

ADDENDUM N. 1
AL CONTRATTO DELL' 11/12/2013 DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE
TRA SPIL S.p.A. (LOCATORE) E CILP S.r.l.u. (CONDUTTORE)

Addì 23 (ventitre) luglio 2014 (duemilaquattordici), in Livorno, tra le sottoscritte società:


- **PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.** in forma abbreviata SPIL S.p.A., con sede legale in Livorno, via Calafati n. 4, Registro delle Imprese di Livorno e codice fiscale 80010790493, partita I.V.A. 00355670498, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* Dott. Riccardo Vitti, munito dei necessari poteri, di seguito, per brevità, denominata "SPIL" o "locatore", da una parte,

E

- **Compagnia Impresa Lavoratori Portuali Livorno S.r.l.u.** con sede legale in Livorno via San Giovanni n. 13, Registro delle Imprese di Livorno, codice fiscale e partita I.V.A. 01144390497, in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* Dott. Gerardo Larotonda, munito dei necessari poteri di seguito, per brevità, denominata "CILP" o "conduttore", dall'altra

PREMESSO

- A. che con contratto di locazione dell' 11/12/2013 registrato a Livorno il 07/01/2014 al n. serie 1T 48/2014 (per il seguito il "CONTRATTO DI LOCAZIONE"), la SPIL ha concesso in locazione alla CILP un complesso immobiliare (di seguito, per brevità, denominato "Terminal Paduletta"), comprensivo di tutti gli edifici, gli impianti e le strutture esistenti, posto in Livorno - zona denominata "ex Paduletta" - situato tra proprietà dell'Autorità Portuale, Via Massaua (ora Via Jacoponi), Via Galvani e lo stabilimento Laviosa, della superficie complessiva di mq. 86.582 circa, di cui mq. 18.000 circa coperti e mq. 68.582 circa scoperti, contraddistinto al locale Catasto Terreni di Livorno al foglio 2, mappali 38 e 436 ed al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 38, sub 2 e 607 graffato alla particella 436;
- B. che l'Autorità Portuale di Livorno ha avviato la progettazione di una nuova infrastruttura viaria a servizio delle aree portuali, fra le quali è compreso anche il Terminal Paduletta;
- C. che la nuova viabilità, oltre a servire, fra altri, il Terminal Paduletta, insisterà, per alcuni tratti, su aree facenti parte dello stesso Terminal;
- D. che, conseguentemente, l'Autorità Portuale di Livorno ha chiesto a SPIL la disponibilità a cederle le aree comprese all'interno del Terminal per porle a servizio della nuova viabilità, previa eliminazione del vincolo locativo che insiste su di esse in favore di CILP;



E. che, essendosi CILP dichiarata disponibile a procedere in tal senso, occorre procedere a modificare ed integrare alcune previsioni del CONTRATTO DI LOCAZIONE del Terminal Paduletta;

tutto ciò premesso

SI CONVIENE

e stipula quanto segue.

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, in ogni loro parte, vengono confermate e sono patti.
2. SPIL e CILP convengono, di comune accordo, di ridurre il perimetro della locazione di cui al punto A. delle premesse, escludendo dallo stesso due porzioni del piazzale asfaltato del Terminal Paduletta; la prima porzione ha forma rettangolare allungata e si sviluppa lungo tutto il confine sud del Terminal, mentre la seconda, con forma di quadrilatero irregolare, si trova posizionata lungo il confine est del Terminal; su di essa insiste anche una cabina elettrica che viene anch'essa esclusa dal perimetro della locazione.

Le due particelle hanno una superficie catastale di complessivi 5.321 mq. catastali e sono identificate:

- al Catasto Terreni al foglio 2, particella 1642, ente urbano, di mq. 4.208 (la porzione posta lungo il confine sud) e mappale 1643, ente urbano, di mq. 1.113 (la porzione posta lungo il confine est); la cabina elettrica risulta identificata mediante graffatura alla particella 1643 del foglio 2;
- al Catasto dei Fabbricati al foglio 2, particella 1642 (la porzione lungo il confine sud) e foglio 2, particella 1643 (la porzione lungo il confine est); la cabina elettrica risulta identificata mediante graffatura alla particella 1643 del foglio 2.

