

CONTRATTO DI COMODATO

tra

FORM S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, sede legale in Cormano (Milano), codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 00195830260, rappresentata ai fini del presente atto da [•], in qualità di [•], in forza di [•] (di seguito, **Form** o il **Comodante**);

E

[•], sede legale in [•], codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di [•] n. [•], rappresentata ai fini del presente atto da [•], in qualità di [•], in forza di [•] (di seguito, il **Comodatario**)

(Comodante e Comodatario di seguito, congiuntamente, le **Parti**, ovvero, ciascuna singolarmente, una **Parte**)

PREMESSE

- A) Il Comodante è una società in Amministrazione Straordinaria ai sensi del Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270, come successivamente modificato e integrato (la **Legge Prodi Bis**), ed è proprietario del complesso immobiliare sito in Cormano (MI), identificato nell'Allegato 1 (**l'Immobile**).
- B) Il Comodatario ha partecipato alla procedura di cessione dei complessi aziendali avviata e condotta dal Commissario Straordinario di Form ai fini dell'esecuzione del programma di prosecuzione temporanea dell'esercizio dell'impresa redatto ai sensi dell'art. 27, comma 2, lettera a), della Legge Prodi Bis (la **Procedura di Cessione**) e risultato aggiudicatario del complesso dei beni organizzati da Form per l'esercizio, presso l'Immobile, delle attività di produzione e commercializzazione di getti in alluminio e stampi, incluse le attività connesse e strumentali, come individuato dalle componenti attive e passive e dai rapporti di cui al contratto di compravendita sottoscritto tra il Comodante, il Comodatario, con esclusione dell'Immobile dal perimetro aziendale oggetto di trasferimento al Comodatario (il **Complesso Aziendale di Cormano**).

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

1. OGGETTO

Ai termini ed alle condizioni di cui al presente contratto, e per la durata di cui al successivo Art. 5, il Comodante concede in comodato gratuito l'Immobile al Comodatario, affinché quest'ultimo se ne serva per l'esercizio delle attività per le quali è organizzato il Complesso Aziendale di Cormano e, pertanto, delle attività di produzione e commercializzazione di getti in alluminio e stampi, incluse le attività connesse e strumentali (le **Attività**).

2. CONSEGNA

2.1 L'Immobile viene consegnato, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Comodatario dichiara a tale riguardo di avere visionato l'Immobile, di averlo trovato in condizioni adatte per lo svolgimento delle Attività e in buono stato di manutenzione. Il Comodatario dichiara pertanto di accettare espressamente l'Immobile nello stato di diritto e di fatto, di conservazione, manutenzione e deterioramento in cui si trova. Il Comodatario, senza limitazione alcuna rispetto alle dichiarazioni che precedono, prende espressamente atto dell'iscrizione delle formalità sull'Immobile indicate nell'Allegato 2 e dei provvedimenti espropriativi di cui alla documentazione acclusa *sub* Allegato 3.

2.2 Il Comodatario riconosce e prende atto che il Comodante non presta alcuna garanzia, né rende alcuna dichiarazione o assicurazione, di qualsivoglia natura, circa l'Immobile, nei più ampi termini consentiti dalla legge e con espresso patto *de non petendo* del Comodatario al riguardo.

2.3 Il Comodatario è costituito custode dell'Immobile, ed esonera espressamente il Comodante da qualunque responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare al Comodante, all'Immobile o ad ogni terzo e derivanti dalle proprie azioni od omissioni e/o dalle azioni od omissioni dei propri dipendenti e/o di terzi.

3. OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO

Il Comodatario si obbliga a:

