

Le guide operative di **exLege**

*Contratto
di comodato
di immobili*

Le guide operative di *ex* **Lege**

*Contratto
di comodato
di immobili*

Supplemento a ex Lege 2/2006

Fonti normative:

artt. 1803 ss. del codice civile
art. 12 D.L. 21/3/1978, n. 59 (L. 18/5/78, n. 191)
art. 7 D.Lgs. 25/7/1998, n. 286
art. 5, n. 4, Parte Prima della Tariffa annessa al D.P.R. 131/1986
art. 59 D.Lgs. 22/1/2004, n. 42
art. 6 D.P.R. 29/09/1973, n. 601
artt. 25-43 D.P.R. 22/12/1986, n. 917

Il comodato “è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta”.

Le parti del contratto sono il *comodante*, cioè il proprietario che concede in uso il bene, e il *comodatario*, cioè il soggetto beneficiario che acquista la detenzione dello stesso.

Nella maggior parte dei casi oggetto del contratto è un immobile che viene ceduto o ricevuto in comodato.

Il comodato è un contratto per sua natura gratuito, pertanto non è possibile prevedere alcun corrispettivo, né diretto né indiretto (ad esempio rimborsi di spese non effettivamente sostenute; lavori di manutenzione straordinaria a carico del comodatario).

Non sono richieste forme particolari per la sua stipulazione, tuttavia, a tutela di entrambe le parti, è sempre bene concordare per iscritto le principali pattuizioni onde evitare sgradevoli fraintendimenti e possibili contenziosi, anche relativamente alla liberazione dell'immobile in caso di disdetta.

Il comodatario deve custodire e conservare la cosa oggetto del comodato con la *diligenza del buon padre di famiglia*; può utilizzare il bene solo in relazione all'uso precisato in contratto o conformemente alla natura della cosa.

Il comodatario non può sub-concedere l'immobile a terzi né cedere il contratto senza il consenso del comodante.

Definizione e principali caratteristiche

Obblighi del comodatario

Se il comodatario non adempie ai suddetti obblighi, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa oltre al risarcimento del danno.

Nel caso di deterioramento della cosa per il solo effetto dell'uso e senza colpa del comodatario, quest'ultimo non risponde del deterioramento.

In caso di morte del comodatario, il comodante può esigere dagli eredi l'immediata restituzione della cosa benché non sia ancora scaduto il termine convenuto.

Il comodato avente ad oggetto beni immobili (appartamenti, locali parrocchiali, ecc.) può essere stipulato con due distinte finalità: uso abitativo e uso diverso (da intendersi appunto come "diverso" dall'abitativo, ad esempio tutti i contratti che le parrocchie sottoscrivono con associazioni sportive e socio-culturali o altri enti ecclesiastici per l'utilizzo di locali parrocchiali).

Nel caso di sottoscrizione di un comodato ad uso diverso, è sempre bene esaminare lo statuto dell'ente comodatario al fine di verificare se l'attività che lo stesso intende svolgere nei locali oggetto del comodato sia compatibile con quella statutaria. E' opportuno, inoltre, verificare sempre l'esistenza di apposita assicurazione a tutela di eventuali danni a cose e/o persone derivanti dall'attività svolta dal medesimo all'interno dei locali concessi in comodato.

Nel caso di comodato ad uso abitativo, è sempre bene precisare che l'uso è limitato al solo comodatario e ai familiari attualmente con lui conviventi, escludendo qualsiasi altra persona estranea al nucleo familiare.

Il contratto di comodato può essere con termine di durata (in tal caso il proprietario, in vigore del contratto, non può chiedere la restituzione anticipata dell'immobile, fatto salvo il sopravvenire di un

Morte del comodatario

Comodato ad uso abitativo e ad uso diverso

Durata

urgente e imprevisto bisogno) oppure precario (in tal caso l'immobile deve essere restituito appena il proprietario ne fa richiesta).

