



CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO



ESTRATTO DELL'ADUNANZA DELLA GIUNTA CAMERALE

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

FRANCESCA MARCUCCI	in rappr.za del sett.	Commercio
ENRICO RABAZZI	“ “ “ “	Agricoltura
MAURIZIO SERINI	“ “ “ “	Artigianato
MATTEO VALORI	“ “ “ “	Turismo

Risulta assente giustificato alla riunione il componente della Giunta camerale Sig.:

GIOVANNI LAVIOSA

Risulta altresì assente alla presente deliberazione il componente della Giunta camerale Sig.ra:

FRANCESCA MARCUCCI

* * *

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, dal Dirigente dell'area III Michele Lombardi e dalla responsabile dell'ufficio di Segreteria Generale Alessandra Coacci.

* * *



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE PORTO IMMOBILIARE SRL DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI.

Il Presidente informa che la società Porto Immobiliare S.r.l., in cui la Camera di Commercio partecipa al 27,82% e l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale per il restante 72,18%, ha convocato l'assemblea dei soci per il giorno 24 marzo, ore 10.30 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Informativa ai soci sulla Relazione del Governo Societario per l'anno 2022 ex art. 6 D.Lgs. 175/2016.
2. Informativa ai soci sulla Relazione dell'Organismo di Vigilanza per l'anno 2022 ex D.Lgs. 231/2001.
3. Informativa ai soci sul budget per l'anno 2022, con relativa analisi degli scostamenti.
4. Delibera in merito all'approvazione del bilancio al 31.12.2022 e adempimenti conseguenziali.
5. Delibera in merito al rinnovo cariche del Collegio Sindacale e determinazione del relativo compenso.
6. Delibera in merito al rinnovo cariche dell'organo amministrativo e determinazione del relativo compenso.
7. Delibera in merito all'esecuzione del progetto Parco Fortezza (crono-programma lavori, investimento, piano economico-finanziario, istanza concessoria a ADSP MTS).
8. Delibera in merito alla proposta di locazione degli uffici a ADP MTS.
9. Informativa in merito alla demolizione del Silos granario 1960 e alla concessione di parte del piano terra per l'installazione di un impianto di cold ironing.
10. Delibera in merito alla proposta dell'amministratore unico per la realizzazione di un'area espositiva presso il Terminal Crociere di reperti archeologici forniti dalla Soprintendenza di Pisa e Livorno.
11. Informative varie:
 - a. situazione contrattuale antenne Silos (richiesta riduzione canone e ipotesi di delocalizzazione);
 - b. ultimazione lavori di sostituzione della caldaia del Terminal Crociere;



- c. sistemazione catastale porzione area piazzali erroneamente intestati al Demanio Marittimo anziché alla Porto Immobiliare;
- d. concordato Moby spa e Compagnia Italiana di Navigazione spa – stato dell’iter procedurale;
- e. informativa sul contenzioso attivo;
- f. eventi Silos anno 2023 e centenario del Silos (1° maggio 1924);
- g. obiettivi di funzionamento.

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 che sono stati opportunamente messi a disposizione dei componenti la Giunta camerale.

Il Presidente invita a collegarsi alla riunione l’Amministratore Unico della società, il Dott. Lorenzo Riposati, per esporre ai presenti gli argomenti all’ordine del giorno dell’assemblea di Porto Immobiliare S.r.l.

Il Dott. Lorenzo Riposati saluta il Presidente e la Giunta, ringrazia per l’invito e procede ad illustrare i vari punti in discussione nella prossima assemblea sociale.

Per il **punto 1**, illustra sinteticamente la Relazione sul governo societario per l’anno 2022, redatta ai sensi dell’art.6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016.

La Relazione evidenzia uno stato generale di “buona salute” della Società al 31/12/2022, sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario e, pertanto, anche per l’anno 2022 il rischio aziendale relativo alla Società è da escludere.

Il **punto 2** all’ordine del giorno sarà esposto, nel corso dell’Assemblea dei soci, dal Dott. Roberto Diddi, Presidente dell’Organismo di Vigilanza.

