



## CONTRATTO DI COWORKING / COSTUDYING

La società ANTICAFÈ SAS DI PENUTI CHRISTIAN & C., con sede in Pavia, registrata presso il registro delle imprese 05/07/2024, P. I. - C. F. e numero registro delle imprese: 02963150186 in persona del legale rappresentante Penuti Christian, nato a Pavia il 04/07/1975 codice fiscale PNTCRS75L04G388D.

(d'ora in avanti denominato "**Concedente**")

e

Il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, partita iva numero \_\_\_\_\_, e residente presso: \_\_\_\_\_.

(d'ora in avanti "**Utilizzatore**")

### PREMESSO:

- che il Concedente dispone di uno spazio di lavoro/studio condiviso, o coworking/costudying, presso Vicolo Porta Stoppa 1/3/5 in Pavia, di munito di postazioni di lavoro/studio attrezzate per la vita quotidiana lavorativa o di studio, con le dotazioni che verranno indicate in seguito;
- che il Concedente integra lo spazio menzionato con una Sala Riunioni adibita per l'Utilizzatore che potrà usufruire nei modi e nei tempi indicati nel contratto;
- che il Concedente integra lo spazio menzionato con una Sala di 3 Postazioni Singole Dedicata adibita per gli utilizzatori che potranno usufruire nei modi e nei tempi indicati nel contratto.
- che l'Utilizzatore ha interesse a usufruire, delle aree comuni per l'esercizio della propria attività lavorativa o di studio;
- che essendo le parti due soggetti autonomi ed indipendenti, con la sottoscrizione del presente accordo non vogliono instaurare né un rapporto di lavoro subordinato, né un contratto di locazione;
- che avendo le parti interesse reciproco a voler concludere un accordo,

stipulano e convengono quanto segue:

### Art. 1 - Premesse

1. Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente contratto.

## **Art. 2 - Oggetto**

1. Il presente accordo ha ad oggetto il servizio di utilizzo delle postazioni presenti nell'ufficio di proprietà del Concedente dietro versamento del relativo corrispettivo.
2. il Concedente concede all'Utilizzatore lavoratore o studente l'utilizzo di 1 delle 23 postazioni e accesso secondo le modalità previste al punto 9, nonché accesso agli spazi comuni, tra cui l'area attrezzata.
3. il Concedente concede all'Utilizzatore lavoratore (no studente) l'utilizzo di 1 delle 3 postazioni della Sala delle postazioni singole dedicate e accesso secondo le modalità previste al punto 9, nonché accesso agli spazi comuni, tra cui l'area attrezzata.
4. il Concedente concede all'Utilizzatore lavoratore o studente l'accesso alla sala riunioni/studio secondo le modalità previste al punto 9, nonché accesso agli spazi comuni, tra cui l'area attrezzata.
5. L'Utilizzatore dichiara di aver già visitato lo spazio Coworking/ costudying e di averlo ritenuto idoneo all'uso convenuto. Pertanto non potrà avere nessuna contestazione od eccezione in merito, a meno di vizi occulti non evidenti al momento della visita.
6. Lo spazio potrà essere utilizzato dall'Utilizzatore per un numero massimo totale di 8 ore al giorno, rispettando gli orari dello spazio Coworking/costudying.
7. Lo spazio coworking/costudying sarà aperto al pubblico 5 giorni su 7, dal lunedì al venerdì, dalle ore 8 alle ore 18. Lo spazio coworking/costudying sarà aperto anche il sabato dalle ore 8.00 alle ore 18.00 salvo l'utilizzo dello stesso per eventi privati programmati.

## **Art. 3 - Dotazione per l'Utilizzatore**

1. Le postazioni condivise avranno a disposizione le seguenti dotazioni:

- Tavolo da 6 o 8 postazioni, sedia, cestino
- se richieste cuffie antirumore
- arredamento funzionale
- ambiente curato nei dettagli
- connessione internet/prese di corrente
- varie

2. Le postazioni singole dedicate avranno a disposizione le seguenti dotazioni:

- scrivania, sedia, cestino
- se richieste cuffie antirumore
- arredamento funzionale
- ambiente curato nei dettagli
- connessione internet/prese di corrente
- varie

3. La sala riunioni / studio avrà a disposizione le seguenti dotazioni:

- tavolo da massimo 8 postazioni, sedie, cestino
- monitor TV 32"
- lavagna magnetica a parete
- arredamento funzionale
- ambiente curato nei dettagli
- connessione internet/prese di corrente
- varie

4. L'accesso alla sala riunioni/studio sarà per un numero massimo totale di 8 ore al giorno.

Nel caso in cui l'Utilizzatore volesse usufruire della sala riunioni oltre il numero indicato di ore, si avrà una maggiorazione che verrà concordata tra le parti.

