



# Progetto «Porto Vecchio – Porto Vivo» Un bosco urbano tra Carso e città

# PV

2024





# GRUPPO COSTIM



# REAL ESTATE DEVELOPER

## APPROCCIO

### MULTIDISCIPLINARITÀ

Il Gruppo possiede tutte le competenze interdisciplinari adatte per ideare, realizzare e gestire progetti di ogni tipo

### DALLA CONCEZIONE ALLA GESTIONE

Sviluppo dei progetti dal momento della loro ideazione alla gestione dei loro spazi

### DIGITAL SERVITIZATION

Soluzioni tecniche all'avanguardia per la trasformazione dei territori urbani attraverso una forte digitalizzazione dei processi

### ESG

La sostenibilità è elemento fondamentale che viene trasferito in ogni fase dei nostri progetti



# PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI MODELLI URBANI

Il primo grande progetto di **rigenerazione urbana “chiavi in mano”** di COSTIM è ChorusLife, prototipo di “destinazione urbana polifunzionale”, il cui primo modello, fortemente voluto dalla famiglia Bosatelli è in fase di ultimazione a Bergamo.

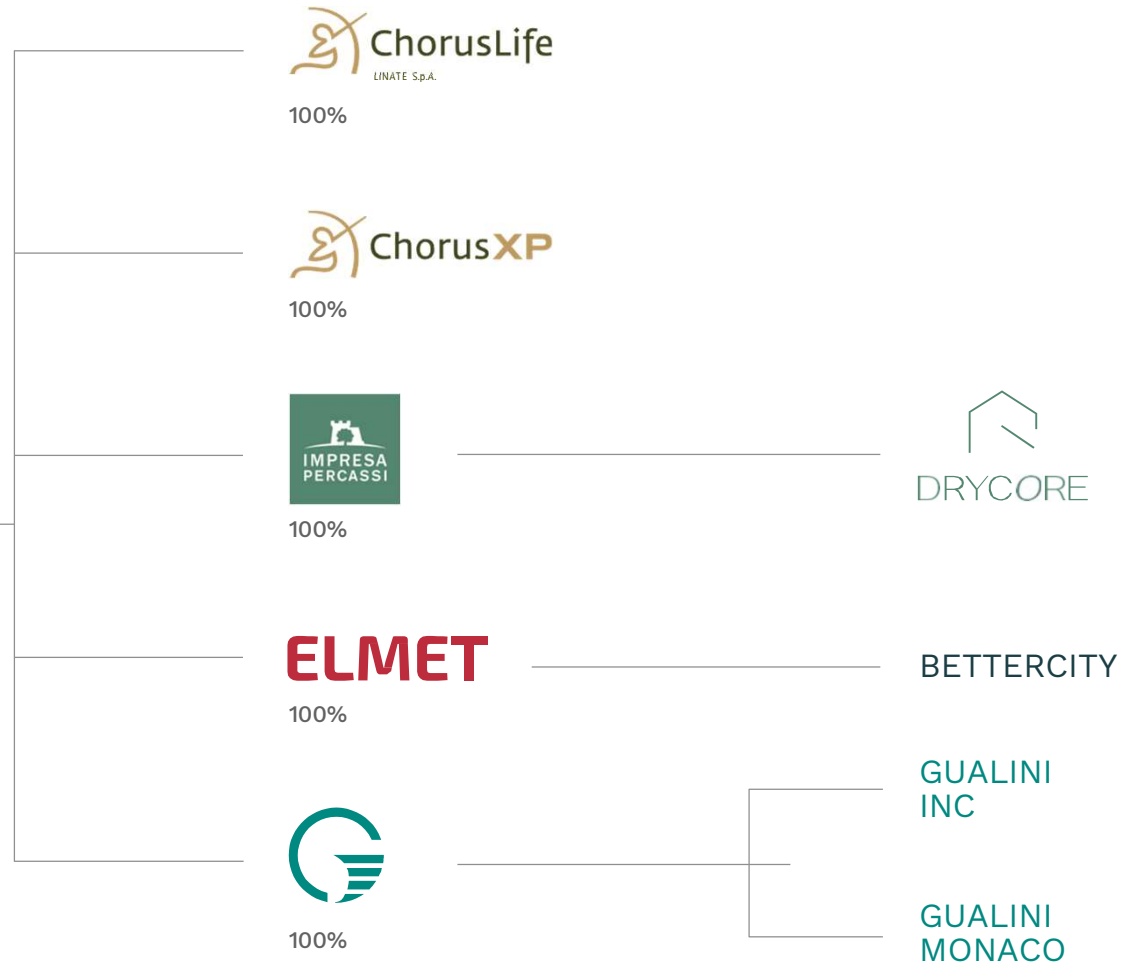
Le caratteristiche e le competenze del Gruppo – guidato dal **Presidente Paolo Cervini** e dall'**Amministratore Delegato Davide Albertini Petroni** – consentono a COSTIM di porsi come operatore e partner per stakeholder e co-investitori, per la costruzione e la gestione delle iniziative immobiliari garantendo tempi e costi.





