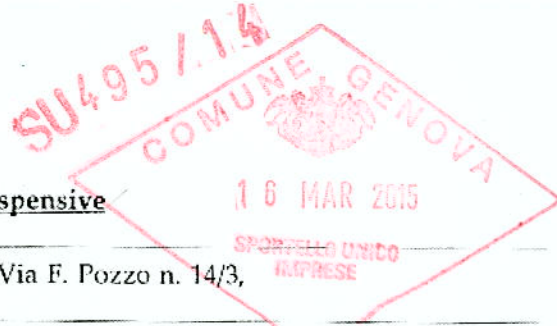


Contratto di locazione soggetto a condizioni sospensive



- **Progetti e Costruzioni S.p.A.** con sede legale in Genova, Via F. Pozzo n. 14/3, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova 00244750105, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Davide Viziano, munito dei necessari poteri, di seguito indifferentemente "Progetti e Costruzioni" o "Locatrice"

- da un lato -

- **IN'S Mercato S.p.A.** con sede legale in Pianiga (VE), Via Veneto n. 9, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia 00115180283 e P.IVA 02896940273, capitale sociale 2.863.800,00 i.v., società con unico socio soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Gruppo PAM S.p.A., in persona del proprio Consigliere Delegato rag. Adriano Checchetto, di seguito indifferentemente "IN'S" o "Conduttrice"

- dall'altro lato -

**premesse**

1. che **Progetti e Costruzioni** è proprietaria esclusiva dell'immobile ubicato in Genova, Piazza de Caroli n. 39R, censito al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, Foglio 24 particella 822, zona cens. 4, cat. D/8, rendita € 5.298,00 come specificato negli allegati sub A), sub B) e sub C) al presente atto;
2. che è intenzione della Locatrice procedere all'ampliamento dell'immobile predetto in conformità agli allegati e al Capitolato di cui si dirà in seguito;
3. che è interesse di **IN'S** assumere in locazione il suddetto immobile - quale risulterà a seguito delle opere di cui alla precedente premessa - e la relativa area esterna esclusiva allo scopo di aprire al pubblico un esercizio di

PROGETTI E COSTRUZIONI S.p.A.  
Davide Viziano  
Presidente

IN'S Mercato S.p.A.  
Il Consigliere Delegato  
ADRIANO CHECCHETTO  
Chc



vicinato di superficie netta di vendita di 230 mq per la commercializzazione di prodotti appartenenti ai settori merceologici alimentare e non alimentare, sul presupposto che si siano verificate le condizioni sospensive di cui al successivo art. 6).

Tutto ciò premesso e considerato

**si conviene e si stipula quanto segue**

**Art.1)** Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art.2)** La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che nella persona ut supra accetta, l'immobile ai piani terra e primo ubicato in Genova, Piazza de Caroli 39R, quale risulterà a seguito dei già menzionati lavori di risistemazione ed ampliamento, avente una s.l.p. di mq. 389,90 circa - di cui mq. 341,40 circa al piano terra e mq. 48,50 circa al primo piano; detto immobile sarà dotato di area esterna esclusiva pari a mq. 138,40 circa, il tutto in conformità alla planimetria ed al Capitolato allegati **sub D)** e **sub E)** al presente atto.

Il presente contratto di locazione viene sottoscritto ai patti ed alle condizioni di seguito riportate, cosicché la Conduttrice possa destinarlo all'uso essenziale di vendita al minuto di generi appartenenti al settore merceologico alimentare e non alimentare.

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV,

× Foglio 24 particella 822, zona cens. 4, cat. D/8, rendita € 5.298,00.

**Art.3)** La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza, a tutti gli effetti di legge, dalla data di avveramento di tutte le condizioni sospensive indicate al successivo art. 6).

Alla sua scadenza naturale, in assenza di diversa manifestazione di volontà da parte della Conduttrice, la locazione si rinnoverà automaticamente di ulteriori 9

(nove) anni, rinunciando la Locatrice, ora per allora, ad esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto prevista dall'art. 28 della L. 392/78 per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78.

