





Cosa abbiamo fatto fino ad oggi?

Key flash

100+ interviste ai differenti portatori di interesse

10+ Workshop con le principali aziende nazionali e locali

Attivati gli EY Competence Centre in ambito Sviluppo del Territorio (FR), Strategy (IT, ES, PT) e Real Estate (IT)

Valorizzate le principali idee dei progetti precedenti espressi dalla città

Effettuato benchmark su alcuni progetti internazionali simili

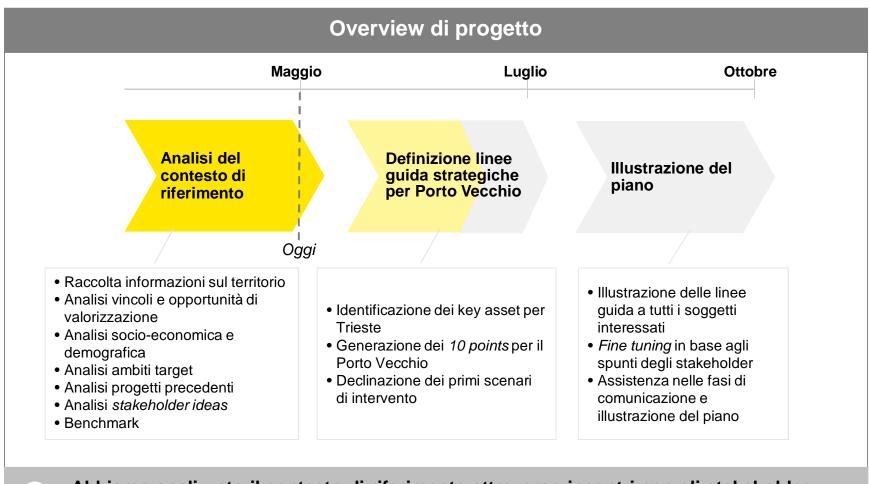
Valutati i primi economics dell'iniziativa

Intervistati key expert su progetti di riqualificazione urbana

Effettuate analisi di dettaglio sul contesto e su 10+ settori target potenziali Effettuata una ricognizione del contesto geografico limitrofo



A che punto siamo?

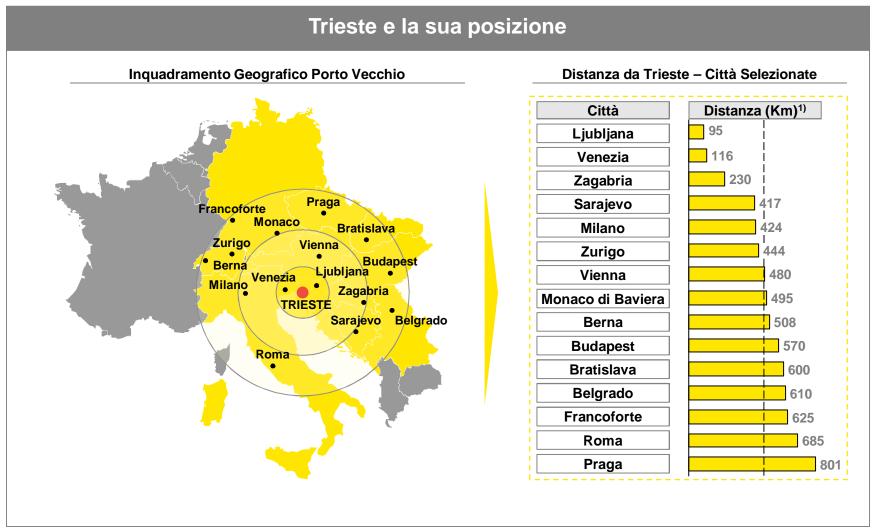




Abbiamo analizzato il contesto di riferimento attraverso incontri con gli stakeholder, interviste e analisi di dettaglio e siamo arrivati alle prime linee guida strategiche

progress

Trieste è al centro di un ecosistema di milioni di Europei



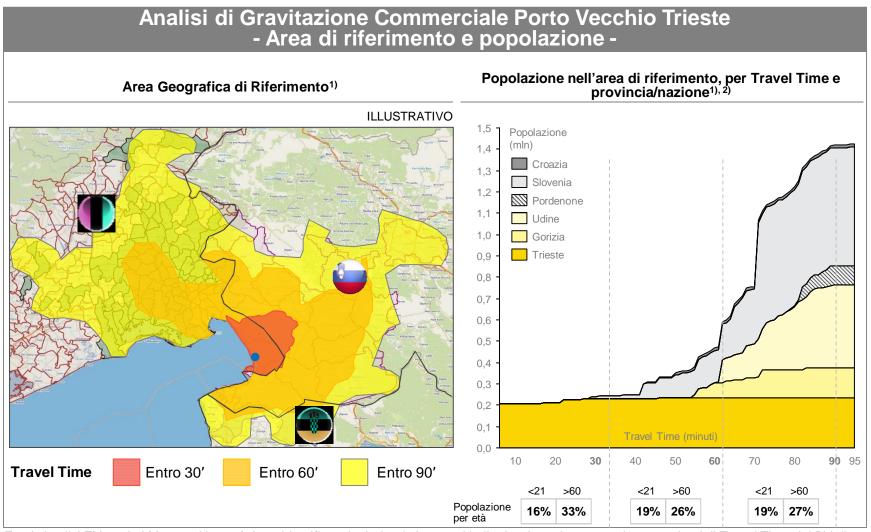
Fonti: Analisi EY

Note: 1) Distanza fisica in km

Page 5

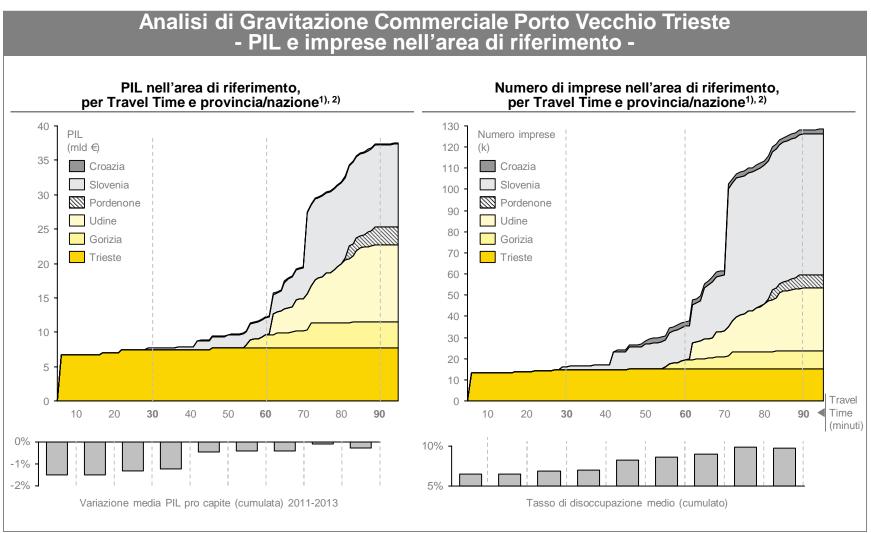


L'area di gravitazione commerciale ristretta conta 1,5 mln di persone, in 105 comuni italiani e 25 province estere



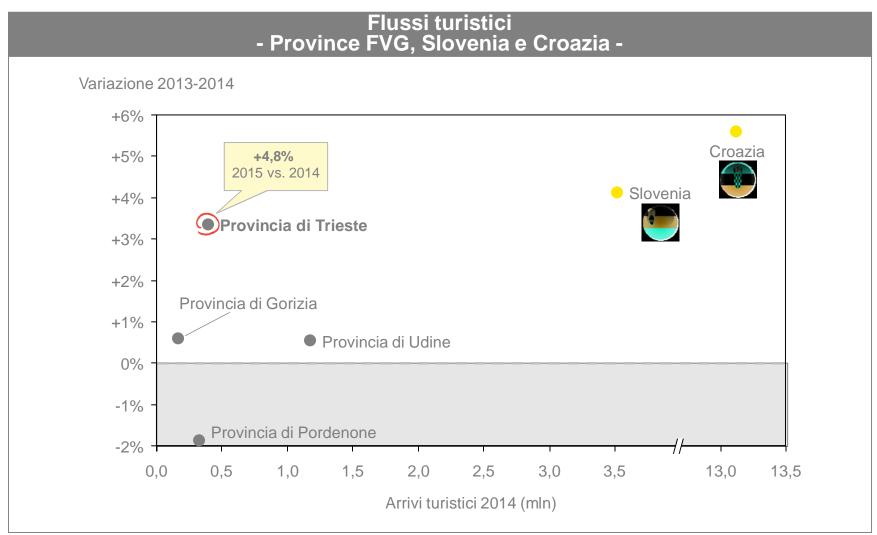
Fonti: Analisi EY su dati Mapsat. Note: 1) Area identificata includendo i comuni italiani e sloveni con massimo 90 minuti di Travel Time dal PV di Trieste e comuni croati con massimo 60 minuti di Travel Time; 2) La prov. di Pordenone include alcuni comuni limitrofi della prov. di Venezia Page 6

La Grande Trieste è costituita da un nucleo ad alto reddito e da una «periferia» ad alta potenzialità economica