Non ci sono limiti particolari quanto alla durata, tuttavia si consiglia sempre di non concedere immobili parrocchiali a terzi per periodi troppo lunghi, preferendo durata annuale con tacito rinnovo.

Quanto alla disdetta, va inoltrata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno nei termini indicati dal contratto stesso (generalmente, nel caso di durata annuale, tre o sei mesi prima rispetto alla scadenza stessa).

Generalmente con la stipula di un contratto di comodato si conferisce l'utilizzo di un immobile in via esclusiva; possono tuttavia sussistere forme di comodato a tempo parziale, che prevedono l'utilizzo limitato ad alcune ore del giorno o ad alcuni giorni della settimana (tipico è il caso della concessione di locali parrocchiali o strutture sportive ad associazioni, che li utilizzano unitamente alla Parrocchia proprietaria seppur in momenti diversi).

Si precisa a tal proposito che l'Ufficio Amministrativo della Diocesi di Milano dispone di modelli sia di comodato ad uso esclusivo che ad uso parziale, allegati al presente fascicolo.

Le spese di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni) e le spese necessarie per servirsi della cosa (utenze e tasse inerenti quella specifica porzione di immobile oggetto di comodato) possono essere poste a carico del comodatario; a tal proposito si precisa che l'eventuale rimborso spese non può e non deve essere forfetario poiché in tal caso potrebbe essere considerato un vero e proprio corrispettivo. Il proprietario può pertanto solo chiedere il rimborso delle spese documentate effettivamente sostenute (nel caso di uso promiscuo di un immobile, il proprietario comodante dovrà individuare una serie di coefficienti che gli consentano di calcolare le spese effettive inerenti quell'immobile: metratura

Utilizzo esclusivo e a tempo parziale

Manutenzione ordinaria e rimborso spese

locali, ore di utilizzo, intensità di utilizzo, ecc.).
Restano, invece, ad esclusivo carico del proprietario comodante le spese di manutenzione straordinaria (da ciò si evince l'impossibilità di concedere in comodato un immobile ponendo a carico del comodatario lavori di ristrutturazione o rifacimento che rientrano, appunto, nella manutenzione straordinaria).

Nel caso in cui una parrocchia intenda concedere in comodato ad uso abitativo un appartamento ad un suo dipendente (sacrista, custode, ecc.), è opportuno inserire l'uso del medesimo all'interno del contratto di lavoro (quale alloggio di servizio o benefit) al fine di collegare le due fattispecie e garantirsi l'immediata liberazione dei locali qualora, per qualsiasi ragione, venga meno il contratto di lavoro.

Il contratto di comodato, trasferendo gratuitamente la disponibilità di un bene, è considerato dall'ordinamento canonico come un atto di straordinaria amministrazione e, per essere considerato valido anche dal punto di vista civilistico, deve essere previamente autorizzato dall'Ordinario diocesano.
Pertanto, quando un ente ecclesiastico civilmente riconosciuto intende stipulare un contratto di comodato, deve presentare apposita istanza motivata al competente ufficio di Curia – nella Diocesi di Milano è l'Ufficio Amministrativo Diocesano –, allegando la bozza del contratto concordata con la controparte. L'Ordinario, dopo aver valutato gli aspetti pastorali, giuridici e fiscali, provvede ad emettere apposito nulla osta che consente all'Ente di sottoscrivere il contratto stesso.

Il comodato avente ad oggetto beni immobili è annoverato tra gli atti soggetti a registrazione in termine fisso (venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia, sessanta giorni se formato all'estero) dal-

Uso di un
immobile quale
abitazione da
parte del
lavoratore
dipendente

Autorizzazioni
canoniche

Registrazione
del contratto

l'art. 5, n. 4, Parte Prima della Tariffa annessa al D.P.R. 131/1986, per i quali è attualmente prevista l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di € 168,00.

