

COLIVINGLIGURIA

Contratto di Collaborazione Professionale per Social Media Manager

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

(Nato/a: _____ a _____)

Dati Fiscali:

P.IVA: N/A

C.F.: _____

Contatti:

Email: _____

Tel: _____

Documento:

Luogo: **Cairo Montenotte, Località Chiappella**
Data di stipula: **21 dicembre 2025**

Indice

Note Introduttive	2
Art. 1 – Oggetto del Contratto	3
Art. 2 – Servizi Offerti dal Committente	3
Art. 3 – Mansioni e Responsabilità del Social Media Manager	4
Art. 4 – Proprietà Intellettuale e Riservatezza	5
Art. 5 – Deposito Cauzionale e Penali	5
Art. 6 – Durata, Recesso e Risoluzione	6
D.1 – Trattamento Dati del Firmatario	10
D.2 – Consenso al Trattamento	10
D.3 – Modifiche e Aggiornamenti	11
F.1 – Definizione delle Linee Finanziarie	12
F.2 – Penali per Ritardo Pagamenti	12
F.3 – Clausole di Risoluzione per Inadempimento Finanziario	12
F.4 – Incremento Volontario della Cauzione (Credito)	13
F.5 – Limiti di Responsabilità	13
F.6 – Gestione Multi-Contratto (Linea Unica)	13
L.1 – Contratto di Locazione Collegato	15
L.2 – Stanza Assegnata	15
L.3 – Utenze Incluse nell’Alloggio	16
L.4 – Procedura di Arredamento della Stanza	16
P.1 – Allegati Protetti	19
P.2 – Notifica della Proposta di Modifica	19
P.3 – Termine per la Risposta	19
P.4 – Effetti del Decorso dei Termini	20
P.5 – Definizione di Modifica Positiva	20
P.6 – Effetti delle Modifiche Positive	20
P.7 – Elementi Essenziali Non Modificabili	20
P.8 – Ambito delle Modifiche Ammesse	20
P.9 – Tracciabilità e Storico Allegati	21
T.1 – Oggetto e Ambito	23
T.2 – Tipologie di Risoluzione	23
T.3 – Trattamento della Cauzione	23
T.4 – Aggiornamento delle Clausole Risolutive	24
T.5 – Effetti della Risoluzione	24
T.6 – Riferimenti Normativi	25
T.7 – Natura dell’Allegato	25

Note Introduttive

Lingua Vincolante

Il presente contratto è redatto in lingua italiana, che costituisce l'unica versione ufficiale e legalmente vincolante. Eventuali traduzioni in altre lingue sono fornite esclusivamente a scopo informativo e non hanno alcun valore legale. In caso di discrepanza tra versioni, farà fede esclusivamente il testo italiano.

Legge Applicabile e 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**. Le parti rinunciano espressamente a qualsiasi altro foro.

Comunicazioni Ufficiali tra le Parti

Tutte le comunicazioni ufficiali tra le parti dovranno avvenire tramite:

Per il Committente:

- Indirizzo PEC (principale): simone.testino@legalmail.it
- Email (secondaria): simone.testino@colivingliguria.it

Per il Social Media Manager:

- Email (principale): _____
- Indirizzo PEC (se disponibile): N/A

Nota: Il Social Media Manager, qualora cittadino straniero senza ancora residenza fiscale in Italia, potrebbe non disporre di un indirizzo PEC. Qualora dovesse dotarsi di PEC in futuro (ad esempio a seguito dell'apertura di una Partita IVA italiana), sarà tenuto/a a comunicarlo tempestivamente al Committente, e la PEC diventerà il canale prioritario di comunicazione.

Le comunicazioni via PEC si intendono ricevute al momento della ricezione della ricevuta di consegna. Le comunicazioni via email ordinaria si intendono ricevute trascorse 48 ore dall'invio.

Art. 1 – Oggetto del Contratto

1.1 - Natura del Rapporto Contrattuale

Il presente contratto vincola:

- Da una parte, il Committente in qualità di Ditta Individuale;
- Dall'altra, il Social Media Manager in qualità di professionista/freelance.

1.2 - Contratto di Residenza Collegato

L'esecuzione del presente contratto è subordinata alla stipula e al mantenimento di un Contratto di Locazione di tipo R, identificato con codice _____, stipulato in data _____.

