



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 - Vicepresidente
FRANCESCA MARCUCCI	“ “ “ “	Commercio
ENRICO RABAZZI	“ “ “ “	Agricoltura
MAURIZIO SERINI	“ “ “ “	Artigianato
MATTEO VALORI	“ “ “ “	Turismo

### Risultano assenti giustificati alla riunione i seguenti componenti della Giunta camerale Sigg.:

\* \* \*

Assistono in video collegamento 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 dal Dirigente dell'area III Michele Lombardi.

\* \* \*



## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE**

### **PORTO IMMOBILIARE SRL: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI CONVOCATA PER IL 19 LUGLIO 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 19 Luglio 2024, ore 10.30 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 il progetto Parco Fortezza;
3. Delibera inerente il progetto Cold Ironing – Demolizione del Silos – Centro Direzionale;
4. Valutazioni preliminari sulle possibili forme di finanziamento del Progetto Parco Fortezza;
5. Valutazioni su possibili consultazioni preliminari di mercato per la gestione del Parco Fortezza;
6. Informativa in merito alla verifica del rispetto dei parametri aziendali – con riferimento al bilancio al 30 giugno 2024 – previsti nella Relazione sul governo societario;
7. Varie ed eventuali:
  - a. Progetto Attrattiva;
  - b. trasferimento antenne Silos;
  - c. trasferimento colonia felina;
  - d. centenario - resoconto.

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.

Per quanto riguarda il primo punto all'ordine del giorno, il Dott. Riposati ricorda che l'assemblea dei soci, nella seduta del 21 novembre 2023, ha deliberato all'unanimità di autorizzare il Presidente ad affidare l'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. Informa, altresì, di aver richiesto all'ente autorizzatorio competente, ADSP MTS, di indire la conferenza di servizi per avviare l'iter autorizzativo, precisando che la richiesta di indizione non è comunque vincolante per la società. L'ADSP MTS, con nota del 1° luglio c.m., ha indetto la conferenza di servizi per il giorno 2 agosto 2024, con termine a carico degli enti convocati (Comune di Livorno e Comando Provinciale VV.FF.) fissato al 12 luglio *“per chiedere eventuali integrazioni e chiarimenti”*.

Illustra il progetto esecutivo per la realizzazione di due aule formative all'interno del Terminal Crociere, trasmesso come allegato all'avviso di convocazione dell'assemblea dei soci e il rendering grafico, la planimetria modificata, il computo metrico e il quadro economico. In merito ai costi di realizzazione, la stima dei progettisti incaricati si attesta ad euro 670.000, di cui euro 530.000 soggetti a ribasso.

Per il **punto 2** all'ordine del giorno, il Dott. Riposati ricorda che, nella seduta del 20 aprile 2023, dando seguito a quanto deciso in precedenti riunioni – l'assemblea dei soci aveva deliberato di:

- 1-autorizzare la realizzazione dell'investimento relativo al Progetto Parco Fortezza;
- 2-dare mandato al Presidente di procedere con la progettazione esecutiva, invitandolo a riconvocare l'assemblea dei soci per definire gli aspetti finanziari dell'operazione;



3-dare mandato all'Amministratore unico di presentare l'istanza concessoria definitiva all'ADSP MTS.

In merito al punto 2 della sopracitata delibera, la Società, a seguito bando di gara, ha assegnato l'incarico di progettazione definitiva ad uno studio di ingegneria. In data 1° marzo 2024 la Società ha quindi depositato il progetto definitivo, permettendo quindi all'ADSP MTS di dar seguito alla conferenza di servizi istruttoria, in cui sono stati convocati il Comune di Livorno, la Soprintendenza, l'Agenzia del Demanio, la Capitaneria di Porto, l'Agenzia delle Dogane e il Comando Provinciale VV.FF.

A seguito del progetto definitivo predisposto, la Società ha quindi chiesto all'ADSP MTS la convocazione di una seconda conferenza di servizi (la prima fu convocata nel 2022 ai fini del rilascio della concessione demaniale) per ottenere il titolo autorizzativo per l'esecuzione dei lavori. L'Ente, con nota del 5 marzo 2024, ha indetto la suddetta conferenza, con termine per la conclusione del procedimento fissato al 3 giugno 2024. A seguito di richieste da parte del Comune di Livorno, il termine è stato, quindi, prorogato al giorno 8 luglio 2024. A tutt'oggi, purtroppo, non si è potuto concludere il procedimento per cui le decisioni rimarranno sospese fino all'esito della conferenza dei servizi.

In merito all'istanza concessoria (punto 3 sopra indicata numerazione), l'amministratore informa di aver completato l'iter e di essere in attesa della liberazione dell'area da parte dell'attuale concessionario, prevista per il prossimo 30 settembre 2024. E', altresì, in corso di definizione l'impegno finanziario alla luce di interventi che saranno eseguiti anche su parti demaniali e, quindi, non di competenza della società.

Per il **punto 3** all'ordine del giorno, il Dott. Riposati informa 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. Tuttavia, da interlocuzioni con ADSP MTS, non risultano definite le possibilità di far inserire, come originariamente previsto, anche la demolizione del Silos 1962 con oneri a carico del predetto Ente. Pertanto, in assenza di uno scenario definito, propone di non adottare alcuna delibera.

