



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 rapp.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 18 GIUGNO 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 18 Giugno 2026, ore 11.30 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1. Delibera inerente la variante del Progetto Aule Formative per il collegamento di ulteriori spazi ad uso ufficio da locare ad ADSPMTS.*
- 2. Delibera inerente la variante del Progetto Parco Fortezza Lotto 1 per punto Ristoro.*
- 3. Delibera inerente la presa in custodia, la valorizzazione e il restauro di due cannoni di ADSPMTS.*
- 4. Delibera inerente la convenzione per l'avvalimento con ADSPMTS.*
- 5. Esame e definizione degli indirizzi della Società relativi al progetto di valorizzazione dei Fossi Medicei.*
- 6. Informative varie*
 - a. Incontro con SINLOC per ipotesi progettuali relativi al Silos 1962.*
 - b. Valutazioni preliminari per la futura gestione del Parco Fortezza.*
 - c. Informativa su piano di rientro Moby spa.*

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 informa che è intenzione dell'ADSPMTS di prendere in locazione gli uffici posti al piano primo del Terminal Crociere, locati da ultimo alla società Compagnia Italiana di Navigazione s.p.a. e disdettati con decorrenza 31 dicembre 2025. Vengono quindi illustrate le planimetrie con lo stato di progetto e il capitolato delle spese per



i lavori di ripristino dei locali, di adeguamento degli impianti vetusti e di collegamento agli spazi destinati al costruendo centro formativo, da dare sempre in locazione al predetto ente. I lavori, considerando il programmato collegamento con le aule formative, verrebbero eseguiti dall'impresa aggiudicataria dei lavori per la realizzazione del predetto investimento.

Per il **punto 2** il Dott. Riposati informa che i lavori per l'esecuzione del lotto 1 del Parco Fortezza stanno proseguendo. Considerate la scadenza prevista dei lavori, fine luglio 2027, e visti i tempi necessari per l'iter burocratico necessario per ottenere l'eventuale autorizzazione alla realizzazione del punto Ristoro, propone di deliberare in merito. Vengono quindi illustrati il prospetto finanziario e il prospetto degli investimenti, aggiornati con le varianti di cui al precedente punto 1 e con quelle relative al punto Ristoro.

Per il **punto 3** il Dott. Riposati informa che è stata chiesta da ADSPMETS la disponibilità a custodire, presso un'area inutilizzata del Silos, due cannoni antichi e alcuni argani storici, di proprietà dell'ADSPMETS e finora dislocati presso il c.d. Bacino Piccolo, posto tra il canale dei Francesi e la Darsena Nuova. A seguito di successive interlocuzioni con ADSPMETS, è stata quindi ipotizzata la collocazione del predetto materiale presso il costruendo Parco Fortezza, per la durata della concessione demaniale rilasciata da ADSPMETS alla Porto Immobiliare e relativa ad una porzione degli specchi acquei già in concessione al Circolo Fortezza Vecchia e del nascente specchio acqueo che circonda la Fortezza Vecchia. Il materiale sarebbe concesso a titolo di comodato gratuito da ADSPMETS alla Porto Immobiliare, la quale si accollerebbe gli oneri di restauro conservativo e la manutenzione nel corso della concessione. Il Dott. Riposati conclude dicendo che a fronte di una spesa modesta, si effettuerebbe un allestimento senza oneri ulteriori in linea con il contesto storico della Fortezza Vecchia, consentendo un risparmio per eventuali elementi di arredo che andrebbero eventualmente previsti.

Per il **punto 4** il Dott. Riposati informa che si è ravvisata in passato la sussistenza di obiettivi istituzionali comuni tra ADSPMETS e Porto Immobiliare, finalizzati alla realizzazione e gestione efficiente di interventi, attività e programmi di natura tecnica, amministrativa, giuridica e infrastrutturale. Il Dott. Riposati ritiene, pertanto, opportuno, per il perseguimento delle predette finalità, proporre forme di cooperazione istituzionale mediante l'utilizzo temporaneo di personale tecnico specialistico dell'ADSPMETS, nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza, economicità, buon andamento dell'azione amministrativa e ottimizzazione delle risorse pubbliche. La proposta consiste nel proporre la stipula di una



convenzione ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990, che prevede la possibilità di accordi di cooperazione tra soggetti pubblici e/o operanti per finalità pubblicistiche.

Per il **punto 5** il Dott. Riposati informa che nel mese di gennaio ci sono state alcune interlocuzioni informali con il Presidente di ADSPMITS e con il Comune di Livorno, per addivenire ad una soluzione condivisa in merito alla gestione del perimetro dei Fossi Medicei. L'ipotesi individuata sarebbe quella di assegnare in concessione ad una società a partecipazione pubblica l'intero circuito dei Fossi, comprensivo degli scalandroni. Il Dott. Riposati aggiunge inoltre che – su incarico di ADSPMITS – ha elaborato - con l'ausilio di personale della sezione Demanio del predetto ente - un piano di impresa, composto di parte storica, aspetti giuridici, rendering e piani economico e finanziario.

