

## CONTRATTO PER L' UTILIZZO DI SPAZI ATTREZZATI E SERVIZI

tra

La Fondazione Sipario Toscana Onlus, con sede in Cascina (PI) via Tosco Romagnola n. 656 C.F.-P.IVA: 01254480500, la quale interviene al presente atto nella persona del legale rappresentante e Presidente *pro-tempore* Dott.ssa Antonia Ammirati nata a Castrovillari (CS) il 07.09.1968 C.F.: MMRNTN68P47C349D, domiciliata per la carica presso la predetta sede legale, da un lato (di seguito denominata Concedente o Fondazione)

e

Coworking Cascina SRLS, con sede legale in Cascina (PI) via Tosco Romagnola 656, P.IVA e C.F.: 02317510507, in persona del suo legale rappresentante sig. Gamba Paolo nato a Pisa il 11.08.1966 C.F.: GMBPLA66M11G702K, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, (di seguito denominata Utilizzatrice)

### PREMESSO CHE

- A. la Fondazione Sipario Toscana Onlus ha la disponibilità in forza di contratto di concessione in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato da parte del Comune di Cascina rep. N. 12609 del 21.02.1995 e della delibera della Provincia di Pisa n. 275 del 27.7.1998, del compendio immobiliare denominato prima "Politeama" ed oggi "Città del Teatro" sito in Cascina (PI) via Tosco Romagnola n. 656 identificato dal Catasto Urbano del Comune di Cascina (PI) - Foglio 14 part. 547 sub. 9, cat. A/10 Cl. 1 vani 12,5 Sup. Cat. 514mq Rendita Euro 4.160,71, ove la stessa svolge la propria attività istituzionale. Il complesso "Città del Teatro" gode di ogni servizio, dotazione, bene, apparecchiature, attrezzature e servizio correlato alla richiamata attività;
- B. la Fondazione ha manifestato la propria volontà di fornire spazi attrezzati presenti nel complesso immobiliare di cui sopra per lo svolgimento di attività imprenditoriali di fornitura servizi transitori a società, professionisti e/o studenti;
- C. la Coworking Cascina SRLS ha interesse ad usufruire temporaneamente degli spazi attrezzati e dei servizi messi a disposizione dalla Fondazione per lo svolgimento della propria attività sociale di Coworking;

Tutto ciò premesso, le parti

### CONVENGONO QUANTO SEGUE

#### 1 - PREMESSA

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### 2 - OGGETTO

La Fondazione concede in uso all'utilizzatrice spazi attrezzati ubicati presso il complesso immobiliare "Città del Teatro" - così come individuati anche graficamente ed elencati nel separato allegato denominato "Fornitura di spazi attrezzati e servizi" che sottoscritto dalle parti forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura - per lo svolgimento della propria attività sociale di coworking;



### 3 - DURATA E RINNOVI

La durata del presente contratto è stabilita in mesi 24 (ventiquattro) a partire dal giorno 01.01.2019 e si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da inviarsi all'altra almeno sei mesi prima della naturale scadenza, a mezzo di lettera raccomandata a.r. o posta certificata.

### 4- RECESSO ANTICIPATO E PENALE

Le parti pattuiscono che in caso di recesso anticipato, fatto salvo il caso di recesso della Concedente per circostanze e/o eventi estranei alla volontà di quest'ultima (punto 11- e 12- infra), dovrà essere corrisposta dalla parte recedente una penale pari 6 mensilità calcolate sul valore capitale del corrispettivo dovuto per il mese precedente alla data di ricevimento della comunicazione di scioglimento anticipato.

