



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

* * *

Assistono il Dott. Felice Marra, la Dott.ssa Orietta Maizza e il Dott. Andrea Scarpa, rispettivamente presidente e 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 del Servizio di Segreteria Generale Alessandra Coacci.

* * *



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA CAMERALE

PORTO IMMOBILIARE SRL: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 24 MARZO 2026.

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 2026, ore 11.00 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1. Informativa ai soci sulla Relazione del Governo Societario per l'anno 2025 ex art. 6 D.Lgs. 175/2016.*
- 2. Informativa ai soci sulla Relazione dell'Organismo di Vigilanza per l'anno 2025 ex D.Lgs. 231/2001.*
- 3. Informativa ai soci sul budget per l'anno 2025, con relativa analisi degli scostamenti.*
- 4. Informativa ai soci sul Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza per il triennio 2026-2028.*
- 5. Delibera in merito all'approvazione del bilancio al 31.12.2025 e adempimenti conseguenziali.*
- 6. Delibera inerente il lotto 1 del Progetto Parco Fortezza – Variante per punto Ristoro,*
- 7. Delibera inerente il rinnovo della carica di Amministratore unico e determinazione del relativo compenso.*
- 8. Delibera inerente il rinnovo della carica di Sindaco unico e determinazione del relativo compenso.*

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 2025, redatta ai sensi dell'art.6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016

La Relazione evidenzia uno stato di *“buona salute”* della Società al 31/12/2025, sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario. La Relazione si chiude pertanto con il giudizio, espresso dall'Amministratore Unico, che anche per l'anno 2025 *“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. La relazione pertanto è stata rilasciata anche per l'anno 2025 senza rilievi da formulare.

Per il **punto 3**, viene illustrato il prospetto relativo all'analisi degli scostamenti, tra il bilancio preventivo 2025 e il relativo bilancio consuntivo, analizzando sinteticamente i vari scostamenti fornendo una sintesi delle principali differenze riscontrate.

In particolare, lo scostamento tra l'utile di esercizio previsto (euro 319.112) e quello consuntivo (euro 394.305) è riconducibile a maggiori ricavi conseguiti per euro 51.575 e a minori costi sostenuti per euro 23.617 rispetto a quanto preventivato.

Con riferimento ai maggiori ricavi, si evidenzia che nel corso del 2025 è risultata operativa per l'intero esercizio la locazione degli uffici ad ADSPMTS e di alcune porzioni di piazzale, mentre in sede di previsione era stata stimata una locazione per un numero inferiore di mesi.

Per quanto riguarda i costi, i minori oneri registrati sono principalmente imputabili alla riduzione delle spese di manutenzione del Silos, rimasto chiuso per tutto il 2025 a causa della presenza del cantiere relativo ai lavori per la realizzazione del sistema di cold ironing, nonché ai minori compensi professionali, in quanto l'operatività dei progetti edilizi *“Aule Formative”* e *“Parco Fortezza”* è iniziata nel 2026.



Rinvia ai prospetti analitici e sintetici già trasmessi ai soci le ulteriori differenze emerse.

Conclude sul punto informando che il Sindaco unico ha effettuato i controlli di coerenza rispetto al budget, con riscontro analitico delle singole voci di spesa, senza formulare rilievi.

Per il **punto 4**, il Dott. Riposati illustra sinteticamente il Piano Triennale Prevenzione Corruzione e Trasparenza per gli anni 2026-2028. Detto piano è stato adottato con determina dell'11 dicembre 2025 e pubblicato sul sito aziendale.

Per il **punto 5** il Dott. Riposati illustra sommariamente il bilancio consuntivo al 31.12.2025, che si chiude con un utile di esercizio pari ad euro 397.205,00 per il quale proporrà la destinazione a fondo di riserva straordinaria in considerazione degli investimenti che sono stati avviati, salvo diversa indicazione dei soci.

Viene quindi illustrato il bilancio, con un sintetico commento delle principali voci.

Interviene il Segretario generale facendo presente che la Camera di commercio proporrà la destinazione dell'utile di esercizio a dividendo dei soci.

Inoltre, fa presente all'Amministratore unico che possa essere valutate anche le seguenti operazioni sul patrimonio netto, prevedendo un rafforzamento della voce Capitale sociale destinando ad essa la maggior parte della riserva di rivalutazione e di verificare un'eventuale distribuzione tra i soci di un importo rilevante della riserva straordinaria, tenendo, ovviamente, conto dei flussi finanziari prospettati per le operazioni che saranno successivamente illustrate.

Il Dott. Riposati, anche alla luce delle decisioni che saranno prese in sede assembleare, presenterà una proposta ai soci su quanto richiesto.