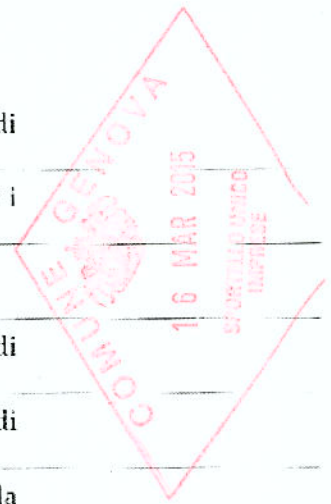
Alla scadenza del secondo novennio, in assenza di diversa manifestazione di volontà della Condittrice, la locazione si prorogherà automaticamente di ulteriori 9 (nove) anni, rinunciando la Locatrice ora per allora ad esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto.

Purchè siano trascorsi tre anni dalla data di decorrenza della locazione, è concessa alla Condittrice la facoltà di recedere unilateralmente - in qualsiasi momento - dal presente contratto, previo semplice preavviso da comunicare alla Locatrice, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento 12 (dodici) mesi prima della data prescelta per il rilascio.

**Art.4)** Il canone di locazione è convenuto e pattuito in € ~~400~~ ~~400~~ + IVA annui, da corrispondersi presso il domicilio eletto dalla Locatrice in rate mensili anticipate, di pari importo, scadenti rispettivamente il giorno 1 di ogni mese, salvo conguaglio, parimenti anticipato, in caso di mancata coincidenza tra la data di inizio del pagamento del canone ed

**Art.5)** A far tempo dall'inizio del secondo anno di locazione il canone effettivamente corrisposto nell'anno precedente sarà annualmente rivalutato nella misura massima consentita dalla legge della variazione percentuale degli indici ISTAT - indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati pubblicati sulla G.U. - accertata nell'anno precedente, e così di seguito di anno in anno sino al termine della locazione.

**Art.6)** L'efficacia del presente atto viene subordinata all'avverarsi, entro il 30 giugno 2015, delle seguenti condizioni sospensive:



PROGETTI E COSTRUZIONI S.p.A.  
Via Prevedello



- a- che la Locatrice ottenga dal Comune di Genova il Permesso di Costruire o la variante in corso d'opera, o altro atto amministrativo da esso ritenuto necessario, per l'esecuzione, nei locali siti in Genova, Piazza de Caroli n. 39R, dei lavori di sistemazione/ampliamento di cui alla planimetria ed al capitolato allegati sub D) e sub E) al presente atto, nonché per la eventuale modifica di destinazione dei predetti locali all'uso commerciale di vendita al minuto di generi appartenenti ai settori merceologici alimentare e non alimentare, pagando a tal fine gli eventuali oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione; i locali sopraindicati dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti richiesti dalle competenti Autorità Sanitarie, affinché la Conduttrice possa esercitare in essi un'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari su una superficie di vendita autorizzata di mq. 230, al netto dell'area retrocasse; è riconosciuta alla Conduttrice la facoltà di modificare la distribuzione interna dei vani e la loro dimensione e/o apportare ogni modifica prospettica, richiesta dai competenti Enti (ad es. Comune, ASI, Enel etc.) o ritenuta migliorativa sotto il profilo tecnico commerciale dalla Conduttrice stessa, intendendosi obbligata, la Locatrice, a sottoscrivere eventuali ulteriori pratiche dovessero rendersi necessarie;
- b- che la Locatrice effettui a propria cura e spese le opere di cui all'allegato sub E) al presente atto, sotto l'intitolazione "Capitolato IN'S Immobile di Genova, Piazza De Caroli", nonché eventuali opere di bonifica e/o scavi archeologici da eseguirsi sull'area oggetto della presente proposta, eventualmente richiesti da parte delle competenti autorità;
- c- che la Conduttrice ottenga dal Comune di Genova l'autorizzazione



amministrativa - o atto equipollente - per la vendita al minuto, nei locali di Genova, Piazza de Caroli n. 39R, dei prodotti di cui ai settori merceologici alimentare e non alimentare su una superficie di vendita di mq. 230, al netto di area retrocasce;

d- che i competenti Enti (ad es. Comune, ASL, Enel etc.) rilascino tutti i permessi e le autorizzazioni necessari per l'apertura al pubblico dell'esercizio commerciale, tra i quali si indicano a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo agibilità dei locali, nulla osta igienico sanitario, etc. e sia ottenuta ed attivata la fornitura di energia

Qualora una soltanto delle condizioni sopraindicate non si avverasse entro il termine convenuto, la presente scrittura si avrà come mai stipulata e nulla sarà dovuto da una parte all'altra per qualsivoglia ragione o titolo, salvo quanto indicato al successivo art. 7).

