

Comune di Livigno

Provincia di Sondrio

Contratto per la cessione in comodato d'uso di un alloggio sito presso il complesso abitativo di proprietà comunale in Località Teola strumentale all'espletamento del servizio di pulizia e custodia del medesimo complesso.

Periodo 01.01.2027 – 31.12.2029 =====

Con la presente scrittura privata tra: =====

Comune di Livigno, con sede in Plaza dal Comun n. 93, 23041 Livigno (So)

Codice Fiscale 83000850145, qui rappresentato da =====

Sig./ra _____ nato/a _____ il _____

residente a _____ Codice Fiscale _____

Si conviene e si stipula quanto segue: =====

Art .1 Oggetto del contratto

Il Comune di Livigno (di seguito denominato comodante) cede in comodato d'uso modale, ai sensi degli artt. 1803 e seguenti del codice civile, al/la

Sig./ra _____ (di seguito denominato/a

comodatario/a), come sopra generalizzato/a, l'alloggio distinto in catasto

fabbricati del Comune di Livigno al fg. 41 numero 586 sub 11, sito nel

complesso abitativo di proprietà comunale in località Teola, meglio

evidenziato nell'allegata planimetria. Il comodatario può utilizzare l'alloggio in

parola esclusivamente per soddisfare le esigenze abitative personali e del

proprio nucleo familiare, che a tal fine dichiara essere costituito da n. ____

persone, compreso il medesimo comodatario. =====

Il comodatario si impegna ad effettuare il servizio di pulizia e custodia del

complesso abitativo di proprietà comunale in base alle modalità stabilite nel

successivo art. 4. Il servizio costituisce l'onere cui è subordinato il comodato:

	comodato e servizio costituiscono un rapporto unitario e la cessazione	
	dell'uno, per qualunque causa, comporta la cessazione dell'altro. Per lo	
	svolgimento del servizio il comodatario, che dichiara di essere abilitato	
	all'esercizio di impresa per le prestazioni richieste, percepisce il compenso di	
	cui all'art. 4, dietro presentazione di regolare fattura. =====	
	Art. 2 – Natura e durata dell'uso	
	L'alloggio è ceduto in comodato d'uso modale; per il godimento dell'alloggio	
	non è dovuto alcun canone. =====	
	Il comodato ha durata di anni 3 con decorrenza 01.01.2027 e scadenza	
	31.12.2029 eventualmente rinnovabile per pari durata per espressa volontà	
	delle parti, previa verifica della permanenza dei requisiti previsti dall'avviso di	
	selezione. =====	
	È escluso il rinnovo tacito. =====	
	Art. 3 – verbale di consegna	
	La consegna dell'immobile ceduto in comodato è certificata dalla redazione e	
	sottoscrizione del relativo verbale, sia da parte dell'Amministrazione	
	comodante che da parte del comodatario. =====	
	Dal verbale di consegna deve risultare la dichiarazione circa la consistenza e	
	lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto e l'inventario degli arredi e	
	delle dotazioni, nonché la dichiarazione che il comodatario ha visitato i locali	
	e verificato gli arredi e li ha trovati in buono stato e si obbliga a restituirli alla	
	scadenza del comodato alle stesse condizioni. =====	
	Il comodatario è tenuto a conservare e custodire l'alloggio e gli arredi con la	
	diligenza del buon padre di famiglia. =====	
	Art. 4 – Espletamento del servizio di pulizia e custodia	

Al comodatario è affidato l'espletamento dei seguenti servizi: =====

Spazzatura a umido o aspiratura e successivo lavaggio degli spazi comuni adibiti a qualunque uso (scale, corridoi, vetri, davanzali, vani ascensore, ecc.) con cadenza settimanale. =====

Lavaggio con mezzi e materiali idonei di porte e portoni e comunque di tutte le superfici in legno, metallo o altro materiale che necessiti di pulizia (es. corrimani, ringhiere, apparecchi di illuminazione, pulizia pavimenti, autorimesse), con cadenza mensile; =====

Custodia delle chiavi di accesso agli appartamenti, alle cantine, ai ripostigli, ai vani tecnici ecc. =====

Pulizia degli spazi esterni nonché mantenimento del manto erboso entro i 10 cm tramite sfalcio, rifinitura dei vialetti e dei percorsi pedonali, asporto del materiale di risulta e accurata rastrellatura dell'intera superficie. =====

