



BOZZA DI CONTRATTO DI COMODATO PER FAMIGLIE IN STATO DI NECESSITA'

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI BENE IMMOBILE SCRITTURA PRIVATA

TRA

L'Ente ecclesiastico Parrocchia, con sede in Comune di, in Via n°, identificato con Codice Fiscale, in persona del Legale rappresentante e parroco pro-tempore, nato a (....) il, residente in Comune di, in Via n°, (Codice Fiscale) identificato con C.I. n° rilasciata dal Comune di in data ; di seguito denominato "COMODANTE",

E

Il sig./sig.ra, nato a (....) il, residente in Comune di, in Via n°, (Codice Fiscale) identificato con C.I. n° rilasciata dal Comune di in data ; di seguito denominato "COMODATARIO";

PREMESSO CHE

- Il Comodante è proprietario di un immobile sito in Comune di, in Via n° indenticato catastalmente al Catasto: Sezione Foglio Particella..... Sub con categoria catastale
- il parroco della Parrocchia desidera favorire (*specificare eventualmente le motivazioni per le quali si desidera sostenere il comodatario e la sua famiglia*), concedendo parte dell'immobile denominato (*ad esempio: "canonica"*) per uso abitativo delle stesse... (*si espliciti – in linea generica – lo stato di necessità per il quale si desidera aiutare la famiglia*).
- l'edificio oggetto del contratto è di proprietà della Parrocchia ed è uso abitativo.
- le parti prendono atto delle certificazioni attinenti all'immobile, in particolar modo:
 - Certificato di conformità per l'impianto del Gas n. prot. ... ;
 - Certificato di conformità per l'impianto dell'energia elettrica n. prot. ;
 - Certificato di conformità per l'impianto idro sanitario n. prot. ;
 - Certificato di conformità per l'impianto di riscaldamento n. prot.
- il Comodatario attesta di aver preso visione delle certificazioni e di aver ricevuto copia da parte del Comodante;

- che il signor/sig.ra ha richiesto formalmente, mediante lettera in data in cui risultano espressamente i motivi a fondamento di tale richiesta, di poter utilizzare a titolo di comodato gratuito il suddetto immobile per uso di abitazione e propria e della propria famiglia. (*oppure l'Ente civile o Assistenti sociali che richiedono l'aiuto per la famiglia*)

le parti stabiliscono e accettano che le dette Premesse fanno parte integrante del seguente contratto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1. - OGGETTO DEL COMODATO: Il Comodante concede gratuitamente in comodato al Comodatario, che accetta, parte dei locali posti al piano terra e tutto il primo piano (come da piantina allegata), del fabbricato, sito in Comune di identificabile al catasto fabbricati del Comune di (...) al foglio mappale sub cat cl Rc nei tempi e modi previsti nel presente atto. Il Comodatario accetta l'utilizzo dei suddetti locali, così come previsto dall'art. 1804 del Codice Civile, per l'uso di abitazione propria e della propria famiglia.

Art. 2. - DURATA DEL COMODATO: Il presente contratto di comodato è stipulato a partire dal con scadenza al
Alla scadenza il presente contratto non si intenderà tacitamente rinnovato.

Art. 3. STATO DELL'IMMOBILE: Il Comodatario dichiara di aver esaminato l'edificio e i locali di pertinenza e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi frequenterà gli ambienti. Il Comodatario si obbliga a conservare e a mantenere in buono stato i locali, i beni, gli arredi ivi eventualmente contenuti e in dotazione che restano di proprietà del Comodante; si impegna a restituirli alla scadenza del contratto nello stato di buona efficienza, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

Art. 4. BENI MOBILI: Il Comodatario con il presente atto, dichiara di aver ricevuto dal Comodante l'inventario dei beni mobili che rimarranno presso l'edificio dato in Comodato. La copia dell'inventario sarà sottoscritta dalle parti come appendice a questo contratto e il Comodatario dichiara di aver esaminato l'edificio prendendo visione dei beni mobili e di averli trovati nello stato d'uso descritto nell'inventario. Il Comodatario si obbliga alla custodia dei beni mobili e in caso di furto, di danneggiamento o di deterioramento non dovuto al normale utilizzo dei beni, dovrà risponderne al Comodante risarcendolo economicamente. In caso di furto la cifra da risarcire sarà stabilita da un perito nominato dal Comodante, mentre in caso di danneggiamento e/o deterioramento grave la cifra sarà non inferiore a quella richiesta per il restauro dei beni da parte di un professionista scelto dal Comodante. Già da ora il Comodatario accetta la clausola di questo articolo e già da ora rinuncia ad eventuali contestazioni e/o rivalse nei confronti del Comodante.

Art. 5. DIVIETO DI MODIFICHE: Il Comodatario non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del Comodante.

Il Comodatario non potrà eseguire riparazioni, all'infuori di quelle di ordinaria amministrazione a suo carico ex art. 1621 del c.c., senza il preventivo assenso scritto del

Comodante. Pertanto restano a carico del Comodatario le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il Comodatario, vi potrà provvedere il Comodante richiedendo il rimborso spese al Comodatario.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del Comodante, questi avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente sin d'ora il Comodatario.

