



Porto Vecchio

Sì allo sviluppo, no alla speculazione immobiliare

Porto Vecchio

Sì allo sviluppo, no alla speculazione immobiliare



Il Gruppo di Lavoro



Il Gruppo di Lavoro - Obiettivi

- ❑ Approfondimento nato dall'Assemblea Tematica Economia
- ❑ Dal **programma elettorale di Adesso Trieste**: per il futuro di Porto Vecchio immaginiamo un **parco eco-innovativo ed eco-produttivo**, un luogo che combini attività economiche e sociali sostenibili
- ❑ La **Giunta Dipiazza** sta procedendo invece sulla strada della **mera valorizzazione immobiliare**
- ❑ Necessità di approfondire il tema per capire “cosa stanno facendo” e dare forza alla nostra idea di futuro



Il Gruppo di Lavoro - Percorso

- Dicembre 2023* **Call to action** per ingaggiare soci/e interessati/e
- ⋮
- Febbraio 2024* Creazione del Gruppo di Lavoro e inizio di **attività di autoformazione sul Porto Vecchio** toccando temi quali i masterplan del passato, l'operazione di spostamento degli uffici della Regione, la natura del project financing etc., ascoltando esperti dei vari temi
- ⋮
- Giugno 2024* **Lancio del questionario** rivolto alla cittadinanza



Il Questionario



Il questionario - Obiettivi

- ❑ Nato dalla **necessità di dare voce alla cittadinanza** su un tema così importante per il futuro di Trieste, comprendendo quali sono le opinioni di chi frequenta l'area
- ❑ **Fare ciò che l'Amministrazione Comunale non ha fatto: ascoltare i cittadini e le cittadine**
- ❑ Questionario promosso sia *online* che tramite volantini in diverse aree della città



Il questionario - Rispondenti

- ❑ **1.859 risposte raccolte** in poco più di due mesi

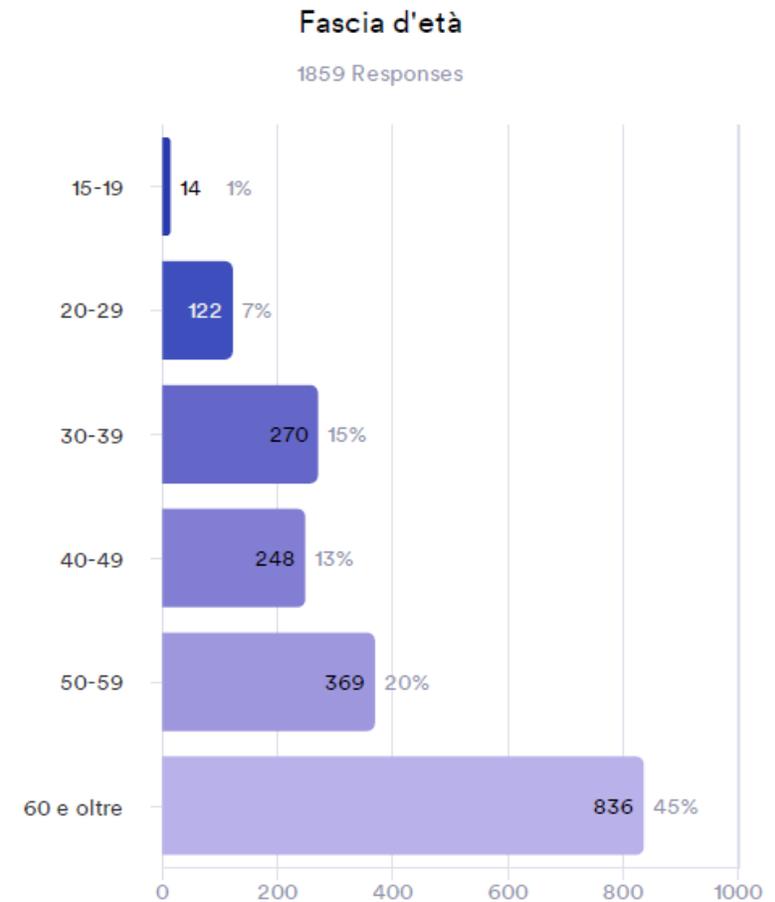
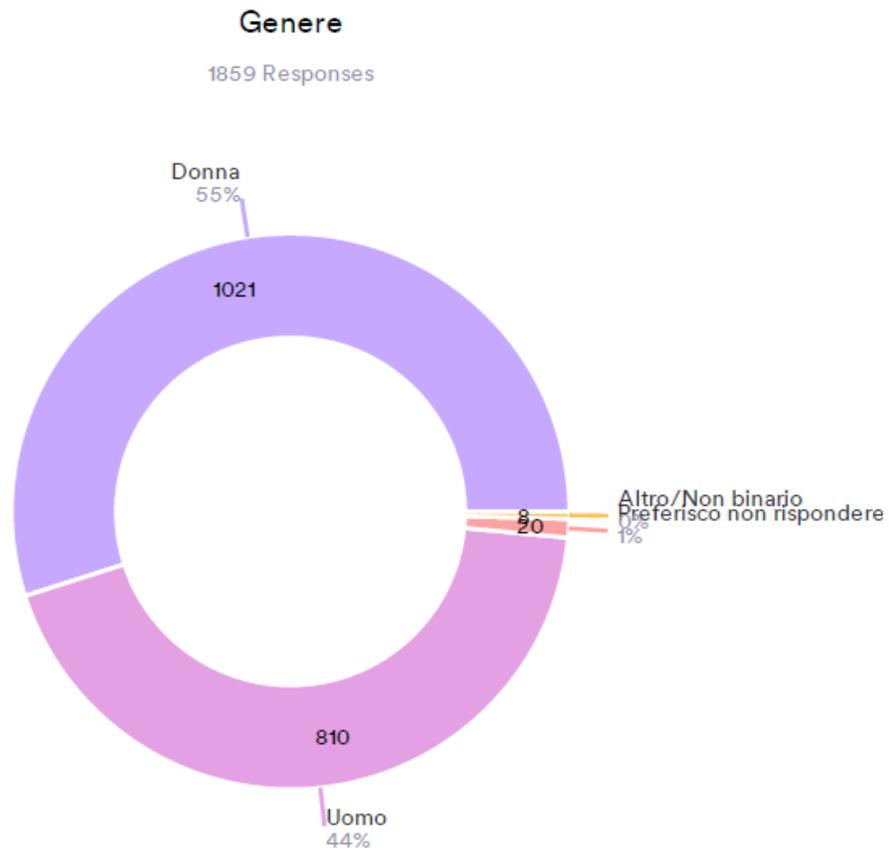
- ❑ Raffronto con consultazioni condotte dal Comune
 - P.zza S. Antonio (2019): 74 risposte
 - PUMS (2019): 596 risposte
 - Barcola (2024): 2.370 risposte

- ❑ Maggioranza femminile (55%), composizione demografica in linea con quella cittadina

