



ESTRATTO DELL'ADUNANZA DELLA GIUNTA CAMERALE IN DATA

13/07/2021

Risultano presenti alla riunione i seguenti Membri della Giunta camerale Sigg.:

ALBERTO RICCI	in rappr.za del sett.	Industria - Vicepresidente
ANNA LANDINI	“ “	“ Commercio
OTTORINO LOLINI	“ “	“ Servizi alle Imprese
MAURIZIO SERINI	“ “	“ Artigianato
ENRICO RABAZZI	“ “	“ Agricoltura

Risultano assenti alla riunione i Membri della Giunta camerale Sigg.:

PIER FERRUCCIO LUCHERONI, DIEGO NOCENTI.

Risulta altresì assente alla presente delibera la Sig.ra: GLORIA DARI

* * *

Assiste il Dott. Francesco Puliti, Membro del Collegio dei Revisori dei conti. Sono assenti il Dott. Lamberto Romani e la Dott.ssa Gabriella Consani, rispettivamente Presidente e membro del Collegio medesimo.

Presiede la riunione il Presidente della Camera di Commercio Riccardo Breda. Assiste il Segretario Generale Pierluigi Giuntoli, coadiuvato dal Vice Segretario Generale Alessandro Gennari, dal Dirigente dell'Area III Michele Lombardi e dalla Responsabile dell'Ufficio di Segreteria Generale dott.ssa Alessandra Coacci.

* * *



DELIBERA N. 74: PORTO IMMOBILIARE S.R.L.: ASSEMBLEA ORDINARIA SOCI, AGGIORNAMENTI E DELIBERAZIONI.

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 dell'Alto Tirreno per il restante 72,18%, ha convocato l'assemblea dei soci per il giorno 15 luglio p.v., ore 10,00 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

“ 1. Autorizzazione alla presentazione di una manifestazione di interesse per una concessione demaniale relativa alle banchine confinanti con il Piazzale Nord prospiciente la Fortezza Vecchia.

2. Autorizzazione a richiedere la demolizione della cabina ex Enel e dell'annesso locale.

3. Autorizzazione a realizzare un'area di accesso pedonale al Silos con conseguente assegnazione di parte di un'area di parcheggio a Porto di Livorno 2000 S.r.l., Toremar S.p.a., Moby S.p.a. ed eventuali altri locatari di posti auto.

4. Informativa in merito all'inaugurazione del Silos Granario svoltasi nei giorni 18-20 giugno 2021.

5. Comunicazioni varie dell'Amministratore Unico:

a. Causa Santuccio Luana per cessione quote Ra.Ri S.r.l.;

b. Azione esecutiva Bruno Crocchi;

c. Azione di regresso credito Bruno Lenzi verso ADSP MTS.”

Il Presidente informa che la società ha preventivamente inoltrato alla Camera di Commercio i documenti relativi ai diversi punti all'ordine del giorno dell'assemblea, che sono allegati e parte integrante della presente delibera e che sono stati messi a disposizione dei componenti la Giunta camerale nell'apposita area del sito camerale a loro riservata.

Il Presidente dunque invita a collegarsi alla riunione l'Amministratore Unico della società, il Dott. Lorenzo Riposati, per presentare agli uditori 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 dettagliatamente tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea del 15 luglio p.v. .

In particolare, per quanto attiene al **1° argomento** illustra il progetto denominato “*Parco Fortezza*”, relativo alla riqualificazione e alla messa a reddito della superficie di proprietà della Porto Immobiliare, prospiciente il lato Nord della Fortezza Vecchia ed attualmente non utilizzata. Detto progetto, in attesa del completamento dell'iter di approvazione del Piano Regolatore Portuale, potrebbe costituire un progetto pilota per la riorganizzazione delle aree portuali che interessano in particolare l'area passeggeri. Tale progetto, oltre che valorizzare una superficie inutilizzata dal 2016 e di fatto inaccessibile, potrebbe rappresentare un esempio di valorizzazione del patrimonio storico del porto e di razionalizzazione delle funzioni urbane e portuali nell'area di interfaccia con la città. Inoltre favorirebbe l'integrazione del Silos Granario e di tutta l'area del Terminal Crociere con la Fortezza Vecchia, che si pone, per la sua ubicazione e storia, come cardine del water-front cittadino, nonché landmark urbano di rilievo e centro della politica di integrazione porto-città. Un punto focale del progetto è rappresentato dalla concessione demaniale, attualmente data ad altro soggetto. Detta concessione scadrà il prossimo 31 dicembre 2021. Per la realizzazione del progetto si ritiene fondamentale che la concessione demaniale delle banchine, attualmente in uso ad un circolo privato, sia concessa alla Porto Immobiliare.