Quanto forma oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE, dovrà, pertanto, intendersi modificato dalla attuale superficie di 86.582 circa, di cui mq. 18.000 circa coperti e mq. 68.582 circa scoperti, ad una residua **superficie di 81.261 mq. circa, di cui 18.000 mq. circa coperti e 63.261 mq. circa scoperti**; per effetto della predetta modifica, continuerà a formare oggetto della locazione quanto contraddistinto al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 38 e 436 ed al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 38, sub 2 e 607 graffato alla particella 436.

Quanto continua a costituire oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE viene meglio individuato con campitura di colore blu nell'elaborato planimetrico che, previa sottoscrizione delle parti, viene allegato sotto la lettera "A" alla presente scrittura per formarne parte integrante e sostanziale; nel medesimo elaborato viene invece evidenziata con campitura rossa la porzione di piazzale che viene esclusa dal CONTRATTO DI LOCAZIONE.

3. Per effetto della modifica di quanto forma oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE, le parti, di comune accordo, convengono che il canone locativo annuo venga ridotto dagli attuali Euro 1.344.000,00 (unmilionetrecentoquarantaquattromila e zero centesimi) più eventuale I.V.A., da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di euro 112.000,00 (centododiecimila e zero centesimi) più eventuale I.V.A. cadauna, ad **Euro 1.296.108,00** (unmilione duecentonovantaseimilacentotto e zero centesimi) più eventuale I.V.A. da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di **Euro 108.009,00** (centoottomilanove e zero centesimi) più eventuale I.V.A. cadauna; ferme restando le modalità di pagamento stabilite agli artt. 4 e 19 del CONTRATTO DI LOCAZIONE e gli aggiornamenti ISTAT di cui all'art. 5.
4. Conseguentemente viene modificata anche la norma transitoria di cui all'art. 27 del CONTRATTO DI LOCAZIONE, convenendo le parti che il canone mensile di locazione sarà modulato secondo i seguenti ammontari, decorrenze e rivalutazioni:
- per i mesi **da agosto 2014 ad aprile 2015** compresi: **euro 93.544,00** (novantatremilacinquecentoquarantaquattro e zero centesimi), oltre eventuale I.V.A. nella vigente aliquota di legge, il tutto senza incrementi I.S.T.A.T.;
 - per i **successivi ventiquattro (24) mesi: euro 98.366,00** (novantottomilatrecento sessantasei e zero centesimi), oltre eventuale I.V.A. nella vigente aliquota di legge, il tutto senza incrementi I.S.T.A.T.;
 - per gli ulteriori **successivi dodici (12) mesi: euro 108.009,00** (centoottomilanove e zero centesimi), oltre eventuale I.V.A. nella vigente aliquota di legge, il tutto senza incrementi I.S.T.A.T.
 - a decorrere dal cinquantatreesimo mese dalla sottoscrizione del CONTRATTO DI LOCAZIONE cesserà ogni detrazione, e il canone di cui all'art. 4, 1° co. del CONTRATTO DI LOCAZIONE, come modificato ai sensi del precedente art. 3 della presente scrittura, sarà aggiornato con il coefficiente I.S.T.A.T. ricalcolato a partire dal primo anno di efficacia del CONTRATTO DI LOCAZIONE.
5. La CILP dichiara che, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 7 del CONTRATTO DI LOCAZIONE, la parte di piazzale che viene oggi esclusa dal vincolo locativo è pienamente disponibile per essere restituita in qualsiasi momento alla parte proprietaria, libera da persone e cose.
6. Gli effetti utili ed onerosi della presente privata scrittura decorrono dal **1° (primo) agosto 2014 (duemilaquattordici)**.
Fino a quella data continuerà ad avere piena efficacia il CONTRATTO DI LOCAZIONE, nei termini originariamente pattuiti.



7. A parziale modifica di quanto stabilito al punto 11., 4° comma del CONTRATTO DI LOCAZIONE, il locatore garantisce al conduttore che l'Autorità Portuale di Livorno, in forza di separati accordi assunti con SPIL, provvederà a realizzare, a propria cura e spese, **entro e non oltre il 30 giugno 2015:**