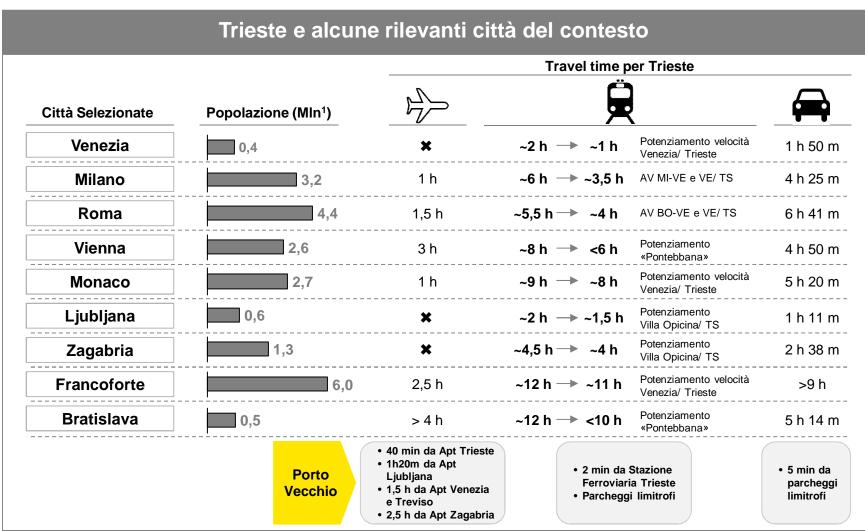
Fonti: Analisi EY su dati Mapsat. Note: 1) Area identificata includendo i comuni italiani e sloveni con massimo 90 minuti di Travel Time dal PV di Trieste e comuni croati con massimo 60 minuti di Travel Time; 2) La prov. di Pordenone include alcuni comuni limitrofi della prov. di Venezia Page 7

Trieste ha pochi arrivi turistici ma in forte crescita e, soprattutto, può intercettare ampi flussi da aree limitrofe



Fonti: Analisi EY su dati rapporto «Regione in cifre 2015», Regione FVG; ufficio statistico sloveno e Bank of Slovenia, riportati in «Tourism in Slovenia 2015»; Ministry of Tourism Republic of Croatia 2014
Page 8

Trieste, pur trovandosi in posizione geografica strategica, evidenzia necessità di miglioramento dei collegamenti



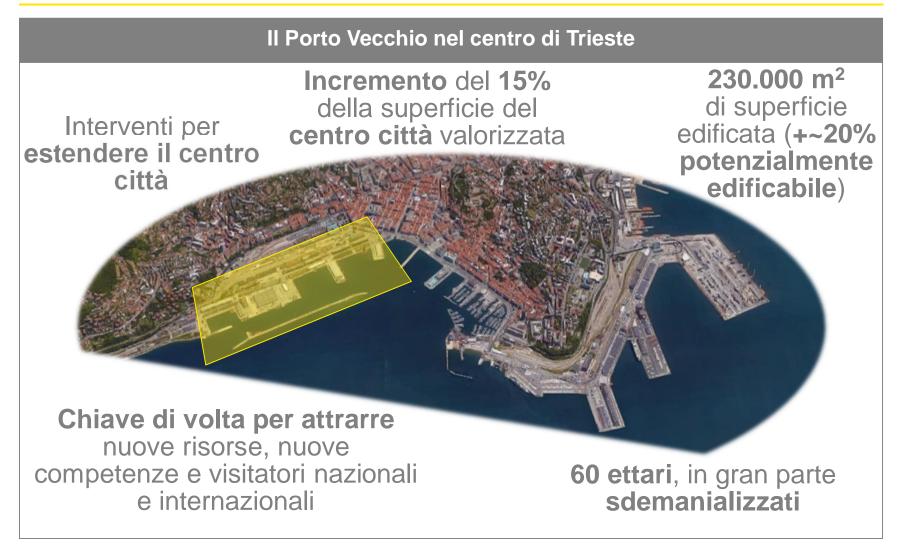
Fonti: Analisi EY, OECD, Eurostat

Oggi → Domani



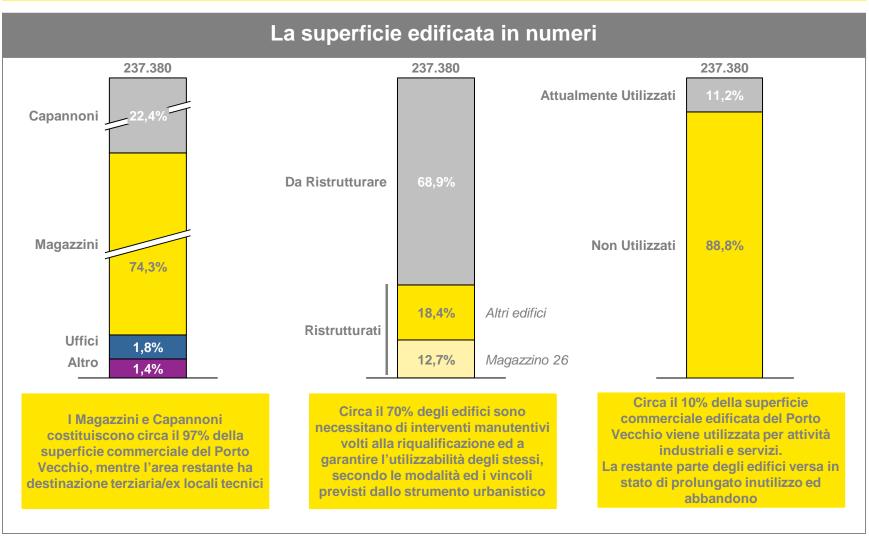
¹⁾ Popolazione relativa all'area metropolitana di riferimento Page 9

La valorizzazione dell'area del Porto Vecchio è il progetto più importante per il rilancio di Trieste





Ca 90% delle superfici edificate non sono utilizzate, ca il 70% necessita di ristrutturazione per nuovi utilizzi



Fonti: Elaborazione EY da fonti varie



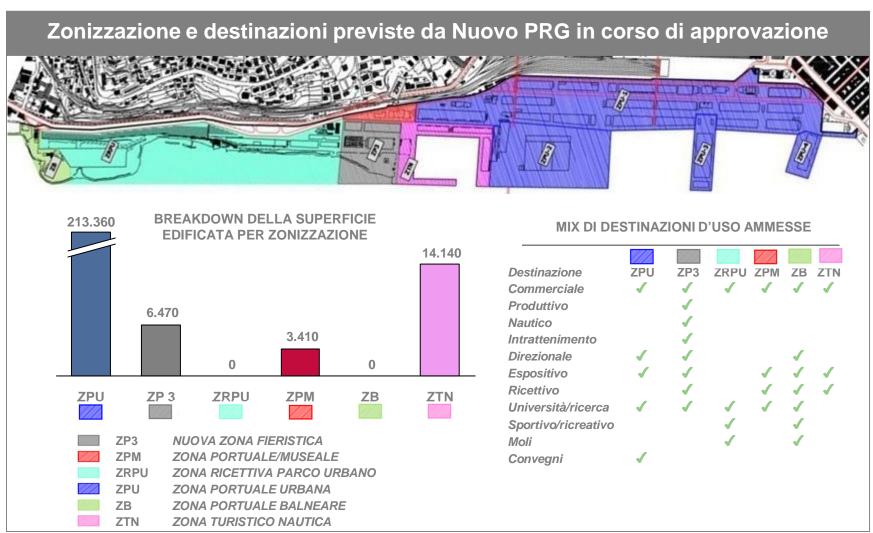
134mila mq disponibili per un utilizzo immediato ai fini della riconversione, liberi da concessioni a terzi



Fonte: Analisi EY su Nuovo PRG



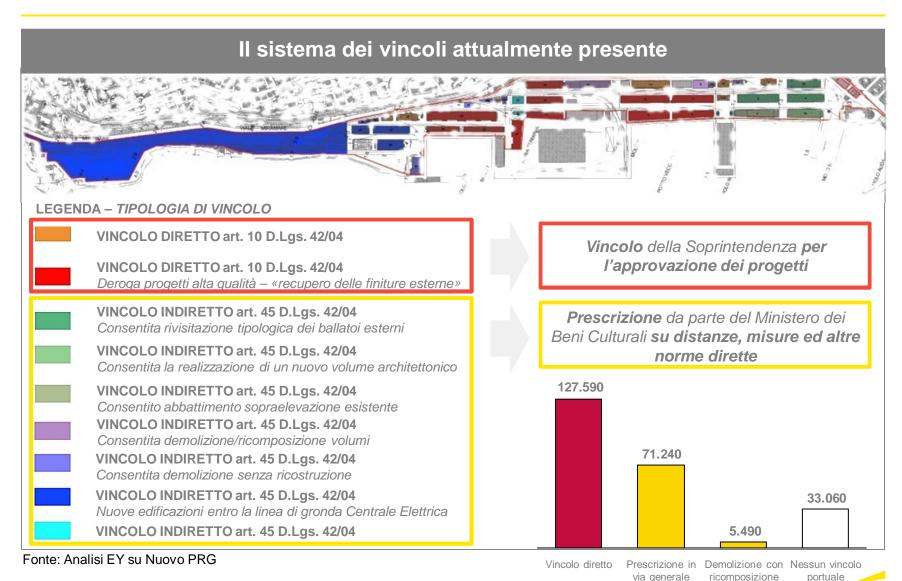
Ampio mix di destinazioni d'uso consentito ai fini di un efficace riutilizzo degli spazi edificati



