

ROSA MORANDO 1911

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

Scala A e Scala B

Gestori e parti contrattuali: per la Scala A, Chalet Liosa di Alvisè Gozzi, impresa individuale con sede legale in Via Porta San Zeno 23, Verona, C.A.P. 37123, C.F. GZZLVS80L06L781U e P. IVA 03233360217, nella persona del titolare Alvisè Gozzi, gestisce la residenza per studenti denominata “ROSA MORANDO 1911 – Scala A”, sita in Verona, Via Rosa Morando 3, tel. +39 375 8554720, e-mail alvisè.gozzi@pec.it; per la Scala B, Boaria S.r.l., con sede legale in Via Villa Pellegrini, Romagnano Grezzana, provincia di Verona, C.A.P. 37023, C.F./P. IVA 05142210235, in persona del legale rappresentante pro tempore, gestisce la residenza per studenti denominata “ROSA MORANDO 1911 – Scala B”, sita in Verona, Via G. Dai Libri 1, tel. +39 346 7293960, e-mail boariasrl@legalmail.it. Le due strutture sono di seguito denominate unitamente “ROSA MORANDO 1911” o la “Residenza”; ciascun soggetto, con esclusivo riferimento alla scala di propria competenza, è denominato il “Gestore”.

Residenza: ROSA MORANDO 1911 – Scala A, Via Rosa Morando 3, Verona; e Scala B, Via G. Dai Libri 1, Verona.

Entrata in vigore: 1 Settembre 2026

Contatti: Scala A: alvisè.gozzi@pec.it, tel. +39 375 8554720 | Scala B: boariasrl@legalmail.it, tel. +39 346 7293960

Indice sintetico

- 1-5. Finalità, soggetti, applicazione, ruoli e comunicazioni
- 6-10. Assegnazione, accessi, sicurezza, manutenzione e pulizia
- 11-17. Convivenza, quiete, cucine, fumo, sostanze, animali e mobilità
- 18-22. Visitatori, chiavi, rete, videosorveglianza e responsabilità
- 23-26. Segnalazioni, misure cautelari, procedimento e risoluzione
- 27-30. Rilascio, dati personali, modifiche e accettazione
- Appendici. Matrice delle violazioni; confronto ed esclusioni; coordinamento contrattuale

Principi generali

La Residenza è un luogo di abitazione e studio condiviso. Ogni Residente contribuisce alla sicurezza, alla quiete, all'igiene e al rispetto reciproco. Il Regolamento integra il Contratto di Locazione: in caso di contrasto prevalgono le norme imperative e, per gli aspetti economici e di durata, il Contratto.

Art. 1 - Finalità e natura del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'utilizzo del posto letto, dell'unità abitativa, delle parti comuni e dei servizi della residenza universitaria denominata "ROSA MORANDO 1911", comprendente la Scala A e la Scala B.
2. Il Regolamento costituisce parte integrante del Contratto di Locazione sottoscritto dal Residente e, ove previsto, dal Garante. Le violazioni possono comportare addebiti, misure organizzative o la risoluzione del Contratto nei casi e secondo la procedura qui indicati.
3. Il Regolamento non attribuisce al Gestore poteri coercitivi: l'esecuzione dell'obbligo di rilascio avviene mediante gli strumenti consentiti dalla legge e, nelle emergenze, con l'intervento delle Autorità competenti.

Art. 2 - Definizioni

- "Gestore": con riferimento alla scala in cui si trova il posto letto assegnato al Residente, Chalet Liosa di Alvise Gozzi per la Scala A oppure Boaria S.r.l. per la Scala B; il Gestore è la parte contrattuale e il soggetto competente ad adottare i provvedimenti previsti dal presente Regolamento.
- "Residenza": ROSA MORANDO 1911, comprendente la Scala A e la Scala B, con le rispettive unità abitative e gli spazi comuni pertinenti.
- "Rappresentante": il referente operativo incaricato dal Gestore per la scala interessata; agisce nei limiti della delega ricevuta e non diviene parte del Contratto.
- "Residente": la persona cui è assegnato nominativamente il posto letto.
- "Visitatore": la persona esterna ammessa temporaneamente sotto la responsabilità di un Residente.
- "Unità abitativa": l'insieme formato dalla camera e dagli spazi condivisi del relativo nucleo abitativo.
- "Spazi comuni": corte interna, scale, corridoi, parcheggi e ogni altro spazio destinato all'uso comune.
- "Emergenza": evento attuale o ragionevolmente imminente che può mettere in pericolo persone, beni, impianti o la sicurezza della Residenza.

