ALLEGATO D - SCHEMA DI CONTRATTO DI OSPITALITÀ UNIVERSITARIA DSU

A.A. 2026/2027

ELENA HOLDING S.R.L.
Sede legale: Via Augusta 39, 89134 Reggio Calabria - Fraz. Pellaro
C.F./P.IVA 03272110804 - REA RC-220601
PEC: elenaholdingsrl@pec.it
Amministratore Unico: Michele Laganà

Residenza universitaria "Independence" - Candidatura DM481/240494
Via Santa Caterina d'Alessandria 18 - 89122 Reggio Calabria

CONTRATTO DI OSPITALITÀ E ASSEGNAZIONE POSTO LETTO

TRA

Elena Holding S.r.l., con sede legale in Via Augusta 39, 89134 Reggio Calabria - Fraz. Pellaro, C.F./P.IVA 03272110804, d'ora in avanti denominata "Gestore";

E

Il/La Sig./ra [Nome e Cognome], nato/a a [Luogo] il [Data], residente a [Indirizzo], CF [Codice Fiscale], iscritto/a al corso di laurea in [Corso] presso l'Università di [Nome Università], d'ora in avanti denominato "Ospite".

E, OVE RICHIESTO

Il/La Sig./ra [Nome e Cognome], nato/a a [Luogo] il [Data], residente a [Indirizzo], CF [Codice Fiscale], ove la coobbligazione sia richiesta ai sensi dell'Avviso e del presente Contratto, nella qualità di coobbligato dell'Ospite, d'ora in avanti denominato "Coobbligato".

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto dell'assegnazione

Il Gestore assegna all'Ospite un posto letto in camera [Singola/Doppia] identificata con il n. [Numero], sita presso la Residenza universitaria "Independence", Via Santa Caterina d'Alessandria 18, 89122 Reggio Calabria. L'assegnazione non costituisce locazione abitativa, ma concessione in uso di posto letto con servizi.

Art. 2 – Durata

Il presente Contratto ha validità dal [Data Inizio] al [Data Fine]. Al termine del periodo, l'Ospite dovrà lasciare il posto letto libero da persone e cose, previo sopralluogo tecnico.

Art. 3 - Corrispettivo e Servizi inclusi

La retta mensile è fissata in € [Importo]. Tale somma comprende:

- Uso del posto letto, compresi gli spazi e gli arredi di diretta pertinenza;
- Uso degli spazi e degli arredi nelle aree comuni;
- Utenze (energia elettrica, acqua, acqua calda sanitaria, climatizzazione, accesso internet Wi-Fi);
- Servizio di pulizia settimanale delle parti comuni condominiali, con esclusione di eventuali spazi e bagni comuni a servizio di un numero ristretto di posti letto;
- È disponibile nello stesso stabile il servizio lavanderia self-service a gettoni.

Non sono compresi servizi di ristorazione, pulizia della camera o degli spazi interni ad uso esclusivo degli Ospiti, salvo interventi straordinari addebitabili quando resi necessari da inadempimenti dell'Ospite.

Le utenze sono comprese secondo un criterio di uso corretto e ragionevole (fair use). Per l'energia elettrica, inclusa quella assorbita dagli impianti di climatizzazione della camera, è compresa una soglia mensile pari a 100 kWh per ciascun posto letto. L'eventuale eccedenza, rilevata mediante misurazione riferibile alla singola camera, è addebitata senza maggiorazioni al costo medio effettivo unitario sostenuto dal Gestore nel periodo di riferimento, comprensivo delle componenti tariffarie, imposte e oneri applicati dal fornitore. Nessun addebito è dovuto quando l'eccedenza sia imputabile a guasti, malfunzionamenti o cause non riconducibili all'Ospite. Le modalità di rilevazione e comunicazione sono specificate nel Regolamento della Residenza (nel seguito anche "Regolamento").

Art. 4 - Deposito Cauzionale

L'Ospite versa all'atto della firma la somma di € [Importo] pari a due mensilità a titolo di deposito cauzionale infruttifero di interessi.

La cauzione garantisce obblighi pecuniari, danni, costi di ripristino, mancata restituzione di chiavi/badge/dotazioni, pulizie straordinarie e altre somme documentatamente dovute. Non può essere unilateralmente imputata alle ultime mensilità. Se utilizzata durante il rapporto deve essere reintegrata entro 10 giorni dalla richiesta. È restituita, al netto degli importi dovuti, dopo verbale di riconsegna e definizione dei conguagli, entro 30 giorni.

Art. 5 - Regolamento Interno

L'Ospite dichiara di aver preso visione e di accettare integralmente il Regolamento della Residenza, che costituisce parte integrante del presente contratto, e si obbliga a rispettarlo.