Fonte: Analisi EY su Nuovo PRG



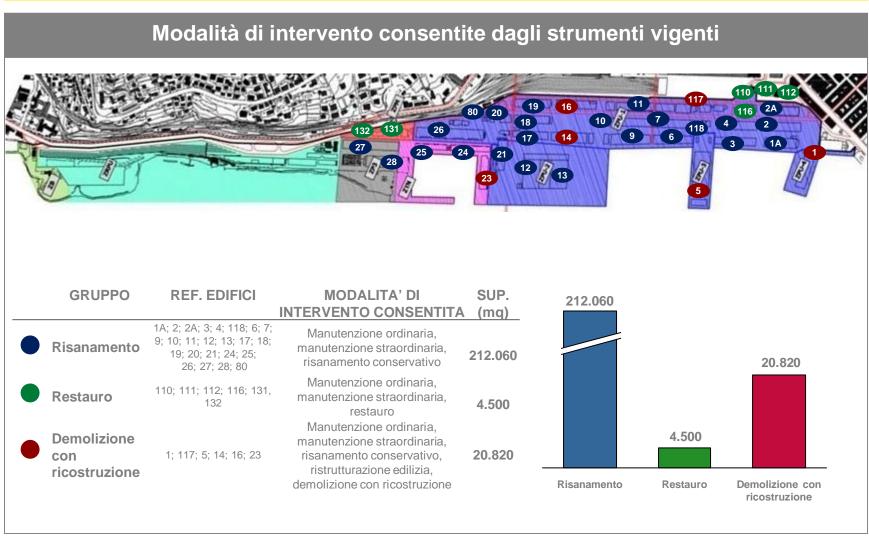
Ca 200mila mq edificati sono soggetti a vincoli diretti ed indiretti su tipologie, norme e misure di intervento



Page 14

EY

Le modalità edilizie di intervento privilegiano una integrazione tra storia e contemporaneità



Fonte: Analisi EY su Nuovo PRG



Il porto franco andrà ridefinito nel perimetro considerando le potenzialità connesse all'uso per attività non tradizionali



- ____ NUOVO PERIMETRO DI PORTO FRANCO IN FASE DI DEFINIZIONE
- AREE DI PORTO FRANCO NON FORMALMENTE UTILIZZATE DA TERZI
- AREE DI PORTO FRANCO UTILIZZATE DA TERZI TRAMITE AUTORIZZAZIONI TEMPORAEE
- AREE DI PORTO FRANCO AFFIDATE A TERZI TRAMITE CONCESSIONI ULTRADECENNALI

La ridefinizione del concept di Porto Vecchio verterà anche sull'identificazione di un nuovo perimetro di porto franco con auspicabilmente flessibilità di utilizzo

«Free Art Zone» - showroom, spazi espositivi
 Luogo per esporre e vedere, non per vendere.
 Concetto di free traslato dalla regolamentazione all'arte ed alla cultura

Il re-thinking di usi e destinazioni conviverà con la scelta strategica di lasciare una zona di porto franco all'interno del Porto Vecchio per utilizzi non tradizionali

Fonte: Analisi EY su Nuovo PRG



Progetti int.li hanno richiesto investimenti alti e attrazione di nuova domanda, ma con ritorni significativi

Benchmark e elementi chiave per Trieste

Il Porto Vecchio necessita di investimenti rilevanti...casi internazionali hanno contato su investimenti tra 3 e 10 mld €





Gli investimenti pubblici devono attrarre risorse private aggiuntive...casi internazionali con moltiplicatore 3-4x

Occorre creare nuovi posti di lavoro...casi internazionali hanno creato 30-50k posti



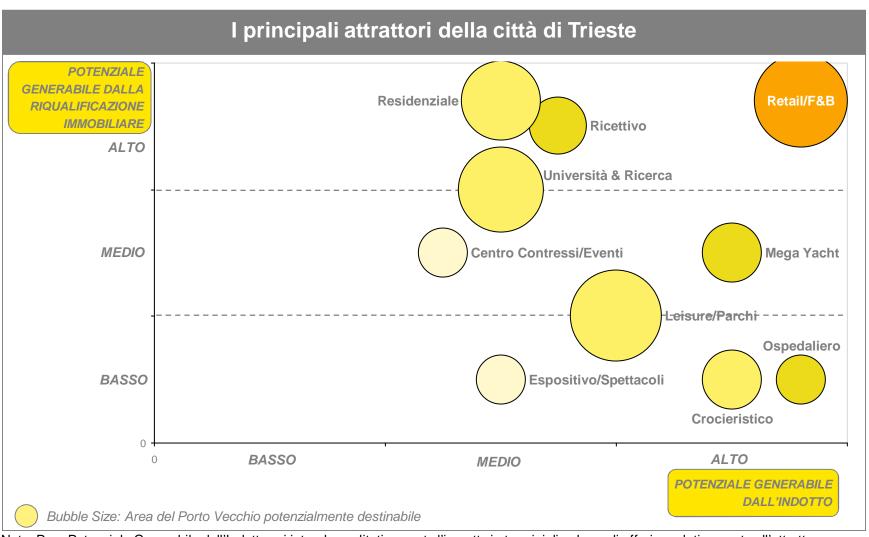
Fattore critico di successo è attrarre nuovi visitatori...casi internazionali hanno attratto tra 3-10 milioni di persone al primo anno



Trieste da sola non basta in termini di risorse e domanda e il Porto Vecchio deve far leva su molti attrattori per il rilancio dell'area e dell'intera città

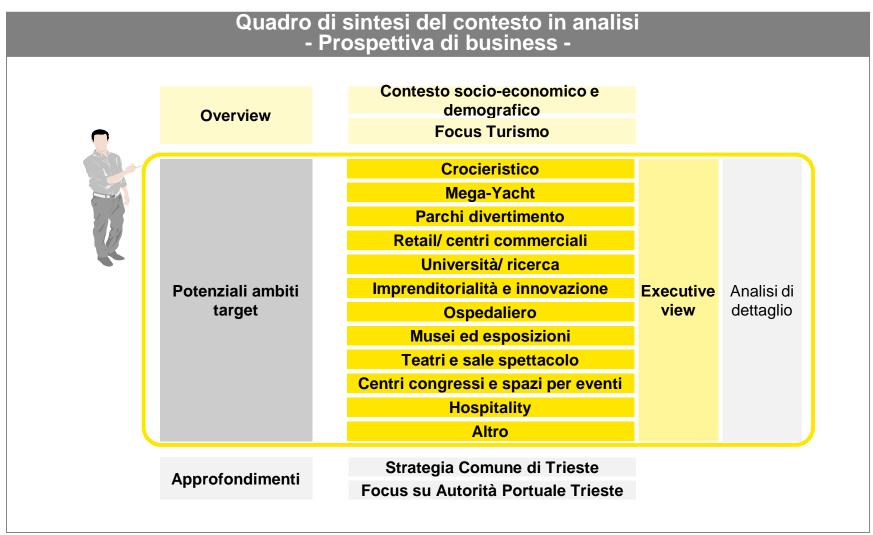


La riqualificazione del Porto Vecchio promette alti introiti generati dagli indotti di un variegato mix di attrattori



Nota: Per «Potenziale Generabile dall'Indotto» si intende qualitativamente l'impatto in termini di volume di affari re relativamente all'attrattore Per «Potenziale Generabile Dalla Riqualificazione Immobiliare» si intende qualitativamente l'impatto derivante dal nuovo prodotto immobiliare Page 18 da realizzare nell'ambito delle destinazioni innestabili dall'attrattore

Ciascun potenziale settore target è stato analizzato dal punto di vista dell'offerta e della domanda



Fonti: Analisi EY



Il settore crocieristico vede un aumento di domanda nel nord Adriatico e Trieste sta potenziando le proprie strutture

settore

Driver di

data

Key

Pro / contro

Crocieristico

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

Offerta Trieste +210% passeggeri movimentati 2014-15 Mappatura 15° porto crocieristico italiano (per n. passeggeri) Venezia Koper Zara, Spalato, Dubrovnik Venezia e Dubrovnik sono i due principali porti del Nord data Adriatico per volume di passeggeri Il Porto di Trieste ambisce a diventare uno dei principali terminal croceristici dell'Adriatico Eventi pilota allo studio per attracco navi in Porto Vecchio Spesa indotta dal settore crocieristico elevata in attività potenzialmente rilevanti per la riqualificazione di Porto contro Vecchio (F&B e commercio) Terminal Crociere già presente nel Porto Nuovo (ma ingresso nuovi operatori è un driver di espansione) Posizione di **leadership di Venezia** nel nord Adriatico • Vincoli relativi a condizioni di entrata navi in Adria Terminal da considerare

Domanda

La domanda di porti crocieristici è influenzata soprattutto da:

