

COLIVINGLIGURIA

Documentazione Contrattuale Integrativa

Codice Allegato: F2-01

Allegato F

Gestione Finanziaria

La Società

ColivingLiguria S.r.l. Società Benefit e Startup Innovativa
(Rappresentata da Simone Testino)

Dati Fiscali e Registri:

P.IVA: 01939660096

REA: SV - 248967

Contatti Ufficiali:

Email: colivingliguria@gmail.com

PEC: colivingliguria@pec.it

Tel: +39 339 637 9372

Il Firmatario

Questo documento NON è un accordo indipendente, bensì un Allegato tecnico/regolamentare subordinato al Contratto Principale:

Contratto Principale (Rif.):

R2-_____

Versione Allegato: F2-01

I dati anagrafici completi, i recapiti e le firme del Firmatario sono riportati integralmente nel Contratto Principale sopra identificato, al quale il presente Allegato fa indissolubile riferimento.

Informativa Privacy (GDPR):

I dati personali contenuti nel presente allegato (e nel contratto R2-_____) sono trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), come dettagliato nell'Allegato D. Documento riservato.

Luogo: Cairo Montenotte · **Data:** 30 marzo 2026

Il presente allegato definisce la gestione finanziaria del rapporto tra **Proprietario** (colui che offre lo spazio/servizio) e **Firmatario** (la controparte contrattuale), istituendo un sistema formale di "partita doppia" per la gestione della garanzia.

Art. F1 - Definizione dei Fondi di Garanzia e Registri

Ai fini del presente contratto, vengono istituiti due strumenti di gestione della garanzia formalmente distinti e paralleli:

F1.1 Fondo di Garanzia (Deposito Cauzionale):

Questo fondo è costituito esclusivamente dalla **Cauzione** (Deposito Cauzionale) definita nel Contratto di riferimento e da eventuali successivi "Incrementi Cauzione". Rappresenta il valore che il Firmatario affida al Proprietario a garanzia delle obbligazioni.

F1.2 Registro delle Pendenze:

Questo registro è un conto formale di tutti i debiti che il Firmatario matura nei confronti del Proprietario. Include, a titolo esemplificativo:

- Corrispettivi non pagati;
- Penali per ritardo pagamento (Art. F.2);
- Costi per sanzioni o danni;
- Qualsiasi altra somma dovuta al Proprietario.

Art. F2 - Applicazione delle Penali e Compensazione Volontaria

A presidio del corretto svolgimento della convivenza e del rispetto del Regolamento (Allegato C), le parti concordano l'applicazione di specifiche sanzioni pecuniarie per le violazioni contrattuali, aventi natura di **Clausola Penale ex Art. 1382 del Codice Civile italiano**. L'applicazione di tali penali (es. per fumo in aree non consentite, danni arrecati, violazione del quieto vivere) esonera la Società dall'onere di provare il danno effettivo, salvo il diritto al risarcimento del danno ulteriore.

F2.1 Autorizzazione alla Compensazione (Art. 1252 c.c.)

In caso di violazione accertata e conseguente maturazione di una penale o debito a carico del Firmatario (iscritta nel Registro delle Pendenze), il Firmatario **autorizza fin d'ora ed esplicitamente la Società a trattenere gli importi dovuti decurtandoli direttamente dal Deposito Cauzionale**, operando una compensazione volontaria ai sensi e per gli effetti dell'**Art. 1252 del Codice Civile**. Tale trattenuta verrà notificata al Firmatario, il quale sarà tenuto a reintegrare il Deposito Cauzionale al suo valore originario entro i termini previsti.

Art. F3 - Dichiarazione Antielusiva e Divieto di Locazione Mascherata

Le Parti riconoscono e dichiarano in assoluta buona fede che il meccanismo delle penali e delle trattenute ha una funzione **strettamente sanzionatoria, risarcitoria e occasionale**, legata unicamente a esplicite violazioni documentabili del regolamento interno.

È fatto esplicito e categorico divieto per la Società di utilizzare il sistema delle sanzioni disciplinari in modo sistematico, pretestuoso o periodico al fine di simulare la percezione di un canone di locazione (c.d. "affitto in nero"). Le Parti concordano che qualsiasi pratica volta a generare pagamenti periodici fittizi mascherati da penali costituirebbe una **palese violazione delle normative fiscali vigenti e degli Artt. 1414 e ss. del Codice Civile (Simulazione contrattuale)**, e come tale è da intendersi in questa sede totalmente respinta, ripudiata e inapplicabile alla ratio del presente accordo.