Il contratto di locazione dovrà avere:

- Durata coerente con la durata del presente contratto (o superiore);
- Clausola di prevalenza gerarchica del presente contratto.

1.3 - Data di Inizio Operatività

Il Social Media Manager si impegna a iniziare l'operatività lavorativa secondo le mansioni definite nel presente contratto entro la data stabilita.

Data effettiva di inizio operatività: _____

1.4 - Deposito Cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali derivanti sia dal presente contratto che dal Contratto di Locazione collegato, il Social Media Manager verserà un deposito cauzionale complessivo secondo quanto disciplinato all'Art. 5.

Art. 2 – Servizi Offerti dal Committente

A fronte dell'impegno profuso dal Social Media Manager nelle attività descritte all'Art. 3, il Committente offre i seguenti servizi.

2.1 - Alloggio e Strutture Residenziali (Tramite Contratto Collegato)

Il Committente (in qualità di Locatore nel contratto collegato) garantisce la disponibilità dell'unità abitativa e delle relative pertinenze come specificato nell'**Allegato L** (Locazione e Arredamento).

Il valore economico dell'alloggio, che sarebbe pari a un canone di mercato, viene concesso a un prezzo agevolato o simbolico (_____) in virtù del presente rapporto di collaborazione professionale (schema "Work for Rent").

2.2 - Spazi di Lavoro e Risorse Tecniche

Il Committente mette a disposizione del Social Media Manager:

- Accesso agli spazi di coworking della struttura (es. "Sala del Camino", "Ufficio Condiviso").
- Connessione internet ad alta velocità (Wi-Fi e/o Ethernet).
- Accesso agli account aziendali necessari per lo svolgimento delle mansioni (Meta Business Suite, Instagram, LinkedIn, ecc.).

Opzionale Accesso ad attrezzatura tecnica condivisa (es. luci, treppiedi) se disponibile e concordato.

2.3 - Supporto Amministrativo di Base

Il Committente si impegna a fornire:

- Coordinamento per la gestione degli accessi e delle chiavi;
- Supporto per l'eventuale integrazione nel team e la comunicazione interna.

Art. 3 – Mansioni e Responsabilità del Social Media Manager

Il Social Media Manager si impegna a svolgere le seguenti attività professionali, fondamentali per la promozione, la visibilità e la crescita del brand *Coliving Liguria*.

3.1 - Strategia e Pianificazione

- **Piano Editoriale:** Sviluppo e mantenimento di un piano editoriale mensile per i canali social principali (Instagram, LinkedIn, e altri se concordati).
- **Strategia di Crescita:** Definizione di obiettivi mensili di crescita (follower, engagement, reach) e ideazione di strategie per raggiungerli.
- **Brand Voice:** Mantenimento di un tono di voce coerente con i valori del Coliving (autenticità, comunità, natura, innovazione).

3.2 - Creazione di Contenuti (Content Creation)

Il Social Media Manager è responsabile della produzione di contenuti visivi e testuali di alta qualità:

- **Foto e Video:** Realizzazione periodica di foto e video della struttura, della vita quotidiana dei residenti (previo consenso) e degli eventi.
- **Reels/Shorts:** Produzione e montaggio di video brevi (Reels/TikTok) ottimizzati per le tendenze attuali.
- **Stories:** Copertura live "dietro le quinte" e storytelling quotidiano tramite Stories (Instagram/Facebook).
- **Copywriting:** Stesura di didascalie (caption) coinvolgenti, ottimizzate SEO (hashtag) e in doppia lingua (se richiesto dalla strategia).

3.3 - Gestione della Community (Community Management)

- **Interazione:** Risposta tempestiva (entro 24h lavorative) a commenti pubblici e messaggi diretti (DM).
- **Filtro Lead:** Identificazione di potenziali clienti/residenti dai messaggi e inoltro dei contatti al team commerciale/booking.
- **Engagement:** Attività proattiva di interazione con profili in target, partner locali e influencer del settore.

3.4 - Copertura Eventi

In occasione di eventi organizzati dal Coliving (workshop, cene sociali, retreat):

- Promozione pre-evento (locandine digitali, countdown).
- Copertura live durante l'evento (Storie, dirette).
- Creazione di contenuti post-evento (recap, album foto).