CHI E' COSTIM

**COSTIM**  
BUILDING THE NEW



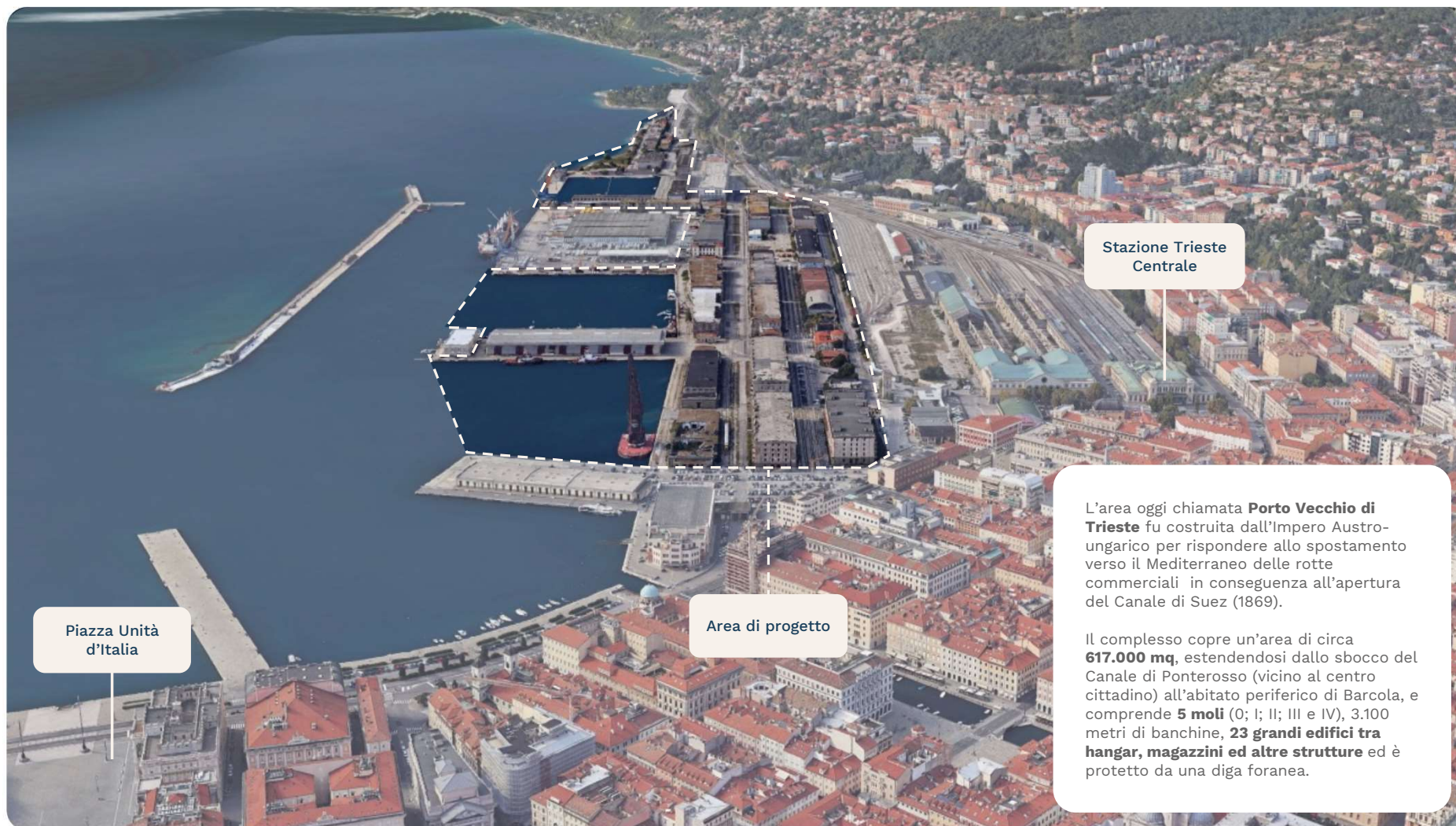


# STATO ATTUALE



STATO ATTUALE

OGGI



Piazza Unità  
d'Italia

Area di progetto

Stazione Trieste  
Centrale

L'area oggi chiamata **Porto Vecchio di Trieste** fu costruita dall'Impero Austro-ungarico per rispondere allo spostamento verso il Mediterraneo delle rotte commerciali in conseguenza all'apertura del Canale di Suez (1869).

Il complesso copre un'area di circa **617.000 mq**, estendendosi dallo sbocco del Canale di Ponterosso (vicino al centro cittadino) all'abitato periferico di Barcola, e comprende **5 moli** (0; I; II; III e IV), 3.100 metri di banchine, **23 grandi edifici tra hangar, magazzini ed altre strutture** ed è protetto da una diga foranea.





I MAGAZZINI DI PORTO VECCHIO OGGI





# LA PROPOSTA



# PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

COSTIM nell'**agosto 2023** ha presentato una proposta di partenariato pubblico privato (PPP) al Comune di Trieste, secondo quanto previsto dall'art. 193 del D.lgs. 36/2023, sulle aree del Porto Vecchio di proprietà del Comune e dell'Autorità Portuale.

I contenuti della Proposta riguardano la **trasformazione e rigenerazione di una vasta porzione del Porto Vecchio articolata in due ambiti strettamente connessi.**

## PARTE PUBBLICA

Previsione di ottenere in concessione per 50 anni le aree di proprietà comunali e demaniali per la realizzazione di opere pubbliche, quali: centro sportivo e benessere, un centro balneare, le marine e gli impianti tecnologici centrali.

## PARTE PRIVATA

Previsione di acquisire in piena proprietà alcuni edifici di proprietà comunale (n. 19) per insediarvi funzioni di carattere residenziale, terziario, commerciale, oltre a centri di studi e ricerca, attività didattiche universitarie e parcheggi.



# PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

A seguito dell'ultimazione della procedura pubblica **l'aggiudicatario della gara, sottoscriverà con il Comune e l'Autorità Portuale una concessione demaniale della durata di 50 anni.**

In questo periodo dovrà realizzare una centrale di cogenerazione ad acqua di mare che servirà gli edifici oggetto di acquisizione da parte del Comune, gli immobili che saranno in concessione, oltre che gli immobili di proprietà della Regione che saranno riqualificati entro il 2026 attraverso ulteriore bando pubblico.

Inoltre, in qualità di aggiudicatario del Progetto, potrà acquistare gli edifici di proprietà comunale al fine di riqualificarli e venderli e/o locarli a soggetti terzi a valori di mercato.

In seguito alla conclusione con esito positivo della fase pre-istruttoria di valutazione preliminare di convenienza e fattibilità, COSTIM riceve dal RUP formale richiesta di modifica alla Proposta di agosto. Nel **giugno 2024 COSTIM inviava documentazione integrativa alla Proposta** di Agosto 2023.





