

COLIVINGLIGURIA

# CONTRATTO DI COLLABORAZIONE PROFESSIONALE (Servizi di Geometra)

## IL COMMITTENTE

**Testino Simone**  
(Nato a Genova il 01/07/2003)

**Dati Fiscali:**  
P.IVA: 03039920990  
C.F.: TSTSMN03L01D969Y

**Contatti:**  
Email: simone.testino@colivingliguria.it  
PEC: simone.testino@legalmail.it  
Tel: +39 339 637 9372

## IL PROFESSIONISTA

**Samuele Cutaia**  
(Nato/a: 04/05/2004 a Genova)

**Dati Fiscali:**  
P.IVA: N/A (In fase di apertura)  
C.F.: CTUSML04M04...

**Contatti:**  
Email: PEC da definire  
Tel: +39 XXX XXX XXXX

**Documento:**  
CI n. XXXXXX

Luogo: Cairo Montenotte, Località Chiappella  
Data di stipula: 25 dicembre 2025

## **Indice**

## FORO COMPETENTE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Savona.

## IMMOBILI OGGETTO DEL CONTRATTO

Le operazioni di cui al presente contratto sono relative, salvo diverse indicazioni future, ai seguenti immobili del complesso "Ville Chiappella", ubicati in Strada Chiappella, 19, Comune di Cairo Montenotte (SV), tutti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cairo Montenotte, Foglio 29:

### Casa del Forno

**Ubicazione:** Str. Chiappella, 19 | Google Maps: 44°24'11.2"N 8°15'13.5"E

#### Edificio Residenziale Principale - Particella 440:

- **Subalterno 5:** Foglio 29, Particella 440, Sub. 5 — Superficie: 96 m<sup>2</sup>, 5.0 vani
- **Subalterno 6:** Foglio 29, Particella 440, Sub. 6 — Superficie: 79 m<sup>2</sup>, 5.0 vani
- **Subalterno 7:** Foglio 29, Particella 440, Sub. 7 — Superficie: 64 m<sup>2</sup>, 4.0 vani (con tre cantine)

#### Il Forno (Ex Pollaio) - Particella 529:

- Foglio 29, Particella 529 — Superficie: 52 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale: € 121,16

#### Terreni Pertinenziali:

- **Particella 531:** Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 210 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,41
- **Particella 532:** Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 104 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,70

### Casa del Noce

**Ubicazione:** Strada Chiappella | Google Maps: 44.402941, 8.253473

#### Casa Principale:

- Foglio 29, Particella 519, Sub. 6 — Categoria A/4 (Residenziale), Superficie: 59 m<sup>2</sup>
- Foglio 29, Particella 520

#### Rustico (Fabbricato di fronte a Casa del Noce):

- Foglio 29, Particella 521 — Categoria C/2 (Magazzino/Deposito), Superficie: 60 m<sup>2</sup> (con potenziale di espansione fino a circa 150 m<sup>2</sup> come da Certificato di Destinazione d'Uso)

#### Giardino ed Esterni:

- Foglio 29, Particella 522 — Superficie Totale: 1.270 m<sup>2</sup> (parte in Zona Bp 4 Residenziale con indice 0,4 mc/mq, parte in Zona E Agricola con indice 0,03 mc/mq)

#### Altri Immobili

- **Casa del Caco:** Immobile da definire (attualmente Mappale 29, dettagli catastali in acquisizione).
- **Casa Maggiore:** Immobile da definire (attualmente Mappale 29, dettagli catastali in acquisizione).

## Art. 1 – Premesse e Condizione Sospensiva

---

- (A) Il Committente è proprietario e/o interessato all'acquisizione e alla riqualificazione di un complesso immobiliare nel Comune di Cairo Montenotte (SV), denominato collettivamente "Ville Chiappella", per il quale è necessario avviare una serie di rilievi, perizie e pratiche tecnico-amministrative complesse.
- (B) Il Professionista dichiara e il Committente prende atto che, alla data di sottoscrizione del presente Contratto, Samuele Cutaia **non è ancora iscritto al proprio Albo Professionale** e non è titolare di Partita IVA.
- (C) Il Professionista si impegna formalmente a conseguire l'iscrizione all'Albo Professionale dei Geometri e l'apertura della Partita IVA **entro e non oltre la data del 31 Gennaio 2026**.
- (D) **CONDIZIONE SOSPENSIVA:** L'efficacia e la validità del presente Contratto sono condizionate al fatto che il Professionista adempia all'impegno di cui al punto (C) e che, **entro e non oltre il 31 Gennaio 2026**, invii all'indirizzo email del Committente (**simone.testino@gmail.com**) la seguente documentazione comprovante:
- Apertura della propria Partita IVA;
  - Numero di Partita IVA;
  - Denominazione dell'attività/ditta individuale;
  - Iscrizione all'Albo Professionale dei Geometri;
  - Ogni altro dato necessario per l'emissione di fatture e l'esecuzione del presente contratto.

**EFFETTO DEL MANCATO ADEMPIMENTO:** Il mancato invio di tale documentazione completa entro il termine perentorio del 31 Gennaio 2026 renderà il presente Contratto **nullo e inefficace con effetto immediato**, senza necessità di ulteriori comunicazioni, preavvisi o diffide da parte del Committente. In tal caso, nessuna delle parti avrà diritto ad alcun compenso, rimborso o indennizzo per le prestazioni eventualmente già eseguite.

---

## Art. 2 – Servizi e Risorse Offerti dal Committente

---

Al fine di supportare l'avvio e la crescita professionale della nuova attività del Professionista, il Committente si impegna a fornire i seguenti servizi di alto valore strategico e le risorse necessarie:

### 2.1. Consulenza Strategica e Produzione Documentale

Il Committente fornirà al Professionista una consulenza strategica aziendale completa, finalizzata a definire il posizionamento di mercato e il vantaggio competitivo della nascente attività. Tale attività include:

- **Analisi di Business e Strategia:** Sessioni di co-progettazione per definire la "Winning Strategy", l'identità del brand professionale e la specializzazione di nicchia per eccellere rispetto ai competitor di zona.
- **Analisi di Mercato:** Studio comparativo dei player nel settore di riferimento e nell'area geografica di interesse.
- **Pianificazione Finanziaria:** Analisi dettagliata della liquidità, pianificazione dei costi delle attrezzature necessarie e stesura dei relativi piani di ammortamento.
- **Produzione Documentale (Output):** Il Committente si impegna a redigere e consegnare al Professionista una **documentazione PDF estensiva e dettagliata** (stimata tra le 10 e

le 30 pagine), interamente in lingua italiana. Tale documentazione conterrà il Business Plan, le analisi finanziarie e di mercato, impaginata in modo professionale per poter essere utilizzata direttamente dal Professionista per la propria presentazione aziendale.

## 2.2. Sviluppo Sito Web e Brand Identity

Il Committente mette a disposizione del Professionista le risorse necessarie per creare una presenza digitale professionale e coordinata:

a) **Sviluppo Sito Web:** Un servizio di sviluppo web professionale (eseguito da terze parti incaricate dal Committente):

- **Impegno Risorse:** Il servizio prevede l'impiego di un Website Designer dedicato per un carico di lavoro stimato di **15 ore settimanali per una durata di 2 mesi** (Maggio-Giugno 2025).
- **Obiettivi:** Il sito sarà strutturato per presentare perfettamente le fondamenta concettuali del Business Plan e funzionare efficacemente sia lato **B2B** (altri business, partnership) che lato **B2C** (clienti privati), coprendo l'intero bacino di utenza.
- **Scalabilità:** Predisposizione per future integrazioni (social, mailing list).

b) **Design Biglietti da Visita:** Il Committente fornirà, tramite un proprio grafico di fiducia, il servizio di design grafico dei biglietti da visita del Professionista.

