



CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO



ESTRATTO DELL'ADUNANZA DELLA GIUNTA CAMERALE

Risultano presenti alla riunione i seguenti Membri della Giunta camerale Sigg.:

GIOVANNI LAVIOSA	in rappr.za del sett.	Industria
ENRICO RABAZZI	“ “ “ “	Agricoltura
MATTEO VALORI	“ “ “ “	Turismo

Risultano assenti giustificati alla riunione i componenti di Giunta camerale Sigg.:

FRANCESCA MARCUCCI, MAURIZIO SERINI

* * *

Assistono il Dott. Francesco Puliti e il Dott. Andrea Scarpa, componenti del Collegio dei revisori dei conti.

Presiede la riunione il Presidente della Camera di Commercio Riccardo Breda, assistito dal Segretario Generale Pierluigi Giuntoli, dal Vice Segretario Generale Alessandro Gennari e dalla dott.ssa Alessandra Coacci della Segreteria Generale.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE PORTO IMMOBILIARE S.R.L.: ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Presidente informa che la società Porto Immobiliare S.r.l., in cui la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno detiene una partecipazione del 27,82%, ha convocato l'assemblea dei soci per il giorno 21 Novembre, ore 11.00 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Progetto di realizzazione di ulteriori nuovi uffici nello spazio posto al piano primo del Terminal Crociere attualmente inutilizzato – ipotesi da valutare e proposta di delibera per affidamento incarico tecnico di progettazione preliminare.
2. Progetto di realizzazione di un centro direzionale nelle superfici sopra il Silos da demolire in concomitanza con il progetto ADPMTS del cold ironing – ipotesi da valutare e proposta di delibera per affidamento incarico tecnico di progettazione preliminare.
3. Progetto Attrattiva – informativa.
4. Progetto Parco Fortezza – informativa.
5. Informativa in merito alla verifica del rispetto dei parametri aziendali – con riferimento al bilancio al 30 giugno 2023 – previsti nella Relazione sul governo societario.
6. Informativa sul piano economico preventivo anno 2024.
7. Varie ed eventuali:
 - a. Uffici locati ad ADSP MTS (locale ex Marifari e uffici piano primo Terminal Crociere).
 - b. Uffici da locare a Porto di Livorno 2000 srl (ex Navalmodellisti ed ex Consolato di Grecia)
 - c. Trasferimento pietre Fossi dal Silos

Il Presidente informa che la società partecipata ha preventivamente inoltrato alla Camera di commercio i documenti relativi ai diversi punti all'ordine del giorno dell'assemblea, che sono stati opportunamente messi a disposizione dei componenti la Giunta camerale (in particolare con riferimento ai punti 1, 2, 5, 6 e 7a dell'ordine del giorno).

Il Presidente invita il Dott. Lorenzo Riposati, presente alla odierna riunione di Giunta, ad esporre gli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea di Porto Immobiliare S.r.l., con particolare riferimento a quelli che saranno oggetto di votazione nel corso dell'assemblea.



Prende, pertanto, la parola l'amministratore unico Dott. Riposati il quale, in merito al punto 1 all'ordine del giorno, illustra un rendering, con stima approssimativa dei costi di realizzazione per la realizzazione di spazi ad uso ufficio da effettuarsi mediante la trasformazione del vano ad uso magazzino, che è rimasto non locato dopo i lavori di trasformazione del piano primo del Terminal Crociere in uffici, concessi in locazione ad ADSP MTS. Il rendering, predisposto dall'Ingegnere Pedalino e dall'Architetto Gagliano, prospetta due ipotesi: la realizzazione di uffici autonomi oppure di uffici da collegare a quelli detenuti in locazione da ADSP MTS.

Poiché negli ultimi due anni si sono avute alcune manifestazioni di interesse anche da parte di soggetti terzi per la locazione, propone quindi di essere autorizzato ad affidare un incarico per la predisposizione di un progetto definitivo, al fine di definire anche una stima dei costi di realizzazione. Una volta ottenuto il progetto definitivo, sarà riportato in assemblea l'esecuzione dell'investimento, qualora dovessero manifestarsi proposte locative.