- Attrattività turistica della città e del territorio limitrofo
- Capacità ricettiva, patrimonio artistico-culturale, attività ricreative
- Mobilità di interscambio (terrestre e aerea) efficiente e capillare
- ► +6% passeggeri movimentati 2014-15 in Italia (crescita molto inferiore a Trieste)
- Il crocieristico ha generato sul territorio di Trieste nel 2013 circa 6 mIn €di spesa diretta
 - Il maggior impatto, fra diretto e indotto, si è avuto su F&B e commercio al dettaglio (~28% del totale) e su trasporti e agenzie viaggi (~17% del totale)
- Domanda crocieristica nel Nord Adriatico in aumento nell'ultimo decennio, con picco di crescita dei passeggeri movimentati registrato a Trieste (2014-15)
- Possibili sinergie su attività commerciali e non tra Porto Vecchio e terminal Crociere (Porto Nuovo) possono contribuire ad incrementare l'attrattività e la domanda



L'interesse di nuove compagnie crocieristiche su Trieste, abbinato all'incremento dell'attrattività della città sono elementi chiave di un settore con potenzialità

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale Page 20



Il settore Mega Yacht può far leva su un contesto favorevole in termini di imprese specializzate

Mega Yacht

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

Offerta Venezia settore Trieste (Yacht Berts) Marina di San Giusto Mappatura Porto San Rocco **Driver di** Terminal Passeggeri Portorož Novigrad, Abbazia, 💿 Rovigno, Zara Key data 3.400 posti barca sopra i 24 m in Italia Key data Nel Porto di Trieste sono presenti spazi, professionalità e imprese d'eccellenza che offrono numerosi servizi Ricovero invernale, riparazioni e refitting delle imbarcazioni, approvvigionamento, bunkeraggio O Presenza di aziende specializzate a Trieste contro Pro / contro Posizione strategica del Porto Vecchio nel Mar Adriatico e centrale in Europa • Competizione in termini di porti attrezzati legata a Venezia. Ravenna e ai vicini porti sloveni e croati (Portorož, Novigrad, Zara)

Domanda

La domanda di costruzione/ servizi per mega yacht è influenzata soprattutto da:

- Qualità e reputazione dei cantieri costruttivi e ampiezza dei servizi complementari per il diporto di lusso
- Attrattività turistica e commerciale della città e del territorio limitrofo, soprattutto per individui alto-spendenti
- ► Agevolazioni fiscali competitive rispetto ad altri porti
- L'Italia detiene il 38% degli ordini mondiali di mega yacht (2014)
- > 25% charter nel Mediterraneo toccano coste italiane
- L'obiettivo del network Trieste Yacht Berths è aumentare il traffico di mega-yacht nel Golfo di Trieste
- Settore supportato dalle autorità regionali e comunali per lo sviluppo economico dell'area triestina
- Produzione mondiale di mega yacht in crescita con impatti positivi in termini di traffico e rimessaggio nei porti del Mediterraneo e Adriatico
- Evoluzione del contesto normativo italiano presenta potenziali rischi di tassazione meno vantaggiosa per stazionamento in porti



Il diporto di lusso mostra domanda in crescita e l'Italia è leader nella costruzione; Trieste può contare su condizioni favorevoli ma deve gestire anche competizione da porti vicini

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale Page 21



L'area considerata presenta un'offerta ridotta di parchi divertimento, tematici e acquari

Parchi divertimento

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

Driver di settore

Key data

Pro / contro



- Un solo parco italiano nella top 20 europea (Gardaland)
- I parchi dell'area di riferimento hanno dimensioni mediopiccole (nel FVG superfici non superiori ai 40.000 m²) e rilievo locale
- Potenziali sinergie infrastrutturali con asset specifici già presenti o in valutazione (es. aree parcheggio)
- O Potenziamento dell'offerta di acquari con un Parco del Mare «riadattato»
- Situazione ambientale e di inquinamento esterno con potenziale impatto negativo su outdoor park (in caso di non spostamento delle attività industriali ad oggi in Porto Vecchio)
- Per il **Parco del Mare** necessarie modifiche al progetto esistente

Domanda

La domanda di parchi divertimento è influenzata soprattutto da:

- Posizione e collegamenti
 - Efficienza e capillarità dei collegamenti (stradali e
 - Localizzazione nei pressi delle città che rappresentano il mercato target
- Offering
 - Attrazioni differenziate in grado di attrarre molteplici segmenti target
- Comunicazione
- Campagne pubblicitarie/ promozionali push e cross-mediali (es.: outdoor advertisement, TV, digital)
- Posizionamento nel ranking di preferenze dei turisti in termini di leisure activities
- L'affluenza nei top 10 parchi tematici europei è cresciuta nel periodo 2013-14 di quasi il 3% in media
- Fatturato medio dei 3 principali parchi del FVG: ~1 mln €
- Potenzialità di **sfruttamento del traffico turistico** (es. crociere. traghetti) per stimolare affluenza su parchi e acquari
- Previsione di domanda di visitatori del nuovo acquario maggiore se collocato in Porto Vecchio rigenerato
- Domanda potenzialmente aumentabile attraverso potenziamento dei collegamenti stradali e ferroviari verso Trieste



Pro/

Il progetto del Parco del Mare è stato pensato per altro sito; è allo studio la preferenza ad un suo spostamento in Porto Vecchio, valutandone vincoli e fattibilità

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale Page 22



Il primato di superfici commerciali del FVG può costituire un limite al potenziamento dell'offerta retail

Retail/ Centri commerciali

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

Offerta Province Tipologia Commercial Mappatura Ipermercat (>4.500 m²) Progetti in corso Il FVG è la regione italiana a maggiore densità di superficie di

- vendita retail, con punti vendita cresciuti di 1/3 in 10 anni
- La maggior parte dei centri retail dell'area di riferimento si concentrano in **provincia di Udine** e hanno **travel time superiori** a 55-60 minuti dal Porto Vecchio
- 7 principali centri retail in provincia di Trieste con superfici inferiori a 40.000 m²
- Offerta retail ridotta in prossimità del centro città di Trieste e nell'intera provincia, rispetto sia ad altre province FVG sia a confronto Italia
- Competizione legata a grandi centri commerciali (Udine e Gorizia) e primato di superficie retail del FVG
- Competizione low cost legata a shopping centre in Slovenia (driving time 30 minuti), in espansione

Domanda

La domanda di centri retail è influenzata soprattutto da:

- Location
 - Ampiezza bacino popolazione target
 - Forza e posizionamento dei competitor
- Offering
 - Mix merceologico/ di insegna
 - Retailtainment (bundle offering, sia commerciale sia ricreativa)
 - Presenza e tipologia F&B retail
- Tipologia di partner commerciali
 - Presenza e visibilità di operatori locali, nazionali e internazionali

Key data

Driver di

- 15.000 visite medie/giorno nel principale centro commerciale triestino (Torri d'Europa)
- Per progetto commerciale precedente in area adiacente (Progetto Silos) stimato bacino d'utenza di 210.000 persone a 10' d'auto e 100.000 ulteriori dal settore crocieristico

contro Pro/

- Bacino di popolazione target interessante: città di Trieste e turismo crocieristico con propensione al one-stop-shopping. turismo commerciale da Slovenia
- Primato di superficie retail del FVG tende a saturare il mercato regionale in ambito grandi centri e spazi commerciali



data

contro

A Trieste Centro, tuttavia, c'è spazio per potenziare un ambito retail di qualità, target oriented, che valorizzi anche l'artigianato legato al mare e le specificità dell'area

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale Page 23



Il contesto cittadino è orientato all'università e alla ricerca e le principali istituzioni si stanno ampliando

Università e ricerca

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio



Domanda

La domanda di centri accademici e di ricerca è influenzata

- Poli accademici di prossimità per l'utenza locale
- Potenzialità economiche attivabili attraverso ricerca scientifica e applicabilità industriale
- Qualità dei risultati delle attività di ricerca e didattica (es.: posizionamento delle università nei ranking nazionali e
- A Trieste 16.800 utenti (2013) tra studenti, ricercatori e docenti internazionali e 4.100 ricercatori stranieri residenti
- Densità di ricercatori fra le più elevate in Europa (37,1 addetti alla ricerca ogni 1.000 lavoratori)
- Elevato potenziale di sviluppo economico ed occupazionale
- Possibili sinergie con incubatori e imprenditoria innovativa ad elevato capitale intellettuale, già presenti sul territorio
- Possibile contributo alla modifica del profilo demografico con arrivo/ permanenza di forza lavoro giovane



Porto Vecchio rappresenta un'area in cui dare spazio, visibilità e rilevanza all'importante sistema dell'università, scienza, ricerca e tecnologia presente sul territorio

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale Page 24



L'insediamento di imprese innovative e tecnologie avanzate è un rilevante scenario di valorizzazione del PV

Imprenditorialità e innovazione

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

settore

Driver di

data

Key

Pro/contro



Domanda

La domanda di imprese innovative e tecnologie avanzate è influenzata soprattutto da:

- Contesto economico e normativo, locale e nazionale, favorevole allo sviluppo d'impresa, a partire da strutture di supporto per la fase di avvio
- Capacità di attrazione di impiego ad elevata qualificazione, favorita da vicinanza a università/ricerca
- 47 mln €di spese per progetti del Comune di Trieste per il triennio 2015-17 destinati a imprese e innovazione (incluso il tema città digitale)
- In FVG, quote di ricercatori nell'industria e spesa media in R&S industriale superiori alla media italiana
- Sviluppo di temi relativi a smart city / smart harbour, a partire dal Porto Vecchio, può innescare circolo virtuoso fra ricerca, imprese innovative e cittadini con aumento della domanda di tecnologia urbana
- Contesto economico nazionale meno competitivo di altri paesi relativamente allo sviluppo d'impresa (burocrazia, tempi, finanziamenti ridotti, limitata internazionalizzazione)



