



comune di trieste

# LA RIGENERAZIONE URBANA NEL COMUNE DI TRIESTE

## dalla definizione all'attuazione



Rigenerazione Urbana  
Politiche Abitative

# GLI INVESTIMENTI PRIVATI NEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE

*Ing. Michele PECCHI*  
*Pres. Ance Alto Adriatico*

Trieste, 21 ottobre 2025

**ANCE**

ALTO  
ADRIATICO

Gorizia Pordenone Trieste





comune di trieste

ANCE

ALTO  
ADRIATICO  
Gorizia Pordenone Trieste

Il **2024** è il primo anno che segna un dato negativo degli investimenti nelle costruzioni dal 2017. FVG è in linea con la media italiana: -5,3% ▼

Solo il Retail e l'alberghiero crescono dello 0,7%

In controtendenza l'economia è cresciuta del 0,7% (0,6% a nord est)

La manutenzione straordinaria del residenziale, che rappresenta il 40% del valore complessivo degli investimenti del settore, **è crollata** nel 2024 del 22% ▼  
(VS le opere pubbliche cresciute del 21%).

Permessi di Costruzione in calo : 2022 - 2,4% ▼  
: 2023 - 7,6% ▼

Rif. Scenari Regionali dell'Edilizia 2025 - ANCE



LA RIGENERAZIONE URBANA NEL COMUNE DI TRIESTE - dalla definizione all'attuazione  
Trieste, 21 ottobre 2025





comune di trieste

ANCE

ALTO  
ADRIATICO

Gorizia Pordenone Trieste

L'andamento del mercato odierno è condizionato da:

- Riduzione della dimensione nella composizione familiare.
- Calo dei tassi medi dei mutui, ma l'ANCE evidenzia una crescita del rapporto canone mutuo/reddito.

Il **2025** prospetta **un calo degli investimenti in costruzione del 7%** ▼

a livello nazionale

Ulteriore **calo della manutenzione straordinaria del residenziale stimata del -30%** ▼

Secondo i dati ENEA sulle riqualificazioni nei primi 3 mesi del 2025 i valori si sono ridotti di 1/9: da 20,6 miliardi a 2,3

Rif. Scenari Regionali dell'Edilizia 2025 - ANCE



LA RIGENERAZIONE URBANA NEL COMUNE DI TRIESTE - dalla definizione all'attuazione  
Trieste, 21 ottobre 2025





comune di trieste

ANCE

ALTO  
ADRIATICO

Gorizia Pordenone Trieste

Il **Partenariato Pubblico Privato** è uno strumento fondamentale nelle politiche rigenerative, che riassume una pluralità di strumenti/istituti giuridici al fine di dare attuazione alla collaborazione pubblico-privato.

Una delle esperienze più positive è legata alla cd «concessione» in ragione della sua capacità adattiva al mercato:

- Esperienza del Porto Vivo di TS: Comune- Regione FVG – Autorità Portuale collegata al progetto sempre in PPP della cabinovia.
- Progetto MIND Milano Innovation District per l'area Expo 2015



comune di trieste

ANCE

ALTO  
ADRIATICO

Gorizia Pordenone Trieste

# Esperienze fallimentari di PPP di tipo istituzionale: creazione di società a partecipazione pubblica e privata per il perseguimento di finalità pubblicistiche. Esempio le STU - Società di Trasformazione Urbana

*Art. 120 co 1 DLgs 276/00*

*Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.*

## Società private con caratteri pubblicistici a livello di enti di gestione

- Società Porta a Mare del Comune di Livorno – rinuncia del Comune
- Società Bagnolifutura Spa - Fallita 2013
- Area stazione Spa di Parma – in liquidazione
- Società Makò Pordenone : La società era partecipata dal Comune di Cordenons, dall'amministrazione provinciale e dall'Ater di Pordenone, da Atap spa e da Cantoni Itc spa, era nata per sviluppare interventi immobiliari sul territorio e dal 2016 è in liquidazione. Le procedure di liquidazione si sono concluse il 11.04.2024 con la chiusura definitiva della Società e la cancellazione della Società dal Registro Imprese.

