



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

Risulta altresì assente alla presente deliberazione il seguente componente della Giunta camerale

Sig.: MAURIZIO SERINI

* * *

Presiede la riunione il Presidente della Camera di Commercio Riccardo Breda, assistito dal Segretario Generale Pierluigi Giuntoli, 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 DEL 27 MARZO 2025.

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 27 Marzo 2025, ore 10.00 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Informativa ai soci sulla Relazione del Governo Societario per l'anno 2024 ex art. 6 D.Lgs. 175/2016.
2. Informativa ai soci sulla Relazione dell'Organismo di Vigilanza per l'anno 2024 ex D.Lgs. 231/2001 e sull'adozione della nuova versione del modello organizzativo.
3. Informativa ai soci sul budget per l'anno 2024, con relativa analisi degli scostamenti.
4. Informativa ai soci sul Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza 2025-2027.
5. Delibera in merito all'approvazione del bilancio al 31.12.2024 e adempimenti consequenziali.
6. Delibera inerente il lotto 1 del Progetto Parco Fortezza.
7. Delibera inerente il Progetto Aule formative presso il Terminal Crociere.
8. Informative varie:
 - a. obiettivi di funzionamento fissati da ADSPMTS;
 - b. protocollo di intesa e contratto di comodato per impianto di cold ironing.

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 il **punto 1** il Dott. Riposati illustra sinteticamente la Relazione sul governo societario per l'anno 2024, redatta ai sensi dell'art.6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016;

La Relazione evidenzia uno stato di “*buona salute*” della Società al 31/12/2024, sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario. La Relazione si chiude pertanto con il giudizio, espresso dall'Amministratore Unico, che anche per l'anno 2024 “*il rischio aziendale relativo alla Società sia da escludere*”.

Per il **punto 2** il Dott. Riposati riporta le considerazioni del Dott. Diddi, membro unico dell'Organismo di Vigilanza, relativamente all'attività di controllo che si è svolta regolarmente, anche tramite incontri ed informative periodiche con l'Amministratore Unico. L'Organismo non ha ricevuto segnalazioni da parte dei soggetti destinatari del Modello Organizzativo, né ha riscontrato violazioni del modello organizzativo vigente. Nel corso degli accessi periodici sono inoltre stati effettuati i controlli, con particolare riferimento a quelli relativi agli adempimenti richiesti dalla normativa “Amministrazione Trasparente”. La relazione pertanto è stata rilasciata anche per l'anno 2024 senza rilievi da formulare.

Per il **punto 3**, viene illustrato il prospetto relativo all'analisi degli scostamenti, tra il bilancio preventivo 2024 e il relativo bilancio consuntivo, analizzando sinteticamente i vari scostamenti. Lo scostamento tra l'utile di esercizio preventivo e quello consuntivo, di circa 29.000 euro, è dovuto principalmente ai proventi straordinari derivanti dalla chiusura dei concordati preventivi di Moby e CIN spa, la cui manifestazione economica, rispetto alle previsioni, è avvenuta nel bilancio 2023 anziché nel 2024. Vengono quindi illustrate le altre differenze, come dai prospetti analitici e sintetici.

Per il **punto 4**, il Dott. Riposati illustra sinteticamente il Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza per gli anni 2025-2027. Detto piano è stato adottato con determina nr.65/2024 e pubblicato sul sito aziendale.

Per il **punto 5** il Dott. Riposati illustra sommariamente il bilancio consuntivo al 31.12.2024, che si chiude con un utile di esercizio pari ad euro 361.446, per il quale proporrà la destinazione a fondo di riserva straordinaria, in considerazione dell'investimento – già deliberato ed avviato quanto alla parte progettuale – per la realizzazione del progetto denominato Parco Fortezza. Ovviamente, la decisione finale spetterà all'assemblea dei soci.



Per il **punto 6**, il Dott. Riposati informa che nel corrente mese di marzo è stato finalmente consegnato il progetto esecutivo per l'esecuzione dell'investimento relativo al Parco Fortezza. L'investimento prevede la suddivisione in due fasi temporali, identificate rispettivamente come "Lotto 1" e "Lotto 2". Il piano economico, finanziario e degli investimenti - trasmesso unitamente all'avviso di convocazione della presente assemblea - è stato impostato sulle tre seguenti ipotesi alternative:

Ipotesi 1 – Investimento per il Lotto 1 senza il punto ristoro, senza l'investimento relativo alle aule formative e senza previsione di installazione artistiche.

Ipotesi 2 – Investimento per il Lotto 1 con il punto ristoro e con l'investimento relativo alle aule formative.

Ipotesi 3 – Investimento per i Lotti 1 e 2, senza il punto ristoro e con l'investimento relativo alle aule formative.

Le predette tre ipotesi alternative sono state formulate, quanto al punto ristoro, alla luce della situazione giuridico-amministrativa attuale dell'area oggetto di investimento, i cui strumenti urbanistici al momento prevedono solamente la realizzazione di una struttura amovibile e non di un punto ristoro, come invece contenuto nella progettazione esecutiva. Alla data odierna, le interlocuzioni con i due enti unicamente competenti, Comune di Livorno e Soprintendenza, non si sono ancora concluse, pur essendo state al sottoscritto Amministratore della società date ripetute assicurazioni sul buon esito della richiesta di poter realizzare un punto ristoro come da progetto. Alla luce di questa incertezza, pertanto, nelle ipotesi 1 e 2 viene tolto dall'investimento la parte di spesa relativa alla suddetta realizzazione, in attesa dell'ottenimento delle relative autorizzazioni.