Art. F4 - Modalità e Frequenza dei Versamenti

I corrispettivi dovuti dal Firmatario, siano essi canoni di locazione, rimborsi spese o quote operative, devono essere versati secondo la frequenza selezionata nell'Allegato di Configurazione, rispettando i seguenti vincoli legali di esigibilità e accredito:

- **Frequenza Settimanale:** Il pagamento relativo al periodo di godimento successivo (7 notti) deve risultare formalmente accreditato sul conto della Società con un anticipo di almeno **3 (tre) giorni** rispetto all'inizio del periodo stesso.
- **Frequenza Mensile:** Il pagamento relativo al periodo di godimento successivo (30 notti) deve risultare formalmente accreditato sul conto della Società con un anticipo di almeno **7 (sette) giorni** (una settimana) rispetto all'inizio del periodo stesso.
- **Pagamento Unico:** L'intero importo pattuito per l'intera durata del contratto deve risultare integralmente accreditato prima dell'accesso ai locali o dell'inizio dell'erogazione dei servizi.

Il mancato rispetto di tali termini di anticipo (ovvero il mancato accredito dei fondi entro la scadenza) costituisce ritardo a tutti gli effetti di legge e comporta l'immediata applicazione delle penali previste al successivo Articolo, nonché l'iscrizione automatica nel Registro delle Pendenze.

Art. F5 - Penali per Ritardo Pagamenti

In caso di mancato accredito di qualsiasi somma dovuta entro la scadenza pattuita, l'importo insoluto verrà immediatamente iscritto nel Registro delle Pendenze.

A tale importo si applicherà una **penale per il ritardo** così strutturata:

- **Penale Immediata (Minimo):** Al primo secondo di ritardo (anche per importi irrisori, es. € 1,00), scatta automaticamente una penale fissa di **€ 50,00**.
- **Aggravio Settimanale (50%):** Per ogni settimana successiva di persistente insoluto, l'importo totale dovuto (capitale + penali accumulate) sarà maggiorato del **50%**.
- **Durata:** Tale meccanismo di incremento prosegue fino al saldo completo del debito o alla risoluzione del contratto per inadempimento sanzionabile ai sensi dell'**All. T**.

Anche le penali maturate verranno iscritte progressivamente nel Registro delle Pendenze.

Art. F6 - Inadempimento Finanziario e Sanzioni

Ogni Contratto di riferimento definisce due valori chiave:

1. **Cauzione (Valore Iniziale):** L'importo versato che costituisce il Fondo di Garanzia.
2. **Valore Minimo (Soglia di Sicurezza):** La soglia sotto la quale il saldo netto (Fondo - Pendenze) non deve scendere.

Il Firmatario è tenuto a mantenere la propria posizione netta al di sopra del Valore Minimo.

F6.1 Inadempimento per Riduzione della Garanzia:

Il Proprietario ha la facoltà di invocare il **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T** qualora il Fondo di Garanzia permanga al di sotto del **Valore Minimo** per un periodo superiore a **7 (sette) giorni**.

Qualora il deposito scenda sotto tale soglia (per detrazioni o altro), il Firmatario ha l'obbligo tassativo di reintegrare la cauzione entro **7 giorni** dalla notifica. Trascorso invano tale termine, tale condotta costituisce **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T**.

F6.2 Inadempimento per Saldo Negativo:

Il Proprietario ha il diritto di invocare il **Fatto di Grave Inadempimento** sanzionabile ai sensi dell'**All. T** qualora il Registro delle Pendenze **superi** il Fondo di Garanzia (saldo netto negativo).

Art. F7 - Incremento Volontario della Garanzia

Il Firmatario ha la facoltà di incrementare volontariamente il proprio Fondo di Garanzia in qualsiasi momento effettuando un bonifico con causale "**Incremento Cauzione**" e il codice del contratto.

Art. F8 - Limiti di Responsabilità

Si ribadisce con forza che il Fondo di Garanzia **non costituisce un limite alla responsabilità** del Firmatario.

Il Firmatario rimane pienamente responsabile per tutti gli obblighi e risarcimenti. Qualora, alla fine del rapporto, il Registro delle Pendenze superi il Fondo di Garanzia, il Firmatario è tenuto a saldare l'intera differenza.

Art. F9 - Gestione Multi-Contratto (Fondo Unico)

F9.1 Principio del Fondo Unico

☐ Qualora tra le medesime parti (**Proprietario** e **Firmatario**) sussistano **più contratti contemporanei** (es. Locazione e Collaborazione), i Fondi e i Registri operano come **strumenti unificati**.