### 6- CORRISPETTIVO

Per l'utilizzo degli spazi e dei servizi come precisati nell'allegato denominato "Fornitura di spazi attrezzati e servizi" l'Utilizzatrice si impegna a versare un importo forfettario mensile pari ad Euro 600,00 (seicento/00) per i primi sei mesi di utilizzo decorrenti dal 01.01.2019. Dal 01 luglio 2019 l'importo mensile dovuto sarà pari ad 800,00 (ottocento/00). In aggiunta agli importi sopra specificati l'Utilizzatrice si impegna altresì a corrispondere mensilmente alla Concedente il 50% oltre IVA del ricavo mensile derivante della propria attività di Coworkin svolta presso la "Città del Teatro". Il pagamento del corrispettivo dovrà essere eseguito entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a mezzo di bonifico bancario alle coordinate della Banca Popolare di Lajatico - Filiale di Pisa Cisanello, ABI 05232 CAB 14002 C/C 6702 CIN J, IBAN: IT 96 J 05232 14002 000000006702, intestato a FONDAZIONE SIPARIO TOSCANA Onlus. Il mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo sopra quantificato produrrà di diritto la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e del punto 15-(infra).

### 7- OBBLIGHI SPECIALI DELL'UTILIZZATRICE

L'Utilizzatrice si impegna ad utilizzare e conservare i locali, i beni mobili, gli impianti e servizi oggetto del presente contratto con diligenza, ordine e pulizia ed in conformità di eventuali disposizioni e/o usi comportamentali stabiliti dalla Fondazione all'interno dei locali della "Città del Teatro" di cui l'Utilizzatrice si assume l'onere di prenderne conoscenza. La società Coworking Cascina SRLS allo scioglimento del vincolo contrattuale - qualunque ne sia la causa - si obbliga a riconsegnare alla Concedente quanto concesso in uso in perfette condizioni salvo il normale deterioramento per l'utilizzo. La riconsegna non potrà essere ritardata per alcun motivo o ragione, rinunciando sin d'ora l'Utilizzatrice ad opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

L'Utilizzatrice si impegna a gestire gli accessi e la consegna chiavi ai sub-utilizzatori del servizio di coworking svolto dalla medesima, rispondendo personalmente di qualunque danno e/o pregiudizio possa derivare alla Concedente come meglio precisato nel successivo punto 13-. L'attività svolta dovrà essere oggetto di report/rendiconto mensile da inviare entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese all'amministrazione della Concedente.

L'utilizzatrice potrà usufruire del sito web e canali social esistenti e gestiti dalla Fondazione, previo accordo scritto con quest'ultima sulle modalità, tempistiche e contenuti della diffusione. Provvederà

altresì alla sistemazione e verifiche di funzionamento del sistema di allarme, ed al servizio di pulizia delle aree in Suo uso.

L'Utilizzatrice si impegna altresì a svolgere all'interno dei locali oggetto della presente scrittura attività lecite e a mantenere un atteggiamento rispettoso anche della privacy altrui. Il personale dell'Utilizzatrice è obbligato per l'intera durata del contratto al rispetto delle norme antinfortunistiche vigenti comprese quelle in materia di pubblica sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, nonché le disposizioni interne della Fondazione Sipario Toscana Onlus, che dichiara di conoscere.

L'Utilizzatrice dovrà rispettare il seguente orario di accesso ed utilizzo della struttura dalle ore 9,00 alle ore 19,00 (esclusi i festivi). Eventuali modifiche all'orario ed ai giorni di accesso dovranno essere concordati per iscritto dalle parti.

La Concedente si riserva la facoltà di risolvere con effetto immediato il presente accordo nel caso in cui l'Utilizzatrice non dovesse attenersi alle predette regole comportamentali secondo quanto previsto dal successivo punto 15-.

#### 8 – ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

L'Utilizzatrice non potrà, senza il consenso scritto della Concedente, apportare alcuna innovazione, modifica, miglioria o sostituzione e comunque eseguire lavori sui beni detenuti, in qualunque loro parte. In tal caso la Fondazione potrà chiederne l'eliminazione a cura e spese dell'Utilizzatrice salvo gli eventuali maggiori danni, oppure potrà ritenere le addizioni apportate senza dover corrispondere a quest'ultima alcun rimborso o indennità al riguardo.

