



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
MATTEO VALORI	“ “ “ “	Turismo

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

GIOVANNI LAVIOSA E MAURIZIO SERINI.

Assiste la Dott.ssa Orietta Maizza, 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 DEL 18 SETTEMBRE 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 18 Settembre 2025, ore 11.00 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1. Informativa in merito alla verifica del rispetto dei parametri aziendali – con riferimento al bilancio al 30 giugno 2025 – previsti nella Relazione sul governo societario.*
- 2. Informativa in merito al budget per l'anno 2026.*
- 3. Delibera inerente la stipula di un protocollo d'intesa per la locazione a favore di ADSPMTS di spazi ad uso aule formative e delibera inerente il progetto di relativa realizzazione.*
- 4. Delibera inerente la richiesta di un finanziamento.*
- 5. Informativa inerente il progetto Parco Fortezza.*
- 6. Informativa in merito all'individuazione della soluzione più idonea tra quelle consentite dalle leggi in materia per il recupero e il riutilizzo dell'immobile denominato "ex silos 1962".*
- 7. Varie ed eventuali.*

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 il prospetto relativo al controllo del rispetto dei parametri societari, con riferimento alla situazione economico-patrimoniale al 30 giugno 2025. Dalla disamina dei dati emerge il pieno rispetto di tutti i parametri previsti, a conferma della solidità economico-finanziaria della Società. Il relatore conferma pertanto lo stato di



buona salute della Società e l'assenza di elementi che possano far presagire situazioni di rischio d'impresa.

Vengono quindi riepilogati i valori di sintesi, distinti nei prospetti denominati Stato Patrimoniale, Conto Economico e Indici di bilanci a conferma della situazione sana della società.

Per il punto 2 all'ordine del giorno, il Dott. Riposati illustra il budget economico per l'anno 2026, con le indicazioni di seguito dettagliate:

Ricavi:

- Base di calcolo: i ricavi previsti per il 2026 sono stati stimati considerando i contratti di locazione attivi al 31 dicembre 2025.
- Incrementi previsti:
Rivalutazione ISTAT dei canoni di locazione.
Nuove entrate derivanti dalla locazione delle aule formative, partire dal quarto trimestre del 2026.
- Esclusioni: non sono stati considerati eventuali ricavi derivanti dai progetti Parco Fortezza e Cold Ironing, in quanto tali iniziative sono ancora in fase di avvio o esecuzione e quindi caratterizzate da incertezza.

Costi

- Criterio generale: i costi sono stati stimati sulla base della media dell'andamento storico degli ultimi tre anni.
- Eccezioni (ovvero possibili incrementi di costo) legate all'avvio, anche solo parziale, dei progetti sopra citati (Parco Fortezza e Cold Ironing). In particolare: Compensi professionali di natura tecnica, le Spese di pubblicità legale, le Spese per formazione, redazione bandi di gara e normativa ANAC, gli Ammortamenti.

I dati evidenziati confermano ancora una volta che la gestione della società si mantiene stabile e performante in linea con i programmi indicati e porterà ancora una chiusura molto positiva dell'esercizio in corso.

Per il punto 3 all'ordine del giorno, relativo alla delibera delle aule formative, il Dott. Riposati ricorda ai componenti di Giunta che il progetto esecutivo era stato predisposto dai tecnici appositamente incaricati nel mese di settembre 2024, a seguito anche di esito positivo della Conferenza di Servizi appositamente convocata. Nell'assemblea dei soci di dicembre 2024



era stata quindi rinviata la delibera di avvio dei lavori, concordando unanimemente di effettuare ulteriori considerazioni sulle modalità di utilizzo dei nuovi spazi. Il Dott. Riposati ha quindi concordato con gli uffici di ADSPMTS di concedere in locazione esclusiva il realizzando spazio formativo, inquadrandolo contrattualmente come un'appendice all'attuale contratto di locazione in essere tra la Porto Immobiliare e ADSPMTS per gli uffici presso il Terminal Crociere. Provvede quindi ad illustrare i punti principali della bozza di protocollo di intesa, da cui emerge, sinteticamente che:

- la durata fino al 31/10/2029, ossia fino alla scadenza del primo sessennio del contratto di locazione per gli uffici del Terminal, durata ulteriormente prorogabile di sei anni in sei anni, saldo disdetta da parte del locatario;
- il canone di locazione per gli spazi aggiuntivi euro 50.000,00 esenti iva ex art.10 dpr 633/1972;
- l'utilizzo esclusivo da parte di ADSPMTS, salva la possibilità di usufruire delle stesse da parte di CCIAA e Porto Immobiliare, previa richiesta e subordinatamente alle esigenze del locatario ADSPMTS;
- arredamento delle due aule a cura di ADSPMTS;
- utenze intestate ad ADSPMTS.