- ❑ In stragrande maggioranza (87%) residenti a Trieste



Rispondenti

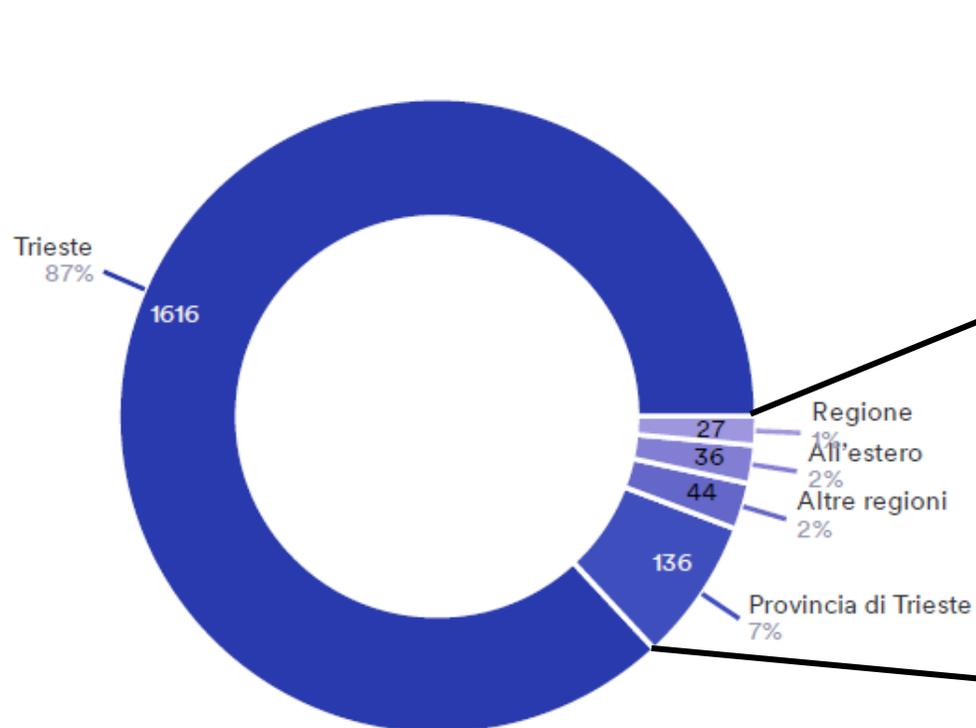




Rispondenti

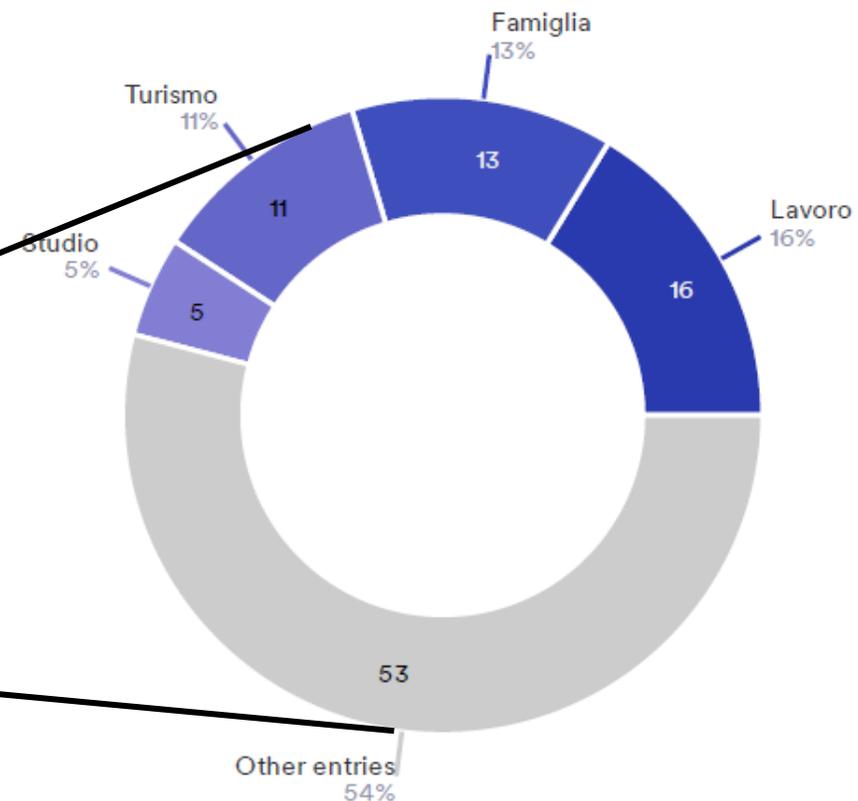
Dove vivi?

1859 Responses



Vieni a Trieste per...

98 Responses- 1761 Empty





Esperienza relativa a Porto Vecchio

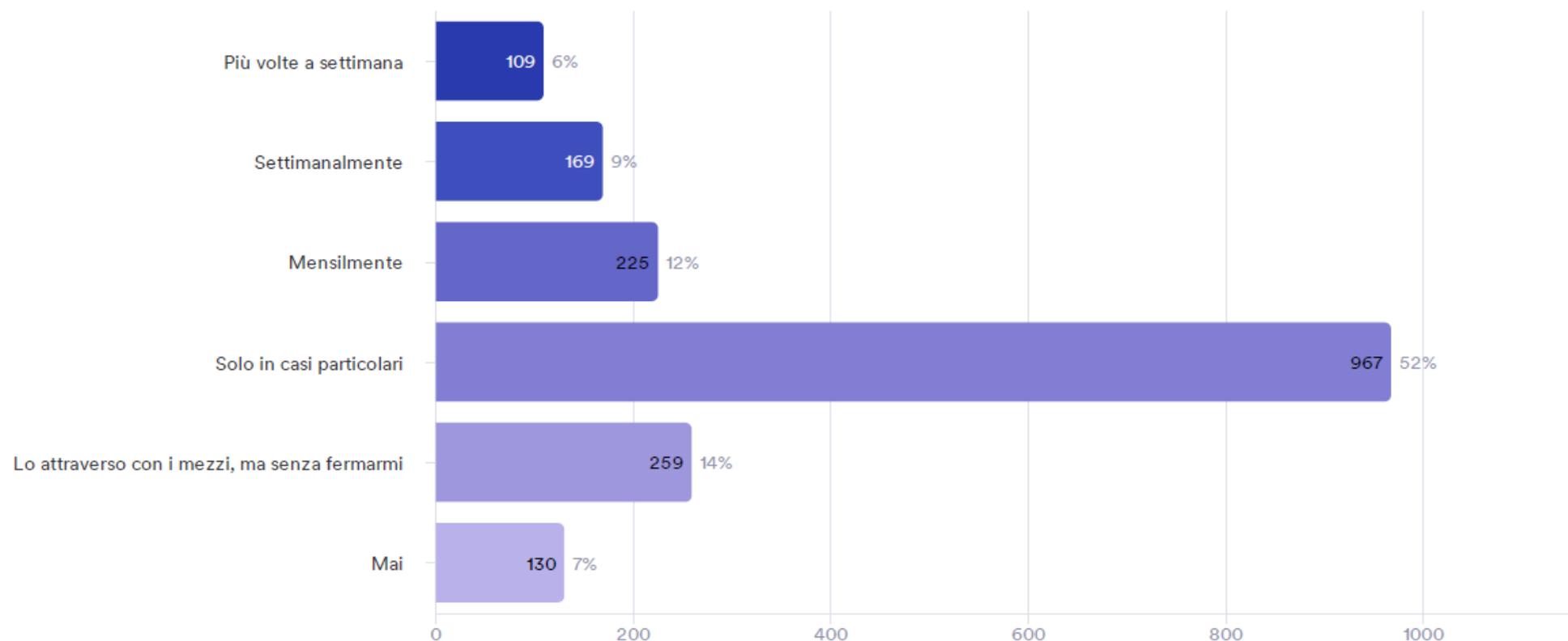
- ❑ **Solo una minoranza dei rispondenti (15%) frequenta il Porto Vecchio almeno una volta a settimana**, più o meno la stessa percentuale (14%) che attraversa l'area senza fermarsi
- ❑ Più della metà (52%) frequenta l'area solo in casi particolari
- ❑ **I principali motivi per la frequentazione dell'area sono legati ad attività ludiche e culturali** (passeggiate e sport 34%; mostre e musei 33%)
- ❑ **Il campione si divide in maniera quasi equanime tra chi raggiunge Porto Vecchio con mezzi privati a motore (50%) e chi con mezzi pubblici, a piedi o in bici (49%)**