F9.2 Unificazione dei Valori

- **Cauzioni:** I valori versati per ciascun contratto si sommano in un unico Fondo di Garanzia.
- **Valore Minimo:** I valori minimi definiti nei singoli contratti si sommano a formare la soglia di sicurezza complessiva.
- **Pendenze:** Tutti i debiti (indipendentemente dal contratto di origine) confluiscono in un unico Registro delle Pendenze.

F9.3 Indipendenza dalla Causa

Ai fini della gestione finanziaria:

- Le detrazioni e gli accrediti avvengono sul saldo complessivo;
- Le clausole di risoluzione si applicano valutando il saldo globale rispetto alla soglia minima globale.

F9.4 Restituzione Finale

Al termine di **tutti** i rapporti contrattuali, il Fondo di Garanzia residuo netto sarà restituito al Firmatario secondo le modalità previste dall'**Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto**. La restituzione avviene solo quando **tutti** i contratti sono cessati e tutte le pendenze saldate.

Art. F10 - Operatività e Addebito di Costi Operativi

Ove esplicitamente autorizzato nell'Allegato di Configurazione (Configurazione Allegato F), il Firmatario concede alla Società l'esplicito permesso di prelevare dal Fondo di Garanzia (Deposito Cauzionale) i fondi necessari per coprire spese operative condivise. Queste includono, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: ripartizione di spese alimentari comuni, bollette/utilities eccezionali, o qualsiasi altro acquisto o costo anticipato e sostenuto da ColivingLiguria a favore della persona residente.

Art. F11 - Consenso Tramite Canali Informali

Se selezionata l'apposita opzione (Configurazione Allegato F), il diritto di addebito di cui alla sezione precedente è concesso dal Firmatario anche nel caso in cui gli accordi e consensi di spesa avvengano esclusivamente tramite canali informali su forma scritta non firmata in originale. Sono ritenuti validi a tali fini: messaggistica istantanea (es. WhatsApp, Telegram), email informali dirette all'amministrazione, o finanche la fotografia di un consenso scritto a mano. Tali prove documentali costituiranno base legale e contrattuale sufficiente per la deduzione immediata dei fondi.

Art. F12 - Conto Bancario Societario e Affidabilità

Il Contratto si intende efficace unicamente, e nessun servizio può essere garantito o preteso, prima che l'intero importo pattuito (Deposito Cauzionale e primo corrispettivo) risulti formalmente accreditato sul conto indicato:

Banca	Isybank (Gruppo Intesa Sanpaolo)
IBAN	IT94I0338501601100080084122
BIC/SWIFT	ISYBITMM
Intestatario	Simone Testino

A garanzia e tutela del Firmatario, tale versamento viene effettuato esclusivamente verso un conto tracciabile e verificato della Società (**ColivingLiguria S.r.l. Società Benefit e Startup Innovativa**) o, qualora esplicitamente indicato nel Contratto Individuale (Art.), presso il conto personale dell'Amministratore in via del tutto transitoria per finalità preparatorie e per ottemperare ai vincoli del **Bando PIA**, garantendo in ogni caso i massimi standard di affidabilità, trasparenza e tracciabilità finanziaria.

Art. F13 - Stato Inattivo e Gestione Transitoria (Bando PIA)

In virtù dell'attuale stato di "Inattiva" della Società (**Fase Preparatoria**), mantenuto strategicamente per preservare i requisiti di accesso ai fondi pubblici del **Bando PIA**, la Società stessa non è provvisoriamente autorizzata all'apertura e all'operatività di conti correnti bancari ordinari intestati alla persona giuridica. Pertanto, le Parti concordano che, fino alla dichiarazione di Inizio Attività (SCIA), tutti i versamenti relativi a depositi cauzionali e corrispettivi preparatori verranno effettuati sulle coordinate bancarie personali dell'Amministratore (**Simone Testino**), che assume la veste di custode fiduciario e garante della tracciabilità di tali fondi. Tali coordinate verranno formalmente aggiornate con i dati societari definitivi non appena l'Azienda diverrà operativa a fini bancari.

Art. F14 - Garanzia di Recesso su Comodato d'Uso (Ad nutum)

Esclusivamente nel caso di contratto stipulato in forma di Comodato d'Uso Gratuito in cui la Società mantenga il diritto di recedere dallo stesso senza necessità di fornire preavviso o giustificazione (*recesso ad nutum*), a tutela della controparte la Società medesima garantisce che la cauzione residua — calcolata al netto di eventuali precedenti deduzioni operative o per danni già autorizzate — sarà al Firmatario ripagata **per intero ed immediatamente** al momento del check-out o dello sgombero, senza alcun ulteriore trattenimento pretestuoso o penalità ingiustificata.