



*Il Presidente*

Cala Galera, 18 dicembre 2024

*Caro Povero,*

*il 2024 è stato un altro anno denso di avvenimenti, sia per quanto riguarda la continuazione del programma dei lavori sia - in particolare - sul piano amministrativo e nei rapporti con la nuova Amministrazione Comunale.*

*Già nel corso dell'ultima assemblea sociale Vi avevo informaTi - alla presenza del Sindaco del Comune di Monte Argentario, Ing. Arturo Cerulli - di tutta una serie di novità alla quale stavamo lavorando insieme, che avrebbero potuto modificare significativamente il piano di investimento avviato anni fa. Ebbene, a fine novembre u.s. abbiamo sottoscritto il nuovo accordo procedimentale, che modifica ed integra quello sottoscritto nel gennaio 2018, intervenendo significativamente sulle opere esterne al porto con conseguenze economiche positive, come meglio spiegato più avanti.*

*Le opere interne al porto non sono cambiate; per molti di Voi queste notizie costituiranno probabilmente delle ripetizioni, tuttavia - considerato il notevole numero dei trasferimenti dei certificati azionari, che stanno determinando l'ingresso progressivo di molti nuovi Soci, evidentemente meno informati - ritengo doverosa almeno una sintesi:*

*I nuovi servizi igienici risultano conclusi per i primi due blocchi, c.d. "Robinson" (nell'area verde a sinistra dell'ingresso portuale) e "Ex magazzini" (per trasformazione di alcuni nostri magazzini alla testa del molo frangiflutti) e sono fruibili dall'estate scorsa, mentre i lavori del terzo blocco di servizi, presso la "Grotta Monte Filippo" dovrebbero concludersi nell'aprile 2025.*

*Il quarto blocco previsto nel parcheggio esterno al porto non dovrà più essere realizzato per effetto del nuovo accordo procedimentale.*

*Vi ricordo sempre che i nuovi servizi igienici si sono resi necessari per il rispetto degli standards minimi previsti dal "Master Plan" della Regione Toscana.*

*La Torre di controllo è stata formalmente autorizzata, ma la sua realizzazione è stata posticipata al termine dei lavori sul parcheggio esterno; stiamo approfittando di queste tempistiche per valutare alcune modifiche architettoniche, migliorative rispetto al progetto iniziale, che al momento opportuno dovranno essere ovviamente sottoposte anche alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.*

*Trattandosi di un'opera che dà visibilità in particolar modo al Marina verso tutta l'utenza esterna, abbiamo affidato questo incarico al noto architetto di Firenze, Arch. Tommaso Spadolini; naturalmente l'intento del Consiglio di Amministrazione è sempre quello di apportare tutti i miglioramenti architettonici e meno impattanti possibili, sempre cercando di contenere al massimo i costi.*

*L'impianto di riciclo delle acque interne e il sistema di pompaggio fisso delle sabbie risultano anch'essi autorizzati ma, come già detto nelle precedenti occasioni, verranno calendarizzati per ultimi.*

*Il nuovo Travel Lift, per l'alaggio e varo di imbarcazioni fino a 500t, - pur essendo a carico economico del cantiere nautico operante ex art. 45 bis del C.d.N. - sta continuando a richiedere la nostra massima attenzione; questo sia sulla parte amministrativa, che in materia di sicurezza e tutela dell'ambiente. Tutte le autorizzazioni previste sono state rilasciate e i lavori sulla vasca sono stati finalmente avviati, con l'intento di concluderli prima dell'inizio della prossima stagione estiva.*

*In sostanza, con l'esecuzione di tutte queste opere - oltre a quelle già realizzate, quali le nuove catenarie, il rifacimento del piede di banchina e la nuova rete idrica - e con gli interventi di dragaggio*



*Il Presidente*

*(in buona parte già eseguiti e per la parte residua da eseguire secondo l'andamento dei fondali) completeremo gli impegni assunti all'interno del porto.*

