

PORTO DI CECINA S.P.A.

Sede legale: VIA DEL PORTICCIOLO CECINA (LI)

Iscritta al Registro Imprese di LIVORNO

C.F. e numero iscrizione: 01165680495

Iscritta al R.E.A. di LIVORNO n. 103422

Capitale Sociale sottoscritto € 3.882.647,16 Interamente versato

Partita IVA: 01165680495

Verbale dell'assemblea dei soci del 11/06/2017

Repertorio n. 20.310

Raccolta n. 12.691

VERBALE DI ASSEMBLEA DI S.P.A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno undici del mese di giugno

11 giugno 2017

In Cecina, Via Buozzi n.9, presso il Cinema Tirreno.

alle ore dieci e quindici.

Dinanzi a me Dottor Gian Luca CRISTIANI, Notaio in Campiglia Marittima iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Livorno

è presente il signor:

- MATTEOLI Giuliano, nato a Cecina il 23 novembre 1945, domiciliato per la carica ove appresso, codice fiscale MTT GLN 45S23 C415E, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

- "PORTO DI CECINA S.p.A.", con sede in Cecina, frazione Marina di Cecina, via del Porticciolo, capitale sociale Euro 3.882.647,16 i.v., diviso in 752.451 azioni da Euro 5,16 ciascuna, codice fiscale e numero d'iscrizione Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno 01165680495 (REA LI-103422).

Detto Comparsante, della cui identità personale qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiede di assistere, redigendone il relativo verbale, alla assemblea della suddetta società convocata in questo giorno, luogo ed ora per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno:

1) Relazione del Presidente

- 2) Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2016; relazione del Collegio sindacale; delibere relative;
- 3) Rinnovo cariche sociali per il triennio 2017/2019 e determinazione dei relativi compensi
- 4) Varie ed eventuali

Aderendo a tale richiesta io Notaio do atto di quanto segue. Assume la presidenza dell'Assemblea, a norma di statuto, lo stesso comparente il quale, dichiaratala aperta, constatata e mi chiede di dare atto:

- a)- che l'assemblea è stata regolarmente convocata ai sensi di statuto;
- b)- che sono presenti, in proprio o per deleghe che saranno conservate dalla società, i soci risultanti nominativamente dall'elenco che, firmato dal Comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- c)- che, oltre al Comparente, sono presenti i consiglieri signori TOPINI Enrico, SECCI Giampaolo, MASONI Roberto, PELLEGRINETTI Renzo, GUIDERI Leonardo, GORGONE Paolo;
- d)- che del collegio sindacale sono presenti i sindaci effettivi signori BROGI Giancarlo (Presidente), BROGI Paolo e LENZI Claudio;
- e)- che essendo presenti o rappresentate n. 323.744 (trecentoventitremila settecentoquarantaquattro) azioni pari al 43,02% (quarantatre virgola zero due per cento) del capitale sociale, la presente assemblea è regolarmente costituita in seconda convocazione (essendo andata deserta l'assemblea convocata in data 29 aprile 2017 separatamente verbalizzata) per discutere e deliberare sul predetto Ordine del Giorno.

Prende quindi la parola il Presidente il quale, dopo avere sinteticamente illustrato gli argomenti all'ordine del giorno, invita i soci a procedere al rinnovo delle cariche sociali mediante indicazione delle preferenze da apporsi sulle schede precedentemente consegnate a ciascun socio (con spazi in bianco ai fini dell'inserimento di nominativi diversi rispetto ai Candidati in lista e da inserire nella apposita urna posta nella sala.

Vengono quindi designati come scrutatori i signori Antonelli Claudio, Badino Paolo e Luci Paolo.

Il Presidente ricorda che l'apertura delle schede sarà effettuata a partire dalle ore 15.00 presso la sede della società, invitando gli interessati a presenziare.

Passa quindi ad illustrare le modalità da seguire nella compilazione delle schede.

Chiede ed ottiene la parola il socio Bologni Alessandro, il quale, dopo breve esposizione del curriculum personale, avanza la propria candidatura a componente del Consiglio di Amministrazione.

Passando a trattare il primo punto all'Ordine del giorno, il Presidente inizia ad esporre la propria relazione avvalendosi di numerose slides.

In primo luogo vengono rivolti ringraziamenti a dipendenti della società e ai professionisti che hanno con essa collaborato.

Viene inoltre ringraziato il Sindaco del Comune di Cecina Samuele Lippi per la propria presenza in assemblea, nonché il Prof. Masini che ha tenuto i rapporti con gli Uffici Ministeriali a Roma ed Emilio Salvadori per la gestione del notiziario Web.

