

CONTRATTO DI COMODATO D'USO MODALE DELL'ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO NEL COMPLESSO DI VILLA REZZAGHI.

Parte Comodante: COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE con sede in Via Roncada 68, C.F. 00453060204 qui rappresentato dal Responsabile dell'Area Amministrativa/tributi/innovazione e sicurezza Sig.ra Fontana Lucia nata a Genova il 15/05/1969 che agisce in questo atto in nome e per conto del Comune di San Giacomo delle Segnate, giusto decreto Sindacale n.

Parte Comodataria: Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ residente in _____ C.F. _____ aggiudicatario dell'unità immobiliare e di seguito definito "il comodatario";

PREMESSO CHE

1. Il Comune di San Giacomo delle Segnate è proprietario del complesso denominato "Villa Rezzaghi" ubicato in Via Roncada, all'interno del quale si trovano locali oggetto di comodato d'uso modale come da planimetrie (allegati A e B) individuati catastalmente al Fg. 9 Mapp.99 come meglio specificato in planimetria allegata A e Fg. 9 Mapp.97 per l'alloggio del custode;
2. Con determina n. 97 del 25/02/2026 è stato approvato il bando per la selezione di un custode dell'immobile denominato Villa Rezzaghi, con assegnazione di alloggio di servizio, per un periodo di 5 anni con possibilità di rinnovo per un ulteriore quinquennio;
3. Con determinazione n. del ... è stata approvata l'assegnazione dell'alloggio di cui trattasi;

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra convenute e costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse e i relativi atti in esse citati costituiscono parte integrante del presente contratto di comodato.

Art. 2 – Oggetto del contratto

Ai sensi degli artt. Da 1803 a 1812 del c.c. il comodante consegna al Sig.in qualità di comodatario, l'alloggio di servizio, così come risultante dalle planimetrie allegate sotto le lettere A) e B) al presente contratto.

In caso di decesso o altro impedimento permanente del comodatario, può subentrare allo stesso il familiare con lui convivente da almeno un anno, facendone richiesta scritta al Comune di San Giacomo delle Segnate e fermo restando il possesso, in capo al subentrante, dei requisiti prescritti dal bando di assegnazione. L'alloggio viene consegnato in comodato al comodatario a far data dalla stipula del presente contratto e da tale data decorrono gli obblighi meglio indicati di seguito. L'alloggio viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova. All'atto della consegna e al termine dell'assegnazione verrà redatto, a cura dell'ufficio patrimonio del Comune e in contraddittorio con il comodatario, verbale di consegna/restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni. Il verbale di consegna e restituzione, redatto anche con materiale fotografico attestante lo stato dei luoghi, sarà sottoscritto dal Comune e dal comodatario. Al verbale di consegna verrà allegato il capitolato tecnico contenente le indicazioni specifiche per la corretta gestione degli immobili oggetto di assegnazione e di custodia e degli impianti afferenti ai medesimi.

Art. 3 – Durata

La durata è fissata in cinque anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto e con possibilità di rinnovo per un ulteriore quinquennio.

Alla scadenza del termine convenuto, il comodatario è obbligato a restituire l'immobile oggetto del presente contratto. Il contratto potrà avere scadenza anticipata ai sensi e per gli effetti di quanto disciplinato ai successivi artt. 10 e 11.

Art. 4 – Oneri a carico del comodatario

Il comodatario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Il comodante è comunque esonerato dal comodatario da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di terzi in genere.

Il comodatario a fronte del presente comodato d'uso modale dovrà garantire, relativamente al fabbricato di proprietà comunale di cui l'unità abitativa è parte, le seguenti attività:

- a) Tenuta delle chiavi del fabbricato relativamente a tutti gli accessi esterni (pedonali e carrabili) dei locali ove sono ubicati gli impianti di servizio (caldaia, contatori, distribuzione acqua ecc) nonché delle porte principali di accesso al fabbricato. Le serrature e le maniglie delle porte dovranno essere mantenute in perfetta efficienza. Il comodatario, salvo specifica autorizzazione del Comune di San Giacomo delle Segnate, non potrà consegnare originali o duplicati delle chiavi in suo possesso ad altre persone.
- b) Apertura/chiusura giornaliera dell'accesso al parco recintato attiguo al complesso e all'immobile, anche in giornate festive, compresa l'apertura/chiusura e la sorveglianza in orario serale e notturno in concomitanza con riunioni o manifestazioni pubbliche, sulla base degli orari stabiliti dall'Amministrazione comunale o su indicazione del competente ufficio comunale;
- c) Presenza nel caso in cui l'immobile venga utilizzato direttamente dal Comune o da terzi da esso autorizzati (manifestazioni, pubblici incontri, presentazione di iniziative ecc) con previsione da parte del Comune dell'intervento di altri soggetti da esso individuati nel caso di eventi straordinari particolarmente onerosi; presenza anche nel caso di eventi diversi, ovvero di utilizzo saltuario e temporaneo di locali del fabbricato, che siano stati autorizzati dal Comune ma organizzati da terzi;
- d) Allestimento della sala conferenze o degli ambienti esterni per manifestazioni, eventi o matrimoni su richiesta e secondo le disposizioni del competente ufficio comunale (a titolo esemplificativo: predisposizione di tavoli, sedie, monitor, computer, attrezzatura audio ecc) e verifica che, al termine dell'evento, tutto sia ripristinato con particolare riguardo alle attrezzature/beni mobili presenti all'interno dell'immobile (ad esempio microfoni, computer, monitor, telecomandi, sedie, tavoli, bandiere ecc);
- e) Guardianato, negli orari di chiusura al pubblico, sull'intero complesso e verifica che tutti gli impianti e macchinari non siano inutilmente in funzione, le luci siano spente e le porte perfettamente chiuse;
- f) Riordino e pulizia ordinaria con cadenza settimanale degli ambienti dell'immobile Villa Rezzaghi individuati nella planimetria A: salone principale,

- g) Pulizia e riordino straordinario degli spazi sopra indicati da espletarsi al termine di ogni utilizzo da parte di associazioni/cittadini/enti autorizzati dal Comune e, in ogni caso, su richiesta del competente ufficio comunale;
- h) Servizio di pulizia straordinaria dei servizi igienici nel caso di manifestazioni all'aperto per le quali sia stato autorizzato dai competenti uffici comunali l'utilizzo dei servizi igienici. In caso di manifestazioni della durata giornaliera con un afflusso importante di utenza/pubblico la pulizia straordinaria dei servizi igienici dovrà essere effettuata più volte nell'arco della medesima giornata al fine di garantire agli utilizzatori un adeguato livello di igiene e di pulizia;
- i) Ispezioni durante e al termine della giornata, al fine di verificare l'assenza in loco di personale non autorizzato, di varchi nelle recinzioni, di porte aperte, di danneggiamenti alle strutture, di materiali dimenticati e/o non funzionali allo svolgimento delle attività previste e dei servizi svolti nel fabbricato e/o potenzialmente pericolosi;
- j) Costante verifica che nessun oggetto o attrezzatura di proprietà dell'Amministrazione comunale o comunque funzionale allo svolgimento del servizio cui l'intero fabbricato è destinato venga portata all'esterno degli edifici interessati da parte di terzi, senza la preventiva autorizzazione degli uffici preposti;
- k) Verifica e segnalazione immediata, nel caso in cui si evidenziassero inconvenienti di qualsiasi natura, di eventuali mancanze o disfunzioni al Comune, nonché al servizio reperibilità in caso di guasti o malf funzionamento degli impianti che necessitino di interventi d'urgenza;
- l) Immediata richiesta di intervento delle unità operative di emergenza in caso di eventi eccezionali e imprevedibili, che dovessero verificarsi all'interno del fabbricato (incendi, allagamenti, tumulti, incidenti ecc) intervenendo laddove possibile intervenire in sicurezza, per cercare di limitare quanto più possibile i danni dell'evento;
- m) Decorosa tenuta degli spazi di contorno al complesso immobiliare con l'eliminazione di eventuali rifiuti;
- n) Sull'area di pertinenza del fabbricato divieto assoluto di deposito di materiali di qualsiasi genere e presunta utilità se non espressamente autorizzati dal Comune di San Giacomo delle Segnate;
- o) Manutenzione del verde del parco: sfalci periodici dell'erba e potature degli arbusti

Particolari situazioni potranno essere valutate dal Comune di San Giacomo delle Segnate in relazione sia alla complessità delle attività che si svolgono presso l'immobile, sia alle dimensioni

delle pertinenze e dar luogo a deroghe e/o precisazioni che dovranno essere concordate esclusivamente in forma scritta.

Art. 5 – Obblighi del comodatario e divieti

Il comodatario è tenuto a custodire e conservare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia.