Per il **punto 3** all’ordine del giorno, il dott. Riposati illustra il prospetto relativo all’analisi degli scostamenti, tra il budget 2022 ed il bilancio consuntivo 2022, analizzando sinteticamente i vari scostamenti.

In particolare, fa presente che l’accordo transattivo con Bruno Crocchi, che doveva essere incassato nel 2022, sarà invece realizzato nel 2023.

In merito agli interventi manutentivi, sono stati rispettati – salvo imprevisti – gli stanziamenti standard fissati, con riferimento sia al Terminal Crociere sia al Silos.

Le altre voci sono state inserite in maniera analitica ove possibile, altrimenti in forma forfetaria sulla base dell’andamento storico delle singoli voci di costo e di ricavo. Gli ammortamenti sono stati inseriti in maniera analitica.



Per cui, il budget 2023, conclude l'amministratore unico, evidenzierà un miglioramento per l'incasso della somma transattiva sopra citata.

Per il **punto 4** all'ordine del giorno, il dott. Riposati illustra il bilancio consuntivo al 31.12.2022, che si chiude con un utile di esercizio pari ad euro 275.928, con un sintetico commento delle principali voci.

In considerazione dell'investimento – già deliberato ed in corso nel 2023 – per la trasformazione in ufficio degli spazi ad uso ufficio, l'amministratore proporrà di accantonare l'utile di esercizio a riserva straordinaria, anche se, ovviamente, sarà l'Assemblea a deciderne la destinazione finale.

Interviene il Presidente rappresentando ai componenti di Giunta che i punti 5 e 6 dell'ordine del giorno, saranno trattati dopo la relazione dell'Amministratore unico.

Il Presidente invita, pertanto, il dott. Riposati a proseguire l'esposizione dei vari punti all'odg e, in particolare, il **punto 7** relativo al progetto denominato “*Parco Fortezza*” su cui la Giunta si era espressa già favorevolmente e l'assemblea aveva deciso, il 4 ottobre 2022, di dare incarico ad un tecnico qualificato per la predisposizione del progetto definitivo.

A questo punto, essendo stato definito il progetto l'Amministratore chiederà all'assemblea dei soci di esprimersi se realizzare o meno il progetto di riqualificazione.

Viene quindi illustrato sinteticamente il progetto definitivo, predisposto dallo studio tecnico aggiudicatario dello specifico bando di gara indetto dalla Società.

Vengono illustrate le tavole, il cronoprogramma dei lavori distinti tra “Lotto 1” e “Lotto 2” e i relativi computi metrici.

Il Dott. Riposati passa poi ad illustrare il piano economico e finanziario, predisposto per gli anni dal 2023 al 2033, ossia per il periodo corrispondente all'anno corrente e ai successivi dieci anni di durata della concessione demaniale, che verrebbe concessa in caso di delibera favorevole e previa presentazione della progettazione esecutiva, come da delibera del Comitato di Gestione di ADP MTS di giugno 2022.

Il Piano si compone di piano degli investimenti, conto economico, rendiconto finanziario, con relative ipotesi di calcolo. Si sofferma, preliminarmente, sul piano degli investimenti, evidenziando, in sintesi, i lavori che saranno oggetto delle decisioni assembleari (dal 2023 al 2026) e quelli oggetto solo di informativa (dal 2027 in poi). Passa, quindi, ad illustrare il rendiconto finanziario, collegato alla gestione economica e al suddetto piano degli investimenti.

Il Dott. Riposati afferma che, partendo dal dato consolidato al 31 dicembre 2022, con giacenze



attive di circa un milione di euro, si prevede per l'anno 2023, nonostante la spesa per i lavori di realizzazione degli uffici del Terminal, un leggero decremento della giacenza di cassa; ciò è dovuto agli utili di gestione e alla componente straordinaria, appena incassata. Per gli anni dal 2024 al 2026, per effetto dell'investimento legato al Progetto Parco Fortezza (qualora fosse deliberato), si prevede un azzeramento della giacenza di cassa, con conseguente fabbisogno finanziario che raggiungerebbe un picco massimo nell'anno 2025 (circa 800.000 euro), per poi ridursi per effetto della gestione ordinaria.

