dell'anno successivo.

Nel caso in cui le domande di accesso alla locazione risultassero superiori alla disponibilità dello Studentato, si andrà a formare una lista di attesa alla quale il Gestore dovrà attingere dando precedenza agli studenti che siano già stati ospiti dello studentato, quindi agli studenti in pari con il piano di studi e/o, a parità di condizioni, in base all'ISEE.

## **Art. 6 - Oneri del conduttore**

### **Il conduttore deve**

- Tenere un comportamento improntato ad assoluta correttezza e senso di responsabilità e rispetto verso le persone e nell'utilizzo di locali o attrezzature date in consegna
- Denunciare tempestivamente le eventuali malattie contagiose contratte durante il periodo di permanenza
- Mantenere l'igiene e il decoro del proprio alloggio
- Mantenere l'igiene e il decoro nelle parti comuni dello Studentato:
  - **Obbligo di provvedere alla pulizia di piatti, pentole, stoviglie, piano di lavoro, piano cottura e lavello ogni fine pasto;**
  - **Obbligo di non gettare i residui di cibo nei lavelli;**
  - **Obbligo di mantenere puliti e in buone condizioni igieniche i frigoriferi, congelatori, forni, dispense, lavatrici e asciugatrici;**
  - **Obbligo di effettuare una rigida raccolta differenziata dei rifiuti;**
  - **Obbligo di predisporre, in accordo tra gli ospiti dello Studentato, la turnazione per la gestione della raccolta differenziata dei rifiuti; tale turnazione dovrà essere trasmessa al Gestore per conoscenza.**
- Accedere allo Studentato con biciclette o motorini esclusivamente dall' ingresso di via Zaccagni e depositare i mezzi esclusivamente nell'apposito locale, con assoluto divieto di lasciare i mezzi in altri locali dello Studentato.

### **Al conduttore è vietato**

- **Gettare o depositare immondizie o rifiuti fuori dagli appositi contenitori**
- Collocare sui terrazzi e sui davanzali qualsiasi oggetto
- Gettare dalle finestre ed in qualunque altro spazio della residenza acqua o altri materiali
- **Gettare nei condotti di scarico di lavelli, lavabi, gabinetti, materiali che possono otturare le tubazioni**
- Attuare modificazioni nei locali, verniciature, tinteggiature spostamenti o adattamenti di impianti
- **Imbrattare muri, infissi, arredi con scritte o altro**
- Manomettere impianti, utilizzare prese multiple
- Introdurre ed utilizzare stufe, forni, fornelli, condizionatori, frigoriferi al di fuori delle apparecchiature appositamente predisposte dal **GESTORE**
- Tenere e introdurre animali fatta eccezione per i cani guida di studenti non vedenti
- Arrecare **disturbo** sia agli altri studenti che ai condomini, in particolare dalle ore **23.00 alle ore 8.00**
- **Fumare all'interno dello Studentato**
- Tenere e/o usare armi, stupefacenti, materiale esplodente, bombole di gas, suppellettili infiammabili, sostanze nocive o radioattive nelle stanze e negli spazi comuni
- Asportare o introdurre mobili o attrezzature di qualunque tipo nei luoghi comuni e nelle stanze, procedere a spostamento smontaggio, modifica od altro degli arredi. **Si RIBADISCE CHE è ASSOLUTAMENTE VIETATO LASCIARE NEGLI SPAZI COMUNI oggetti e/o materiali personali, di qualsiasi tipo o genere, ivi compresi generi alimentari**
- **Ospitare persone nelle ore notturne – per la precisione dalle ore 23.00 alle ore 8.00**
- Accogliere visitatori senza registrazione
- **Accogliere visitatori minorenni**
- Accedere allo Studentato con biciclette o motorini dall'ingresso principale e attraversare i locali con gli stessi mezzi. **E' inoltre vietato depositare i suddetti mezzi nello Studentato, al di fuori dell'apposito locale**
- **Cedere le chiavi del proprio alloggio ad altre persone anche solo temporaneamente.**

## **Art. 7 - Visite**

Al Conduttore è consentito accogliere visitatori presso la struttura dalle ore 8,00 alle ore 23,00.

Il Conduttore si obbliga a registrare le generalità e gli estremi di un documento del visitatore, con comunicazione via e-mail all'indirizzo di posta elettronica: info@studentatomanodori.it.

Sono espressamente vietate le presenze notturne, oltre le ore 23.00.

Il Visitatore deve rispettare le norme di comportamento fissate dal presente regolamento.

Il Conduttore è responsabile del comportamento del suo ospite e dei danni dallo stesso eventualmente arrecati.

Viene pertanto ribadito il divieto di accogliere visitatori senza la dovuta registrazione, accogliere visitatori minorenni ed ospitare persone nelle ore notturne.

***A parziale deroga del presente articolo, può essere temporaneamente sospesa la possibilità di accogliere visitatori all'interno della struttura per motivi igienico-sanitari. Il Gestore comunicherà tale situazione ai conduttori sia direttamente che mediante affissione nei locali comuni di opportuni avvisi.***

#### **Art. 8 - Furto**

Il Gestore declina ogni responsabilità in caso di furto di effetti personali o altri oggetti di proprietà del conduttore, che avvenga nei locali dello Studentato.

#### **Art. 9 - Rete Informatica**

Presso lo studentato sarà possibile l'accesso alla rete informatica tramite WI-FI.

L'accesso sarà subordinato all'utilizzo di username e password personali. Questi sono strettamente personali ed è vietato cederli ad altri.