Il Dott. Riposati illustra quindi la versione aggiornata del computo metrico relativo al progetto aule formative, da realizzarsi all'interno del Terminal Crociere. Viene inoltre esaminato il piano economico e finanziario aggiornato.

Il Dott. Riposati propone di realizzare l'investimento, subordinatamente al rilascio del protocollo d'intesa con ADSPMTS per la gestione delle aule formative, nei termini sopra indicati.

Per il punto 4 all'ordine del giorno, il Dott. Riposati informa in merito al Parco Fortezza. Illustra il computo metrico, da cui risulta un investimento complessivo di euro 2.500.081,40, di cui euro 60.783,71 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso, precisando che la predetta somma complessiva al momento non prevede la realizzazione del punto ristoro, anche se indicato nel piano economico-finanziario per l'anno 2027, subordinatamente al rilascio delle autorizzazioni amministrative.

Inoltre, lo scorso 5 agosto è stato pubblicato sulla piattaforma telematica START l'Avviso di indagine di mercato per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione dell'area portuale antistante



la Fortezza Vecchia. L'avviso è stato finalizzato all'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d), del Codice degli Appalti.

Lo scorso 27 agosto è scaduto il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, a seguito del quale sono pervenute trenta candidature. La commissione di gara ha proceduto alla verifica dei requisiti, ammettendo undici aziende e escludendo le restanti per il mancato rispetto dei criteri stabiliti. Le imprese ammesse sono state successivamente invitate, tramite la piattaforma telematica START, a presentare la propria offerta entro il prossimo 30 settembre.

Il relatore, con riferimento a quanto già deliberato nella precedente assemblea dei soci, ricorda che sono stati esclusi dal "Lotto 1" i lavori relativi alla realizzazione del punto ristoro, in quanto gli strumenti urbanistici attualmente vigenti consentono unicamente la realizzazione di strutture amovibili e non permanenti.

Il Dott. Riposati informa che in data 28 luglio u.s. il Comune di Livorno ha approvato il nuovo Piano Operativo Comunale (POC), strumento urbanistico che disciplina gli interventi edilizi e urbanistici sia in aree edificate che libere. Con l'approvazione del POC, cessa la vigenza della deroga che in precedenza consentiva, nell'ambito dell'area portuale, interventi di ampliamento e innalzamento basati sul Piano Regolatore Generale.

Il nuovo POC introduce significative limitazioni per gli interventi nel territorio portuale, che viene ora interamente assoggettato a tutela paesaggistica, con la conseguente necessità del parere favorevole della Soprintendenza per qualsiasi intervento edilizio. Inoltre, il POC recepisce i dettami del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza paesaggistica (approvato nel 2015), il quale stabilisce un vincolo estensivo sull'intero territorio costiero e limita al 10% massimo l'ampliamento degli edifici esistenti (infrastrutture, capannoni, magazzini, ecc.).

Per tale motivo, la realizzazione del punto ristoro, ubicato in una superficie di proprietà di Porto Immobiliare ma situato in un quadrante portuale soggetto a tutela, è stata autorizzata in sede di Conferenza di Servizi esclusivamente come struttura provvisoria.

In considerazione dell'incertezza normativa e amministrativa, Porto Immobiliare ha deciso di procedere alla sola realizzazione degli impianti sotterranei del punto ristoro, rinviando la costruzione della struttura in attesa della definizione dell'iter autorizzativo che consenta l'edificazione di una struttura fissa e permanente.



L'Amministratore Unico segnala, inoltre, che il Comune di Livorno sta investendo risorse significative sulla Fortezza Vecchia e che, pertanto, potrebbe configurarsi un interesse comune tra l'Amministrazione Comunale e Porto Immobiliare al fine di risolvere congiuntamente la questione con la Soprintendenza.

A seguito di interlocuzioni informali con l'Amministrazione Comunale, si evidenzia la possibilità, una volta che il POC sarà pubblicato in Gazzetta Ufficiale, di presentare una "scheda progetto" per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione della struttura fissa del punto ristoro.