3.5 - Reporting e Analisi

- Produzione di un breve report mensile con i principali KPI (Key Performance Indicators) raggiunti e proposte di ottimizzazione per il mese successivo.

3.6 - Reperibilità e Ore di Lavoro

- Il carico di lavoro stimato è di circa **15-20 ore settimanali** (salvo diversi accordi scritti).
- Il Social Media Manager garantisce la reperibilità per coordinamento urgente nelle seguenti fasce orarie: _____ – _____.
- La presenza fisica agli eventi chiave è richiesta, salvo giustificato motivo.

Art. 4 – Proprietà Intellettuale e Riservatezza

4.1 - Riservatezza

Il Social Media Manager si impegna a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni, i dati, le strategie future, i dati dei residenti e i materiali non pubblici di cui verrà a conoscenza durante il rapporto di collaborazione. Tale obbligo permane anche dopo la cessazione del contratto.

4.2 - Cessione dei Diritti (Work for Hire)

Tutti i materiali prodotti dal Social Media Manager nell'ambito del presente contratto (foto, video, grafiche, testi, strategie, piani editoriali, account creati ex-novo):

- Si intendono realizzati su commissione ("Work for Hire");
- Diventano di **proprietà esclusiva e definitiva del Committente** sin dalla loro creazione;
- Il Committente avrà il diritto esclusivo di utilizzo, modifica, pubblicazione e sfruttamento economico di tali materiali, senza limiti di tempo o territorio.

Il Social Media Manager rinuncia a qualsiasi pretesa di royalties o diritti d'autore futuri sui materiali prodotti per il brand, salvo il diritto morale di essere citato come autore (portfolio) ove possibile e concordato.

4.3 - Credenziali di Accesso

Tutte le credenziali (username, password) degli account social aziendali sono di proprietà del Committente.

- Il Social Media Manager si impegna a custodirle con la massima sicurezza.
- È fatto divieto di modificare le password o le impostazioni di recupero (email/telefono) senza esplicita autorizzazione scritta del Committente.
- Al termine del rapporto, l'accesso verrà revocato e il Social Media Manager dovrà disconnettersi da tutti i dispositivi.

Art. 5 – Deposito Cauzionale e Penali

5.1 - Unificazione dei Depositi

Le parti concordano di unificare le garanzie economiche in un unico "Deposito Cauzionale Unificato", composto da:

1. **Cauzione Residenziale:** _____ (a garanzia dell'alloggio, come da contratto di locazione).

2. **Cauzione Performance:** _____ (a garanzia dell'adempimento delle mansioni di cui all'Art. 3).

Totale Deposito Unificato: _____.

5.2 - Linea di Credito Interna

Il Deposito Unificato funge anche da "Linea di Credito" interna per eventuali debiti contratti dal Social Media Manager nei confronti del Committente o della Community (es. danni accidentali, acquisti non saldati, penali). Il valore del deposito non deve mai scendere sotto la soglia minima di garanzia (_____). In caso di utilizzo parziale, il Social Media Manager dovrà reintegrare la somma entro 5 giorni lavorativi.

5.3 - Penali per Inadempimento

Il Committente si riserva il diritto di trattenere quote del Deposito Performance a titolo di penale in caso di:

- Mancata consegna dei materiali concordati (es. mancato rispetto del piano editoriale);
- Danni all'immagine pubblica del brand causati da negligenza o dolo;
- Violazione delle norme di riservatezza o proprietà intellettuale;
- Interruzione ingiustificata del servizio senza preavviso.

Art. 6 – Durata, Recesso e Risoluzione

6.1 - Durata del Contratto

Il presente contratto ha una durata determinata di **3 (tre) mesi** a partire dalla Data di Inizio Operatività indicata all'Art. 2 (salvo diversa indicazione specifica negli allegati o negli accordi scritti). Alla scadenza, il contratto si intende tacitamente rinnovato per uguali periodi, salvo disdetta di una delle parti.

6.2 - Recesso Anticipato

Ciascuna delle parti può recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso scritto di almeno **15 (quindici) giorni**. In caso di recesso da parte del Social Media Manager senza il dovuto preavviso, il Committente avrà diritto a trattenere il 50% della Cauzione Performance a titolo di indennizzo forfettario.