- I. una nuova recinzione di separazione tra il confine sud e sud-est del Terminal Paduletta per come ridefinito in esito alla realizzazione della nuova arteria viaria da parte dell'Autorità Portuale di Livorno; detta recinzione dovrà essere realizzata con *new jersey* fino ad un'altezza dal suolo di 80 cm. e, per la parte superiore, fino all'altezza complessiva di ml. 2,80, in rete elettrosaldata modello "Orso grill" o altro tipo di recinzione concordata tra le parti;
- II. una nuova recinzione tra il confine nord-ovest del Terminal Paduletta e la linea ferroviaria RFI di collegamento tra la Stazione Livorno Calambrone e la Darsena Toscana Est da realizzarsi secondo le specifiche di cui al precedente punto I.;
- III. un nuovo gate di accesso al Terminal Paduletta da Via Luigi Galvani, attraverso la realizzanda nuova arteria viaria; i lavori da eseguire a tal fine saranno concordati tra SPIL e l'Autorità Portuale di Livorno in analogia ai criteri costruttivi adottati per altri analoghi varchi operativi;
- IV. una nuova cabina elettrica in sostituzione di quella che viene esclusa dal CONTRATTO DI LOCAZIONE per essere ceduta all'Autorità Portuale di Livorno; la nuova cabina dovrà avere le medesime caratteristiche e funzionalità di quella che andrà a sostituire e dovrà essere posizionata, in prossimità di quella ora esistente, immediatamente a nord della stessa, lungo il confine est del Terminal Paduletta.

Una più precisa rappresentazione dei posizionamenti delle nuove recinzioni lungo i confini sud, sud-est (punto I.), nord-ovest (punto II.), del nuovo gate di accesso al Terminal Paduletta (punto III.) e della nuova cabina elettrica (punto IV.) vengono riportati nell'elaborato grafico che, previa sottoscrizione delle parti, viene allegato sotto la lettera "B" alla presente scrittura per formarne parte integrante e sostanziale;

I predetti interventi dovranno essere svolti dall'Autorità Portuale previo raccordo con CILP, quale conduttore del Terminal Paduletta, in modo da garantire piena sicurezza operativa all'interno delle aree del Terminal ed il minor aggravio possibile alle attività correnti.

Fintanto che non saranno ultimati, a cura dell'Autorità Portuale di Livorno, gli interventi sopra indicati, CILP avrà diritto a detenere in uso transitorio sia le porzioni di piazzale oggi escluse dal contratto di locazione che la cabina elettrica che insiste sulla porzione sud-est; quindi anche dopo che detti beni saranno stati ceduti da SPIL all'Autorità Portuale di Livorno con rogito notarile definitivo di compravendita. SPIL si impegna ed



obbliga a far inserire all'interno di quest'ultimo una specifica previsione in tal senso. Fintanto che non saranno stati ultimati i predetti interventi, CILP conserverà, inoltre, la possibilità, sempre ed esclusivamente in via temporanea, per effetto di apposita concessione dell'Autorità Portuale, di accedere al Terminal Paduletta dall'uscita Darsena Toscana Est della S.G.C. FI-PI-LI, attraversando le aree ora di proprietà della stessa Autorità Portuale (cedute alla stessa da SPIL e Compagnia Portuali di Livorno S.c. a r.l. con atti di compravendita del 27/06/2013 Rep. n° 54701 e 11/07/2013, Rep. n° 54738, entrambi ai rogiti notaio Gaetano d'Abramo di Livorno).

8. CILP s'impegna ed obbliga a tenere i beni esclusi dal vincolo locativo per effetto della presente scrittura in condizioni di piena e libera disponibilità, tali da poter essere consegnati all'Autorità Portuale di Livorno in qualsiasi momento, a semplice richiesta scritta, liberi da persone e cose.
9. Resta valido, invariato e confermato quant'altro stabilito e pattuito con il CONTRATTO DI LOCAZIONE, nulla escluso e/o eccettuato.
10. Il locatore si assume l'onere di provvedere alle formalità di registrazione della presente scrittura. Tutte le spese e gli oneri connessi e dipendenti dalla presente scrittura saranno ad esclusivo carico al locatore.
11. A tutti gli effetti del CONTRATTO DI LOCAZIONE e della presente scrittura, le parti confermano l'elezione di domicilio nelle rispettive sedi sociali.
12. Le parti, infine, si danno reciprocamente atto che il presente accordo non è stato stipulato avvalendosi di modelli o formulari predisposti da una delle parti stesse, ma che ogni clausola è stata oggetto di valutazione, trattativa ed accettazione sia singolarmente considerata che nel contesto delle altre pattuizioni, così che le disposizioni di cui agli art. 1341 e 1342 del codice civile non trovano applicazione.