Esperienza relativa a Porto Vecchio

Quanto spesso vieni/vai in Porto Vecchio

1859 Responses

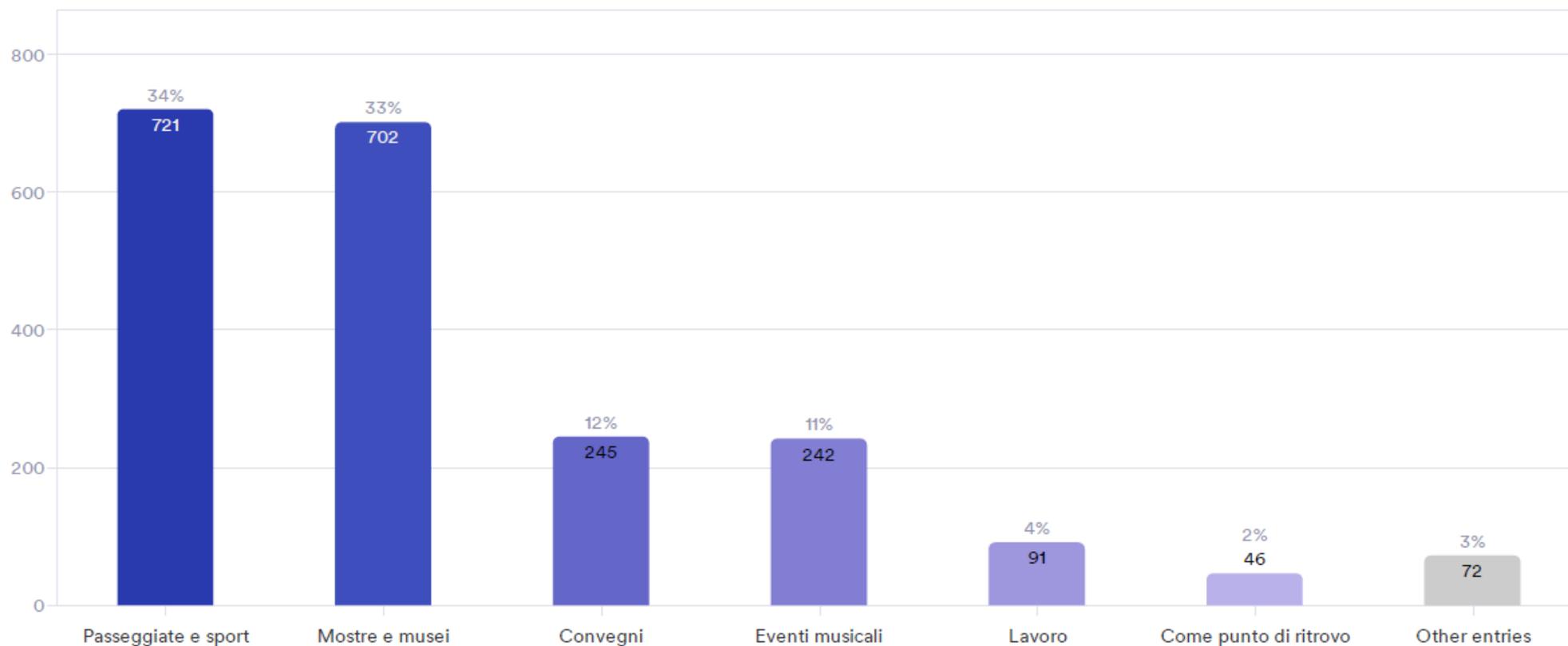




Esperienza relativa a Porto Vecchio

Per cosa lo frequenti prevalentemente

2119 Responses- 488 Empty

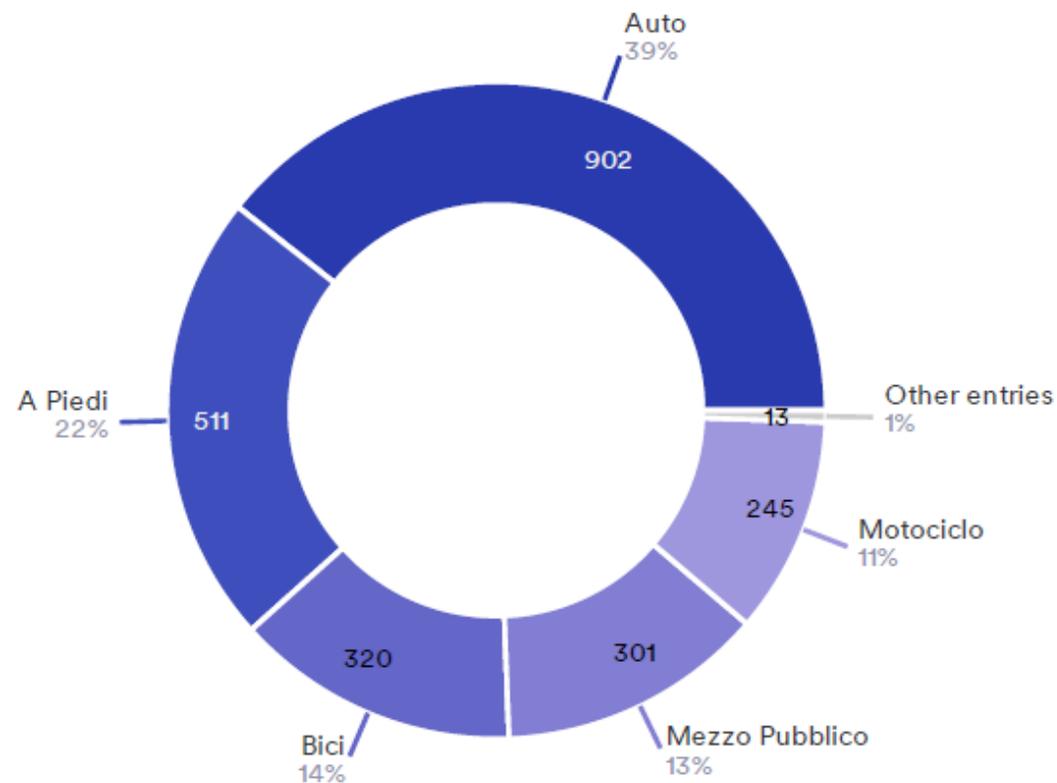




Esperienza relativa a Porto Vecchio

Come ci vai/vieni prevalentemente:

2292 Responses- 130 Empty





Opinione generale sull'area

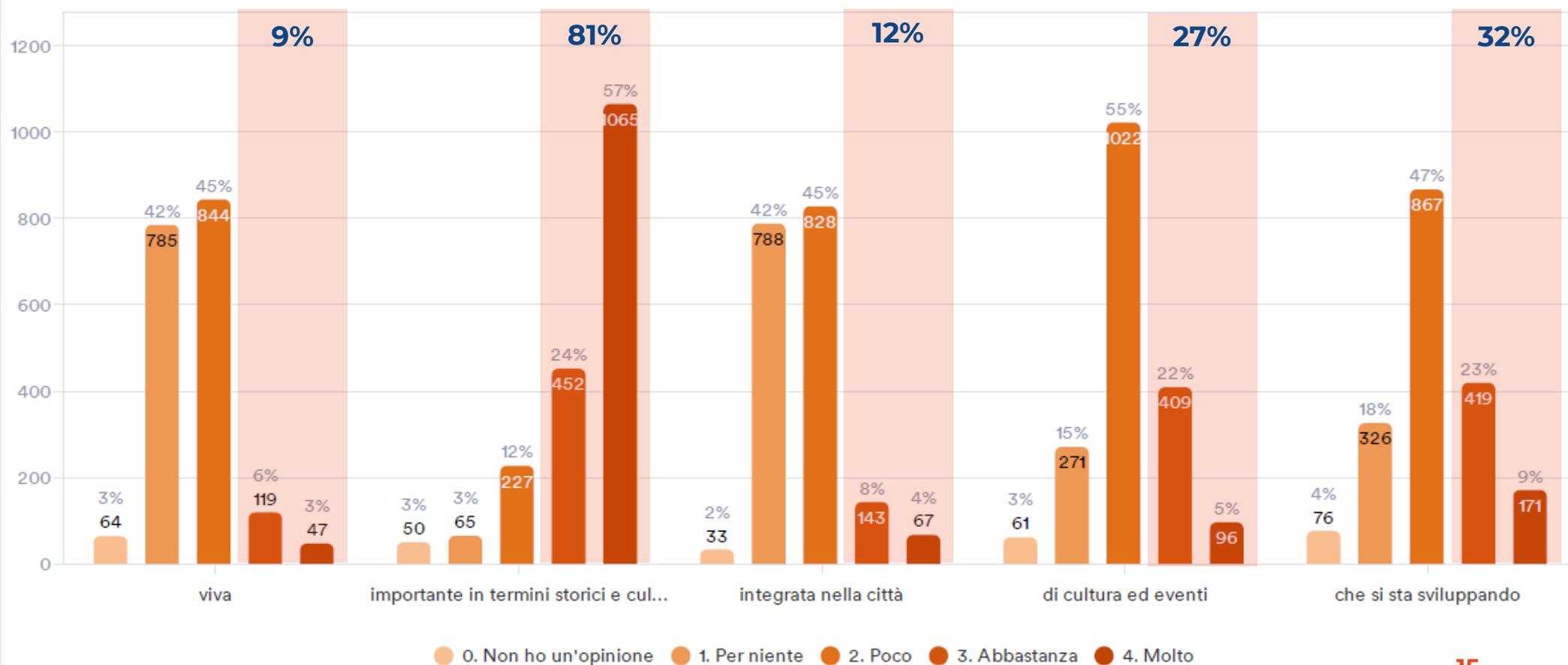
- ❑ Considerando le risposte «abbastanza» e «molto», **Porto Vecchio è visto, nell'ordine, come «importante in termini storici e culturali» (81%)** e, a grande distanza, «luogo che si sta sviluppando» (32%), «di cultura e di eventi» (27%)
- ❑ **È ancora poco identificato come un luogo integrato nella città (12%) e vivo (9%).** In entrambi i casi la risposta «per niente» raggiunge il 42% e la risposta «poco» il 45%



Opinione generale sull'area

Rispetto alla città di Trieste, quanto ritieni che il Porto Vecchio oggi sia una zona:

1859 Responses





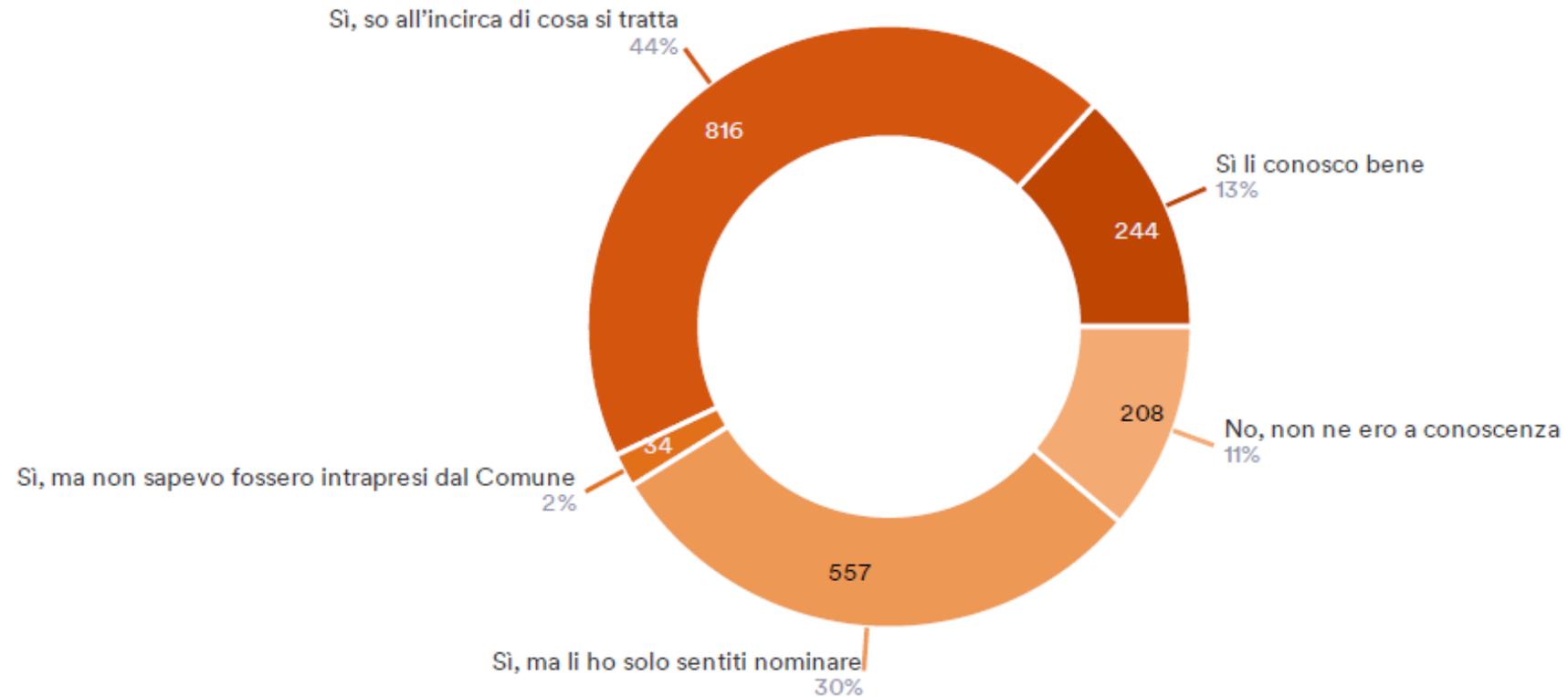
Conoscenza e opinione sui progetti in corso