Qualora invece le condizioni suddette, comprovate dal rilascio di formali documenti, o atti equipollenti, si avverassero nel termine pattuito, o anche in data precedente allo stesso, la Condittrice ne darà comunicazione scritta alla Locatrice a mezzo telegramma o lettera raccomandata a.r. ed il contratto di locazione acquisterà efficacia a tutti gli effetti di legge, e così pure ai fini della corresponsione del canone, con decorrenza dal realizzarsi dell'ultima, in ordine cronologico di avveramento, delle condizioni sospensive sopra riportate.

Tuttavia, essendo la condizione di cui alla lettera c) posta nell'esclusivo interesse della Condittrice, quest'ultima si riserva la facoltà di darla per avverata anche qualora, alla scadenza del termine di avveramento delle condizioni, la stessa non si fosse ancora effettivamente realizzata e ciò anche anteriormente alla scadenza del relativo termine di avveramento.

COMUNE DI GENOVA  
16 MAR 2015

PROGETTARE COSTRUZIONI S.p.A.  
Il Presidente

Art.7) Con la sottoscrizione del presente contratto, la Locatrice autorizza l'esecuzione, ad esclusiva cura e spese della Condittrice, delle opere di sistemazione dei locali descritte nell'allegato sub E) al presente atto, sotto l'intitolazione " Capitolato IN'S Immobile di Genova, Piazza De Caroli", impegnandosi altresì a sottoscrivere ogni progetto o dichiarazione finalizzata all'ottenimento dei permessi amministrativi necessari per l'esecuzione di dette opere.

Per consentire l'esecuzione dei lavori suddetti la Parte locatrice consegnerà alla Parte conduttrice i locali oggetto del presente contratto a titolo di comodato gratuito disciplinato dagli artt. 1803 - 1812 c.c..

Detta consegna dovrà eseguirsi esclusivamente dopo l'avveramento delle condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del presente contratto.

Nel caso in cui il presente atto non acquistasse efficacia per il mancato avveramento della condizione di cui alla lettera d) in conseguenza di una non conformità dell'immobile alle normative edilizie ed urbanistiche imputabile alla Locatrice, la stessa sarà tenuta a rimborsare alla Condittrice, su semplice presentazione dei documenti giustificativi, tutte le spese sostenute per le opere eseguite ai sensi del presente articolo che non fossero facilmente asportabili e riutilizzabili dalla Parte conduttrice.

Entro 10 (dieci) giorni dal rilascio dei titoli edilizi necessari per l'esecuzione delle opere di cui alla condizione sospensiva sub a), le parti si obbligano ad incontrarsi per definire tutti i dettagli relativi all'esecuzione delle suddette opere obbligandosi, altresì, a sottoscrivere un cronoprogramma con indicate le tempistiche di esecuzione.

Il mancato rispetto dei tempi indicati nel suddetto cronoprogramma comporterà





Conduttrice asportare, a fine locazione, tutti gli impianti tecnologici eseguiti a sua cura e spese, che rimangono di sua esclusiva proprietà, salvo l'obbligo di eseguire, sempre a sua cura e spese, un adeguato intervento di risistemazione delle parti che dovessero, conseguentemente all'asporto, risultare danneggiate.

**Art.13)** E' concesso alla Conduttrice il diritto di apporre insegne di qualsiasi genere e tipo, anche luminose, sull'immobile locato, a propria cura e spese e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

**Art.14)** Al termine della locazione la Conduttrice non potrà richiedere alcun indennizzo per migliorie e addizioni e le opere eseguite resteranno acquisite alla Locatrice che rinuncia, ora per allora, a chiedere la rimessa nel pristino stato.

L'immobile dovrà essere restituito secondo il normale stato d'uso conseguente all'attività di vendita dei prodotti praticata nello stesso.