Art. 3 - Ambito di applicazione e responsabilità per i Visitatori

1. Il Regolamento si applica ai Residenti e, per quanto compatibile, ai Visitatori. Il Residente deve informare il proprio Visitatore delle regole essenziali e ne risponde contrattualmente per i comportamenti, i danni e gli addebiti imputabili alla visita.
2. Il Residente risponde delle proprie condotte dolose o colpose. Nessuna disposizione limita responsabilità che, per legge, non possono essere escluse o limitate.

Art. 4 - Ruoli del Gestore e del Rappresentante

1. Il Gestore adotta le contestazioni formali, le decisioni disciplinari, le dichiarazioni di risoluzione, gli addebiti e le comunicazioni contrattuali.
2. Il Rappresentante cura l'operatività quotidiana, riceve segnalazioni, coordina manutenzioni e pulizie, richiama informalmente al rispetto delle regole e documenta i fatti. Può adottare misure urgenti solo se espressamente delegato o se necessarie per fronteggiare un pericolo immediato, informando senza ritardo il Gestore.
3. I recapiti operativi comuni sono: *Info RosaMorando*, e-mail: info@rosamorando.com, telefono: +39 375 861 1607. Il Rappresentante operativo per ROSA MORANDO 1911 è Handalage Don Nilusha Prasadinee, telefono +39 329 916 9152, salvo diversa comunicazione del Gestore competente. In caso di assenza temporanea, il Gestore comunica il sostituto.

Art. 5 - Comunicazioni

1. Le comunicazioni ordinarie possono essere inviate all'e-mail indicata dal Residente nel Contratto. Le contestazioni, le misure cautelari e le decisioni del Gestore sono inviate agli indirizzi del Residente e del Garante indicati nel Contratto, con modalità idonea a documentarne l'invio e, ove disponibile, la ricezione.
2. Il Residente deve comunicare ogni variazione dei propri recapiti entro 5 giorni. Le comunicazioni urgenti di sicurezza possono essere anticipate per telefono o messaggistica e sono successivamente confermate per iscritto.
3. Avvisi operativi e istruzioni di sicurezza possono essere affissi negli spazi comuni o inviati digitalmente. Non possono modificare unilateralmente retta, durata o altri elementi economici del Contratto.

Art. 6 - Assegnazione personale e divieto di cessione

1. Il posto letto e l'unità abitativa sono assegnati personalmente al Residente. È vietata la cessione, il subaffitto, il comodato, lo scambio o l'utilizzo, anche gratuito e temporaneo, da parte di terzi.
2. È vietato occupare letti o camere non assegnati, anche se temporaneamente liberi. La violazione intenzionale del presente articolo costituisce grave inadempimento.

Art. 7 - Check-in, verbale di consegna e dotazioni

1. Al check-in il Residente presenta un documento valido, riceve chiavi o credenziali e sottoscrive il verbale di consegna e l'inventario.
2. Difetti, danni o ammanchi non rilevati nel verbale devono essere segnalati, preferibilmente con fotografie, entro 5 giorni dal check-in o immediatamente se incidono sulla sicurezza. In assenza di segnalazione, resta salva la prova di vizi non riconoscibili con l'ordinaria diligenza.
3. Arredi, impianti, stoviglie e accessori comuni devono essere usati secondo destinazione e non possono essere rimossi, modificati o trasferiti senza autorizzazione scritta.