Sgombero della neve nelle parti di accesso alle strutture (scale, vialetti, parcheggi esterni, rampe di accesso alle autorimesse) non appena il manto nevoso superi i 5 cm (misurati in neve fresca). Entro le ore 12 successive alla nevicata tutte le aree dovranno essere totalmente sgombre da neve e/o ghiaccio, anche tramite spargimento di sale o altri prodotti idonei all'eliminazione del ghiaccio. =====

Cura e sorveglianza degli impianti esistenti (illuminazione – verifica e sostituzione lampadine fornite dal Comune – rete idrica – acquedotto e fognatura – riscaldamento, rifornimento carburanti ecc) nonché segnalazione immediata al Servizio Gestione & Manutenzione e Contratti del Comune di Livigno di ogni guasto o irregolarità degli impianti succitati o la necessità di interventi urgenti per prevenire o evitare danni alle strutture medesime. =====

	Consegna e riconsegna degli alloggi agli assegnatari. =====	
	Redazione del verbale di consegna e di riconsegna degli alloggi secondo lo	
	schema predisposto dal Servizio Affari Generali che dovrà essere	
	riconsegnato al medesimo Servizio entro tre giorni dalla sua redazione. ====	
	Lettura al termine di ogni trimestre (o a semplice richiesta del Servizio Affari	
	Generali) dei contaore riscaldamento e contatori energia elettrica di ogni	
	singola unità abitativa e compilazione del relativo libretto con sottoscrizione	
	del custode e dell'assegnatario. =====	
	È fatto espresso divieto all'affidatario del servizio di ispezionare gli alloggi	
	senza il consenso degli assegnatari, fatti salvi motivi di urgenza quali perdite	
	d'acqua, incendi ecc, e comunque previo avviso telefonico al Servizio	
	gestione & Manutenzione e Contratti e all'interessato. =====	
	Il Comodatario, nell'espletamento del servizio di pulizia, dovrà utilizzare e	
	impiegare attrezzature e macchine di sua proprietà rispondenti alla normativa	
	vigente per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, biodegradabilità,	
	pericolosità e modalità d'uso. L'impiego degli attrezzi e delle macchine, la	
	loro scelta e caratteristiche tecniche dovranno essere perfettamente	
	compatibili con l'uso dei locali, non dovranno essere rumorose, dovranno	
	essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato, dovranno inoltre	
	essere dotate di tutti quegli accorgimenti e accessori atti a proteggere e	
	salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni. =====	
	Il comodatario, in quanto affidatario dei servizi di cui al presente articolo,	
	deve segnalare a chi di competenza, con tempestività, l'insorgere di guasti	
	ed eventuali danni arrecati alle aree, locali e cose oggetto di custodia. =====	
	Il comodatario può avvalersi, a propria cura e spese, dell'ausilio di familiari o	

collaboratori, previa comunicazione dei nominativi al Servizio Affari Generali, restando personalmente responsabile del loro operato e del rispetto di tutti gli obblighi del presente contratto.

Il Comodatario deve essere reperibile telefonicamente durante il giorno (dalle 8.00 alle 20.00), durante le ore notturne per eventuali urgenze, e garantire una presenza continuativa presso il complesso abitativo per tutta la durata dell'affidamento del servizio. =====

A fronte dell'espletamento del servizio di cui al presente articolo, il Comune di Livigno si impegna a versare al comodatario un corrispettivo annuo di euro 8.000,00 (ottomila) pari ad un importo complessivo per l'intera durata di euro 24.000,00 (ventiquattromila) (operazione non soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. a), del DPR 633/72) da liquidarsi, con periodicità trimestrale posticipata entro trenta giorni dall'emissione di regolare fattura, in ratei di euro 2.000,00 a trimestre. Lo svolgimento di eventuali servizi straordinari di pulizia che il Comune dovesse richiedere, in misura non superiore al 20% del corrispettivo annuo, non darà luogo a variazione del corrispettivo annuo dovuto. =====

L'affidamento dei servizi di cui al presente articolo ha durata pari al contratto di comodato e cesserà automaticamente allo scioglimento di tale contratto, per qualunque causa e in qualunque tempo esso avvenga. =====

Art. 5 – garanzia definitiva

A garanzia delle obbligazioni assunte dal comodatario con la stipula del presente contratto, il comodatario medesimo ha prestato garanzia definitiva di euro 2.400,00 (duemilaquattrocento), sotto forma di cauzione / fideiussione n. _____, di durata pari al presente contratto, che prevede

espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comodante, _____ emessa da _____
=====

