PARCHI VAL DI CORNIA SPA
Sede legale: Piombino – Via Leonardo da Vinci n. 13
Iscritta al n. 16782 Registro Imprese Livorno
Iscritta al n. 97975 REA Livorno
Cod.fiscale 01091280493

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI DEL 11 SETTEMBRE 2026

Addì 2026 e questo giorno 11 del mese di settembre alle ore 15.00 si è riunita, in seconda convocazione, presso la sede della Società Parchi Val di Cornia S.p.A. in via Leonardo da Vinci n. 13 a Piombino, l'Assemblea Ordinaria dei Soci.
L'Assemblea è stata convocata per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

1) Illustrazione bilancio consuntivo semestrale 2026;
2) Approfondimenti in merito alla disciplina operativa del Comitato di Controllo Analogo;
3) Aggiornamenti in merito alle procedure di gara per l'affidamento delle concessioni legate agli Ambiti di Servizio del Parco della Sterpaia.
4) varie ed eventuali.

Per la partecipazione alla seduta è stata prevista anche la possibilità di collegamento online.
Assume la Presidenza della riunione l'Amministratore Unico Dott. Luca Ardenghi, il quale dopo aver constatato:

- che per il Collegio Sindacale sono presenti il Dott. Mattteo Tonietti, la Dott.ssa Laura Baroni e il Rag. Alessandro Pacchini;
- che è altresì presente il Dott. Enrico Pecchia, in qualità di consulente aziendale per gli aspetti fiscali, tributari e di bilancio:
- che è altresì presente il Dott. Lavagnini;
- che è così rappresentato il 96.12% del capitale sociale:

Azionista presente	Quota di capitale relativa
Comune di Piombino	61,64%
Comune di Campiglia Marittima	22,88%
Comune di San Vincenzo	8,87%
Comune di Suvereto	2,68%
Comune di Sassetta	0,05%

- che, per il Comune di Piombino è presente l'Assessore Riccardo Petraroja;

- che, per il Comune di Campiglia Marittima è presente l'Assessore Matteo Brogioni, collegato da remoto;
- che per il Comune di Sassetta è presente il Consigliere Comunale Rodolfo Anselmi, collegato da remoto;
- che per il Comune di Suvereto è presente la Sindaca Jessica Pasquini, collegata da remoto;
- che per il Comune di San Vincenzo è presente l'Assessore Nicola Bertini, collegato da remoto;
- che la presente Assemblea è stata regolarmente convocata a norma di Statuto mediante invio PEC a tutti i soci iscritti nel libro dei soci e ai sindaci effettivi;
- che tutti gli intervenuti hanno dichiarato di essere a conoscenza delle materie da trattare e di non avere in proposito da sollevare alcuna obiezione;
- che, per la Parchi Val di Cornia S.p.A., sono altresì presenti il Dott. Marco Gasperini e la Dott.ssa Francesca Billeri;

DICHIARA

validamente costituita la presente Assemblea, e dopo aver chiesto ai Soci l'autorizzazione a nominare la Dott.ssa Francesca Billeri segretario verbalizzante.

Prende la parola l'Amministratore Unico per procedere con la disamina del primo punto all'ordine del giorno, l'illustrazione del bilancio consuntivo semestrale 2026. L'Amministratore Unico passa alla lettura delle parti salienti del documento, allegato al presente verbale. Per quanto attiene la situazione più specifica relativa al parco Archeologico di Baratti e Populonia, l'Amministratore Unico tiene a far notare che il sito ha sofferto particolarmente per problemi legati anche alle temperature riscontrare questa estate. L'Amministratore Unico fa anche presente che ulteriori difficoltà logistiche sono state riscontrare per l'applicazione delle direttive impartire tramite provvedimento emanato dalla Regione Toscana, che ha previsto un blocco delle attività lavorative all'aperto in alcune fasce orarie considerate più a rischio. L'Amministratore Unico prosegue rilevando che la situazione degli accessi si riverbera sugli incassi, e che i minori ingressi si ripercuotono anche sulle minori entrate del settore merchandising. L'Amministratore Unico prosegue facendo presente che un aumento dei costi era stato previsto e fa altresì presente che è aumentato anche il costo della manutenzione esternalizzata. L'Amministratore Unico prosegue rilevando che da questo presupposto è necessario partire e affrontare un ragionamento sugli aspetti manutentivi. L'Amministratore Unico sottolinea che la manutenzione è quella necessaria a garantire servizi ed impianti, e che la Società sta

continuando a ravvisare importanti necessità nell'ambito invece delle manutenzioni straordinarie. L'Amministratore Unico ricorda che ad oggi il treno del parco di San Silvestro è fermo causa guasto e che pertanto sono necessarie manutenzioni straordinarie non più rimandabili. L'Amministratore Unico sottolinea che il 2025 è stato un anno caratterizzato da uno stop sulle manutenzioni, rallentamento dovuto all'incertezza circa la sottoscrizione del contratto di servizio da parte del Comune di Campiglia Marittima. L'Amministratore Unico conclude che al momento, da consuntivo, la perdita di esercizio ammonta a 57 mila euro circa, ma che la situazione è monitorata e che saranno introdotti dei correttivi per arrivare ad una situazione di equilibrio.