Art. 8 - Accesso alle camere e agli spazi assegnati

1. Il Gestore, il Rappresentante e i tecnici incaricati possono accedere agli spazi assegnati per pulizia prevista, manutenzione, verifiche tecniche, sicurezza, accertamento di danni o di violazioni specifiche e documentate.
2. Per gli accessi programmati è dato, di regola, un preavviso di almeno 24 ore con indicazione della ragione e della fascia oraria. Quando possibile, il Residente può presenziare.
3. In caso di emergenza, pericolo, allarme, perdita d'acqua, sospetto incendio, richiesta di soccorso o fondato timore per l'incolumità di una persona, l'accesso può avvenire senza preavviso. L'intervento viene documentato e comunicato al Residente appena possibile.
4. Le verifiche disciplinari non autorizzano ispezioni indiscriminate degli effetti personali. Eventuali fotografie sono limitate a quanto necessario per documentare danni o violazioni e sono trattate secondo l'Informativa Privacy.

Art. 9 - Sicurezza, antincendio ed emergenze

1. Rispettare il piano di emergenza, la segnaletica, le prove di evacuazione e le istruzioni del personale incaricato.
2. Non ostruire uscite, scale, corridoi, porte di emergenza, estintori, quadri elettrici e vie di esodo.
3. Non manomettere rilevatori, allarmi, dispositivi antincendio, serrature, impianti o telecamere.
4. Non accendere fiamme libere, candele, incensi, fornelli portatili o dispositivi a combustione.
5. Segnalare immediatamente fumo, odore di gas o bruciato, guasti elettrici, perdite d'acqua e ogni pericolo. In emergenza chiamare il 112 e avvisare il Rappresentante e il Gestore appena possibile.
6. Non svolgere attività che aumentino il carico d'incendio o introdurre materiali esplosivi, altamente infiammabili pericolosi.

Art. 10 - Manutenzione, guasti e apparecchi elettrici

1. Il Residente segnala tempestivamente guasti e malfunzionamenti e non esegue né fa eseguire riparazioni, forature o modifiche agli impianti.
2. Sono consentiti dispositivi personali conformi alle norme di sicurezza e con marcatura CE, se usati secondo le istruzioni e senza sovraccaricare le prese. Sono vietati collegamenti a cascata di multiprese e apparecchi danneggiati.
3. Nelle camere sono vietati piastre e fornelli, friggitrice, tostapane, bollitori se non espressamente autorizzati, stufe, radiatori portatili, termocoperte non conformi, condizionatori portatili e apparecchi con resistenza o produzione di calore non destinati alla cura personale. Restano consentiti asciugacapelli e strumenti personali sicuri, sorvegliati durante l'uso.
4. Il Gestore può chiedere la disconnessione immediata di un apparecchio pericoloso e, previo verbale, custodirlo temporaneamente fino alla sua rimozione da parte del Residente.

Art. 11 - Civile convivenza e tutela della persona

1. Sono richiesti rispetto, educazione, collaborazione e uso non esclusivo degli spazi condivisi.
2. Sono vietati minacce, aggressioni, molestie, stalking, bullismo, intimidazioni, ritorsioni, comportamenti sessuali non consensuali, linguaggio d'odio e discriminazioni fondate, tra l'altro, su sesso, genere, orientamento sessuale, identità di genere, origine, nazionalità, etnia, religione, disabilità, età o condizioni personali.

3. Sono vietate riprese audio o video di altri Residenti negli spazi in cui possano ragionevolmente attendersi riservatezza, nonché la diffusione di immagini o informazioni personali senza idoneo presupposto. Restano salve le registrazioni lecite necessarie per tutelare un diritto, da valutare caso per caso.

Art. 12 - Quietude, studio e riunioni

1. La fascia di silenzio è dalle ore 23:00 alle ore 08:00. In tale fascia devono cessare musica udibile all'esterno della stanza, riunioni rumorose, uso di elettrodomestici rumorosi e conversazioni ad alto volume.
2. Anche fuori dalla fascia di silenzio è vietato arrecare disturbo persistente o eccessivo. Cuffie, strumenti musicali e altoparlanti devono essere usati a volume compatibile con lo studio e il riposo altrui.
3. Feste, eventi e riunioni con più di [6] persone complessive richiedono autorizzazione scritta del Gestore e devono concludersi entro le ore 23:00, salvo diversa autorizzazione.