### NUOVO ACCORDO PROCEDIMENTALE

*Come anticipato in premessa, nel mese di novembre 2024, abbiamo sottoscritto con l'Amministrazione Comunale il nuovo accordo procedimentale per la prosecuzione del piano di investimento iniziato nel 2018, ma con modifiche sostanziali rispetto alle opere esterne.*

*Da un lato il nuovo parcheggio esterno – che come sapete prevedeva anche un'area a favore del Comune (per 65 posti auto sui 270 totali) - resterà di utilizzo esclusivo della Marina Cala Galera. Dall'altro lato tutte le opere esterne inizialmente previste all'interno del Comparto denominato Tn 3.8 e/o ricadenti nell'area di Poggio Pertuso, tra le quali lo scalo di alaggio per la nautica sociale, sono state tutte stralciate e sostituite da altre opere da realizzare nell'area stessa, che mantengono comunque il proprio carattere di valorizzazione e tutela ambientale. Le opere esterne possono essere quindi sintetizzate nel parcheggio, quale opera di nostro preminente interesse e di cui la nostra Società resterà proprietaria esclusiva ed alcune opere di preminente interesse Comunale.*

*Per quanto concerne il **Parcheggio esterno al porto**, come sapete, nel novembre 2023 il Consiglio comunale ha deliberato l'adozione del "piano attuativo" denominato Comparto Tn. 3.7, cui soggiace la sua realizzazione. A questo punto la delibera del Consiglio Comunale necessaria per l'approvazione definitiva dovrebbe ormai avvenire a breve, in modo di poter depositare subito dopo la progettazione di dettaglio. In tal caso l'opera, potrebbe verosimilmente essere avviata nell'autunno 2025 per essere completata entro il 2026. Rammentiamo che in concomitanza con il parcheggio verrà avviato anche il rifacimento della strada di accesso al porto, con contestuale realizzazione della pista ciclabile e pedonale.*

*Tra le opere di preminente interesse comunale, oltre alla **viabilità esterna al porto**, sono rimasti anche i **Percorsi didattico-naturalistici**, per i quali nulla è cambiato. La conferenza dei servizi si è da tempo conclusa con esito favorevole ma è necessario che l'Amministrazione Comunale provveda prima alle necessarie pratiche di esproprio di alcune aree private ricadenti nella zona di intervento.*

*Le nuove opere esterne, concordate in sostituzione di quelle stralciate, sono invece costituite da un **parcheggio ad uso esclusivo del Comune** (per 111 posti auto anziché i 65 concordati nel 2018), dotato di un **blocco di servizi igienici ad uso pubblico con relativa strada di accesso**, nonché alcuni **camminamenti in legno** verso la baia di Poggio Pertuso ed una **riqualificazione della piccola pineta** adiacente, che verrà ceduta al Comune.*

*Per quanto riguarda infine il contributo per il servizio **navetta con pulmino**, per il quale sono state corrisposte le cinque rate già previste fino al 2024 dall'accordo procedimentale del 2018, è stata pattuita con il Comune una proroga di pari importo fino al 2029; restano quindi da corrispondere altre cinque rate per l'importo di euro 240.000,00 ciascuna.*

*Questo nuovo accordo ha eliminato molte criticità: innanzitutto ha ricondotto l'importo complessivo delle opere da realizzare a quello inizialmente stimato nel 2018, a fronte degli aumenti dei costi connessi allo slittamento dei tempi che sarebbero stati insostenibili da parte della nostra Società; questo senza contare l'alea dei costi connessi alla rimozione delle sabbie per le opere poste fronte mare rispetto ai rilievi dei fondali effettuati ormai oltre otto anni fa; il tutto con la conseguente possibilità che insorgesse un nuovo contenzioso tra la Società e l'Amministrazione Comunale.*

