

# Porto Vecchio, Trieste

## EQUITY INVESTMENT

Trasformazione Urbana, Valorizzazione immobiliare e Sviluppo Locale, Mobilità e Logistica del territorio

Imprese, Pubbliche Amministrazioni



### AREA

Comune di Trieste

### ANNO

Dal 2010 al 2014

### CLIENTE

Autorità portuale di Trieste

### INVESTIMENTO COMPLESSIVO

800 milioni di euro

### IN BREVE

Riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree e strutture del Porto Vecchio di Trieste (3,5 km di waterfront nel centro cittadino) che rappresenta un patrimonio unico di storia e architettura e un importante potenziale di sviluppo urbanistico economico e sociale per la città di Trieste

## ESIGENZA DEL CLIENTE

Sinloc assieme ad altri importanti partner, tra cui Intesa Sanpaolo, ha costituito Portocittà Srl, società di progetto (SPV) che aveva come obiettivo la riqualificazione del PortoVecchio di Trieste mediante il ricorso a un'operazione di Partenariato Pubblico Privato.

In seguito all'aggiudicazione della gara di Concessione Portocittà ha ristrutturato il magazzino 26 che racchiude in se tutto il fascino della location post industriale, trattandosi di un spazio di oltre 30 mila mq con una lunghezza di 244 m, all'interno del quale si è svolta nel 2011 la Mostra Biennale. L'autorità portuale di Trieste ha incassato fino al 2012 circa 1 milione di euro ed avrebbe potuto beneficiare per tutta la concessione (70 anni) di un canone demaniale di complessivi circa 150 milioni di euro. L'intera città di Trieste avrebbe beneficiato di un recupero di grandi, importanti prestigiosi spazi urbani attualmente in uno stato di degrado ed abbandono e non valorizzati.

Nel 2014 i soci di Portocittà hanno deciso di esercitare un'opzione di wayout e rinunciare alla concessione a fronte di complessità via via emerse nell'ambiente esterno e tali da escludere un positivo sviluppo del progetto.

## RISULTATI DELL'INTERVENTO

Contributo alla capitalizzazione della SPV; disporre di soluzioni economico finanziarie coerenti con il profilo di rischio/rendimento target dell'operazione considerando anche il considerevole valore dell'investimento; definire gli aspetti di governance e contrattuali ottimali; strutturare e negoziare i contratti commerciali sottostanti; monitorare continuamente la performance del progetto; sviluppare un'analisi costi-benefici; calcolare il value for money dell'operazione in PPP.

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- Supporto nella strutturazione dell'offerta a base della gara;
- calcolo del value for money;
- sviluppo dell'analisi costi benefici;
- revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) di offerta presentato dal partner e Strutturazione del PEF interno vincolante tra i soci;
- supporto nella redazione dei contratti di progetto con particolare riferimento alle modalità di allocazione del rischio immobiliare e definizione delle formule più
- efficaci per il suo trasferimento all'O&M contractor;
- equity investor nella SPV con una quota di minoranza e un cap per l'investimento a regime;
- arrangement finanziario, per il finanziamento della SPV nella logica di project finance;
- pianificazione controllo e budgeting, supporti amministrativi, monitoraggio dei rischi operativi e finanziari.