- a. custodire e conservare l'Immobile con la massima diligenza e cura, a non mutare la destinazione del medesimo e a servirsene esclusivamente per l'esercizio delle Attività;
- b. stipulare e mantenere, per tutta la durata del presente contratto, a proprie spese, idonea polizza assicurativa sull'Immobile con primaria compagnia assicurativa e per un congruo massimale, contro tutti i rischi che possono gravare sull'Immobile e sulla proprietà per responsabilità civile verso i terzi, e a esibire la polizza e le ricevute dei premi pagati su richiesta del Comodante. La polizza dovrà contenere l'obbligo, a carico della compagnia, di risarcimento diretto del Comodante ovvero del terzo danneggiato, ai sensi dell'art. 1917 cod. civ.;
- c. per l'intera durata del presente contratto, a pagare e/o rimborsare, a semplice richiesta scritta del Comodante, entro 10 Giorni Lavorativi da ciascuna richiesta (a mezzo di bonifico bancario con fondi immediatamente disponibili e valuta alla data in cui il pagamento è effettuato nel rispetto del suddetto termine, sul conto corrente che il Comodante indicherà a mezzo della relativa richiesta), ogni onere o gravame per tasse e/o imposte dirette o indirette relative, inerenti e/o connesse all'Immobile, e ogni altro onere o costo a carico del Comodante, in qualità di proprietario dell'Immobile, quali, a titolo esemplificativo e non limitativo, a titolo di IMU, Tares e di eventuali, ulteriori imposte dirette e/o indirette (ovvero sostitutive delle precedenti). Le parti espressamente escludono che i predetti pagamenti e/o rimborsi costituiscano corrispettivo per il presente comodato;
- d. comunicare tempestivamente al Comodante ogni azione che venisse eventualmente intrapresa da terzi relativamente all'Immobile;
- e. consentire al Comodante, previo avviso, ispezioni e/o verifiche;
- f. non apportare modifiche interne, migliorie e/o addizioni all'Immobile, senza il preventivo consenso scritto del Comodante, restando inteso che (a) la responsabilità per eventuali modifiche, innovazioni, migliorie e/o addizioni, qualora autorizzate per iscritto dal Comodante, sarà di esclusiva competenza del Comodatario, (b) saranno, inoltre, di esclusiva competenza del Comodatario anche tutti i relativi costi e spese, come eventualmente occorrenti ai sensi di qualsiasi norma di legge, le tasse, le imposte, gli oneri relativi, i costi progettuali e di realizzazione e (c) al termine della realizzazione delle eventuali modifiche, innovazioni, migliorie e/o addizioni, qualora autorizzate per iscritto dal Comodante, lo stesso dovrà essere dettagliatamente informato dal Comodatario circa gli interventi di modifica, innovazione, miglioria e/o addizione effettuati;

- g. restituire, alla scadenza del presente contratto per qualsiasi causa intervenuta, l'Immobile al Comodante nello stato in cui viene attualmente consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e tutte le modifiche, innovazioni, migliorie e/o addizioni apportate che il Comodante abbia autorizzato per iscritto, restando espressamente inteso che le stesse saranno acquisite dal Comodante senza che sia dovuto il versamento di alcuna indennità da parte di quest'ultimo;
- h. non concedere a terzi, senza il consenso scritto del Comodante, il godimento, anche temporaneo ovvero parziale, sia a titolo oneroso che gratuito, dell'Immobile.

4. RIPARAZIONI, MANUTENZIONE E SPESE

Per quanto attiene alle riparazioni, alla manutenzione dell'Immobile e alle spese per l'uso del medesimo, le Parti concordano che:

- a. saranno ad esclusivo carico del Comodatario tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria dell'Immobile, quelle relative alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di riparazione inerenti le modifiche, innovazioni, migliorie e/o addizioni da esso direttamente apportate in conformità al precedente articolo 3, nonché tutte le spese dipendenti da, o connesse a, l'uso dell'Immobile, quali, senza limitazione alcuna, quelle per gli interventi necessari all'adeguamento dell'Immobile alle norme di legge di tempo in tempo vigenti, le spese per l'ottenimento di autorizzazioni, licenze, nulla osta e permessi necessari per l'uso dell'Immobile, quelle per utenze e consumi, ivi inclusi i costi telefonici, i costi relativi al consumo di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento e condizionamento dell'aria;
- b. saranno ad esclusivo carico del Comodante tutte le altre spese relative alla manutenzione straordinaria dell'Immobile, ad eccezione di quelle opere straordinarie che risultino necessarie quale conseguenza immediata e diretta di azioni od omissioni colpose o dolose del Comodatario e/o dei propri dipendenti e/o incaricati, restando inteso che, in tale caso, dette opere straordinarie saranno interamente eseguite dal Comodatario, a propria cura e spese.

