

SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA

Tra

I.G.I. S.r.l. Immobiliare Generale Industriale con sede legale in Livorno, Via F. Pera, n. 53 iscritta al registro delle imprese di Livorno n. 7528/99, C.F. 00809070485 e P.IVA n. 01113290504 rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Alessandro Pera, munito degli occorrenti poteri di firma in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società medesima (di seguito "Locatrice")

e

SOCIETA' LIDL ITALIA S.r.l. a socio unico, con sede in Arcole (VR), Via Augusto Ruffo n. 36, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02275030233, in persona del Sig. Gianluca Marinaccio nella sua qualità di Procuratore Speciale, autorizzato a sottoscrivere il presente atto in base a procura speciale che si allega in copia, (di seguito "Conduttrice")

premesse:

- che la Locatrice è l'unica ed esclusiva proprietaria di un complesso artigianale - direzionale - commerciale, sito in Comune di Livorno, Via Filzi, n.1;
- che in data 26.03.2001 è stato sottoscritto tra le parti un contratto condizionato di locazione, successivamente modificato con scritture private del 21.06.2001 / 26.07.2001 / 31.08.2001 / 18.11.2010 / 01.06.2011, avente per oggetto la locazione di una porzione d'immobile di cui alla lettera a) per una superficie pari a mq 1.430 (millequattrocentotrenta/00) circa coperti e dell'annessa area a parcheggio per un totale di 106 (centosei) posti auto, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno, foglio 7, m.n. 103 sub. 612 che bordati in verde nella planimetria allegata al presente atto (All. A) e sottoscritta dalle parti, ne costituisce parte integrante;
- che la suddetta locazione ha avuto inizio in data 31.12.2001;
- che in data 06.12.2024 la Locatrice ha formalmente comunicato alla Conduttrice che alla prossima scadenza contrattuale del 31.12.2025, il contratto sarebbe scaduto irrevocabilmente;
- successivamente le Parti si sono incontrate per determinare le condizioni alle quali le stesse sarebbero disposte ad addivenire per il rinnovo del contratto di locazione.

tutto ciò premesso,

si conviene

quanto segue:

- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- le Parti concordano di prolungare il contratto condizionato di locazione, di cui alla premessa, lettera b), per ulteriori 09 (nove) anni e quindi la prima scadenza sarà fissata per il 31.12.2034; alla prima scadenza il contratto si rinnoverà di ulteriori 09 (nove) anni e quindi la seconda scadenza sarà fissata per il 31.12.2043;
- il canone di locazione annuo pattuito tra le Parti, a partire dal 01.01.2026, sarà pari ad Euro 195.000,00 (centonovantacinque/00) oltre I.V.A., a partire dal mese di gennaio dell'anno 2027 (duemilaventisette), il canone sarà aggiornato con cadenza annuale in misura pari al 100% della variazione media biennale dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevato e pubblicato dall'ISTAT con riferimento al biennio dicembre-gennaio precedente, il tutto fino ad un aumento massimo del 3% del canone;
- le parti si danno atto di integrare il contratto di locazione con i seguenti articoli;
- PRIVACY:** Le Parti si danno atto di essersi pienamente informate sul trattamento dei reciproci dati personali ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003, come successivamente modificato e integrato e dal Regolamento Generale sulla protezione dei dati n. 2016/679/UE) e si impegnano a effettuare ogni attività di loro pertinenza nel pieno rispetto di tale normativa. In particolare, ciascuna Parte garantisce, assumendosi al

I. G. I. srl

IMMOBILIARE GENERALE INDUSTRIALE
Via F. Pera, 53 - 57122 LIVORNO
Cod. Fisc. 00809070485
Partita IVA 01282570496

LIDL ITALIA S.r.l. a socio unico

Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 ARCOLE (VR)
Tel. 045-61.75.111 - Fax 045-61.35.190
Reg. Imp. VR 02275030233
Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

riguardo ogni responsabilità, che i dati personali di terzi saranno trattati e comunicati alle altre parti per sole finalità inerenti o, comunque, connesse all'esecuzione del presente contratto. Il relativo trattamento sarà eseguito da ciascuna Parte in qualità di autonomo titolare del trattamento ai sensi dell'art. 24 del Regolamento generale sulla protezione dei dati n. 2016/679/UE;

6. **RISERVATEZZA:** Le Parti, contestualmente al presente contratto, sottoscrivono il documento denominato "Accordo di riservatezza reciproco" qui si allega (All. F).