- **Coerenza Stilistica:** Il design sarà perfettamente coordinato con lo stile grafico del sito web.
- **Funzionalità:** Il biglietto includerà un **QR Code** collegato direttamente al nuovo sito web, per massimizzare l'integrazione tra offline e online.
- **Consegna:** File grafico pronto per la stampa (costi di stampa a carico del Professionista).

c) **Calendario Operativo per lo Sviluppo del Sito Web:**

1. **Entro il 1 Aprile 2025:** Il Committente predisponde tutta la documentazione necessaria per lo sviluppo del sito (brand brief, contenuti testuali, asset grafici, riferimenti stilistici).
2. **Entro il 30 Aprile 2025:** Revisione congiunta tra Committente e Professionista dei materiali preparati. Approvazione della versione definitiva del brief e degli asset.
3. **Dal 1 Maggio al 30 Giugno 2025:** Periodo di sviluppo effettivo del sito web (2 mesi, 120 ore totali stimate). Il lavoro sarà eseguito esclusivamente in questo periodo.

## 2.3. Ricerca e Gestione Finanziamenti Pubblici

Il Committente si impegna a svolgere, in autonomia e in collaborazione con il Professionista, un'attività continuativa di ricerca e gestione finanziamenti:

- **Scouting Bandi:** Ricerca attiva di bandi pubblici (Regionali, Statali, Europei).
- **Gestione Domande:** Assistenza completa o gestione diretta delle domande di partecipazione.
- **Obiettivo:** Massimizzare il successo nell'ottenimento di fondi perduti o agevolati.

### IMPEGNO SPECIFICO PER L'ANNO 2026 (Massimo 10 Domande):

Il Committente si impegna, per l'intero **anno solare 2026** (dal 1° Gennaio al 31 Dicembre 2026), a fornire assistenza completa per la partecipazione a bandi pubblici, secondo la seguente procedura rigorosa:

1. **Massimale:** L'impegno copre fino a un massimo di **10 (dieci) domande di partecipazione** a bandi diversi nell'arco dell'anno.
2. **Identificazione del Bando:**
  - Il bando può essere individuato dal Professionista, che lo segnala al Committente.

- Il bando può essere individuato dal Committente, che lo propone al Professionista.
- Conferma Scritta (Start):** In entrambi i casi, è necessaria una **conferma scritta** (via Email o WhatsApp) da parte del Professionista che autorizza a procedere (es. "OK, procediamo").
  - Tempistica (10 Giorni):** Dal momento della ricezione della conferma scritta, il Committente ha **10 (dieci) giorni lavorativi** di tempo per produrre **tutta la documentazione necessaria** (Business Plan, budget, moduli, allegati) ed inviare direttamente la domanda (se delegato) o fornire al Professionista il pacchetto completo pronto per l'invio.
  - Rapidità:** Sebbene il limite contrattuale garantito sia di 10 giorni, l'obiettivo operativo è il completamento della documentazione entro 3 giorni lavorativi.

**CLAUSOLA DI RINUNCIA (ZERO COMMISSION):** Il Committente dichiara espressamente di **astenersi da qualsiasi pretesa economica, provvigenza o percentuale** sui fondi, contributi o finanziamenti eventualmente ottenuti dal Professionista grazie all'attività di cui sopra. L'intero importo dei finanziamenti resterà nella piena disponibilità del Professionista/Azienda.

## 2.4. Compensi e Corrispettivi (Schema di Baratto Puro)

### ASSENZA DI SCAMBI MONETARI E CONFRONTO DEL VALORE:

Le parti concordano espressamente che il presente contratto è a titolo di **baratto** (permuto di servizi) e che **non è previsto alcun compenso monetario**. Le parti riconoscono una **massiccia e inequivocabile sproporzione** tra il valore e l'impegno profuso dal Committente (estremamente elevato) e quello richiesto al Professionista (minimo e formale).

PRESTAZIONE COMMITTENTE (Lavoro Sostanziale e Strategico)	PRESTAZIONE PROFESSIONISTA (Lavoro Formale di Firma)
<b>MAX 10 DOMANDE BANDI (2026)</b> <i>(Impegno: ~30-50 ore stimate)</i> Il Committente produce 10 pratiche complete di Business Plan e allegati.	<b>3 PERIZIE GIURATE</b> <i>(Impegno: ~3-5 ore stimate)</i> Il Professionista mette 3 firme e giuramenti su documenti già pronti.
<b>SITO WEB + BRAND (2 MESI)</b> <i>(Impegno: ~120 ore garantisce)</i> Il Committente garantisce 15h/settimana di Web Designer dedicato per 2 mesi (Maggio-Giugno) per sito premium e biglietti da visita.	<b>PLANIMETRIE QUOTATE (4 IMMOBILI)</b> <i>(Impegno: ~5-10 ore stimate)</i> Il Professionista firma planimetrie (4 immobili) con documenti già pronti.

#### a) Analisi della Sproporzione (Beneficio del Professionista):

- Perizie (3) vs Bandi (10):** Il Professionista riceve assistenza completa per accedere a finanziamenti a fondo perduto fino a 10 volte l'anno. Il Committente svolge tutto il lavoro complesso (Business Plan, analisi finanziaria, modulistica), mentre il Professionista deve solo mettere 3 firme su perizie da lui non redatte. È un rapporto di lavoro di circa **10 a 1**.
- Planimetrie vs Sito Web (120 ore):** Il Committente mette a disposizione un Web Designer professionista per 2 mesi (120 ore di lavoro, Maggio-Giugno 2025) per creare un asset aziendale di alto valore. In cambio, il Professionista deve solo validare formalmente (firma/timbro) planimetrie già interamente disegnate e predisposte dal Committente.

Il Professionista accetta questa sproporzione in quanto riceve servizi strategici essenziali per il lancio della sua attività (Sito, Brand, Fondi) a costo zero, offrendo in cambio prestazioni puramente documentali e formali. Pertanto, **nessuna somma di denaro** sarà dovuta dal Committente al Professionista per le prestazioni oggetto del presente contratto.

#### c) CLAUSOLA DI COMPENSAZIONE (Scambio di Prestazioni):

**Premessa:** Le parti riconoscono che il presente contratto è stato strutturato al fine di minimizzare i servizi richiesti al Professionista e massimizzare i servizi offerti dal Committente, garantendo così la massima efficienza fiscale per entrambe le parti.

**Schema di Compensazione:**

**NOTA IMPORTANTE – Lavoro Effettivo del Professionista:** Le parti riconoscono che il lavoro effettivo richiesto al Professionista è **minimo**, in quanto il Committente predisporrà integralmente tutta la documentazione tecnica. Il Professionista dovrà essenzialmente **verificare e apporre la propria firma professionale** sui documenti predisposti dal Committente.

**CONDIZIONE SOSPENSIVA – Requisito di Autonomia:** L'intero schema di compensazione di cui al presente articolo è subordinato al rispetto della condizione sospensiva di cui all'Art. 1: il Professionista dovrà essere **regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri** e titolare di **Partita IVA** entro il 31 Gennaio 2026, in modo da poter firmare e giurare le perizie **personalmente**, senza dover ricorrere a professionisti terzi. Il presente contratto vincola esclusivamente le due parti firmatarie.

**1. Perizie Giurate ↔ Consulenza Strategica e Business Plan:**

**Lavoro del Professionista:** Le perizie giurate saranno **integralmente predisposte dal Committente**. Il Professionista dovrà unicamente: leggere la perizia, segnalare eventuali correzioni, e **apporre la propria firma e giuramento**.