- ❑ In generale, i **progetti di riqualificazione del Porto Vecchio** intrapresi dal Comune **sono mediamente conosciuti** (bene dal 13%, sommariamente dal 44%).
- ❑ In relazione all'**ovovia**, il progetto è **molto conosciuto** (dal 97% dei rispondenti) e **fortemente criticato** (l'89% di chi lo conosce ne ha un'opinione contraria).
- ❑ Il **trasferimento degli uffici regionali in Porto Vecchio** è **meno conosciuto** (74%) e **avversato dal 62% di chi lo conosce**, mentre il 22% è favorevole e ben il 17% non ha un'opinione in merito.

Progetti in corso – Riqualficazione dell'area

Sei a conoscenza dei progetti di riqualficazione del Porto Vecchio intrapresi dal Comune di Trieste?

1859 Responses

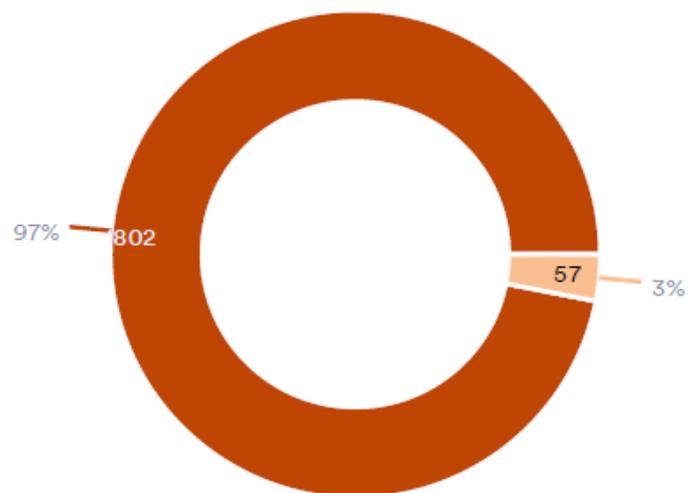




Progetti in corso – Ovovia

Sai che uno dei progetti prevede la creazione di una cabinovia metropolitana che collegherà il Porto Vecchio al Carso?

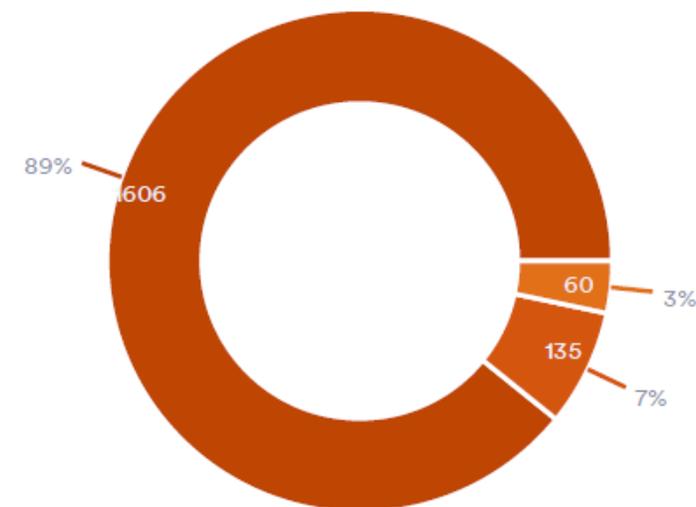
1859 Responses



● Si ● No

Che opinione hai?

1801 Responses- 58 Empty



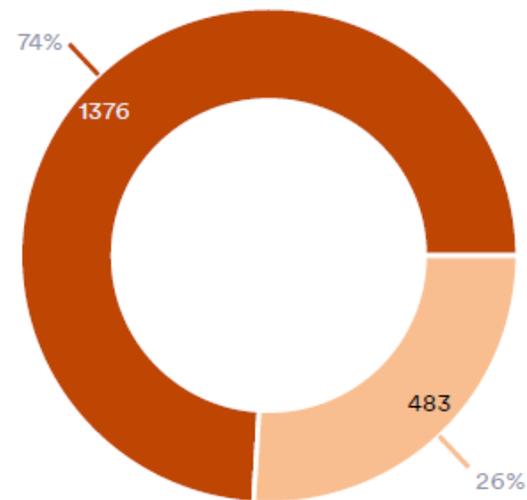
● Negativa ● Positiva ● Non ho un'opinione



Progetti in corso – Trasferimento Regione

Sei informato riguardo al passaggio di proprietà di alcuni magazzini storici alla Regione Friuli Venezia Giulia per il trasferimento dei suoi uffici?

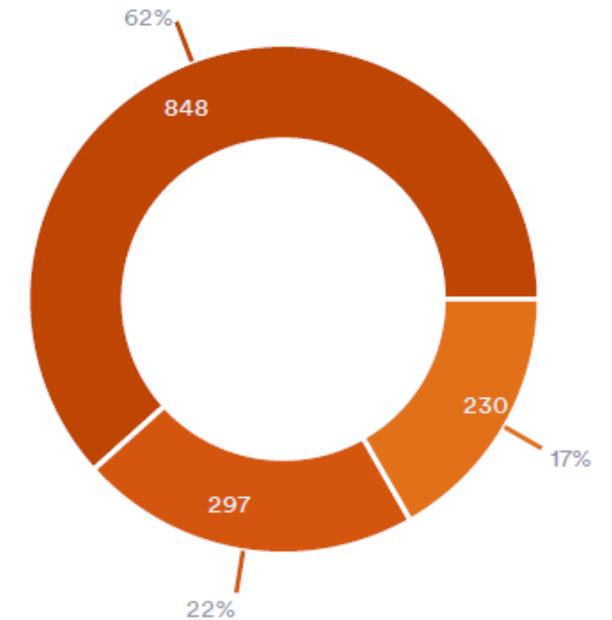
1859 Responses



● Si ● No

Che opinione hai?