In merito al punto 2 all'ordine del giorno, il Dott. Riposati illustra la relazione tecnica, predisposta dall'Ing. Giovanni Vukich, relativa alla possibilità di realizzare un centro direzionale, di tre piani, sulle aree occupate attualmente dal Silos granario 1962 e destinato ad una sua parziale demolizione e riassume la relazione che è composta di tre parti:

- 1-previsione della demolizione del Silos granario 1962 nel bando di gara per la realizzazione dell'impianto Cold Ironing;
- 2-progetto di fattibilità per la realizzazione di un centro direzionale multipiano nei piani superiori rispetto al piano terra del Silos granario 1962;
- 3-compatibilità dell'investimento di realizzazione dell'impianto del cold ironing con l'investimento di realizzazione da parte della società Porto Immobiliare del centro direzionale multipiano nel Silos granario 1962.

Sul punto 1, la relazione tecnica evidenzia che non esiste, nel bando pubblicato sulla piattaforma Start della Regione Toscana, una voce specifica per la demolizione del Silos granario 1962, come opera compensativa a favore della Porto Immobiliare futura concedente di parte del piano terra del Silos. La relazione, tuttavia, evidenzia che la voce inserita all'interno del QE "acquisizione aree e rimozione ad indennizzi" prevede interventi per circa 510000€, con lo scopo di destinare fondi all'intervento di demolizione.



In merito al punto 2 della relazione tecnica l'Amministratore unico illustra il progetto di ricostruzione, che prevede la realizzazione di 1.500 metri quadrati, sviluppati su tre livelli, da adibire a centro direzionale, collegabili, con ascensore panoramico, alla terrazza del silos granario antico. La relazione tecnica evidenzia che la fattibilità non è in contrasto con i Piani urbanistici del Comune di Livorno.

In merito al punto 3 della relazione tecnica, evidenzia, infine, che il progetto del centro servizi prevede di utilizzare un'intera campata dell'attuale sviluppo planimetrico del silos a piano terra, al fine di poter inserire per il meglio tutte le funzioni di accesso ai piani superiori e di fascia di rispetto tra il centro nuovo ed il vecchio silos, offrendo così un'area di collegamento proporzionata e ben distribuita delle funzioni a lei ascritte. Il progetto del Cold Ironing lascerebbe, tuttavia, solamente una porzione di tale campata agli accessi ai piani superiori, con conseguente eliminazione della rampa di accesso per i disabili al piano terra del Silos Granario antico (oggetto peraltro di autorizzazione amministrativa per pubblico spettacolo e frequentemente utilizzato per visite scolastiche), difficoltà nel realizzarvi un vano scale di emergenza in aggiunta all'ascensore, impossibilità di usare gli spazi esterni lato nord stante la loro concessione a titolo di locazione pluriennale al terminalista Porto di Livorno 2000 s.r.l. La realizzazione del centro direzionale collegherebbe lo stesso al Silos granario antico anche con un ascensore panoramico, aprendo quindi ad opportunità di utilizzo dei piani ultimo e della terrazza panoramica del silos antico per finalità turistico-ricettive. Inoltre, anche in esecuzione del progetto di realizzazione del Nuovo Terminal Crociere e delle altre opere di riqualificazione urbanistica di tutta l'area passeggeri, ad opera di soggetti terzi, l'Amministratore ritiene che la società debba farsi trovare pronta, a livello progettuale, per offrire nuovi spazi che potrebbero essere richiesti in relazione al progetto suddetto.

In assemblea l'Amministratore chiederà ai soci di poter essere autorizzato ad affidare un incarico per la predisposizione di un progetto definitivo, al fine di definire una stima dei costi di realizzazione, il cronoprogramma dei lavori, le ricadute in termini di utilizzi di posti auto nell'area circostante, gli eventuali vincoli urbanistici presenti sull'area. Una volta ottenuto il progetto definitivo, sarà riportato in assemblea dei soci l'analisi dell'investimento, per le valutazioni del caso.

Il Dott. Riposati prosegue nella esposizione dei vari punti all'odg, ricordando che i prossimi saranno solo oggetto di informativa ai soci.



L'idea del Progetto Attrattiva, predisposto alcuni mesi fa, sarebbe quella di mettere in rete gli immobili di valenza culturale, raggiungibili anche via acqua e avendo come fulcro l'area della Fortezza Vecchia (e i piazzali prospicienti della Fortezza Vecchia, di proprietà della Porto Immobiliare).