Per il **punto 6**, il Dott. Riposati informa che

il progetto di ristrutturazione denominato "Parco Fortezza" è stato suddiviso in due lotti, rispettivamente denominati lotto "1" e lotto "2". La società ha deciso da tempo di realizzare il lotto 1, in quanto il lotto 2 necessita di accordi tra altri soggetti non dipendenti dalla volontà della Porto Immobiliare.

Il lotto 1 prevede tuttavia una variante progettuale con o senza punto ristoro, in conseguenza dell'esito dell'ultima conferenza di servizi, svoltasi nell'estate 2024, nel corso della quale l'autorizzazione era stata concessa limitatamente alla realizzazione di un punto ristoro amovibile. In ragione di tale esito, era stato conseguentemente deliberato di procedere con la pubblicazione del bando di gara per la realizzazione del lotto 1 senza punto ristoro, in attesa di ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative per la realizzazione del predetto punto ristoro in forma non amovibile, e dunque definitiva.



Successivamente, alla fine dell'autunno 2025, quando l'iter del bando di gara era già stato avviato, è stato chiarito con gli enti competenti — segnatamente Comune e Soprintendenza — che il punto ristoro ricompreso nel lotto 1 può essere autorizzato in forma stabile, risultando compatibile con i parametri autorizzativi nel frattempo condivisi tra i suddetti enti, anche con riferimento all'ambito portuale nel quale ricade l'opera in oggetto.

Illustra, pertanto, ai componenti di Giunta i nuovi piani economico, finanziario e degli investimenti relativi al lotto 1, comprensivi della variante che prevede la realizzazione del punto ristoro. Dall'esame dei predetti piani risulta una sostanziale fattibilità dell'operazione di realizzazione del lotto 1 anche con il punto ristoro, nonché con le deliberate aule formative. Il Segretario generale interviene sul punto per fare presente che si potrebbe delineare una situazione di incertezza con riferimento alla gestione delle attività commerciali attualmente svolte al piano primo della Fortezza Vecchia, affidate dall'ADSPMITS ad altro gestore. L'ente detiene infatti la gestione del monumento cittadino sulla base di un atto concessorio prossimo alla scadenza, circostanza che rende opportuno valutare con attenzione le possibili evoluzioni del quadro gestionale complessivo dell'area.

Riprende la parola il Dott. Riposati per condividere l'osservazione del Segretario generale. In effetti, prosegue, in tale contesto, l'eventuale affidamento del punto ristoro previsto nel lotto 1 della Porto Immobiliare ad un soggetto operatore distinto da quello attualmente attivo presso il piano primo della Fortezza Vecchia — e quindi potenzialmente in concorrenza con quest'ultimo nello svolgimento di attività analoghe e senza conoscere le intenzioni e conseguenti determinazioni degli enti - potrebbe determinare una situazione di compresenza di gestioni non coordinate, con possibili riflessi sul piano dell'equilibrio concorrenziale, della qualità complessiva dei servizi offerti al pubblico e della gestione e manutenzione delle superfici e degli spazi interessati.

Il punto ristoro della Porto Immobiliare, infatti, comprenderebbe non soltanto gli spazi strettamente connessi alla struttura, ma anche le aree ottenute in concessione, comprensive di specchi acquee e banchine, prospicienti il ponte di Santa Trinita e il quartiere La Venezia, con conseguente ampliamento dell'ambito operativo e delle responsabilità gestionali.



Il Segretario generale, alla luce di tali elementi, fa rilevare come un eventuale affidamento della gestione del punto ristoro in assenza di un quadro progettuale e gestionale condiviso tra i diversi enti coinvolti — in particolare tra i soci della Porto Immobiliare (CCIAA Maremma e Tirreno e ADSPMTS) e gli enti partecipanti agli accordi relativi alla gestione della vicina Fortezza Vecchia (di nuovo CCIAA Maremma e Tirreno, ADSPMTS e in aggiunta Comune di Livorno in quanto nuovo proprietario della Fortezza Vecchia, prima demaniale, porzione del piano terra escluso) — potrebbe non favorire una visione integrata e di lungo periodo per la valorizzazione dell'intero compendio.

Interviene il Presidente Breda affermando che ritiene opportuno, a questo punto, che le scelte relative alla gestione delle nuove attività siano valutate nell'ambito di un confronto coordinato tra i soggetti istituzionali interessati, al fine di garantire coerenza progettuale, sostenibilità gestionale e un adeguato livello qualitativo dei servizi offerti nell'area.

Al termine, il Presidente ringrazia l'amministratore unico Dott. Lorenzo Riposati della esaustiva esposizione e il Dott. Riposati lascia la riunione.

