

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI TERRENO COMUNALE CON OBBLIGO DI CUSTODIA, MANUTENZIONE E CURA DELL'AREA

(artt. 1803 e seguenti del Codice civile)

Rep. n. _____

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la sede del Comune di Fogliano Redipuglia, sita in Fogliano Redipuglia (GO), 34070, in Largo Donatori di Sangue, n. 10

TRA

Comune di Fogliano Redipuglia, C.F. 00123380313, con sede in Fogliano Redipuglia, in Largo Donatori di Sangue, n. 10, in persona del Sindaco nonché Responsabile dell'Area Tecnica – dott.ssa Cristiana Pisano, nata a Monfalcone, il 25.04.1959 (di seguito denominato "**Comune**" o "**Comodante**");

E

_____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, n. ____ (Sez. _____, Foglio _____, Part. _____), C.F. _____ (di seguito denominato "**Comodatario**");

PREMESSO CHE

- il Comune è proprietario del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Fogliano Redipuglia al Foglio 3, particella 206/3, della superficie di circa 216 mq;
- tale area appartiene al patrimonio disponibile comunale e non è attualmente destinata ad alcun servizio pubblico o ad altra utilizzazione istituzionale incompatibile con il presente contratto;
- il terreno versa in stato di limitata manutenzione, con presenza di vegetazione spontanea;
- il Comune, pur provvedendo periodicamente agli interventi essenziali di manutenzione, ha interesse ad assicurare una cura costante dell'area, mediante l'affidamento temporaneo della stessa ad un soggetto che si assuma integralmente gli obblighi di manutenzione e custodia;
- il presente contratto è stipulato esclusivamente per il perseguimento di un interesse pubblico consistente nella manutenzione del patrimonio comunale, nella tutela del decoro urbano, della sicurezza e dell'igiene pubblica, nonché nel contenimento della spesa pubblica;
- il presente contratto non costituisce concessione di diritti reali né attribuisce al Comodatario alcuna posizione giuridica diversa da quella disciplinata dagli artt. 1803 e seguenti del Codice civile;

Tutto ciò premesso,

le parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Valore delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 - Oggetto del contratto

Il Comune concede in comodato gratuito al Comodatario, che accetta, il terreno comunale identificato catastalmente al Foglio 3, particella 206/3, della superficie di circa 216 mq, come individuato nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

Il terreno viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Comodatario dichiara di avere preso visione dello stato dei luoghi e di ritenerlo pienamente idoneo all'utilizzo previsto dal presente contratto.

Il Comune non assume alcuna garanzia circa l'idoneità del terreno per specifiche colture o destinazioni agronomiche.

Articolo 3 - Natura del rapporto

Il presente contratto costituisce comodato gratuito disciplinato dagli articoli 1803 e seguenti del Codice civile.

Esso:

- non costituisce locazione;
- non costituisce concessione amministrativa di beni produttivi;

- non attribuisce diritti reali;
- non attribuisce diritti di prelazione;
- non attribuisce aspettative al rinnovo;
- non costituisce possesso utile ai fini dell'usucapione.

Il Comodatario riconosce espressamente il diritto di proprietà esclusiva del Comune e rinuncia sin d'ora a far valere qualsiasi pretesa incompatibile con tale riconoscimento.

Articolo 4 - Finalità pubblica del contratto

Le parti riconoscono che il presente contratto è stipulato esclusivamente in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico consistente:

- nella conservazione del patrimonio comunale;
- nella manutenzione costante dell'area;
- nel contenimento della vegetazione infestante;
- nella tutela dell'igiene pubblica;
- nella prevenzione della proliferazione di animali infestanti;
- nella sicurezza della viabilità;
- nel mantenimento del decoro urbano.

L'utilizzazione del terreno da parte del Comodatario costituisce esclusivamente modalità di esecuzione degli obblighi manutentivi assunti.

Articolo 5 - Durata

Il presente contratto è stipulato per la durata di **9 (nove) anni** con decorrenza dalla data di sottoscrizione dello stesso, salvo quanto previsto ai commi successivi e fatto salvo il diritto di recesso del Comune di cui all'articolo 19.

Articolo 6 - Destinazione del bene

Il terreno potrà essere utilizzato esclusivamente quale orto familiare destinato al fabbisogno personale del nucleo familiare.

