

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE

Luogo di stipula: _____ prov. _____

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, con la presente scrittura privata redatta in duplice copia originale, tra:

PARTE COMODANTE

Il Sig. / La Sig.ra _____

nato/a a _____

prov. _____

il _____

residente a _____

prov. _____

in Via/Piazza _____

n. _____

Codice Fiscale _____

di seguito denominato/a **COMODANTE**

PARTE COMODATARIA

Il Sig. / La Sig.ra _____

nato/a a _____

prov. _____

il _____

residente a _____

prov. _____

in Via/Piazza _____

n. _____

Codice Fiscale _____

di seguito denominato/a **COMODATARIO**

PREMESSO CHE

Il Comodante è pieno proprietario dell'immobile di seguito descritto e intende concederlo in uso gratuito al Comodatario, che accetta alle condizioni qui di seguito pattuite.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO. Il Comodante concede in comodato d'uso gratuito al Comodatario, che accetta, il seguente immobile di sua proprietà, destinato ad uso abitativo:

Ubicazione (Comune) _____

Provincia _____

Via/Piazza _____

n. _____

Catasto del Comune di _____

Foglio _____
Particella _____
Sub _____
Categoria Catastale _____
Classe _____
Rendita € _____
Superficie mq _____

Art. 2 – DURATA E DECORRENZA. Il presente contratto decorre dal _____ e ha _____ durata:

- A TEMPO DETERMINATO: anni _____, con scadenza il _____.
- A TEMPO INDETERMINATO (comodato precario).

Alla scadenza del termine, ove previsto, il Comodatario si obbliga a restituire l'immobile. Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comodante di richiedere l'immediato rilascio al ricorrere di un'urgente e sopravvenuta necessità, ai sensi dell'art. 1809 c.c.

Art. 3 – STATO E IDONEITÀ DELL'IMMOBILE. Il Comodatario dichiara di aver visitato e preso visione dell'immobile, di averlo trovato idoneo all'uso convenuto. Si impegna a riconsegnarlo alla scadenza nelle medesime condizioni di manutenzione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Art. 4 – USO DEL BENE E DIVIETI. Il Comodatario si obbliga a utilizzare l'immobile esclusivamente come civile abitazione per sé e per il proprio nucleo familiare, senza modificarne la destinazione d'uso. È fatto espresso divieto al Comodatario di cedere, sublocare o concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento totale o parziale dell'immobile, senza il preventivo consenso scritto del Comodante.

Art. 5 – CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA. Il Comodante dichiara che l'immobile concesso in comodato è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e che non vi gravano vincoli ostativi alla sua utilizzazione ai fini del presente contratto.

Art. 6 – SPESE E GESTIONE. Le spese di manutenzione ordinaria, le utenze domestiche (luce, gas, acqua, telefono) e le spese condominiali ordinarie sono a carico del Comodatario. Le spese di manutenzione straordinaria, le riparazioni strutturali e gli oneri fiscali relativi all'immobile (compresa l'IMU ove dovuta) restano a carico del Comodante.

Art. 7 – RESIDENZA. Le parti concordano che il Comodatario [barrare l'opzione applicabile]:

- può stabilire la propria residenza anagrafica nell'immobile, purché vi dimori abitualmente.
- non è autorizzato a trasferire la propria residenza nell'immobile.

Art. 8 – MIGLIORIE E MODIFICHE. Qualunque intervento di miglioria, modifica o trasformazione dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto dal Comodante. In assenza di tale autorizzazione, il Comodante potrà esigere il ripristino dello stato originario a spese del Comodatario. Le migliorie eseguite con il consenso del Comodante restano acquisite all'immobile senza che al Comodatario spetti alcun compenso, salvo accordo contrario tra le parti.

Art. 9 – DIRITTO DI ISPEZIONE. Il Comodante, o un suo delegato, ha il diritto di accedere all'immobile per verificarne lo stato di conservazione, previo congruo preavviso al Comodatario, salvo in casi di necessità urgente.

Art. 10 – RESPONSABILITÀ. Il Comodatario è direttamente responsabile dei danni arrecati all'immobile o a terzi per fatto proprio, per negligenza o per uso improprio del bene. Il Comodante è esonerato da ogni responsabilità per interruzioni di servizi non a lui imputabili o per danni indiretti derivanti da cause di forza maggiore.

Art. 11 – RISOLUZIONE. L'inadempimento da parte del Comodatario di una qualsiasi delle obbligazioni previste nel presente contratto determinerà la risoluzione di diritto dello stesso, con obbligo di immediata restituzione dell'immobile, fatto salvo il diritto del Comodante al risarcimento di ogni danno subito.

Art. 12 – MODIFICHE AL CONTRATTO. Qualsiasi modifica, integrazione o deroga al presente contratto dovrà essere concordata per iscritto e sottoscritta da entrambe le parti per avere efficacia.

Art. 13 – REGISTRAZIONE E SPESE. Le parti concordano che le spese di registrazione del presente contratto presso l'Agenzia delle Entrate, ivi comprese le imposte di bollo e di registro, siano a carico di [indicare: Comodante / Comodatario / in parti uguali]. La registrazione deve avvenire entro 20 giorni dalla stipula, ai sensi della normativa vigente.

Art. 14 – FORO COMPETENTE. Per ogni controversia derivante dall'interpretazione, dall'esecuzione o dalla risoluzione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Tribunale del luogo in cui è situato l'immobile.

Art. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI. Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati personali per tutte le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e della normativa italiana in materia di protezione dei dati personali.

Art. 16 – LEGGE APPLICABILE E RINVIO. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa rinvio alle disposizioni del Codice Civile in materia di comodato (artt. 1803 e ss.) e alle altre norme di legge applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto in _____, il _____

Il Comodante

Il Comodatario

NOTA INFORMATIVA: Per contratti relativi a immobili, si raccomanda la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla stipula. In presenza di situazioni particolari (agevolazione IMU al 50%, comodato tra parenti in linea retta, ecc.) è consigliabile consultare un professionista abilitato.