Art. 6 – Controllo del servizio di pulizia e custodia

Il Comodante ha la piena facoltà, mediante un proprio incaricato, di accertare in ogni momento le modalità di espletamento del servizio e controllare la bontà del servizio, nonché di irrogare nel caso in cui si verificassero delle malcuranze, le adeguate sanzioni, ivi compreso il diritto di far realizzare le parti mancanti a carico e a spese esclusive del comodatario. =====

Art. 7 – Inadempimenti contrattuali e relative sanzioni

Il comodante, in caso di inadempienze ritenute anche lievi, in relazione a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, si riserva la facoltà di applicare una sanzione pecuniaria variabile da euro 100,00 a euro 1.000,00 in rapporto alla gravità dell'inadempienza. =====

L'applicazione della sanzione pecuniaria dovrà essere preceduta da regolare contestazione degli addebiti da parte del Responsabile del Servizio Affari Generali, al quale il comodatario avrà la facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 giorni dalla notifica della contestazione.

Si procederà al recupero della penalità massima mediante ritenuta diretta sul corrispettivo del trimestre nel quale è stato assunto il provvedimento e/o mediante corrispondente incameramento sulla cauzione definitiva. =====

Le penalità ed ogni altro genere di provvedimento del comodante sono notificate al comodatario in via amministrativa. =====

In caso di recidiva, la seconda penalità comminata al comodatario per la medesima inadempienza commessa sarà di importo doppio al dovuto, la terza al triplo e così via, fermo restando che l'importo complessivo delle penali applicate in ciascun anno non può superare il 10% del corrispettivo annuo. =====

Dopo la comminazione di n. 3 sanzioni pecuniarie nell'arco di 12 mesi dalla prima, il comodante potrà dar luogo alla risoluzione del presente contratto. =

Art. 8 – Utilizzo dell'alloggio

È fatto divieto al comodatario di accogliere nell'alloggio persone al di fuori del proprio nucleo familiare. =====

È fatto, altresì, divieto di esercitare all'interno dell'alloggio assegnato e nelle rispettive pertinenze (autorimesse, cantine) qualsiasi attività commerciale o altra attività lavorativa, fatta salva l'indicazione dell'alloggio quale sede legale o domicilio fiscale dell'impresa individuale del comodatario, senza svolgimento di attività aperta al pubblico. =====

L'alloggio è idoneo ad ospitare un numero massimo di persone pari a 4.

Il comodatario si impegna a trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale del proprio nucleo familiare nell'alloggio entro 60 giorni dalla consegna e a mantenerle per tutta la durata del contratto.

Il comodatario è tenuto a comunicare al comodante, entro 30 giorni, ogni variazione rilevante ai fini dei requisiti previsti dall'avviso di selezione e, in particolare, l'acquisizione, da parte di un componente del nucleo familiare, di diritti su alloggi.

Art. 9 – Manutenzione ordinaria dell'alloggio

Restano a carico del comodatario, a norma dell'art. 1609 del Codice Civile, le

spese di ordinaria manutenzione, cioè quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso dell'alloggio. =====

Art. 10 – Spese e migliorie

Il comodatario non può eseguire o far eseguire nell'alloggio ottenuto in comodato, senza preventivo consenso scritto del comodante, migliorie o opere di qualsiasi natura. =====

Qualora il comodatario abbia eseguito lavori di miglioria, autorizzati o no, questi rimarranno di diritto acquisiti al comodante, senza che il comodatario possa asportarli o pretendere corrispettivi per la miglioria apportata o per l'opera eseguita. =====

Resta salvo, a favore del comodante, il diritto di chiedere al comodatario la remissione in pristino dell'alloggio, a spese di quest'ultimo. =====

Art. 11 – Oneri di gestione

Gli oneri per il consumo dell'energia elettrica, riscaldamento e acqua (anche acqua calda), nonché ogni tassa connessa all'utilizzo dell'alloggio (depurazione, tassa rifiuti ecc) sono a carico del comodatario, quantificati come da deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 13.03.2013, di seguito rettificata con deliberazione di G.C. n. 53 del 28.03.2013, =====

Art. 12 – Divieto di cessione e sub – comodato

Il comodatario non può cedere il presente contratto, né sub -locare l'alloggio concessogli. L'inosservanza di tali divieti comporta la risoluzione del contratto stesso. =====