1375 Responses- 484 Empty



● Negativa ● Positiva ● Non ho un'opinione



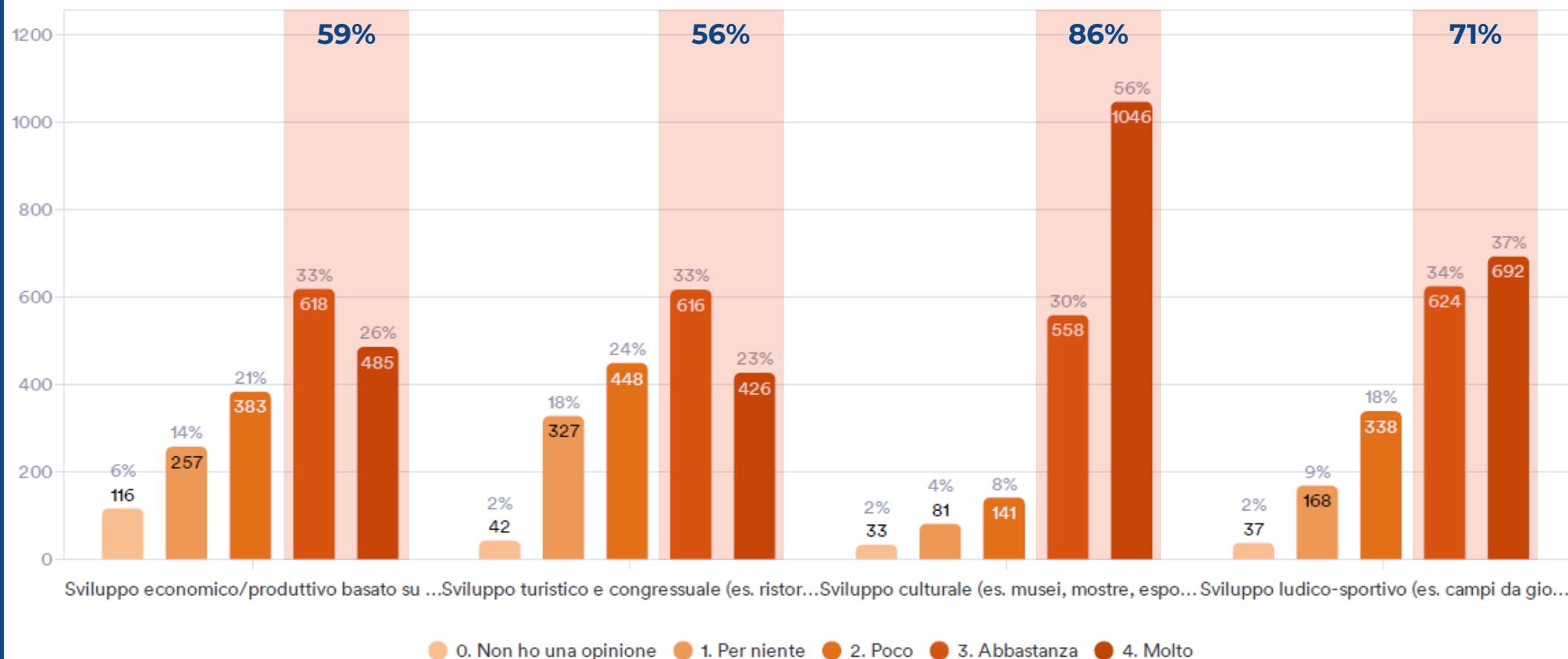
Opinione sui progetti futuri

- ❑ **La destinazione d'uso indicata come maggiormente impattante, in positivo, per lo sviluppo di Porto Vecchio è quella culturale** (86% di risposte tra abbastanza e molto impattante), seguita dalla ludico-sportiva (71%)
- ❑ **La destinazione economico-produttiva (59%) supera quella turistico-ricettiva (56%)**

Opinione sui progetti futuri

Pensi che queste ipotesi di sviluppo possano avere un impatto positivo per Porto Vecchio?

1859 Responses



Progetti futuri – Destinazioni d'uso

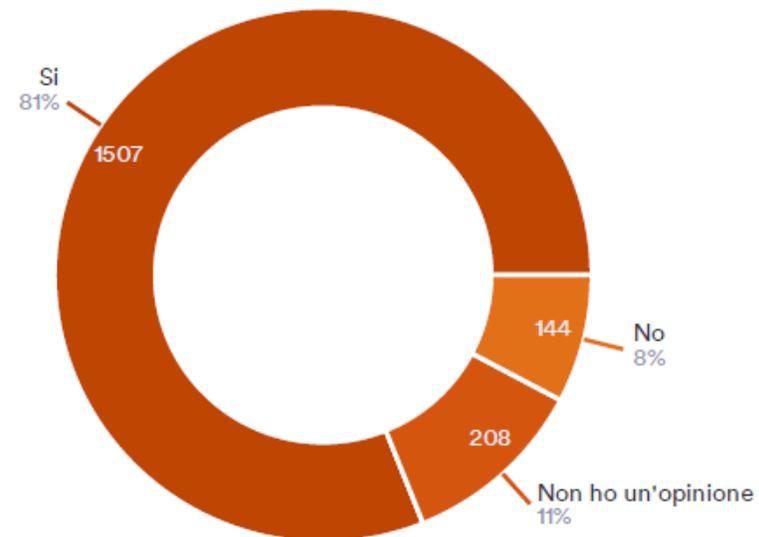
- ❑ **L'81% dei rispondenti si dichiara favorevole all'idea**, formulata da Adesso Trieste, di incentivare l'**insediamento nell'area di Porto Vecchio di imprese ad alta tecnologia e basso impatto ambientale**, connesse in particolare con l'economia del mare
- ❑ **Il 55%, invece, è contrario all'ipotesi di destinare alcuni edifici a uso residenziale**, come intenzione del Comune inserita nel Piano Regolatore. Tra i favorevoli (35%) le tipologie di residenza più gettonate sono le foresterie, studentati e residenze a disposizione degli enti scientifici (40%), seguite dalle abitazioni private da immettere nel mercato (28%)



Progetti futuri – Destinazioni d'uso

Sei favorevole all'idea di Adesso Trieste di destinare alcuni magazzini del Porto Vecchio all'insediamento di imprese di alta tecnologia e basso impatto ambientale, connesse anche ai settori del mare/nautica?