È vietata qualsiasi attività:

- commerciale;
- imprenditoriale;
- professionale;
- agricola a fini di vendita;
- deposito materiali;
- rimessaggio veicoli;
- allevamento.

Qualunque utilizzo difforme costituisce grave inadempimento.

Articolo 7 - Obblighi del Comodatario

Il Comodatario assume integralmente, a propria cura e spese, i seguenti obblighi:

- a) mantenere costantemente pulita l'area;
- b) effettuare periodicamente lo sfalcio dell'erba;
- c) eliminare rovi, sterpaglie e vegetazione infestante;
- d) impedire che la vegetazione invada la strada comunale;
- e) mantenere puliti i confini;
- f) provvedere alla raccolta dei rifiuti;
- g) mantenere in condizioni decorose l'intero appezzamento;
- h) utilizzare tecniche rispettose dell'ambiente;
- i) osservare tutta la normativa in materia ambientale, fitosanitaria e di sicurezza.

Articolo 8 - Custodia

Il Comodatario assume la custodia esclusiva del terreno ai sensi dell'art. 1804 del Codice civile.
Risponde della conservazione del bene con la diligenza del buon padre di famiglia.
È responsabile di ogni deterioramento eccedente il normale uso autorizzato.

Articolo 9 - Divieti

È fatto assoluto divieto di:

- costruire manufatti;
- realizzare pavimentazioni;
- eseguire scavi non autorizzati;
- modificare la morfologia del terreno;
- abbattere alberature senza autorizzazione;
- cedere il contratto;
- concedere il bene a terzi;
- costituire servitù;
- concedere il terreno in subcomodato;
- depositare rifiuti o sostanze inquinanti.

La violazione anche di uno solo dei suddetti divieti costituisce grave inadempimento e legittima la risoluzione immediata del contratto.

Articolo 10 - Manutenzione ordinaria

Il Comodatario si obbliga ad eseguire, a propria esclusiva cura e spese, per tutta la durata del rapporto, ogni intervento di manutenzione ordinaria necessario a garantire il mantenimento del terreno in condizioni di sicurezza, pulizia, decoro e corretta conservazione.

Rientrano, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi di manutenzione ordinaria:

- lo sfalcio periodico dell'erba e della vegetazione spontanea;
- l'eliminazione di rovi, sterpaglie e piante infestanti;
- la potatura della vegetazione che interferisca con la viabilità pubblica o con i fondi confinanti;
- la raccolta e lo smaltimento dei residui vegetali secondo la normativa vigente;
- la rimozione di eventuali rifiuti presenti nell'area;
- la cura delle essenze vegetali presenti.

Tutte le attività dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative ambientali, fitosanitarie e di sicurezza sul lavoro.

Articolo 11 - Manutenzione straordinaria

Restano a carico del Comune esclusivamente gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria riguardanti il bene in quanto proprietario, purché gli stessi non siano stati resi necessari da comportamento, anche omissivo, del Comodatario.

Il Comodatario non potrà eseguire opere di manutenzione straordinaria senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.

Qualora intervenga senza autorizzazione, il Comune potrà pretendere il ripristino dello stato originario a spese del Comodatario.

Articolo 12 - Responsabilità civile

Il Comodatario risponde integralmente:

- dei danni provocati a terzi;
- dei danni arrecati al patrimonio comunale;
- dei danni arrecati alle proprietà confinanti;
- dei danni derivanti dalla cattiva manutenzione;
- dei danni derivanti dall'omessa vigilanza.

Il Comune non assume alcuna responsabilità civile o patrimoniale derivante dall'utilizzo del terreno.

Articolo 13 - Migliorie

Le migliorie eventualmente realizzate dal Comodatario:

- dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune;
- resteranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale;
- non daranno luogo ad alcun diritto al rimborso.

Il Comune potrà comunque ordinare la rimozione delle opere eseguite.

Articolo 14 - Addizioni

Qualsiasi addizione effettuata senza preventiva autorizzazione dovrà essere rimossa dal Comodatario. In caso contrario il Comune potrà provvedervi d'ufficio, con addebito delle relative spese.

Articolo 15 - Divieto di innovazioni

Sono vietate tutte le innovazioni che alterino:

- la conformazione del terreno;
- il profilo altimetrico;
- il regime delle acque;
- la destinazione urbanistica;
- la vegetazione esistente.