Nella esposizione della propria relazione, il Presidente si sofferma in particolare su quattro argomenti:

- 1 - contratti dei posti barca con gli azionisti;
- 2 - rapporti con la SALES e stato dei lavori;
- 3 - situazione finanziaria della società;
- 4 - Comparto Terra

Sul primo argomento il Presidente ricorda che sono stati finora stipulati 119 contratti di posti barca su area privata.

Ricorda anche:

- che i posti barca non rogitati (23) sono gestiti dalla Cecina Servizi portuali S.r.l. e che alcuni di essi (6) sono destinati a barche a vela e presentano problemi di basso fondale che non ne consentono l'utilizzo;
- che occorrerà quindi completare il dragaggio;
- che nella darsena occorre ancora completare e installare 3 pontili, già acquistati e montati nella zona provvisoria di bacino.

Sempre avvalendosi di alcune slides, illustra i lavori ancora da effettuare per il completamento del primo stralcio del porto ed i relativi costi preventivati.

Si sofferma quindi sulla situazione dei promittenti acquirenti di posti barca nei pontili non ancora installati (46 promittenti acquirenti su 97 posti barca da realizzare).

Ribadisce l'obiettivo primario di finire i lavori per poter consegnare e vendere i posti barca e comunque per mettere a reddito quelli che rimarranno alla società.

Sottolinea le difficoltà incontrate nella costruzione e, al tempo stesso, il trend positivo nella gestione da parte della Cecina Servizi Portuali S.r.l. (in attivo).

Passa poi ad occuparsi dei compromessi stipulati per la gestione dei posti barca su area demaniale, ricordando che rimangono da rogitare 25 posti barca e che i soci in attesa potrebbero optare per l'acquisto di analoghi posti barca su area privata.

Ricorda che la nuova società straniera, con la quale sono stati recentemente definiti gli accordi per la cessione delle volumetrie nel Comparto Terra

(Peverell) ha chiesto tre anni per completare la costruzione, partendo dalle urbanizzazioni per poi passare alla realizzazione del molo sottoflutto.

Ritornando alla situazione dei promittenti acquirenti impossibilitati a rogitare (per mancanza di fondale o per mancata installazione dei pontili), illustra in primo luogo le possibilità offerte a coloro che hanno provveduto al pagamento di almeno 3 rate: la società si rende disponibile a mettere a disposizione altro posto barca, rimanendo a carico dei promittenti acquirenti il pagamento dei servizi portuali. Per il 2017 verrà inoltre riconosciuto a tali soci un compenso pari al 50% del ricavato della gestione di altro posto barca di analoghe caratteristiche, al netto degli oneri condominiali.

Passa poi ad affrontare la situazione di coloro che hanno stipulato contratti preliminari e sono in ritardo con i pagamenti. Ricorda che 20 soci hanno versato solo la caparra, evidenziando gli importi che la società deve ancora incassare per un totale di circa 1.500.000.

Accenna in proposito alla raccomandata (diffida ad adempiere) che la società sta predisponendo per invitare tali soci alla stipula del contratto definitivo. In caso di risoluzione del preliminare per inadempimento della parte promittente acquirente, la caparra verrebbe incamerata dalla società ed il posto barca rientrerebbe nella disponibilità della medesima. Anticipa che la società è tuttavia disposta, in via bonaria, a risolvere i contratti trattenendo solo il 5% (cinque per cento) della caparra e concedendo ai soci opzione per l'acquisto di altro posto barca. Il 95 % di quanto versato verrebbe pertanto imputato in conto prezzo per l'acquisto di altro posto barca.

Ricorda quindi che è in corso di redazione il testo del Regolamento di condominio definitivo per le aree private, da completarsi presubilmente entro fine anno.

Sarà anche redatto nuovo contratto tra il costituendo Condominio e Cecina Servizi Portuali S.r.l. come con altre Ditte per la fornitura dei servizi necessari.

Passa quindi a trattare il tema della manifestazione di volontà di cessione delle Azioni da parte degli Azionisti acquirenti inizialmente previste nei preliminari, per un valore totale di circa Euro 270.000.

Afferma che la società sarà costretta a proporre soluzioni alternative (es. stipula del definitivo, con parte del prezzo da pagare), visto che ex Art. 2357 C.C. la società non può acquistare azioni proprie, se non nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili in base all'ultimo bilancio approvato.

Il Presidente passa quindi ad illustrare i complessi rapporti con la SALES, società appaltatrice di una parte dei lavori in costruzione del porto ricordando che la società è impegnata su più fronti: da una parte la via contenziosa, dall'altra il tentativo di trovare un accordo, non semplice da

raggiungere perché implicherebbe la cessione di importanti assets alla SALES".