Giovani imprese ad elevato capitale intellettuale e possibile «smartization» possono costituire un importante driver di sviluppo per il PV, in un contesto triestino già avanzato

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

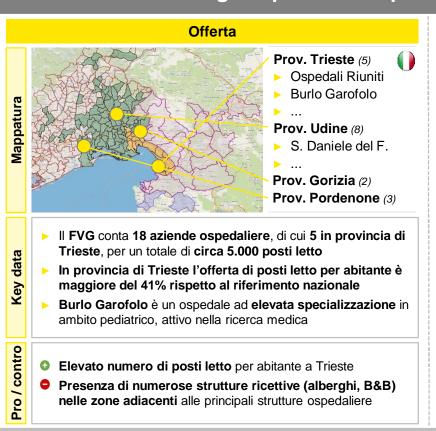
Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale Page 25



L'articolata offerta di ospedali a Trieste introduce anche il tema della ricettività dei familiari dei pazienti

Ospedaliero

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio



Domanda

La domanda di ricettività ospedaliera è influenzata soprattutto da:

- Elevata specializzazione e riconosciuta eccellenza delle strutture sanitarie locali
- Percorsi di cura di durata medio-lunga
- Possibilità di accesso per non residenti in FVG
- Numero, tipologia e localizzazione di opzioni di ricettività alternative

Key data

contro

Pro/

settore

Driver di

- ▶ 6 poli sanitari «attrattivi» per il turismo sanitario in FVG
- Secondo uno studio UE, la regione di confine Slovenialtalia è fra quelle in cui la sanità transfrontaliera è più diffusa in Europa
- Attrattività dei poli sanitari cittadini Cattinara e IRCCS Burlo Garofolo
- Mobilità sanitaria transfrontaliera diffusa tra Italia e Slovenia
- Spazi residenziali da destinare a ricettività per familiari di pazienti ospedalieri da valutare rispetto ad altri possibili utilizzi (residenziale per studenti, ricercatori, senior housing)



Alcuni spazi del Porto Vecchio potrebbero essere destinati a «residenziale» per familiari di pazienti presenti negli ospedali della città

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale

Page 26

EY

Trieste conta numerosi musei civici e il Polo Museale di recente attivazione presso il Porto Vecchio

Musei ed esposizioni

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio



Domanda

La domanda di strutture museali ed espositive è influenzata

- Contenuti delle esposizioni (unicità, importanza ecc.) e loro **promozione**
- Presenza sul territorio di **strutture culturali e di** intrattenimento alternative
- Agevolazioni economiche
- Accessibilità e collegamenti infrastrutturali
- Organizzazione delle esposizioni, esperienza di visita, servizi collegati
- Profilo socio-demografico locale e dell'area di influenza
- I musei triestini nel periodo 2012-14 hanno registrato un fatturato totale in crescita in media di oltre il 20% l'anno
- I visitatori hanno registrato (stesso periodo) un calo del 10,8% medio annuo, più accentuato negli istituti gratutiti
- Flussi turistici verso FVG con prospettive di lieve aumento (in coerenza con contesto nazionale)
- Affluenza di visitatori nel nuovo Polo Museale da testare in un orizzonte di medio termine



La domanda di musei è strettamente legata ai contenuti e alla promozione delle esposizioni, oltre alle prospettive di crescita dei flussi turistici

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale

Page 27



Parti del Porto Vecchio potrebbero arricchire l'articolata offerta di spettacoli della città di Trieste

Teatri e sale spettacolo

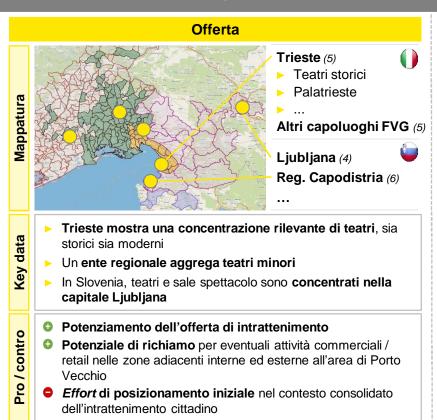
Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

settore

Driver di

Key data

Pro / contro



Domanda

La domanda di teatri e sale spettacolo è influenzata soprattutto da:

- Prodotti di successo, adeguati al gusto e alle aspettative di un pubblico ampio
- Profilo socio-demografico / economico specifico delle diverse tipologie di spettacolo
- Combinazioni di prodotto culturale (es. biglietto abbinato museo + teatro)
- ► I principali teatri del FVG mostrano un andamento del fatturato in lieve aumento nel triennio 2012-2014, con prospettive di sostanziale stabilità
- Ampie fasce di popolazione provinciale di età avanzata (64% ha oltre 41 anni) e reddito elevato rispetto alle altre province del FVG, più propense alla spesa culturale
- Effetto traino sulla domanda di un Porto Vecchio valorizzato con attività economiche molteplici
- Spazi di domanda per spettacoli outdoor (molte aree del Porto Vecchio considerate idonee)
- Mercato altamente dipendente dal finanziamento pubblico e con un trend locale recente oscillante



I molti teatri già presenti in città richiederebbero per nuove realtà un notevole effort di posizionamento iniziale, ma altre attività nel Porto Vecchio potrebbero beneficiarne

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale

Page 28

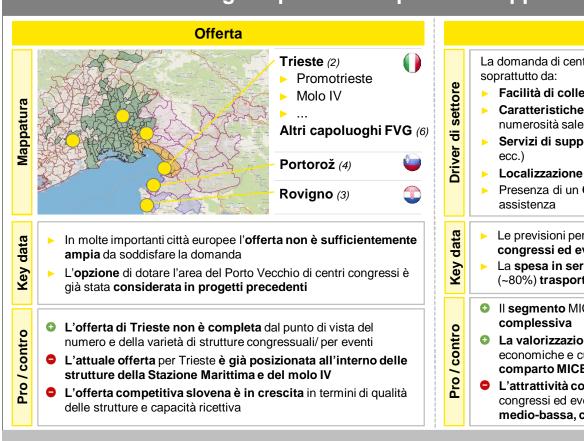
Legenda: (n) Principali strutture di spettacolo

EY

L'offerta di spazi eventi a Trieste è al momento limitata e occorre valutare scenari di sviluppo

Centri congressi e spazi eventi

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio



Domanda

La domanda di centri congressi e spazi eventi è influenzata soprattutto da:

- Facilità di collegamento (infrastrutture di trasporto)
- Caratteristiche degli spazi a disposizione (es. ampiezza e numerosità sale e spazi espositivi, personalizzazione, tecnologia)
- Servizi di supporto disponibili in loco (es. catering, ricettività ecc.)
- Localizzazione in città / centri economici di rilievo
- Presenza di un Convention Bureau per fornire info affidabili e assistenza
- Le previsioni per il 2016 vedono crescita del segmento congressi ed eventi a livello internazionale
- La spesa in servizi collegati al segmento riguarda soprattutto (~80%) trasporti e ricettività (alberghi e ristorazione)
- Il segmento MICE vede prospettive di lieve crescita complessiva
- La valorizzazione di Porto Vecchio con molteplici attività economiche e culturali può incrementare l'attrattività sul comparto MICE
- L'attrattività complessiva del contesto cittadino per ospitare congressi ed eventi (secondo i driver di domanda) ad oggi è medio-bassa, con necessità di potenziamento



Trieste necessita però di un importante traino della domanda nazionale e soprattutto internazionale, che può essere fortemente generato dall'attrattività dell'area del Porto V.

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target

Note: L'area evidenziata in mappa è quella di riferimento per l'analisi di gravitazione commerciale

Page 29



Alcuni gruppi alberghieri sono interessati ad investire a Trieste, nonostante una sovracapacità > di altre città

Hospitality

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

Offerta

Mappatura **Porto** Vecchio

I 12 top rated hotel di Trieste sono tutti a meno di 15 minuti di driving time dal Porto Vecchio

a molte altre province italiane, anche comparabili in termini di popolazione (2014)

La ricettività del Comune di Trieste conta su 54 alberghi e oltre 250 esercizi extra alberghieri

La Provincia di Trieste ha posti letto in numero inferiore

Gli **esercizi extra-alberghieri** stanno sperimentando notevole crescita; fra i tradizionali prevalgono le categorie 3 e 4 stelle

- Offerta alberghiera con poche strutture ad alto posizionamento (5 stelle e 5 stelle lusso)
- Elevata concentrazione di esercizi in prossimità del Porto Vecchio
- Sovracapacità di posti letto rispetto alle presenze turistiche se confrontata con alcune delle principali prov. ita.