Art. 13 - Pulizia, igiene e spazi comuni

1. Il servizio di pulizia delle parti comuni (settimanale) non sostituisce l'obbligo quotidiano dei Residenti di lasciare ordinati e igienicamente idonei gli spazi utilizzati.
2. Il Residente deve consentire gli interventi programmati inclusi nel Contratto, lasciando libere le superfici da pulire. Il rifiuto reiterato e non giustificato, dopo due richieste scritte, costituisce violazione rilevante.
3. Non è consentito depositare oggetti, scarpe, rifiuti, biciclette o materiali nei corridoi, sulle scale e nelle vie di esodo. Oggetti pericolosi o ostruenti possono essere spostati immediatamente in luogo sicuro, con comunicazione all'interessato.
4. La presenza di infestanti, muffe, perdite o condizioni igieniche anomale deve essere segnalata subito.

Art. 14 - Cucine, alimenti e stoviglie

1. Utilizzare piani di cottura e apparecchi comuni solo per il tempo necessario e senza lasciarli incustoditi.
2. Lavare subito stoviglie e utensili, pulire piani di lavoro e pavimento e rimuovere i residui alimentari.
3. Riporre gli alimenti negli spazi assegnati, etichettarli se richiesto e rimuovere quelli scaduti, deteriorati o maleodoranti.
4. Non utilizzare stoviglie o alimenti altrui senza consenso; non rimuovere le dotazioni comuni dall'unità abitativa.
5. Non versare oli, grassi, residui solidi o sostanze ostruenti negli scarichi.
6. In presenza di un rischio igienico, il Gestore può rimuovere alimenti manifestamente deteriorati, documentando l'intervento.

Art. 15 - Rifiuti, sostenibilità e consumi

1. I rifiuti devono essere separati per tipologia e conferiti secondo il Regolamento del Comune di Verona, le istruzioni operative della Residenza e le indicazioni aggiornate pubblicate da AMIA Verona, gestore del servizio di raccolta. Il Residente è tenuto a completare correttamente la raccolta differenziata, utilizzando i contenitori e gli eventuali servizi porta a porta previsti per ciascuna frazione. Per i cassonetti ad accesso controllato devono essere utilizzate esclusivamente la tessera messa a disposizione dall'ente preposto, che deve essere custodita e usata avendo cura di non perderla. È vietato abbandonare rifiuti fuori dai contenitori, conferirli in modo indifferenziato o accumularli nell'unità abitativa.
2. Luci, acqua, climatizzazione e apparecchi elettrici devono essere utilizzati con diligenza. Alla partenza, anche temporanea, il Residente spegne luci e apparecchi non necessari e chiude i rubinetti.
3. Gli sprechi intenzionali, l'alterazione dei sistemi di regolazione o l'uso improprio degli impianti possono comportare il rimborso dei costi documentati e misure disciplinari.

Art. 16 - Fumo, alcol, sostanze, armi e oggetti pericolosi

1. È vietato fumare e utilizzare sigarette elettroniche o dispositivi analoghi nelle camere, nelle unità abitative, sulle scale e negli spazi comuni interni. Nelle aree esterne si applicano le indicazioni della Residenza e la legge.
2. Il consumo di alcol non deve arrecare disturbo o creare pericolo. Sono vietati abuso di alcol, ubriachezza molesta, giochi alcolici organizzati e somministrazione a minori.
3. Sono vietati detenzione, cessione, consumo o spaccio di sostanze stupefacenti illecite, nonché l'uso non terapeutico di sostanze psicotrope.

4. Sono vietati armi, repliche realistiche, esplosivi, fuochi d'artificio e oggetti destinati a offendere, salvo strumenti di uso lecito custoditi e utilizzati esclusivamente secondo la loro funzione. Il Gestore segnala alle Autorità i fatti nei casi previsti dalla legge.

Art. 17 - Animali

1. Non è consentito introdurre o tenere animali senza preventiva autorizzazione scritta del Gestore.
2. Sono fatti salvi i cani guida, gli animali di assistenza riconosciuti e gli accomodamenti ragionevoli dovuti per legge. L'autorizzazione può stabilire condizioni di igiene, sicurezza, responsabilità e tutela degli altri Residenti.