Ripercorre quindi la vicenda contenziosa, ricordando che l'ipoteca giudiziale iscritta sulla base di Decreto ingiuntivo colpiva sia la Darsena (ostacolando la vendita dei posti barca) sia le aree esterne (ostacolando le trattative per la vendita delle medesime).

Ricorda quindi che la società, con notevole sforzo economico, ha prima ottenuto la restrizione dell'ipoteca giudiziale (versando la somma di circa Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero) dalla Darsena e successivamente la cancellazione totale della stessa ipoteca, versando l'altro importo residuo di Euro 215.501,15 (duecentoquindicimila cinquecentouno virgola quindici).

Fa presente che la società non ha più debiti monetari attuali nei confronti della SALES, fermo restando che - dopo il collaudo - dovrà essere effettuata la cessione in permuta alla SALES di alcuni posti barca e la corresponsione e la restituzione alla stessa società del 10 % dei pagamenti già effettuati, trattenuti a garanzia, sui singoli Stati avanzamento Lavori.

Precisa inoltre:

- che alla SALES è stata appaltata solo una parte dei lavori;
- che dalla somme ancora dovute per quanto sopra alla SALES dovrà comunque tenersi conto dell'importo di circa Euro 470.000 (quattrocentosettantamila) per pagamenti effettuati in eccesso per errori di calcolo esistenti nel Decreto Ingiuntivo del dicembre 2015, come certificato da apposita CTU;
- che la società ha inoltre avanzato alla SALES richiesta per il risarcimento di ingenti danni causati alla società con i suddetti comportamenti

Passa quindi ad illustrare i contenuti della proposta avanzata dal Consiglio di Amministrazione alla SALES nell'incontro di fine gennaio 2017 presso la sede centrale della Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci per chiudere transattivamente il contenzioso con la SALES stessa, rimasto ancora senza riscontro.

Il Presidente passa poi a trattare della situazione finanziaria della società, ricordando che è stato incaricato il Dr Luca Parenti di KPMG (che si occupa di revisioni a livelli internazionali) ai fini della predisposizione di un piano da presentare agli istituti di credito.

Evidenzia che nel corso di un primo incontro con gli Istituti bancari, nel quale è stato presentato il programma, questi ultimi si sono dichiarati disponibili ad esaminare il piano una volta completato.

In questo momento la Società sta utilizzando tutti gli affidamenti concessi.

Per quanto riguarda il Comparto Terra, il Presidente ricorda che il 31 marzo 2017 sono stati definiti gli accordi con la PEVERELL, accordi definitivamente trasfusi nel contratto preliminare firmato di fronte al Notaio il successivo 11 maggio 2017 con contestuale rilascio della

fidejussione per la cessione a quest'ultima delle volumetrie realizzabili nell'ambito portuale, ricevendo per corrispettivo la realizzazione delle opere di urbanizzazione indispensabili per la ultimazione del Porto per un valore di circa Euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila virgola zero zero) oltre alla realizzazione di ulteriori opere portuali per un importo complessivo di Euro 14.500.000 (quattordicimilionicinquecentomila virgola zero zero).

Ricorda le difficoltà incontrate durante le trattative, legate sia ad esigenze di traduzione delle rispettive posizioni, sia alla burocrazia ed alla non semplice comprensione della normativa italiana da parte di investitori stranieri.

Sottolinea che la società ha ricevuto fideiussione rilasciata da banca Svizzera per l'importo di Euro 1.000.000 a garanzia del risarcimento danni derivante da eventuale inadempimento della PEVERELL all'obbligo di stipulare il contratto definitivo.

Ricorda inoltre che la PEVERELL si è aggiudicata la gara indetta dalla Forestale per la concessione demaniale delle aree del vecchio Campeggio Francese, aspetto che costituisce una delle più importanti condizioni apposte al sopracitato preliminare.

Illustra avvalendosi di alcune slides il progetto delle PEVERELL per il Comparto Terra, che prevede la costruzione di un albergo a 5 stelle e la realizzazione di strutture collaterali che comporteranno, tra l'altro, l'abbassamento di circa cm. 60 dei garages rispetto al piano strada.

Inizia quindi la fase degli interventi.

Il primo a prendere la parola è il Sindaco del Comune di Cecina, il quale riconosce al Presidente Matteoli il merito di avere sempre messo la sua faccia per la realizzazione del progetto-porto, nonostante i rischi e le difficoltà incontrate.

Sottolinea l'importanza delle opere pubbliche da realizzare, accennando al Ponte, all'argine remoto destro del fiume e alla esigenza della sua messa in sicurezza.

