

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 seguente componente della Giunta camerale Sig.:**

GIOVANNI LAVIOSA

\* \* \*

Assiste il Dott. Andrea Scarpa, componente 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 del Servizio di Segreteria Generale Alessandra Coacci.

\* \* \*



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE

### PORTO IMMOBILIARE SRL: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI CONVOCATA PER IL 18/12/2024

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 18 Dicembre 2024, ore 10.00 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Delibera inerente il progetto di realizzazione del centro formativo presso il Terminal Crociere;
2. Delibera inerente la stipula di un protocollo d'intesa e di un contratto di comodato per la concessione di un'area ad ADSPMTS per la realizzazione del progetto Cold Ironing;
3. Delibera in merito alla proposta di INWIT spa;
4. Informativa inerente il progetto Parco Fortezza;
5. Informativa in merito al budget per l'anno 2025;
6. Informativa ai soci in merito alla stipula di un nuovo contratto di locazione.

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 della Giunta camerale.

Il Presidente invita a partecipare 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.

In merito al **punto 1** all'ordine del giorno, l'Amministratore ricorda che l'assemblea dei soci – nella seduta del 21 novembre 2023 – aveva deliberato all'unanimità di autorizzare l'affidamento di un incarico tecnico per la predisposizione di un progetto definitivo, con relativo capitolato lavori e cronoprogramma, avente per oggetto la trasformazione dell'ultimo spazio rimasto allo stato grezzo e posto al piano primo del Terminal Crociere, da destinarsi a servizi. Da successive interlocuzioni con i soci è successivamente emersa la possibilità di realizzare negli spazi sopra indicati due aule formative con annessi servizi e spazi comuni,



anche per rispondere alle eventuali richieste da parte degli ITS, per i quali i soci hanno stipulato con una fondazione un'apposita convenzione. Nell'assemblea dei soci del 19 luglio 2024 è stato illustrato il progetto esecutivo per la realizzazione delle due suddette aule formative. La predetta assemblea dei soci deliberava quindi di effettuare i lavori di realizzazione del centro formativo, previo esito positivo della conferenza di servizi. Il progetto, come si evince dalla relazione generale tecnica, consiste nel recupero degli spazi residui del Terminal Crociere, costituendo pertanto l'occasione per completare il risanamento dell'intero complesso Punto Franco e dotare lo stesso di servizi di ambienti in cui svolgere attività didattica, anche nell'ambito dei programmi formativi previsti da vari enti. Come si evince dalla relazione tecnica, *“poiché i nuovi locali verranno ricavati da spazi interni attualmente privi di finestrate, la prima necessità è quella di dotarli di aero-illuminazione; a tal fine, rimuovendo una porzione della soletta di copertura del fabbricato, è prevista l'apertura di un'ampia corte, su cui si potranno affacciare le finestrate che renderanno agibili i nuovi locali. Sono previste due aule, ciascuna di mq. 85 circa di superficie netta e due nuclei di servizi igienici, oltre a spazi distributivi, disimpegni ed accessori. Potranno funzionare sia come spazi per corsi di aggiornamento o conferenze interne, sia come aule a servizio di attività esterne e potranno fruire anche degli ambienti ricavati dalla precedente ristrutturazione per gli accessori richiesti dalle normative regionali per le attività didattiche (uffici per docenti, sala riunione, etc.)”*.

Sul **punto 2** all'ordine del giorno, il Dott. Riposti informa i componenti di Giunta che il progetto per la realizzazione dell'impianto denominato “Cold Ironing”, è in corso di avvio, essendo conclusasi la procedura di gara indetta da ADSP MTS. Dopo varie interlocuzioni, sono state trasmesse alla società le bozze di contratto di comodato e di protocollo d'intesa aventi per oggetto la consegna dell'area e lo sviluppo di interventi connessi. Vengono quindi illustrati i due documenti.

Prende quindi la parola il Presidente Breda, il quale preliminarmente ricorda l'importanza strategica dell'area occupata dall'attuale Silos – circostanza più volte declamata in tutte le sedi societarie e non - e destinata, quanto a buona parte del piano terra, al costruendo impianto di cold ironing.

Il componente Serini a proposito della delibera inerente la stipula di un protocollo d'intesa e di un contratto di comodato per la concessione di un'area ad ADSPMTS per la realizzazione del progetto Cold Ironing, ritiene che per esprimere un parere bisognerebbe entrare



maggiormente nel merito della questione ed acquisire ulteriori informazioni tecniche, al di là della fiducia nutrita nei confronti dell'Amministratore unico e della struttura camerale.

Da tecnico del settore, rappresenta che i sistemi di trasformazione dall'alto voltaggio al medio voltaggio hanno dei vincoli estremamente restringenti in relazione a ciò che vi può coesistere accanto e solitamente comportano aree di prescrizioni importanti che nel caso specifico potrebbero pregiudicare lo sviluppo futuro della struttura. Pertanto, ritiene estremamente opportuno un ulteriore approfondimento e sebbene i tempi imposti dal PNRR siano stretti, consiglierebbe ulteriori verifiche e la garanzia di una perizia tecnica scritta da parte di professionista qualificato e indipendente.

Per sfruttare l'alta tensione normalmente si trovano spazi più isolati.