Il Dott. Riposati passa quindi a trattare gli altri argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea, informando i presenti che i **due successivi punti** saranno trattati unitariamente. Illustra dunque un progetto di realizzazione di un'area green prospiciente il Terminal Crociere, finalizzato alla valorizzazione del Silos mediante la riqualificazione dell'area adiacente al prospetto Sud-Est. Attualmente l'area è adibita a parcheggio auto e presenta – nelle sue prossimità - due fabbricati inagibili, con aspetto peraltro di elevato degrado. Quest'area pubblica, presente all'interno del porto passeggeri, può – grazie al progetto - assumere identità e valore come spazio nel quale la collettività si riconosca e si identifichi; essa costituirebbe la cerniera tra i punti di interesse del water-front portuale, cessando di essere un semplice spazio che da anni rimane privo di identità e soprattutto senza quella specifica funzione di pubblica utilità.

Tra gli obiettivi perseguiti dal progetto vi sono quindi:

- migliorare la qualità dell'ambiente con conseguente valorizzazione del fabbricato



Silos;

- valorizzare un ambito degradato composto da aree inaccessibili, causa presenza di fabbricati inagibili;
- far prevalere nettamente la percezione del Silos storico anni Venti e creare nuovo accesso pedonale al fabbricato;
- recuperare un'area, creando un nuovo spazio di attesa per il traffico passeggeri e relativi piazzali di imbarco.

Il progetto di realizzazione dell'area green è stato avviato in virtù di una disponibilità, comunicata verbalmente dall'Amministratore Delegato di Toremar spa e Porto di Livorno 2000 srl, a "liberare" l'attuale parcheggio uffici, ottenendo in cambio la porzione di parcheggio di proprietà e non concessa in locazione, ubicata nel parcheggio prospiciente. Detta porzione, secondo l'originario progetto della Porto Immobiliare, doveva costituire, stante l'indisponibilità all'epoca dell'attuale parcheggio ufficio, un corridoio di accesso per i Silos. La modifica del contratto avverrebbe peraltro alle seguenti condizioni:

- *senza oneri per i contraenti;
- *con durata annuale tacitamente rinnovabile;
- *con scadenza finale senza tacito rinnovo una volta giunti alla naturale scadenza di ciascun contratto di locazione attualmente in essere.

Il relatore passa quindi ad illustrare il capitolato di spesa relativo al progetto ed il cronoprogramma per la realizzazione dell'area green.

Per il **punto 4** all'ordine del giorno, il dott. Riposati informa che l'inaugurazione del Silos Granario del 18 giugno u.s. ha avuto un positivo riscontro da parte di Autorità, organi di stampa, rappresentanti dei soci pubblici e cittadini comuni. Nella serata inaugurale sono intervenuti oltre 220 persone, tra cui il Governatore della Regione Toscana Giani, il Sindaco di Livorno Salvetti. Nei giorni successivi hanno visitato il Silos ulteriori 300 persone e l'evento ha avuto un impatto mediatico molto positivo.

Per il **punto 5** all'ordine del giorno, l'Amministratore Unico informa che a seguito dell'udienza del 3 giugno u.s. il Giudice ha respinto le richieste istruttorie formulate da Santuccio e Galli e ha rinviato all'udienza del prossimo 30 settembre per la precisazione delle conclusioni. Al riguardo, ricorda che in bilancio, tra i fondi di riserva risulta un accantonamento economico - non tassabile in caso di utilizzo - pari ad euro 360.000. Detto fondo fu specificatamente costituito per coprire le potenziali perdite in caso di condanna



sfavorevole. Nell'augurata ipotesi di sentenza favorevole, e di sua definitività, detto fondo potrà essere liberato con conseguenti benefici sul conto economico.