È vietato:

- scavare pozzi;
- installare impianti fissi;
- realizzare platee;
- gettare calcestruzzo;
- realizzare muri;
- realizzare fondazioni.

Articolo 16 - Controlli

Il Comune potrà effettuare sopralluoghi in qualsiasi momento.

Il personale comunale potrà accedere al terreno senza preventiva autorizzazione del Comodatario, previa semplice comunicazione, salvo casi di urgenza.

Qualora vengano riscontrate irregolarità, il Responsabile del Servizio diffiderà il Comodatario assegnando un termine non superiore a trenta giorni per il ripristino.

Decorso inutilmente tale termine il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Articolo 17 - Diffida ad adempiere

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo seguente, il Comune, qualora rilevi inadempimenti non tali da giustificare l'immediata risoluzione, diffiderà il Comodatario ad adempiere entro un termine congruo.

Il mancato adeguamento costituirà grave inadempimento.

Articolo 18 - Clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.)

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice civile il contratto si intenderà risolto di diritto nei seguenti casi:

- utilizzo difforme del terreno;
- mancata manutenzione;
- deposito di rifiuti;
- subcomodato;
- cessione del contratto;
- realizzazione di manufatti;
- violazione delle norme ambientali;

- mancata restituzione del bene;
- false dichiarazioni rese dal Comodatario.

La risoluzione avrà effetto dalla ricezione della comunicazione del Comune.

Articolo 19 - Recesso per motivi di interesse pubblico

Resta espressamente e convenzionalmente convenuto tra le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1373 del Codice Civile, il diritto di recesso unilaterale esclusivo a favore del Comune di Fogliano Redipuglia.

Il Comune potrà esercitare tale diritto in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, qualora sopravvengano motivate ragioni di interesse pubblico, esigenze di tutela del patrimonio dell'Ente o necessità di destinare il bene a finalità istituzionali.

Il recesso si eserciterà con effetto immediato, senza necessità di alcun preavviso, mediante formale comunicazione scritta da inviarsi al Comodatario tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) o lettera raccomandata A/R.

A far data dal ricevimento della comunicazione di recesso, il presente contratto si intenderà risolto di diritto. Il Comodatario dovrà rilasciare il bene immediatamente, libero da persone e cose, nello stato in cui si trovava all'atto della consegna, rinunciando espressamente a qualsiasi indennità, compenso, rimborso spese (anche per eventuali migliorie apportate) o risarcimento danni a qualunque titolo.

Articolo 20 - Restituzione del bene

Alla scadenza del contratto ovvero nei casi di anticipata cessazione, risoluzione o recesso previsti dal presente atto, il Comodatario è tenuto a riconsegnare il terreno:

- libero da persone e cose;
- sgombro da qualsiasi materiale;
- in perfetto stato manutentivo;
- pulito;
- privo di rifiuti;
- con la vegetazione regolarmente curata.

La riconsegna sarà effettuata mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Qualora il Comune rilevi danni, alterazioni o difformità rispetto allo stato originario, il Responsabile del Servizio redigerà apposito verbale di consistenza e provvederà alla quantificazione delle spese necessarie per il ripristino.

Il Comune potrà procedere direttamente all'esecuzione degli interventi rivalendosi sul Comodatario per tutte le somme sostenute.

Articolo 21 - Trattamento dei dati personali

Le parti dichiarano di essere informate che i dati personali saranno trattati esclusivamente per finalità connesse alla gestione del presente rapporto, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente.

Articolo 22 - Registrazione

Il presente contratto sarà registrato soltanto in caso d'uso, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione.

Le spese di registrazione, se dovute, saranno poste a carico del Comodatario.

Articolo 23 - Comunicazioni

Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata mediante:

- PEC;
- raccomandata A/R;
- consegna a mano con protocollo.

Articolo 24 - Foro competente

Per ogni controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Gorizia, salvo i casi di competenza inderogabile previsti dalla legge.

Per il Comune di Fogliano Redipuglia

Il Responsabile del Servizio

Il Comodatario

Approvazione specifica delle clausole

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, il Comodatario dichiara di approvare specificamente le clausole contenute negli articoli: 5 -6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20.

Il Comodatario
