



IL REPORTAGE

Porta a Mare prende vita Ecco le case vista Darsena

Nell'ex Cantiere 73 appartamenti e villette: per ora ci sono venti "prenotazioni"
Entro questo mese l'abitabilità. Parcheggio sotterraneo di 300 posti





di Juna Goti

► LIVORNO

I pannelli esterni che nascondono gli operai sono stati rimossi. Le case con i tetti azzurri e i terrazzi bianchi ora guardano da vicino la statua di Luigi Orlando e quell'orologio che una volta scandiva le ore del Cantiere. Alla fine dei lavori manca pochissimo: con la richiesta di abitabilità per i primi 22 appartamenti che sarà presentata al Comune entro settembre, prenderà vita la nuova Porta a Mare.

Il primo blocco della Porta, quello che si affaccia su piazza Mazzini. L'intero progetto, infatti, prevede la trasformazione di altre quattro aree: Officine storiche (che diventeranno uffici, case, negozi), Molo Mediceo, Arsenal e ex Lips (strutture turistiche e alberghiere). Un'area di 70mila metri, per 200 milioni di investimento, progettata intorno a un porto turistico con 700 posti barca. Tutto è in mano a Porta Medicea, figlia di Igd (il colosso immobiliare della grande distribuzione) e partecipata non più da Azimut, ma da Cmb di Carpi.

Stiamo parlando di uno degli interventi - forse l'Intervento - più delicati e discussi degli ultimi anni, considerando che va a trasformare un pezzo di porto, di città. Di storia.

In piazza Mazzini i lavori sono iniziati tra il 2009 e il 2011, sulla base della convenzione del 2004. Sono venute su 73 case: appartamenti e villette a schiera, dai 60 ai 200 metri quadri. «Sono stati firmati una ventina di compromessi da rogitare entro fine anno», fa sapere l'amministratore delegato di Porta Medicea, Luciano Dal

Prato. L'ad parla in generale di «successo inaspettato come manifestazione di interesse di livornesi e non solo». Ma anche di «conclusione non immediata perché molti devono vendere la propria casa prima di firmare».

È lui ad aprirci le porte del complesso che «contiamo di ultimare entro novembre». A Terreno ci sono gli spazi pedonali e i negozi. Le case sono al primo piano e con la chiusura del can-

tiere resteranno "allo stato grezzo", perché saranno di volta in volta gli acquirenti a scegliere gli interni. Hanno il giardino di 100 metri, la terrazza o il balcone con il rivestimento di legno dei pontili delle barche. Il primo appartamento venduto è, manco a dirlo, quello a ridosso della Darsena. La vista si mangia tutto il resto: a destra le luci degli scali Novi Lena, il traguardo della Risi'atori, le navi da

crociera. Di fronte il canale appena scavato, le Officine circondate da scavi e gru, l'area degli yacht e dei bacini. Gli impianti di riscaldamento e aria condizionata prendono l'energia dal mare.

Dal Prato non vuole parlare di prezzi: le trattative sono sempre riservate, in ufficio. Ma chi in quell'ufficio c'è stato riferisce di richieste che stanno appena sotto o sopra la soglia dei 300mila euro per la metratura più bassa, a seconda dell'acquisto o meno di garage e posto auto. «Questa è un'area di pregio e di qualità per Livorno - si limita a dire il manager - un waterfront come se ne vedono pochi in Italia». «Siamo a uno stadio - dice - in cui non abbiamo solo chiacchiere, ma cose concrete da presentare alla città». «Il Palazzo Orlando - chiosa - è stato completato e stiamo dando in locazione gli uffici». In tutto 17: «Sta diventando la residenza di gruppi internazionali: abbiamo

Olt, Dialog Semiconductor e stiamo trattando con altre due multinazionali». «Per le prime case - aggiunge - depositeremo la richiesta di abitabilità entro settembre, mentre finalmente l'Autorità portuale ha appaltato il lavoro per il canale». Il tratto che va dalla Darsena all'orologio dovrebbe essere completato entro novembre. Il secondo lotto, fino alla Bellana, deve ancora essere appaltato.