### QUANTO GIÀ AVVIATO DAL COMUNE E URSUS (CONSORZIO COMUNE, REGIONE FVG E AUTORITY PORTUALE)

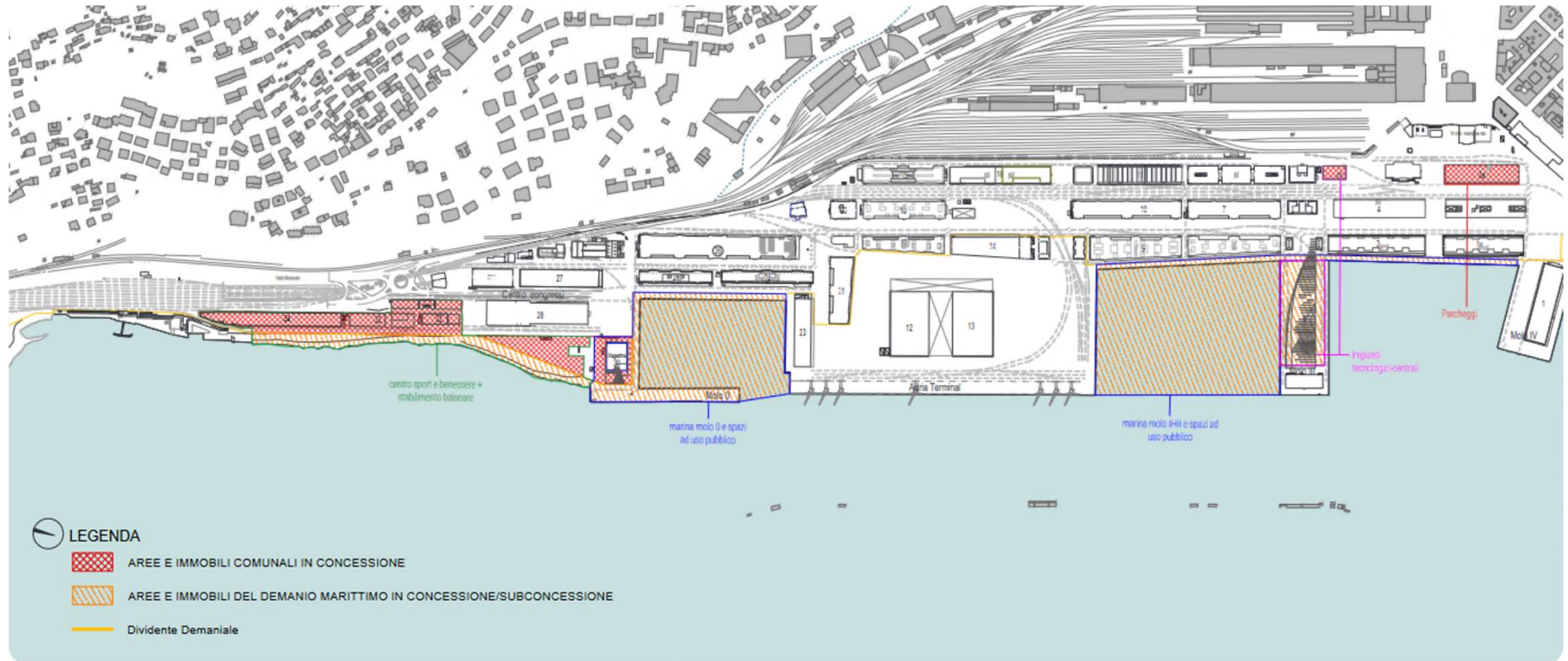


