

## CONTRATTO

Con la presente scrittura privata tra

**San Servolo srl** società in house della Città metropolitana di Venezia, con sede in Venezia, Isola di San Servolo n. 1, P.IVA 03544490273, rappresentata dall'Amministratore Unico, dott. **Simone Cason**, di seguito denominata San Servolo srl o anche Parte e congiuntamente Parti,

e

**Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia**, con sede legale in Roma, via Tuscolana n. 1520, P.IVA 01602510586 rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.ssa **Marta Donzelli**, di seguito denominata Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia o anche Il Centro Sperimentale di Cinematografia o Fondazione, Parte e congiuntamente Parti,

### Premesso

- a) che la Città metropolitana di Venezia è proprietaria dell'isola di San Servolo a Venezia;
- b) che la Città metropolitana di Venezia ha istituito nel 2004 una società oggi denominata San Servolo srl a totale capitale sociale della Città metropolitana alla quale ha affidato la gestione, la conduzione e la valorizzazione dell'isola di San Servolo;
- c) che il Contratto di Servizi in essere tra la Città metropolitana di Venezia e la Società San Servolo srl affida a quest'ultima anche la facoltà di concedere in uso a terzi parte degli edifici dell'isola di San Servolo avuti in precedenza in concessione dalla Città metropolitana di Venezia;
- d) che in isola di San Servolo, oltre a San Servolo srl, hanno sede la *Venice International University*, la Fondazione Franca e Franco Basaglia, la *Neuroscience School of Advanced Studies*;
- e) che il Centro Sperimentale di Cinematografia ha lo scopo di promuovere lo studio e la ricerca per l'insegnamento e la sperimentazione in tutti i settori connessi allo sviluppo e alla creazione dell'opera cinematografica ponendosi quale luogo di formazione primaria per gli operatori nel campo del cinema e dell'audiovisivo e spazio cruciale di confronto per allievi, studiosi, docenti, ricercatori provenienti da ogni parte del mondo;
- f) che il Centro Sperimentale di Cinematografia e la Regione del Veneto hanno siglato un accordo di programma che prevede l'insediamento in Regione del Veneto di una sede del Centro Sperimentale di Cinematografia;
- g) che il Centro Sperimentale di Cinematografia, in collaborazione con Veneto Film Commission, ha individuato - anche in base a quanto previsto dall'avviso pubblicato sul sito web di San Servolo srl per raccogliere proposte culturali, eventi aggreganti, festival e rassegne -, l'isola di San Servolo a Venezia quale propria sede in Regione del Veneto,

si conviene e si stipula quanto segue:

1. **Premesse.** Le premesse fanno parte integrante del presente Contratto.

