CONTRATTO DI COMODATO di IMMOBILE ad USO ABITATIVO

Stipulato oggi, _____, in _____

TRA

il sig. _____, nato a _____ (____) il _____ e residente a _____ (____) in Via _____ n. _____, C.F. _____ (di seguito *comodante*)

e

il sig. _____, nato a _____ (____) il _____ e residente a _____ (____) in Via _____ n. _____, C.F. _____ (di seguito *comodatario*),
ai sensi degli artt. 1803 e seg. del codice civile

PREMESSO

che il comodante è proprietario dell'immobile sito in _____, alla Via _____, n. __, piano _____, composto di n. _____ vani, oltre cantina / solaio / box / posto auto, superficie mq. _____;

che detta unità immobiliare viene riconosciuta dal comodatario in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e adatta all'uso convenuto;

tutto quanto sopra premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. il Sig. _____ concede l'immobile sopra indicato in comodato gratuito al Sig. _____, il quale dichiara di accettare per sé, i suoi eredi, parenti e affini abitualmente conviventi e comunque per i propri aventi causa;
2. i locali devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione propria. La destinazione non può essere mutata. Nel caso in cui la destinazione convenuta venisse mutata per fatto del comodatario tale comportamento sarà considerato come recesso dal contratto con immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno;
3. la durata del presente contratto viene tra le parti stabilita in anni _____, con decorrenza dal _____ e scadenza il _____;
4. il contratto potrà anche essere tacitamente rinnovato di anno in anno, qualora non intervenga disdetta da inviarsi a cura di una delle due parti con lettera raccomandata con un preavviso di almeno tre mesi. Alla scadenza del termine sopra convenuto, il comodatario ha l'obbligo di restituire l'immobile oggetto del presente contratto. Tuttavia nell'ipotesi in cui sopravvenga una necessità urgente ed imprevista da parte del comodante, questi può esigerne la restituzione

immediata, anche in pendenza del termine convenuto. Ai fine del presente contratto, il domicilio del comodatario viene eletto all'indirizzo dell'immobile dato in comodato, anche nell'ipotesi in cui lo stesso non dovesse più occupare i locali;

5. al termine del rapporto di comodato il comodatario si impegna a riconsegnarlo al comodante nello stato in cui esso si trova adesso con esclusione del normale deperimento d'uso.

Il comodatario potrà fornire al comodante prova contraria dello stato di manutenzione dei locali, in forma scritta, entro dieci giorni dall'inizio del contratto stesso;

6. le spese ordinarie sostenute per il godimento dell'immobile, oneri condominiali ed accessori compresi, da corrispondersi direttamente all'amministratore dello stabile, sono a carico esclusivo del comodatario. Eventuali spese straordinarie, necessarie od urgenti, saranno a carico del comodante;

7. salvo il consenso scritto da parte del comodante, è fatto espresso divieto al comodatario di cedere il presente contratto, o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dell'immobile. E' inoltre vietato al comodatario di servirsi dell'immobile per un uso diverso da quello determinato dalle parti, vale a dire _____.

La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del comodante di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno;

8. alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario resteranno acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, fatto salvo il diritto del comodante di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario;

9. è diritto del comodante ispezionare o far ispezionare l'immobile, salvo congruo preavviso scritto. Qualora il comodante intenda alienare l'immobile oggetto del presente contratto, il comodatario dovrà lasciare visitare lo stesso dalle ore _____, alle ore _____, nei giorni (non festivi) _____ di ogni settimana, a pena di risarcimento dei danni.

10. il comodante è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, gas o di energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, quali ad esempio l'ascensore, il citofono, il riscaldamento anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi;

11. il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi per i danni causati per sua colpa da fughe di gas, perdite di acque ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei locali;

12. ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1806 del Codice civile, le parti convengono quale valore di stima del bene comodato, la somma complessiva di Euro _____.

Detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per perimento dell'immobile oggetto del presente contratto, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in campo al comodante.

13. tutte le spese del presente atto ed accessorie, compresa la registrazione presso il competente Ufficio, sono a carico del comodatario che se le assume;

14. tutte le clausole di cui ai punti che precedono, discusse anteriormente alla sottoscrizione del contratto, sono valide ed efficaci tra le parti;

15. per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia di comodato;

16. pena di nullità, qualunque altra modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti;

17. per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro dove il comodante ha il proprio domicilio.

Luogo e data

Letto, approvato e sottoscritto

Il comodante

Il comodatario

Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione a e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn° _____ e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod.civ., dichiarano di approvarle specificamente intendendole come sottoscritte una per una.

Il comodante

Il comodatario