Il Segretario generale pone alcuni quesiti in merito agli effetti finanziari che un investimento così rilevante potrebbe avere sulle casse della società, mettendo in rilievo il fatto che l'investimento sul Silos inizialmente previsto sarebbe rinviato di 10 anni, che tutti gli utili della società sarebbero reinvestiti in questa operazione, ma soprattutto la necessità di trovare una copertura al fabbisogno finanziario rappresentato dall'Amministratore.

Il dott. Riposati risponde che potranno essere solo i soci a determinare le priorità da seguire e che per la copertura del fabbisogno finanziario sta verificando diverse ipotesi con l'Autorità Portuale di Sistema del Mar Tirreno Settentrionale.

Il Presidente, affermando che l'argomento sarà oggetto di ampia discussione al termine dell'esposizione dell'amministratore, lo invita a proseguire nella sua esposizione.

Il dott. Riposati passa quindi al **punto 8** all'ordine del giorno, informando che sono in corso di esecuzione i lavori di trasformazione in ufficio del salone ad uso magazzino posto al piano primo del Terminal Crociere. Viene quindi illustrata la bozza del contratto di locazione e le ipotesi di canone ancora da stabilirsi.

Per il **punto 10** all'ordine del giorno, il Presidente illustra il progetto "*Viaggiare per mare*".

Il progetto si propone di realizzare un'esposizione archeologica permanente che racconta a studenti, cittadini e viaggiatori, di marinai, porti, navi, merci e traffici commerciali in età romana lungo la costa livornese. Uno spazio non convenzionale per promuovere attraverso l'archeologia del mare la conoscenza del territorio e la sua storia.

L'obiettivo è quello di creare uno spazio non convenzionale di promozione del territorio e di educazione al passato attraverso un percorso tematico fortemente divulgativo dedicato all'archeologia marittima di epoca romana, accessibile agli studenti delle scuole del territorio, ai cittadini livornesi e ai viaggiatori. L'installazione, come da rendering fotografico, sarebbe realizzata sulle pareti nord all'interno del Terminal Crociere.



L'idea è nata a seguito di contatti intervenuti con la responsabile archeologica della Soprintendenza di Pisa e Livorno, in occasione della sua visita per i beni archeologici in possesso della Porto Immobiliare e detenuti in conseguenza dei noti fatti legati ad un precedente amministratore. La responsabile, dott.ssa Alderighi, ha effettuato quindi alcuni sopralluoghi, mostrandosi interessata alla possibilità di installare alcune anfore attualmente in custodia nei magazzini della Soprintendenza, chiedendo un progetto preliminare.

Il Dott. Riposati ha quindi chiesto alla Società locataria del Terminal Crociere, Porto di Livorno 2000 srl, la possibilità di accogliere l'installazione, ricevendo un riscontro positivo. E' stato dato quindi incarico ad una Società specializzata, che ha già fatto una installazione simile nel porto di Piombino, predisponendo il progetto inviato ai soci.

L'amministratore proporrà quindi di essere autorizzato, previo parere favorevole della Società locatrice del piano terra del Terminal, Porto di Livorno 2000 srl, ad eseguire l'installazione.