6.3 - Risoluzione per Inadempimento (Clausola Risolutiva Espressa)

Il contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., in caso di violazione grave degli obblighi di cui agli Artt. 3 (Mansioni), 4 (Proprietà Intellettuale/Accessi) o 5 (Deposito). La risoluzione del presente contratto comporta automaticamente la risoluzione del Contratto di Locazione collegato, venendo meno il presupposto dello scambio servizi.

Sottoscrizione

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e Data: Savona, 21 dicembre 2025

Firma Autografa di:

Testino Simone
(Il Committente)

Firma Autografa di:

(Il Social Media Manager)

Luogo e Data: _____

Luogo e Data: _____

(Firmare in modo leggibile)

(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

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

Clausole Vessatorie

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Social Media Manager approva specificamente:

- **Art. 4.2** - Cessione Proprietà Intellettuale;
- **Art. 5** - Unificazione Cauzioni e Linea di Credito;
- **Art. 6.2** - Risoluzione e Penali su Deposito.

Approvazione specifica clausole vessatorie:

Firma autografa del Social Media Manager

Indice degli Allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante del contratto:

1. **Allegato D** – Trattamento dei Dati Personali
2. **Allegato F** – Gestione Finanziaria e Depositi
3. **Allegato L** – Locazione e Arredamento (Dettaglio Unità Abitativa)
4. **Allegato P** – Procedura di Modifica degli Allegati
5. **Allegato T** – Condizioni di Risoluzione

Allegato D - Trattamento Dati Personali

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 Personali.

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. Acconsentire 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 F - Gestione Finanziaria

Allegato Protetto – Questo allegato non può essere modificato unilateralmente.

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.

F.1 – Definizione delle Linee Finanziarie

Ai fini del presente contratto, vengono istituite due linee finanziarie formalmente distinte e parallele:

F.1.1 – Linea di Credito (Credito del Firmatario):

Questa linea è costituita 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.

F.1.2 – Linea di Debito (Debito del Firmatario):

Questa linea 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.

Si chiarisce esplicitamente che, in corso di contratto, i debiti maturati (Linea di Debito) non vengono detratti automaticamente dalla Linea di Credito (Deposito Cauzionale).

F.2 – Penali per Ritardo Pagamenti

In caso di mancato accredito di qualsiasi somma dovuta entro la scadenza pattuita, l'importo insoluto verrà immediatamente iscritto nella Linea di Debito.

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 (con conseguente applicazione delle ulteriori penali previste).

Anche le penali maturate verranno iscritte progressivamente nella Linea di Debito.

F.3 – Clausole di Risoluzione per Inadempimento Finanziario

Ogni Contratto di riferimento definisce due valori chiave:

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

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

F.3.1 – Risoluzione per Riduzione della Garanzia:

Il Proprietario ha la facoltà di risolvere il contratto per inadempimento qualora la Linea di Credito 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, il contratto si intende **risolto di diritto** per mancanza di garanzie sufficienti, con applicazione delle procedure di cui all'**Allegato T - Condizioni di Risoluzione del Contratto**.

F.3.2 – Risoluzione Espressa (Art. 1456 c.c.):

Il Proprietario ha il diritto di risolvere il contratto **istantaneamente** qualora la Linea di Debito **superi** la Linea di Credito (saldo netto negativo). Per le conseguenze della risoluzione si veda l'**Allegato T**.

F.4 – Incremento Volontario della Cauzione (Credito)

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

F.5 – Limiti di Responsabilità

Si ribadisce con forza che la Linea di Credito **non costituisce un limite alla responsabilità** del Firmatario.

Il Firmatario rimane pienamente responsabile per tutti gli obblighi e risarcimenti. Qualora, alla fine del rapporto, la Linea di Debito superi la Linea di Credito, il Firmatario è tenuto a saldare l'intera differenza.

F.5.1 – Manleva di Responsabilità per Beni e Animali.

Con la firma del presente contratto, il Firmatario **manleva espressamente il Proprietario** e la sua ditta da qualsiasi responsabilità per furto, smarrimento o danneggiamento dei suddetti animali domestici e beni di valore, **salvo i casi di dolo o colpa grave del Proprietario** espressamente previsti dal Codice Civile italiano o dalle normative europee vincolanti.

Si specifica inoltre che eventuali rivalse per danni a tali beni o animali, causati da altri firmatari, residenti o coinquilini, dovranno essere gestite privatamente tra le parti coinvolte. Il Proprietario è da considerarsi parte terza ed è esente da qualsiasi responsabilità in merito.