Alle ore 15.19 prende parte all'Assemblea l'Assessore Nicola Bertini per il Comune di San Vincenzo, collegato da remoto.

Prende la parola l'Amministratore Unico per far presente che alcuni problemi sono questioni che non possiamo considerare episodiche, considerando che le alte temperature e l'impossibilità di fruizione dei siti all'aperto sarà una costante con la quale dovremo confrontarci per i prossimi anni e tutto il sistema dei parchi dovrà mettere in atto azioni correttive.

Prende la parola il Dott. Gasperini per ragguagliare i presenti sullo studio fatto più in dettaglio sui costi del personale rapportati ingressi e ricavi, dal quale si evince che, per quanto riguarda la situazione del parco archeologico di Baratti e Populonia, il costo del personale ha un'incidenza del 86% circa. Il Dott. Gasperini prosegue illustrando che per il mese di luglio il costo degli operatori stagionali ha inciso nella misura del 69% e che se a questi si somma il costo degli operatori a tempo indeterminato, si sale al 86% di costo del personale sui ricavi del mese di luglio. Il Dott. Gasperini rileva che il parco archeominerario di San Silvestro ha totalizzato maggiori incassi e che pertanto per questo sito la percentuale di incidenza si attesta al 55%, sottolineando altresì che in questo parco esistono maggiori vincoli, per cui è impossibile accedere alle visite in miniera e alla visita con treno senza il supporto di personale dedicato. Il Dott. Gasperini conclude rilevando che, per la sua struttura peculiare, è difficile operare una riduzione del personale, mentre per quanto attiene il parco di Baratti e Populonia deve essere fatta una riflessione sull'organizzazione del lavoro, soprattutto nelle condizioni di caldo estremo.

Prende la parola l'Amministratore Unico per dichiarare che la Società sta pensando di ampliare il ricorso delle audioguide, cioè di non intervenire riducendo le fasce di apertura, bensì di incidere sul personale per diminuirne il costo. L'Amministratore Unico prosegue facendo presente che una revisione degli orari, spostando verso le fasce serali, impatta con criticità che nascono dall'accordo sindacale di secondo livello, anche in considerazione del fatto che alcuni dipendenti non hanno sottoscritto l'elasticità oraria. L'Amministratore Unico

informa i presenti che c'è stato un colloquio informale, dal quale è emerso che le organizzazioni sindacali hanno presente il problema, che sarà oggetto di approfondimenti. L'Amministratore Unico sottolinea che il problema delle temperature va affrontato. L'Amministratore Unico fa presente che i concerti organizzati al parco di Baratti in orario serale hanno avuto ottimo riscontro, ma c'è la necessità di legare l'evento ad un percorso di visita. L'Amministratore Unico prosegue dichiarando che anche l'argomento delle manutenzioni straordinarie deve essere affrontato. L'Amministratore Unico ricorda che per quanto riguarda il treno del parco di San Silvestro, la Società sta affrontando le criticità tramite manutenzioni ordinarie al bisogno, ma che adesso questi interventi non sono più sufficienti e ricorda che il treno non risulta nei cespiti in capo alla Società e per questo alcune operazioni non le competono.

Prende la parola la Dott.ssa Baroni per chiedere se è stata fatta una stima dell'ammontare delle manutenzioni.

Prende la parola l'Amministratore Unico per rispondere che la stima, per il parco archeominerario, è stata individuata in un range tra i 30 ed i 50 mila euro, sufficienti per mettere tutto in sicurezza. L'Amministratore Unico fa notare che adesso spesso è necessario intervenire in emergenza.

Prende la parola il Dott. Lavagnini per chiedere qual è il trend del mese di luglio.

Prende la parola il Dott. Gasperini per confermare che nel mese di luglio i risultati del parco di Baratti hanno visto un ulteriore peggioramento e che la perdita generale passa da 54 a 61 mila euro, dichiarando che però il mese di agosto ha visto una lieve ripresa.