Per il **punto 7** il Presidente informa che l'Amministratore Unico, Dott. Riposati, giunge a scadenza del mandato con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2025, e ricorda che ai sensi dell'art. 7 dello Statuto la società Porto Immobiliare S.r.l. *“è amministrata da un Amministratore unico, anche non socio, o da un Consiglio di Amministrazione, composto anche da non soci, secondo la deliberazione dell'assemblea.”*... *“In caso di nomina di un Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2468, comma 3, c.c.:*

- *l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente del consiglio stesso, nonché di revocare, in qualunque momento e per qualsiasi causa, il componente che essa stessa ha nominato;*
- *la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente del consiglio stesso, nonché di revocare, in qualunque momento e per qualsiasi causa, il componente che essa stessa ha nominato. Gli aventi diritto indicati nel comma precedente (gli “Aventi diritto”) devono effettuare le nomine di rispettiva competenza esclusivamente nell'assemblea convocata per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e prima che l'assemblea deliberi la nomina degli altri componenti. Alla nomina del componente del Consiglio di Amministrazione cui non abbia provveduto uno degli Aventi diritto secondo le modalità stabilite nel comma precedente provvede l'assemblea mentre nomina gli altri.”.*



Prende la parola il Presidente Breda, il quale fa presente che, nell'ambito degli accordi istituzionali, possa essere il socio Camera di commercio a proporre il nominativo che ricoprirà la carica di Amministratore unico della Società e, pertanto, propone alla Giunta di confermare il Dott. Riposati, in considerazione dell'eccellente lavoro svolto finora, per le sue competenze professionali, la passione che dedica alla gestione e valorizzazione dei beni societari e, infine, anche per dare continuità ai progetti avviati fino ad oggi.

Infine, per quanto riguarda il compenso, di confermare l'attuale compenso, anche in considerazione delle norme in tema di società a controllo pubblico

Per il **punto 8** il Presidente informa che l'Organo di controllo giunge a scadenza del mandato con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2025 e ricorda le prescrizioni di cui all'art. 17 dello Statuto Societario: *“Finché la Società è a partecipazione pubblica è sempre obbligatoria la nomina di un Organo di Controllo, con funzioni anche di revisione legale dei conti.*

L'Organo di controllo può essere costituito o da un solo componente (“Sindaco Unico”) oppure da tre componenti (“Collegio Sindacale”). In caso di nomina del Collegio Sindacale devono anche essere nominati due componenti supplenti. Tanto il Sindaco Unico quanto i componenti effettivi e supplenti del Collegio Sindacale devono essere scelti fra revisori legali iscritti nell'apposito registro. Ai sensi dell'art. 2468, comma 3, c.c.:

- l'Autorità di sistema portuale del Mar Tirreno Settentrionale, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente effettivo ed uno supplente del Collegio Sindacale;

- la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, finché sarà socia, avrà diritto di nominare autonomamente un componente effettivo ed uno supplente del Collegio Sindacale.

Gli aventi diritto indicati nel comma precedente (gli “Aventi diritto”) devono effettuare le nomine di rispettiva competenza esclusivamente nell'assemblea convocata per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale e prima che l'assemblea deliberi la nomina degli altri componenti. Alla nomina del componente del Collegio Sindacale cui non abbia provveduto uno degli Aventi diritto secondo le modalità stabilite nel comma precedente provvede l'assemblea mentre nomina gli altri.”

Il Presidente, sul punto, fa presente che, per accordo istituzionale, sarà il socio di maggioranza a proporre il nominativo che ricoprirà la carica di revisore unico della società, auspicando che nella scelta sia rispettato il principio dell'alternanza dei generi, così come previsto dalle politiche di genere adottate da questa Amministrazione.



Infine, per quanto riguarda il compenso, di confermare l'attuale compenso, anche in considerazione delle norme in tema di società a controllo pubblico

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

D E L I B E R A

- 1) di prendere atto delle varie informative fornite sui vari argomenti, rispettivamente ai punti 1, 2, 3, 4, dell'o.d.g.;
- 2) in relazione al punto 5 all'o.d.g., di approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2025 e di proporre la ripartizione ai soci dell'utile di esercizio;
- 3) in relazione al punto 6 all'o.d.g., stante la situazione di incertezza legata all'aspetto gestorio delle attività esercitate al piano della Fortezza Vecchia, attività legate a quelle in futuro gestibili con il punto ristoro realizzabile dalla Porto Immobiliare, propone di rinviare la decisione ad una prossima assemblea dei soci appositamente da convocare;
- 4) in relazione al punto 7 all'o.d.g., di proporre la conferma del Dott. Lorenzo Riposati in qualità di Amministratore unico della Società, in considerazione dell'eccellente lavoro finora svolto e di confermare l'importo del compenso ad euro 20.000,00;
- 5) in relazione al punto 8 all'o.d.g., di conformarsi alla proposta del socio Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale, richiedendo preventivamente di avanzare una proposta che tenga conto dei principi in tema di parità di genere nella scelta da effettuare e di confermare l'importo del compenso ad euro 6.500,00;



- 6) 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)