L'onere grava su entrambe le parti solidalmente ai sensi dell'art. 57, D.P.R. 131/1986, anche se convenzionalmente il pagamento della tassa viene posto a carico del comodatario (trattandosi di contratto gratuito è logico intuire le ragioni di detta scelta).
Per il versamento dell'imposta deve essere utilizzato il Modello F23, nel quale vanno indicati i dati delle parti, il tipo di contratto con relativo codice tributo e gli estremi dell'Agenzia delle Entrate competente territorialmente (per maggiori delucidazioni in merito, si suggerisce di consultare il sito dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaentrate.it).

In caso di mancata registrazione del contratto, viene applicata una sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta, ex art. 69, D.P.R. 131/1986; nell'ipotesi, invece, di ritardato od omesso versamento, viene applicata una sanzione amministrativa pari al trenta per cento di ogni importo non versato, ex art. 13 del D.Lgs. 471/1997.

Si ricorda, per completezza, che all'Agenzia delle Entrate vanno presentati tre originali del contratto di comodato, su cui vanno apposte le marche da bollo da € 14,62 (una ogni quattro pagine, prima pagina compresa).

Nel caso in cui un immobile venga concesso in comodato per un periodo superiore ad un mese, il proprietario ha l'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile stesso, la sua esatta ubicazione, le generalità del comodatario e gli estremi del documento di identità (una copia all'Autorità di Pubblica Sicurezza e una alla Questura). L'art. 12 del decreto legge 59/1978 statuisce, a carico del trasgressore, una sanzione amministrativa consistente nel pagamento di una somma di denaro da un minimo di € 103,29 ad un massimo di € 1.549,37. La comunicazione avviene mediante consegna dell'apposito modulo presso i commissariati di pubblica sicurezza

Comunicazione
cessione
fabbricato

nella cui circoscrizione risulta l'immobile; la comunicazione può essere effettuata anche per posta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Nel caso in cui il comodatario sia un soggetto extracomunitario, sussiste l'obbligo della duplice comunicazione ai sensi dell'art. 7, D.Lgs. 286/98 che così dispone: *“Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospita o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro”*.

Qualora l'immobile concesso in comodato sia un bene culturale, il proprietario deve denunciare il trasferimento della detenzione del bene entro trenta giorni alla Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio del luogo ove è ubicato il bene ai sensi di quanto statuito dall'art. 59, D.Lgs. 42/2004. Un bene è culturale qualora sullo stesso ci sia un vincolo di tutela espresso o, nel caso di beni di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro, anche in virtù di una presunzione purché si tratti di opera di autore non più vivente, la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni.

Si tenga presente che in forza di un'intesa stipulata fra la CEI e il Ministero per i beni e le attività culturali, tutti i rapporti fra gli enti ecclesiastici e le Soprintendenze territoriali si svolgono tramite il delegato del Vescovo, cioè l'Ufficio per i Beni Culturali. Pertanto, la denuncia del trasferimento della detenzione, debitamente compilata e sotto-

Bene culturale: denuncia del trasferimento della detenzione

scritta dal proprietario dell'immobile, dovrà essere trasmessa al suddetto Ufficio.

Come già precisato, dagli immobili concessi in comodato i proprietari non possono ricevere alcun canone o compenso, comunque denominato, tuttavia essi sono ugualmente tenuti ad assoggettarli a tassazione: dovranno pertanto indicare la rendita catastale rivalutata nella dichiarazione dei redditi (Modello Unico Enti non commerciali) e applicare su detto importo l'IRE con l'aliquota ordinaria del 33% o quella ridotta del 16,5% (quest'ultima spetta a tutti gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, come le parrocchie, e agli altri soggetti indicati nell'art. 6 del D.P.R. 601/1973).