Prende la parola l'Amministratore Unico per far presente che è necessario sollecitare il sistema dei trasporti turistici, perché questa carenza si ripercuote sui risultati delle presenze. L'Amministratore Unico ricorda che questo problema era già stato posto ma che persistono alcune anomalie, come ad esempio il fatto che la navetta che collega le Caldanelle a Baratti e Populonia termina con l'apertura delle scuole; quindi, ancora in stagione turistica ed i treni non offrono un servizio a sufficiente copertura. L'Amministratore Unico conclude dichiarando che la Società si fa carico di provvedere a solleciti, ma che queste questioni devono essere risolte da altri interlocutori.

Prende la parola il Dott. Tonietti per chiedere se l'intenzione è quella di sottoporre le cifre delle manutenzioni straordinarie in sede di budget.

Prende la parola l'Amministratore Unico per rispondere che per quanto riguarda il parco di San Silvestro è stato strutturato un piano concreto e che nel budget verranno evidenziate manutenzioni straordinarie con cifre realistiche e raggiungibili. L'Amministratore Unico ricorda che il Comune di Campiglia Marittima eroga già una quota per le manutenzioni annuali, ma che adesso questa cifra deve essere incrementata. L'Amministratore Unico

conclude dichiarando che stesso ragionamento deve essere fatto con il Comune di Piombino per quanto attiene il Museo del Castello e delle Ceramiche Medievali.

Prende la parola il Dott. Tonietti per ritenere corretto che ad ogni cespite corrispondano i relativi interventi.

Prende la parola l'Assessore Petraroja per dichiarare che il Comune di Piombino ha preso atto delle difficoltà date dall'innalzamento delle temperature, andamento che sembra essere peraltro in aumento. L'Assessore prosegue dichiarando che i correttivi finora presi per il parco di Baratti sembrano essere corretti, ritenendo che se la voce di costo relativa ai dipendenti è così rilevante, la Società si deve orientare sempre di più al lavoro flessibile. L'Assessore ravvisa la necessità di stipulare accordi con le Organizzazioni Sindacali, certo che la questione sia compresa. L'Assessore teme infatti che diversamente, quello che si mette a rischio siano proprio i posti di lavoro. L'Assessore prosegue dichiarando che presumibilmente il problema del settore merchandising ha diversa natura, in quanto in tutta Italia si ravvisa una perdita di potere economico delle famiglie. L'Assessore prosegue dichiarando, per quanto riguarda le manutenzioni, che anche quelle straordinarie sono necessarie ed i Comuni devono farsene carico. L'Assessore dichiara che, per quanto riguarda il Comune di Piombino, vista la situazione generale, è già soddisfacente chiudere il 2026 in pareggio, pensando soprattutto alla situazione specifica del parco di Baratti, stesso obiettivo per il 2027. L'Assessore dichiara che comunque la situazione non sembra essere di facile soluzione e che la soluzione migliore è quella di ricorrere ad una maggiore flessibilità degli orari. L'Assessore ricorda poi i limiti in cui incorrono le scuole ed i problemi dei trasporti sono ben noti.

Prende la parola l'Amministratore Unico per dichiarare che con il supporto dell'area marketing la Società sta procedendo ad una analisi della tipologia di clienti. Dai primi dati si evince che per quanto riguarda il parco archeominerario il target è rappresentato maggiormente da famiglie, per la presenza del trenino, oltre al fatto che il parco è ritenuto un rifugio climatico, cosa che fa capire che tutti gli elementi devono essere inquadrati come facenti parte di un sistema integrato. L'Amministratore Unico prosegue dichiarando che invece il parco di Baratti è in difficoltà con le famiglie, per cui si sta cercando di attrarre il turismo settoriale, valorizzando l'aspetto storico, caratterizzante il parco stesso, ricordando che anche la Regione Toscana ha investito proprio su progetti di sviluppo della componente etrusca.

Prende la parola la Dott.ssa Baroni per sottolineare nuovamente, oltre all'individuazione di nuove fasce orarie, la necessità di ridimensionare il personale.

Prende la parola l'Amministratore Unico per dichiarare la sua soddisfazione nell'aver iniziato questo studio dei flussi di visita incrociati con le fasce orarie, perché questo ha reso possibile

capire la vera natura del problema. L'Amministratore Unico ipotizza che un nuovo approccio può essere quello di non andare verso la riduzione degli orari di apertura, bensì di rivolgersi maggiormente al supporto delle audioguide, oppure di pensare ad alcune ore di chiusura totale dei servizi, soprattutto in quelle fasce dove il caldo estivo risulta essere intollerabile. L'Assemblea prende atto di quanto esposto dall'Amministratore Unico e dà mandato per l'attuazione delle modifiche proposte e dei relativi atti conseguenti.