In merito all'azione esecutiva promossa contro Bruno Crocchi ed avente per oggetto l'esecuzione dell'immobile detenuto dalla madre, il relatore informa che la procedura era stata sospesa fino al 30 giugno 2021, in virtù del provvedimento di portata generale (Decreto Legge 183/2020 che ha modificato l'art.54 ter, I comma, del Decreto Legge 18/2020) che ha sospeso tutte le azioni esecutive aventi per oggetto le abitazioni occupate dal debitore o dall'esecutato. L'abitazione del Crocchi è occupata dalla madre, titolare del diritto di usufrutto non opponibile alla Porto Immobiliare. In data 5 luglio è stata quindi spedita la notifica dell'atto di precetto contro il sig. Crocchi. La notifica è stata fatta anche alla sig.ra Pareti e alla sig.ra Ridolfi, rispettivamente moglie e madre del sig. Crocchi, perché formalmente intestatarie dell'immobile che sarà pignorato. Dopo 10 giorni da quando la notifica sarà giunta alle rispettive destinazioni, potrà essere eseguito il pignoramento immobiliare.

In merito all'azione di regresso verso Bruno Lenzi per un credito vantato da ADSP MTS, il relatore informa che a seguito interlocuzioni con l'ufficio legale di ADSP MTS, sarebbe necessario procedere con un atto formale di pignoramento. E' tuttavia da considerare che le spese legali di pignoramento andrebbero ad assorbire il credito vantato. Il relatore pertanto comunica che provvederà alla notifica tramite pec dell'intenzione di pignorare le suddette somme, senza ottenere un costoso atto di pignoramento. In caso di richiesta da parte di Bruno Lenzi a carico di ADSP MTS delle somme, la Porto Immobiliare valuterà se azionare conseguentemente un decreto ingiuntivo.

In merito alla situazione creditoria vantata nei confronti delle società locatarie, aumentata dopo la crisi per il Covid-19 con conseguente piano di rientro, il dott. Riposati informa quanto segue:

- Trumpy Tours srl – la società ha pagato regolarmente le 12 rate del piano di rientro e sta pagando le fatture correnti.
- Livorno City Sightseeing srl- la società ha pagato regolarmente le 12 rate del piano di rientro e sta pagando le fatture correnti.
- Toremar spa - la società ha pagato regolarmente le 12 rate del piano di rientro e sta pagando le fatture correnti.



- Porto di Livorno 2000 srl – la società ha pagato regolarmente le 12 rate del piano di rientro; alla data odierna tuttavia si riscontra un ritardo medio di tre mensilità. Sul punto il relatore informa che periodicamente vengono inviate le pec di sollecito, in cui si richiede il pagamento o comunque un piano di rientro;
- Moby spa – la società ha pagato alla data odierna le fatture correnti emesse dopo la domanda prenotativa di concordato, avvenuta in data 30 giugno 2020 e fino a quella di competenza del mese di giugno 2021. Le rate – il cui termine di pagamento scadeva dopo la predetta data – non sono state pagate. Il relatore informa che la società – in data 24 giugno 2021– è stata ammessa dal Tribunale di Milano alla procedura di concordato preventivo. L’adunanza dei creditori è stata fissata per il prossimo 20 dicembre 2021. Il relatore rammenta che in sede di approvazione del bilancio 2020 l’intero credito vantato nei confronti di Moby spa prima della domanda prenotativa di concordato è stato interamente svalutato, mediante creazione di un apposito fondo.
- Compagnia Italiana di Navigazione spa – la società ha pagato alla data odierna le fatture correnti emesse dopo la domanda prenotativa di concordato e fino a competenza febbraio 2021, avvenuta in data 30 giugno 2020. Le rate – il cui termine di pagamento scadeva dopo la predetta data – non sono state pagate. Il Dott. Riposati informa che la società – in data 24 giugno 2021– è stata ammessa dal Tribunale di Milano alla procedura di concordato preventivo. L’adunanza dei creditori è stata fissata per il prossimo 20 dicembre 2021. In sede di approvazione del bilancio 2020 l’intero credito vantato nei confronti di Moby spa prima della domanda prenotativa di concordato è stato interamente svalutato, mediante creazione di un apposito fondo.