5. La sala riunioni andrà riservata tramite prenotazione da effettuare almeno 48 ore prima

#### **Art. 4 - Natura del contratto**

1. Il Concedente dichiara e garantisce all'Utilizzatore di essere in possesso dei requisiti di idoneità tecnico-professionale, nonché dell'esperienza, della capacità e dell'organizzazione imprenditoriale necessarie per assicurare la puntuale esecuzione dei servizi di cui al presente contratto.

2. Le parti sono soggetti autonomi e distinti, non configurandosi pertanto né lavoro di tipo subordinato né un contratto di locazione, data la natura del rapporto contrattuale incentrato sull'attività professionale.

3. Dal presente contratto non scaturiscono a favore dell'Utilizzatore diritti reali di qualunque natura sull'immobile, essendo i diritti elencati solamente derivanti dalla natura della prestazione professionale.

4. Con la sottoscrizione del contratto le parti non intendono in alcun modo costituire un'associazione tra imprese o qualsiasi altra forma associativa.

#### **Art. 5 - Durata**

2. L'Utilizzatore potrà usufruire dello spazio concessogli, nei modi e nelle forme previste dall'articolo 2 del presente accordo.

#### **Art. 6 - Corrispettivo e modalità di pagamento**

1. Il corrispettivo per l'utilizzo del coworking, includendo tutti i servizi indicati all'interno del presente contratto sarà di euro 6 (SEI) per ogni ora di utilizzo con possibilità di concordare piani tariffari personalizzati per pacchetto ingressi giornaliero/settimanale.

2. Il corrispettivo per l'utilizzo del costudying, includendo tutti i servizi indicati all'interno del presente contratto sarà di euro 5 (CINQUE) per ogni ora di utilizzo con possibilità di concordare piani tariffari personalizzati per pacchetto ingressi giornaliero/settimanale.
3. Il corrispettivo sopra indicato verrà pagato mediante: contanti, carta debito/credito, bonifico bancario e mezzi di pagamento telematici.
4. Il Concedente emetterà scontrino fiscale, valevole come quietanza di pagamento, una volta ricevuto il pagamento.
5. Eventuali ulteriori prestazioni verranno autonomamente concordate e fatturate a consuntivo.

### **Art. 7 - Obblighi dell'Utilizzatore**

1. L'Utilizzatore si assume la responsabilità per eventuali danni arrecati alle attrezzature, ai locali, o agli spazi in cui essi sono situati.
2. L'Utilizzatore accetta di sollevare il Concedente da qualsiasi responsabilità, per furti o danneggiamenti eventualmente subiti dalle proprie attrezzature e/o arredi presenti all'interno della sala open space Coworking/costudying, della sala postazioni singole, dei wc e della Sala Riunioni. L'Utilizzatore s'impegna a non lasciare nella postazione denaro, computer portatili o altri oggetti di valore, sollevando espressamente il Concedente da ogni responsabilità nel caso di furto, scasso, incendio, danni derivanti da forza maggiore, rinunciando ad avanzare qualsiasi pretesa o richiesta di risarcimento danni.
3. Ogni variazione afferente ai dati e alle informazioni fornite dall'Utilizzatore che intervenga in un momento successivo alla stipulazione del accordo dovrà essere prontamente dallo stesso comunicata per iscritto al Concedente. -> forse non serve questo comma !??
4. Ogni onere manutentivo, di custodia o quant'altro necessario per la tutela e la conservazione del bene sarà a carico dell'Utilizzatore. -> anche questo comma non mi sembra serva !??
5. L'Utilizzatore dichiara di manlevare il Concedente da qualsivoglia responsabilità dovesse derivargli da un utilizzo improprio e/o illegale di software installati sul computer dell'Utilizzatore stesso senza che questi sia in possesso della relativa licenza di utilizzo.
6. L'Utilizzatore dichiara di manlevare il Concedente da qualsivoglia responsabilità dovesse derivargli da un utilizzo improprio e/o illegale della connessione internet da parte dell'Utilizzatore medesimo.
7. L'Utilizzatore si impegna a svolgere all'interno dei locali attività lecite e a mantenere un atteggiamento rispettoso e collaborativo verso i presenti.
8. Il Concedente, sia durante il periodo di vigenza del presente accordo che successivamente, è esonerato da qualsivoglia responsabilità da custodia in ordine ai beni di proprietà dell'Utilizzatore e, in particolare, in caso di furto, danneggiamento o manomissione degli stessi.
9. Il Concedente, non potrà in ogni caso essere ritenuto responsabile di eventuali interruzioni o malfunzionamenti del servizio dovuti a caso fortuito, cause di forza maggiore o a cause in alcun modo imputabili allo stesso (quali, a titolo esemplificativo disfunzioni della rete o