1859 Responses

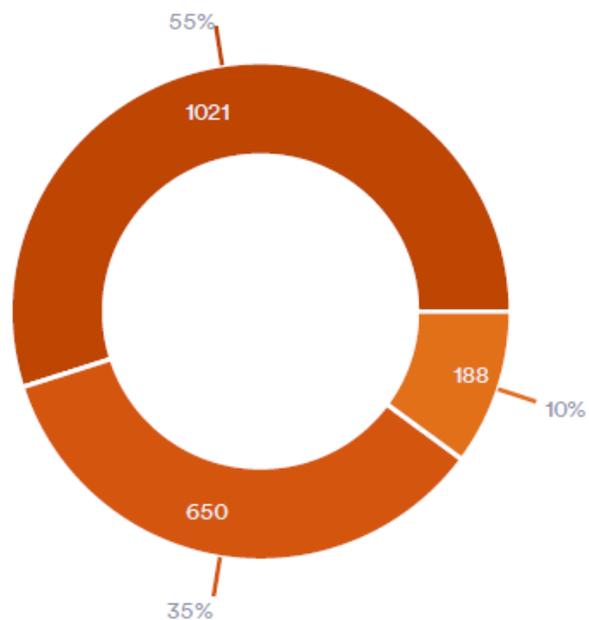




Progetti futuri – Destinazioni d'uso

Il Comune di Trieste prevede la possibilità di destinare alcuni edifici ad uso residenziale. Condividi questa scelta?

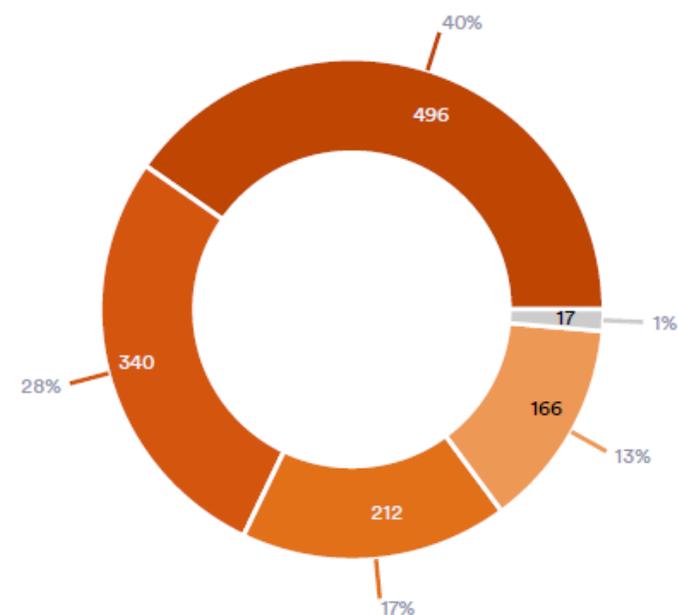
1859 Responses



● No ● Si ● Non ho un'opinione

Indica le tipologie di residenza che inseriresti

1231 Responses- 1211 Empty



● Foresterie, residenze al servizio delle strutture scientifiche, culturali e formative
● Abitazioni private da immettere sul mercato immobiliare
● Edilizia di tipo economico-sociale (Ater, cooperative, ecc.) ● Turistica, affitti brevi ● Other entries

Progetti futuri – Gestione

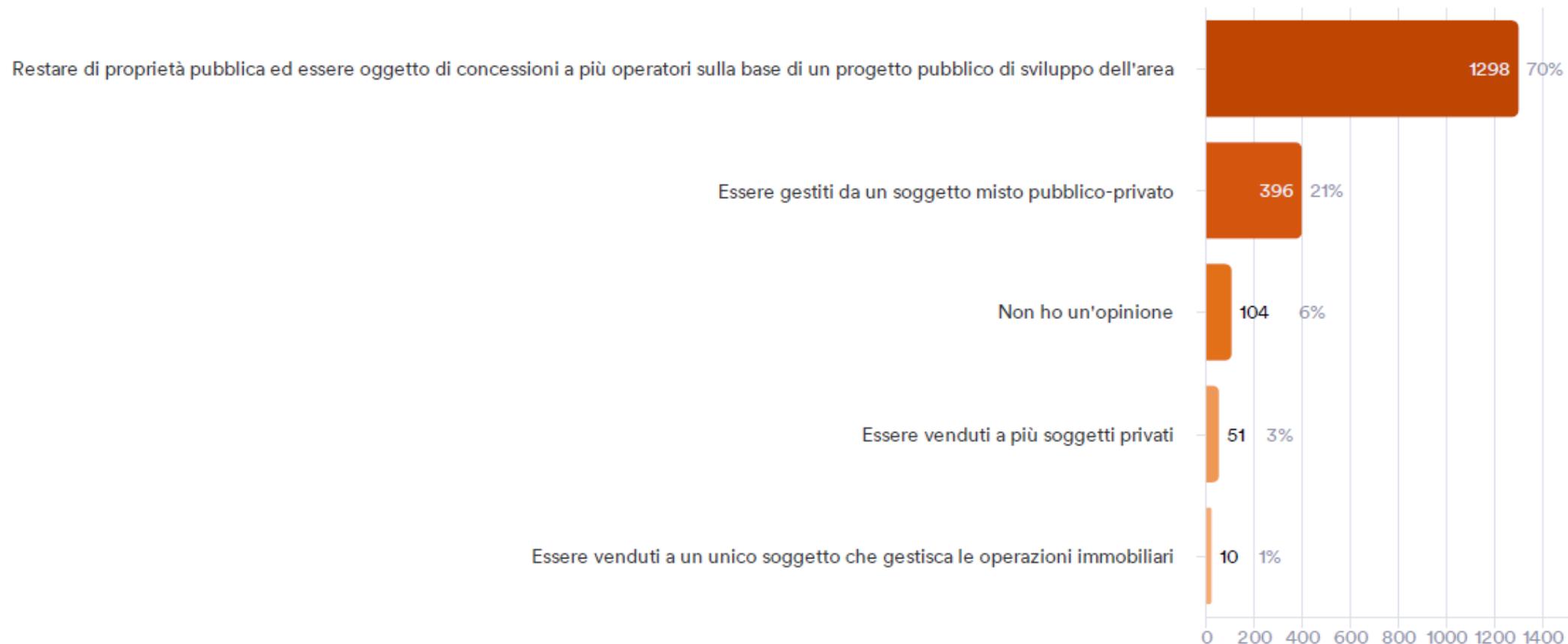
- ❑ In merito alle **modalità di gestione** del percorso di rigenerazione dell'area di Porto Vecchio, **una maggioranza schiacciante dei rispondenti (70%) ha indicato il meccanismo delle concessioni** regolate da un progetto pubblico complessivo di sviluppo dell'area come il più adatto
- ❑ Risulta interessante evidenziare che **le due opzioni prese in considerazione da parte della Giunta Dipiazza**, in una prima fase (lo «**spezzatino**» con la vendita dei magazzini a diversi operatori) e in una seconda (la vendita in blocco a un unico operatore nell'ambito del **project financing**) **ottengano rispettivamente il 3% e l'1% dei consensi dei rispondenti**



Progetti futuri – Gestione

Gli spazi di Porto Vecchio dovrebbero...