Domanda

settore **Driver di**

La domanda di ricettività è influenzata soprattutto da:

- Attrattività del territorio: turistica, commerciale, ecc.
- Collegamenti infrastrutturali
- Condizioni macroeconomiche (regionali, nazionali, internazionali) favorevoli alla spesa turistica

Key data

Pro / contro

- Le presenze turistiche nella provincia di Trieste sono inferiori al milione (2014)
- Il tasso di occupazione alberghiero a Trieste nel 2015 è stato del 61,9% (+1,4 p.p. rispetto al 2014), in linea con le maggiori città italiane
- Prospettive di incremento graduale dei flussi turistici in arrivo
- Possibile sinergia con attività post-valorizzazione
- Tasso di riempimento delle strutture in lieve aumento nell'ultimo biennio, su valori in linea con la media nazionale
- Presenze turistiche inferiori alla maggior parte delle province principali in Italia



La riqualificazione complessiva del Porto Vecchio può favorire lo sviluppo di attività alberghiere in alcune sue aree

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target Note: La mappatura è limitata all'area cittadina adiacente al Porto Vecchio Page 30



Sport nautici e pesca sono due ambiti significativi per la città, su cui poter fare leva nel piano di rigenerazione

Altro (Sport nautici e Pesca)

Sintesi settore target e pro/ contro per lo sviluppo nell'area del Porto Vecchio

Sport nautici:

8 principali centri nautici

Offerta

Pesca:

Oltre 450 imbarcazioni da pesca (2012) immatricolate fra Trieste e Monfalcone

data

Mappatura

- Circa 300 famiglie triestine traggono sostentamento dalla pesca
- 16 cooperative di pesca nella provincia di Trieste (25 nel Friuli Venezia Giulia)
- Trieste conta numerose società sportive legate a nautica e velismo, tra cui organizzatori della storica regata «Barcolana»

Pro/

- Iniziative già avviate in questi ambiti (es. pescaturismo) possono facilitare eventuali espansione/ consolidamento dell'offerta turistica
- O Numerosità dei centri sportivi legati alla nautica può favorire «rete» collaborativa ed espansione dell'offerta
- Attività industriali in Porto Vecchio possono ridurre l'attrattività della zona adiacente Barcola

Domanda

Altri elementi driver per possibili attività di interesse per il Porto Vecchio sono:

- **Localizzazione costiera** (pesca, sport nautici)
- Qualità dei luoghi e servizi di supporto (sport)
- Propensione della popolazione all'attività fisica (sport)
- Radicamento nella tradizione e ruolo economico (pesca)

Key data

Driver di settore

Settore ittico è importante segmento dell'economia triestina

Pro / contro

- Presenza di manifestazioni storiche (es. Barcolana) con elevato potenziale di richiamo
- Potenziale di attrazione di domanda in ambito pescaturismo
- Compatibilità fra pesca e alcune attività turistiche può non essere garantita, limitando la domanda



Il posizionamento geografico di Trieste ne fa una città marittima per eccellenza, dove pesca e sport nautici hanno grande rilevanza sociale e possono essere leve di attrazione

Fonte: Analisi EY riferite alla sezione specifica del settore target Note: La mappatura è limitata all'area cittadina adiacente al Porto Vecchio Page 31



Porto Vecchio si deve porre importanti obiettivi insediativi, economici, occupazionali e ambientali

Ambito	Dettagli
Insediativo	 Estensione del centro città con restituzione ai cittadini delle aree di Porto Vecchio con priorità verso l'interesse collettivo, gli spazi ed i servizi di uso comune
	 Mix di destinazioni d'uso che rispecchi le anime di Trieste includendo spazi leisure, di università ricerca, nautica, food&beverage, senior e student housing
	▶ Parte della componente edificabile del Porto Vecchio destinata a residenziale
Economico	Generazione di valore post riqualificazione in funzione delle destinazioni insediate e dei vincoli connessi
	 Ritorni sull'investimento per operatori privati in linea con i riferimenti di mercato
	 Introiti generati per l'Amministrazione Comunale da reinvestire nello sviluppo del Nuovo Porto
	Effetto leva per attrazione di capitali privati
Occupazionale	▶ Rilancio occupazionale della città, con creazione significativa di posti di lavoro diretti e indiretti
Ambientale	 Smartization del Porto Vecchio come esperimento pilota per innovare in ottica digitale e ecosostenibile, facendo leva su un contesto già avanzato per tecnologia urbana e vivibilità
	 Riqualificazione di un'area dismessa per renderla parte integrante del contesto urbano (lungomare ai cittadini, pedonalizzazione, well being/well living)

Fonti: Analisi EY

idee ed eccellenze già espresse in città



Il progetto dovrà far leva sulle 5 anime di Trieste...



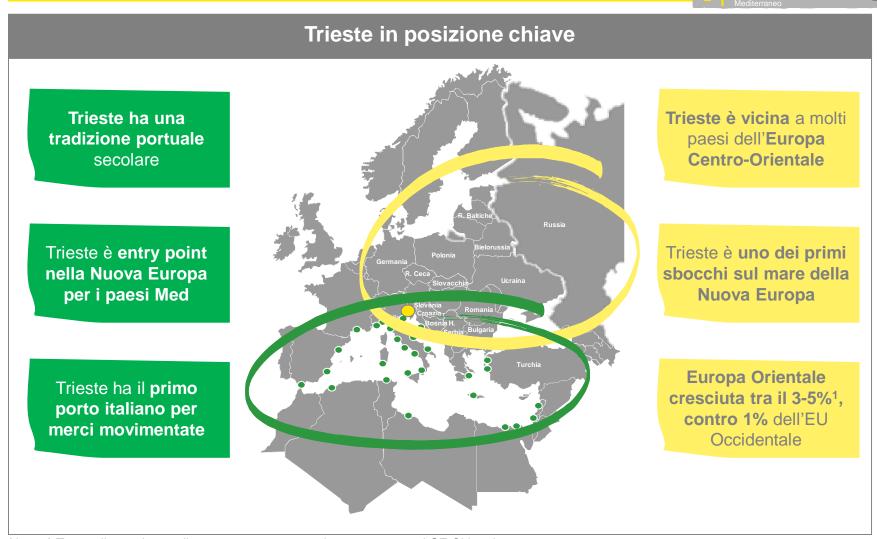


10 idee per la valorizzazione del Porto Vecchio, da sostenere con governance unitaria e forte regia nazionale





Trieste e il Porto Vecchio sono in una posizione geografica strategica per l'attrazione di visitatori

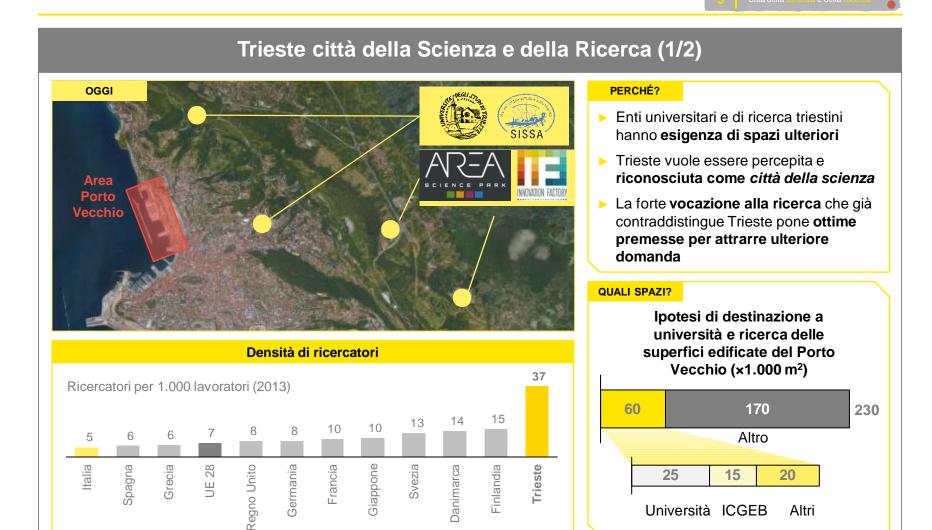


Nota 1) Tasso di crescita medio annuo per macro-region 2003-2013 – LSE Cities data

TriestePorti Mediterraneo



Il contesto triestino della ricerca è fortemente distintivo e può espandersi significativamente nel Porto Vecchio

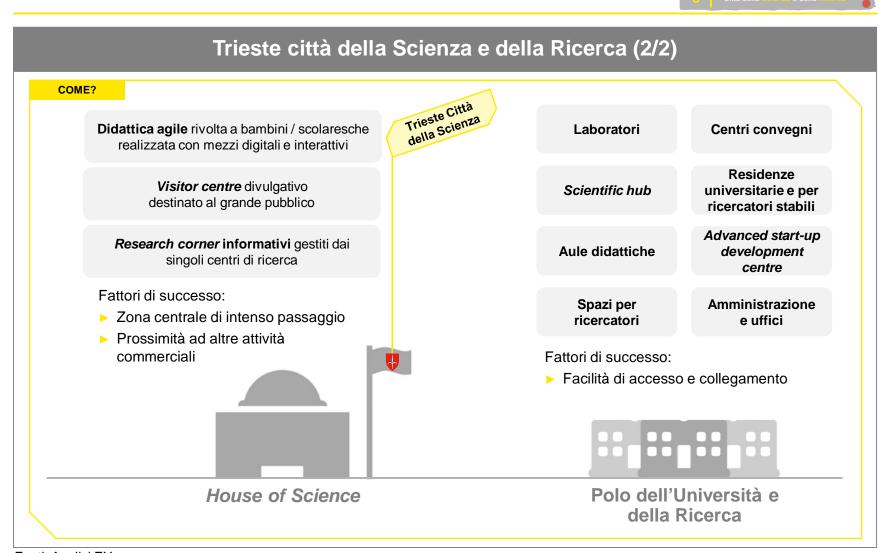


Fonti: Analisi EY; punti di vista espressi dagli stakeholder in incontri istituzionali; Elena Prodi, «Uno, nessuno, centomila: i numeri dei ricercatori in Italia e all'estero» (2016). Analisi spazi escluso ambito residenziale legato all'università/ricerca Page 36