interruzioni da parte dei gestori della rete) o dei servizi non gestiti direttamente dallo stesso e sui quali non è possibile esercitare alcun potere di controllo e/o vigilanza.

10. L'Utilizzatore separatamente sottoscrive il regolamento disciplinare, che è parte integrante del presente documento.

11. Nel caso in cui venga utilizzata la Sala Riunioni, l'Utilizzatore sarà tenuto a far rispettare anche agli altri partecipanti le regole comportamentali già richiamate.

### **Art. 8 - Divieto di domiciliazione fiscale**

1. È fatto divieto all'Utilizzatore di poter utilizzare lo spazio coworking/costudying come domiciliazione fiscale, legale e/o per ricevere atti giudiziari.

2. È data la possibilità all'Utilizzatore di poter ricevere posta ordinaria, pacchi e qualsiasi altro tipo di corrispondenza, manlevando in ogni caso il Concedente da ogni responsabilità riguardante il contenuto degli stessi.

3. L'Utilizzatore non potrà utilizzare la sede del coworking/costudying per poter creare biglietti da visita con la sede dello stesso.

### **Art. 9 - Prenotazione**

1. L'Utilizzatore dovrà effettuare una prenotazione dell'effettivo utilizzo direttamente sul sito solo nei seguenti casi (diversamente non è necessaria la prenotazione):

- Per l'utilizzo dello spazio coworking/costudying per gruppi di minimo 4 persone - massimo 10 persone
- Per l'utilizzo della postazione singola (solo per i coworkers)
- Per l'utilizzo della sala riunioni / studio (per gli studenti è possibile prenotare la sala studio per un minimo di 2h e massimo 4h e per gruppi di minimo 3 persone.)
- Per eventi privati almeno 48 prima

2. In caso di mancata prenotazione, il Concedente non garantisce all'Utilizzatore la possibilità di poter usufruire dello spazio di cui al presente contratto.

### **Art. 10 - Obblighi del Concedente**

1. Il Concedente curerà le prestazioni oggetto del presente Contratto in piena autonomia e sotto la propria responsabilità, scegliendo e disponendo degli spazi, dei mezzi e delle modalità. Resta inteso pertanto che, fermi i diritti riconosciuti all'Utilizzatore in conformità al contratto, ogni prerogativa decisionale afferente alla organizzazione logistica ed operativa dell'immobile entro cui giace lo studio rimarrà in capo al Concedente.

2. Il Concedente è tenuto a rispettare la normativa in materia di salute e sicurezza nel luogo di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 garantendo all'Utilizzatore i maggiori standard di sicurezza possibili.

3. Il dichiara di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e/o di danni arrecati dalle persone presenti entro lo studio, quali professionisti, collaboratori o dipendenti, personale o collaboratori o cose del concessionario o di terzi nell'esecuzione della prestazione di cui al presente contratto, nonché ogni responsabilità afferente alla gestione del coworking/costudying.

4. Il Concedente deve garantire all'Utilizzatore l'accesso alla postazione quando dovuto secondo l'art. 2 di tale accordo, inoltre dovrà garantire un'idonea possibilità d'uso delle dotazioni indicate nell'art.3.

5. Il Concedente si fa garante del pagamento di tutti i servizi di energia elettrica, acqua, gas ed ogni qual tipo di onere economico imposto dal proprietario dell'immobile.

#### **Art. 11 - Cessazione del contratto**

1. In caso di cessazione degli effetti del presente accordo per scadenza o altre cause, l'Utilizzatore si obbliga a liberare la postazione utilizzata e eventuali cassettiere o mobili presenti all'interno dell'ufficio del Concedente da qualsivoglia bene personale.

#### **Art. 12 - Divieto di cessione**

1. È fatto divieto all'Utilizzatore di cedere ad altri, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte il Contratto e le relative prestazioni od ogni eventuale diritto nascente, connesso, o dipendente dallo stesso.