L'unità immobiliare assegnata a titolo di alloggio al comodatario è ad esclusivo uso di abitazione per sé e per l'eventuale ulteriore persona che componga il nucleo familiare al momento dell'assegnazione: il comodatario non potrà destinare il bene a scopi differenti o variare tale uso né apportare all'unità immobiliare modifiche non espressamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie ovvero senza il consenso espresso del Comune produrranno la risoluzione espressa del contratto per fatto e colpa del comodatario, ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. E' fatto divieto sia al titolare della custodia, che al familiare convivente di ospitare nell'alloggio animali che possano arrecare danni a persone e cose. Eventuali deroghe potranno essere concesse solamente dal Responsabile del competente ufficio comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di dettare ulteriori particolari disposizioni, a cui il comodatario è tenuto ad attenersi, che dovessero essere ritenute indispensabili, in considerazione della particolarità dell'ubicazione dell'alloggio concesso in comodato d'uso.

E' fatto assoluto divieto di accedere ai locali e agli immobili del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte senza che vi sia necessità in relazione all'adempimento di attività previste al presente contratto. E' tassativamente vietato utilizzare le aree scoperte e altri spazi posti all'interno del fabbricato di cui l'alloggio fa parte, per attività che possano arrecare disturbo o danno (feste, intrattenimenti, giochi ecc). Gli spazi esterni non potranno essere utilizzati e/o recintati dal comodatario per suo uso esclusivo.

E' vietata la conduzione di orti o coltivazioni non floreali, salvo speciali autorizzazioni dell'Amministrazione. La violazione di anche uno dei divieti di cui sopra è causa di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del c.c.

Art. 6 – Disponibilità – presenza - sostituzione

Per l'adempimento di quanto previsto all'art. 4, il comodatario dovrà garantire la presenza quotidiana nella struttura ed una reperibilità telefonica durante tutto l'arco della giornata. In caso di assenza, la presenza quotidiana nella struttura e la reperibilità telefonica dovranno essere garantite, senza oneri per il comodante, a mezzo di altro familiare maggiorenne convivente, oppure di una terza persona maggiorenne, capace di sostituirlo nei casi di impedimento e/o assenza, anche per motivi di lavoro o connessi al normale svolgersi della vita quotidiana. Della sostituzione dovrà essere data preventiva comunicazione al comodante per l'espressione dell'assenso. Resta inteso che le responsabilità connesse alle attività previste dal presente contratto di comodato modale restano comunque in carico al comodatario titolare anche se assente. Il sostituto deve comunque garantire lo svolgimento delle medesime attività richieste al comodatario.

E' consentita l'assenza per ferie (28 giorni all'anno), che dovranno essere preventivamente concordati con il Comune e usufruiti prevalentemente nel periodo compreso tra il 05/11 ed il 31/03 di ciascun anno.

Art. 7 – Uso dell'alloggio, manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Le spese di manutenzione ordinaria dell'alloggio e delle parti comuni del fabbricato, oltre alle spese per servirsi della cosa come meglio disciplinate al successivo art. 8, sono a carico del comodatario. Sono a carico del Comune le spese di straordinaria manutenzione. Il comodatario ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa, se trattasi di spese straordinarie necessarie ed urgenti, eseguite direttamente e comunque solo se preventivamente autorizzate per iscritto dal Comune. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza diritto, in capo al comodatario, alla corresponsione di alcun compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.

Art. 8 – Spese relative all'alloggio

L'Amministrazione comunale garantisce al custode la completa gratuità dell'alloggio per quanto riguarda il canone di locazione e le spese per la manutenzione straordinaria dei locali.

Il corrispettivo per il servizio di custodia reso dal comodatario si intende pienamente compensato con l'assegnazione in comodato d'uso modale dell'alloggio come specificato al punto precedente.

Sono a carico del comodatario le spese per la manutenzione ordinaria dell'alloggio, le spese per luce, gas, acqua, tassa rifiuti e le eventuali spese di telefono per uso privato, i canoni tv e quant'altro sia di uso personale. Il comodatario dovrà corrispondere al Comune la quota relativa alla tariffa per lo smaltimento dei rifiuti, presentando la dichiarazione TARI per l'utenza domestica relativa all'alloggio.