Letto, confermato e sottoscritto in triplice copia.

PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A.

Il Presidente
(Dott. Riccardo Vitti)

C.I.L.P. S.r.l.u.

L'Amministratore unico
(Dott. Gerardo Larotonda)



Registrato il 24/07/14

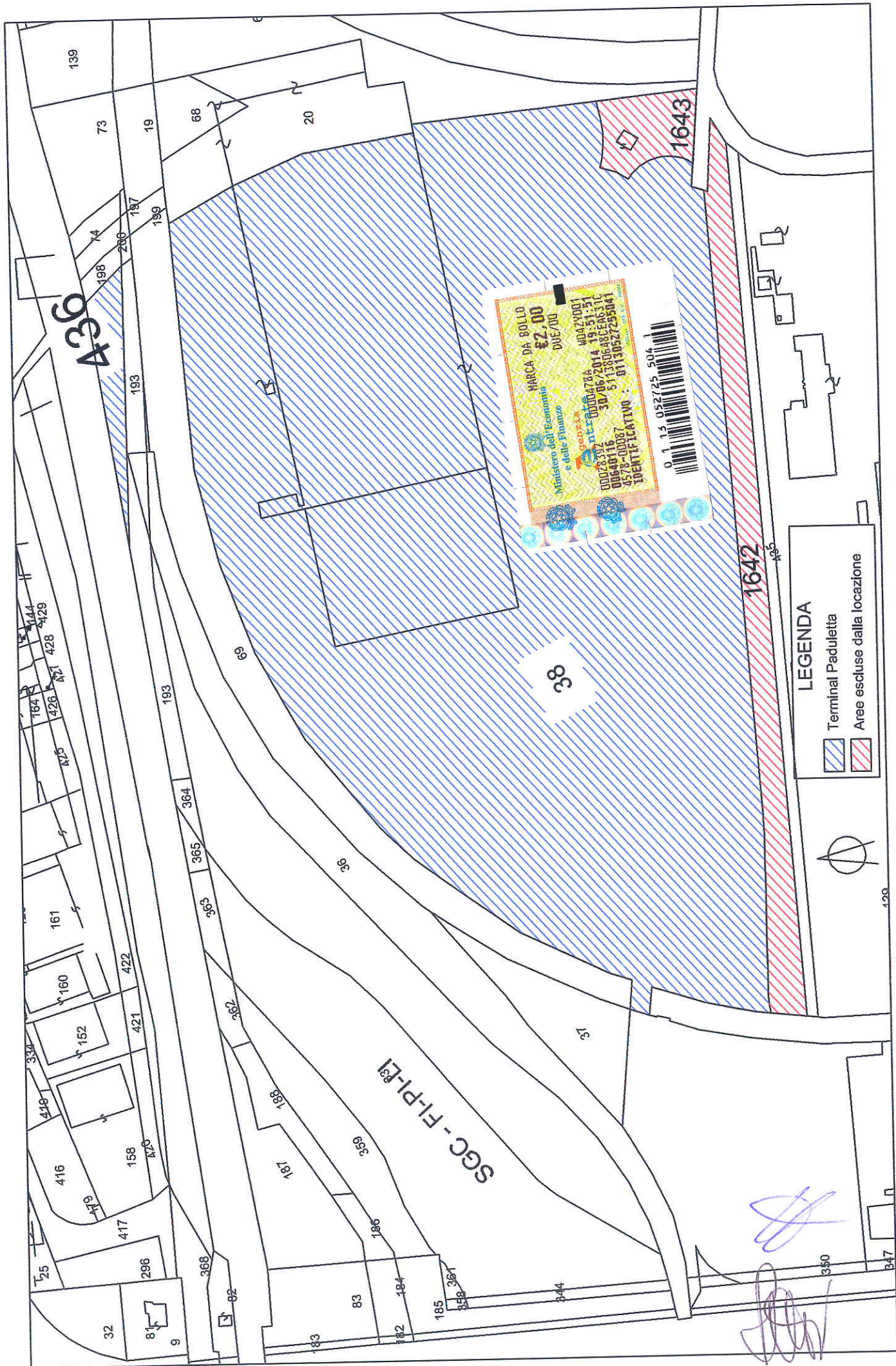
Al n° 4729 Serie 3

Riscosso € 0700

L'Amministratore