*In merito all'accesso alla rete informatica, è vietato al Conduttore:*

- 1) *Utilizzare il servizio informatico per scaricare o visualizzare in streaming materiale coperto da copyright*
- 2) *Accedere a siti illegali*
- 3) *Mettere in condivisione o scaricare file tramite programmi peer to peer (emule, torrent, ecc.)*
- 4) *Utilizzare il proprio dispositivo come hotspot per concedere la connessione internet ad altri studenti.*

In caso di violazione, il GESTORE potrà bloccare le password di accesso alla rete, impedendone l'utilizzo.

#### **Art. 10 - Rilascio dell'alloggio**

Al termine della locazione sarà effettuato un sopralluogo congiunto, ove il conduttore deve sottoscrivere l'apposito **Verbale di Riconsegna** e restituire le chiavi ed i badge.

**Il check-out** verrà effettuato esclusivamente nei giorni feriali **dal lunedì al venerdì dalle ore 8 alle ore 14**

Nel Verbale di Riconsegna dell'alloggio saranno riportate le condizioni in cui si trovano i locali, e saranno rilevati eventuali danni, ammanchi o altro.

Eventuali danni, ammanchi o necessità di interventi di pulizia straordinaria o altro, saranno addebitati sul deposito cauzionale versato. Qualora l'ammontare della cauzione sia inferiore al danno arrecato, il Conduttore è tenuto al versamento della somma necessaria a ristorare il costo del danno/intervento rilevato.

In assenza di tale versamento, il **GESTORE** si riserva di procedere per il recupero di quanto dovuto, fatte salve ulteriori somme per spese amministrative e legali.

Il deposito cauzionale sarà restituito entro 30 giorni dalla riconsegna, al netto di eventuali danni all'immobile causati dal conduttore.

Il rimborso avverrà solo con bonifico bancario intestato all'interessato.

#### **Art. 11 - Danni e Atti vandalici**

##### ***Danni alla Camera da letto***

Il Conduttore risponde direttamente per tutti i danni procurati all'interno della camera in locazione.

Il Conduttore è tenuto a comunicare al referente dello Studentato il danno procurato, al fine di effettuare l'immediato intervento.

Il danno dovrà essere rifiuto entro 10 giorni dalla comunicazione/notifica della sua entità.

L'importo del danno risulterà dai costi di intervento della ditta manutentrice e del GESTORE.

##### ***Danni agli spazi comuni***

Il responsabile risponde direttamente di danni procurati negli spazi comuni, parti mobili, immobili ed impianti; il conduttore che produce/procura il danno è tenuto a comunicare al referente dello Studentato il danno procurato, al fine di effettuare l'immediato intervento.

Nel caso in cui non sia possibile imputare responsabilità individuali, ciascun conduttore condividerà con tutti gli altri assegnatari degli alloggi l'ammontare dei danni, degli ammanchi, degli atti vandalici agli arredi e alle attrezzature, agli impianti - verificatesi negli spazi comuni. Il costo del danno sarà suddiviso in parti uguali tra tutti gli abitanti dello studentato.

Il danno dovrà essere rifiuto entro 10 giorni dalla comunicazione/notifica della sua entità.

L'importo del danno risulterà dai costi di intervento della ditta manutentrice e del GESTORE.

#### **Art. 12 - Risoluzione del Contratto**

In caso di violazioni al presente Regolamento, il GESTORE potrà prendere provvedimenti atti a garantire la normale e razionale gestione della Struttura, anche mediante richiami scritti.

In caso di reiterate violazioni, dopo il secondo richiamo scritto, il GESTORE potrà comunicare al Conduttore la cessazione del contratto. In tal caso, il contratto di affitto si intenderà risolto, ed il Conduttore dovrà immediatamente rilasciare i locali in locazione.

**Art. 13“NORME IGIENICO SANITARIE” –**

La stipula del contratto di locazione è subordinata alla esplicita accettazione, da parte del conduttore, delle norme in materia igienico – sanitaria contenute nel presente REGOLAMENTO e delle ulteriori qui di seguito esposte, con particolare riferimento alla pandemia di “COVID-19” ancora in corso:

1. Presentazione, prima della firma del contratto, della documentazione che comprovi che lo studente ha effettuato il completo ciclo di vaccinazione “COVID 19”
2. Presentazione, al momento del primo ingresso nella struttura, della documentazione che comprovi di aver effettuato il tampone con esito negativo, entro le ultime 48 ore.
3. Obbligo, a semplice richiesta del Gestore o di suo incaricato, di sottoporsi, durante la permanenza nella struttura, alla verifica periodica ed a campione del GREEN.PASS.
4. Obbligo, a semplice richiesta del Gestore o di suo incaricato, in condizioni di possibile presenza di soggetti positivi o di loro contatti, di sottoporsi entro le 24 ore a tampone, con presentazione del risultato al Gestore.

**Ad ulteriore integrazione, si precisa che il mancato rispetto delle norme contenute ai punti 2, 3 e 4 del presente articolo comporterà l'immediato allontanamento del conduttore dalla struttura e la conseguente interruzione del contratto in corso.**

**Si precisa che la firma del contratto di locazione da parte del Conduttore, con la conseguente sottoscrizione del presente Regolamento, comporta la piena ed esplicita accettazione senza riserve di tutte le norme in essi contenute.**

Allegato 1) Listino Prezzi dello Studentato Manodori

**Il locatore**

**Il conduttore**

---