Università ICGEB

Altri

Il Porto Vecchio può contribuire a incrementare la riconoscibilità di Trieste come Città della Scienza

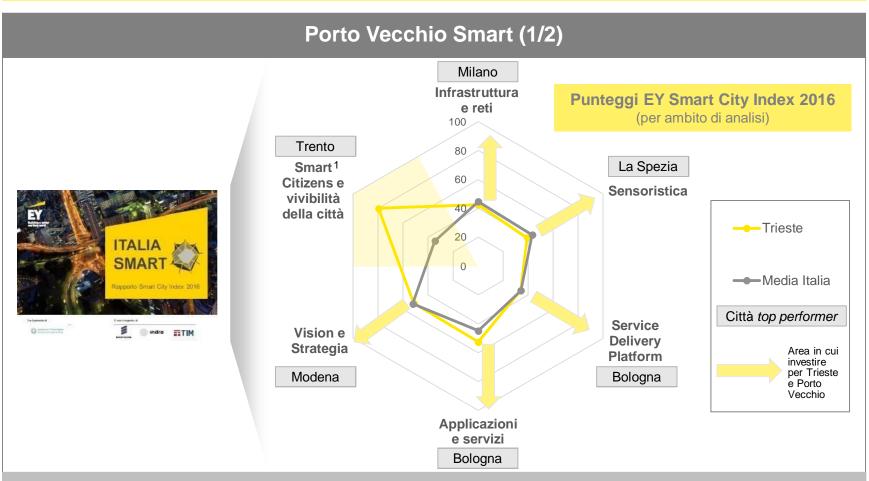


Fonti: Analisi EY



Trieste è ben posizionata sulla dimensione «Smart Citizens e vivibilità della città»







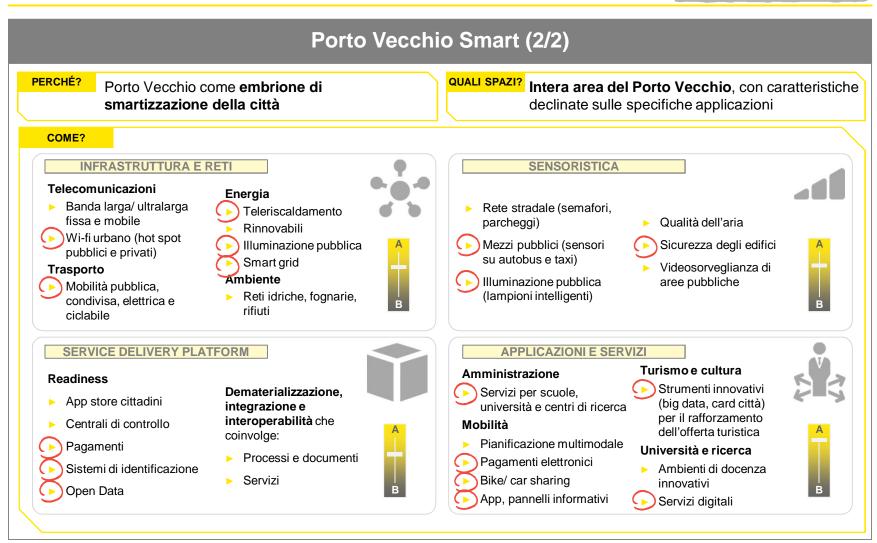
Il Porto Vecchio può essere un ambito pilota per investire e potenziare le 5 dimensioni principali, facendo leva su un contesto già avanzato per tecnologia urbana e vivibilità

Fonti: Competence Centre EY; analisi EY

Nota 1): «Smart Citizens e vivibilità» comprende l'impatto dei servizi smart sulla qualità della vita dei cittadini (mobilità elettrica, tpl, car sharing, consumi sostenibili, riqualificazione energetica, fruizione di servizi culturali, alfabetizzazione scolastica e digitale, inquinamento...)

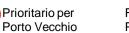


Porto Vecchio può costituirsi come esperimento di smartization dell'intero tessuto urbano triestino



Fonti: Competence Centre EY; analisi EY



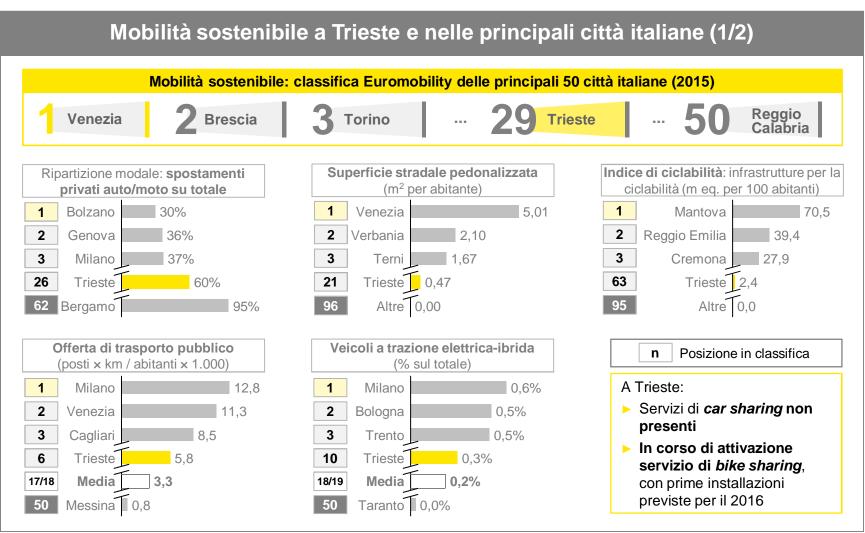






In tema di mobilità sostenibile, Trieste mostra alcuni risultati positivi classificandosi 29^a su 50 città italiane



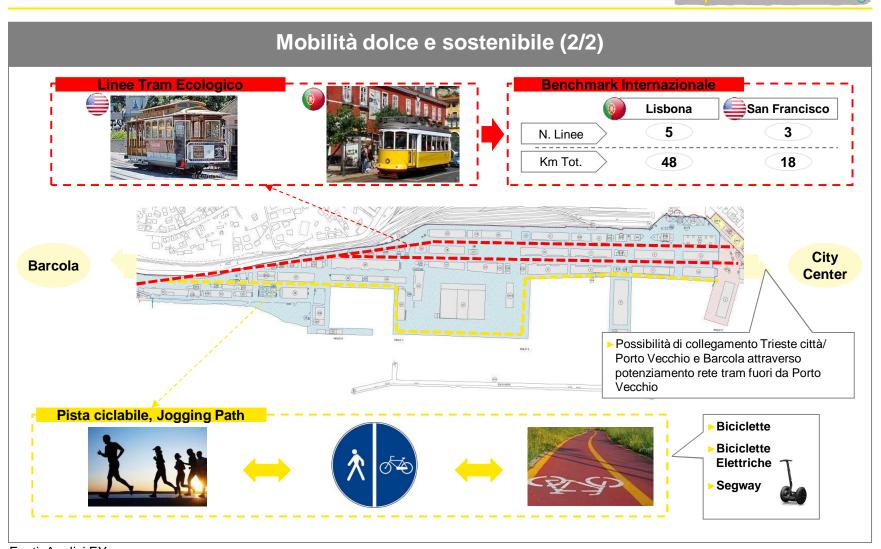


Fonti: Analisi EY su dati Euromobility, «Osservatorio mobilità sostenibile in Italia. Indagine sulle principali 50 città», edizione 2015; Legambiente, «Ecosistema urbano, XXII rapporto sulla qualità ambientale dei comuni capoluogo di provincia», 2015. Ciascun dato è il più recente disponibile (2013-15).

Page 40



Il Porto Vecchio può accogliere e sviluppare tram ecologici/ turistici, come anche piste ciclabi<u>li e da running</u>



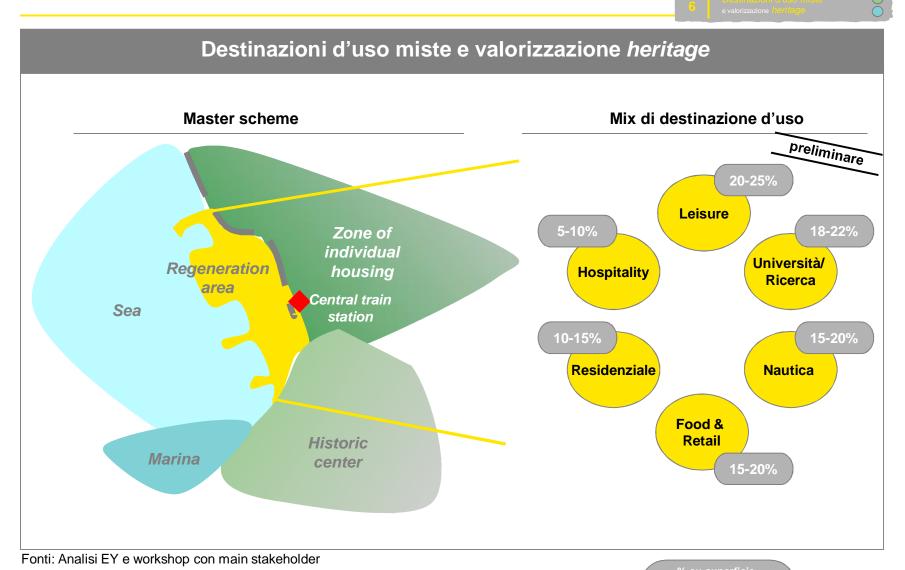
Fonti: Analisi EY

Page 41

DRAFT



Occorre un mix di destinazioni d'uso coerenti con le potenzialità di generazione di valore e i vincoli per l'area



Page 42

% su superficie edificabile



Alcuni interventi successivi alla valorizzazione dell'area principale sia verso terra, sia verso mare...

