

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO TEMPORANEO

Con la presente scrittura privata, tra le seguenti parti:

1. _____, C.F. _____, di seguito “**il Comodante**”;

e

2. **Simone Testino**, C.F. TSTSMN03L01D969Y, e **Parisa Kalantari**, C.F. _____, di seguito “**i Comodatari**”;

PREMESSO CHE

- Il Comodante è unico proprietario dell’immobile sito in [Indirizzo Completo Immobile] (di seguito “l’Immobile”).
- I Comodatari sono interessati a sviluppare un progetto imprenditoriale di lungo termine per la riqualificazione e gestione dell’Immobile, da formalizzare in un successivo e più dettagliato contratto.
- Per redigere tale progetto in modo accurato e fattibile, i Comodatari necessitano di risiedere temporaneamente nell’Immobile per valutarne appieno le potenzialità e le criticità.
- Il rapporto tra le parti si articolerà in più fasi. La presente scrittura regola esclusivamente la fase preliminare, il cui scopo non è la ristrutturazione completa dell’immobile agli standard finali del progetto "ColivingLiguria", ma unicamente la sua preparazione e lo studio.
- Durante la vigenza del presente contratto, l’obiettivo principale dei Comodatari è duplice:
 - a) Rendere l’Immobile minimamente abitabile per consentire la loro permanenza, eseguendo solo gli interventi indispensabili a tale scopo. Tali interventi sono intesi come atti di manutenzione e custodia necessari per l’utilizzo pattuito, in linea con i doveri di diligenza del comodatario.
 - b) Produrre, in dialogo con il Comodante, il progetto di riqualificazione definitivo (curato da Parisa, in qualità di interior designer, per le parti non strutturali) e la bozza del contratto finale (curata da Simone Testino), che integrerà 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 esclusive descritte in premessa, ovvero la preparazione del progetto definitivo e l'esecuzione dei lavori minimi indispensabili per la permanenza, come dettagliato all'Art. 2.

Art. 2 - Lavori Autorizzati

I Comodatari sono autorizzati a eseguire i lavori necessari a rendere abitabile una stanza e a predisporre la base per il progetto futuro. Tali lavori includono:

- **Opere di finitura su una stanza:** Sgombero, rimozione e rifacimento dell'intonaco, pulizia del pavimento, sabbiatura e trattamento a resina della soletta inferiore.
- **Serramenti:** Sostituzione della porta e della finestra della stanza designata.
- **Impianti minimi:** Ripristino dell'impianto idraulico del bagno per garantire acqua corrente e allaccio all'impianto elettrico esistente per alimentare gli strumenti di lavoro e installare un punto luce e prese di corrente ad uso cantiere nella stanza.

Le parti convengono che tutti gli interventi sopra elencati si qualificano come "Edilizia Libera" ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 380/2001 e D.M. 2 marzo 2018). I lavori saranno eseguiti nel pieno rispetto delle normative di sicurezza.

Art. 3 - Ripartizione dei Costi e Spese

- **Manodopera:** A carico esclusivo dei Comodatari.
- **Utenze:** Il costo dell'energia elettrica è a carico del Comodante.
- **Materiali e Attrezzature:** I costi sono a carico del Comodante tramite rimborso, secondo la procedura e i limiti di cui all'Art. 4.

Art. 4 - Acquisto Materiali, Gestione Spese e Rimborso

1. **Gestione Acquisto Materiali e Attrezzature:** Le parti concordano la seguente procedura per l'approvvigionamento di quanto necessario. Il Comodante è invitato a proporre modifiche di spesa da comunicarsi previa la firma del presente contratto.

- **Attrezzature:** Per le seguenti attrezzature, il Comodante ha facoltà di fornirle in prestito d'uso, in stato funzionante, entro **5 giorni** dalla firma del presente contratto. In tal caso, la relativa voce di spesa verrà esclusa e i Comodatari si impegneranno a restituire gli attrezzi alla fine del periodo di comodato. In caso di mancata fornitura entro detto termine, i Comodatari sono autorizzati a procedere autonomamente all'acquisto.
 - Attrezzi per intonacatura (stima di spesa: €50 - €80).
 - Noleggio o acquisto di una sabbiatrice elettrica idonea (stima di spesa: €80 - €150).