**Art.15)** La Locatrice, essendo a conoscenza che la Conduttrice intende svolgere all'interno degli enti locati un'attività commerciale, prende atto che questa implica anche attività ad essa accessorie tra le quali si indicano, a titolo puramente esemplificativo, il rifornimento delle merci con il conseguente scarico ed immagazzinaggio, nonché l'installazione di compressori frigoriferi.

Per quanto concerne le operazioni di carico e scarico si precisa che queste avverranno nell'area evidenziata con bordatura verde nella planimetria allegata sub D).

La Locatrice autorizza la Conduttrice ad installare compressori frigoriferi e macchine per la produzione caldo/freddo, nell'area in copertura individuata con bordatura gialla nella medesima planimetria allegata sub D), fatto salvo l'ottenimento dei relativi permessi comunali o delle Ferrovie.

La Locatrice, infine, garantisce la resistenza del solaio/massetto ad un peso/mq



di 1.000 Kg/mq.

La Conduttrice dichiara di aver fornito alla Conduttrice tutte le informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto e che l'attestato di prestazione energetica, nello stato in cui oggi si trova l'immobile locato, non è necessario, come si evince dalla dichiarazione di tecnico abilitato che si allega al presente atto sub F).

**Art.16)** La Locatrice si obbliga a mantenere assicurati i locali contro i rischi da incendio e responsabilità civile verso terzi; per contro la Conduttrice assicurerà le merci e le attrezzature contro il rischio da incendio, compreso il rischio locativo e la responsabilità civile verso terzi.

**Art.17)** Alla decorrenza della locazione la Conduttrice presterà in favore della Locatrice, a titolo di deposito cauzionale, una fideiussione bancaria di importo corrispondente a 3 (tre) mensilità del canone iniziale di locazione, di durata annuale, rinnovabile di anno in anno per tutta la durata della locazione.

**Art.18)** La Locatrice si impegna a non locare/cedere spazi commerciali o affittare rami d'azienda ad operatori concorrenti della Conduttrice, entro un raggio inferiore ai 2 (due) Km rispetto all'immobile oggetto del presente contratto nel Comune di Genova per tutto il periodo di validità del presente contratto di locazione.

**Art.19)** Alla IN'S - o eventuali aventi causa di quest'ultima - viene riconosciuta la facoltà di acquistare l'immobile in oggetto al prezzo già determinato di Euro ~~€ 100.000.000~~ (00).

I locali si intenderanno venduti con garanzia di esclusiva proprietà degli stessi da parte della Conduttrice, liberi da liti in corso, ipoteche e trascrizioni dannose e pregiudizi in genere, con le garanzie per l'evizione e le molestie nel possesso.

IN'S MERCATO S.p.A.  
15 MAR 2015  
SPORTELLINO  
IMPERIA

IN'S MERCATO S.p.A.  
CONSTRUTTORI S.p.A.



La Condittrice - o eventuali aventi causa di quest'ultima - potrà esercitare la menzionata facoltà, con comunicazione a mezzo telegramma o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro 18 (diciotto) mesi dalla data di avveramento delle condizioni sospensive sopraccitate, coincidente con la data di efficacia del contratto di locazione.

**Art.20)** Le spese di registrazione del contratto saranno a carico delle parti in egual misura. L'onere di provvedere alle registrazioni annuali spetterà alla Condittrice alla quale la Locatrice rimborserà la quota di sua pertinenza.

Letto, confermato e sottoscritto.

Genova / Pianiga (VE), li 09 DIC 2014

Progetti e Costruzioni S.p.A.

IN'S Mercato S.p.A.

La Locatrice

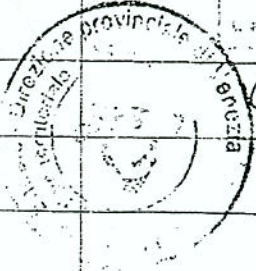
Il Consigliere Delegato

~~PROGETTI E COSTRUZIONI S.p.a.  
Il Presidente~~



Reg. II	cl. Ufficio Territoriale di Venezia 2
Euro	Al. n. 4343
Conformi al Mod. F23	serie SA PRIVATI

Reg. II	cl. Ufficio Territoriale di Venezia 2
09/12/2014	Al. n. 4343
6 E. 0	serie SA PRIVATI
conformi al Mod. F23	



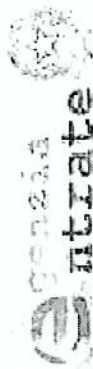
con effetti retrosp.