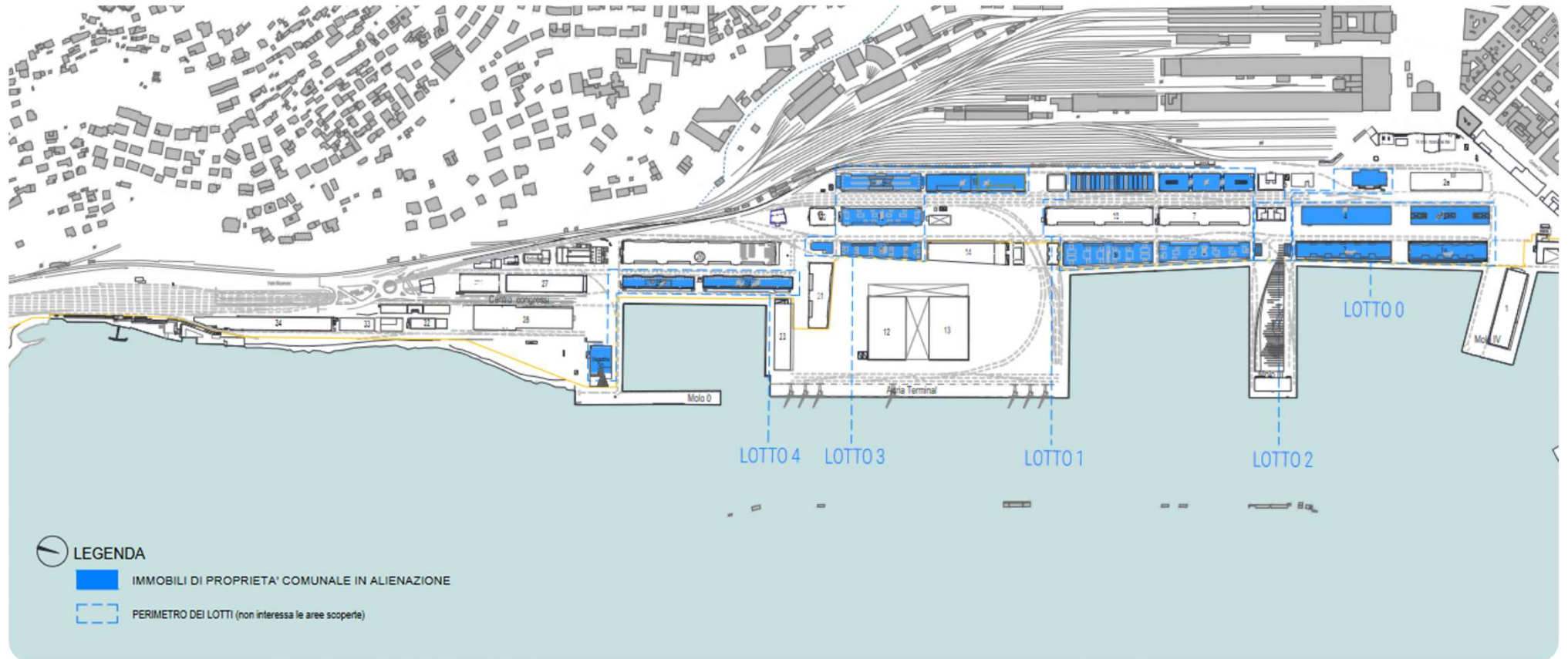
### LA PROPOSTA DI COSTIM, UN PPP DI INIZIATIVA PRIVATA