**Lavoro del Committente:** In cambio, il Committente fornirà:

- Consulenza strategica aziendale completa;
- Redazione integrale del Business Plan professionale;
- Ricerca e gestione bandi/finanziamenti pubblici (con clausola Zero Commission).

Le parti concordano che tali prestazioni del Committente richiedono un impegno orario **significativamente superiore** al lavoro di verifica e firma del Professionista, e pertanto si considerano **integralmente compensate reciprocamente**.

**2. Planimetrie Quotate ↔ Sviluppo Sito Web e Brand Identity:**

**Lavoro del Professionista:** Le planimetrie quotate di tutti e 4 gli immobili (Casa del Forno, Casa del Noce, Casa del Caco, Casa Maggiore) saranno **integralmente predisposte dal Committente**. Il Professionista dovrà unicamente: verificare la correttezza tecnica e **apporre la propria firma e timbro professionale**.

**Lavoro del Committente:** In cambio, il Committente garantirà:

- Un **Website Designer dedicato** per **15 ore settimanali per 2 mesi** (totale stimato: 120 ore, Maggio-Giugno 2025);
- Sviluppo di un sito web professionale di alto livello;
- Design coordinato dei biglietti da visita con QR code.

Le parti concordano che tali prestazioni del Committente hanno un valore economico **ampiamente superiore** al lavoro di verifica e firma, e pertanto si considerano **integralmente compensate reciprocamente**.

**Conseguenza – Nessuno Scambio Monetario:**

Alla luce dello scambio di prestazioni sopra descritto, le parti concordano che:

- Per le **Perizie Giurate** e le **Planimetrie Quotate**, il Professionista **non avrà diritto ad alcun compenso monetario**;
- Non vi sarà alcuno scambio di denaro soggetto a tassazione per tali prestazioni.
- Eventuali prestazioni extra, non incluse nel presente contratto, saranno oggetto di separato accordo scritto.

**d) Rimborsi Spese e Accesso:**

- **Spese di Trasporto:** A carico del Committente per tutti i sopralluoghi a Cairo Montenotte.
  - **Spese Vive:** Rimborso spese anticipate (diritti, bolli, noleggi strumentali, spese giuramento) previa autorizzazione.
  - **Documentazione e Accesso:** Fornitura di tutti i dati catastali/tecnici in possesso e garanzia di accesso fisico agli immobili per i rilievi.
- 

## Art. 3 – Mansioni e Responsabilità del Professionista

---

Il Professionista si assume l’incarico di svolgere le seguenti prestazioni tecniche (già dettagliate in precedenza come oggetto dell’incarico), operando con perizia e diligenza:

### 3.1. Oggetto dell’Incarico (Servizi Tecnici)

Il Professionista dovrà eseguire, sotto la condizione sospensiva di cui all’Art. 1, le seguenti attività:

#### 1. Documentazione Planimetrica per SCIA Ricettiva (Servizio Prioritario)

<b>Task:</b> Rilievo e Restituzione Planimetrica (Casa del Noce + Casa del Forno)	<b>Ore Stimate:</b> 20
<b>Sopralluogo:</b> Sì	

**CONSEGNA ENTRO IL 2 DICEMBRE 2025** (Condizione essenziale).

- Planimetrie Quotate (1:100/1:50) per Casa del Noce e Casa del Forno.
- Dati essenziali: Perimetro, Superficie netta, Altezze, Destinazione d’uso, Posti letto, RAI.
- Intestazione formale “Elaborato Tecnico per SCIA Attività Ricettiva”.
- Firma e Timbro professionale (attestazione conformità stato di fatto).
- Consegna PDF firmato digitalmente + DWG/DXF.

#### 2. Rilievi Topografici, Planimetrici e 3D

- Rilievo Topografico con Punti Fiduciali (plano-altimetrico, esterni).
- Aggiornamento Mappa Edifici Mancanti (ante '42).
- Rilievo Planimetrico Interno ed Esterno Completo.
- **Rilievo 3D (SLAM/Drone):** Nuvola di punti interni (Laser Scanner) ed esterni (Drone). Consegna dati grezzi e modello navigabile.

#### 2-bis. Planimetrie Quotate di Tutti gli Spazi Interni

Il Professionista dovrà redigere le **planimetrie quotate complete** degli spazi interni destinati ad uso abitativo dei seguenti immobili:

##### Immobili Brignone (già acquisiti):

- Casa del Forno (Particella 440 - Sub. 5, 6, 7 + Particella 529)
- Casa del Noce (Particella 519, 520, 521)

##### Immobili in fase di acquisizione:

- Casa del Caco (dati catastali da definire)
- Casa Maggiore (dati catastali da definire)

**Ambito delle Planimetrie:** Le planimetrie quotate riguarderanno **esclusivamente** gli spazi interni destinati ad essere **spazi vitali per le persone** (camere, soggiorni, cucine, bagni e altre aree abitative). Sono esclusi, per ora, gli spazi esterni e le aree non destinate all'abitazione.

### **PROCEDURA IMMOBILI STORICI (Normativa Regionale Liguria):**

Per ciascuno dei quattro immobili sopra elencati (Casa del Forno, Casa del Noce, Casa del Caco, Casa Maggiore), il Professionista dovrà seguire la **procedura regionale per la dichiarazione di immobile storico**. In particolare:

1. **Dichiarazione di Storicità:** Predisposizione della documentazione necessaria per dichiarare ciascun immobile come **edificio storico** ai sensi della normativa regionale ligure vigente.
2. **Mantenimento Destinazioni d'Uso:** Tale dichiarazione consente di **mantenere le destinazioni d'uso preesistenti** anche qualora non vengano rispettati integralmente tutti i requisiti ASL (altezze, metrature, RAI) previsti per le nuove costruzioni.
3. **Importanza:** Questa procedura è di fondamentale importanza per garantire la possibilità di utilizzo degli spazi a fini ricettivi nel rispetto del carattere storico degli immobili.

**Timing delle Planimetrie:** Le planimetrie quotate dovranno essere redatte sullo **stato dell'immobile immediatamente precedente** alla sua destinazione ad uso abitativo, ovvero:

- Appena **prima** che l'ambiente venga reso abitabile (volontariamente o ufficialmente);
- Appena **prima** dell'aggiunta ufficiale dello spazio alla SCIA dell'attività ricettiva.

**Collaborazione nella Stesura:** Il Committente collaborerà attivamente alla stesura delle planimetrie, fornendo misurazioni preliminari e verifiche in loco, al fine di garantire la massima precisione della metratura finale.

### **OBBLIGO DI SEGNALAZIONE (Soglia del 10%):**

Il Professionista è tenuto a segnalare tempestivamente al Committente ogni situazione in cui la metratura rilevata sia **entro il 10% (dieci per cento)** dalla soglia necessaria per:

1. **Ospitare una persona in più:** Se la superficie è vicina (entro il 10%) al minimo richiesto dalle normative ASL per aggiungere un posto letto.
2. **Qualificare una stanza come camera:** Se uno spazio attualmente non qualificato come camera da letto (per metratura, altezza, RAI o altri requisiti) potrebbe diventarlo con modifiche minime.
3. **Altri requisiti ASL:** Qualsiasi altro fattore normativo (altezza minima, rapporto aeroilluminante, superficie minima per destinazione d'uso) per cui una piccola modifica strutturale consentirebbe una maggiore capacità ricettiva.

**Finalità:** Tale segnalazione permetterà al Committente di valutare se effettuare interventi mirati per massimizzare la capacità ricettiva degli immobili.