Per il **punto 9** all'ordine del giorno, L'amministratore informa che ADSP MTS ha approvato il Documento di Pianificazione Energetica e Ambientale di Sistema, dando *“attuazione immediata ad una delle missioni principali del Piano Nazionale di Recupero e Resilienza, quella centrata sullo sviluppo delle tecnologie per la fornitura di energia elettrica alle navi che approderanno alle banchine”*. Per il porto di Livorno *“è prevista la realizzazione di due impianti, uno dedicato al traffico misto crociere e Ro/Ro, uno a quello delle navi portacontainer, per un appalto complessivo di 45,5 milioni di euro. Si prevede, in sostanza, la realizzazione di una sottostazione all'interno dell'area Enel ex -centrale Marzocco e di due cabine di trasformazione a servizio rispettivamente dei traghetti e delle crociere, la prima da ubicare all'interno dell'attuale silos e la seconda cabina da posizionare nell'area terminal crociere in prossimità della Calata Alto Fondale”*. A seguito di ripetute interlocuzioni, è stato individuato, come soluzione per la concessione dello spazio sottostante il Silos per la durata di otto o nove anni, con oneri a totale carico di ADSP MTS, l'intervento compensativo di demolizione del Silos 1960, ormai non più utilizzabile e che costituisce una presenza antiestetica per il porto e la città di Livorno. L'ADSP MTS, prosegue il dott. Riposati, ha approvato il progetto definitivo con provvedimento Presidenziale e ha trasmesso in Regione Toscana la documentazione necessaria per l'avvio dell'iter di autorizzazione unica.



La demolizione non pregiudicherà interventi successivi di parziale ricostruzione di spazi direzionali sopra la superficie destinata all'impianto del cold ironing, qualora dovessero manifestarsi richieste di ulteriori spazi da locare. Detti interventi saranno oggetto di future valutazioni preliminari in sede di assemblea dei soci.

Per il **punto 11** all'ordine del giorno, l'Amministratore informa sinteticamente sui vari argomenti riportati nell'odg.

Il Presidente chiede ai componenti di Giunta se vogliono porre qualche domanda o se vi sia la necessità di qualche chiarimento.

Al termine, il Presidente ringrazia l'amministratore Dott. Lorenzo Riposati della esaustiva esposizione e per il lavoro svolto nel corso di questi anni di cui sicuramente la Giunta camerale terrà conto nella valutazione finale

Il Dott. Riposati saluta i componenti di Giunta e lascia alla riunione.

Il Presidente riprende, pertanto, i punti che devono ancora essere oggetto di trattazione da parte della Giunta camerale e, in particolare, i punti 5 e 6 all'odg.

Per il **punto 5** all'ordine del giorno, il Presidente informa che, con l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022 scade la carica del Collegio Sindacale e che occorre procedere al relativo rinnovo per il triennio 2023-2025. Il nuovo Collegio Sindacale, pertanto, durerà in carica fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025.

Il Presidente ricorda, altresì, che, in virtù dello statuto societario, l'organo di controllo può essere costituito da un solo componente o da un collegio sindacale composto di 3 persone. In questo caso i soci Camera di commercio e ADSP-MTS hanno il diritto di nominare ciascuno un componente effettivo ed uno supplente del collegio sindacale, mentre la scelta del Presidente sarà condivisa con il socio di maggioranza su sua proposta

Il Segretario generale, a questo proposito, informa la Giunta di aver condiviso con il Segretario generale dell'ADSP-MTS, la necessità di arrivare quanto prima ad avere un organo di controllo monocratico, che consentirebbe, al tempo stesso di contenere i costi e di rispondere a quanto stabilito in tema di organo di controllo per le società a controllo pubblico. Riferisce che il Segretario dell'ADSP-MTS ne parlerà con il suo Presidente e che tale modello potrebbe essere proposto fin dalla prossima assemblea dal socio di maggioranza, ferma comunque la volontà di condividere la scelta.



Il Presidente fa, pertanto, presente che le opzioni in campo sono:

- confermare gli attuali componenti del collegio sindacale espressi dal nostro Ente (avendo essi fatto un solo mandato), anche in considerazione dell'ottimo lavoro svolto fino ad oggi;
- proporre due nuovi nominativi, dei quali sono stati acquisiti i curriculum vitae, sinteticamente esposti durante la riunione odierna;
- condividere con il socio di maggioranza un modello di controllo basato su un organo monocratico e il nominativo a cui affidare tale incarico;

Propone, pertanto, di avere il mandato per condividere con l'altro socio la scelta da fare in sede assembleare.