2. **Concessione d'uso.** San Servolo srl concede in uso a titolo oneroso al Centro Sperimentale di Cinematografia parte delle palazzine 16 e 17 come da allegato. Il totale della superficie concessa ammonta a mq 702.
3. **Finalità d'uso.** Gli spazi concessi in uso da San Servolo srl alla Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia di cui al presente Contratto saranno nella piena disponibilità della Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia per qualsiasi attività realizzata dalla stessa Fondazione nell'ambito delle proprie finalità istituzionali. Il Centro Sperimentale di Cinematografia non potrà sub-concedere e/o ospitare altri enti, istituzioni e/o società presso gli spazi oggetto del presente atto senza esplicita autorizzazione scritta da parte di San Servolo srl.
4. **Collaborazione tra le Parti.** Le Parti firmatarie si impegnano vicendevolmente a collaborare attivamente per condividere la realizzazione di attività culturali e formative e di interventi progettuali che si riterrà opportuno realizzare nel corso della validità del presente Contratto.
5. **Conduzione e manutenzione.** Il Centro Sperimentale di Cinematografia è costituita custode della cosa concessa in uso di cui al punto 2) e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Centro Sperimentale di Cinematografia accetta le strutture e gli impianti nello stato in cui si trovano al momento della consegna dei locali oggetto della presente concessione d'uso, trovandoli adatti al proprio uso e in buono stato di manutenzione e dei quali ha preso atto a seguito dei sopralluoghi precedenti l'inizio della concessione. Resta inteso che al termine della concessione d'uso i sopraccitati immobili dovranno essere restituiti a San Servolo srl in buono stato, fatto salvo il deperimento derivante dal normale utilizzo. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile avuto in uso non potrà essere effettuata dal Centro Sperimentale di Cinematografia senza preventiva autorizzazione scritta da parte di San Servolo srl. L'area esterna agli edifici oggetto della concessione non potrà mai essere occupata e/o perimetrata con arredi fissi e/o mobili di qualsivoglia natura senza preventiva autorizzazione da parte di San Servolo srl. Il Centro Sperimentale di Cinematografia, in rispetto degli altri Enti presenti in isola, si impegna affinché gli studenti e i partecipanti alle proprie attività assumano sempre un comportamento dignitoso e decoroso senza che si arrechi alcun disturbo agli altri Ospiti dell'Isola.
6. **Verbale di avvio dell'esecuzione del Contratto.** Contestualmente all'avvio del presente Contratto le Parti redigeranno il "verbale di avvio dell'esecuzione del Contratto" che conterrà la descrizione degli ambienti oggetto del presente atto in cui il Centro Sperimentale di Cinematografia svolgerà l'attività, la descrizione degli eventuali arredi e mezzi messi a disposizione da San Servolo srl, la dichiarazione che gli ambienti nei quali si effettuerà l'attività del Centro Sperimentale di Cinematografia sono liberi da persone e cose ovvero che, in ogni caso, lo stato degli ambienti è tale da non impedire l'avvio e la prosecuzione della sua attività. Il suddetto verbale è redatto in doppio esemplare e firmato dalle Parti.
7. **Compiti di San Servolo srl.** Spetta a San Servolo srl gestire ed erogare, direttamente e/o indirettamente, tutti i servizi di utilità nell'isola di San Servolo che sono qui riassunti a titolo di esempio: servizi ricettivi, ristorazione, caffetteria, reception e custodia, pulizie parti generali dell'isola, asporto rifiuti, pulizia del parco, giardinaggio, manutenzione ordinaria delle parti comuni e degli impianti dell'isola e del parco, erogazione calore, erogazione energia elettrica, erogazione dell'acqua, visite guidate, assicurazioni, segnaletica dell'isola, gestione approdi

- dell'isola. Spetta alla Città metropolitana di Venezia, proprietaria dei beni, provvedere alla manutenzione straordinaria degli immobili dati in concessione.
8. **Continuità del servizio.** San Servolo srl è tenuta ad evitare qualsiasi interruzione dei servizi di cui all'art. 7 assicurando in ogni caso la continuità e l'efficienza dei servizi stessi, salvo cause di forza maggiore tempestivamente comunicate da San Servolo srl al Centro Sperimentale di Cinematografia. Il Centro Sperimentale di Cinematografia è tenuto a comunicare tempestivamente al personale della Reception (tel. 0412765001 [reception@servizimetropolitani.ve.it](mailto:reception@servizimetropolitani.ve.it)) ogni disservizio riscontrato nel corso della propria attività in isola.
  9. **Oneri a carico del Centro Sperimentale di Cinematografia.** Sono a carico del Centro Sperimentale di Cinematografia i costi di manutenzione ordinaria delle strutture concesse in uso quali, a titolo esemplificativo e non limitativo, gli interventi di sostituzione di vetri rotti, delle porte, di corpi illuminanti inefficienti, di maniglie e serrature guaste, ecc. Qualora il Centro Sperimentale di Cinematografia non provveda puntualmente alla suddetta manutenzione ordinaria rientrante nella sua competenza, San Servolo srl si riserva la facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari incaricando ditte di propria fiducia; le spese derivanti dai suddetti interventi verranno addebitate al Centro Sperimentale di Cinematografia con una maggiorazione del 30% (trenta per cento) a titolo di penale.
  10. **Norme di rispetto e di sicurezza:** E' fatto obbligo al Centro Sperimentale di Cinematografia di tenere pulito e sgombrato da ogni oggetto e/o arredo i percorsi di uso comune dell'isola. E' fatto altresì obbligo al Centro Sperimentale di Cinematografia di attenersi alle prescrizioni della Autorità di Pubblica Sicurezza e delle Autorità preposte alla prevenzione antincendio e alla prevenzione antinfortunistica.
  11. **Persone responsabili:** Il Centro Sperimentale di Cinematografia è tenuto preventivamente a comunicare a San Servolo srl i nominativi e i recapiti delle persone a vario titolo responsabili per conto del Centro Sperimentale di Cinematografia presso l'isola di San Servolo con le quali San Servolo srl si rapporterà per ogni questione tecnico-logistica. Anche San Servolo srl comunicherà al Centro Sperimentale di Cinematografia i nominativi e i recapiti delle persone a vario titolo responsabili in isola di San Servolo.
  12. **Divieti:** E' fatto divieto in tutte le sale di fumare, introdurre animali di qualsiasi specie e dimensione. E' fatto divieto di accedere ai locali dove sono posizionati impianti tecnici. E' inoltre vietato, senza il preventivo assenso scritto da parte di San Servolo srl, di applicare con collanti o altro tipo di affrancatura (chiodi, viti, zanche, ecc.) pannelli, cartelli, avvisi o altro sulle pareti, sugli infissi e sui pavimenti. E' vietato esporre all'esterno degli edifici striscioni o cartelloni pubblicitari, monitor, totem e quant'altra struttura promozionale senza il preventivo assenso scritto da parte di San Servolo srl. E' fatto poi obbligo al Centro Sperimentale di Cinematografia di non disturbare quanti soggiornano nel Centro Soggiorno e Studi emettendo suoni, musica e comunque facendo rumore. Della violazione dei suddetti divieti sarà ritenuta responsabile diretto il Centro Sperimentale di Cinematografia che dovrà provvedere direttamente al risarcimento degli eventuali danni conseguenti.
  13. **SIAE.** L'uso di sorgenti sonore e brani musicali e video e per ogni altro vincolo di legge l'adempimento degli obblighi SIAE resta a carico del Centro Sperimentale di Cinematografia sollevando così San Servolo srl da qualsiasi responsabilità di sorta.
-