In caso contrario il Comodatario avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Comodante e anche nel corso del periodo temporale del comodato, della rimessione in pristino a proprie cure e spese ovvero in caso di inadempienza il Comodante è fin d'ora autorizzato a provvedere alla rimessione in pristino con addebito delle spese tutte al Comodatario.

Art. 6. RESPONSABILITA' DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI: Il Comodatario si obbliga a far mantenere e/o alla conduzione degli impianti presenti nell'immobile da personale qualificato e in possesso dei requisiti di Legge previsti dalla vigente normativa; in particolare gli impianti a titolo esemplificativo e non esaustivo riguarderanno: impianto termico e relativa centrale termica; caldaie; impianto elettrico, impianto idro-sanitario. Il Comodatario dichiara di aver preso visione dello stato degli impianti, delle certificazioni, e dichiara di averli trovati in uno stato idoneo all'utilizzo dell'immobile.

In particolare, per quanto attiene l'impianto termico, il Comodatario si obbliga, al rispetto della normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11 del citato DPR. Il Comodatario oltre a impegnarsi a fare ogni anno la revisione e la pulizia della caldaia, si impegna a fare eseguire l'ispezione della canna fumaria da imprese tecniche che siano abilitate alla certificazione degli impianti di riscaldamento, secondo le norme vigenti.

Il Comodatario si obbliga a conservare e a consegnare annualmente, copia delle certificazioni, richieste dalle vigenti norme, al Comodante.

In ogni modo, il Comodatario si obbliga a tenere sollevato il Comodante per qualsiasi danno arrecato a terzi o allo stesso Comodatario, a causa di eventuali incidenti dovuti a incuria o negligenza nella manutenzione e/o conduzione degli impianti e risponderà personalmente di eventuali danni e/o contestazioni rilevate da istituzioni pubbliche di controllo.

Art. 7. TITOLO GRATUITO: Il Comodante concede al Comodatario l'uso del bene a titolo gratuito riconoscendo il valore delle motivazioni a fondamento della richiesta formulate dal comodatario.

Il Comodatario si impegna comunque a rimborsare al Comodante le utenze, se non intestate direttamente al Comodatario, di gas, acqua ed energia elettrica, che verranno saldate nel momento in cui il Comodante presenterà il rendiconto delle relative bollette. Il rimborso sarà effettuato entro venti giorni dalla richiesta del Comodante, tramite bonifico bancario presso la Banca....., codice IBAN intestato a Parrocchia

oppure

Per la concessione in uso dei suddetti spazi è convenuto dalle parti un rimborso spese Euro, 00 (diconsi Euro/00). Il rimborso sarà versato in due rate da Euro

....., 00 (diconsi Euro/00) ciascuna la prima nel mese di e la seconda nel mese di tramite bonifico bancario presso la Banca....., codice IBAN intestato a Parrocchia, da pagarsi improrogabilmente entro il 1° (primo) giorno del mese di ... e del mese di

Il rimborso si intende onnicomprensivo delle spese vive sostenute dalla Parrocchia, quali riscaldamento, acqua, luce elettrica, pulizia degli ambienti.

Il mancato pagamento, totale o parziale, di una rata decorsi venti giorni dalla scadenza o dalla richiesta, determina la risoluzione di diritto del contratto: ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio. E' esclusa qualsiasi compensazione con ogni eventuale pretesa creditoria del Comune.

In caso di tacito rinnovo, l'importo corrisposto sarà inoltre automaticamente, e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato con aumento del 7% .

Art. 8. USO: I locali sono dati ed accettati per essere adibiti esclusivamente per l'abitazione propria del comodatario e della propria famiglia.

Ne è vietata ogni altra diversa destinazione anche parziale o temporanea, così com'è vietata la cessione, parziale o totale onerosa o gratuita, pena di risoluzione immediata della presente scrittura privata. Il Comodatario si costituisce custode dei locali in uso e dovrà mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia, inoltre è tenuto ad eseguire le riparazioni conseguenti a danni provocati da propria negligenza nell'uso dei locali e delle apparecchiature esistenti, si obbliga inoltre a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti senza il preventivo consenso scritto da parte della proprietà. L'inosservanza del presente patto determina, *ipso-iure*, la risoluzione del presente contratto. I miglioramenti e le addizioni, eventualmente autorizzati, resteranno a favore della proprietà senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

Dai locali concessi in uso è possibile l'accesso agli spazi esterni, dei quali è sin d'ora consentito l'utilizzo.

Art. 9. ASSICURAZIONI: Il Comodatario stipulerà, per tutto il periodo di Comodato, polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi e una polizza danni antincendio a copertura degli spazi esterni e interni concessi e del contenuto ubicato negli stessi, e ne fornirà copie al Comodante.

Le parti concordano che il massimale da assicurare come valore dell'immobile è stimato in Euro, 00 (diconsi Euro/00) il valore del contenuto è stimato dalle parti in Euro, 00 (diconsi Euro/00).