Art. 18 - Visitatori

1. Le visite sono consentite dalle ore 08:00 alle ore 23:00, nel rispetto della quiete, della capienza e del preventivo consenso dei coinquilini interessati. Ogni Residente può ricevere contemporaneamente non più di [2] Visitatori, salvo autorizzazione.
2. Il Visitatore accede solo agli spazi connessi alla visita, non riceve chiavi o credenziali e deve identificarsi su richiesta del Gestore o di un incaricato. L'eventuale registrazione avviene per finalità di sicurezza e secondo l'Informativa Privacy.
3. Il pernottamento di Visitatori è vietato, salvo autorizzazione scritta preventiva del Gestore e adempimento degli obblighi di pubblica sicurezza applicabili.
4. Il Gestore e il Rappresentante possono negare o interrompere una visita in caso di violazione, sovraffollamento, rischio per la sicurezza o opposizione motivata dei coinquilini. Il Visitatore deve lasciare la Residenza senza ritardo.

Art. 19 - Chiavi, badge, codici e controllo degli accessi

1. Chiavi, badge, codici e credenziali sono personali. È vietato duplicarli, cederli, comunicarli a terzi, lasciare porte di ingresso aperte o consentire accessi a persone non identificate.
2. Smarrimento, furto o compromissione devono essere segnalati immediatamente. Sono addebitati i costi documentati di sostituzione, riprogrammazione o cambio serratura quando necessari per la sicurezza.
3. È vietato installare serrature o dispositivi di chiusura diversi da quelli esistenti.

Art. 20 - Internet e sicurezza informatica

1. Utilizzare la rete nel rispetto della legge, dei diritti di terzi e dell'eventuale policy tecnica comunicata dal Gestore.
2. Non svolgere attività illecite, violare sistemi, diffondere malware, eludere controlli di sicurezza, saturare intenzionalmente la banda o interferire con il servizio degli altri.
3. Non installare router, ripetitori o apparati che alterino la rete senza autorizzazione.
4. Il Gestore può limitare temporaneamente un dispositivo o un'utenza che generi un rischio concreto per la rete, informando il Residente e ripristinando il servizio quando il rischio è cessato.

Art. 21 - Videosorveglianza e divieto di manomissione

1. Per finalità di sicurezza e tutela del patrimonio, la Residenza utilizza un impianto di videosorveglianza limitato alle parti comuni del cortile interno e delle scale. Non sono installate telecamere nelle camere, negli appartamenti o nei relativi spazi di vita privata.
2. Il trattamento è descritto nell'Informativa Privacy e nella segnaletica collocata prima dell'accesso alle aree sorvegliate. Le immagini non sono utilizzate per un controllo generalizzato delle abitudini dei Residenti.
3. È vietato coprire, spostare, danneggiare o manomettere telecamere e dispositivi di sicurezza. Le immagini possono essere esaminate da personale autorizzato in caso di eventi di sicurezza, danni o specifiche violazioni, nei limiti della normativa applicabile.

Art. 22 - Danni, ammanchi, addebiti e beni personali

1. Il Residente risponde dei danni e degli ammanchi direttamente imputabili a lui o ai suoi Visitatori, escluso il normale deterioramento d'uso. Il Gestore documenta il fatto, il nesso causale e il costo di ripristino o sostituzione.
2. Per danni in spazi condivisi, l'addebito è effettuato ai Residenti solo in presenza di elementi oggettivi che ne dimostrino la responsabilità individuale o concorrente. Non si applicano addebiti collettivi automatici per il solo fatto della convivenza.
3. Gli importi possono essere compensati con il deposito cauzionale nei limiti consentiti dal Contratto, con rendiconto scritto. Il Residente resta tenuto al maggior danno documentato.

4. Il Gestore non assume la custodia degli effetti personali, salvo espressa presa in consegna. Restano ferme le responsabilità non escludibili per legge. Furti o danneggiamenti devono essere segnalati tempestivamente anche alle Autorità quando opportuno.

Art. 23 - Segnalazioni e tutela da ritorsioni

1. Guasti, pericoli e violazioni possono essere segnalati al Rappresentante o al Gestore. Le emergenze vanno comunicate al 112.
2. Le segnalazioni devono essere circostanziate e in buona fede. Il Gestore tutela, per quanto possibile, la riservatezza delle persone coinvolte e vieta ritorsioni contro chi segnala o collabora a un accertamento.
3. Accuse consapevolmente false o alterazione di prove costituiscono violazione grave; non è sanzionata la segnalazione che, pur non confermata, sia stata effettuata ragionevolmente e in buona fede.