Dal canto suo, la Conduttrice rende noto alla Locatrice – che ne prende atto – di aver adottato i "Principi di base per la sicurezza delle Informazioni" pubblicati sul proprio sito Internet, al fine di un'efficace e adeguata protezione delle informazioni e dei sistemi informativi contro i rischi di violazione della riservatezza, dell'integrità e della disponibilità degli stessi;

7. **RISPETTO DEI DIRITTI UMANI E DEGLI STANDARD SOCIALI E AMBIENTALI** a) La Promittente Venditrice, nell'esecuzione del presente contratto, s'impegna a rispettare le disposizioni previste nel Codice di Condotta delle società del Gruppo Schwarz per partner commerciali (**Allegato G**, di seguito "**Codice di Condotta**"), quali standard minimi per lo svolgimento della propria attività. La Promittente Venditrice accetta le disposizioni previste nel Codice di Condotta quale disciplina alla base del presente contratto.

Nel caso in cui la Promittente Venditrice violasse gli obblighi di cui al presente paragrafo, la Promissaria Acquirente – ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. – avrà la facoltà di risolvere con effetto immediato il presente contratto, mediante comunicazione da inviare alla Promittente Venditrice a mezzo PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In caso risoluzione del presente contratto ai sensi del presente paragrafo, la Promissaria Acquirente non sarà tenuta a risarcire alla Promittente Venditrice alcun danno conseguente o comunque connesso a detta risoluzione.

b) In ragione dell'evoluzione dinamica dei rischi sociali, ambientali e di quelli in materia di diritti umani, così come dei requisiti legali, potrebbe essere opportuno per la Promissaria Acquirente aggiornare il Codice di Condotta. In tal caso, la Promissaria Acquirente invierà alla Promittente Venditrice il nuovo Codice di Condotta a mezzo PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Se la Promittente Venditrice non formulerà per iscritto obiezioni, inviando alla Promissaria Acquirente una comunicazione a mezzo PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine decadenziale di 14 (quattordici) giorni di calendario dalla ricezione del nuovo Codice di Condotta (di seguito "**Termine Decadenziale**"), quest'ultimo dovrà ritenersi approvato dalla Promittente Venditrice e diventerà parte integrante, inscindibile e sostanziale del presente contratto, andando ad annullare e a sostituire la precedente versione del Codice di Condotta. Contestualmente all'invio del nuovo Codice di Condotta, sarà cura della Promissaria Acquirente ricordare alla Promittente Venditrice la presenza del Termine Decadenziale e le conseguenze previste in caso di presentazione ovvero di mancata presentazione delle obiezioni entro tale Termine Decadenziale. Laddove la Promittente Venditrice abbia presentato obiezioni entro il Termine Decadenziale, le Parti s'impegnano a negoziare – in buona fede e correttezza – le modifiche e integrazioni presenti nel nuovo Codice di Condotta e a completare tale negoziazione entro e non oltre 60 (sessanta) giorni di calendario dalla data in cui la Promittente Venditrice ha trasmesso le proprie obiezioni. In caso di proposizione tempestiva delle obiezioni della Promittente Venditrice, ma di mancato raggiungimento – entro il predetto termine essenziale – di una soluzione negoziata in buona fede tra le Parti in ordine alle modifiche/integrazioni presenti nel nuovo Codice di Condotta, ciascuna Parte avrà la facoltà di recedere, ad nutum e senza preavviso, dal presente contratto mediante invio all'altra Parte di comunicazione a mezzo PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Fermo restando quanto sopra previsto in caso di aggiornamento del Codice di Condotta, la Promittente Venditrice è, altresì, tenuta – su richiesta della Promissaria Acquirente – a negoziare con quest'ultima, in buona fede e correttezza, l'adozione di disposizioni contrattuali integrative che, seppur non incluse nel Codice di Condotta, appaiano in ogni caso necessarie per la tutela dei diritti sociali, umani o ambientali.

c) La Promittente Venditrice s'impegna affinché i propri dipendenti e collaboratori incaricati di svolgere le mansioni e le attività previste dal presente contratto ricevano una formazione annuale, utilizzando il materiale formativo messo a disposizione al link <https://corporate.lidl.it/sostenibilita/partner-commerciali> o un corso di formazione equivalente, e – su richiesta della Promissaria Acquirente – a documentare lo svolgimento di tale formazione. Sempre su richiesta della Promissaria Acquirente, la Promittente Venditrice dovrà garantire che i propri dipendenti e collaboratori partecipino a sessioni di formazione supplementari definite dalla Promissaria Acquirente, ricorrendo a un approccio basato sul rischio.