Art. 6 - Divieto di sub-assegnazione

È fatto assoluto divieto all'Ospite di cedere a terzi il proprio posto letto o di consentire il pernottamento di persone estranee alla Residenza, anche occasionale e gratuito, salvo esclusivamente i casi eccezionali espressamente previsti dal Regolamento per comprovate ragioni di assistenza o emergenza. La violazione del divieto può costituire causa di risoluzione del Contratto secondo gravità e previa applicazione della procedura prevista dal Regolamento.

Art. 7 - Recesso, decadenza e risoluzione

Recesso dell'Ospite: L'Ospite ha facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto, rinunciando al diritto al posto assegnato, mediante comunicazione scritta da inviarsi alla PEC del Gestore con almeno 30 giorni di preavviso. Le mensilità già scadute restano dovute. In caso di mancato o insufficiente preavviso, restano dovute le somme corrispondenti al periodo di preavviso non rispettato, nei limiti dell'effettivo pregiudizio e tenendo conto dell'eventuale riassegnazione del medesimo posto a seguito di scorrimento, al fine di evitare duplicazioni del corrispettivo. Il deposito cauzionale può essere utilizzato a compensazione esclusivamente di somme documentatamente dovute e non è automaticamente trattenuto per il solo fatto del recesso.

Recesso del Gestore: Il Gestore può recedere o risolvere il rapporto per giusta causa nei casi previsti dal Contratto e dal Regolamento, previa contestazione e contraddittorio quando compatibili con la natura e l'urgenza dei fatti. L'efficacia immediata è ammessa esclusivamente nei casi di urgenza, pericolo per persone o beni o altra situazione incompatibile con la permanenza anche temporanea dell'Ospite, fermo il diritto del Gestore al risarcimento dei danni e alle somme legittimamente dovute.

Decadenza e risoluzione: le cause di decadenza dal beneficio e dal diritto al posto alloggio sono disciplinate dall'art. 14 dell'Avviso e si intendono qui integralmente richiamate. Le ulteriori violazioni del Contratto e del Regolamento rilevanti ai fini della risoluzione sono valutate secondo la loro gravità e secondo la procedura prevista dal Regolamento, con contestazione e contraddittorio quando compatibili con la natura e l'urgenza dei fatti. Resta fermo l'obbligo di rilascio del posto alla data di efficacia della decadenza o della risoluzione e il diritto del Gestore alle somme e agli eventuali danni legittimamente dovuti.

Art. 8 - Responsabilità e Danni

Danni individuali: L'Ospite è responsabile di ogni danno causato al posto letto, agli arredi e alle dotazioni fornite. Il costo delle riparazioni o sostituzioni verrà detratto dal deposito cauzionale.

Danni alle aree comuni: qualora siano riscontrati danni alle parti comuni o alle dotazioni collettive, l'addebito è effettuato nei confronti del soggetto o dei soggetti cui il danno risulti concretamente imputabile. La ripartizione tra più Ospiti è ammessa quando risulti una responsabilità comune o concorrente.
Manutenzione: L'Ospite è tenuto a segnalare tempestivamente al Gestore ogni guasto o malfunzionamento per consentire l'intervento tecnico.

L'Ospite dichiara di aver preso visione e di accettare integralmente il "Tariffario per l'addebito dei danni e degli interventi standardizzabili" (nel seguito, "Tariffario"), che costituisce parte integrante del presente Contratto.

Art. 9 - Coobbligazione in solido (ove richiesta)

Quando richiesto ai sensi dell'Avviso, il Coobbligato, con la firma del presente Contratto, assume in solido con l'Ospite, ai sensi degli artt. 1292 e ss. c.c., le obbligazioni pecuniarie derivanti dal presente Contratto, fermo restando che il diritto personale alla fruizione del posto letto e dei servizi della Residenza spetta esclusivamente all'Ospite. In presenza dei requisiti di reddito personale dell'Ospite previsti dall'Avviso, la presente clausola e le successive disposizioni del presente articolo relative al Coobbligato non trovano applicazione.

In particolare, il Coobbligato è obbligato in solido per:

- Il puntuale pagamento della retta mensile e degli eventuali oneri accessori.
- Il risarcimento di eventuali danni arrecati alla struttura o agli arredi che eccedano l'importo del deposito cauzionale.
- Il pagamento delle somme dovute in caso di recesso irregolare o di altri inadempimenti pecuniari previsti dal Contratto.
- Ogni altra somma dovuta dall'Ospite in dipendenza del presente Contratto.

Il Gestore potrà richiedere il pagamento indifferentemente all'Ospite o al Coobbligato per le obbligazioni comprese nella coobbligazione solidale, senza obbligo di preventiva escussione dell'Ospite.

Il Coobbligato dichiara un reddito lordo annuo documentato di € _____, pari ad almeno tre volte il corrispettivo di dieci mensilità, ed esibisce al Gestore copia della documentazione reddituale richiesta.