Sul proprietario dell'immobile concesso in comodato grava anche l'obbligo del versamento dell'ICI – Imposta Comunale sugli Immobili –, a meno che non ricorra una delle ipotesi di esenzione previste dall'art. 7, comma 1, del D.Lgs. 504/1992. La più frequente è quella prevista dalla lettera i) che esenta gli immobili nei quali vengono svolte una serie di attività (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive) da parte di enti non commerciali. Pertanto, se il comodante è un ente non commerciale e l'immobile viene totalmente destinato ad una o più di quelle attività, il proprietario ha diritto all'esenzione.

Tuttavia i Comuni possono, ai sensi dell'art. 59, lett. c) del D.Lgs. 446/1997, limitare tale esenzione solo *“ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore”*. Pertanto si raccomanda di verificare presso il Comune ove è ubicato l'immobile se il Regolamento ICI preveda tale limitazione.

Un'altra ipotesi di esenzione può riguardare i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, siano stati recuperati per essere destinati ad attività in favore di portatori di handicap (art. 7, c. 1, lett. g, D.Lgs. 504/1992). Infine, sono esenti i terreni agricoli rica-

denti in aree montane o di collina (art. 7, c. 1, lett. h).

Nel caso, infine, di comodato ad uso abitativo non vi è diritto all'esenzione, ma se l'immobile costituisce per il comodatario abitazione principale, il Comune potrebbe aver previsto l'applicazione di un'aliquota ridotta.

Qualora, a seguito della stipula di un contratto di comodato, un immobile prima esente divenga imponibile ai fini ICI (o viceversa), il proprietario ha l'obbligo di presentare la relativa dichiarazione al Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo alla stipula del comodato o entro il diverso termine che il Comune può aver deliberato prevedendo, contestualmente, che la dichiarazione sia sostituita da una comunicazione.

CONTRATTO DI COMODATO DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata tra

la Parrocchia di _____, in _____, via _____, C.F. [della Parrocchia] _____, legalmente rappresentata dal Parroco Don _____, nato a _____, il _____

d'ora in poi indicata come "comodante"

e

il sig. _____, residente in _____, via _____, C.F. _____, nato a _____, il _____

d'ora in poi indicato come "comodatario"

si conviene e stipula quanto segue

1. Il comodante concede in comodato al comodatario, che accetta, l'immobile sito in _____, via _____, costituito da n. _____ vani. L'immobile in uso è quello segnato con colore _____ nell'allegata planimetria e così identificato catastalmente _____.

Il comodatario dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di averne constatato il perfetto stato di conservazione e di manutenzione e di averlo trovato del tutto idoneo all'uso pattuito nel presente contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirlo alla scadenza del comodato, fatto salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.

2. Il presente comodato ha durata di _____ (_____) dalla data di stipulazione e, in difetto di disdetta da inviarsi almeno _____ (_____) prima della scadenza, mediante raccomandata, si intenderà rinnovato per un uguale periodo di tempo.

[E' preferibile una durata non superiore ad un anno]

3. Il comodatario si impegna ad usare i predetti locali per uso esclusivo di abitazione, limitatamente per sè e per i suoi familiari attualmente conviventi, escludendo qualsiasi altra persona estranea al nucleo familiare.

L'inosservanza di tale condizione produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto per fatto e colpa del comodatario.

4. Nessun corrispettivo è dovuto per il presente comodato.
5. Il comodatario ha l'obbligo di custodire detto immobile con la normale diligenza.
6. Senza che ciò possa essere considerato un corrispettivo per il presente comodato, le spese di ordinaria manutenzione sono a carico del comodatario.

datario, così come quelle relative all'utilizzo del bene (a titolo esemplificativo: acqua, luce, gas, riscaldamento).

7. Il comodatario si obbliga a mantenere inalterata la destinazione di quanto viene affidato e consegnato, ed a non concedere a terzi (in comodato, locazione, o a qualsiasi altro titolo) anche solo parzialmente l'oggetto del presente contratto e a non cedere, a qualunque titolo, il presente contratto.

L'inosservanza di quanto al paragrafo precedente produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto per fatto e colpa del comodatario.

8. Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto.