Art. 24 - Misure immediate e cautelari

1. In presenza di un rischio concreto e attuale per sicurezza, incolumità o dignità delle persone, il Gestore può adottare una misura cautelare temporanea e proporzionata, tra cui: ordine di cessazione della condotta; allontanamento di un Visitatore; limitazione dell'accesso a specifici spazi comuni non essenziali; trasferimento temporaneo a sistemazione equivalente, se disponibile; richiesta al Residente di lasciare temporaneamente la Residenza.
2. La misura è motivata, ha durata strettamente necessaria e non costituisce decisione definitiva. Salvo impossibilità, è comunicata per iscritto; in urgenza è confermata entro 24 ore. Il procedimento di cui all'art. 25 è avviato entro 48 ore.
3. Se il Residente non collabora e permane un pericolo, il Gestore richiede l'intervento delle Autorità. La misura cautelare non autorizza l'uso della forza né la rimozione arbitraria dei beni del Residente.

Art. 25 - Contestazione e procedimento

1. Salvo il richiamo informale per fatti lievi, il Gestore invia una contestazione scritta che descrive i fatti, le regole asseritamente violate, gli elementi disponibili e le possibili conseguenze.
2. Il Residente può presentare osservazioni e documenti entro 5 giorni di calendario. Per esigenze di assoluta urgenza il termine può essere ridotto, ma non al di sotto di 24 ore. Il Residente può chiedere di essere ascoltato, anche da remoto.
3. Il Gestore valuta gravità, intenzionalità o colpa, rischio creato, conseguenze, precedenti, recidiva, collaborazione, riparazione del danno e circostanze personali rilevanti. La decisione è motivata e comunicata per iscritto.
4. I possibili esiti sono: archiviazione; richiamo scritto; diffida con prescrizioni e termine; piano di comportamento; limitazione temporanea di servizi o spazi non essenziali; trasferimento equivalente, se previsto dal Contratto; risoluzione del Contratto nei casi dell'art. 26; richiesta di risarcimento o rimborso di costi documentati.
5. Non sono applicate multe disciplinari discrezionali. Restano applicabili le penali e gli addebiti espressamente previsti dal Contratto o da un tariffario sottoscritto, purché conformi alla legge.

Art. 26 - Violazioni gravi e risoluzione del Contratto

1. Costituiscono grave inadempimento, in relazione alle circostanze concrete: violenza, minacce gravi, molestie sessuali o persecutorie; discriminazioni gravi o reiterate; introduzione o uso di armi; incendio doloso o grave manomissione dei dispositivi di sicurezza; spaccio o condotte penalmente rilevanti connesse a sostanze illecite; cessione del posto letto o delle credenziali di accesso; ospitalità notturna abusiva reiterata; danneggiamento volontario grave; accesso non autorizzato a camere altrui; furto; rifiuto di lasciare entrare il personale in emergenza; condotte che espongano persone o struttura a pericolo serio; tre o più violazioni rilevanti accertate nell'arco di 12 mesi, se dimostrano persistente incompatibilità con la convivenza.
2. Se il Contratto richiama specificamente le obbligazioni del presente articolo e prevede una clausola risolutiva espressa, il Gestore può dichiarare per iscritto di volersene avvalere ai sensi dell'art. 1456 c.c. Negli altri casi resta ferma la facoltà di chiedere o dichiarare la risoluzione secondo il Contratto e la legge.
3. La comunicazione indica la data entro cui rilasciare il posto letto, di regola non inferiore a 5 giorni, salvo situazione di pericolo o diverso termine contrattuale legittimo. Restano dovuti gli importi maturati e i danni documentati; gli importi futuri sono regolati esclusivamente dal Contratto e dalla legge.
4. La risoluzione e l'obbligo di rilascio non consentono al Gestore di sostituire serrature, rimuovere persone o disperdere beni al di fuori dei presupposti e delle procedure consentite dalla legge.