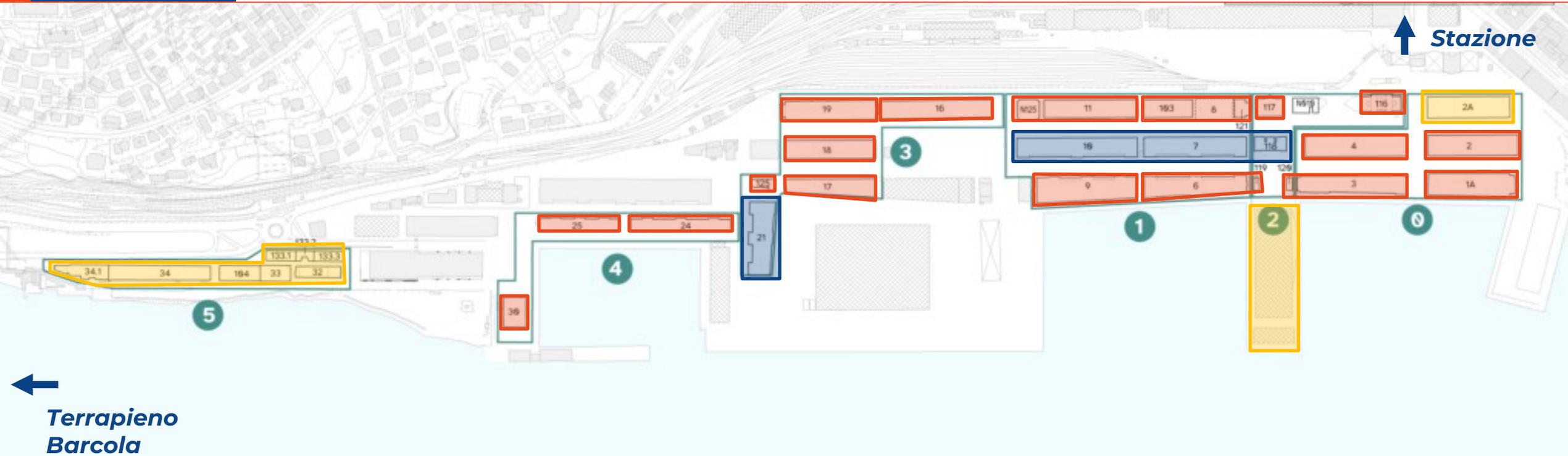
1859 Responses





E ora? Cosa sappiamo (e cosa vorremmo sapere) del *Project financing*

Possibile assetto futuro dell'area



	<i>Sup. coperta</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Investimento previsto</i>	<i>Destinazioni</i>
 Edifici acquisiti dalla Regione (4)	13.855 m ²	39.670 m ²	193,7 mln €	uffici e servizi accessori
 Edifici in concessione (8)	11.860 m ² *	15.150 m ² *	162 mln €	sport e benessere, parcheggi
 Edifici in vendita (19)	49.690 m ²	155.030 m ²	458,1 mln €	residenziale, comm., direzionale, ricettivo, parcheggi

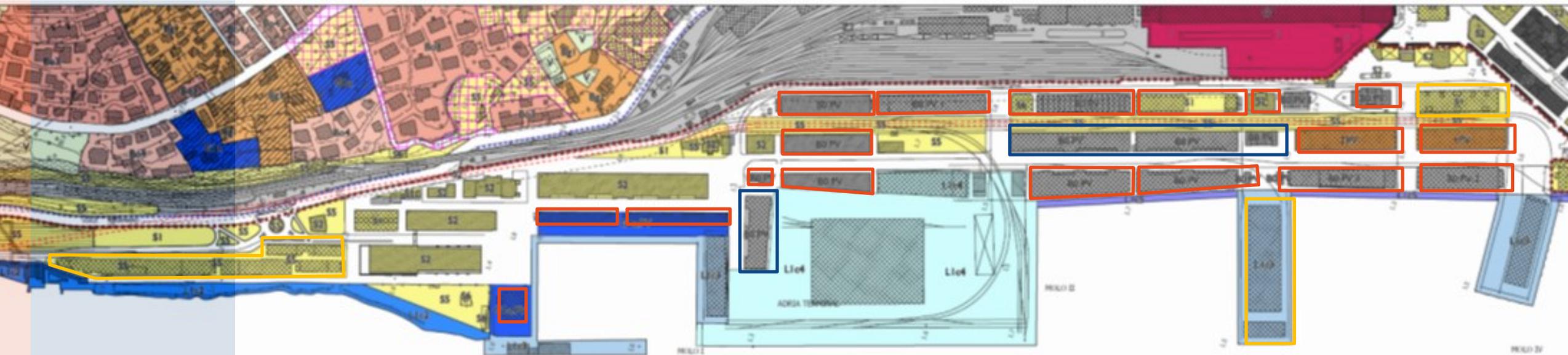
*esclusa centrale molo III

Il *Project financing*

- ❑ L'art. 37 bis della L. 109/1994 ha introdotto la **possibilità per un operatore privato**, definito come *promotore*, **di proporre la realizzazione di opere pubbliche** attraverso un **contratto di concessione** ▶ **Cosa c'entrano i magazzini alienati per realizzare opere private?**
- ❑ **Nel secretare gli elaborati progettuali di Costim**, oggetto della valutazione del Consiglio in merito alla fattibilità e all'interesse pubblico, **la Giunta si appella all'art. 35, comma 2, lettera d) del D.Lgs. 36/2023 (Codice degli Appalti)**, che prevede che debba essere differita la pubblicazione delle offerte private formulate nell'ambito delle gare e i verbali relativi della valutazione delle stesse, fino all'aggiudicazione. ▶ **Ma in questo caso non si parla di offerte private concorrenti tra loro, bensì di una proposta privata che «ambisce» a diventare progetto pubblico per l'area**

Regione
 Concessione
 Vendita

Le previsioni del PRGC



Negli **edifici marcati in grigio** (B0.PV, B0.PV.1, B0.PV.2) la variante al PRGC (2021) ha previsto che **la destinazione d'uso residenziale** complessiva **dovrà essere prevalente** rispetto alle altre funzioni ma **non superiore al 70%** del volume complessivo.

Questo nonostante le linee di indirizzo su PV (2019) prevedessero che «dovrà essere valutata la possibilità di **consentire l'ammissibilità della funzione residenziale (...)** **pur se in termini ridotti e complementare alle altre funzioni**, anche in relazione alle attuali previsioni demografiche e senza **squilibrare l'assetto complessivo della città**».



Gli investimenti previsti

- ❑ Nell'area oggetto di alienazione **Costim prevede di investire 458,1 mln di €, ovvero circa 2.900€/m²** di superficie commerciale. A mero termine di paragone, nei magazzini acquistati **la Regione prevede di investire circa 4.800 €/m²** di superficie commerciale ▶ **Non è poco? Costim si occupa delle prime ristrutturazioni e poi rivende generando plusvalenza?**
- ❑ Gli altri progetti su cui è impegnata Costim hanno dimensioni molto ridotte
 - **Bergamo**, Chorus Life: 150.000 m² di superficie fondiaria, 50.000 m² di superficie commerciale, 128 mln di € di investimento
 - **Pietra Ligure**, Chorus Life: 150 mln di € di investimento



Porto Vecchio

Sì allo sviluppo, no alla speculazione immobiliare

Grazie!