F.6 – Gestione Multi-Contratto (Linea Unica)

F.6.1 – Principio della Linea Unica

Qualora tra le medesime parti (**Proprietario** e **Firmatario**) sussistano **più contratti contemporanei** (es. Locazione e Collaborazione), le Linee Finanziarie operano come **linee unificate**.

F.6.2 – Unificazione dei Valori

- **Cauzioni:** I valori versati per ciascun contratto si sommano in un'unica Linea di Credito.
- **Valore Minimo:** I valori minimi definiti nei singoli contratti si sommano a formare la soglia di sicurezza complessiva.
- **Debiti:** Tutti i debiti (indipendentemente dal contratto di origine) confluiscono in un'unica Linea di Debito.

F.6.3 – 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.

F.6.4 – Restituzione Finale

Al termine di **tutti** i rapporti contrattuali, la Linea di Credito residua netta sarà restituita 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.

Allegato L - Contratto di Locazione, Utenze e Arredamento Stanza

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

Il presente allegato disciplina i dettagli relativi all'alloggio offerto all'Firmatario, le utenze incluse, e le modalità di arredamento della stanza assegnata. Il presente allegato è di natura **modificabile** secondo la procedura descritta nella Sezione 5.

L.1 – Contratto di Locazione Collegato

L.1.1 – Riferimento al Contratto di Locazione

L'alloggio è regolato da un **Contratto di Locazione separato** (tipo R), stipulato tra le medesime parti.

Il presente allegato **non definisce** alcun canone di locazione. L'importo può essere nullo o positivo secondo quanto stabilito nel contratto principale.

L.2 – Stanza Assegnata

L.2.1 – Identificazione della Stanza

La stanza assegnata all'Firmatario, nonché la sua natura (**privata** o **condivisa**), sarà concordata tra le parti e specificata nel contratto principale. Per i dettagli si fa riferimento all'articolo preposto del contratto di riferimento.

L.2.2 – Stato della Stanza alla Consegna

La stanza sarà consegnata conforme alle **normative ASL** per l'abitabilità di locali residenziali.

Simone Testino - Ditta Individuale ha richiesto o richiederà tutti i permessi necessari per l'avvio dell'attività ricettiva tramite **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Tale procedura dovrà essere completata **prima della data di arrivo** del Firmatario presso la struttura, ma non necessariamente prima della firma del presente contratto.

Caratteristiche garantite:

- **Impianto elettrico:** Realizzato a norma, conforme alle normative europee (CPR) e italiane (CEI);
- **Intonacatura:** Pareti intonacate e pronte per la finitura;
- **Pavimento e soffitto:** In condizioni regolari e funzionali;
- **Connessione internet:** Predisposizione per la connessione alla rete WiFi della struttura.

L.2.3 – Assenza di Mobili

NOTA IMPORTANTE: La stanza **NON sarà arredata** al momento della consegna.

All'inizio della permanenza, l'unico elemento presente sarà:

- Un **materasso gonfiabile di alta qualità** (altezza circa 70 cm), confortevole e adatto all'uso quotidiano.

Non saranno presenti letto, armadio, scrivania, sedie o altri mobili. L'arredamento della stanza seguirà la procedura descritta nella Sezione 4 del presente allegato.

L.3 – Utenze Incluse nell'Alloggio

L.3.1 – Utenze Attualmente Garantite

Al momento della firma del presente contratto, le seguenti utenze sono **incluse** nell'offerta di alloggio:

Utenze Base:

- **Elettricità:** Luce e alimentazione elettrica per tutti gli ambienti;
- **Acqua:** Acqua calda e fredda per uso domestico;
- **Riscaldamento:** Riscaldamento degli ambienti comuni e della stanza privata;
- **Uso Cucina:** Accesso alla cucina condivisa con tutte le attrezzature funzionanti;
- **Uso Bagno:** Accesso al bagno condiviso in condizioni regolari.

Servizi Digitali:

- **Connessione WiFi:** Internet ad alta velocità (stimata > 100 Mbps, da verificare - la velocità effettiva sarà comunicata in una versione aggiornata del presente allegato);
- **Amazon Prime:** Accesso all'account Amazon Prime della struttura per streaming video e spedizioni rapide.