Le altre due varianti contemplate nelle predette tre ipotesi prevedono la realizzazione o meno dell'investimento relativo alle aule formative e l'esecuzione o meno del lotto 2. Quanto alla realizzazione del lotto 2 il Dott. Riposati informa che la stessa è legata ad investimenti di altri soggetti anche in aree della Porto Immobiliare in parte interessate al lotto medesimo. Pertanto, non essendo nota la progettualità del terzo soggetto nelle predette aree, il Dott. Riposati non ritiene prudente – al momento – proporre di deliberare in merito al secondo lotto. L'ipotesi tre pertanto è stata redatta a titolo informativo e a seguito del rilascio, da parte del tecnico incaricato, della progettazione esecutiva comprensiva di entrambi i lotti.

Il Dott. Riposati passa quindi ad illustrare il piano economico, finanziario e degli investimenti per le tre ipotesi, evidenziando in tutti gli scenari una tenuta economica positiva. Dal punto



di vista finanziario, le ipotesi uno e due sarebbe integralmente finanziate con le risorse interne aziendali attuali e prospettiche. La terza ipotesi invece, contemplando maggiori investimenti per l'esecuzione dei due lotti e delle aule formative, necessiterebbe di un ricorso ad un finanziamento esterno.

Il Dott. Riposati inoltre illustra nel dettaglio i lavori del Lotto 1, che includono, pur se non richieste, installazioni artistiche denominate "I Mori Liberati". Il Dott. Riposati, pur apprezzando l'opera, non ritiene al momento opportuno prevederla nel capitolato dei lavori, se deliberati, considerata la sua onerosità, propendendo per l'investimento come previsto nell'ipotesi uno, che prevede l'esecuzione esclusiva del "Lotto 1", senza la realizzazione del punto ristoro, del Lotto 2 e delle aule formative.

Per il **punto 7** il Dott. Riposati 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 quindi illustrato il progetto esecutivo per la realizzazione delle due suddette aule formative. La predetta assemblea dei soci deliberava di effettuare i lavori di realizzazione del centro formativo, previo esito positivo della conferenza di servizi.

Nell'assemblea dei soci del 18 dicembre 2024, nonostante l'iter autorizzativo concluso positivamente, quest'ultima – data l'onerosità dell'investimento - all'unanimità ha deciso di rinviare alla prossima assemblea la delibera sull'eventuale realizzazione delle aule formative al piano primo del Terminal Crociere, dando mandato al Presidente di far riesaminare il capitolato di spesa e di valutare con ADSPMITS ed eventuali altri enti la possibilità di locare gli spazi in maniera continuativa. L'Amministratore unico informa che il capitolato di spesa è stato riesaminato dal tecnico incaricato di predisporre il progetto definitivo, con la variante di realizzare una unica aula. Il tecnico ha sostanzialmente confermato, pur nella variante di uno spazio unico, la spesa complessiva per l'investimento, considerato che le interlocuzioni



con ADSPMTS ed altri potenziali enti interessati a prendere in locazione lo spazio in questione non si sono ancora concluse.

Per il punto 8/a il Dott. Riposati informa che ADSPMTS, essendo la Porto Immobiliare s.r.l. soggetta al controllo da parte di detto ente, con provvedimento numero 226/2024 ha fissato gli obiettivi specifici per l'anno 2024 sul complesso delle spese di funzionamento delle società controllate, redatto ai sensi dell'art.19, comma 5, d.lgs. n.175/2016. L'atto di indirizzo è stato recepito dall'Amministratore Unico della Porto Immobiliare con determina numero 66/2024.

Per il punto 8/b il Dott. Riposati – in esecuzione della specifica delibera del 18 dicembre 2024 – informa di aver stipulato con ADSMTS il protocollo di intesa e il contratto di comodato per l'impianto di cold ironing.

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 unico Dott. Lorenzo Riposati della esaustiva esposizione e il Dott. Riposati lascia la riunione.

LA GIUNTA CAMERALE

- udito il Presidente;
- udita la relazione del Dott. Riposati;
- vista la Legge 29 dicembre 1993, n. 580, e ss.mm.;
- visto il D.Lgs. n° 175 del 19 agosto 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) di prendere atto delle varie informative fornite sui vari argomenti, rispettivamente ai punti 1, 2, 3, 4, 8a, e 8b dell'o.d.g.;
- 2) in relazione al punto 5 all'o.d.g., di approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2024 e la conseguente proposta dell'amministratore unico in merito alla destinazione degli utili a fondo di riserva straordinaria, in considerazione dell'investimento – già



deliberato ed avviato quanto alla parte progettuale – per la realizzazione del progetto denominato Parco Fortezza;

- 3) in relazione al punto 6 all'o.d.g., di approvare l'esecuzione esclusiva del "Lotto 1", senza la realizzazione del punto ristoro, del Lotto 2 e delle aule formative;
- 4) in relazione al punto 7 all'o.d.g., di proporre il rinvio della decisione sui lavori, una volta verificati gli interessi ulteriori sull'opera, tali da consentirne il sostenimento economico finanziario;
- 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)