5. DURATA

5.1 Il presente contratto avrà efficacia e rimarrà in vigore a far tempo dalla data odierna, data in cui l'Immobile viene consegnato al Comodatario, per un periodo di anni 2 (due), e dunque sino al [•] 2015 (incluso), con diritto del Comodatario di estenderne la durata per un ulteriore periodo di 3 (tre) mesi (il **Periodo di Estensione**), da esercitarsi a mezzo di comunicazione scritta al Comodante con un preavviso di almeno tre mesi rispetto alla scadenza del suddetto periodo di 2 anni (la **Comunicazione di Estensione**), solo ove sussistano esigenze di spostamento ovvero rilocalizzazione delle Attività esercitate, e dei dipendenti impiegati, presso il Complesso Aziendale di Cormano (congiuntamente, le **Attività di Rilocalizzazione**) che necessitino di essere completate oltre la scadenza dei (primi) 2 anni. A fini del valido esercizio del suddetto diritto di estensione, il Comodatario dovrà dare, unitamente alla Comunicazione di Estensione, dettagliata informativa in merito a modalità e tempi previsti di completamento delle Attività di Rilocalizzazione. Ove le Attività di Rilocalizzazione non possano essere ultimate per cause non imputabili al Comodatario entro il Periodo di Estensione, il Comodatario potrà estendere la durata del presente contratto per un ulteriore periodo non eccedente i 3 (tre) mesi dalla scadenza del Periodo di Estensione, da esercitarsi a mezzo di comunicazione scritta al Comodante, con un preavviso di almeno un mese rispetto alla scadenza del Periodo di Estensione, che indichi la durata dell'ulteriore estensione in un termine non eccedente i 3 mesi (la **Comunicazione di Ulteriore Estensione**). A fini del valido esercizio di tale (ulteriore) diritto di estensione, il Comodatario dovrà dare, unitamente alla Comunicazione di Ulteriore Estensione, un dettagliato aggiornamento relativamente allo stato delle attività di Rilocalizzazione e loro completamento.

5.2 Resta in ogni caso inteso che, precedentemente alla scadenza dei primi due anni di durata del presente contratto, di cui al precedente paragrafo 5.1, le Parti si incontreranno al fine di valutare congiuntamente, in buona fede, l'opportunità di rinnovare il comodato, e i relativi termini e condizioni.

6. RICONSEGNA

6.1 Alla cessazione del presente contratto per qualsiasi causa intervenuta, il Comodatario dovrà restituire l'Immobile, libero da persone e/o cose, al Comodante, in osservanza degli obblighi derivanti dal contratto medesimo e di legge.

6.2 Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna al Comodante dell'Immobile rispetto alla data di cessazione del presente contratto per qualsiasi causa intervenuta, il Comodatario dovrà pagare, a titolo di penale (e fatto salvo il maggior danno), la somma di Euro 825,00 (ottocento venticinque) al giorno, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente - che il Comodante provvederà a comunicare per iscritto al Comodatario - con fondi immediatamente disponibili e valuta alla data in cui ciascun pagamento è dovuto.

7. COMUNICAZIONI E NOTIFICHE

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A/R, o al momento di ricevimento come attestato da relativa ricevuta, se effettuata via *fax*, purché indirizzata come segue.

Se indirizzata al Comodante:

- **FORM S.p.A. in Amministrazione Straordinaria**

presso lo Studio Legale Giliberti Pappalettera Triscornia & Associati
Via Visconti di Modrone 21,
20122, Milano

Alla c.a. del Commissario Straordinario, Avv. Alessandro Triscornia

Fax: 02-780858

Se indirizzata al Comodatario:

- [•]

via [•]

Alla c.a. del Legale Rappresentante *pro tempore*

Fax: [•]

ovvero, presso il diverso indirizzo o numero di telefax che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra successivamente alla data del presente accordo in conformità alle precedenti disposizioni, restando inteso che presso gli indirizzi sopra indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono il proprio domicilio ad ogni fine relativo al presente accordo.

8. MODIFICHE E RINUNCE

8.1 Qualsiasi modifica del presente contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato da entrambe le Parti.

8.2 Qualsiasi rinuncia a diritti sanciti dal presente contratto non sarà valida ed efficace ove non risulti da atto scritto sottoscritto dalla Parte nei cui confronti la rinuncia venga invocata.

9. TOLLERANZA

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti od omissioni dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e le condizioni qui previsti.

10. SPESE

10.1 Ciascuna Parte terrà a proprio esclusivo carico gli onorari dei rispettivi professionisti e consulenti incaricati della negoziazione, redazione, stipula ed esecuzione del presente contratto.

10.2 Il compimento e perfezionamento di qualsiasi atto e formalità, anche presso pubblici registri, dipendente dal presente contratto, incluse, in particolare, tutte le necessarie e relative annotazioni, iscrizioni e trascrizioni, avverrà integralmente a cura e spese del Comodatario.

10.3 Le spese di registrazione del presente contratto e ogni altra spesa e costo connesso o derivanti sono a carico del Comodatario.

11. LEGGE APPLICABILE

11.1 Il presente accordo è regolato dalla legge italiana.

11.2 Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alla disciplina del comodato di cui agli artt. 1803 – 1812 del codice civile, alle quali le Parti si rimettono.

12. FORO COMPETENTE

Ogni controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione, o comunque in connessione, al presente contratto, alla sua interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia, ovvero in dipendenza di rapporti pre-contrattuali instauratisi in connessione al, o in funzione del, presente contratto, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.