#### 9- DESTINAZIONE ED UTILIZZO

L'Utilizzatrice si impegna ad utilizzare quanto oggetto del presente contratto per lo svolgimento della sola attività di coworking e affini. Non potrà in nessun caso cedere le attrezzature in oggetto né il presente contratto. L'utilizzatrice dichiara espressamente che i locali, i beni mobili, le attrezzature ed i servizi di cui allegato "Forniture di spazi attrezzati e servizi" sono idonei alla destinazione d'uso ed in buono stato di conservazione ed efficienza. L'utilizzatrice, quale custode dei predetti beni, si impegna a curarne il normale funzionamento ed a provvedere alla loro manutenzione.

L'inosservanza di quanto pattuito alla presente clausola comporterà la risoluzione immediata ed automatica del contratto.

#### 10 – ONERI

Sono interamente a carico dell'Utilizzatrice tutti i costi e le spese imputabili alla gestione della propria attività sociale, ivi compresi quelli per il materiale di consumo relativo alla predetta gestione.

#### 11-CONDIZIONE DI EFFICACIA CONTRATTUALE

Resta espressamente pattuito tra le parti che nel caso di sopravvenuta indisponibilità dei locali e delle aree oggetto del presente contratto per causa indipendente dalla volontà della Concedente quale: il venir meno della detenzione del complesso immobiliare denominato "Città del Teatro" (cfr punto A della premessa) di cui l'utilizzatrice dichiara di essere stata edotta, o il mancato rilascio delle autorizzazioni allo svolgimento dell'attività oggetto del contratto, il presente accordo perderà efficacia e si intenderà risolto con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione scritta da



inviarsi tramite posta a.r. senza alcun costo e/o penalità, come stabilito anche ai punti 3- e 12- della presente scrittura.

## 12 – ESONERO RESPONSABILITA'

L'utilizzatrice dichiara espressamente di esonerare la Concedente da ogni responsabilità o per difetto, diniego o revoca di concessioni e/o licenze amministrative, o per ogni altro effetto causato da provvedimenti della pubblica autorità e da disposizioni di legge che rendano impossibile la prosecuzione dei rapporti contrattuali stabiliti nel presente atto, anche se dipendenti dalla natura dei beni concessi in uso. In tale ipotesi, lo scioglimento del contratto non comporterà alcun risarcimento del danno o indennità di sorta a favore dell' Utilizzatrice. Quanto stabilito ha valore anche nel caso in cui si interrompa il presente rapporto a causa della sopravvenuta indisponibilità dei locali e delle aree in cui questa viene esercitata per cause indipendenti dalla volontà della Fondazione.

L'Utilizzatrice nell'osservare il pieno e scrupoloso rispetto delle disposizioni di legge tutte, comprese quelle di pubblica sicurezza, sulla prevenzione infortuni, regolamenti comunali e quant'altro, esonera espressamente la Concedente da qualsiasi responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale per quanto concerne le attività svolte dalla Coworking Cascina SRLS, compresa quella derivante da un utilizzo improprio/o illegale della connessione internet da parte della stessa Utilizzatrice o di suoi dipendenti, collaboratori e/o terzi dalla stessa autorizzati all'uso.

L'Utilizzatrice esonera, in ultimo, la Concedente da responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da caso fortuito, nonché da fatti od omissioni dolosi o colposi di terzi in genere, compresi furti, allagamenti, ecc.

## 13-RESPONSABILITÀ

L'Utilizzatrice è direttamente responsabile verso la Concedente e i terzi dei danni causati per sua colpa da ogni abuso o trascuratezza nell'uso degli spazi, attrezzature e servizi oggetto del presente contratto, sia per fatto proprio che di suoi dipendenti o incaricati o altre persone autorizzate.

A tal fine la medesima si obbliga a stipulare - consegnandone copia alla Concedente alla sottoscrizione del presente accordo ed a mantenere in vita per tutta la durata del contratto e per un congruo massimale- una polizza assicurativa contro i rischi derivanti dall'attività esercitata a copertura dei beni in utilizzo sia per fatto proprio che di suoi incaricati o altre persone autorizzate e per responsabilità civile. A richiesta della Concedente, l'utilizzatrice dovrà esibire, di volta in volta, copia delle quietanze di pagamento del premio.