Prende la parola l'Amministratore Unico per passare alla disamina del secondo punto all'ordine del giorno: Approfondimenti in merito alla disciplina operativa del Comitato di Controllo Analogo. L'Amministratore Unico prosegue dichiarando che in data odierna il comitato non può riunirsi, ma dovrà farlo al più presto in quanto è necessario che adotti un regolamento. L'Amministratore Unico sottolinea l'importanza di questo organismo, in quanto è proprio tramite il comitato che la Società può prendere decisioni strategiche ed operative. L'Amministratore Unico fa presente che è pronto un bando di selezione del personale per assumere un supporto per l'ufficio tecnico, ma che questa decisione deve necessariamente passare dalla condivisione con il comitato di controllo analogo e fa altresì presente che si deve individuare anche chi sarà deputato alla redazione del regolamento.
Prende la parola la Dottoressa Baroni per far presente che la convocazione era prevista a seguire l'assemblea.
Prende la parola l'Amministratore Unico per spiegare che non si può procedere in quanto non c'è stata adesione.
Prende la parola il Dott. Lavagnini per chiarire che è necessaria la maggioranza assoluta dei Sindaci.
Prende la parola l'Amministratore Unico per sollecitare in tempi brevissimi l'individuazione di una data per assolvere a questo adempimento ed individuare anche chi sarà deputato alla redazione del regolamento, per essere operativi.
Prende la parola la Sindaca Pasquini per rispondere che, essendo un Comune di piccole dimensioni, non ha a disposizione personale per potersi fare carico della redazione del regolamento. Prosegue chiarendo che qualsiasi Socio può procedere con la convocazione della seduta del Comitato, la quale però è valida solo con la maggioranza del capitale sociale. La Sindaca prosegue proponendo che, visto che alla data odierna è rappresentato il Comune di Piombino, può essere il suo rappresentante ad indicare una rosa di date, alle quali il Comune di Suvereto si adeguerà. La Sindaca conclude che, se non fosse stato per l'impossibilità tecnica dovuta alla mancanza di adesione, sarebbe stata disponibile a riunirsi anche alla data odierna.

Prende la parola l'Assessore Petraroja per dichiarare che il suo mandato è quello di predisporre una assemblea degli azionisti in tempi rapidi, per convocare il comitato di controllo analogo e anche perché in quella occasione si deve affrontare la questione del regolamento. L'Assessore ricorda che l'argomento è stato affrontato in una Assemblea precedente, quando al comitato venne dato un taglio politico e ricorda che la sua proposta fu quella di incaricare i segretari comunali, ferrati dal punto di vista amministrativo e dotati degli strumenti per tutelare questo aspetto. L'Assessore fa presente che esistono degli schemi base di regolamenti, che poi andranno adattati alle necessità della Società e per questo ci vuole un confronto con tutti i Sindaci, dopo di che la partecipazione sarà estesa in quanto è necessario il confronto con chi conosce gli aspetti amministrativi e giuridici. L'Assessore prosegue stabilendo per il prossimo incontro la data del 16 ottobre, chiarendo che però i segretari si dovranno riunire prima di quella data, in modo da avere in occasione della seduta un testo già pronto da sottoporre all'approvazione.
Prende la parola la Sindaca Pasquini per concordare sulla data del 16 ottobre.
Prende la parola l'Assessore Petraroja per ribadire che per quella data il testo deve essere già disponibile e tutti i Sindaci dovranno essere presenti.
Prende la parola l'Assessore Brogioni per dichiarare di aver preso atto della data e che la comunicherà alla Sindaca Ticciati, in modo che sia presente.
Prende la parola il Consigliere Anselmi e dichiara che comunicherà al Sindaco di Sassetta.
Prende la parola l'Amministratore Unico per ribadire che tutti i Sindaci dovranno necessariamente essere presenti.
Prende la parola il Rag. Pacchini per chiarire che la presenza dei Sindaci è necessaria, fino a quando non sarà definito anche un meccanismo di delega.
Prende la parola l'Assessore Petraroja per chiedere alla Parchi di procedere comunicando il risultato dell'incontro ai Sindaci e far presente che questi devono attivarsi direttamente con i segretari comunali, affinché si attivino per redigere il testo del regolamento.
Prende la parola il Rag. Pacchini per sottolineare ancora una volta che è necessario che tutti i Sindaci siano presenti alla data del 16 ottobre.
Prende la parola l'Assessore Petraroja per richiedere che la comunicazione sia a cura della segreteria della Parchi.