### **3. Perizie Giurate di Stima Immobiliare**

Redazione di **3 (tre) Perizie Giurate** per gli immobili in fase di acquisizione:

1. **Perizia 1 – Casa del Caco:** Perizia giurata per l'acquisto dell'immobile denominato "Casa del Caco".
2. **Perizia 2 – Casa Maggiore:** Perizia giurata per l'acquisto dell'immobile denominato "Casa Maggiore".
3. **Perizia 3 – Immobile Aggiuntivo:** Una perizia giurata per un ulteriore immobile da acquisire nell'area (da identificare successivamente).

Per ciascuna perizia, il Professionista eseguirà:

- Verifica tecnica della bozza integralmente predisposta dal Committente.
- Sopralluogo formale dell'immobile per conferma dello stato di fatto.
- Giuramento presso l'autorità competente (Tribunale o Notaio).
- Consegnna della perizia in formato originale e copia digitale.

### **CLAUSOLA DI CONFORMITÀ VALUTATIVA (Vincolo Perizia Brignone) – Applicabile SOLO a Perizia 1 e 2:**

Le parti prendono atto che il Committente ha già acquisito gli immobili denominati "Casa del Forno" e "Casa del Noce" (complesso Ville Chiappella) mediante acquisto dalla Famiglia Brignone, sulla base di una perizia giurata di stima che ha stabilito un determinato valore al metro quadro per i fabbricati e per i terreni.

Per le sole Perizie 1 (Casa del Caco) e 2 (Casa Maggiore), il Professionista si impegna a rispettare i seguenti vincoli sulla valutazione finale:

1. **Valore di Riferimento:** La perizia giurata redatta per l'acquisto degli immobili dalla Famiglia Brignone costituisce il parametro di riferimento per la valutazione al metro quadro.
2. **Limite Massimo di Scostamento:** Il prezzo al metro quadro indicato nelle perizie giurate per Casa del Caco e Casa Maggiore **non potrà superare il +20% (venti per cento)** rispetto al valore al metro quadro stabilito nella perizia Brignone.
3. **Applicazione Separata:** Tale vincolo si applica **separatamente** per:
  - I fabbricati (valore €/mq fabbricati);
  - I terreni (valore €/mq terreni).
4. **Giustificazione Tecnica:** La perizia sarà redatta in modo da essere tecnicamente giustificata e firmabile, con lo scostamento massimo del 20% motivato dalla sostanziale similitudine dello stato di conservazione e delle caratteristiche degli immobili nell'area.
5. **Carattere Inderogabile:** Il superamento del limite del 20% in eccesso **non è ammesso in alcun caso.** Se il Professionista ritiene tecnicamente impossibile rispettare tale vincolo, dovrà comunicarlo al Committente **prima** del giuramento.

**Nota Operativa:** Il Committente predisporrà la bozza completa della perizia (inclusi calcoli, comparazioni, valutazioni e giustificazioni). Il Professionista effettuerà la verifica tecnica, il sopralluogo di conferma e procederà al giuramento formale.

### **4. Accatastamento Costruzioni Storiche (Ante 1942)**

Il Professionista dovrà procedere con l'**accatastamento** delle seguenti costruzioni storiche (ante 1942), attualmente non censite al Catasto Fabbricati.

**Fonte di Riferimento:** L'esistenza e le caratteristiche di tali manufatti sono attestate dalla "*Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio*" sottoscritta dai precedenti proprietari (Famiglia Brignone) ai sensi dell'Art. 9-bis, Comma 1-bis, D.P.R. 380/2001. Il documento di riferimento è: *Regolarizzazione\_Costruzioni\_St*

#### **Manufatti da Accatastare (Foglio 29, Cairo Montenotte):**

1. **Manufatto 1 – Fabbricato accessorio Part. 521:** Costruzione in muratura mista (mattoni e pietra) con pareti perimetrali chiuse, porta di accesso e tettoia esterna in legno. Di fronte a Casa del Noce.
2. **Manufatto 2 – Ampliamento “Forno” Part. 529:** Struttura additiva in aderenza all'immobile “Forno”. Protuberanza in legno con copertura in tegole.

3. **Manufatto 3 – Baracche/Depositi Part. 531/532:** Casupole situate nell'area orto. Strutture in materiali misti (lamiera e legno). Categoría catastale prevista: C/2.
4. **Manufatto 4 – Tettoia, Stanzino e Recinzione Part. 525:** Struttura comprendente grande tettoia, stanzino/bagno in legno con allacciamenti idrici/elettrici, e recinzione perimetrale con cancelletto.

#### Modalità Operativa:

- Il Committente fornirà la Dichiarazione Sostitutiva firmata dai precedenti proprietari e tutta la documentazione storica disponibile.
- Il Professionista effettuerà il rilievo tecnico planimetrico di ciascun manufatto.
- Il Professionista predisporrà e presenterà le pratiche di accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto.

#### 5. Pratiche Amministrative

**Agibilità:** Verifica e predisposizione documentazione. **Variazioni:** Cambi destinazione d'uso, unione subalterni, correzione altezze. **Nuove Opere:** Stalla, Espansione Rustico (Part. 521), opere minori.

#### 3.2. Obblighi Professionali

Il Professionista si impegna a:

- Eseguire i servizi a regola d'arte e nel rispetto delle scadenze (in particolare il 02/12/2025).
- Mantenere la riservatezza su informazioni strategiche e tecniche.
- Informare tempestivamente di problematiche ostative.
- Consegnare sempre sia il formato formale (PDF firmato/Cartaceo) che i sorgenti editabili.

---

### Art. 4 – Piano di Lavoro e Calendario degli Obiettivi

---

Le parti redigeranno congiuntamente un **Calendario di Lavoro Dettagliato** (Allegato A), indicante per ogni giornata concordata: attività, obiettivi misurabili, milestone e risorse. Tale piano sarà la base per il calcolo del compenso finale.

*[Sezione da completare con il calendario dettagliato in seguito]*

---

### Art. 5 – Risoluzione e Recesso

---

#### 5.1. Risoluzione per Inadempimento della Condizione Sospensiva

Come già indicato all'Art. 1, il mancato adempimento della condizione sospensiva (iscrizione all'Albo e apertura P.IVA entro il 31 Gennaio 2026) renderà il presente Contratto nullo e inefficace, senza necessità di ulteriori comunicazioni o preavvisi.

#### 5.2. Recesso Anticipato

Ciascuna delle parti può recedere dal presente contratto, per giusta causa, con preavviso scritto di almeno 30 giorni, inviato a mezzo PEC (o, in assenza di PEC del Professionista, a mezzo raccomandata A/R).

In caso di recesso, il Committente corrisponderà al Professionista il compenso per i servizi effettivamente svolti e consegnati fino alla data di efficacia del recesso, calcolato secondo i criteri di cui all'Art. 3.

---

## Art. 6 – Disposizioni Finali

---

### 6.1. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni ufficiali tra le parti dovranno essere inviate:

- Per il Committente: all'indirizzo PEC simone.testino@legalmail.it o all'indirizzo email simone.testino@colivingliguria.it
- Per il Professionista: all'indirizzo PEC che sarà comunicato dopo l'apertura della Partita IVA, o in subordine all'indirizzo email che il Professionista comunicherà al Committente.

### 6.2. Modifiche al Contratto

Eventuali modifiche o integrazioni al presente contratto dovranno essere concordate per iscritto tra le parti e firmate da entrambe.