Art. 10 - Coperture assicurative

Il Gestore mantiene, per la durata di apertura della Residenza, una copertura assicurativa per gli infortuni accidentali occorsi agli Ospiti all'interno della Residenza e delle relative pertinenze, secondo quanto previsto dal Regolamento.

La copertura opera nei limiti della polizza e non comporta assunzione, da parte del Gestore, di responsabilità ulteriori rispetto a quelle previste dalla legge e dal presente Contratto.

L'Ospite può facoltativamente stipulare e mantenere efficace per l'intera durata del soggiorno una polizza personale di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT), anche nella forma di RC capofamiglia/vita privata, con massimale non inferiore a € 500.000,00, idonea a coprire i danni involontariamente cagionati alla struttura, agli arredi, agli impianti, al personale, agli altri Ospiti o a terzi. La mancata stipula della polizza non costituisce causa di esclusione, decadenza o risoluzione. L'Ospite potrà accedere a tale copertura anche usufruendo di offerte convenzionate dal Gestore presso una compagnia assicurativa di prim'ordine, secondo le condizioni rese disponibili. La copertura assicurativa, ove sottoscritta, non esonera l'Ospite dalla responsabilità per danni a lui imputabili verso il Gestore.

L'adesione all'eventuale offerta convenzionata è libera e facoltativa e non determina alcun vincolo di esclusiva a carico dell'Ospite.

Per gli Ospiti cittadini di Paesi non appartenenti all'Unione europea resta inoltre fermo l'obbligo di disporre, quando richiesto dalla normativa applicabile ai fini dell'ingresso o del soggiorno per motivi di studio, di una valida copertura sanitaria sul territorio nazionale per cure mediche e ricoveri ospedalieri, secondo quanto previsto dal Regolamento.

Art. 11 - Responsabilità per i beni dell'Ospite

L'Ospite è tenuto a custodire diligentemente i propri beni, a chiudere la camera e gli eventuali armadietti personali e a non lasciare incustoditi nelle aree comuni denaro o oggetti di particolare valore.

Il Gestore non assume obblighi di custodia o deposito dei beni, valori o oggetti personali introdotti dall'Ospite nella camera o lasciati nelle aree comuni, salvo che tali beni siano stati espressamente ricevuti in custodia dal Gestore.

Il Gestore non risponde di denaro, gioielli, dispositivi o altri beni personali salvo dolo, colpa o diversa responsabilità prevista dalla legge.

Art. 12 - Trattamento dati e privacy

I dati personali saranno trattati in conformità al Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato, e all'informativa resa dal Gestore, per le finalità connesse alla gestione del rapporto di ospitalità e agli obblighi di legge applicabili.

Art. 13 – Legge applicabile e foro competente

Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana e dalle disposizioni del Codice Civile e delle altre norme inderogabili applicabili al rapporto.

Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di Reggio Calabria, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni inderogabili di legge.

Qualora l'Ospite rivesta la qualità di consumatore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo), resta ferma la competenza territoriale inderogabile del giudice del luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e, in particolare, dall'art. 33, comma 2, lett. u), del medesimo decreto legislativo.

Letto, firmato e sottoscritto.

Reggio Calabria, xxxx

_____	_____	_____
IL GESTORE	L'OSPITE	IL COOBBLIGATO

Allegati consegnati:

- Regolamento della Residenza
- Tariffario per l'addebito dei danni e degli interventi standardizzabili

Le Parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., di aver preso visione delle condizioni del presente Contratto e di approvare specificamente, ove applicabile e per quanto occorrer possa, le seguenti clausole:

Articolo 3 (Corrispettivo e Servizi inclusi), Articolo 4 (Deposito Cauzionale), Articolo 5 (Regolamento Interno), Articolo 6 (Divieto di sub-assegnazione), Articolo 7 (Recesso, decadenza e risoluzione), Articolo 8 (Responsabilità e Danni), Articolo 9 (Coobbligazione in solido), Articolo 10 (Coperture assicurative), Articolo 11 (Responsabilità per i beni dell'Ospite), Articolo 13 (Legge applicabile e foro competente).

Letto, approvato e sottoscritto.
Reggio Calabria, xxxx

IL GESTORE	L'OSPITE	IL COOBBLIGATO

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art. 1 - Oggetto dell'assegnazione
Art. 2 – Durata
Art. 3 - Corrispettivo e Servizi inclusi
Art. 4 - Deposito Cauzionale
Art. 5 - Regolamento Interno
Art. 6 - Divieto di sub-assegnazione
Art. 7 - Recesso, decadenza e risoluzione
Art. 8 - Responsabilità e Danni
Art. 9 - Coobbligazione in solido
Art. 10 - Coperture assicurative
Art. 11 - Responsabilità per i beni dell'Ospite
Art. 12 - Trattamento dati e privacy
Art. 13 – Legge applicabile e foro competente