## LE AREE E GLI EDIFICI PUBBLICI







- Acquisto
- Edifici in concessione
- Immobili di Regione FVG
- Immobili del Comune/proprietà terzi
- Edifici in Subconcessione
- Aree in concessione
- Aree in Subconcessione
- Specchi acquei in Subconcessione






# DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI DI PROGETTO

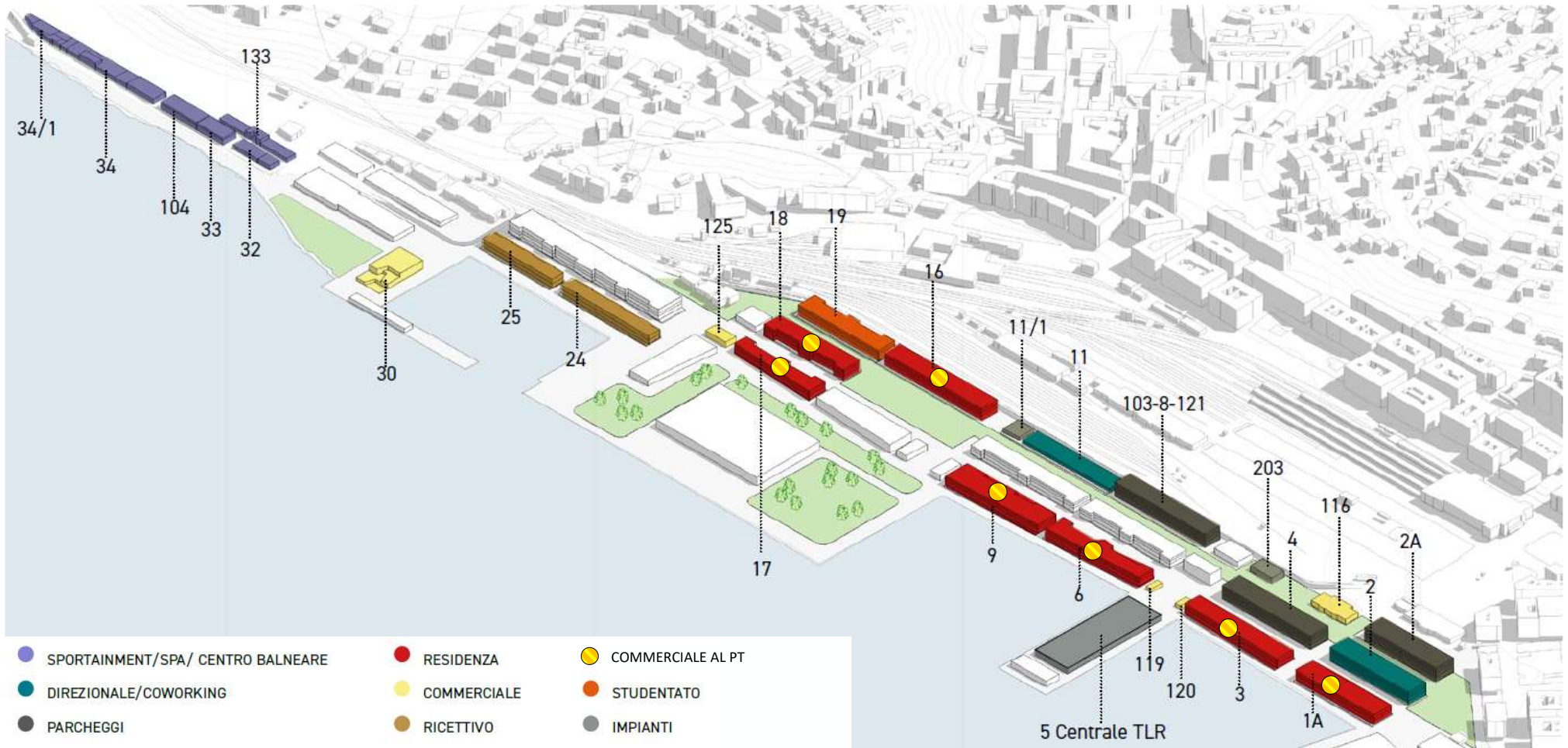
Un importante **progetto di riconversione urbana mix-used di un'area di ca 6ha e 200.000 mq di SL**, che coinvolge circa 25 magazzini portuali, oggi in larga parte dismessi, per trasformarli in residenze, hotel, uffici, area wellness, retail, alimentati da una centrale di teleriscaldamento/raffreddamento ad acqua di mare.