9. Alla cessazione del presente rapporto, il comodatario dovrà restituire al comodante i locali di cui sopra, liberi da persone e cose ed in perfetto stato di manutenzione, salvo il predetto normale deterioramento a seguito dell'uso.

10. Il comodatario dovrà pagare una penale di Euro _____ (_____) al giorno, in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza sopra stabilita, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

11. 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 del perimento del bene, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in capo al comodante. Il comodatario si obbliga a stipulare ed a mantenere in vita per tutta la durata del presente comodato una polizza assicurativa presso Compagnia di primaria importanza e per un congruo massimale contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile.

La polizza dovrà contenere clausola che preveda la risarcibilità diretta del comodante e, in caso di responsabilità civile, del danneggiato.

A richiesta del comodante, il comodatario dovrà esibire copia della polizza e delle quietanze di pagamento del premio.

12. Bollo e tasse di registrazione ed ogni altro onere e gravame fiscale inerenti al presente accordo sono a totale ed esclusivo carico del comodatario.

13. Per tutto quanto non specificato ci si attiene agli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile che regolano il comodato.

Letto, confermato e sottoscritto.

_____ , _____

Il Comodante

Il Comodatario

Ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, del Codice Civile si approvano specificatamente le clausole di cui ai nn. 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11.

_____ , _____

Il Comodante

Il Comodatario

CONTRATTO DI COMODATO AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata tra

la Parrocchia _____, in _____, via _____ n.____, C.F. _____, legalmente rappresentata dal Parroco Don _____, nato a _____, il _____- _____ d'ora in poi indicata come "comodante"

e

il sig. _____, residente in _____, via _____, C.F./P.I. _____, nato a _____, il _____
[oppure qualora si tratti di persona giuridica indicare la denominazione dell'ente] _____, con sede in _____, via _____, C.F./P.I. _____, legalmente rappresentata dal sig. _____, nato a _____, il _____ d'ora in poi indicato come "comodatario"

si conviene e stipula quanto segue

1. Il comodante concede in comodato al comodatario, che accetta, l'immobile sito in _____, via _____, così identificato catastalmente _____ e costituito da _____ come da planimetria allegata. Il comodatario dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di averne constatato il perfetto stato di conservazione e manutenzione e di averlo trovato del tutto idoneo all'uso pattuito nel presente contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirlo alla scadenza del comodato, salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.

[nel caso in cui fossero concessi in comodato anche beni mobili è necessario redigere apposito inventario ed andranno integrate le pattuizioni contrattuali, così da ricomprendervi i mobili]

2. Il comodatario potrà usufruire dell'immobile sopra descritto per la durata di _____ (_____) a partire da _____ con scadenza il _____. Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato di _____, salvo disdetta a mezzo raccomandata con preavviso di almeno _____ (_____).

[Oppure, nel caso di comodato precario:

Il comodatario potrà usufruire dell'immobile a tempo indeterminato, pertanto, il rapporto di comodato e con esso l'occupazione dell'immobile potranno essere fatti cessare dal comodante in qualsiasi

momento con semplice preavviso di _____ (_____), a mezzo di raccomandata].

3. L'immobile di cui sopra potrà essere utilizzato dal comodatario esclusivamente per _____, mantenendo un comportamento conforme allo spirito educativo-religioso del luogo in cui l'immobile è inserito.

Viene esclusa fin d'ora ogni attività politica, partitica e sindacale.

4. Nessun corrispettivo è dovuto per il presente comodato.

Il comodatario ha l'obbligo di custodirlo con la normale diligenza.

5. Il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante dei danni causati al bene oggetto del comodato e di quelli causati verso i terzi. A tale scopo si obbliga a stipulare opportuna assicurazione presso Compagnia Assicuratrice di primaria importanza e per un congruo massimale contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, e per responsabilità civile, a proprie spese, e ad esibire la polizza e le ricevute di pagamento dei premi su richiesta del comodante. La polizza dovrà prevedere l'obbligo a carico della Compagnia di risarcimento diretto del comodante o del terzo danneggiato ai sensi dell'articolo 1917 del Codice Civile.