14. **Canone di locazione.** Il canone di locazione annuo di concessione d'uso viene liberamente stabilito in euro =105.000,00= (centocinquemilaeuro) oltre l'iva al 22%. Il canone comprende oltre all'uso degli spazi concessi: i consumi elettrici, di riscaldamento, idrici e di smaltimento rifiuti, la connessione alla rete internet, la pulizia degli spazi comuni, l'uso concordato della sala riunione di San Servolo srl, servizio di reception h24 (senza servizio di centralino telefonico), e, compatibilmente con la programmazione in essere, l'uso a tariffa convenzionata degli spazi congressuali dell'isola dati in concessione a San Servolo srl. Resta inteso dalle Parti che qualora il Centro Sperimentale di Cinematografia dovesse consumare per i propri fini quantità eccessiva e non consueta di energia elettrica il canone d'uso sarà nuovamente concordato a rialzo.
15. **Aggiornamento ISTAT.** Il canone di locazione così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte di San Servolo srl nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
16. **Modalità di pagamento.** Il canone di locazione di cui all'art. 14 dovrà essere pagato a fronte di regolare fattura alla Società San Servolo srl in tranche mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese. Per ogni ritardo rispetto alla su citata scadenza scatterà l'applicazione degli interessi legali. Resta inteso e accettato da parte del Centro Sperimentale di Cinematografia che qualora non fossero pagate a San Servolo srl n. =2= mensilità di seguito entro i termini qui stabiliti il presente Contratto sarà automaticamente risolto.
17. **Sorveglianza e responsabilità:** Il Centro Sperimentale di Cinematografia è tenuto a vigilare sui locali e sugli spazi avuti in concessione d'uso temporaneo. San Servolo srl non è da intendersi in alcun modo responsabile di eventuali furti e/o danni a qualsiasi oggetto e/o bene e/o strumento e/o opera collocata e/o lasciata in isola di San Servolo e in particolare negli spazi dati in concessione al Centro Sperimentale di Cinematografia.
18. **Emergenza epidemiologica.** Resta inteso e accettato dalle Parti firmatarie che l'attività oggetto del presente Contratto si deve svolgere nel pieno rispetto delle disposizioni in vigore per contrastare il diffondersi del contagio da COVID 19.
19. **Deposito cauzionale.** Il Centro Sperimentale di Cinematografia, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente Contratto d'uso, corrisponderà a San Servolo srl all'atto della firma del presente Contratto la somma di euro =5.000,00= non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della concessione previa verifica delle condizioni dell'immobile e dei materiali dati in uso e sempre che il Centro Sperimentale di Cinematografia abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal Contratto. Il deposito sarà fruttifero di interessi bancari a favore di San Servolo srl.
20. **Visita dei locali.** San Servolo srl si riserva ogni e più ampia facoltà di visitare, anche a mezzo di persona delegata, i locali concessi in uso anche per verificare il pieno rispetto delle clausole del presente Contratto. San Servolo srl potrà a tal fine, previo avviso scritto, accedere ai locali concessi in uso al Centro Sperimentale di Cinematografia.
21. **Regolamenti e ordini di servizio.** Il Centro Sperimentale di Cinematografia è tenuto al pieno rispetto dei regolamenti e delle disposizioni che San Servolo srl comunicherà eventualmente nel corso del tempo. Tali regolamenti e disposizioni saranno rispettati da tutto il personale a vario titolo impiegato dal Centro Sperimentale di Cinematografia presso l'Isola di San Servolo. San Servolo srl si