Accenna quindi alla firma del preliminare tra La Porto di cecina S.p.a. e la PEVERELL, auspicando che l'interesse pubblico possa essere compatibile e quindi assecondare i progetti privati (ancora da presentare alla P.A.), progetti che a prima vista appaiono ambiziosi.

Prende quindi la parola il Dr. Paolo Cavini, per conto della PEVERELL, ricordando che il progetto (non ancora presentato alla P.A.) è in fase di perfezionamento, ai fini della realizzazione di un centro di eccellenza e sarà tra breve presentato alla Amministrazione Comunale.

Ribadisce le difficoltà anche linguistiche incontrate nelle trattative e l'importanza della aggiudicazione della gara con la Forestale (con avveramento di una delle condizioni apposte al preliminare).

Chiede ed ottiene la parola il socio Dapelli Luciano toccando nuovamente e chiedendo integrazioni sui temi delle proposte transattive rivolte alla SALES e sul problema dell'acquisto di azioni proprie contenuto in alcuni preliminari.

Il Presidente Matteoli risponde ad entrambe le domande, ribadendo sul primo argomento la posizione di fermezza del Consiglio di Amministrazione e sul secondo argomento la disponibilità della società a rogitare anche solo il posto barca (per mettere al sicuro gli importi già versati dai soci), rinviando, se del caso, la stipula dei posti auto.

Prende quindi la parola il socio Barbieri Paolo (candidato al prossimo C.d.a.), rivolgendo alla passata Consiliatura la critica di scarsa trasparenza e auspicando che in futuro si assista a un mutamento di strategia.

Il socio Bologni Alessandro (candidato al prossimo C.d.a.) chiede se non fosse stato possibile stipulare un preliminare di diverso contenuto con la PEVERELL, al fine di reperire la copertura finanziaria occorrente per la ultimazione della Darsena.

Il Presidente Matteoli risponde ricordando che nei rapporti con la SALES non si pone tanto un problema di copertura finanziaria quanto di indugi da parte della SALES (ancora in possesso del Cantiere all'interno del porto) a portare a compimento i lavori, rifiutando qualsiasi possibile forma di dialogo.

Il socio Bucciarelli Roberto ringrazia il C.d.a. per l'opera svolta, auspicando che il nuovo C.d.a. possa riallacciare trattative con la SALES.

La signora Franchini chiede ancora svariate precisazioni circa i rapporti con SALES, sollecitando - ove possibile - di promuovere Decreti Ingiuntivi o altri provvedimenti nei confronti della medesima società.

L'Ing. Marco Pittori, della Interprogetti Srl, ribadisce che ci sono ordini di servizio non ottemperati e che le trattative sono seguite dai rispettivi Avvocati.

Il Presidente Matteoli invita la signora Franchini ad intervenire dinanzi al nuovo C.d.a. per formulare eventuali osservazioni e proposte.

Seguono precisazioni da parte del consigliere Paolo Gorgone.

Il socio Iacomelli David ritorna sul tema dei compromessi non seguiti da definitivo, con particolare riguardo alla situazione dei posti auto. Il Presidente Matteoli, con l'ausilio di me Notaio, si sofferma sulla variegata situazione dei posti auto (posti auto accatastati e venduti, posti auto non ancora accampionati, garage da realizzare con vendita di quote millesimali dell'area...).

Nel passare alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente lascia parola al Rag. Orlando Gennai, consulente della società, per la illustrazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

Viene quindi data lettura del bilancio e della nota integrativa.

Il socio Barbieri Paolo chiede delucidazioni su alcune voci del bilancio e della nota integrativa, soffermandosi in particolare sul tema dei ricavi, delle plusvalenze, del rapporto "Cerved" sulla situazione finanziaria della società e sulla mancata evidenziazione dei costi del preliminare sottoscritto con la società straniera, anche se relativi a fatti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

Le risposte sono fornite in modo articolato dal Rag. Gennai, il quale spiega che la mancata evidenziazione dei costi citati dipende dal fatto che, al momento della redazione del bilancio da parte degli Amministratori, il contratto preliminare con la società straniera non era ancora stato sottoscritto.

Segue altro intervento del socio Bologni Alessandro circa gli utili risultanti dal bilancio, circa la esatta imputazione dei debiti e circa l'importo degli interessi da corrispondere alle banche per gli affidamenti concessi alla società.

Le risposte sono fornite in parte dal Rag. Gennai e, in parte, dal Presidente Matteoli.

