



CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO DI BENI IMMOBILI

Con la presente scrittura privata, da registrarsi nei termini di legge e avente ogni effetto di legge,

TRA

il Sig./la Sig.ra¹ _____, nato/a a _____, il _____,
residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA
_____;

- in proprio quale persona fisica;
 - quale legale rappresentante pro tempore della Ditta _____, con sede legale in _____, CAP _____, Via _____ iscritta la n. _____ del Registro delle imprese della Camera di Commercio di _____;
(barrare l'opzione che interessa)
- di seguito indicato/a quale "comodante"

E

il Sig./la Sig.ra² _____, nato/a a _____, il _____,
residente in _____ via _____, C.F./ Partita IVA
_____;

- in proprio quale persona fisica;
 - quale legale rappresentante pro tempore della Ditta _____, con sede legale in _____, CAP _____, Via _____ iscritta la n. _____ del Registro delle imprese della Camera di Commercio di _____;
(barrare l'opzione che interessa)
- di seguito denominato/a "comodatario":

¹ Qualora una delle parti, o entrambe, siano società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'articolo 42, prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società
- ufficio del Registro Imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali)
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento
- stato di unipersonalità (società di capitali)

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella sanzione stabilita da un minimo di 206 euro ad un massimo di 2.065 euro - secondo la previsione dell'art. 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo.

Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

² Vale quanto affermato nella nota precedente.

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Oggetto

1 Il Comodante consegna al Comodatario, che accetta, il bene che qui di seguito si descrive

– in comune di _____ appezzamento di terreno distinto alla partita n. _____, foglio _____, della superficie di ha. _____, con soprastanti fabbricati ad uso ufficio e capannone per custodia attrezzi ed automezzi;

– in comune di _____ appartamento al piano ____, composto di n. _____ vani, oltre cantina e solaio, di superficie circa di mq. _____ immobile catastalmente identificato come segue:

sezione _____ - foglio _____

mappale _____

Subalterno _____ ,

z.c. _____ , classe, _____ , categoria _____ ,

rendita catastale _____ vani o superficie _____

Confini: _____ .

box auto _____

cantina _____

altro _____

2 Il bene è un immobile nel seguente stato di conservazione _____, il comodatario dichiara di aver visitato gli immobili e di averli trovati idonei all'uso pattuito fra le parti.

3 Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza esclusivamente per il seguente utilizzo: _____

impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti.

4 Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene in comodato con la dovuta diligenza, e non potrà, senza il consenso scritto del Comodante”, assumere soci nella utilizzazione e gestione dei beni qui in oggetto, concederne a terzi il godimento, seppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso, anche solo di parte degli immobili, pena la richiesta sin d'ora espressa dal Comodante per danni a qualsiasi titolo derivanti da tali comportamenti illeciti.

Oppure

Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene comodato con la dovuta diligenza ed ha facoltà di concedere l'uso del bene comodato anche al Sig. _____».

2) Durata e restituzione del bene comodato

1 Il Comodatario che, contestualmente alla sottoscrizione [*oppure* dalla data del _____], riceve in consegna il bene oggetto del presente contratto, si impegna a restituirlo entro il giorno _____ (*oppure: non prima del raggiungimento dell'utilizzo convenuto*).

2 Il Comodatario potrà restituire il bene immobile consegnatogli anche prima della scadenza fissata alla precedente clausola.

3 Il bene immobile oggetto del presente contratto verrà restituito nello stato in cui viene consegnato salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà.

4 Nel caso il Comodatario ritardi la restituzione del bene comodato, pagherà al Comodante una penale, che le parti convengono pari a Euro _____ (_____)

per ogni giorno di ritardo.

5 Resta inteso che se alla parte comodante sopravviene un urgente ed imprevedibile bisogno, questa ha facoltà di esigere la restituzione immediata della cosa comodata, a seguito di richiesta con preavviso di gg. _____, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento

6 Nel caso, tuttavia, della morte del Comodatario prima della scadenza del termine, il Comodante potrà esigere l'immediata restituzione del bene.