Per quanto riguarda i compensi, il Presidente propone di confermare quelli attualmente in essere e corrispondenti a Euro 6.000,00 quanto al Presidente ed euro 3.800,00 quanto a ciascuno dei due Sindaci Effettivi, in caso di scelta di un organo collegiale, ovvero un importo non superiore a quello del Presidente qualora la scelta ricadesse su un organo monocratico;

Per il **punto 6** all'ordine del giorno, il Presidente informa che, con l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022, scade anche la carica di Amministratore Unico e che, pertanto, occorre procedere al relativo rinnovo.

A questo proposito il Presidente propone alla Giunta camerale di avere il mandato per condividere con il socio di maggioranza la scelta dell'amministratore unico e, in particolare, la conferma del Dott. Riposati, anche in virtù dei risultati raggiunti sia sotto l'aspetto economico patrimoniale, sia sotto l'aspetto della missione societaria (messa a rendita dei vari immobili di proprietà) che per la valorizzazione storico culturale dei beni di proprietà (Silos storico), tutte operazioni di grande rilievo, graditissime alla città e agli istituti scolastici che hanno visitato continuativamente, nell'anno 2022, il Silos ristrutturato.

Ricorda, infine, che l'Amministratore Unico durerà in carica fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025.

Propone infine di confermare il compenso annuale lordo pari ad euro 20.000 per il triennio 2023-2025.



LA GIUNTA CAMERALE

- udito il Presidente;
- 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 (riferimento al punto 4 dell'odg) la proposta di bilancio di esercizio 2022, proponendo altresì di destinare gli utili a riserva legale e dividendo ai soci nella misura che sarà determinata in assemblea considerata la disponibilità liquida della società;
- 2) di dare mandato al Presidente (riferimento al punto 5 all'odg) di concordare in Assemblea con il socio di maggioranza una delle possibili soluzioni prospettate, ossia:
 - confermare gli attuali componenti del collegio sindacale espressi dal nostro Ente (avendo essi fatto un solo mandato), anche in considerazione dell'ottimo lavoro svolto fino ad oggi;
 - proporre due nuovi nominativi, dei quali sono stati acquisiti i curriculum vitae;
 - approvare un modello di controllo basato su un organo monocratico e il nominativo a cui affidare tale incarico su proposta del socio di maggioranza.

L'incarico avrà durata fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025;

- 3) di confermare (riferimento al punto 5 all'odg) i compensi attualmente in vigore per i componenti del collegio sindacale, corrispondenti a euro 6.000,00 per il Presidente ed euro 3.800,00 quanto a ciascuno dei due Sindaci Effettivi in caso di scelta di un organo collegiale, ovvero un importo non superiore a quello del Presidente qualora la scelta ricadesse su un organo monocratico;
- 4) di dare mandato al Presidente (riferimento al punto 6 all'odg) di concordare in Assemblea con il socio di maggioranza la proposta di conferma, quale amministratore unico della società Porto Immobiliare Srl, del dott. Lorenzo Riposati, fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025.



- 5) di confermare (riferimento al punto 6 all'odg) l'attuale compenso annuale pari ad euro 20.000,00 per il triennio 2023-2025.
- 6) di dare mandato al Presidente (riferimento al punto 7 all'odg) di richiedere al socio di maggioranza il rinvio della decisione in merito all'avvio dell'investimento legato al "Progetto Parco Fortezza", con particolare riferimento agli effetti finanziari che tale investimento potrebbe comportare sulla Società negli anni futuri, anche a fronte di uno svilimento dell'interesse primario alla valorizzazione del Silos, come in precedenza deliberato dai soci stessi;
- 7) di autorizzare (riferimento al punto 8 all'odg) l'amministratore unico a stipulare il contratto di locazione, applicando le tariffe O.M.I. vigenti al momento della consegna dell'immobile.
- 8) di autorizzare (riferimento al punto 10 all'odg) l'amministratore unico alla realizzazione dell'area espositiva, presso il terminal Crociere, di reperti archeologici forniti dalla Soprintendenza di Pisa e Livorno;
- 9) di prendere atto delle varie informative fornite sui vari argomenti all'odg;
- 10) 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)