riserva di apportare in qualsiasi momento modifiche al presente Contratto se finalizzate al miglioramento delle condizioni di lavoro, al contenimento dei rischi per la salute, la tutela dell'ambiente e il progresso delle misure di prevenzione incendi.

22. **Chiavi di accesso ai locali.** Per consentire l'accesso in caso di emergenza, le chiavi di tutti i locali concessi in uso devono essere lasciate in copia ed in busta sigillata presso la reception dell'isola. Le conseguenze, dirette ed indirette derivanti dalla mancanza o da negligenza al riguardo, sono ad esclusivo carico del Centro Sperimentale di Cinematografia.
23. **Responsabilità e Assicurazioni.** Il Centro Sperimentale di Cinematografia, per fatto proprio o di un suo studente, dipendente e/o collaboratore, è espressamente obbligato per ogni danno, sia diretto che indiretto, che possa derivare a chiunque in dipendenza o connessione della concessione d'uso oggetto del presente Contratto. A tale scopo il Centro Sperimentale di Cinematografia dovrà stipulare, con oneri a suo carico per tutta la durata del presente Contratto, con una Compagnia di primaria importanza, una polizza assicurativa per la copertura di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose per un massimale unico minimo di € 1.000.000,00= per sinistro e per persona. Resta tuttavia inteso che tale massimale non rappresenta il limite del danno da risarcirsi da parte del Centro Sperimentale di Cinematografia che, nel suo valore complessivo, risponderà comunque il Centro Sperimentale di Cinematografia medesima. Qualora il Centro Sperimentale di Cinematografia non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il Contratto si risolverà di diritto.
24. **Uso del Centro Soggiorno e Studi.** Il Centro Sperimentale di Cinematografia al fine di realizzare le attività di cui al punto 3) potrà utilizzare il Centro Soggiorno e Studi dell'isola. Il Centro Sperimentale di Cinematografia presenterà richiesta d'uso al Centro Soggiorno e Studi specificando date, esigenze di camere e quant'altro necessario. È sin d'ora pattuito che al Centro Sperimentale di Cinematografia sarà riservato, per tutta la durata del presente contratto di locazione, uno sconto minimo pari al 20% della migliore tariffa disponibile per l'utilizzo delle camere del Centro Soggiorno e Studi dell'isola nelle date richieste. Sarà comunque possibile stabilire ulteriori accordi tra le parti per l'uso del Centro Soggiorno e Studi in occasione di particolari eventi che prevedano l'occupazione di un numero cospicuo di camere o periodi di occupazione lunghi.
25. **Uso delle sale, degli spazi polivalenti e del parco.** Per quanto riguarda l'impiego delle sale convegni e polifunzionali in concessione dalla Città metropolitana di Venezia a San Servolo srl e degli spazi esterni, il Centro Sperimentale di Cinematografia può chiederne l'uso a San Servolo srl che, qualora liberi da altri impegni in precedenza assunti ne concederà l'impiego a titolo oneroso, fatto salvo quanto stabilito dagli articoli 4 e 14.
26. **Durata della convenzione.** La durata della concessione d'uso viene fissata e stabilita con decorrenza dal 1 gennaio 2023 e scadenza il 31 dicembre 2024. La concessione d'uso, posta l'intesa tra le Parti, potrà essere rinnovata.
27. **Modifiche accordo.** Qualunque modifica al presente accordo non può aver luogo e qualunque pagamento non potrà essere provato che mediante atto scritto.
28. **Informativa sul trattamento Dati Personali ex art. 13 Regolamento UE 2016/679.** San Servolo s.r.l., i cui dati di contatto sono telefono 0412765001, mail [f.landillo@servizimetropolitani.ve.it](mailto:f.landillo@servizimetropolitani.ve.it) è titolare degli eventuali dati personali che saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e l'assolvimento degli obblighi di legge inerenti e consequenziali al presente Contratto; la base