## 14 – ACCESSI

La Concedente potrà, in qualunque momento, effettuare ispezioni per verificare il rispetto di quanto previsto dal presente contratto.

## 15 – CAUSA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le pattuizioni del presente contratto hanno carattere essenziale, formano un unico e inscindibile contesto, sì che per patto espresso, la violazione da parte del gestore anche di una soltanto delle clausole sopra riportate comporterà ipso- iure la risoluzione del presente contratto su richiesta della Fondazione, costituendo l'inadempimento, risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.. In tal caso, salvo il diritto della Concedente a percepire quanto di sua spettanza ed al risarcimento di tutti i danni, l'Utilizzatrice è obbligato a riconsegnare immediatamente quanto oggetto del presente contratto ai sensi del sopra esposto punto 7-.

## 16 - PRIVACY

Le parti si impegnano reciprocamente a non divulgare dati e/o informazioni di cui possono venire a conoscenza nell'esecuzione del presente contratto di fornitura di spazi attrezzati e servizi. Le medesime danno altresì espressamente atto che ognuna sarà titolare del trattamento dei dati personali rispettivamente per la propria attività, adottando pertanto ciascuna i propri modelli organizzativi in ottemperanza agli adempimenti prescritti dal GDPR 679/2016. Pertanto non sussisterà tra le medesime alcun rapporto di co-titolarietà e/o responsabilità per il trattamento e la protezione dei dati personali.

## 17 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente atto sono a carico della parte Concedente mentre quelle di registrazione a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

## 18- RINVIO

Esclusivamente per quanto non previsto espressamente dalla presente scrittura, le parti rinviando alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto, Cascina 03 gennaio 2019

- allegato "Grafico identificativo degli spazi attrezzati e servizi"

Fondazione Sipario Toscana Onlus

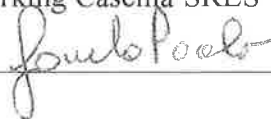
Coworking Cascina SRLS

FONDAZIONE SIPARIO TOSCANA ONLUS

Via Tusco Romagnolo, 656

56021 CASCINA (Pisa)

Partita IVA 0125840500



Le parti dichiarano altresì di aver preso visione di tutte le clausole del presente contratto che confermano e accettano, nonché di approvare specificamente ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 c.c. le seguenti condizioni: 3- DURATA E RINNOVI, 4- RECESSO ANTICIPATO E PENALE, 5- DEPOSITO CAUZIONALE, 6- CORRISPETTIVO, 7- OBBLIGHI SPECIALI DEL CONDUTTORE, 8- ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI, 9 - DESTINAZIONE ED UTILIZZO, 10-ONERI, 11 - CONDIZIONE DI EFFICACIA CONTRATTUALE, 12 - ESONERO RESPONSABILITÀ, 13- RESPONSABILITÀ, 14- ACCESSI, 15-CAUSA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Fondazione Sipario Toscana Onlus