6. Il comodatario si assume ogni responsabilità civile, penale e fiscale per quanto concerne le attività svolte nell'immobile concesso in comodato. In particolare si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia.

Il mancato rilascio anche di una sola delle predette autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività sarà causa di risoluzione del presente contratto.

7. Il comodatario si obbliga a mantenere inalterata la destinazione di quanto viene affidato e consegnato, conformemente a quanto indicato nell'art. 3, nonché a pagare o rimborsare su richiesta del comodante ogni gravame di tasse e imposte relative e inerenti l'immobile; le parti espressamente escludono che il predetto pagamento o rimborso costituiscano un corrispettivo per il presente comodato.

Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per il presente comodato, sono a carico del comodatario le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l'utilizzo dell'immobile, comprese quelle di riscaldamento e quelle relative alle utenze (a titolo esemplificativo: acqua, luce, gas).

8. Si stabilisce espressamente il divieto assoluto per il comodatario di concedere a terzi (in comodato, locazione, o a qualsiasi altro titolo) anche solo parzialmente l'oggetto del presente comodato e di cedere a terzi, a qualunque titolo, il presente contratto.

9. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 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 del perimento del bene comodato,

restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in capo al comodante.

10. Il comodatario dovrà pagare una penale di Euro _____ (_____) al giorno, in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza sopra stabilita, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.
11. L'inosservanza delle condizioni del presente contratto e in particolare di quelle previste dagli artt. 3 e 8 produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del comodatario.
12. Qualunque modifica del presente contratto può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto.
13. Bollo e tasse di registrazione ed ogni altro onere e gravame fiscale inerenti al presente accordo sono a totale ed esclusivo carico del comodatario.
14. Per tutto quanto non specificato ci si attiene agli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile che regolano il comodato.

Letto, confermato e sottoscritto.

_____,
Il Comodante
_____,
Il Comodatario

Ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, del Codice Civile si approvano specificatamente le clausole di cui ai nn. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

_____,
Il Comodante
_____,
Il Comodatario

CONTRATTO D'USO DI IMMOBILE A TEMPO PARZIALE

Con la presente scrittura privata tra

la Parrocchia _____, in _____, via _____ n.____,
C.F. _____, legalmente rappresentata dal Parroco Don
_____, nato a _____, il _____
d'ora in poi indicata come "proprietaria"

e
il sig. _____, residente in _____,
via _____, C.F./P.I. _____,
nato a _____, il _____
[oppure qualora si tratti di persona giuridica indicare la denominazione dell'ente] _____, con sede in _____, via
_____, C.F./P.I. _____, legal-
mente rappresentata dal sig. _____, nato a
_____, il _____
d'ora in poi indicato come "utilizzatore"

si conviene e stipula quanto segue

1. La proprietaria concede a tempo parziale e a titolo gratuito all'utilizzatore, che accetta, l'uso dell'immobile sito in _____, via _____, così identificato catastalmente _____ e costituito da _____ come da planimetria allegata. Fermo restando che il possesso dell'immobile permane in capo alla proprietaria.
L'utilizzatore dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di averne constatato il perfetto stato di conservazione e manutenzione e di averlo trovato del tutto idoneo all'uso pattuito nel presente contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirlo alla scadenza, salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.
[nel caso in cui fossero concessi anche beni mobili è necessario redigere apposito inventario ed andranno integrate le pattuizioni contrattuali, così da ricomprendervi i mobili]
2. L'utilizzatore potrà usufruire dell'immobile *[indicare giorni o ore di utilizzo]* _____ a partire da _____ fino a _____.
Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta a mezzo raccomandata R.R. con anticipo di 3 (tre) mesi.
3. L'immobile di cui sopra potrà essere utilizzato dall'utilizzatore esclusivamente per _____, mantenendo un com-

portamento conforme allo spirito educativo-religioso del luogo in cui l'immobile è inserito.