IL FUNZIONARIO (\*)  
M. DI ...

(\*) Funzionario ...







Ufficio Provinciale di Genova - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2014

Data: 03/12/2014 - Ora: 12.11.39 Fine  
Visura n.: T143780 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di GENOVA ( Codice: D969R)  
Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)  
**Catasto Fabbricati**  
Sez. Urb.: RIV Foglio: 24 Particella: 822

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1	RIV	24	822				D8				Euro 5.298,00	VARIAZIONE del 30/10/2014 n. 110584-1/2014 in atti dal 30/10/2014 (protocollo n. GEN233361) DIVISIONE-AMPLIAMENTO
Indirizzo: PIAZZA RICCARDO DE CAROLI n. 39R piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROGETTE E COSTRUZIONI SPA con sede in GENOVA	00244750105+	(1) Preterita per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 21776.1/2014 in atti dal 02/12/2014 Repertorio n.: 67685 Regante: ODONE EDDA Sede: GENOVA Registrazione: Sede: PERMUTA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





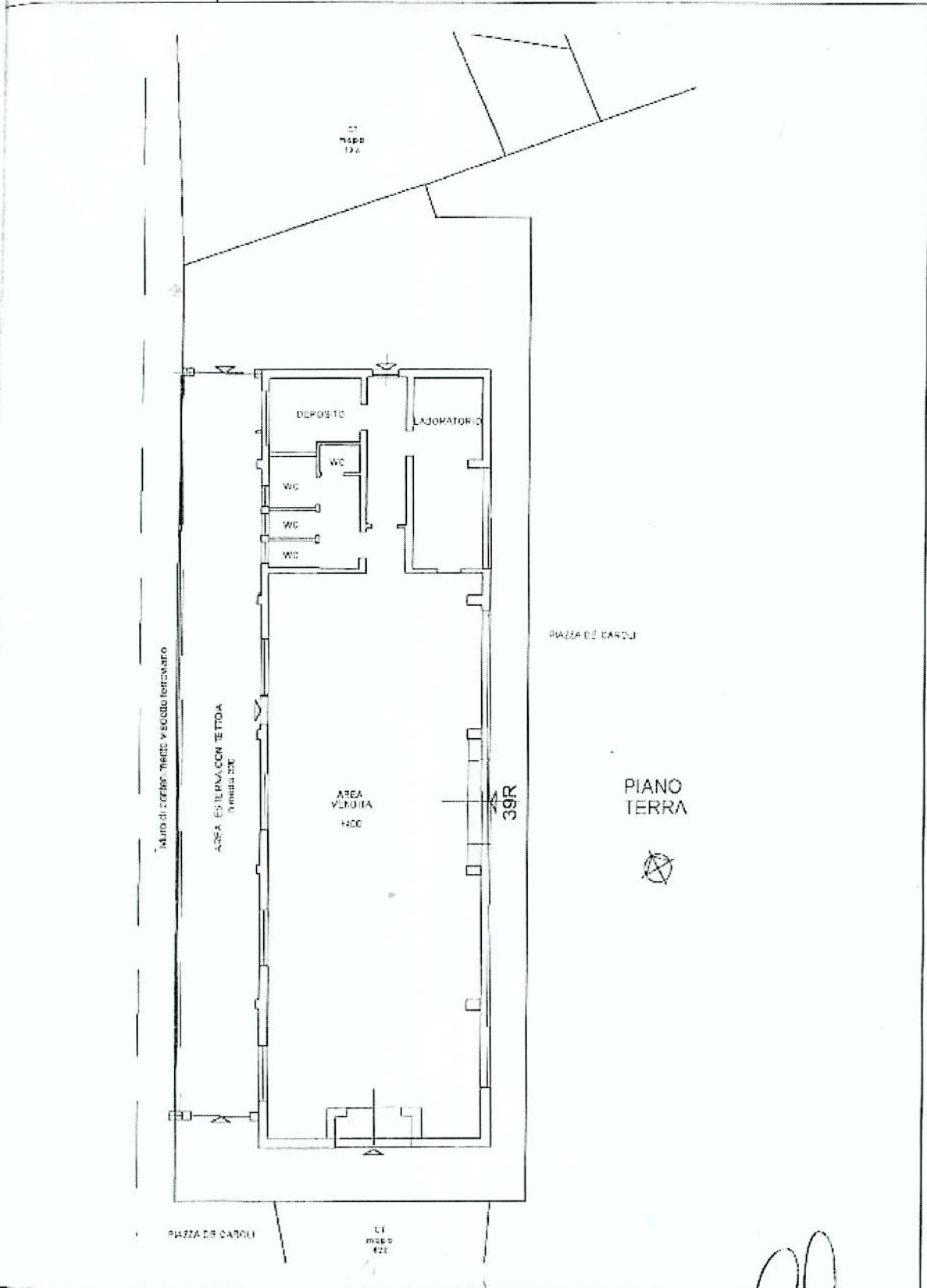
Amministrazione delle Entrate  
ISTITUTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena  
Piazza Riccardo De Caroli \_\_\_\_\_ civ. 39R