Art. 27 - Check-out, rilascio e oggetti lasciati

1. Il Residente concorda il check-out al termine del contratto almeno 7 giorni prima, salvo cessazione urgente, restituisce chiavi e credenziali e lascia camera e spazi assegnati liberi, puliti e nelle condizioni risultanti dal normale uso.
2. Il verbale di riconsegna registra stato, ammanchi e letture o elementi utili. In assenza del Residente, dopo convocazione rimasta senza esito o in caso di abbandono, il Gestore può redigere il verbale con documentazione fotografica e, ove possibile, alla presenza di due incaricati.
3. I beni lasciati sono inventariati e custoditi per [30] giorni, se ragionevolmente possibile, con costi documentati a carico del Residente. Decorso il termine e previo ultimo avviso, il Gestore o il Rappresentante procede secondo la natura e il valore apparente dei beni e nel rispetto della legge. Documenti, medicinali e beni manifestamente di valore sono gestiti con particolare cautela e, se opportuno, consegnati alle Autorità.
4. Alimenti deperibili, rifiuti e oggetti pericolosi possono essere rimossi immediatamente.

Art. 28 - Dati personali

1. I dati trattati per l'applicazione del Regolamento sono gestiti secondo l'Informativa Privacy vigente. Possono comprendere comunicazioni, verbali, fotografie di danni, registri degli accessi, segnalazioni e, nei limiti applicabili, immagini di videosorveglianza.
2. I dati relativi a salute o altre categorie particolari sono richiesti solo quando necessari e con adeguate garanzie. Il Residente deve comunicare esclusivamente situazioni sanitarie che comportino un rischio concreto per la collettività o richiedano specifici accomodamenti o interventi, senza diagnosi eccedenti il necessario.

Art. 29 - Aggiornamenti e disposizioni operative

1. Il Gestore può aggiornare il Regolamento per adeguarlo alla legge, alla sicurezza o all'organizzazione della Residenza, comunicando le modifiche con congruo preavviso.
2. Le modifiche che incidono significativamente su diritti, obblighi, sanzioni, servizi inclusi o condizioni economiche richiedono l'accordo o la forma prevista dal Contratto e dalla legge; non hanno effetto retroattivo sui fatti precedenti.
3. Deroche individuali sono valide solo se scritte, motivate e compatibili con sicurezza, parità di trattamento e diritti degli altri Residenti.

Art. 30 - Accettazione e rinvio

1. Il Residente dichiara di aver ricevuto o potuto scaricare il Regolamento prima della sottoscrizione del Contratto e si impegna a rispettarlo. Il Garante ne prende visione per gli effetti economici espressamente previsti dal Contratto di garanzia.
2. Per quanto non previsto si applicano il Contratto e la legge italiana. L'eventuale invalidità di una disposizione non pregiudica le altre, nei limiti consentiti dalla legge.
3. Le clausole che richiedono specifica approvazione ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. devono essere richiamate in modo puntuale nel modulo di sottoscrizione e nel Contratto.

Appendice A - Matrice orientativa delle violazioni

La matrice guida la proporzionalità; non sostituisce la valutazione del caso concreto e non introduce automatismi.

Livello	Esempi	Prima risposta	Escalation
Lieve	Disordine occasionale; rumore non grave; ritardo isolato nella pulizia.	Richiamo informale o scritto.	Diffida se reiterata.
Rilevante	Disturbo reiterato; rifiuto pulizie; visitatori oltre orario; uso improprio di spazi o apparecchi.	Contestazione e prescrizioni.	Limitazione non essenziale; diffida finale.
Grave	Cessione posto/chiavi; Visitatore notturno abusivo reiterato; grave manomissione; danno volontario; molestie o minacce.	Misura cautelare se necessaria; contestazione formale.	Risoluzione se proporzionata e contrattualmente prevista.
Emergenza	Violenza in atto; incendio; arma; serio pericolo per persone o impianti.	112, cessazione immediata, messa in sicurezza.	Risoluzione.

Modulo di presa visione e accettazione

Il Residente dichiara di aver ricevuto il Regolamento dei Residenti di ROSA MORANDO 1911, di averlo letto e di accettarlo quale allegato al Contratto di Locazione.

Nome e cognome Residente: _____

Data: _____

Firma Residente: _____

Nome e cognome Garante: _____

Firma Garante: _____

Gestore competente (Scala A o Scala B): _____