### 6.3. Privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), le parti si impegnano reciprocamente a trattare i dati personali ricevuti in ragione del presente contratto esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione dello stesso e nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

---

## Art. 7 – Allegati e Documentazione Applicabile

---

I seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto. Con la sottoscrizione del presente contratto, il Professionista dichiara di aver letto, compreso e accettato integralmente il contenuto di ciascun allegato:

1. **Allegato D – Trattamento Dati Personalini:** Disciplina il trattamento dei dati personali del Professionista ai sensi del GDPR.
2. **Allegato G – Accesso Piattaforma GitHub:** Disciplina l'accesso alla piattaforma GitHub del Committente, la proprietà intellettuale, la riservatezza e il trattamento dei dati di terzi accessibili attraverso la piattaforma.
3. **Allegato P – Procedura di Modifica degli Allegati:** Definisce le modalità con cui gli allegati possono essere modificati e i diritti del Professionista in caso di modifica.
4. **Allegato T – Condizioni di Risoluzione del Contratto:** Disciplina le condizioni generali di risoluzione del rapporto contrattuale.

Gli allegati sono riportati integralmente in calce al presente contratto.

## Approvazione Specifica Clausole Vessatorie

---

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C., il Professionista dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificamente le seguenti clausole:

1. **Art. 1 (Condizione Sospensiva):** Risoluzione automatica per mancata iscrizione Albo/P.IVA entro il 31/01/2026.
2. **Art. 2 (Zero Commission):** Rinuncia espressa a pretese su finanziamenti ottenuti.
3. **Art. 3.4 (Accatastamento):** Obbligo di accatastamento costruzioni storiche ante 1942.
4. **Art. 2.4 (Schema di Baratto):** Accettazione sproporzione prestazioni e rinuncia al compenso monetario.
5. **Art. 5 (Recesso e Risoluzione):** Facoltà di recesso e risoluzione espressa.
6. **Premessa (Foro Competente):** Competenza esclusiva del Foro di Savona.
7. **Allegato T:** Condizioni di Risoluzione.

**Firma Autografa di:**

Samuele Cutaia  
Professionista Geometra

Luogo e Data: \_\_\_\_\_

---

(Firmare in modo leggibile)

**Il Legale Rappresentante**

*(Doc. firmato digitalmente)  
La data e il luogo di firma sono  
riportati sul certificato digitale.*

**MSc. Simone Testino**  
Ditta Ind. **Testino Simone**  
C.F.: TSTSMN03L01D969Y  
P. IVA: 03039920990  
PEC: simone.testino@legalmail.it  
Tel: +39 339 637 9372

**Firma per approvazione specifica clausole vessatorie:****Firma Autografa di:**

Samuele Cutaia  
Professionista Geometra

Luogo e Data: \_\_\_\_\_

---

(Firmare in modo leggibile)

## Indice degli Allegati

---

I seguenti allegati costituiscono parte integrante del presente contratto:

Codice	Titolo Allegato	Versione
D	Trattamento Dati Personalni	D1.01
G	Accesso Piattaforma GitHub	G1.01
P	Procedura di Modifica degli Allegati	P1.01
T	Condizioni di Risoluzione del Contratto	T1.01

## Allegato D - Trattamento Dati Personalni

*Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell'Allegato P.*

### D.1 – Trattamento Dati del Firmatario

#### D.1.1 – Informativa Privacy (GDPR)

Il Proprietario (Testino Simone) tratta i dati personali del Firmatario (dati anagrafici, fiscali, bancari, di contatto) esclusivamente per le seguenti finalità:

- Esecuzione del presente contratto;
- Adempimenti fiscali, contabili e legali obbligatori;
- Gestione della collaborazione professionale.

#### D.1.2 – Base Giuridica e Titolare

**Base Giuridica:** Esecuzione del contratto (Art. 6, par. 1, lett. b) GDPR) e adempimenti legali (Art. 6, par. 1, lett. c) GDPR).

**Titolare del Trattamento:** Testino Simone, con sede in Via San Pio X, 12 A (Piano -1), 16131 Genova (GE), PEC: simone.testino@legalmail.it.

#### D.1.3 – Conservazione dei Dati

I dati saranno conservati per la durata del contratto e per i successivi **10 (dieci) anni**, come previsto dalle norme fiscali e civilistiche italiane (Art. 2220 c.c., D.P.R. 600/1973).

#### D.1.4 – Diritti dell'Interessato

Il Firmatario ha diritto di:

1. Accedere ai propri dati personali;
2. Rettificare dati inesatti o incompleti;
3. Cancellare i dati (“diritto all’oblio”), ove applicabile;
4. Limitare il trattamento;
5. Opporsi al trattamento;
6. Ricevere i dati in formato strutturato (portabilità);
7. Proporre reclamo all’Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personalni.

Per esercitare questi diritti, contattare il Proprietario all’indirizzo PEC: simone.testino@legalmail.it.

### D.2 – Consenso al Trattamento

#### D.2.1 – Dichiarazione di Consenso

Il Firmatario, firmando il contratto principale, dichiara di:

1. Aver letto e compreso la presente informativa sul trattamento dei propri dati personali;

2. Accconsentire al trattamento dei propri dati da parte del Proprietario per le finalità indicate;
3. Essere consapevole dei propri diritti ai sensi del GDPR.

### D.3 – Modifiche e Aggiornamenti

Il presente allegato, inclusa l’Informativa Privacy, può essere modificato o aggiornato per adeguarsi a nuove disposizioni normative o evoluzioni tecniche. Le modifiche avverranno nel rispetto delle procedure stabilite nell’**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati** e sempre in conformità al GDPR e alle leggi vigenti.

---

*Fine Allegato D - Trattamento Dati Personali*

## Allegato G - Accesso Piattaforma GitHub

*Allegato Modificabile – Il Proprietario può aggiornare questo allegato secondo la procedura dell’**Allegato P**.*

### G.1 – Oggetto e Ambito

Il presente allegato disciplina le condizioni di accesso alla piattaforma GitHub di ColivingLiguria (repository privata e relativi file, documenti, codice sorgente e materiali).

L’accesso viene concesso esclusivamente ai collaboratori attivi, con credenziali personali e revocabili, per le sole finalità connesse all’esecuzione del contratto principale.

### G.2 – Proprietà Intellettuale

#### G.2.1 – Classificazione dei Materiali

Ai fini della proprietà intellettuale, i materiali prodotti si distinguono in tre categorie:

1. **Materiale Fisico:** Oggetti tangibili prodotti durante l’attività (es. allestimenti, opere manuali).
2. **Materiale Creativo/Intangibile:** Opere dell’ingegno di carattere artistico, grafico, musicale o contenuti per social media.
3. **Materiale Tecnico:** Software, codice sorgente, siti web o architetture tecniche.

#### G.2.2 – Diritti e Titolarità

**1. Materiale Fisico.** La proprietà materiale di qualsiasi oggetto fisico realizzato utilizzando risorse, spazi o fondi di ColivingLiguria appartiene **esclusivamente a ColivingLiguria**, salvo diverso accordo scritto prioritario.

**2. Materiale Creativo/Intangibile.** La titolarità dei diritti di sfruttamento economico spetta a ColivingLiguria. **Tuttavia**, viene garantita all’Autore (il Collaboratore) una licenza perpetua, irrevocabile, gratuita e illimitata per:

- Utilizzare i materiali nel proprio portfolio professionale;
- Diffondere, riprodurre e riutilizzare le opere su altre piattaforme o contesti, anche non legati a ColivingLiguria;
- Sfruttare le opere anche per finalità commerciali proprie o di terzi, senza limitazioni.

**Limite Inderogabile - Protezione dell’Immagine del Brand:** L’utilizzo dei materiali prodotti per ColivingLiguria (sia durante la validità del contratto che successivamente alla sua cessazione) è subordinato al rispetto dell’immagine estetica ed etica che ColivingLiguria intende proiettare del proprio brand.