Identificativi Catastali:  
Sezione: RIV  
Foglio: 24  
Particella: 822  
Subalterno:

Compilata da:  
Canepa Paola  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Genova N. 2658

Scala 1:200



FILE 1000 5)

SCALA  
1:150

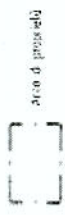


IN'S GENOVA  
Piazza de Caroli

IN'S mercato S.p.A.  
Via Cavour 100 Genova  
010 470711

Pianimetria  
10 MAR 2010 stato di fatto

COMUNE DI GENOVA  
SPURTOLO TRICO  
LAPRICE



Area di progetto

COVERLINA

PIANO TERRA

Muro di contenimento (asfalto)  
livello letto pedane  
in altezza 0,40

Muro di contenimento terra

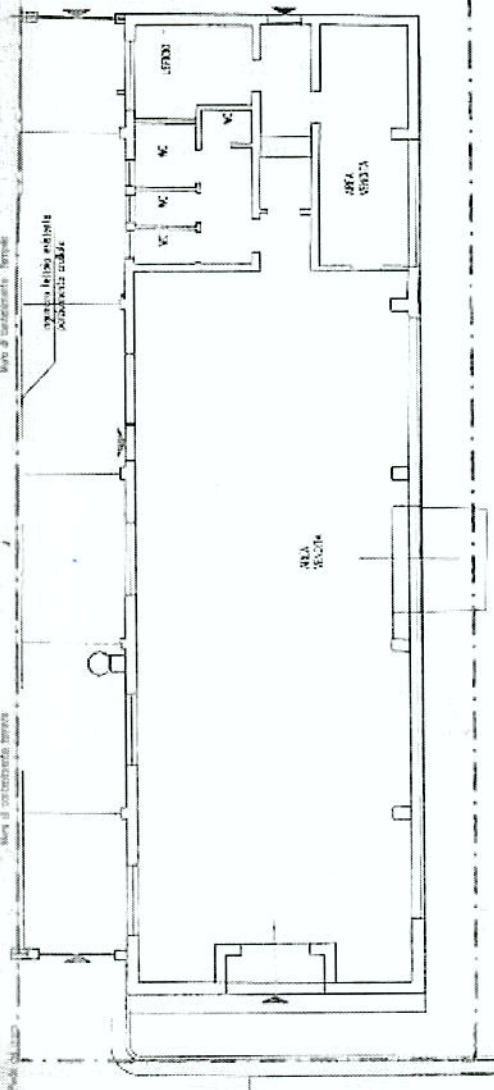
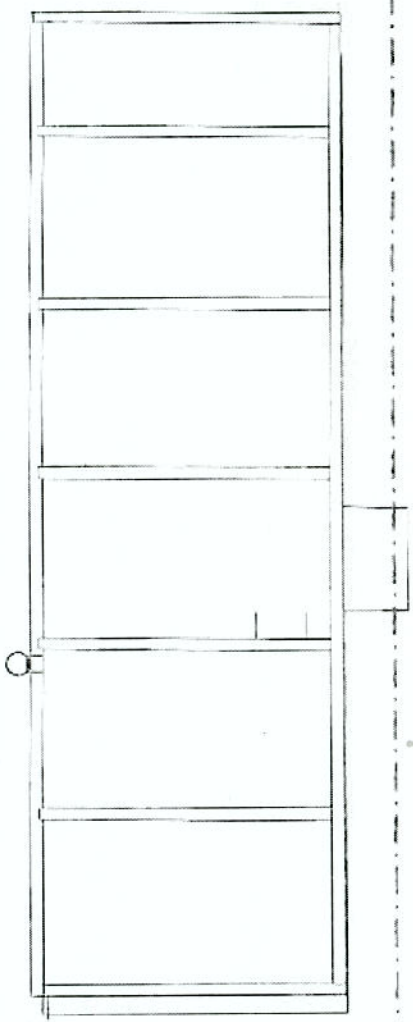
Muro a vista