7. Il domicilio del comodatario viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo degli immobili ceduti in comodato, anche qualora in seguito lo stesso non occupi più i locali.

3) Stima del bene

1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1806 cod. civ., il Comodante e il Comodatario convengono di stimare il valore del bene comodato nella somma complessiva di Euro _____ (_____).

2. Questa stima è effettuata unicamente al fine di risarcimento per un eventuale deperimento del bene comodato e non per la vendita, restando inteso infatti che la proprietà rimane per legge al Comodante.

4) Responsabilità del comodatario

Il comodatario è costituito custode degli immobili oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. _____ e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili³.

Il comodatario sarà responsabile per eventuali danni a terzi (persone, animali e cose) derivanti da quanto forma oggetto del presente comodato, così come il comodatario nulla potrà pretendere per eventuali danni alla sua persona, suoi famigliari ed eventuali dipendenti nonché a propri animali e cose in conseguenza dell'utilizzo dei beni qui in oggetto.

5) Clausola risolutiva espressa

È fatto espresso divieto di cessione del contratto, senza consenso scritto del comodante. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Altresì, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., si conviene espressamente che il contratto di comodato si risolverà di diritto nel caso in cui il comodatario utilizzi i locali per un uso diverso da quello pattuito o nel caso in cui esegua lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie.

Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.

³ Clausola opzionale: "Il comodante è esonerato dal comodatario, da ogni responsabilità per i danni che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa del portiere, di inquilini o di terzi in genere. Il comodante si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza (se esistente) per alcuni periodi ed eventualmente di sostituire il servizio di portierato (se esistente) con adeguati mezzi meccanici. Parimenti, il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, di gas o di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, il condizionamento, l'ascensore e il citofono anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi".

6) Spese

1 Sono a carico del comodatario le spese necessarie all'utilizzazione del bene concesso in comodato.

2 Le spese del presente atto e tutte quelle accessorie, comprese quelle di registro e di bollo, sono a carico del Comodatario. Quest'ultimo ha diritto al rimborso delle spese straordinarie sostenute per la conservazione del bene, se ritenute necessarie ed urgenti, come da art. 1808 cod. civ.

3 Tutte le spese derivanti dall'utilizzo del bene immobile (comprese le spese ordinarie sostenute per servizi dell'immobile e le eventuali spese condominiali) sono completamente a carico del comodatario, il quale si impegna a mantenerlo nello stesso stato di conservazione in cui l'ha ricevuta.

4. Eventuali spese straordinarie necessarie od urgenti saranno a carico del comodante.

7) Migliorie e addizioni

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario resteranno acquisite al comodante senza obbligo di rimborso o indennizzo, anche quando eseguite con il consenso del comodante e fatto salvo, in ogni caso, il diritto del comodante di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.

8) Modifica del contratto

Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

9) Regolamento condominiale⁴

1. Il comodatario dichiara di accettare il regolamento del condominio che in copia il comodante consegna contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

2. Il comodatario manleva sin d'ora il comodante per qualsiasi addebito gli venisse eccetto in relazione ad una propria inadempienza del dettato regolamentare.

10) Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di _____ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato⁵.

11) Tutela dei dati personali

Il Comodante e il Comodatario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di comodato secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Letto, approvato e sottoscritto

⁴ Clausola opzionale prevista solo per il caso di unità immobiliare condominiale.

⁵ Nel caso di contratto concluso con un consumatore si dovrà aggiungere la presente clausola: «Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del Consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u) del d.lgs. 206/2005».

Data e luogo

Lì _____ , in _____

Il Comodatario _____

Il Comodante _____

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui ai cui punti: 1 (Oggetto), 5 (Clausola risolutiva espressa), 10 (Risoluzione delle controversie), 11 (Tutela dei dati personali), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Depositante stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ.

Letto, approvato e sottoscritto

Data e luogo

Lì _____ , in _____

Il Comodatario _____

Il Comodante _____