È **tassativamente vietato** utilizzare tali materiali in modo da:

- Danneggiare, denigrare o sminuire l’immagine di ColivingLiguria;
- Associare ColivingLiguria a messaggi, valori o contesti contrari alla sua identità;
- Provocare un distanziamento del pubblico dalla percezione estetica ed etica del brand.

**Conseguenze della Violazione:**

- **Durante la validità del contratto:** L'importo dei danni sarà stimato in proporzione al pregiudizio subito e iscritto nella Linea di Debito secondo l'**Allegato F - Gestione Finanziaria**.
- **Dopo la cessazione del contratto:** I danni saranno richiesti ai sensi degli artt. 2043 e seguenti del Codice Civile italiano (risarcimento del danno).

**3. Materiale Tecnico (Software/Codice).** La titolarità e i diritti di utilizzo di software, codice di programmazione o infrastrutture web (es. sito di ColivingLiguria) **non sono regolati dal presente allegato**. Tali diritti dovranno essere determinati in separata sede tramite uno **specifico contratto** firmato da entrambe le parti, che ne stabilirà proprietà, licenze e modalità di utilizzo. In assenza di tale contratto specifico, il codice sviluppato su repository di ColivingLiguria si presume di proprietà esclusiva di ColivingLiguria.

#### **G.2.3 – Sincronizzazione**

Salvo quanto sopra specificato per il materiale tecnico, i contenuti sincronizzati con la repository GitHub di ColivingLiguria si intendono acquisiti secondo le regole del presente articolo.

#### **G.2.4 – Utilizzo per Portfolio**

Il Collaboratore può utilizzare i contenuti prodotti nel proprio portfolio professionale, con:

- Attribuzione chiara a ColivingLiguria;
- Divieto di utilizzo per clienti concorrenti nel settore hospitality/coliving;
- Divieto di utilizzo per finalità commerciali proprie.

#### **G.2.5 – Contenuti di Terze Parti**

Il Collaboratore si impegna a verificare le licenze per contenuti di terze parti (musiche, immagini, font) e a manlevare il Proprietario da richieste di risarcimento per violazione copyright.

#### **G.2.6 – Brand e Identità Visiva**

Il brand “ColivingLiguria”, logo e identità visiva sono di proprietà esclusiva del Proprietario. Il Collaboratore cessa immediatamente l’uso al termine del contratto.

### **G.3 – Riservatezza e Non Divulgazione**

#### **G.3.1 – Informazioni Riservate**

Tutte le informazioni accessibili tramite la piattaforma GitHub costituiscono **Informazioni Riservate**, incluse:

- Strategie commerciali e piani di sviluppo;
- Dati economici, finanziari e contrattuali;
- Dati personali di residenti, collaboratori, ospiti e partner;
- Documentazione tecnica e procedure operative;
- Know-how organizzativo e processi interni.

#### **G.3.2 – Obblighi di Riservatezza**

Il Collaboratore si impegna a:

1. **Non divulgare** le Informazioni Riservate a terzi senza autorizzazione scritta;
2. **Utilizzare** le informazioni esclusivamente per le finalità contrattuali;
3. **Non copiare** o trasferire contenuti su dispositivi personali non autorizzati;
4. **Non conservare** copie locali dopo la cessazione del contratto;
5. **Restituire o distruggere** tutte le copie al termine del rapporto.

#### **G.3.3 – Durata dell’Obbligo**

L’obbligo di riservatezza permane per **5 (cinque) anni** dopo la cessazione del contratto principale.

### **G.4 – Trattamento Dati Personalni**

#### **G.4.1 – Accesso ai Dati**

Attraverso la piattaforma GitHub, il Collaboratore avrà accesso a dati personali di terzi (residenti, ospiti, candidati, partner).

In qualità di **Autorizzato al Trattamento** ai sensi dell’Art. 29 del GDPR, il Collaboratore:

1. Tratta i dati esclusivamente su istruzione del Proprietario;
2. Non comunica i dati a terzi senza autorizzazione;
3. Adotta misure tecniche e oFirmatario adeguate per la sicurezza;
4. Non utilizza i dati per finalità personali;
5. Segnala immediatamente eventuali violazioni (data breach).

#### **G.4.2 – Strumenti Autorizzati**

Il Collaboratore accede ai dati esclusivamente tramite:

- Piattaforma GitHub con autenticazione personale;
- Dispositivi autorizzati dal Proprietario;
- Connessioni sicure (HTTPS, VPN se richiesto).

#### **G.4.3 – Divieto di Accesso da Reti e Dispositivi Pubblici**

È **tassativamente vietato** accedere ai dati e ai servizi di ColivingLiguria tramite:

- Computer pubblici (internet point, biblioteche, hotel, ecc.);
- Reti WiFi pubbliche o non protette (bar, aeroporti, stazioni, ecc.).

Qualsiasi perdita di informazioni o violazione di sicurezza verificatasi durante l’utilizzo di dispositivi o reti pubbliche sarà **integralmente imputabile al Collaboratore**, che risponderà di tutti i danni conseguenti.

**Penale:** Se tale violazione viene rilevata durante la validità del contratto, sarà applicata una penale di **€ 50,00** iscritta nella Linea di Debito secondo l’**Allegato F - Gestione Finanziaria**, oltre al risarcimento di eventuali danni.

## G.5 – Obblighi Specifici del Collaboratore

Il Collaboratore si impegna a:

1. **Proteggere le credenziali** di accesso (non condividere, non memorizzare in luoghi non sicuri);
2. **Segnalare immediatamente** qualsiasi accesso non autorizzato o sospetto;
3. **Effettuare logout** al termine di ogni sessione di lavoro;
4. **Utilizzare dispositivi sicuri** con password e antivirus aggiornato;
5. **Non installare software non autorizzato** sui dispositivi utilizzati per l'accesso;
6. **Seguire le procedure** di sicurezza indicate dal Proprietario.

## G.6 – Cessazione Accesso

### G.6.1 – Revoca Automatica

L'accesso alla piattaforma GitHub viene **automaticamente revocato** al termine del contratto principale, indipendentemente dalla causa di cessazione, secondo le modalità previste dall'**Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto**.

### G.6.2 – Obblighi Post-Cessazione

Entro 24 ore dalla cessazione del contratto, il Collaboratore deve:

1. Effettuare logout da tutti i dispositivi;
2. Cancellare eventuali copie locali di dati o documenti;
3. Restituire qualsiasi materiale fisico contenente Informazioni Riservate;
4. Confermare per iscritto l'avvenuta cancellazione.

### G.6.3 – Conseguenze della Violazione

La violazione degli obblighi del presente allegato comporta:

- Trattenuta integrale del deposito cauzionale;
- Risoluzione immediata del contratto per inadempimento grave;
- Responsabilità civile per danni diretti e indiretti;
- Eventuale responsabilità penale (Art. 615-ter c.p. - accesso abusivo; Art. 621 c.p. - violazione segreti).

## G.7 – Modifiche e Aggiornamenti

Il presente allegato non è classificato come "Protetto" e può essere modificato o aggiornato nel corso del rapporto contrattuale, nel rispetto delle procedure stabilite nell'**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati**.

---

*Fine Allegato G - Accesso Piattaforma GitHub*

## Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati

*Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.*

Il presente allegato definisce la procedura ufficiale per la modifica degli allegati contrattuali tra le parti.