I. G. I. srl

IMMOBILIARE GENERALE INDUSTRIALE
Via F. Fori, 63 - 57122 LIVORNO
Cod. Fisc. 00809070496
Partita IVA 01282570496

LIDL ITALIA S.r.l. a socio unico

Via Augusto Ruffini, 36 - 37040 Arcole (VR)

Tel. 045-61.35.190 - Fax 045-61.35.190

Reg. Imp. VR 02275030233

Cod. Fisc. e P.IVA: 02275030233

Nel caso in cui la Promittente Venditrice abbia violato gli obblighi di cui al presente paragrafo, la Promissaria Acquirente potrà contestare alla Promittente Venditrice – a mezzo PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento – tali inadempimenti, intimando alla Promittente Venditrice – ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 c.c. – di porvi rimedio entro un ragionevole periodo di tempo, che la Promissaria Acquirente avrà facoltà di stabilire e che comunque non potrà essere inferiore a 15 (quindici) giorni di calendario dal ricevimento della comunicazione. Decorso tale termine senza che la Promittente Venditrice abbia posto integralmente rimedio agli inadempimenti contestati, il presente contratto si intenderà, pertanto, risolto. In caso risoluzione del presente contratto ai sensi del presente paragrafo, la Promissaria Acquirente non sarà tenuta a risarcire alla Promittente Venditrice alcun danno conseguente o comunque connesso a detta risoluzione.

- d) Restano salve e impregiudicate eventuali norme imperative ai sensi del diritto italiano in conflitto con il presente articolo;
8. **MODELLO ORGANIZZATIVO** a) La Promittente Venditrice prende atto che la Promissaria Acquirente ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 ("Modello") in materia di responsabilità amministrativa da reato degli enti, il cui estratto è disponibile presso la Promissaria Acquirente.
- b) Con la sottoscrizione del presente contratto, la Promittente Venditrice dichiara di aver preso visione e di accettare quanto previsto dal Codice di Condotta e dal Modello. Pertanto, nello svolgimento della propria attività, la Promittente Venditrice si obbliga a conformare i propri comportamenti e i comportamenti dei propri amministratori, dirigenti, responsabili, preposti, dipendenti e/o collaboratori in genere, ai principi e agli obblighi ivi contenuti e, più in generale, si impegna a tenere un comportamento conforme al D. Lgs. n. 231/2001.
- c) In conformità delle disposizioni del Modello adottato dalla Promissaria Acquirente, la Promittente Venditrice si impegna ottemperare a eventuali richieste di informazioni, dati o notizie da parte dell'Organismo di Vigilanza e/o del Responsabile Compliance della Promissaria Acquirente.
- d) La Promittente Venditrice dichiara, altresì, di non aver riportato alcuna condanna ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 e di non aver subito l'applicazione di alcuna misura cautelare. Dichiara inoltre che nessun procedimento ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 è pendente a proprio carico, né a carico dei propri amministratori, dirigenti, responsabili, preposti, dipendenti e/o collaboratori in genere, in relazione a qualsiasi violazione che possa comportare una responsabilità della Promittente Venditrice ai sensi di tale normativa.
- e) La Promittente Venditrice attesta sin d'ora la veridicità e la completezza della documentazione prodotta e delle informazioni comunicate alla Promissaria Acquirente.
- f) Resta espressamente inteso che, in caso di violazione del presente articolo, la Promissaria Acquirente si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni;
9. **DISPOSIZIONI ANTICORRUZIONE** a) La Locatrice si impegna ad astenersi dal porre in essere qualsiasi comportamento che possa determinare una violazione della normativa applicabile in materia di corruzione sia nel settore pubblico, sia in quello privato; di conseguenza, la Locatrice si impegna a non ricevere l'offerta, la promessa o la dazione di denaro e/o altra utilità di qualsiasi natura non dovuti. La Locatrice si impegna, altresì, a non offrire, promettere o concedere, direttamente o indirettamente, mediante i propri dipendenti, dirigenti, collaboratori o terzi in genere, benefici o altri vantaggi di qualsiasi natura a pubblici ufficiali, incaricati di pubblico servizio, soggetti privati, inclusi dipendenti, dirigenti e/o collaboratori della Condittrice, loro parenti e altre persone che abbiano con le stesse relazioni di colleganza o di interesse. La Locatrice, inoltre, dichiara che non vi sono state violazioni delle norme in materia di corruzione da parte del suo personale e/o di soggetti terzi con i quali eventualmente collabora e/o si avvale per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.
- b) La Condittrice, in caso di violazione del presente articolo, si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ, fatto salvo il diritto di richiedere il risarcimento dei danni subiti a seguito della violazione del presente articolo;
10. **REQUISITI DI ONORABILITÀ** a) La Locatrice dichiara: (i) di non essere assoggettato a procedure concorsuali; (ii) di non essere sottoposto ai divieti e alle decadenze di cui al D.Lgs. n. 159/2011.
- b) Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, la Locatrice fornisce alla Condittrice l'Autocertificazione Antimafia come da modello trasmesso dalla Condittrice stessa;
11. **DOVERE DI INFORMATIVA** La Locatrice attesta sin d'ora la veridicità e la completezza della documentazione prodotta e delle informazioni comunicate alla Condittrice.
- La Locatrice si obbliga a informare prontamente la Condittrice in ordine a ogni cambiamento concernente: (i) l'assetto e/o la compagine societaria; (ii) le certificazioni menzionate e le dichiarazioni formulate nel Contratto;