Muro a vista

Muro di contenimento terra

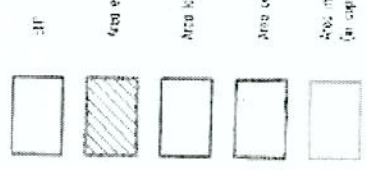
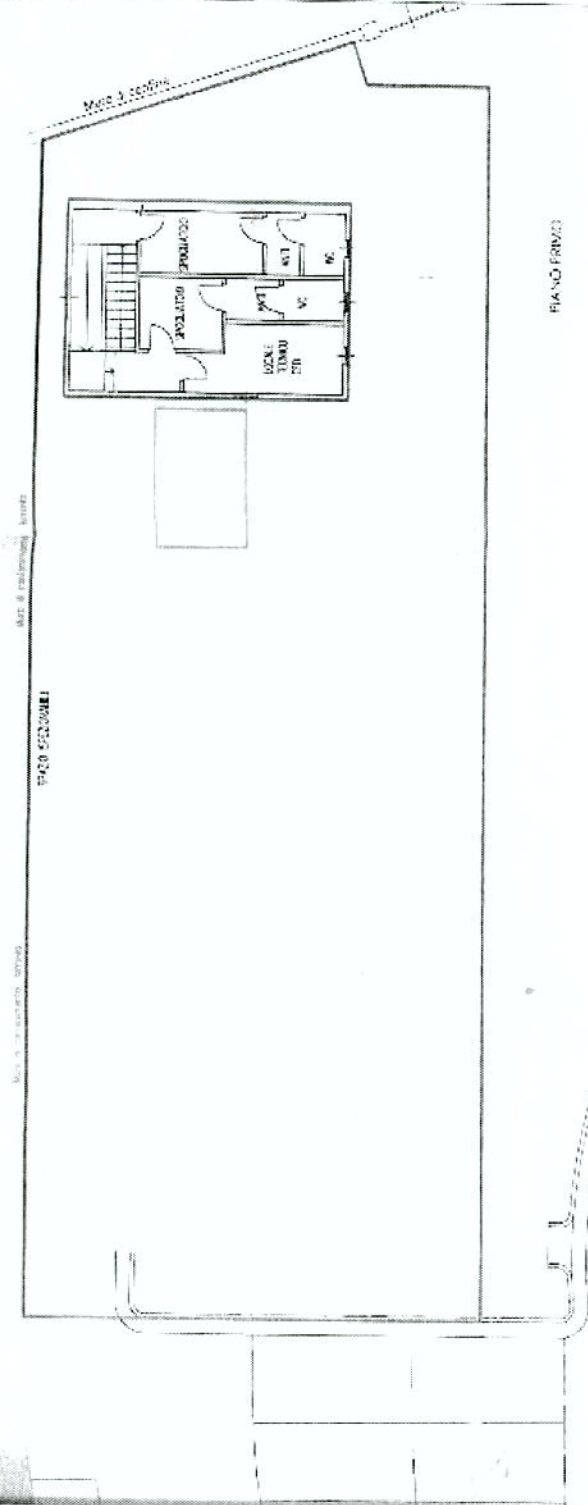
Muro di contenimento terra