Art. 13 – Risoluzione, revoca e rinuncia

Il presente contratto di comodato si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, qualora il comodatario:

	utilizzi l'alloggio per fini non conformi alla sua specifica funzione, in difformità	
	a quanto stabilito nel presente contratto. =====	
	non svolga o cessi i servizi di cui all'art. 4 del presente contratto. =====	
	si renda responsabile di gravi inadempienze, contestate per iscritto, relative a	
	quanto stabilito dal presente contratto. =====	
	perda uno dei requisiti previsti dall'avviso di selezione, ivi compresa	
	l'acquisizione, da parte di un componente del nucleo familiare, di diritti su	
	alloggi rilevanti ai sensi dell'avviso;	
	non trasferisca la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'alloggio entro	
	il termine di cui all'art. 8;	
	abbia reso dichiarazioni non veritiere in sede di selezione;	
	modifichi la propria attività lavorativa in modo incompatibile con la presenza e	
	la reperibilità richieste dall'art. 4.	
	il comodante si riserva, altresì, la facoltà di revocare il presente comodato,	
	con provvedimento motivato, per sopravvenute esigenze di pubblico	
	interesse o per il venir meno della necessità del servizio, senza che per tale	
	fatto il comodatario possa avanzare pretese per danni o indennizzi di	
	qualsivoglia natura. =====	
	il comodatario può, altresì, rinunciare al comodato. =====	
	sia la revoca che la rinuncia devono essere comunicate al destinatario	
	mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite pec. ====	
	In caso di revoca o di rinuncia, il contratto si intende risolto decorso 90 giorni	
	dal ricevimento della comunicazione e il comodatario è tenuto a lasciare liberi	
	i locali e riconsegnare attrezzature e arredi nello stato in cui sono stati	
	consegnati non oltre il sopra citato termine. =====	

Nell'ipotesi di risoluzione di diritto, che opera con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione del comodante, il comodatario è tenuto a lasciare libero l'alloggio e a riconsegnare gli arredi nello stato in cui sono stati consegnati entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione stessa. ====

In caso di mancato rilascio entro i termini sopra citati, il comodante provvederà a sospendere, fino all'effettivo rilascio, il pagamento di qualsiasi corrispettivo dovuto al comodatario, e provvederà all'applicazione di una penale di euro 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo. In tal caso il comodatario incorre nella perdita della garanzia definitiva, che viene incamerata dal comodante, salvo il risarcimento dei danni per tutte le circostanze che possono verificarsi. =====

Sino alla scadenza dei termini indicati nel presente articolo, il comodatario è tenuto a erogare regolarmente il servizio. =====

Art. 14 – Responsabilità

Il comodatario, anche in qualità di affidatario dei servizi di pulizia e custodia di cui all'art. 4 esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti o infortuni che possano derivare a sé o ad altri membri del proprio nucleo familiare, per qualsiasi titolo o ragione, a seguito dello svolgimento dei servizi in parola o all'occupazione dell'alloggio ottenuto in comodato. =====

Il comodatario, a copertura dei rischi di cui al presente articolo, ha, all'uopo, prodotto copia della polizza assicurativa n. _____ rilasciata da _____, a copertura degli infortuni che possano occorrere durante lo svolgimento del servizio a sé, ai propri familiari e collaboratori, nonché della

responsabilità civile verso terzi per danni a cose, persone o animali, con

massimale pari ad euro ==

Art. 15 – Sostituzione

Salvo casi di forza maggiore, il comodatario non potrà assentarsi per un periodo superiore a 15 giorni consecutivi. Durante tali assenze il comodatario, anche in qualità di affidatario del servizio di pulizia e custodia di cui all'art. 4, dovrà farsi sostituire, a proprio carico, da altra persona idonea previo accordo con il Responsabile del Servizio Affari Generali del Comune, restando responsabile dell'operato del sostituto.

La sostituzione non dà diritto ad alcun compenso al sostituto da parte del
comodante. =====

Art. 16 – Foro competente

Per qualsiasi contestazione relativa al presente contratto di comodato, il Foro competente è quello di Sondrio. =====

Art. 17 – Spese

Le spese derivanti dalla presente scrittura privata sono a carico del
comodatario. =====

Letto, firmato e sottoscritto =====

Livigno, =====

Il comodante =====

Il comodatario =====