*Il Comune ha poi ritenuto che le opere stralciate, per loro tipologia e ubicazione geografica sarebbero andate ad insistere su un fronte costiero, nonché in coincidenza della foce del fosso "Bocadoro", a diretto contatto con il fronte mare, che si presenta altamente esposto a sempre più significative e frequenti mareggiate legate ad eccezionali cause meteorologiche, con conseguenti criticità a livello costiero per fenomeni erosivi e danni alle infrastrutture con intensità tendenzialmente sempre più*



## *Il Presidente*

elevate, che hanno ormai da tempo esposto anche il litorale Maremmano a danni intensi; quindi dette opere - se realizzate - ne avrebbero trasferito al Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria che avrebbe potuto costituire un gravame al bilancio comunale con i suoi imprevedibili costi aggiuntivi derivanti da eventuali, ma ormai sempre più probabili, eventi calamitosi.

Peraltro la decisione di non realizzare il canale di accesso al mare, funzionale allo scalo di ataggio, determina un vantaggio anche per il Circolo Nautico e della Vela Argentario rispetto alla balneazione dei propri Soci, che potrà invece proseguire senza i disagi connessi alla presenza del canale e dello scalo. Da ultimo, ma non per importanza, la Marina potrà disporre del parcheggio esterno, come già accennato, in modo esclusivo e con maggiori posti a disposizione rispetto alle previsioni del 2018.

Nel complesso riteniamo quindi di aver tutelato al massimo gli interessi Sociali, e conseguentemente dei Soci, contemperandoli nel contempo con le esigenze dell'Amministrazione per la tutela degli interessi pubblici.

Nonostante tutte queste cautele e a fronte dei vantaggi appena evidenziati, desidero però ribadire quanto da me evidenziato durante le ultime assemblee: ovverosia che - considerando tutti i fatti accaduti; i ritardi causati dalla precedente Amministrazione comunale, l'epidemia da Coronavirus, la guerra in Ucraina e tutti gli eventi che hanno determinato il forte aumento dei prezzi in questi ultimi anni - quand'anche al termine dei lavori si dovesse verificare un incremento dei costi non rilevante, tutti i Soci potranno comunque ritenersi soddisfatti.

Da tutto quanto sopra esposto potete quindi immaginare la complessa attività che si è resa necessaria durante l'esercizio 2024, caratterizzato in tutta evidenza da fatti amministrativi di particolare rilevanza. A questo proposito desidero ricordare ai Soci la presenza costante del nostro consulente, Avv. Luciano Serra - che ci ha affiancati professionalmente durante tutto questo percorso nelle complesse interlocuzioni avute con l'attuale Amministrazione Comunale per il raggiungimento di questo nuovo accordo e lo Studio legale Lorenzoni, nelle persone dell'Avv. Livia Lorenzoni e dell'Avv. Niccolò Travia, che ci hanno supportato professionalmente non solo in questa particolare fase riorganizzativa (e, come noto, nella fase giudiziaria precedente ormai cessata), ma ci supportano costantemente anche in tante altre attività legali che la Marina frequentemente richiede.

Nell'ambito della programmazione finanziaria generale del piano di investimento complessivo proseguono ovviamente i rapporti con le nostre maggiori banche di riferimento per la verifica di tutte le condizioni, economiche e di durata, relative all'ipotesi di un finanziamento che possa consentire una maggiore sostenibilità nel tempo per i Soci, sulla base di un piano di ammortamento a lungo termine.

Come sempre, nel corso della prossima assemblea (verosimilmente nel mese di maggio o giugno 2025), potremo fornirvi tutti gli approfondimenti economici e finanziari che riterrete necessari, gli importi delle opere e lo stato di avanzamento del piano di investimento. Su questo il Consiglio di Amministrazione cercherà, ovviamente, di essere sempre molto attento nel miglior interesse economico e finanziario dei Soci.