Spazio letto pedane  
in altezza 0,40





ACCANTO 03



Superfici SUF

Area Totale	341,5 mq
Area Piana	45,5 mq
TOTALE	320,5 mq

AREA ESTERNA  
AREA COPERTA

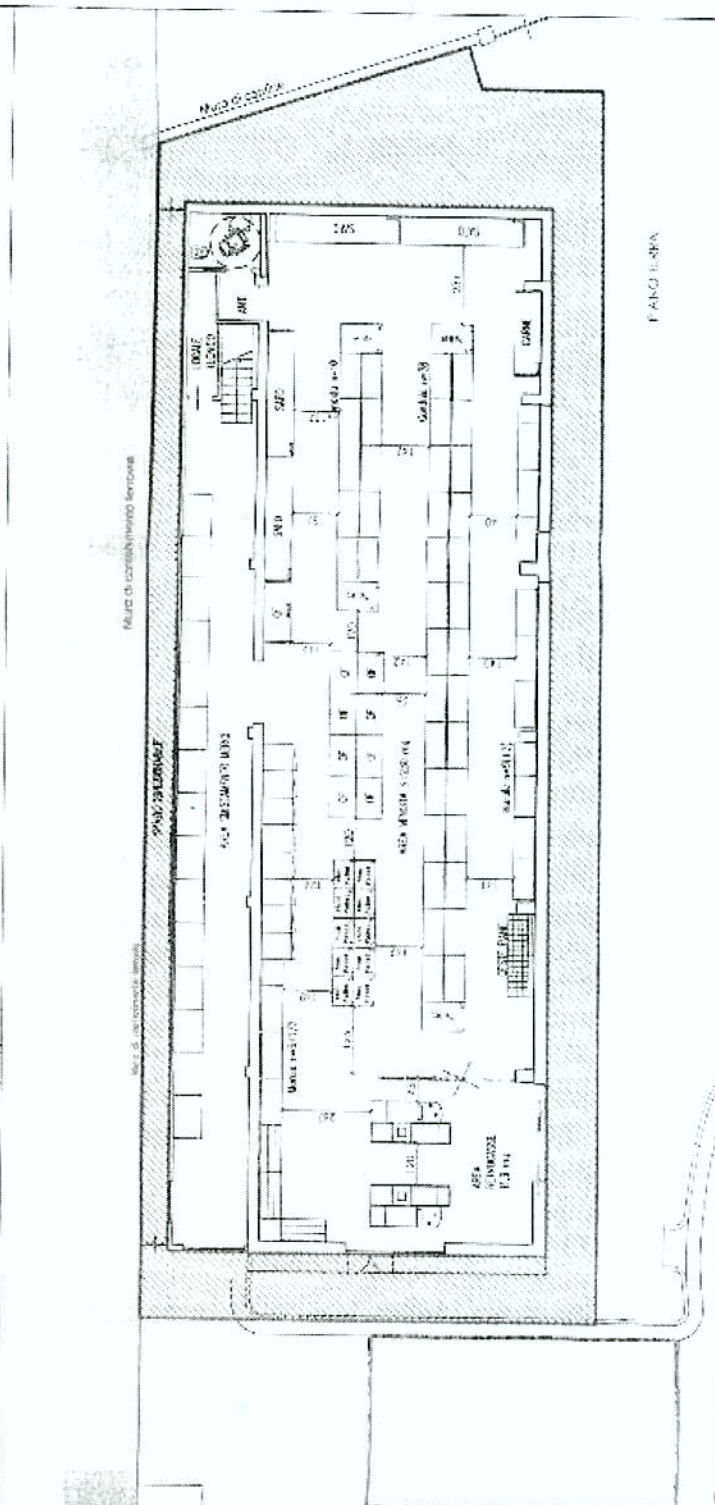
IN'S GENOVA S.p.A.  
Piazza de Caroli  
10121 GENOVA

Planimetria  
stato di progetto

SC. 4/14  
1:150



IN'S GENOVA-  
Piazza de Caroli



VIA NO. 10000

VIA NO. 10001

VIA NO. 10002