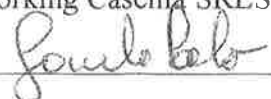
Coworking Cascina SRLS

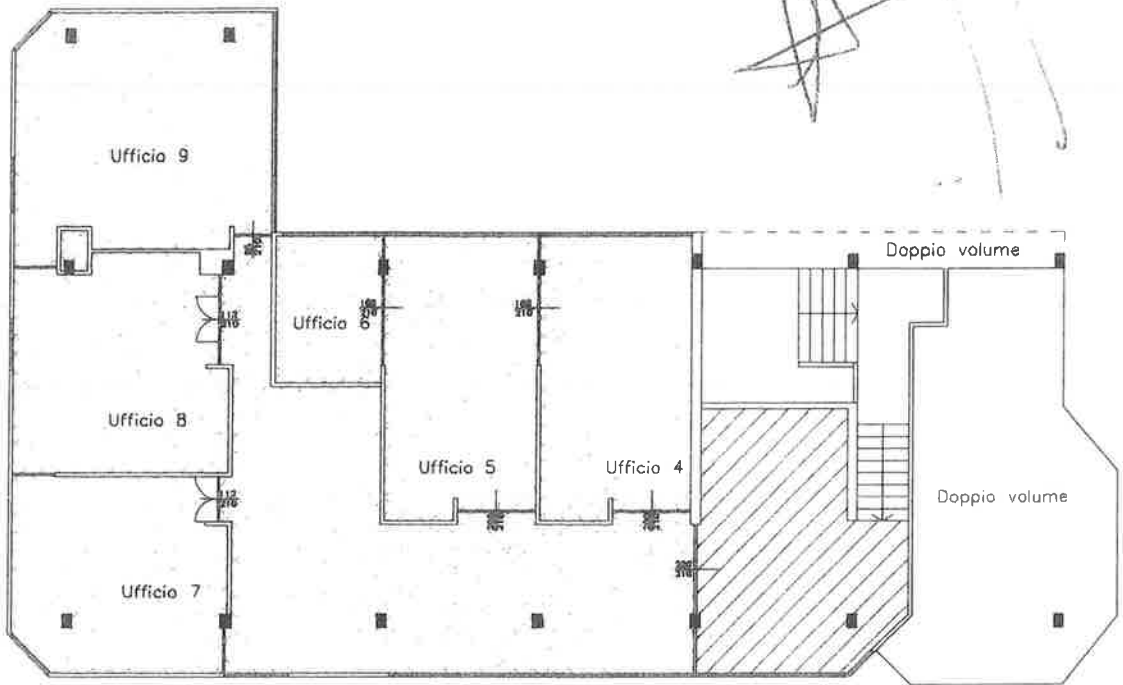
FONDAZIONE SIPARIO TOSCANA ONLUS

Via Tusco Romagnolo, 656

56021 CASCINA (Pisa)

Partita IVA 0125840500





PIANTA PIANO PRIMO

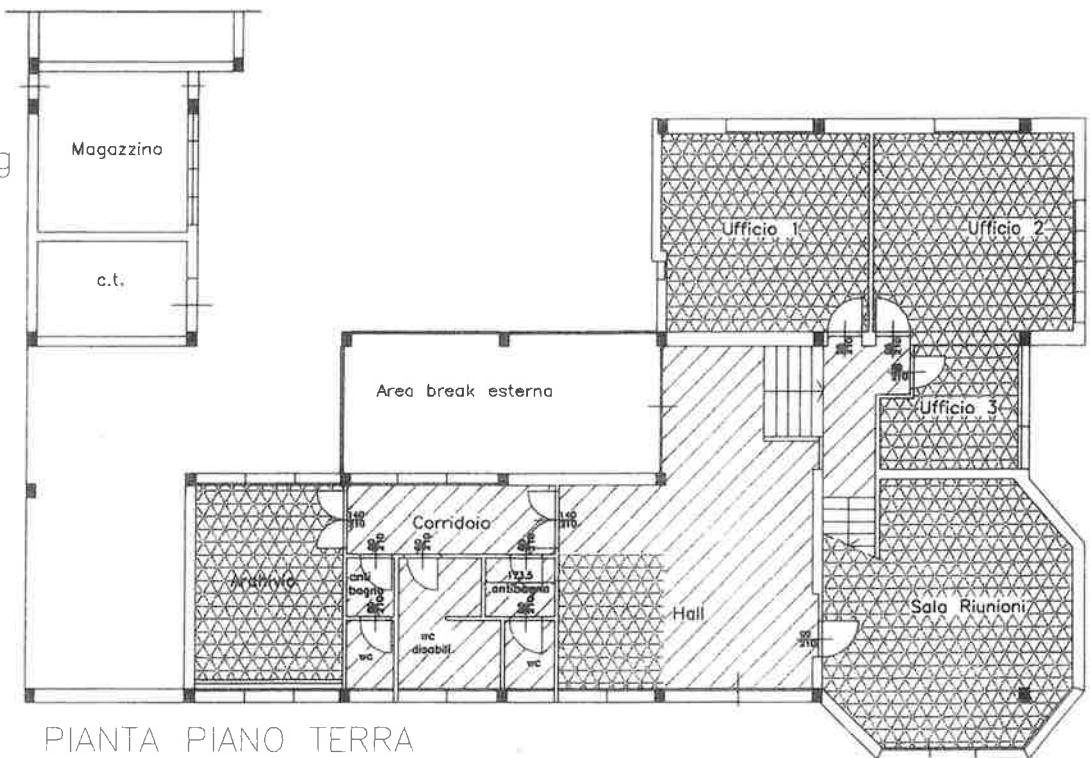
area comune



area coworking



area onlus



PIANTA PIANO TERRA

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PISA  
Codice Identificativo del contratto TZZ19T000463000ZH