L.3.2 – Servizi Aggiuntivi Previsti

Il Proprietario prevede di aggiungere ulteriori servizi nel corso del 2026, tra cui potenzialmente:

- Netflix o altri servizi di streaming;
- Ulteriori piattaforme digitali.

Una **versione aggiornata del presente allegato** sarà inviata nei primi mesi del 2026 seguendo la procedura di modifica descritta nella Sezione 5.

L.3.3 – Esclusioni

Non sono incluse nelle utenze:

- Le spese per il vitto (cibo e bevande);
- Le spese per trasporto personale;
- Qualsiasi altra spesa non espressamente menzionata nel presente allegato.

L.4 – Procedura di Arredamento della Stanza

L.4.1 – Premessa

La stanza **NON è arredata** al momento della consegna. All'inizio della permanenza sarà presente unicamente un **materasso gonfiabile di alta qualità** (altezza circa 70 cm).

L'arredamento della stanza sarà definito attraverso un dialogo tra il Firmatario e il Proprietario, scegliendo tra le opzioni seguenti.

L.4.2 – OPZIONE 1 - Mobili Personali del Firmatario

- **Descrizione:** Il Firmatario porta mobili di propria proprietà.
- **Trasporto e Montaggio:** A carico del Firmatario.
- **Costi per ColivingLiguria:** Nessuno.
- **Proprietà:** I mobili rimangono di **proprietà esclusiva del Firmatario**.
- **Fine Contratto:**
 - Il Firmatario può portare via i mobili a proprie spese, oppure
 - Proporli in donazione a ColivingLiguria (comunicando per iscritto **entro 2 mesi** dalla fine del contratto). Il Proprietario valuterà se accettarli.

L.4.3 – OPZIONE 2 - Mobili Nuovi Concordati (50/50)

- **Descrizione:** Le parti concordano l'acquisto di mobili **nuovi**.
- **Trasporto e Montaggio:** Da concordare tra le parti.
- **Costi:** Divisi al **50%** tra Firmatario e Proprietario.
- **Finanziamento:** La quota del Proprietario può essere coperta dal **Bando FESR 1.3.3** (solo mobili nuovi).
- **Proprietà:** I mobili diventano di **proprietà esclusiva di ColivingLiguria**.
- **Fine Contratto:** I mobili **rimangono nella stanza**. Il Firmatario non ha diritto ad asportarli né a rimborsi.

L.4.4 – OPZIONE 3 - Mobili Non Concordati

- **Descrizione:** Il Firmatario acquista mobili (nuovi o usati) **senza accordo preventivo**.
- **Trasporto e Montaggio:** A carico del Firmatario.
- **Costi per ColivingLiguria:** Nessuno (nessun rimborso o assistenza).
- **Proprietà:** I mobili rimangono di **proprietà esclusiva del Firmatario**.
- **Fine Contratto:**
 - Il Firmatario può portare via i mobili a proprie spese, oppure
 - Proporli in donazione a ColivingLiguria (comunicando per iscritto **entro 2 mesi** dalla fine del contratto). Il Proprietario valuterà se accettarli.

L.4.5 – OPZIONE 4 - Mobili Usati/Gratuiti con Trasporto Assistito

- **Descrizione:** Le parti concordano il recupero di mobili **usati o gratuiti** (es. Facebook Marketplace, Subito.it).
- **Trasporto e Montaggio:**
 - ColivingLiguria fornisce: mezzo di trasporto, autista, assistenza;
 - Il Firmatario **partecipa attivamente**: ricerca, smontaggio, carico/scarico, rimontaggio.
- **Costi per ColivingLiguria:** Solo trasporto. Il Bando FESR 1.3.3 **non copre** mobili usati.
- **Proprietà:** I mobili diventano di **proprietà esclusiva di ColivingLiguria**.

- **Fine Contratto:** I mobili **rimangono nella stanza**. Il Firmatario non ha diritto ad asportarli.

L.4.6 – Opzioni Miste

È possibile combinare le diverse opzioni sopra descritte, applicando una scelta diversa per ciascun singolo elemento d'arredo (es. Opzione 1 per la scrivania, Opzione 2 per il letto), purché ciò avvenga entro limiti di ragionevolezza per evitare un'eccessiva complessità gestionale.