I. G. I. srl
IMMOBILIARE GENERALE INDUSTRIALE
 Via F. Testi, 63 / 57122 LIVORNO
 Cod. Fisc. 01060907048
 Partita IVA 01282570496

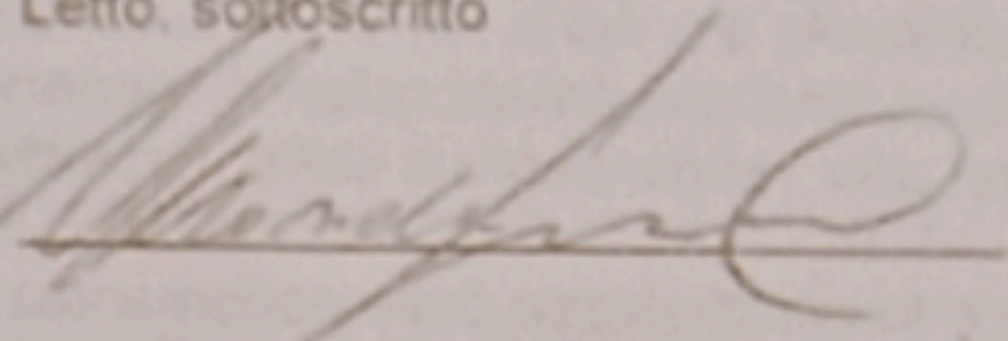
LIDI ITALIA S.r.l. a socio unico
 Via Augusto Ruffini, 36 - 37040 VERONA (VR)
 Tel. 045-61.5411 - Fax 045-61.35.19
 Reg. Imp. VR 02275040233
 C.A.B. e P.A.A. 02275040233

12. WHISTLEBLOWING: La Locatrice prende atto che la Condittrice ha adottato un sistema di gestione delle segnalazioni su potenziali violazioni rilevanti sensi del D Lgs. n. 24/2023, e dichiara di aver preso visione della relativa informativa pubblicata sul sito www.lidl.it contenente informazioni chiare sul canale, sulle procedure, sulle tutele e sui presupposti per effettuare le segnalazioni interne, nonché sul canale, sulle procedure e sui presupposti per effettuare le segnalazioni esterne;
13. per quanto non espressamente modificato dalla presente scrittura restano fermi ed impregiudicati i patti e le condizioni di cui al contratto di locazione del 26.03.2001 e alle seguenti scritture private del: 21.06.2001 / 26.07.2001 / 31.08.2001 / 18.11.2010 / 01.06.2011.

ALLEGATI:

- A) Planimetria catastale
- B) Planimetria lay-out ed esterni scala 1:500
- C) Planimetria lay-out filiale scala 1:250
- D) Prospetti
- E) Informativa sul trattamento dei dati personali
- F) Accordo di riservatezza reciproco
- G) Codice di condotta per partner commerciali

Letto, sottoscritto



Pontexa il 03/07/2025

I. G. I. srl

VIA TRIMARE GENERALE INDUSTRIALE

VIA F. P. 53, 57122 LIVORNO

C.C. PSC 00809070488

Partita IVA 01282570496

LIDL ITALIA S.r.l. a socio unico

Via Augusto Ruffo, 36 - 37040 Arcole (VR)

Tel. 045-6159111 - Fax 045-6159190

Rag. Imp. VR 02275030233

Rag. Soc. VR 02275030233

Pec. e PIVA: 02275030233