- Attrezzi di base per la pulizia, es. aspiratore (stima di spesa: €80 - €120).
- Trapano da muro (stima di spesa: €80 - €120).
- **Materiali:** I Comodatari sono autorizzati a procedere autonomamente all'acquisto di quanto segue.
 - Intonaco per una stanza (stima di spesa: €150 - €250).
 - Schiuma e materiali per montaggio finestra (stima di spesa: €30 - €50).
 - Resina per trattamento legno soletta (stima di spesa: €50 - €70).
 - Cisterna in PVC da 1000 litri (stima di spesa: €230 - €350)
 - Filtro per l'acqua (stima di spesa: €50 - €100).
 - Insetticida, stucco, silicone (stima di spesa: €50 - €70).
 - Porta interna completa di accessori (stima di spesa: €100 - €200).
 - Materiale elettrico base (prese, cavi, etc.) (stima di spesa: €50 - €150).

Resta inteso che, per tutti gli acquisti qui elencati, finché la spesa rientra nella stima indicata, i Comodatari non necessitano di ulteriore approvazione per procedere.

2. **Gestione di Spese Ulteriori:** Qualsiasi spesa non inclusa nell'elenco precedente o che superi la stima massima indicata, dovrà essere preventivamente concordata per iscritto tra le parti, specificando finalità e importo.
3. **Procedura di Rimborso:** I Comodatari anticiperanno le somme per gli acquisti autorizzati e otterranno il rimborso previa presentazione di fatture e prova fotografica dell'impiego dei materiali. Quando richiesta dal Comodante, può essere condotta una visita sul posto
4. **Esclusione dal Rimborso:** Non verranno rimborsate spese per materiali sprecati, usati impropriamente, o per i quali non sia fornita adeguata prova del corretto impiego.
5. **Uso di Mezzi di Trasporto (non vincolante):** Qualora il Comodante disponesse di mezzi idonei al trasporto di materiali sulla strada di accesso all'Immobile, guidabili con patente di categoria B (es. quad, veicolo 4x4), i Comodatari ne apprezzerebbero la concessione in prestito d'uso per il periodo del presente contratto. Resta inteso che tale concessione è una mera facoltà e non costituisce un obbligo per il Comodante. In caso di effettivo prestito del mezzo, i Comodatari si assumono la piena ed esclusiva responsabilità per eventuali danni arrecati al veicolo, furto e per tutti i costi di consumo (es. carburante). La manutenzione ordinaria e straordinaria del mezzo resta a carico del Comodante, salvo i casi in cui il danno sia comprovabilmente riconducibile a un uso improprio o negligente da parte dei Comodatari, applicando in tal caso la disciplina del codice civile in materia di comodato.

Art. 5 - Responsabilità e Manleva

1. **Infortuni:** Qualsiasi responsabilità per infortuni che dovessero occorrere ai Comodatari durante i lavori è a loro esclusivo carico. I Comodatari dichiarano di avere adeguata copertura sanitaria e manlevano il Comodante da ogni pretesa.

- 2. Danni all'Immobile:** I Comodatari rispondono per eventuali danni arrecati accidentalmente all'Immobile per loro colpa durante i lavori, fino a un valore massimo di 500,00 € (cinquecento/00).

Art. 6 - Durata

Il presente contratto ha inizio in data odierna e scadrà il **31 agosto 2025**, potrà essere prorogata solo se concordato da entrambe tutte le parti. Le attività dovranno iniziare non oltre mercoledì 13 agosto 2025.

Letto, approvato e sottoscritto.

I Comodatari

Il Comodante

(Simone Testino) Genova, 09/08/2025

(Parisa Kalantari) Milano, 09/08/2025