Per il **punto 4** all'ordine del giorno, riferisce il Dott. Riposati sulla situazione finanziaria al 30 giugno 2024, da cui risulta una giacenza di liquidità di circa 1,4 milioni di euro. Entro fine anno, qualora le dinamiche degli incassi degli affitti dovessero confermare l'attuale andamento, la liquidità ammonterà a circa 1,7 milioni di euro. Considerata la delibera di cui al punto 1 del presente verbale avente per oggetto i lavori di realizzazione delle aule formative



per circa 600.000 euro, la liquidità netta dovrebbe attestarsi entro fine anno intorno a 1,1 milioni di euro. Il progetto Parco Fortezza, i cui tempi di inizio lavori ad oggi non sono ancora certi, prevede un investimento di circa 5 milioni di euro, di cui 2,2 milioni circa a carico della Società e salva diversa ripartizione degli oneri su aree demaniali. Il computo metrico predisposto dallo studio di ingegneria aggiudicatario del progetto definitivo relativo al Parco Fortezza stima in 2,6 milioni la somma a carico di ADSP MTS.

Espone, quindi, le possibilità per ottenere un finanziamento, tra le quali, ricorda che lo statuto prevede la possibilità del finanziamento soci fruttifero.

Per il **punto 5** all'ordine del giorno, il Dott. Riposati riterrebbe opportuno, dopo l'eventuale indizione del bando di gara per l'esecuzione dei lavori, avviare una consultazione preliminare di mercato per il futuro affidamento dell'area attrezzata, munita di concessione demaniale per l'attracco ad esempio di barconi turistici, ad operatori qualificati. La finalità sarebbe quella di avviare un dialogo con operatori di mercato e altri soggetti idonei, sondare l'interesse da parte degli operatori di mercato eventualmente interessati, consentire agli operatori di mercato di proporre contributi, spunti ed elementi per pervenire a una migliore valorizzazione dell'area, acquisire osservazioni, suggerimenti, informazioni e ogni altra documentazione idonea a calibrare i propri fabbisogni e acquisire elementi per una scelta più consapevole del perimetro dell'operazione e della modalità realizzativa,

Tuttavia, ritiene che l'avvio delle consultazioni di mercato debba essere posticipato rispetto all'indizione del bando di gara per l'esecuzione dei lavori relativi al progetto denominato Parco Fortezza.

Per il **punto 6** all'ordine del giorno, il Dott. Riposati illustra il prospetto relativo al controllo del rispetto dei parametri societari, con riferimento alla situazione economico-patrimoniale al 30 giugno 2024, evidenziando il rispetto di tutti i suddetti parametri e, conseguentemente, lo stato di buona salute della Società.

Per il **punto 7** all'ordine del giorno, il Presidente informa che il Progetto Attrattiva, finalizzato alla stipula di un protocollo di intesa tra ADSP MTS, CCIAA, Porto Immobiliare ed altri soggetti, anche privati, concordemente da individuare, è in attesa di una sua formalizzazione. In merito al trasferimento o ricollocazione delle antenne, operazione necessaria per permettere la demolizione del silos, ricorda preliminarmente che, in data 31/1/2024, è stato comunicato il recesso delle concessioni per le antenne posto sulla sommità dei silos. Informa che, in data 8 luglio 2024, si è svolto l'ennesimo sopralluogo congiunto con il gestore delle suddette



antenne, Inwit spa. La sua intenzione è quella di sottoporre ai soci un progetto, ad oggi non ancora disponibile, perché non predisposto, nonostante numerosi solleciti, per una ricollocazione delle antenne nell'area del silos dopo l'eventuale demolizione del silos 1962. L'incertezza generata alla possibilità o meno di demolire il predetto silos, conclude, è tale per cui al gestore Inwit verrà concessa una proroga del termine di rimozione delle antenne.

In merito al trasferimento della colonia felina, informa di essere in attesa da ADSP MTS dei documenti richiesti dal Comune di Livorno con nota del 4 c.m., per avviare il predetto trasferimento.

Per quanto riguarda gli eventi del centenario del Silos, infine, informa che la manifestazione si è svolta nel mese di maggio, iniziando il giorno 2 con una serie di eventi, tra cui la presentazione del volume "Il Silos tra presente e futuro", l'inaugurazione della mostra permanente di reperti archeologici in collaborazione con la Soprintendenza e, infine, con l'inaugurazione dei nuovi uffici presso il Terminal. Gli eventi celebrativi del centenario sono, quindi, proseguiti con le visite guidate gratuite presso il Terminal Crociere e il Silos granario, a cura di Guide Labroniche e Agave Servizi. La sera del 4 maggio si è svolto un concorso fotografico dal titolo "Scatta il Silos". Gli eventi hanno registrato oltre 1.100 presenze, a dimostrazione dell'interesse che l'area del Silos granario antico, con la prospiciente Fortezza Vecchia, suscita in ambito cittadino e non solo.

Terminata la relazione del Dott. Riposati, il Presidente chiede ai componenti di Giunta se vogliono porre qualche domanda o se vi sia la necessità di qualche chiarimento e, non essendo stata fatta alcuna richiesta, il Presidente lo ringrazia della esaustiva esposizione e il Dott. Riposati lascia la riunione.

## **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. 19 agosto 2016, n. 175, recante il Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica (T.U.S.P.P.) e ss.mm.ii.;
- richiamato il Regolamento per la gestione delle partecipazioni della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno;



- visti i documenti trasmessi dalla società, messi a disposizione della Giunta camerale;
- sentito il Segretario Generale;
- a voti unanimi,

## **DELIBERA**

- 1) di autorizzare l'amministratore unico ad effettuare i lavori di realizzazione del centro formativo.
- 2) di accogliere la richiesta di rinvio dell'Amministratore unico relativamente ai punti 2 e 3 all'ordine del giorno per le motivazioni espresse in narrativa;
- 3) di prendere atto delle varie informative fornite sui punti da 4 a 7 all'ordine del giorno;
- 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)