-  Destinazioni pubbliche in concessione e subconcessione
-  Destinazioni private



## DESTINAZIONI D'USO





## MIXED USE

Qualità, innovazione, sicurezza, salute e sostenibilità: sono queste le parole chiave che connotano l'offerta Living di COSTIM.

Una nuova visione di casa in cui vivere in comodità senza problemi di gestione, una soluzione di affitto flessibile e trasparente con i servizi aggiuntivi a portata di mano per una vita tranquilla, etica e condivisa.

Soluzioni per ogni esigenza, dal residenziale multifamily allo studentato, dal senior housing ai serviced apartments.

Il progetto integrerà verde pubblico, piazze, concept retail innovativi, spazi direzionali, servizi per la comunità e il tempo libero.

Un modello di coesione sociale a «destinazione mista» che promuove l'equilibrio tra la vita privata e quella lavorativa.

Un luogo vivo e attrattivo dove incontrarsi e condividere esperienze, facilitando lo scambio trigerazionale.

## TRIGENERAZIONALITÀ

ChorusLife Trieste è un modello di città dove coltivare tre prospettive trigerazionali.

**Socializzazione trigerazionale:** dove le tre generazioni possono vivere, socializzare e crescere insieme (bambini, studenti, famiglie, persone più senior).

**Rigerazione sociale ed economica:** dove attrarre abitanti, professionisti e investitori, per creare un nuovo tessuto socio-economico, ideale per ripensare il nostro modo di vivere e lavorare.

**Rigerazione del territorio:** dove rigenerare e bonificare porzioni di territorio inaccessibili o in disuso da anni per restituirle alla comunità e creare impatto positivo per tutta la città.