Viene esclusa fin d'ora ogni attività politica, partitica e sindacale.

4. Nessun corrispettivo è dovuto per l'occupazione a tempo parziale dell'immobile.
5. L'utilizzatore ha l'obbligo di usare l'immobile con diligenza ed è direttamente responsabile verso la proprietaria dei danni causati allo stesso e di quelli causati verso i terzi. A tale scopo si obbliga a stipulare opportuna assicurazione presso Compagnia Assicuratrice di primaria importanza e per un congruo massimale contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, e per responsabilità civile, a proprie spese, e ad esibire la polizza e le ricevute di pagamento dei premi su richiesta della proprietaria. La polizza dovrà prevedere l'obbligo a carico della Compagnia di risarcimento diretto della proprietaria o del terzo danneggiato ai sensi dell'articolo 1917 del Codice Civile.
6. L'utilizzatore si assume ogni responsabilità civile, penale e fiscale per quanto concerne le attività svolte nell'immobile concesso. In particolare si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia.
Il mancato rilascio anche di una sola delle predette autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività sarà causa di risoluzione del presente contratto.
7. L'utilizzatore si obbliga a mantenere inalterata la destinazione di quanto viene affidato e consegnato, conformemente a quanto indicato nell'art. 3, nonché a pagare o rimborsare su richiesta della proprietaria ogni gravame di tasse e imposte relative e inerenti l'immobile; le parti espressamente escludono che il predetto pagamento o rimborso costituiscano un corrispettivo per la presente concessione.
Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per la presente concessione, sono a carico dell'utilizzatore le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l'utilizzo dell'immobile, comprese quelle di riscaldamento e quelle relative alle utenze (a titolo esemplificativo: acqua, luce, gas), effettivamente sostenute.
8. Si stabilisce espressamente il divieto assoluto per l'utilizzatore di concedere a terzi (in comodato, locazione, o a qualsiasi altro titolo) anche solo parzialmente l'oggetto della presente concessione e di cedere a terzi, a qualunque titolo, il presente contratto.
9. L'utilizzatore dovrà pagare una penale di Euro _____ (_____) al giorno, in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza sopra stabilita, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.
10. L'inosservanza delle condizioni del presente contratto e in particolare di quelle previste dagli artt. 3 e 8 produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa dell'utilizzatore.
11. Qualunque modifica del presente contratto può aver luogo ed essere

approvata solo mediante atto scritto.

12. Bollo e tasse di registrazione ed ogni altro onere e gravame fiscale inerenti al presente accordo sono a totale ed esclusivo carico dell'utilizzatore.
13. Per tutto quanto non specificato ci si attiene alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, confermato e sottoscritto.

_____,' _____

La proprietaria

L'utilizzatore

Ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, del Codice Civile si approvano specificatamente le clausole di cui ai nn. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

_____,' _____

La proprietaria

L'utilizzatore

(Timbro dell'Ufficio)

Comunicazione di cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191

...I sottoscritt.....
..... (1)
Il Signor

CEDENTE	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Via (Piazza e numero civico)		Recapito telefonico

dichiara (1) che in data (2) _____ ha ceduto in (3) _____
ha comunicato
per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ al Sig.:

CESSIONARIO	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Cittadinanza	Comune di residenza	
	Via (Piazza e numero civico)	Recapito telefonico	Tipo di documento
	Numero del documento	Autorità che ha rilasciato il documento	Data di rilascio

inerente il fabbricato sottoindicato, già adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ sito in:

FABBRICATO	Comune	Provincia	Via/Piazza
	Numero civico	C.A.P.	Piano
	Scala	Interno	Vani
			Accessori
		Ingressi	

..... (DATA) (4) L. DICHIARANTE (1)
IL COMPILATORE (FIRMA)

- (1) Cancellare la parte che non interessa.
- (2) Indicare la data dell'atto di cessione.
- (3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.).
- (4) Indicare la data di compilazione del modulo.