Il Dottor Paolo Brogi (membro del Collegio Sindacale) passa quindi a dare lettura della relazione del Collegio Sindacale, esprimendo giudizio positivo sulla redazione del bilancio ed invitando l'assemblea ad approvarlo. Il Bilancio di esercizio viene allegato al presente verbale sotto la lettera "B".

Il Presidente Matteoli proietta poi una slide relativa ai compensi spettanti al C.d.a. e al Collegio Sindacale.

Il Presidente del Collegio Sindacale precisa che l'attuale importo annuo di Euro 62.750,00 (sessantaduemila settecentocinquanta virgola zero zero) è riferito al solo Consiglio di Amministrazione, considerando che il compenso del Collegio Sindacale è già stato determinato in base alle Tariffe professionali per l'intera durata della carica.

Il Presidente Matteoli propone di aumentare di un 20/25% il compenso spettante al C.d.a. per il prossimo triennio, in considerazione dell'accresciuta gravosità degli impegni dei Consiglieri.

Il socio Dr. Ranuzzi Paolo suggerisce di rinviare ogni delibera di aumento al prossimo anno, considerando le attuali difficoltà finanziarie della società.

Viene quindi messo in votazione l'ordine del giorno relativo alla approvazione del bilancio di esercizio.

Dopo breve discussione, l'assemblea della "PORTO DI CECINA S.p.a." con il voto favorevole espresso in forma palese per alzata di mano (con il sistema della prova e controprova) dalla unanimità dei presenti delibera di approvare il bilancio relativo all'esercizio 2016.

Viene successivamente messa in votazione la proposta di aumento del compenso spettante per il prossimo triennio al C.d.a.

Tale proposta di aumento del compenso viene respinta dalla maggioranza dei soci presenti, rinviando la trattazione del tema ad assemblea ordinaria da tenersi il prossimo anno.

L'assemblea viene quindi sospesa alle ore 13.30 per dare modo agli scrutatori di completare lo spoglio delle schede relative al rinnovo delle cariche sociali per il triennio 2017-2019.

Alle ore 15.00 inizia presso la sede sociale lo spoglio delle schede alla presenza gli scrutatori.

Le operazioni si concludono alle ore diciannove.

Viene quindi fornito l'esito risultante dal documento che si allega sotto la lettera "C".

A ricoprire le cariche sociali sono quindi chiamati (con compensi immutati)

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- 1 - Matteoli Giuliano, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 274.718 azioni;
- 2 - Gorgone Paolo, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 212.116 azioni;
- 3 - Salvadori Emilio, nato a Piombino il 21 agosto 1952, residente a Cecina, via Guido Rossa 9A-2, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 202.081 azioni;
- 4 - Guideri Leonardo, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 187.642 azioni;
- 5 - Secci Giampaolo, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 173.823 azioni;
- 6 - Masoni Roberto, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 167.091 azioni;
- 7 - Topini Enrico, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 156.854 azioni.

Risultano inoltre attribuiti i seguenti voti:

Barbieri Paolo (n° 101.596 azioni); Bogni Alessandro (n° 40.408 azioni); Bucciarelli Roberto (n° 6.066 azioni); Dapelli Luciano (n° 1.934 azioni); Pellegrinetti Renzo (n° 920 azioni).

PER IL COLLEGIO SINDACALE

COME SINDACI EFFETTIVI

- 1 - Brogi Paolo, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 145.783 azioni;

2 - Volterrani Ugo, nato a Livorno il 4 maggio 1976, residente a Casale Marittimo, via dei Quadri n. 5, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 139.191 azioni;

3 - Brogi Giancarlo, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 138.813 azioni.

COME SINDACI SUPPLEMENTI

4 - Pistillo Paolo, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 126.132 azioni;

5 - Lenzi Claudio, avendo ricevuto la preferenza da parte di tanti soci portatori di n° 122.576 azioni.

Nessun altro chiedendo la parola, il Presidente dichiara formalmente chiusa l'Assemblea essendo le ore diciannove.

Il componente mi dispensa dalla lettura di quanto allegato al presente verbale.

Le spese del presente verbale sono a carico della società.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale da me redatto e letto al Componente che dichiara di approvarlo sottoscrivendolo con me Notaio.

Scritto in maggior parte da persona di mia fiducia mediante stampante ad inchiostro indelebile ai sensi di legge, ed in minor parte da me Notaio, l'atto stesso occupa diciannove

pagine di cinque fogli e viene sottoscritto alle ore diciannove.

F.to: Giuliano MATTEOLI

Gian Luca CRISTIANI Notaio

Il sottoscritto ragioniere Orlando Gennai dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di LIVORNO - Autorizzazione aut.DIR. REG. TOSCANA n. 33242 del 12.07.2016