giuridica del trattamento è costituita dall'esecuzione del presente Contratto (ex art. 6, par. 1, lett. b GDPR); i dati personali saranno conservati per 10 anni dalla conclusione del Contratto. I dati personali potranno essere trattati dal Referente GDPR, dagli incaricati al trattamento dei dati ciascuno in base alle specifiche ed alle istruzioni determinate per iscritto da parte del titolare, e dai Responsabili al Trattamento (es. studio commercialistico) con i quali è in corso un rapporto contrattuale nel quale il titolare ha vincolato il Responsabile al rispetto di tutti gli obblighi previsti dall'art. 28 del GDPR. Il conferimento dei dati è obbligatorio. L'eventuale interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento: l'accesso ai propri dati (art. 15 del GDPR); la rettifica e, se ed in quanto ne sussistano le condizioni, la cancellazione e la limitazione al trattamento dei dati personali (art. 16, 17, 18, 19 GDPR). Ha altresì diritto di presentare reclamo per eventuali violazioni avanti all'Autorità Nazionale Garante della Privacy seguendo le indicazioni e le prescrizioni esplicate sul sito del garante stesso [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it), sezione MODULISTICA".

29. **Codice Etico.** San Servolo srl in ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina delle responsabilità amministrative delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica a norma dell'articolo 11 della Legge 29 settembre 2000 n. 300", si è dotata del Manuale Organizzativo e di Gestione, del Codice Etico e del Codice Disciplinare che il Centro Sperimentale di Cinematografia può visionare presso il sito internet della Società [www.servizimetropolitani.ve.it](http://www.servizimetropolitani.ve.it) nella sezione "Amministrazione trasparente – Atti Generali - Regolamenti". In particolare, con la firma del presente Contratto il Centro Sperimentale di Cinematografia si impegna a rispettare quanto previsto nel Codice Etico. San Servolo srl in caso di violazione del Codice Etico da parte del Centro Sperimentale di Cinematografia potrà applicare delle sanzioni contrattuali.
30. **Tutela dell'ambiente.** Il Centro Sperimentale di Cinematografia nell'espletamento di quanto previsto nel presente Contratto deve sempre disporre di procedure operative nonché di adeguati mezzi tecnici e tecnologici atti a prevenire ogni abbandono di rifiuti di qualsiasi natura, sul suolo, nel suolo o in laguna. Il Centro Sperimentale di Cinematografia dichiara la sua completa conoscenza del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e garantisce che i rifiuti generati dalla propria attività di cui al presente Contratto, saranno gestiti in ottemperanza ai precetti di legge stabiliti da tale Decreto.
31. **Clausole risolutive.** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto della norma di legge, il presente Contratto si risolverà *ipso Jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.
32. **Risoluzione anticipata del Contratto.** Le Parti qualora ricorrano gravi motivi hanno la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto dandone comunicazione mediante lettera inviata tramite PEC o lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di anticipo. Le Parti sono comunque obbligate al rispetto di ogni punto del presente Contratto fino al termine della rescissione.
33. **Rinvio a disposizioni di legge.** Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto le Parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente Contratto.
34. **Registrazione del Contratto.** Il presente contratto è soggetto ad IVA, non avendo ad oggetto la locazione di immobili abitativi e/o strumentali, ma la concessione temporanea dell'uso di spazi per eventi aggreganti e congressuali con contestuale

prestazione di servizi logistici, accessori e di supporto. La registrazione è perciò necessaria solo in caso d'uso ai sensi di Legge.

35. **Controversie.** Le Parti convengono di definire in via amichevole qualsiasi controversia. In caso di mancato accordo il Foro competente è quello di Venezia.