Con il presente atto, il Comodatario solleva il Comodante da qualsiasi responsabilità civile e penale verso eventuali danni a cose e/o persone che si dovessero verificare durante il periodo contrattuale. Il Comodatario dovrà fornire annualmente la copia della polizza accesa con la relativa documentazione che dimostri il pagamento del premio assicurativo. In caso di mancata presentazione, il Comodante potrà ritenere il contratto immediatamente risolto.

Il Comodatario potrà stipulare una polizza furto atta a tutelare eventuali furti e/o danneggiamenti a motivo di furto, che potrebbero danneggiare anche i beni mobili e l'immobile di proprietà del Comodante. Già da ora il Comodatario riconosce la sua responsabilità di custodia e risarcimento dei beni, anche mobili, di proprietà del Comodante.

Art. 10. ESONERO DI RESPONSABILITA': Il Comodante è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi o di impossibilità di utilizzo dei beni per cause indipendenti dalla sua volontà, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: catastrofi naturali, fulmini, tumulti, manifestazioni, rotture di impianti che impediscano l'uso della struttura. Inoltre il Comodatario esonera espressamente il Comodante da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi.

Art. 11. CONTROLLO DEI LOCALI: Il Comodante si riserva la facoltà di verificare il rispetto delle norme di cui al presente contratto e pertanto il legale rappresentante o un suo delegato potrà visionare i locali, previa comunicazione al Comodatario di almeno due giorni precedenti alla visita.

Art. 12. RICONSEGNA DEI LOCALI: Al momento della cessazione del presente contratto, sia per termine naturale sia in modo anticipato da una delle parti, il Comodante e il Comodatario dovranno visionare insieme lo stato dell'immobile e lo stato dei beni immobili consegnati al momento della stipula del presente atto. In caso il Comodante rilevasse deterioramenti non imputabili al normale utilizzo, beni mancanti e/o deteriorati; il Comodatario si impegna già da ora al ripristino dei locali e/o dei beni immobili a proprie spese e all'eventuale risarcimento in caso di beni mancanti come previsto all'art. 4 del presente contratto.

Art. 13. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: Il mancato adempimento da parte del Comodatario di una delle obbligazioni da lui assunte con il presente contratto, e segnatamente delle obbligazioni riportate nelle norme aggiuntive, determinerà *ipso iure* la risoluzione immediata del contratto, fatto salvo il diritto del Comodante al risarcimento dei danni, intendendosi comunque la violazione grave inadempimento.

Art. 14. CLAUSOLA RISOLUTIVA A MOTIVO DI OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE: In caso l'immobile necessitasse di opere di straordinaria manutenzione per le quali il Comodante non potesse e/o volesse far fronte, il contratto si intenderà risolto dopo 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta da parte del Comodante. Già da ora il Comodatario accetta di non avanzare nessuna richiesta, neppure economica, e pertanto il Comodante non avrà nessun obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al Comodatario per la risoluzione anticipata ed immediata del contratto a motivo della necessità di lavori di manutenzione straordinaria.

In caso il Comodatario, al fine di continuare l'utilizzo dell'immobile, si obblighi all'onere economico dei lavori di straordinaria manutenzione, il Comodatario potrà far fronte alle opere necessarie, previa autorizzazione scritta del Comodante. Il Comodante non avrà l'obbligo di corrispondere nessun indennizzo, compenso alcuno o proroga al contratto in essere, e il Comodatario rinuncia espressamente sin d'ora a richiedere eventuali rimborsi per i lavori di ordine straordinario, migliorie e addizioni che venissero eseguite.

Le eventuali opere di ordine straordinario di cui il Comodatario vorrà farsi carico dovranno essere comunque compiute nel rispetto della vigente normativa civile come già indicato all'art. 8 del presente contratto.

Art. 15. MODIFICHE CONTRATTUALI: Qualunque modifica del presente contratto può aver luogo ed essere approvato solo mediante atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti a pena di nullità.

Art. 16. NORME CIVILI VIGENTI: Per tutto quanto non specificato ci si attiene agli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile che regolano il comodato.

Art. 17. VERTENZE: le parti concordano che il Comodatario elegga domicilio presso l'immobile oggetto di comodato e per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata al Comodato, anche se successiva ad essa, il foro competente è quello di Bologna.

Art. 18. ONERI DI REGISTRAZIONE: Bollo, tasse di registrazione ed ogni altro onere e gravame fiscale inerente il presente contratto sono a carico del Comodatario che si obbliga a presentare copie di pagamento al Comodante entro trenta giorni dal pagamento. La mancata consegna della copia di pagamento determinerà ipso iure la risoluzione immediata del contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il Comodante

Il Comodatario

Ai sensi dell'art. 1342 del c.c., le parti accettano espressamente le clausole di cui agli artt. 2, 6, 8, 10, 12, 13, 14.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il Comodante

Il Comodatario

NULLA OSTA ORDINARIO DIOCESANO
(Legge 121 del 1984 art. 5 comma 7; CIC Can. 1281 § 1)

Prot. _____ Tit. 54 Fasc. ____/____

Vicario Generale