In data 24/01/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 19012416243217957 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da 01254480500 e trasmessa da  
STELLI STEFANO

Il contratto e' stato registrato il 24/01/2019 al n. 000463-serie 3T  
e codice identificativo TZZ19T000463000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : AMMIRATI  
Durata dal 01/01/2019 al 01/01/2021 Data di stipula 01/01/2019  
Importo del canone 8.400,00 n.pagine 5 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

\_\_N. \_\_CODICE FISCALE \_\_RUOLO \_\_N. \_\_CODICE FISCALE \_\_RUOLO  
001\_01254480500 \_\_A\_\_001\_02317510507 \_\_B\_\_  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 168,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 4160,71  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di CASCINA Prov. PI  
VIA TOSCO ROMAGNOLA 656

Li, 24/01/2019

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RLI12)

In data 24/01/2019 alle ore 16:24 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 19012416243217957 il file  
RLI12000000007274760

contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:  
codice fiscale : STLSFN70R07G702T  
cognome e nome : STELLI STEFANO

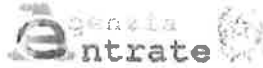
Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 232,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 24/01/2019





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 19012416243217957

NOME DEL FILE : RLII2000000007274760

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	01254480500	-----

SPETT. AGENZIA DELL'ENTRATE DI PISA

Galleria G.B. Gerace 7/15 56124 PISA

Oggetto: Variazione art.6 contratto N. 000463 Serie 3T codice identificativo TZZ19T0004630007H, registrato il 24-01-2019.

In riferimento al contratto in oggetto si comunica che l'art. 6 dello stesso subisce la seguente variazione:

6- CORRISPETTIVO

Per l'utilizzo degli spazi e dei servizi come precisati nell'allegato denominato "Fornitura di spazi attrezzati e servizi" l'Utilizzatrice si impegna a versare un importo forfettario mensile pari ad Euro 600,00 (seicento/00) per i primi sei mesi di utilizzo decorrenti dal 01.01.2019. Dal 01 luglio 2019 l'importo mensile dovuto sarà pari ad 800,00 (ottocento/00). In aggiunta agli importi sopra specificati l'Utilizzatrice si impegna altresì a corrispondere mensilmente alla Concedente il 50% del ricavo netto mensile derivante della propria attività di Coworking svolta presso la "Città del Teatro". Il pagamento del corrispettivo dovrà essere eseguito entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a mezzo di bonifico bancario alle coordinate della Banca Popolare di Lajatico – Filiale di Pisa Cisanello, ABI 05232 CAB 14002 C/C 6702 CIN J, IBAN: IT 96 J 05232 14002 000000006702, intestato a FONDAZIONE SIPARIO TOSCANA Onlus. Il mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo sopra quantificato produrrà di diritto la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e del punto 15-(infra).

Fondazione Sipario Toscana Onlus  
FONDAZIONE SIPARIO TOSCANA ONLUS  
Via Tosco Romagnolo, 656  
56021 CASCINA (Pisa)  
Partita IVA 01254480500

Coworking Cascina SRLS



CASCINA 30-09-2018

Le parti dichiarano altresì di aver preso visione di tutte le clausole del contratto che confermano e accettano, nonché di approvare specificamente ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 c.c. le seguenti condizioni variate: 6- CORRISPETTIVO.

Fondazione Sipario Toscana Onlus  
FONDAZIONE SIPARIO TOSCANA ONLUS  
Via Tosco Romagnolo, 656  
56021 CASCINA (Pisa)  
Partita IVA 01254480500

Coworking Cascina SRLS