Gerardo Larotonda



ALL. A

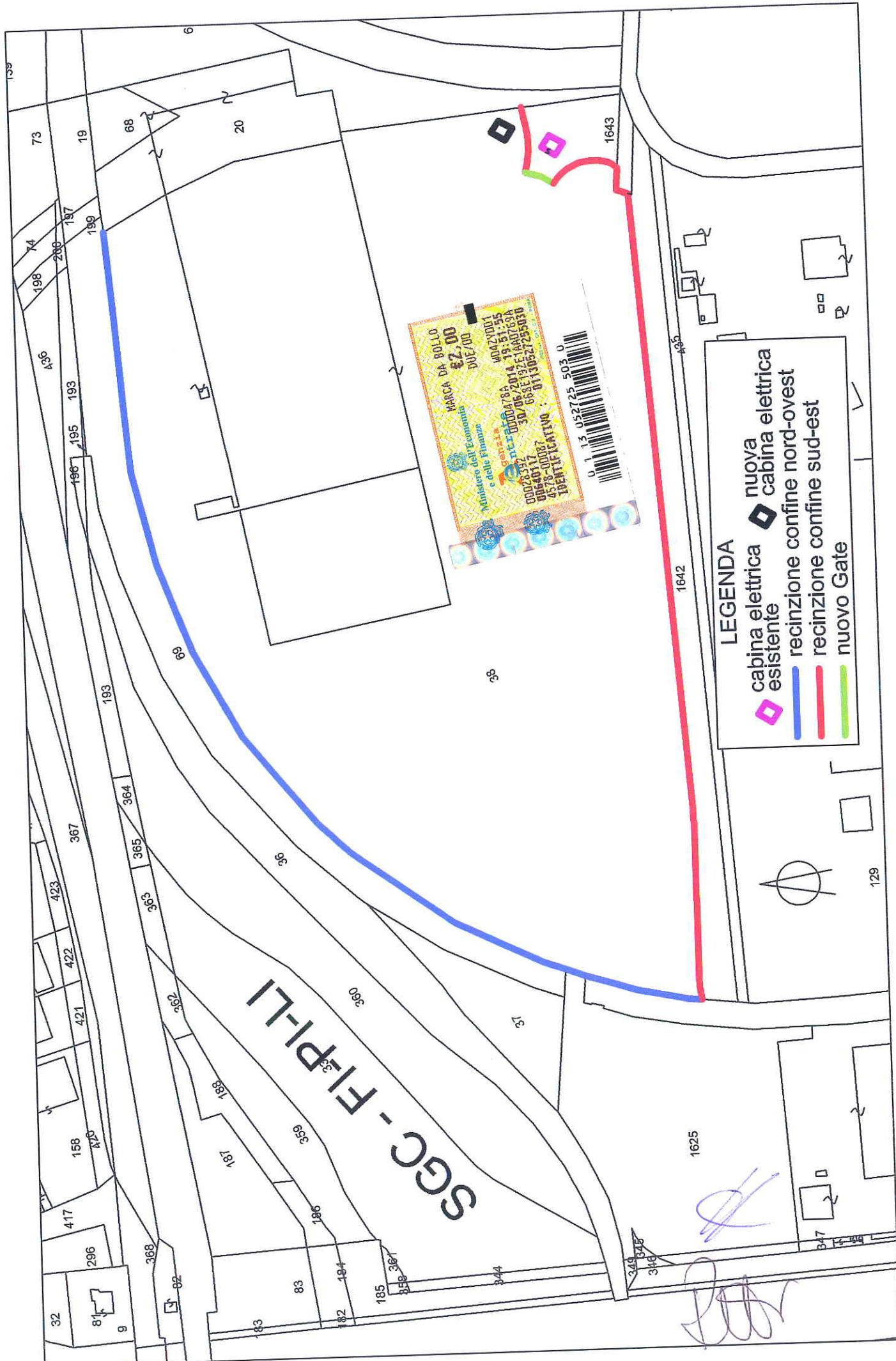


LEGENDA






- Terminal Paduletta
- Aree escluse dalla locazione

[Handwritten signature]

ALL. B



LEGENDA

-  cabina elettrica nuova
-  cabina elettrica esistente
-  recinzione confine nord-ovest
-  recinzione confine sud-est
-  nuovo Gate



SGC - FIPI-LL