Letto, confermato e sottoscritto in Venezia il 14 dicembre 2022

*In allegato n. 2 planimetrie*

per la Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia

dott.ssa Marta Donzelli

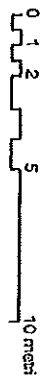


per San Servolo srl

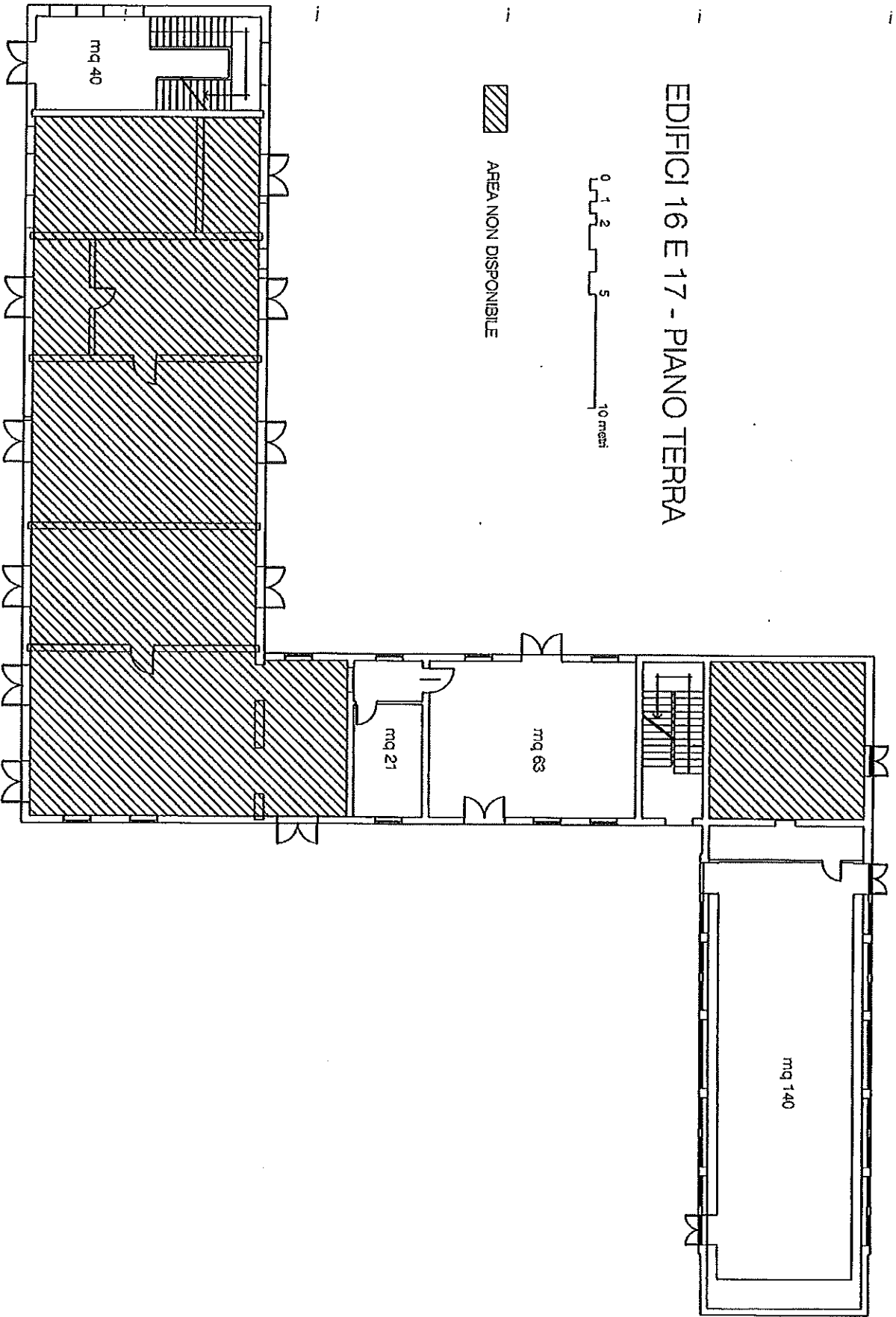
dott. Simone Cason



# EDIFICI 16 E 17 - PIANO TERRA



AREA NON DISPONIBILE





# EDIFICIO 16 - PIANO PRIMO