Da ultimo il capitolo parcheggi, tutt'altro che secondario considerando che nella zona vivono e transitano già ogni giorno migliaia di livornesi (ai quali ora va sommato il flusso diretto a Porta a Mare). Sotto al complesso sono stati realizzati 300 posti auto, con accesso da piazza Orlando: 100 sono riservati ai residenti, il resto sarà gestito per vent'anni dalla società (a pagamento, a tariffa oraria o con abbonamenti) prima di essere ceduto al Comune.



CHI È PORTA MEDICEA

Società figlia di Igd: esce Azimut entra Cmb

Porta Medicea srl è la società che ha in pancia il progetto di Porta a Mare. È stata costituita tra il 2008 e il 2009, inizialmente da Igd Management (che all'epoca si chiamava Immobiliare Larice) e Azimut Benetti, con quote rispettive del 80 per cento e del 20 per cento.

In seguito all'uscita di Azimut Benetti (2010), Igd Management (controllata da Igd Siiq SpA) risulta pro tempore proprietaria del 100 per cento della società, fino all'ingresso nell'azionariato della Cmb (Cooperativa muratori e braccianti) di Carpi, che rileva il 20% delle quote.



IN PILLOLE

IL COMPLESSO VISTO DA DENTRO



L'interno di uno degli appartamenti: variano dai 60 ai circa 200 metri quadri



Il parcheggio sotterraneo di 300 posti (100 per i residenti): accesso da piazza Luigi Orlando



Uno dei "cannocchiali" che uniscono piazza Mazzini all'area pedonale interna al complesso



Il canale appena scavato e le Officine storiche, dove sono previsti altre case e negozi

IL NODO

Officine e Arsenale, progetto da rivedere

L'ad di Porta Medicea, Dal Prato: «Troppi metri di Rta, in Italia sono state un fallimento»

LIVORNO

La prima parte di Porta a Mare sarà completata quando saranno trasformate anche le officine del cantiere navale. Il blocco che oggi si trova tra via Fagni e il canale, e che sarà collegato al complesso di piazza Mazzini da un ponte. Ora, però, si viene a sapere che Porta Medicea ha sollevato qualche obiezione sul progetto originario delle Officine.

Il piano prevede la costruzione di altre residenze e di 13mila metri commerciali: sulla brochure di presentazione pubblicata sul sito si parla di 20 negozi, 5 medie superfici, un centro fitness di 3mila metri. «Vorremmo completare le Officine entro il



2015 - taglia corto l'ad di Porta Medicea, Luciano Dal Prato - stiamo lavorando col Comune per rivedere alcuni particolari di un progetto che è stato ideato oltre dieci anni fa e che i cambiamenti intervenuti hanno reso superati». Altro non dice, ma si sa

Non vogliamo spendere milioni in muri vuoti e il Comune non vorrà cattedrali nel deserto: dialoghiamo per risolvere i vizi di un progetto di altri tempi

che sul tavolo c'è proprio la disposizione degli spazi commerciali: alcuni risulterebbero troppo lontani dall'area pedonale. Non è dato capire, al momento, se sia stata richiesta anche una revisione dei numeri.

Sicuramente se lo chiederan-

no i consiglieri che a breve torneranno sui banchi del consiglio comunale. Anche perché dalla società pongono un altro problema chiave, che riguarda la seconda parte dell'intervento: Molo Mediceo, Arsenale, ex Lips. «In questo blocco - spiega Dal Prato - il piano prevede moltissimi metri quadri di Rta». Residenze turistico alberghiere, una sorta di residence con vincoli di utilizzo. «In Italia - riprende - questo modello ha avuto un insuccesso clamoroso. Noi non vogliamo spendere milioni in muri vuoti e credo che neanche al Comune servirebbero cattedrali nel deserto. Stiamo dialogando per risolvere i vizi di un progetto ideato in altri tempi». (j.g.)