Prende la parola l'Amministratore Unico per procedere con la disamina del terzo punto all'ordine del giorno, aggiornamenti in merito alle procedure di gara per l'affidamento delle concessioni legate agli Ambiti di Servizio del Parco della Sterpaia. L'Amministratore Unico prosegue ricordando che la Società è stata incarica dal Comune di Piombino di occuparsi di questa questione, che comunque presenta le sue difficoltà. La Società è coadiuvata da

un legale, lo stesso che opera come consulente per il Comune di Piombino. L'Amministratore Unico prosegue informando che intanto c'è stata una fase tecnica durante la quale si è dialogato con i concessionari per iniziare una ricognizione della situazione delle strutture, in modo da controllare che non siano stati effettuati abusi o ampliamenti non autorizzati o altre opere non conformi ai bandi. I concessionari a loro volta si sono messi in moto con il loro tecnici e intanto sono emerse alcune difficoltà legate alle valutazioni UTE delle varie strutture. L'Amministratore Unico fa altresì presente che dovrà essere valutato anche un indennizzo che gli eventuali entranti dovranno corrispondere ai precedenti concessionari. L'Amministratore Unico sottolinea che ci sono difficoltà anche sugli aspetti delle valutazioni, ci sono le linee guida ma nella pratica sono di difficile attuazione. L'Amministratore Unico ricorda che la valutazione viene trasmessa al MEF e l'aggiudicatario è chiamato ad indennizzare il concessionario uscente e l'entità di questi indennizzi può già essere oggetto di contestazioni.

Prende la parola la Dottoressa Baroni per chiedere se le valutazioni convolgono gli investimenti.

Prende la parola l'Amministratore Unico per rispondere che non è prevista un riconoscimento per l'avviamento. L'Amministratore Unico prosegue chiarendo che in questo momento il regolamento urbanistico è in sede di approvazione, e questo crea problemi all'inizio delle gare, in quanto una variazione del regolamento urbanistico susseguente l'inizio delle procedure crea problematiche di non lieve entità, cosa ravvisata anche dal Dirigente del Settore Politiche Ambientali Dott. Favali. L'Amministratore Unico fa presente che questi canoni rappresentano per la Parchi un introito di circa 300 mila euro e che se dovesse essere approvato un nuovo piano operativo che preveda una disciplina diversa dalla vigente, cambierebbe anche la procedura. L'Amministratore Unico chiude ricordando che in questo ambito la Società si avvale dei pareri del Dirigente Favali.

Prende la parola il Dott. Lavagnini per chiedere se la problematica riguarda la zona retroduna.

Prende la parola l'Amministratore Unico per spiegare che è soprattutto la zona retrodunale a creare problemi, in quanto si tratta di zona non demaniale.

Prende la parola il Dott. Lavagnini per ravvisare che il rischio è che venga data una concessione e che poi sia successivamente revocata.

Prende la parola l'Amministratore Unico per rispondere che questo aspetto è stato fatto presente al Comune di Piombino, per cui la Società si è preoccupata di incaricare lo stesso legale individuato dal Comune stesso. L'Amministratore Unico fa presente che sarà problematico anche far accettare la valutazione UTE agli uscenti, e che queto problema può incrementare eventuali ricorsi. L'Amministratore Unico informa che entro il 31 dicembre la

Società dovrà depositare la relazione, la successiva scadenza procedurale è prevista per giugno 2027.

Prende la parola l'Amministratore Unico per chiedere ai presenti se ci sono varie ed eventuali da affrontare.
Prende la parola il Dott. Tonietti e chiede di conoscere i motivi per cui il Comune di Campiglia Marittima non ha ancora provveduto a firmare il contratto di servizio, nel caso esistessero impedimenti tecnici e chiede altresì aggiornamento in merito alla questione della relativa contribuzione.
Prende la parola l'Amministratore Unico per chiedere se l'Assessore Brogioni vuole rispondere in merito.
Prende la parola l'Assessore Brogioni per rispondere che interloquirà con la Sindaca.
Prende la parola l'Assessore Petraroja per dichiarare che il Comune di Piombino, in occasione della prossima assemblea, vorrà conoscere la situazione debiti e crediti, firme, sottoscrizione documenti e situazione dei pagamenti di tutti i Comuni Soci.

Avendo esaurito i punti all'ordine del giorno, l'assemblea si scioglie alle ore 16.10.

Amministratore Unico
Luca Ardenghi

Il Segretario
Francesca Billeri