Coinvolgendo una serie di soggetti quali ADSP MTS, Camera di commercio, Fondazione Livorno, Congregazione Olandese Alemanna, Curia, le Confraternite Misericordia e Purificazione, altri soggetti privati, che potrebbero trovare forme aggregative semplificate, quali il protocollo di intesa, avente come fulcro uno o più operatori turistici, anche al fine di incrementare le opportunità di visita della città al traffico passeggeri e crocieristico.

In merito al Progetto Parco Fortezza il Dott. Riposati informa che la società è in attesa della liberazione dell'area per definire il progetto esecutivo ed aprire il bando di gara per la realizzazione dei lavori. Detta circostanza è necessaria per poter avviare la fase esecutiva del progetto, deliberato dall'assemblea dei soci da tempo e largamente atteso a livello cittadino.

Sul punto 5 all'ordine del giorno, illustra il prospetto relativo al controllo del rispetto dei parametri societari, con riferimento alla situazione economico-patrimoniale al 30 giugno 2023, evidenziando il rispetto di tutti i suddetti parametri e, conseguentemente, lo stato di buona salute della Società, mentre in merito al punto 6, conto economico preventivo per l'anno 2024, evidenzia in sintesi:

- un utile di esercizio stimato in circa 400.000;
- un incremento dei ricavi per l'entrata a pieno regime del contratto di locazione con ADSP MTS per gli uffici realizzati al piano primo del Terminal Crociere;
- un incremento delle componenti straordinarie per l'incasso delle partite sospese per effetto del concordato preventivo che ha interessato le società inquiline del Terminal Moby spa e Compagnia Italiana di Navigazione spa;
- un incremento degli accantonamenti per le manutenzioni cicliche da effettuarsi al Silos;
- un incremento per le spese tecniche di progettazione (vedasi progetto Parco Fortezza, Centro Direzionale in area Silos 1962 e trasformazione dello spazio ad uso magazzino posti al piano primo del Terminal Crociere in uffici.

Sull'ultimo punto all'ordine del giorno, l'Amministratore sinteticamente informa quanto segue.

- Il locale ad uso magazzino locato a Marifari, e posto al piano terra della palazzina denominata "ex Croce Rossa", sta per essere concesso in locazione ad ADSMTS, con



conseguente risoluzione del contratto di comodato vigente tra la Società e il Comando Fari dell'Alto Tirreno.

- Il locale ad uso ufficio - locato al Consolato di Grecia e da questi recentemente disdettato, unitamente al locale concesso in comodato all'Associazione Navalmodellista Livornese e disdettato dalla Porto Immobiliare s.r.l., dovrebbe essere concesso in locazione alla Porto di Livorno 2000 s.r.l.
- Il piano terra del Silos granario di più recente costruzione è stato liberato dalle pietre dei fossi, a cura di ADSP MTS nell'ambito delle attività preliminari per la realizzazione del futuro progetto relativo al cold ironing.

Al termine della relazione il Presidente invita i componenti di Giunta ad intervenire qualora lo ritenessero necessario e dato che nessuno interviene, ringrazia il Dott. Riposati per la chiarezza dell'esposizione e, soprattutto, per il lavoro che sta svolgendo per conto della società in una prospettiva di sviluppo turistico per la città.

LA GIUNTA CAMERALE

- udito il Presidente;
- udita la relazione del Dot. Riposati,
- vista la Legge 29 dicembre 1993, n. 580, e ss.mm.;
- visti i documenti trasmessi dalla società, messi a disposizione della Giunta camerale;
- sentito il Segretario Generale;
- a voti unanimi,

DELIBERA

- 1) di approvare la proposta di affidamento incarico tecnico di progettazione preliminare per la realizzazione di ulteriori nuovi uffici nello spazio posto al piano primo del Terminal Crociere attualmente inutilizzato;
- 2) di approvare la proposta di affidamento incarico tecnico di progettazione preliminare per la realizzazione del progetto di realizzazione di un centro direzionale nelle superfici sopra il Silos da demolire in concomitanza con il progetto ADPMTS del cold ironing;



- 3) di prendere atto delle informative di cui ai punti n. 3,4,5,6 e 7 di cui all'odg dell'Assemblea di Porto Immobiliare S.r.l.;
- 4) di dare mandato al Presidente o suo delegato per esprimere in sede assembleare le decisioni oggi assunte.

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Pierluigi Giuntoli)

IL PRESIDENTE

(Riccardo Breda)