Infine, conclude il Dott. Riposati, a prescindere dalla problematica relativa al punto ristoro, una volta individuata l'impresa aggiudicataria, sarà consegnata l'area di cantiere per l'esecuzione dei lavori del Lotto 1, i quali avranno una durata massima prevista di 18 mesi.

La realizzazione del punto ristoro, compresa nel Lotto 1 e prevista nel 2027, sarà subordinata all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni amministrative.

Per il punto 5 il Dott. Riposati illustra il piano degli investimenti, il piano economico e il piano finanziario, elaborati sulla base delle ipotesi deliberate relative alla realizzazione delle aule formative e del lotto 1 del Parco Fortezza.

Il piano finanziario, predisposto – come gli altri prospetti – per il periodo 2025-2035, prevede:

- un utilizzo totale delle attuali giacenze liquide;
- un fabbisogno finanziario aggiuntivo stimato in euro 330.000 per il biennio 2026-2027.

Successivamente, la redditività della gestione economica e la conseguente posizione finanziaria sono previste in una crescita tale da consentire:

- il ripristino delle giacenze attive;
- l'assenza di necessità di ulteriori finanziamenti nel periodo successivo;
- il conseguente rimborso del finanziamento transitorio ottenuto.

Ciò premesso, il Dott. Riposati chiederà in assemblea di essere autorizzato a richiedere un finanziamento per euro 500.000, nel periodo e per la durata che dovesse rendersi necessaria, verificando le condizioni di mercato e, in tal caso, anche proporre di richiedere un finanziamento fruttifero ai soci che potrebbe essere remunerativo e vantaggioso sia per i soci che per la società.



Per il punto 6 all'ordine del giorno, il Dott. Riposati informa che in esecuzione anche del protocollo d'intesa stipulato con ADSPMTS per il cold ironing, che prevede all'articolo 3 che *“La Società Porto Immobiliare S.r.l. si impegna a presentare un progetto di riqualificazione dei piani superiori del silo”* è stata fatta un'indagine preliminare sugli strumenti utilizzabili per una progettazione complessa che l'intervento potrebbe richiedere.

Le possibilità sono varie:

1. concorsi di idee, che mirano a raccogliere proposte preliminari da sviluppare successivamente;
2. concorsi di progettazione, che richiedono un livello di approfondimento corrispondente al piano di fattibilità tecnico-economica e devono essere remunerati;
3. dialoghi competitivi, che partono dalla indicazione di esigenze e richiedono in una prima fase una soluzione non solo in termini di progettazione dei lavori ma anche per la successiva fase gestionale. In questa ipotesi il committente apre un dialogo con la o le imprese che hanno presentato le soluzioni prescelte al fine di renderle pienamente conformi alle proprie esigenze e poi le mette a gara;
4. avvisi di sollecitazione per avviare un partenariato pubblico privato.

Per il punto 7 all'ordine del giorno, il Dott. Riposati informa che a seguito pubblicazione sul quotidiano Il Tirreno del 10 agosto u.s., è apparsa la notizia su alcuni quotidiani nazionali e su reti regionali e nazionali, circa la volontà della società di realizzare un'installazione artistica nel costruendo spazio del Parco Fortezza. Pertanto, anche sentiti i soci, il Dott. Riposati ha risposto dicendo che non vi sono atti deliberativi o progettuali concreti e che, in realtà, l'assemblea dei soci aveva già respinto l'ipotesi prospettata.

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 dell'o.d.g.;
- 2) in merito al punto 3 dell'o.d.g. di approvare la stipula di un protocollo d'intesa per la locazione a favore di ADSPMTS di spazi ad uso aule formative e delibera inerente il progetto di relativa realizzazione subordinatamente al rilascio del protocollo d'intesa con ADSPMTS per la gestione delle aule formative, nei termini indicati in premessa.
- 3) in merito al punto 4 dell'o.d.g. di prendere atto degli aggiornamenti in merito ai lavori per la realizzazione del Parco Fortezza condividendone le azioni fino ad oggi effettuate dall'amministratore unico;
- 4) in merito al punto 5 dell'o.d.g. di approvare che l'amministratore richieda a più soggetti finanziari le condizioni economiche per l'ottenimento di un finanziamento di Euro 500.000, che sarà successivamente valutato anche in prospettiva di un possibile finanziamento soci;
- 5) in merito al punto 6 dell'o.d.g. di condividere le soluzioni prospettate dall'amministratore unico per il recupero e l'utilizzo dell'immobile denominato "ex silos 1962" e da valutare successivamente dopo ulteriori approfondimenti;
- 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)