Interventi di estensione dell'area nel lungo termine

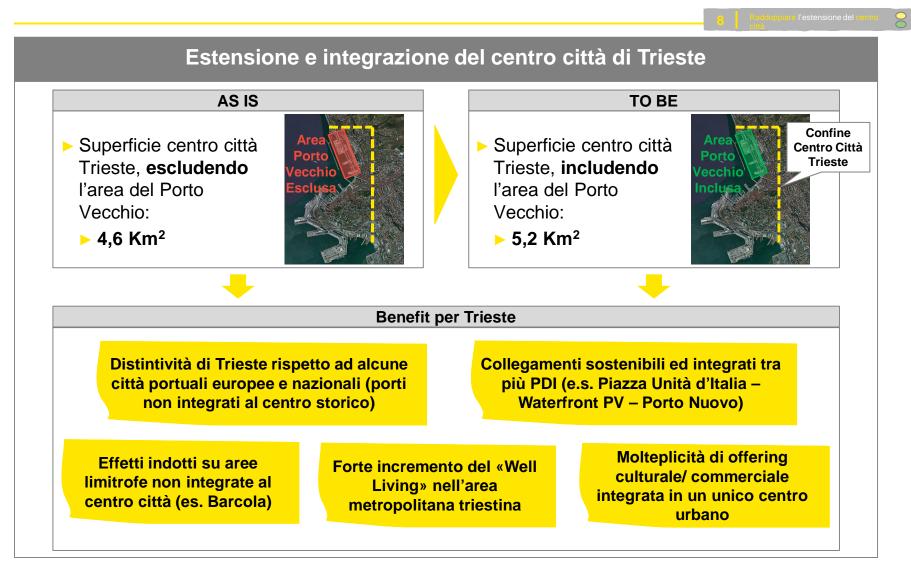


- Possibile estensione verso mare a medio-lungo termine
- Area interessata si estende verso Barcola
- Opzioni preliminari da studiare possono prevedere un terrapieno per stabilimenti balneari, centri vela, centri nautici o per costruzione di un Museo del Mare (vincoli paesaggistici e strutturali da valutare)

- Possibile estensione, a medio termine, dell'area di Porto Vecchio verso i binari ferroviari retrostanti non utilizzati
- Necessari interventi di bonifica e rivalorizzazione dell'area
- Opzioni di evoluzione possono riguardare l'ambito residenziale e commerciale
- Benefici chiave sono l'allargamento dell'area retroportuale e la connessione diretta con la stazione ferroviaria



Un unico centro città esteso ed integrato può portare molteplici vantaggi all'area metropolitana triestina



Fonti: Analisi EY



Il fronte mare del Porto Vecchio può accogliere diverse tipologie di attività con elevate potenzialità





Museo del Mare



Museo del Mare come pilastro dell'attività museale permanente del Porto Vecchio

Fish Market



 Fish market prodotti locali (es. pescato del giorno venduto o cucinato in loco)

Ristoranti



Ristoranti fronte mare con spazi coperti e scoperti

Partenza barche pesca turismo



Sviluppo molo per partenze barche pesca da turismo

Aree pedonali



 Sviluppo di aree pedonali sul waterfront

«Trieste dal Mare»



Visite guidate della città di Trieste dal mare (percorso Porto Vecchio – Porto Nuovo)

Promenade Food e Retail



 Sviluppo area commerciale artigianale e food shops fronte mare

Area sport outdoor



Sviluppo area sport outdoor/ estremi (es. Red Bull -Adventure)

Edifici simbolo

Noleggio barche da diporto



 Sviluppo attività per noleggio barche da diporto per uscite giornaliere

Illuminazione alternativa



 Sistema di illuminazione innovativo – legame visivo tra modernità e tradizione

Aree Green



Sviluppo aree verdi e parchi urbani in aree centrali e periferiche PV



 Sviluppo edifici simbolo (e.s concert hall, congress hall e acquario)

Fonti: Analisi EY



Complessità interventi bassa





Il Porto Vecchio può ospitare numerosi eventi attrattivi per l'intera città e per nuovi visitatori



Eventi tutto l'anno nel Porto Vecchio di Trieste

PERCHÉ?

- Eventi distintivi distribuiti lungo il corso dell'anno possono portare a flussi stabili (turismo, business, leisure...) verso Trieste
- A Trieste manca un'offerta fieristica ed esistono i presupposti per un suo potenziamento

MARE

- Regata Barcolana (già presente)
- Altre regate competitive
- Eventi legati a pesca sportiva, pescaturismo, ...
- Fiere yacht / cantieristica da diporto
- Esposizioni al Parco del Mare

INTERNAZIONALIZZAZIONE

- Month of Europe (festival della cultura e delle istituzioni europee)
- Fiera della lingua e cultura slovena
- Esposizioni museali temporanee
- Fiera internazionale dell'imprenditoria innovativa







SCIENZA. TECNOLOGIA E CULTURA

/ Ricerca

- Month of Science
- Potenziamento del neonato Trieste BookFest
- Open Davs universitari di Università i richiamo internazionale (Trieste come città a misura di studente)
- ► Festival teatrali: spettacoli di musica, danza, ...
- Festival dei musei triestini

Musei

Teatri

Cultura

FOOD & BEVERAGE

- Fiera del caffè
- Fiere enologiche e aastronomiche
- Festival del prodotto ittico
- Fiere e degustazioni di olio extravergine d'oliva locale
- Rassegne/ esposizioni di storia dell'alimentazione



Musei



Sport

Mega Yacht |

Parchi

divertimento

WELL BEING / WELL LIVING

- RedBull festival
- Maratona di Trieste
- Competizioni di nuoto di fondo in zone portuali
- Festival del benessere e del *lifestyle* in partnership con importanti aziende del settore (es. Technogym)

Ambito



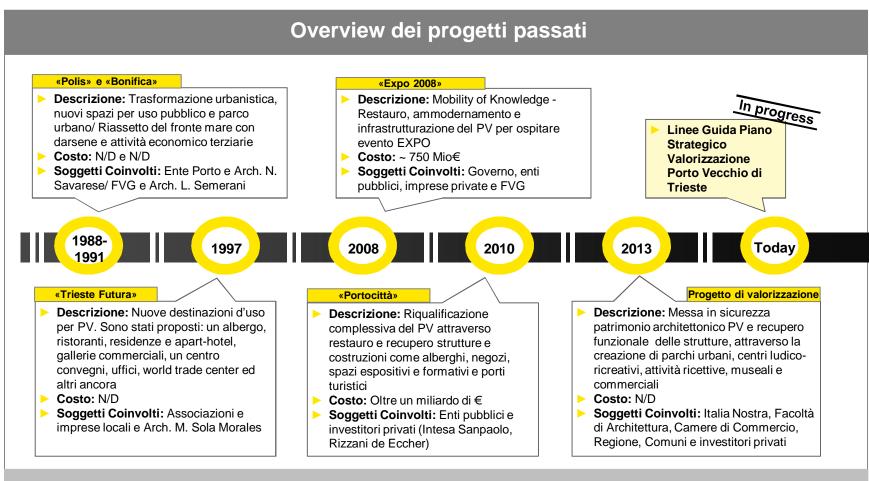
Fonte: Analisi EY

Page 46

Legenda:

Ambito target di riferimento

Negli anni passati sono stati proposti numerosi progetti di riqualificazione del Porto Vecchio



Occorre valorizzare gli elementi e le idee di molti progetti passati e di quanto la città ha saputo esprimere fino ad oggi, all'interno di un piano strategico condiviso

Fonti: Analisi EY

Nota: Ricognizione di alcune ulteriori idee e progetti passati *in progress* Page 47

i age 41



I potenziali investitori sono principalmente interessati alla certezza dei tempi e alla chiara governance del progetto

Fattori di attrattività per investitori nazionali ed internazionali Governance chiara e Investimenti pubblici Livelli di profittabilità soggetto unico infrastrutturali diretti e in linea con il mercato coordinatore accessori Importanza strategica Iter autorizzativo Coinvolgimento del progetto a livello definito e certezza dei istituzioni centrali nazionale e tempi internazionale



L'operazione Porto Vecchio presenta economics interessanti per investitori pubblici e privati





Nei prossimi mesi, insieme a tutti gli stakeholder, verrà completato il Masterplan dell'iniziativa