Art. 9 – Restituzione dell'immobile

Alla scadenza contrattuale pattuita ovvero nel caso di cessazione anticipata del contratto, il comodatario dovrà restituire al Comune l'alloggio libero e sgombro da persone e cose, nelle medesime condizioni trovate alla consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 10 – Rinuncia e disdetta

Il comodatario è libero in qualunque momento di rinunciare all'alloggio che deve essere riconsegnato al Comune alle medesime condizioni indicate all'articolo precedente, dandone comunicazione scritta all'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni.

Art. 11 – Risoluzione del contratto

Oltre alle cause di risoluzione espressa del contratto, che opera di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. di cui al precedente art. 5, il mancato adempimento di uno degli obblighi di cui al presente contratto e/o quando vengano a mancare in capo al comodatario le condizioni di cui al bando di selezione, costituiscono giusta causa di risoluzione del contratto.

In particolare, il presente contratto può essere risolto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- Per uso illecito dei beni concessi in comodato
- Per sub concessione o cessione in uso a terzi anche solo parziale dell'immobile, compreso il parcheggio di veicoli o il deposito di materiali privati che nulla hanno a che vedere con i servizi dell'immobile stesso;
- A seguito dell'avvenuta contestazione di almeno due inadempienze agli oneri imposti al comodatario ai precedenti artt. 4 e 6;

- In caso di comprovata impossibilità per l'assegnatario di eseguire le attività di cui al precedente articolo 4;
- In caso di mancato pagamento al Comune delle spese ripetibili di cui al precedente art. 8
- In caso di decesso dell'assegnatario

La risoluzione dovrà essere comunicata per iscritto, con preavviso di almeno 90 giorni, quando vengano a mancare in capo al comodatario le condizioni che hanno determinato l'assegnazione, oppure in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente contratto.

Il comodatario dovrà fornire le proprie motivate controdeduzioni entro e non oltre i successivi 15 giorni, che il Comune si riserva di valutare.

Nel caso in cui le controdeduzioni presentate dal comodatario fossero ritenute giustificative, il Comune procederà a comunicare formalmente l'archiviazione del procedimento di risoluzione contrattuale avviato.

Nel caso in cui invece il Comune non dovesse ritenere giustificative le controdeduzioni presentate dal comodatario o, nel caso in cui non vengano formulate controdeduzioni, il Comune procederà alla formale risoluzione del contratto di comodato mediante formale richiesta di restituzione dell'immobile entro e non oltre i successivi 90 giorni.

In tutti i casi di risoluzione del presente contratto all'assegnatario e/o ai componenti il suo nucleo familiare non spetta alcuna indennità e/o risarcimento di qualsiasi natura.

In difetto di riconsegna dell'immobile al Comune nei termini di cui sopra, l'occupazione dello stesso sarà ritenuta abusiva a tutti gli effetti di legge con conseguente applicazione dei rimedi giurisdizionali di cui all'art. 657 c.p.c. e con la maturazione dell'indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio dell'immobile.

Art. 12 – Modifiche contrattuali

Qualsiasi modifica al presente accordo non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto e firmato da ciascuna delle parti.

Art. 13 – Controversie

Per ogni controversia sarà competente il foro di Mantova

Art. 14 – Spese di registrazione

Le spese di bollo e di registrazione del presente atto sono a carico del comodatario. Per la registrazione si chiede l'applicazione dell'imposta con tutti i benefici di legge.

Art. 15 – Norme finali

Le attività di cui al precedente art. 4 richieste al comodatario costituiscono attività accessoria la cui consistenza non è tale da snaturare il rapporto contrattuale di comodato, che ai sensi dell'art. 1803 c.c. è essenzialmente gratuito.

In ogni caso tale attività non comporta il sorgere di alcun rapporto di dipendenza nei confronti del Comune di San Giacomo delle Segnate. Il domicilio del comodatario viene eletto, ai fini di questo contratto all'indirizzo dell'immobile concesso in comodato; per il comodante invece, viene eletto presso la sede di Via Roncada 68 a San Giacomo delle Segnate (MN).

Art. 16 – Privacy

Il Regolamento generale di protezione dei dati n. 2016/679/UE e ss.mm.ii prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo la normativa indicata, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di tutela della riservatezza. Tutti i dati personali raccolti saranno trattati in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente. I dati personali saranno raccolti presso questa Amministrazione per gli adempimenti, per gli scopi necessari a quanto previsto dal presente contratto e trattati per le finalità inerenti la gestione del rapporto medesimo.

IL COMODANTE

IL COMODATARIO

San Giacomo delle segnate lì