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO ACCETTANTE

Comunicazioni e richieste
Il Signor / la Signora _____
ha presentato la comunicazione / ha trasmesso la raccomandata n. _____
ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191.
Data _____ l'incaricato _____

(Timbro dell'Ufficio)

Comunicazione di cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191

...I sottoscritt.....
..... (1)
Il Signor

CEDENTE	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Via (Piazza e numero civico)		Recapito telefonico

dichiara (1) che in data (2) _____ ha ceduto in (3) _____
ha comunicato
per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ al Sig.:

CESSIONARIO	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Cittadinanza	Comune di residenza	
	Via (Piazza e numero civico)	Recapito telefonico	Tipo di documento
	Numero del documento	Autorità che ha rilasciato il documento	Data di rilascio

inerente il fabbricato sottoindicato, già adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ sito in:

FABBRICATO	Comune	Provincia	Via/Piazza
	Numero civico	C.A.P.	Piano
	Scala	Interno	Vani
			Accessori
		Ingressi	

..... (DATA) (4) L. DICHIARANTE (1)
IL COMPILATORE (FIRMA)

- (1) Cancellare la parte che non interessa.
- (2) Indicare la data dell'atto di cessione.
- (3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.).
- (4) Indicare la data di compilazione del modulo.

ALLA QUESTURA DI

**MODELLO DI DENUNCIA DI TRASFERIMENTO
DELLA DETENZIONE DI BENE CULTURALE**

Illustrissimo Signor
Soprintendente
per i beni architettonici e il paesaggio
via _____
CAP _____ città _____

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di _____ [indicare la qualifica rivestita nell'ambito dell'Ente che trasferisce la detenzione: Parroco/Presidente/Procuratore/ecc.], e legale rappresentante di _____ [indicare la denominazione dell'Ente: Parrocchia di _____, Diocesi di _____ Fondazione _____, ecc.], C.F. _____ [codice fiscale dell'Ente] con sede in _____, via _____, ente _____ [indicare il titolo di possesso: proprietario/ comproprietario/ usufruttuario/superficiario/ecc.] dell'unità immobiliare sita in _____, via _____, identificato catastalmente al NCEU del Comune di _____, Foglio _____, mapp. _____, sub. _____ [se si tratta di bene mobile occorre descriverlo e indicare il luogo in cui è posto]

dichiara e comunica

ad ogni conseguente effetto di legge, che in data _____, è stato stipulato un contratto di _____ [indicare il tipo di contratto: locazione, comodato, deposito, affitto d'azienda, contratto di lavoro con concessione di alloggio di servizio, ecc.], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di _____, in data _____, al n. _____ [se non è ancora stata disposta la registrazione, sostituire con: ...in corso di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di _____], inerente all'unità immobiliare sopra descritta [ovvero: "il bene mobile sopra descritto"], per la durata di _____, ad uso _____ [oppure, in caso di deposito: "per la sua custodia"], nonché alle condizioni tutte risultanti dal predetto contratto, con conseguente trasferimento della detenzione in favore di _____ [dati identificativi: nome, cognome, indirizzo, codice fiscale o - se si tratta di ente, società, impresa, ecc. - ragione sociale, sede legale, codice fiscale]
[in caso di bene mobile indicare il luogo in cui il detentore custodirà e/o utilizzerà il bene]

Le parti, ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal D.Lgs. n. 42/2004,

dichiarano di essere domiciliate o di avere sede:
il _____ [locatore/comodante/affittante/ecc.]:
_____ [luogo e via]

il _____ [conduttore/comodatario/affittuario/ecc.]:
_____ [luogo e via]
_____, lì _____

Il locatore/comodante/affittante/ecc.

Il conduttore/comodatario/affittuario/ecc.