### P.1 – Allegati Protetti

I seguenti allegati **NON possono essere modificati unilateralmente** dal Proprietario. Qualsiasi modifica a questi allegati richiede l'accordo scritto di entrambe le parti:

- **Allegato F** - Gestione Finanziaria (clausole economiche e sanzionatorie)
- **Allegato M** - Condizioni di Manutenzione (clausole sanzionatorie)
- **Allegato P** - Procedura di Modifica degli Allegati (il presente allegato)
- **Allegato T** - Condizioni di Risoluzione del Contratto

Tutti gli altri allegati non elencati sopra sono considerati **modificabili** e possono essere aggiornati unilateralmente dal Proprietario secondo la procedura descritta nel presente documento.

### P.2 – Procedura Operativa di Modifica

La procedura di modifica si articola nelle seguenti fasi tassative:

#### P.2.1 – 1. Notifica della Proposta

Il Proprietario notifica la proposta di aggiornamento inviando il nuovo allegato (o il testo delle modifiche) in formato .pdf firmato digitalmente.

- **Canale:** PEC (o email ordinaria se l'Firmatario è P.F. sprovvista di PEC o se così concordato).
- **Preavviso:** Almeno **21 (ventuno) giorni** prima dell'entrata in vigore.

#### P.2.2 – 2. Termine di Risposta

L'Firmatario dispone di **7 (sette) giorni** dalla ricezione per valutare le modifiche.

#### P.2.3 – 3. Opzioni dell'Firmatario

Entro tale termine, l'Firmatario può:

- **Accettare:** In modo esplicito o tramite **silenzio-assenso** (mancata comunicazione entro 7 giorni);
- **Recedere (Contestazione):** Esercitare il diritto di recesso **SOLO SE** la modifica rientra tra le "**Modifiche Sostanziali**" (definite alla Sezione 3).

#### P.2.4 – 4. Procedura di Contestazione e Recesso

Per esercitare il diritto di recesso **senza penale**:

1. L'Firmatario deve ritenere che la modifica sia **Sostanziale** (vedi Sez. 3);
2. Deve inviare una comunicazione formale (PEC o Email) al Proprietario **entro i 7 giorni**;
3. Deve specificare quale punto configura la modifica come sostanziale.

*In caso di contestazione valida, il contratto si risolve alla data concordata senza penali e con restituzione del deposito. In caso contrario (silenzio o contestazione infondata), la modifica si intende approvata.*

### P.3 – Criteri di Classificazione e Diritto di Recesso

Il diritto di recesso dipende esclusivamente dalla tipologia di modifica.

#### P.3.1 – A. Modifiche Sostanziali (Diritto di Recesso)

Conferiscono il diritto di recedere senza penale. Sono tassativamente:

- **Nuovi Costi Ricorrenti** (canoni, spese fisse non previste);
- **Sanzioni Elevate** (superiori a **100,00 Euro**);
- **Rimozione Servizi Essenziali** (Internet, cucina, lavatrice, utenze);
- **Limitazioni Libertà Personale** (coprifuoco, divieto ospiti irragionevole);
- **Impatto Lavoro:** Modifiche con impatto economico rilevante su contratti di lavoro/collaborazione contestuali;
- **Modifiche Strutturali Negative:** Riduzione significativa degli spazi comuni accessibili o dell'ampiezza degli spazi privati assegnati (Nota: la modifica degli spazi privati è generalmente vietata, vedi Sez. 4).

#### P.3.2 – B. Modifiche Minori o Amministrative (NO Recesso)

NON conferiscono diritto di recesso immediato (accettazione obbligatoria salvo recesso ordinario con preavviso standard). Includono:

- Correzione errori/refusi e aggiornamento dati anagrafici;
- Adeguamenti obbligatori di legge;
- Sanzioni inferiori a 100,00 Euro;
- Variazioni organizzative lievi (turni pulizie, regole convivenza) che non turbano il quieto vivere;
- Modifiche che NON limitano servizi essenziali.

#### P.3.3 – C. Modifiche Positive (NO Recesso)

Miglioramenti o aggiunte di servizi a favore dell'Firmatario. Non danno mai diritto di recesso.

### P.4 – Elementi Essenziali Non Modificabili

Ai sensi degli artt. 1571-1606 del Codice Civile italiano in materia di locazione, il Proprietario **NON può in alcun modo modificare unilateralmente** i seguenti elementi essenziali del contratto, nemmeno tramite la modifica degli allegati:

- **L'unità immobiliare assegnata (Spazio Privato):** La stanza o porzione di immobile ad uso privato oggetto del Contratto non può essere modificata, ridotta o spostata senza il consenso scritto ed esplicito dell'altra parte;
- **Il canone di locazione:** L'importo del corrispettivo pattuito non può essere aumentato unilateralmente durante la vigenza del contratto;

- **La durata del contratto:** Il periodo di validità del contratto e la data di scadenza non possono essere modificati unilateralmente.

Qualsiasi tentativo di modificare tali elementi essenziali tramite la procedura di modifica degli allegati è da considerarsi **nullo e privo di effetti**.

## P.5 – Ambito delle Modifiche Ammesse

Le modifiche ammesse tramite la procedura del presente allegato riguardano esclusivamente:

- Le regole di convivenza e gestione degli spazi comuni;
- L'elenco delle utilità e dei servizi accessori inclusi;
- Le attività supplementari offerte;
- Gli spazi disponibili per eventi (per i contratti che lo prevedono);
- Altre disposizioni di carattere organizzativo e non essenziale.

## P.6 – Tracciabilità e Storico Allegati

Il presente allegato funge da **registro centrale unico** per la tracciabilità di tutte le versioni degli allegati contrattuali.

### P.6.1 – Codifica delle Versioni (Formato X.YY)

Ogni allegato è identificato da un codice univoco composto da:

- **Lettera:** Il codice dell'allegato (es. P, A, C);
- **Versione Universale (X):** Il numero prima del punto. Cambia quando viene rilasciata una "Major Release" o un aggiornamento che si applica universalmente a tutti i contratti (retroattivo/universale).
- **Revisione (YY):** I numeri dopo il punto. Indicano aggiornamenti minori o revisioni ordinarie che si applicano ai nuovi contratti senza necessariamente impattare retroattivamente quelli vecchi in modo sostanziale.

\*Esempio: P1.01 indica l'Allegato P, Versione Universale 1, Revisione 01.\*

### P.6.2 – Validità delle Versioni

- **Data Inizio Nuovi Contratti:** La versione si applica a tutti i contratti stipulati a partire da questa data.
- **Entrata in Vigore Universale:** Se specificata, indica la data in cui la nuova versione sostituisce quella precedente anche per i contratti già in essere.

All.	Nome Allegato	Versione	Inizio Nuovi	Vigore Univ.
ALL. A	Mantenimento di Animali	A1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. C	Regolamento della Casa	C1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. D	Trattamento Dati	D1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. F	Gestione Finanziaria	F1.00	2024-01-01	N/A
ALL. G	Accesso GitHub	G1.00	2024-01-01	N/A
ALL. I	Assistenza Partita IVA	I1.00	2024-01-01	N/A
ALL. L	Locazione e Arredamento	L1.00	2024-01-01	N/A
ALL. M	Condizioni Manutenzione	M1.00	2024-01-01	N/A
ALL. P	Procedura Modifica	P1.00	2024-01-01	N/A
ALL. R	Manuale Conservazione	R1.00	2024-01-01	2024-01-01
ALL. S	Spazi Eventi	S1.00	2024-01-01	N/A
ALL. Z	Attività Supplementari	Z1.00	2024-01-01	N/A

\*Nota: Il presente storico fa fede per determinare quale versione del regolamento era in vigore al momento della firma o di un evento specifico.