**Il contributo da parte dei Soci per la realizzazione di tutte le opere da completare e connesse alla concessione demaniale n. 429/1977 - come integrata dall'atto Rep. n. 1810 del 25/05/2017 e con scadenza al 18/06/2050, rimane pertanto provvisoriamente determinato dal Consiglio di Amministrazione in complessivi euro 50,00 per ciascuna azione posseduta. Di questi ne sono stati posti all'incasso, sino ad ora, euro 26,50. Residua pertanto - sempre provvisoriamente - la rimanente parte di euro 23,50 per ciascuna azione posseduta. L'importo medio annuo da sempre indicato ai Soci, resta quindi compreso tra 4,00 e 5,00 euro, nell'arco dei prossimi 5/6 anni. Per l'esercizio 2024 tale importo è stato di 5,00 euro per azione posseduta, mentre non si può escludere che l'avvio dei lavori del parcheggio esterno possa richiedere per l'anno 2025 uno sforzo iniziale maggiore, nell'ordine di 6,00 euro per ciascuna azione posseduta. Ma questo dipenderà dai tempi di rilascio del permesso di costruire e dalla calendarizzazione dei lavori anche nel rispetto della stagione estiva.**



### *Il Presidente*

*Per l'esercizio 2024 il corrispettivo per servizi generali prestati nel porto è stato richiesto per euro 8,50 per ciascuna azione; nel complesso, pertanto, queste due componenti hanno determinato nell'esercizio 2024 una richiesta verso i Soci di 13,50 euro per ciascuna azione posseduta.*

*Per il 2025, Il Consiglio di Amministrazione - nonostante gli evidenti incrementi del costo della vita - confida di poter mantenere invariato l'importo del corrispettivo per servizi generali in euro 8,50 per ciascuna azione.*

*In generale rammentiamo come sempre la necessità della massima puntualità nei pagamenti da parte dei Soci di tutti gli importi loro fatturati dalla Società; che continuerà a mantenersi sempre vigile nei confronti dei Soci ritardatari (per fortuna sempre una minoranza) e sempre attenta nelle operazioni di recupero dei crediti scaduti. Al perdurare dei ritardi - ricorrendone i presupposti e per parità di trattamento con gli altri Soci - oltre alle consuete azioni, si conferma la sospensione dei servizi specifici di acqua ed energia elettrica. Esorto quindi tutti coloro che ancora non vi abbiamo provveduto a saldare quanto dovuto per l'esercizio 2024 ormai al termine.*

### ALTRE NOTIZIE:

*Stiamo valutando alcune soluzioni per migliorare l'aspetto generale del porto in relazione ad una maggior cura del verde in maniera continuativa; tra le varie manifestazioni sportive si è svolta una prova del Campionato Europeo per le imbarcazioni J/70; ricordiamo infine la recente realizzazione dell'impianto fotovoltaico che sta dimostrando tutta la sua economicità. La sua messa in funzione prelude infatti ad un discreto risparmio degli oneri per energia elettrica, sia per la Società che per i Soci in fase di addebito dei consumi di loro competenza. Ma su questo potremo essere più precisi dopo che l'impianto avrà funzionato per 12 mesi consecutivi.*

*Concludiamo questa informativa invitandoVi ancora una volta ad essere presenti all'assemblea annuale, che rappresenta un momento molto importante di confronto e condivisione tra il Consiglio di Amministrazione ed i Soci.*

### FERIE NATALIZIE

*Rammentiamo che gli uffici nel periodo intercorrente dal 23/12/2024 al 06/01/2025 saranno chiusi per ferie; in tale periodo non sarà possibile procedere con il disbrigo di pratiche amministrative ma come di consueto saranno assicurati i servizi della torre di controllo.*

*Colgo come sempre l'occasione per porgere a Voi tutti i migliori auguri di Buone Feste Natalizie e di un sereno 2025.*

*Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione*

*(Dott. Cesare d'Amico)*