LA PROPOSTA

# SERVIZI ALLA COMUNITÀ

SPORT

---

SPA & WELLNESS

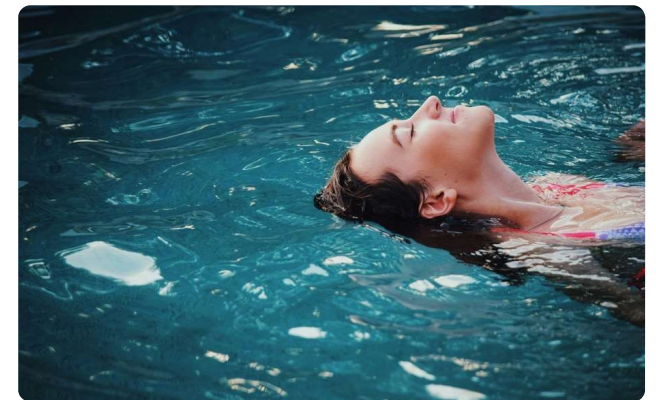
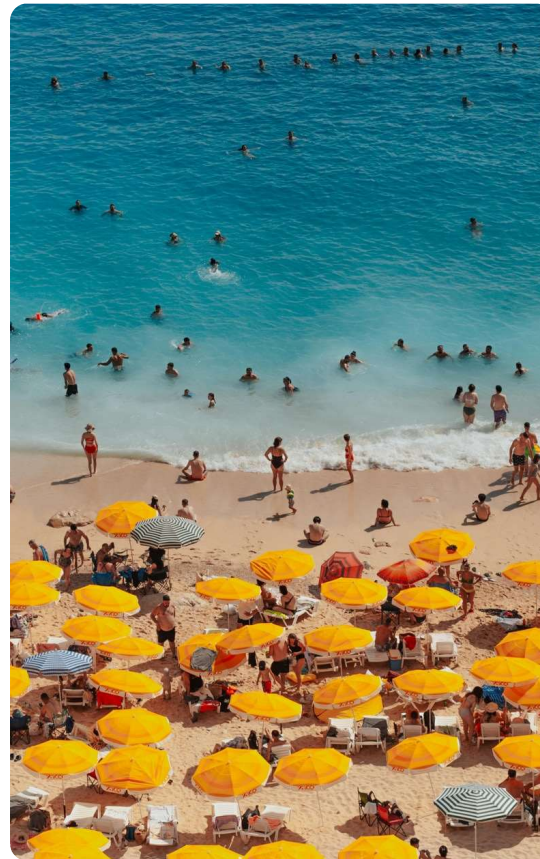
---

SPIAGGIA

---

MARINA

---





# **COME SARÀ PORTO VECCHIO – PORTO VIVO**

## **Un bosco urbano tra Carso e città**



COME SARÀ





COME SARÀ



**STUDENTATO:** circa 300 posti letto  
**RESIDENZIALE MULTIFAMILY:** circa 200/300 unità  
**SENIOR HOUSING:** circa 50 unità  
**SERVICED APARTMENTS:** circa 50 unità



COME SARÀ



**HOTEL:** circa 200 camere

**PARCHEGGI (PRIVATI):** circa 1.000 posti auto





COME SARÀ



**MARINA:** circa 500 posti barca  
**CENTRO VELICO/CANOTTIERI:** circa 3.000 mq



COME SARÀ

**3 KM DI SVILUPPO**

**4 AREE DI PROGETTO SUI MOLI**

**2 PIAZZE URBANE**

**1,9 KM DI PISTE CICLABILI**

**200 STALLI PER BICICLETTE**

**680 ALBERI**



COME SARÀ



**SPIAGGIA:** circa 5.000 mq  
**SPA/CENTRO BENESSERE:** circa 4.500 mq  
**SPORTAINMENT:** circa 5.000 mq  
**PARCHEGGI (PUBBLICI):** circa 400 posti auto



COME SARÀ





COME SARÀ





# ESG

## ENVIRONMENT

Certificazione ambientale a livello di building (LEED, WELL, WIRED), creazione di valore per il territorio

Strategia energetica prossima all' autosufficienza, abbattimento consumi e produzione di energia pulita

Piattaforma GSM per gestione consumi e comfort utente

Presenza di aree ciclabili, mobilità elettrica e micromobility

## SOCIAL

Rigenerazione urbana e attività di infrastrutturazione del territorio

Architettura «human-centric», spazi flessibili e modulati sul benessere delle persone

Adozione dei principi di Diversity, Inclusion & Belonging

Iniziative in connessione con la comunità locale

Creazione di comunità e aggregazione. Attivazione del territorio e coinvolgimento dei vari stakeholder

## GOVERNANCE

Progettazione integrata di tutte le discipline

Gestione di lungo periodo dell'intervento e messa a sistema del quartiere inteso come sommatoria di funzioni insediabili e suoi fruitori

Gestione dell'investimento tramite una Management Company controllata

Diffusione della cultura sulla sicurezza, pratiche di sviluppo sostenibile

Sistema di gestione ambientale e sistema di gestione della qualità



# SDG

Il modello ChorusLife sviluppa - lungo l'intera filiera del Real Estate, dalla produzione alla gestione - una serie di obiettivi posti dall'agenda UN dei Sustainable Development Goals.

Per far fronte agli obiettivi stabiliti in relazione alla sostenibilità ambientale, per Trieste è stato anche previsto anche un impianto di teleriscaldamento.

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