---

Fine Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati

## Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto

*Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.*

### T.1 – Oggetto e Ambito

Il presente allegato disciplina le condizioni generali di risoluzione del contratto, applicabili a tutti i contratti stipulati con ColivingLiguria che richiamano il presente allegato.

Le condizioni specifiche di risoluzione per ciascun tipo di contratto sono definite nel contratto stesso, mentre il presente allegato stabilisce i principi generali comuni.

### T.2 – Tipologie di Risoluzione

La risoluzione del contratto può avvenire secondo due modalità principali:

#### T.2.1 – Risoluzione Concordata

La risoluzione concordata si verifica quando:

- Il contratto giunge a naturale scadenza secondo i termini pattuiti;
- Le parti raggiungono un accordo scritto per la risoluzione anticipata;
- Il Firmatario esercita legittimamente il diritto di recesso secondo le modalità previste dal contratto.

In caso di risoluzione concordata, la cauzione sarà restituita **integralmente o parzialmente** secondo quanto stabilito nell'Allegato F - Gestione Finanziaria, previa verifica dello stato dei locali e compensazione di eventuali debiti.

#### T.2.2 – Risoluzione per Inadempimento o Causa Fraudolenta

La risoluzione per inadempimento o causa fraudolenta si verifica quando:

- Il Firmatario viola gravemente gli obblighi contrattuali;
- Il Firmatario rende dichiarazioni false o mendaci;
- Si verificano le condizioni risolutive espresse definite nel contratto o negli allegati;
- Il Firmatario commette atti fraudolenti ai danni di ColivingLiguria.

In caso di risoluzione per inadempimento o causa fraudolenta, la cauzione sarà **trattenuta integralmente o parzialmente** dal Proprietario secondo quanto stabilito nel contratto e nell'Allegato F.

### T.3 – Trattamento della Cauzione

Per la gestione della cauzione, si fa riferimento all'**Allegato F**. In merito alle tempistiche di restituzione, si specifica quanto segue:

1. **Obbligo Contrattuale (30 Giorni):** Il Proprietario ha l'obbligo vincolante di restituire il deposito cauzionale (o il saldo residuo) entro il termine massimo di **30 (trenta) giorni** dalla cessazione effettiva del contratto e riconsegna dei locali.

2. **Impegno di Mezzi (Best Effort - 24 Ore):** Fermo restando il termine di cui sopra, il Proprietario si impegna a profondere il massimo sforzo organizzativo per disporre il bonifico di restituzione entro **24 (ventiquattro) ore** lavorative dalla verifica dell'assenza di danni.
3. **Conferma Scritta:** Contestualmente all'invio del bonifico, il Proprietario invierà una **PEC di conferma** all'Organizzatore, contenente la quietanza e il dettaglio del bonifico effettuato.

Resta inteso che il termine di 24 ore rappresenta una dichiarazione di intento collaborativo e non costituisce obbligazione di risultato sanzionabile, purché il termine vincolante dei 30 giorni sia rispettato.

## T.4 – Aggiornamento delle Clausole Risolutive

Ulteriori clausole che possono determinare la risoluzione del contratto possono essere introdotte successivamente alla stipula, seguendo la procedura definita nell'**Allegato P - Procedura di Modifica degli Allegati**.

Le nuove clausole risolutive saranno efficaci solo dopo l'approvazione del Firmatario o decorso il termine per il recesso senza opposizione.

## T.5 – Effetti della Risoluzione

### T.5.1 – Cessazione Immediata dei Diritti

Nel momento in cui il contratto si risolve per qualsiasi causa, **cessano immediatamente** tutti i diritti che il Firmatario poteva vantare nei confronti del Proprietario in virtù del contratto stesso, inclusi ma non limitati a:

- Il diritto di accesso agli spazi di ColivingLiguria;
- Il diritto alle attività supplementari (Allegato Z);
- L'accesso alla piattaforma GitHub (Allegato G);
- Qualsiasi altro beneficio previsto dal contratto o dai suoi allegati.

### T.5.2 – Liberazione degli Spazi - Contratti di Locazione (Tipo R)

**Per i contratti di locazione (Tipo R):** Il Firmatario è tenuto a liberare completamente gli spazi assegnati **entro e non oltre il giorno di cessazione del contratto**, indipendentemente da:

- L'orario di cessazione;
- Le condizioni meteorologiche;
- La disponibilità di mezzi di trasporto;
- Qualsiasi altra circostanza soggettiva od oggettiva.

Su richiesta del Firmatario, formulata contestualmente alla cessazione del contratto, il Proprietario fornirà indicazioni di strutture ricettive alternative a pagamento, esterne a ColivingLiguria, presso cui il Firmatario potrà temporaneamente risiedere.

### T.5.3 – Beni Personalini Lasciati nei Locali

Tutti i beni personali del Firmatario devono essere rimossi dai locali entro il termine di cessazione del contratto.

**Trascorse 24 (ventiquattro) ore** dalla cessazione del contratto, i beni personali eventualmente ancora presenti nei locali di ColivingLiguria saranno considerati **abbandonati** e diventeranno di proprietà di ColivingLiguria, ai sensi dell'art. 923 del Codice Civile (Res Derelictae).

ColivingLiguria potrà liberamente decidere se:

1. Appropriarsi dei beni abbandonati;
2. Smaltirli come rifiuti secondo le normative vigenti.

In nessun caso il Firmatario avrà diritto a richiedere la restituzione o il rimborso dei beni abbandonati.

#### **T.5.4 – Occupazione Abusiva**

Qualsiasi permanenza negli spazi di ColivingLiguria oltre la data di cessazione del contratto, non esplicitamente autorizzata per iscritto con documento firmato da entrambe le parti, costituisce **occupazione abusiva**.

**Per i contratti di locazione (Tipo R):** L'occupazione abusiva sarà perseguita mediante procedura di sfratto per finita locazione ai sensi degli artt. 657 e seguenti del Codice di Procedura Civile, con eventuale coinvolgimento dell'Autorità Giudiziaria competente e delle Forze dell'Ordine.

**Per i contratti professionali (Tipo E, S, ecc.):** L'accesso non autorizzato sarà perseguito ai sensi dell'art. 614 del Codice Penale (Violazione di domicilio) e dell'art. 633 c.p. (Invasione di terreni o edifici).

#### **T.5.5 – Contratti Professionali - Disposizioni Specifiche**

Per i contratti professionali (Event Organiser, Social Media Manager, ecc.), la risoluzione comporta esclusivamente:

- La gestione della cauzione secondo l'Allegato F;
- La cessazione immediata dell'accesso a piattaforme e strumenti di lavoro;
- La restituzione di materiali e documenti di proprietà di ColivingLiguria.

Non si applicano le disposizioni relative allo sfratto, in quanto non vi è occupazione di unità immobiliari ad uso abitativo.

#### **T.6 – Riferimenti Normativi**

Il presente allegato è redatto in conformità alle seguenti disposizioni del Codice Civile italiano:

- Art. 1453 - Risolubilità del contratto per inadempimento;
- Art. 1455 - Importanza dell'inadempimento;
- Art. 1456 - Clausola risolutiva espressa;
- Art. 1571-1606 - Disposizioni sulla locazione;
- Art. 923 - Occupazione di cose abbandonate (Res Derelictae).

E alle seguenti disposizioni del Codice di Procedura Civile:

- Artt. 657 e ss. - Procedimento per convalida di sfratto.

#### **T.7 – Natura dell'Allegato**

Il presente allegato ha natura **protetta**. Le clausole risolutive fondamentali non possono essere modificate unilateralmente dal Proprietario.

L'aggiunta di nuove clausole risolutive segue la procedura dell'Allegato P.

---

*Fine Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto*