

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

**STUDENTATO “ DEBRAO “**

*Via Cambiatori n° 2 – Reggio Emilia*

**REGOLAMENTO**

## **INTRODUZIONE**

Lo **Studentato DEBRAO** è una struttura di proprietà di **EDILI REGGIO EMILIA – CASSA Ente Bilaterale di Mutualità e Assistenza dei lavoratori edili della Provincia di Reggio Emilia**. ( [www.edili-cassa.re.it](http://www.edili-cassa.re.it) )

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 degli immobili di proprietà di **EDILI REGGIO EMILIA – CASSA Ente Bilaterale di Mutualità e Assistenza**.

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 Il Servizio sarà svolto sia presso la suddetta sede di via del Chionso che presso lo Studentato, in via Cambiatori n. 2

### **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 il compito 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 preavviso di 24 ore

- Controllo del rispetto del divieto di fumo
- Assolvere alle richieste di manutenzione
- Controllo degli accessi attraverso il monitor di video sorveglianza (con esclusione delle relative registrazioni) ed attraverso il monitoraggio dei Badge di accesso.
- Controllo scadenze e sollecito dei pagamenti dovuti
- Notifiche di eventuali comunicazioni da parte di Edili Reggio Emilia Servizi

Si precisa che nello Studentato è in funzione un impianto TV a circuito chiuso per il controllo degli accessi – Vani scale e ingressi, con registrazione riservata. Tali registrazioni potranno essere visionate in caso di necessità e/o verifica da parte del GESTORE o personale di Pubblica Sicurezza

L'ingresso allo Studentato ed alle singole camere sarà inoltre regolato mediante utilizzo di “Chiavi elettroniche - tessere Badge personali “, con registrazione degli accessi nel sistema informatico del GESTORE.

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 di **Edili Reggio Emilia – CASSA** gestito da **Edili Reggio Emilia – Immobiliare & Servizi s.r.l.**

### **Art 1 - Servizi**

Nello **Studentato DEBRAO** vengono garantiti, da parte dal **GESTORE**, i seguenti servizi:

- La manutenzione ordinaria e straordinaria 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 gli studenti della residenza ( Wi.Fi )
- Servizio di accesso allo studentato
- La pulizia delle parti comuni due volte a settimana
- Su richiesta, potranno essere eseguite le pulizie nei locali locati, 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 dalle ore 8.00 alle ore 17.00 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.

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 e del pagamento dei primi 3/6 mesi dei servizi
- La ricevuta del deposito cauzionale pari a 2 mensilità
- Tre fotografie formato tessera
- Se figlio di dipendente o di imprenditore edile, la situazione registrata presso la cassa edile di provenienza,
- Certificazione della iscrizione per l'anno 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.

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**
- Si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale ove è ubicato lo STUDENTATO
- Si impegna, nel caso di furto o smarrimento del Badge identificativo ad effettuare 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, ed 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**

Si sottolinea che il canone di locazione rientra nelle fasce previste dall'allegato all'accordo territoriale per il comune di Reggio Emilia in materia di canoni concordati.

Il canone potrà essere annuale/semestrale/trimestrale/mensile; le modalità di pagamento potranno essere mensili, trimestrali o semestrali, sempre anticipate, e saranno definite ad ogni firma di contratto.

Il canone annuale/semestrale/trimestrale/mensile è fissato da apposito **listino prezzi** dal GESTORE.

L'annualità normalmente decorre dal 1/09, con scadenza il 30/08 dell'anno successivo, per i conduttori che rinnoveranno il contratto.

Per i Conduttori che cesseranno il contratto, i locali dovranno essere rilasciati al 30.08 per permettere eventuali opere di manutenzione.

Per i figli di operai o di imprenditori edili di aziende in regola con la cassa edile di provenienza il canone annuale sarà agevolato, come da **listino prezzi disponibile presso la sede del gestore**

In caso di riconferma per l'anno successivo entro giugno il canone sarà ridotto, come evidenziato nel **listino prezzi**

#### **Art 6 - Oneri dei conduttori**

##### **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
- in proprio a mantenere l'igiene e il decoro del proprio alloggio

##### **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, mozziconi di sigaretta o altri materiali di qualunque tipo

- Gettare nei condotti di scarico di lavabi, gabinetti, materiali che possono otturare le tubazioni
- Attuare modificazioni nei locali, verniciature, tinteggiature spostamenti o adattamenti di impianti
- Manomettere impianti, utilizzare prese multiple
- Introdurre ed utilizzare stufe forni, fornelli, condizionatori, 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 delle stanze e nelle pertinenze comuni
- Tenere e/o usare armi, stupefacenti, materiale esplosivo 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
- Ospitare persone nelle ore notturne.
- Accogliere visitatori senza registrazione
- Accogliere visitatori minorenni

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 sul registro delle visite le generalità e gli estremi di un documento del visitatore, con comunicazione via e-mail: [gestionecontrollo@studentatodebrao.it](mailto:gestionecontrollo@studentatodebrao.it) al servizio di gestione e controllo.

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.

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

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

#### **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.

Il sopralluogo sarà effettuato previo accordo e adeguato preavviso, di almeno 5 giorni.

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, fatta salve ulteriori somme per spese amministrative e legali.

Sarà poi effettuata la procedura standard di riconsegna delle chiavi, con gli obblighi in essa contenuti

Il deposito cauzionale sarà restituito entro 30 giorni Dall'approvazione del bilancio consuntivo condominiale relativo all'anno di gestione in cui si è svolta la locazione al netto di eventuali danni all'immobile causati dal conduttore.

Il rimborso avverrà solo con bonifico bancario intestato all'interessato

### **Art 11 Danni – 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 o responsabile dello Studentato il danno procurato, al fine di effettuare l'immediato intervento.

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

L'importo del danno risulterà dal costo di intervento della ditta manutentrice.

L'importo sarà pari ai costi sostenuti dal 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 o responsabile dello Studentato il danno procurato, al fine di effettuare l'immediato intervento.

Nel caso in cui non sia possibile imputare responsabilità individuali, ciascuno conduttore è responsabile con tutti gli altri assegnatari nella residenza di via Cambiatori dei danni degli ammanchi degli atti vandalici agli arredi 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 rifuso entro 10 giorni dalla comunicazione/notifica della sua entità.

L'importo del danno risulterà dal costo di intervento della ditta manutentrice.

### **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.