L.4.7 – Nota sul Trasporto

ColivingLiguria **non è obbligata** a fornire servizi di trasporto. Il trasporto assistito è offerto **solo nell'Opzione 4** e a discrezione del Proprietario. In ogni caso, qualora si necessiti del trasporto o supporto logistico di ColivingLiguria, è obbligatorio darne **comunicazione anticipata** per consentire l'organizzazione delle risorse.

L.4.8 – Modifiche Strutturali

Qualsiasi modifica alle pareti, impianti, soffitto o pavimento della stanza o delle aree comuni è strettamente regolamentata dall'**Allegato M - Condizioni di Manutenzione**.

In Allegato M sono specificate:

- Le opere permesse e vietate;
- Le procedure per richiedere autorizzazione;
- Le penali in caso di violazione.

In generale, le modifiche sono **permesse e benvenute** previa autorizzazione scritta del Proprietario e approvazione del progetto.

Fine Allegato L - Contratto di Locazione, Utenze e Arredamento Stanza

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 – Notifica della Proposta di Modifica

La proposta di modifica verrà notificata dal Proprietario tramite:

- **Canale:** PEC (all'indirizzo email dell'Firmatario, in assenza di PEC);
- **Contenuto:** Documento PDF firmato digitalmente contenente il testo completo dell'allegato aggiornato;
- **Preavviso:** Almeno **21 (ventuno) giorni** rispetto alla data di entrata in vigore prevista delle nuove norme.

P.3 – Termine per la Risposta

Dal momento della ricezione della notifica, l'Firmatario dispone di un termine perentorio di **7 (sette) giorni** per esercitare una delle seguenti opzioni:

1. **Accettazione delle Modifiche:** L'accettazione si intende perfezionata tramite:
 - La firma del nuovo allegato, oppure
 - **Silenzio-assenso:** Qualora l'Firmatario non comunichi formale disdetta entro il termine dei 7 giorni e permanga nel rapporto contrattuale, le modifiche si considerano automaticamente accettate.
2. **Esercizio del Diritto di Recesso:** Qualora rifiuti le nuove condizioni, l'Firmatario ha diritto di recedere dal contratto:
 - **Senza alcuna penale;**
 - Con restituzione del credito residuo (al netto di eventuali debiti pregressi);
 - Tale volontà deve essere comunicata via PEC (o email) tassativamente **entro il suddetto termine di 7 giorni;**
 - Il contratto si intenderà risolto alla data concordata per il rilascio, che dovrà avvenire prima dell'entrata in vigore delle nuove norme.

P.4 – Effetti del Decorso dei Termini

Decorso inutilmente il termine di 7 giorni senza comunicazione di recesso, le modifiche si intendono **pienamente accettate, vincolanti e irrevocabili**.

Di conseguenza, qualora l’Firmatario decida di recedere successivamente allo scadere del settimo giorno (indipendentemente dal fatto che le nuove regole siano già entrate in vigore o meno), tale azione si configurerà come **recesso anticipato non conforme** o violazione contrattuale, con applicazione delle penali previste dal contratto principale.

P.5 – Definizione di Modifica Positiva

Una modifica si considera “**positiva**” quando:

- Il Proprietario **aggiunge** nuovi servizi, spazi o benefici;
- Il Proprietario **NON rimuove o riduce** alcun servizio, spazio o beneficio esistente.

P.6 – Effetti delle Modifiche Positive

Qualora la modifica al presente allegato sia esclusivamente in positivo:

- L’Firmatario **NON ha il diritto di recedere** dal contratto invocando la modifica dell’allegato;
- L’Firmatario **NON può usare tale modifica** come motivazione per sottrarsi agli obblighi contrattuali;
- La modifica positiva **non costituisce** una “modifica sostanziale” che giustifichi il recesso senza perdita della cauzione;
- La procedura di accettazione/recesso di cui alla Sezione 4 **non si applica** alle modifiche esclusivamente positive.

Esempio: Se il Proprietario aggiunge Netflix alle utenze incluse senza rimuovere alcun servizio esistente, l’Firmatario non può invocare tale modifica per recedere dal contratto.

P.7 – 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:** La stanza o porzione di immobile oggetto del Contratto di Locazione non può essere modificata senza il consenso scritto 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.8 – 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.9 – Tracciabilità e Storico Allegati

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

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.

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 Personali 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 espressamente 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