Interviene il Presidente il quale rileva, in effetti, che nelle immediate vicinanze della predetta area coesistono gli uffici del terminal crociere con oltre 150 dipendenti stabili, il piano terra del predetto terminal che, nelle giornate di home port, conta centinaia di presenze, i piazzali con persone a bordo degli automezzi in attesa di imbarco soprattutto nei mesi estivi e nei giorni festivi, il silos granario antico oggetto di eventi e visite scolastiche.

Ricorda, inoltre, che spesso abbiamo parlato della possibilità che gli spazi superiori del demolendo Silos potessero essere oggetto di interventi di costruzione di spazi direzionali, in tempi medi, al fine di valorizzare ulteriormente l'area e mettere a reddito ulteriori superfici.

Pertanto, anche in considerazione di quanto affermato da Serini, conclude ritenendo necessario che ADSPMITS fornisca – preliminarmente alla stipula del protocollo d'intesa e del contratto di comodato nonché alla conseguente consegna delle aree – un parere tecnico/una perizia, unitamente a quello dell'impresa aggiudicataria dei lavori di costruzione del suddetto impianto, che certifichi la compatibilità della realizzazione e dell'esercizio del predetto impianto con tutte le attività lavorative e non, che si svolgono nelle aree limitrofe, nonché con il futuro centro servizi che potrà essere realizzato nei piani superiori del silos.

Interviene il Segretario generale il quale aggiunge che il protocollo d'intesa dovrebbe prevedere, una volta collaudato l'impianto, una locazione concessa a tariffe di mercato.

In merito al **punto 3** all'ordine del giorno, l'amministratore informa che è pervenuta una proposta da parte di Inwit, che prevede l'utilizzo di un'unica torre su cui inserire i dispositivi. Considerata l'attuale incertezza legata alla consegna dell'area per il realizzando impianto di cold ironing al piano terra del Silos 1962, l'amministratore propone di rinviare qualsiasi



decisione in merito alla richiesta, salvo la comunicazione della sola revoca della disdetta a suo tempo inviata al gestore delle antenne.

In merito ai punti oggetto di informativa e non di decisione assembleare, il Dott. Riposati riferisce quanto segue:

- per il punto 4 all'ordine del giorno, informa che si è verificato un ritardo da parte dello studio tecnico aggiudicatario del bando di gara per la consegna della progettazione esecutiva, necessaria sia per poter deliberare l'avvio dell'investimento, sia per richiedere le aree in concessione. Pertanto sarà cura dell'amministratore convocare una nuova assemblea dei soci appena il progetto esecutivo sarà reso disponibile.
- per il punto 5 all'ordine del giorno, illustra il budget economico per l'anno 2025, precisando che il predetto documento è stato oggetto di verifica preliminare da parte del sindaco unico, incaricato anche della revisione contabile. Entrando nel dettaglio, informa che i ricavi sono stati stimati sulla base dei contratti di locazione in essere al 31/12/2024, senza ipotizzare entrate straordinarie da recuperi giudiziali (attività definitivamente completata nel 2023) né entrate legati ai progetti Parco Fortezza, Aule Formative e Cold ironing, in quanto ancora in fase di delibera. Quanto ai costi, è stata effettuata una stima sulla base dell'andamento storico dell'ultimo triennio, con le seguenti eccezioni, tutte legate all'eventuale avvio di tutti o di parte dei progetti esecutivi sopra indicati: ossia i compensi professionali di natura tecnica, le spese di pubblicità (legale, le spese per formazione/redazione bandi di gara/normativa Anac e gli ammortamenti. Quanto ai ricavi previsionali, il conto il budget è stato elaborato imputando i ricavi sulla base dell'andamento storico
- infine, per il **punto 6** all'ordine del giorno, informa che si è liberata una porzione di ufficio ubicata nella palazzina "ex Croce Rossa". Considerato che la società Porto di Livorno 2000 srl ha manifestato la volontà di prendere in locazione la suddetta area, a tariffe di mercato, l'amministratore ha accettato la suddetta proposta, stipulando il relativo contratto di locazione che avrà efficacia a partire dal 1° gennaio 2025.

## LA GIUNTA CAMERALE

- udito il Presidente;



- sentita la relazione dell'Amministratore unico della Società Porto Immobiliare S.r.l.;
- vista la Legge 29 dicembre 1993, n. 580, e ss.mm.;
- visto il D.lgs. 175/2016 e ss.mm.;
- visti i documenti trasmessi dalla società, messi a disposizione della Giunta camerale;
- sentito il Segretario Generale;
- a voti unanimi,

### **DELIBERA**

- 1) in merito al punto 1 dell'ordine del giorno, di sospendere la esecuzione del progetto in considerazione dei costi eccessivi per la realizzazione dello stesso;
- 2) in merito al punto 2 dell'ordine del giorno, pur condividendo l'importanza del progetto "Cold ironing", di richiedere il rinvio sull'argomento ad una prossima riunione, dopo che saranno acquisiti i documenti richiesti e osservate le prescrizioni indicate in narrativa;
- 3) in merito al punto 3 dell'ordine del giorno, di rinviare qualsiasi decisione in merito alla richiesta, salvo la comunicazione della sola revoca della disdetta a suo tempo inviata al gestore delle antenne;
- 4) in merito ai punti 4, 5 e 6 dell'ordine del giorno, di prendere atto delle informative dell'Amministratore unico;
- 5) 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)