2. Il Concedente potrà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento del danno.

#### **Art. 13 - Clausola risolutiva espressa**

1. Le parti convengono che il presente accordo potrà essere risolto da parte del Concedente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile nel caso in cui l'Utilizzatore si sia reso inadempiente alle obbligazioni previste dal contratto.

#### **Art. 14 - Riservatezza**

1. Le parti si obbligano a mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione e di trasmissione dati, di cui vengano in possesso e, comunque, a conoscenza, a non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e a non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente contratto.

2. L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del presente contratto.

3. Le parti sono responsabili per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di segretezza anzidetta.

### **Art. 15 - Privacy**

1. In seguito al conferimento dell'incarico del presente contratto, le parti verranno a contatto con dati personali necessari per l'esecuzione del presente incarico.

2. Le parti, nell'espletamento dei rispettivi compiti, dovranno attenersi agli obblighi di riservatezza e di sicurezza imposti dal Regolamento UE 2016/679, nonché alle specifiche istruzioni impartite. In particolare le parti sono tenute a:

- trattare i soli dati necessari per l'espletamento dei propri incarichi;
- non diffondere i dati in cui è venuto in possesso al di fuori dei casi in cui è consentito dalla legge o previsto dalle norme contrattuali;
- curare la necessaria riservatezza dei dati in questione mettendo in atto le cautele idonee ad evitare che terzi non autorizzati possano accedere ai suddetti dati.

3. Il mancato rispetto da parte del Concedente e dell'Utilizzatore degli obblighi di cui al presente articolo, comporterà l'obbligo per la parte inadempiente di tenere indenne l'altra nel caso di richieste di risarcimento dei danni cagionati a terzi.

### **Art. 16 - Foro competente**

1. Il presente contratto sarà soggetto e deve intendersi interpretato e regolato in conformità alla legge italiana.

2. Per le controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente contratto le parti si obbligano a fare preventivo ricorso al procedimento di mediazione finalizzato alla conciliazione indicando fin da ora la competenza dell'Organismo di Mediazione presso la C.C.I.A.A. di PAVIA.

3. Il ricorso al procedimento di mediazione finalizzato alla conciliazione è condizione di procedibilità per l'instaurazione del giudizio.

4. Qualora entro il termine di 90 giorni la procedura non sia definita o in caso di mancato raggiungimento di un, tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato, secondo il regolamento di arbitrato della camera di commercio di PAVIA.

5. L'arbitro sarà unico e nominato dalle parti, o, in caso di disaccordo, nominato in conformità al regolamento della camera di commercio competente.

6. L'arbitrato ha natura rituale ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.806 e ss. c.p.c. L'arbitro decide secondo diritto dopo avere tentato la conciliazione delle parti. Si osservano le disposizioni del codice di procedura civile in materia di arbitrato rituale.

7. Ogni controversia che non debba essere decisa dalle disposizioni che precedono, è di competenza del foro Foro competente in base alla territorialità.

### **Art. 17 - Allegati**

1. Il presente accordo sarà costituito dai seguenti allegati:

- regolamento disciplinare coworking
- planimetria coworking

### **Art. 19 - Oneri e spese fiscali**

1. Gli oneri e le spese del presente contratto, qualora fossero necessarie, nonché le spese relative al presente atto saranno equamente ripartite tra le parti.

### **Art. 20 - Clausole finali**

1. Il presente contratto, di cui fanno parte integrante e sostanziale le premesse, e tutti gli allegati indicati, abroga e sostituisce ogni accordo, intesa, negoziazione, scritta od orale, intervenuta in precedenza tra le parti e concernente l'oggetto di questo contratto.

2. L'Utilizzatore dovrà dare immediata comunicazione al Concedente di ogni eventuale cambiamento o variazione che dovesse intervenire successivamente alla stipula del presente accordo riguardante la sua denominazione sociale, sede sociale, ed altri dati relativi alla sua impresa.

3. Le pattuizioni di cui al presente contratto sono il frutto di specifica trattativa e sono state liberamente concordate tra le parti.

4. Per quanto non espressamente disposto e previsto nel presente Contratto, **si rinvia espressamente alle disposizioni contenute nel codice civile e alla legge italiana.**

\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

#### **Il Concedente**

ANTICAFE' SAS DI PENUTI CHRISTIAN & C.  
Vicolo Porta Stoppa 1/3/5  
27100 PAVIA  
P. I. - C. F.: 02963150186  
anticafe\_pavia@legalmail.it

**L'Utilizzatore**