Il Dott. Riposati presenta l'ipotesi di coinvolgimento della Porto Immobiliare nella gestione dei fossi, sottolineando la necessità di un piano di impresa con un adeguamento delle tariffe dei posti barca da 180 euro a circa 600 euro per garantire la sostenibilità economica.

Il progetto prevede il ricorso al patrimonio destinato a uno specifico affare, ma l'idea incontra la forte opposizione del Segretario generale Pierluigi Giuntoli, il quale solleva dubbi sulla fattibilità giuridica per le società a responsabilità limitata di ricorrere allo strumento del patrimonio destinato, oltre ad avere perplessità in merito alle finalità (oggetto sociale) per cui Porto Immobiliare era stata istituita e del Presidente Breda, dei componenti di Giunta Francesca Marcucci e Maurizio Serini, i quali sollevano dubbi sui rischi normativi legati alla sicurezza, sulla scarsa sostenibilità economica e sulla complessità gestionale, suggerendo che tale competenza dovrebbe rimanere in capo a società in house del Comune o dell'Autorità Portuale.

Per il **punto 6** il Dott. Riposati informa i soci che nel mese di maggio ha incontrato alcuni membri dello staff di Sinloc, Gruppo di consulenza ed investimento che promuove lo sviluppo di infrastrutture locali. L'incontro – svolto con la finalità di acquisire informazioni su possibili forme di project financing per la demolizione del Silos 1962 e la rifunzionalizzazione dell'area. In vista dell'avvio dei lavori, si rende necessario avviare una valutazione delle possibili modalità di gestione del futuro Parco Fortezza, costituito dalle banchine e dagli specchi acquei in concessione, nonché dai piazzali di proprietà di Porto Immobiliare e dal relativo punto di ristoro.

Inoltre, sottolinea l'opportunità di individuare modelli gestionali idonei a garantire, da un lato, la sostenibilità economica e la redditività dell'investimento e, dall'altro, il mantenimento del decoro, della sicurezza e della piena fruibilità dell'area una volta aperta alla cittadinanza.



Evidenzia come lo specchio acqueo in concessione possa rappresentare un elemento strategico per il rilancio del circuito dei fossi cittadini, nonché un nodo di interscambio tra gli utenti dei servizi di trasporto marittimo, i passeggeri delle crociere e il centro urbano.

A tal fine, il Dott. Riposati ritiene fondamentale valutare l'affidamento della gestione a operatori economici, anche costituiti in forma di associazione temporanea di imprese, dotati di personale qualificato e di competenze multidisciplinari, in grado di integrare servizi quali il trasporto pubblico via acqua, l'attività di informazione e accoglienza turistica e la valorizzazione culturale dell'area.

Comunica infine che saranno approfondite e analizzate le diverse opzioni gestionali, comprese eventuali forme di partenariato pubblico-privato, anche alla luce di possibili opzioni, non vincolanti per la Porto Immobiliare, che dovessero emergere in sede di confronto (tavolo permanente) promosso dal Comune di Livorno e finalizzato alla valorizzazione della Fortezza Vecchia.

Infine, informa che il piano di rientro con Moby è in corso di esecuzione. Alla data odierna è stata pagata la prima rata del piano di rientro e le fatture successivamente emesse alla data del 1° maggio 2026

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) per quanto riguarda il punto 1 all'odg, di autorizzare la variante del Progetto Aule Formative per il collegamento di ulteriori spazi ad uso ufficio da locare ad ADSPMTS;
- 2) per quanto riguarda il punto 2 all'odg di autorizzare la richiesta di avvio della Conferenza dei Servizi, rinviando ad una successiva fase di valutazione il piano degli investimenti, il piano finanziario e l'inizio dei lavori;
- 3) per quanto riguarda il punto 3 all'odg di autorizzare la presa in custodia dei due cannoni, proponendo l'onere del restauro a carico dell'ADSPMTS;
- 4) per quanto riguarda il punto 4 all'odg di autorizzare la stipula con ADSPMTS di una convenzione, che disciplini i rapporti tra le Parti ai fini della cooperazione tecnico-operativa, mediante l'utilizzo temporaneo di personale specialistico dell'ADSPMTS a supporto delle attività di interesse comune;
- 5) per quanto riguarda il punto 5 all'odg, di non condividere e, quindi, di esprimere parere contrario al progetto presentato per le motivazioni espresse in narrativa;
- 6) per quanto riguarda il punto 6 di prendere atto delle varie informative riservandosi di valutare successivamente eventuali proposte operative;
- 7) 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)