A primavera una nuova Coop

In piazza Mazzini un supermercato di 1400 metri e una galleria di negozi, ristoranti e studi medici

A Porta a Mare nascerà un'altra Coop. Un po' più piccola di quella della Rosa (2500 metri), più del doppio di quella di via Toscana (600). In tutto 1.415 metri di scaffali e magazzini, per una superficie netta di vendita di circa 800. Il supermercato, più che una Incoop, potrebbe aprire entro primavera: le vetrine sono quelle che si affacciano su piazza Mazzini, angolo piazza Luigi Orlando, sotto alle villette a schiera.

Nel primo blocco di Porta a Mare, che sarà ultimato nel giro di poche settimane, oltre a 73 abitazioni sono infatti previsti circa 7.230 metri di spazi commerciali. A questi dovrebbero aggiungersi i 12.920 delle Officine storiche, ovvero il blocco che si trova tra il canale e via Edda Fagni. In tutto qualcosa come sessanta negozi, sette medie superfici, un centro fitness di 3mila metri.

In piazza Mazzini la galleria al piano terra ha già preso forma: una fila di vetrine e archi, con ingresso dalla piazza e dall'area pedonale interna. Un'area che si affaccia sul canale e sulla Darsena, con le scale mobili che collegano gli spazi esterni direttamente al parcheggio sotterraneo. In questa prima parte, fanno sapere da Igd, si trasferiranno bar, ristorante, servizi alla persona (come studi dentistici), negozi di abbigliamento. Sarebbero in corso trattative con un noto marchio sportivo che potrebbe occupare circa 800 metri. Poi l'alimentare.

Daniele Cabuli, direttore generale alla gestione di Igd, conferma che per il supermercato



L'area dove nascerà il supermercato, la galleria commerciale e i nuovi appartamenti (servizio fotografico a cura di Silvestri Pentafoto)

>> Unicoop Tirreno conferma: per ora nessuna firma, ma siamo interessati, in questo rione tanti soci...

«stiamo parlando con Coop: ovviamente Unicoop Tirreno. Del resto fa parte del nostro Dna, siamo nati da due cooperative». Adriatica e Unicoop Tirreno, appunto. Per gli spazi lato piazza Mazzini «l'obiettivo è di essere operativi entro la primavera del 2014: la commercializzazione

procede bene, stiamo definendo i contratti, siamo soddisfatti per le manifestazioni di interesse».

Contattati al telefono i vertici di Unicoop Tirreno chiariscono che «al momento non ci sono atti firmati», ma confermano «l'interesse verso l'operazione». «Più che verso Porta a Mare – dicono – verso il quartiere». L'idea sarebbe di «entrare in un'area dove abbiamo moltissimi soci, ma dove ancora non siamo presenti: insomma, portare un servizio in un rione popoloso di soci e povero di supermercati». Ma comunque ricco di botteghe, stori-

>> Trattative anche con un noto marchio sportivo
“Momento di crisi, ma occuperemo tutti gli spazi”

che e di nuova generazione.

Il mondo del commercio non sta certo vivendo uno dei suoi momenti migliori. In centro e non solo le vetrine si alzano e si abbassano di continuo. Dopo Porta a Terra, è previsto anche il Nuovo Centro. A Porta a Mare non hanno paura di non riuscire

ad affittare? «Non avere questo timore – risponde Cabuli – sarebbe da incoscienti. Ma abbiamo approcciato questo progetto, che vale oltre 200milioni, in un'ottica di sostenibilità, pensando anche a canoni di locazione che possano far stare in equilibrio le attività. Certo – chiude – dal 2008 fare questo mestiere è diventato più difficile, ma il nostro è un gruppo “corazzato” e voglio mandare un segnale di ottimismo: contiamo di aprire entro primavera con tutti gli spazi occupati».

Juna Goti

CRIPRODUZIONE RISERVATA