

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO TEMPORANEO

Con la presente scrittura privata, tra le seguenti parti:

Il Comodante: _____, C.F. _____, di seguito “il Comodante”;

e

I Comodatari:

- **Simone Testino**, C.F. TSTSMN03L01D969Y, Indirizzo PEC: simone.testino@legalmail.it;
- **Parisa Kalantari**, C.F. KLNPRS94R59Z224S,

di seguito congiuntamente denominati “i Comodatari”;

PREMESSO CHE

- Il Comodante è proprietario dei seguenti beni immobili siti nel Comune di _____ (SV), e precisamente:
 - Fabbricato sito in _____, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio _____, Mappale _____;
 - Terreno adiacente, identificato al Catasto Terreni al Foglio _____, Mappale _____;
 - Terreno non adiacente, identificato al Catasto Terreni al Foglio _____, Mappale _____.

Tutti i beni sopra elencati sono di seguito congiuntamente denominati “l’Immobile”.

- I Comodatari sono interessati a sviluppare un progetto imprenditoriale di lungo termine per l’Immobile.
- La presente scrittura regola la fase preliminare, il cui scopo è la preparazione di detto progetto.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto e Finalità

Il Comodante concede in comodato d'uso gratuito ai Comodatari l'Immobile per le finalità di preparare un progetto di riqualificazione e un contratto, e di eseguire i lavori minimi indispensabili per la loro permanenza.

Art. 2 - Impegni dei Comodatari

Durante il periodo di comodato, i Comodatari si impegnano a produrre e consegnare ai Comodanti, a propria cura e spese, la seguente documentazione e a svolgere le seguenti attività:

- **Relazione di Conformità e Documentazione:** Il Comodante si impegna, entro **10 giorni** (dieci) dalla firma del presente contratto, a presentare la "Richiesta di accesso documenti amministrativi con copie" presso il Comune di Roccavignale, sostenendo i relativi costi di segreteria (pari a 50 €, come da indicazioni dello sportello unico per l'edilizia). Questo rappresenta l'unico impegno finanziario richiesto al Comodante nel presente contratto. Entro la medesima data, sarà inoltre preoccupazione del Comodante fornire ai Comodatari tutta la documentazione in suo possesso relativa a pratiche edilizie (aperte o concluse) riguardanti l'immobile. Una volta ottenuta tale documentazione, i Comodatari la utilizzeranno per effettuare una verifica preliminare e informale con il proprio tecnico di fiducia, al fine di individuare eventuali problematiche e stimare i costi per possibili sanatorie o aggiornamenti catastali da includere nel contratto a lungo termine. Se ritenuto necessario, i Comodatari potranno richiedere un preventivo formale per tali interventi.
- **Progetto di Riqualificazione:** Verrà prodotto un progetto completo per terminare i lavori all'interno dell'Immobile e renderlo idoneo ai fini commerciali del progetto "Coliving Liguria", da formalizzarsi come ditta individuale a nome di Simone Testino. Il progetto includerà:
 - Disegni tecnici e di design curati e sotto responsabilità di Parisa Kalantari.
 - Un modello 3D computerizzato dell'immobile, realizzato con un software determinato dai Comodatori, per una visualizzazione dettagliata di ogni sua caratteristica.
 - Ove consentito dalle normative locali ed in funzione della disponibilità, riprese aeree dell'immobile realizzate con un drone.
- **Analisi di Mercato e Pubblicizzazione:** I Comodatari avvieranno un'attività di pubblicizzazione preliminare dell'immobile al fine di ottenere una stima della sua potenziale rendita, dato fondamentale per la stesura del contratto a lungo termine. La firma del presente contratto costituisce implicito consenso da parte del Comodante a tale attività di pubblicizzazione. Qualora il Comodante desideri che specifiche parti dell'immobile non vengano filmate o pubblicizzate, dovrà comunicarlo per iscritto prima della firma, e tali restrizioni verranno indicate al presente contratto.

Art. 3 - Lavori Autorizzati

I Comodatari sono autorizzati a eseguire, a propria cura e spese, tutti i lavori necessari a rendere minimamente abitabile l'Immobile, che le parti convengono rientrare nella categoria di "Edilizia Libera".

Art. 4 - Oneri e Spese

Tutti gli oneri e i costi relativi al presente contratto e ai lavori autorizzati (manodopera, materiali, attrezzature) sono a carico esclusivo dei Comodatari. In particolare, i Comodatari si faranno carico dei costi per il consumo di acqua, la fattura di questa durante il periodo indicato potrà essere inviata al contatto PEC per il relativo rimborso. Le parti prendono atto che l'immobile non è attualmente servito da fornitura di energia elettrica.

Art. 5 - Ospitalità di Collaboratori

I Comodatari sono autorizzati a ospitare terze persone (collaboratori, volontari). La procedura per l'approvazione è la seguente: i Comodatari comunicheranno al Comodante le generalità, i documenti identificativi, documenti attestanti copertura di assicurazione sanitaria (ove non impliciti) e le mansioni della persona proposta. Il Comodante ha facoltà di accettare o negare l'accesso, senza necessità di fornire giustificazione.

Art. 6 - Obblighi Post-Comodato

Il presente contratto non costituisce alcun impegno alla stipula di alcun tipo di un successivo contratto da alcuna delle parti firmatarie. Qualora le parti decidessero di non procedere, il Comodante avrà facoltà di scegliere tra due opzioni:

1. Mantenere i miglioramenti apportati, rimborsando a Simone Testino le sole spese per i materiali acquistati (esclusa la manodopera), previa presentazione delle relative fatture (elettroniche o cartacee).
2. Richiedere la rimozione di tutto il materiale e il ripristino dell'immobile allo stato in cui è stato visionato in data 16 agosto 2025, come da documentazione video.

Art. 7 - Responsabilità e Manleva

1. **Infortuni:** La responsabilità per infortuni ai Comodatari o ai loro ospiti è a loro esclusivo carico, chiunque risieda o acceda all'immobile sarà infatti provvisto di documentazione attestante copertura assicurativa sanitaria previamente inviata al Comodante.
2. **Danni all'Immobile:** Il Comodatore Simone Testino risponde per danni arrecati accidentalmente all'Immobile per colpa dei Comodatori o Collaboratori (come da Art. 5), fino a un massimo di 5.000,00 € (cinquemila/00).

Art. 8 - Durata e Condizioni

Il presente contratto ha inizio alla data della sua sottoscrizione che corrisponderà con la consegna delle chiavi e scadrà dopo **un mese**. Potrà essere prorogato solo previo accordo scritto. Il presente contratto dovrà essere sottoscritto entro e non oltre **martedì 19 agosto 2025**, come da accordi informali tra le parti.

Letto, approvato e sottoscritto.

I Comodatari

Il Comodante

(Simone Testino) _____

(Parisa Kalantari) _____