Il Relatore illustra quindi un progetto di demolizione del Silos, e quello di recupero dei due silos, finalizzati a realizzare un centro servizi con un parcheggio all’interno di uno dei due Silos, sottolineando che la realizzazione del nuovo Terminal Crociere porterà alla creazione di un nuovo centro direzionale, che in parte sarà adibito anche ad uffici. Per detto motivo ritiene probabile che gli utilizzatori degli spazi ad uso ufficio dell’attuale Terminal Crociere potrebbero richiedere – una volta compiuto l’investimento - una revisione degli attuali



contratti di locazione, senza escludere la possibilità di futuri trasferimenti e conseguenti recessi dai contratti di locazione attualmente stipulati con la Porto Immobiliare.

Per tale motivo l'Amministratore Unico ritiene opportuno valutare la possibilità di locare gli attuali spazi del Terminal ancora disponibili, nonché di elaborare un nuovo progetto di valorizzazione dell'area attualmente occupata dal nuovo Silos granario, destinata inevitabilmente alla sua demolizione stante l'impossibilità di un suo utilizzo industriale.

Illustra infine due articoli di stampa relativi a due immobili storici, di proprietà pubblica, per i quali l'ente proprietario ha bandito un concorso internazionale di idee, al fine di valutare l'opportunità di bandire un concorso internazionale di idee, avente per oggetto il nuovo Silos granario, il cui spazio non è utilizzabile se non previa demolizione dell'attuale manufatto.

A questo punto prende la parola il Presidente che ringrazia il Dott. Lorenzo Riposati per aver partecipato alla odierna riunione di Giunta e per la dettagliata e esauriente relazione.

Si conclude quindi il collegamento con l'Amministratore Unico.

LA GIUNTA CAMERALE

- udito il Presidente;
- udita la relazione del Dott. Riposati e preso atto di quanto emerso dalla discussione;
- vista la Legge 29.12.1993, n. 580 e ss.mm;
- richiamato il D.Lgs. 175 del 19 agosto 2016, testo unico in materia di società a partecipazione pubblica;
- richiamato il regolamento per la gestione delle partecipazioni della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno approvato con determina commissariale n. 19 del 31 agosto 2016;
- richiamato lo Statuto della Porto Immobiliare S.r.l.;
- visti i documenti trasmessi dalla società, messi a disposizione della Giunta camerale e parte integrante del presente provvedimento;
- sentito il Segretario Generale;
- a voti unanimi,

DELIBERA



- 1) di autorizzare la Società alla presentazione di una manifestazione di interesse per una concessione demaniale relativa alle banchine confinanti con il Piazzale Nord prospiciente la Fortezza Vecchia;
- 2) di autorizzare la Società a richiedere la demolizione della cabina ex Enel e dell'annesso locale;
- 3) di autorizzare la Società a realizzare un'area di accesso pedonale al Silos con conseguente assegnazione di parte di un'area di parcheggio a Porto di Livorno 2000 S.r.l., Toremar S.p.a., Moby S.p.a. ed eventuali altri locatari di posti auto;
- 4) per quanto riguarda il punto n. 4 ed il punto n. 5 dell'o.d.g. dell'assemblea, ne prende atto;
- 5) di incaricare il Presidente o suo delegato a partecipare all'Assemblea ordinaria della società Porto Immobiliare 2000 s.r.l., convocata per il 15 luglio p.v., per rappresentarvi quanto deliberato dalla Giunta.

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Pierluigi Giuntoli)

IL PRESIDENTE

(Riccardo Breda)