## Limiti operativi delle STU

- L'iniziativa è in capo al pubblico, che, quindi, assume la funzione di direzione politica e amministrativa.
- Il privato può essere identificato solo mediante gara (l'iniziativa non può partire dal privato-proprietario di un'area/immobile).





comune di trieste

# ANCE

ALTO  
ADRIATICO

Gorizia Pordenone Trieste



## Numero totale Contratti attivi nel 2025:

- n° 297
- Valore contratti: 32.679,293 MLN€



Rif. Rag. Gen. Stato per il monitoraggio delle Opere di PPP





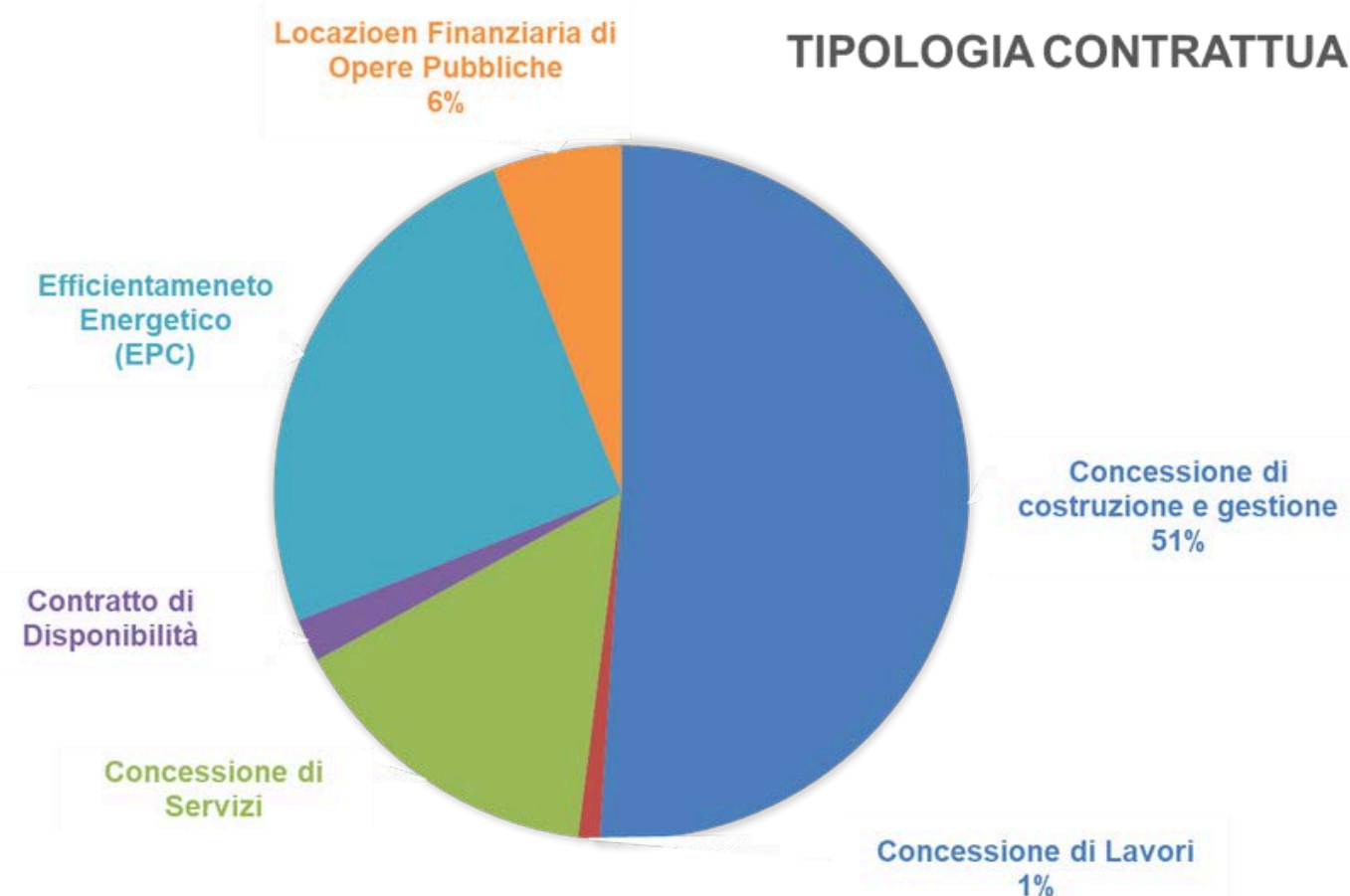
comune di trieste

# ANCE

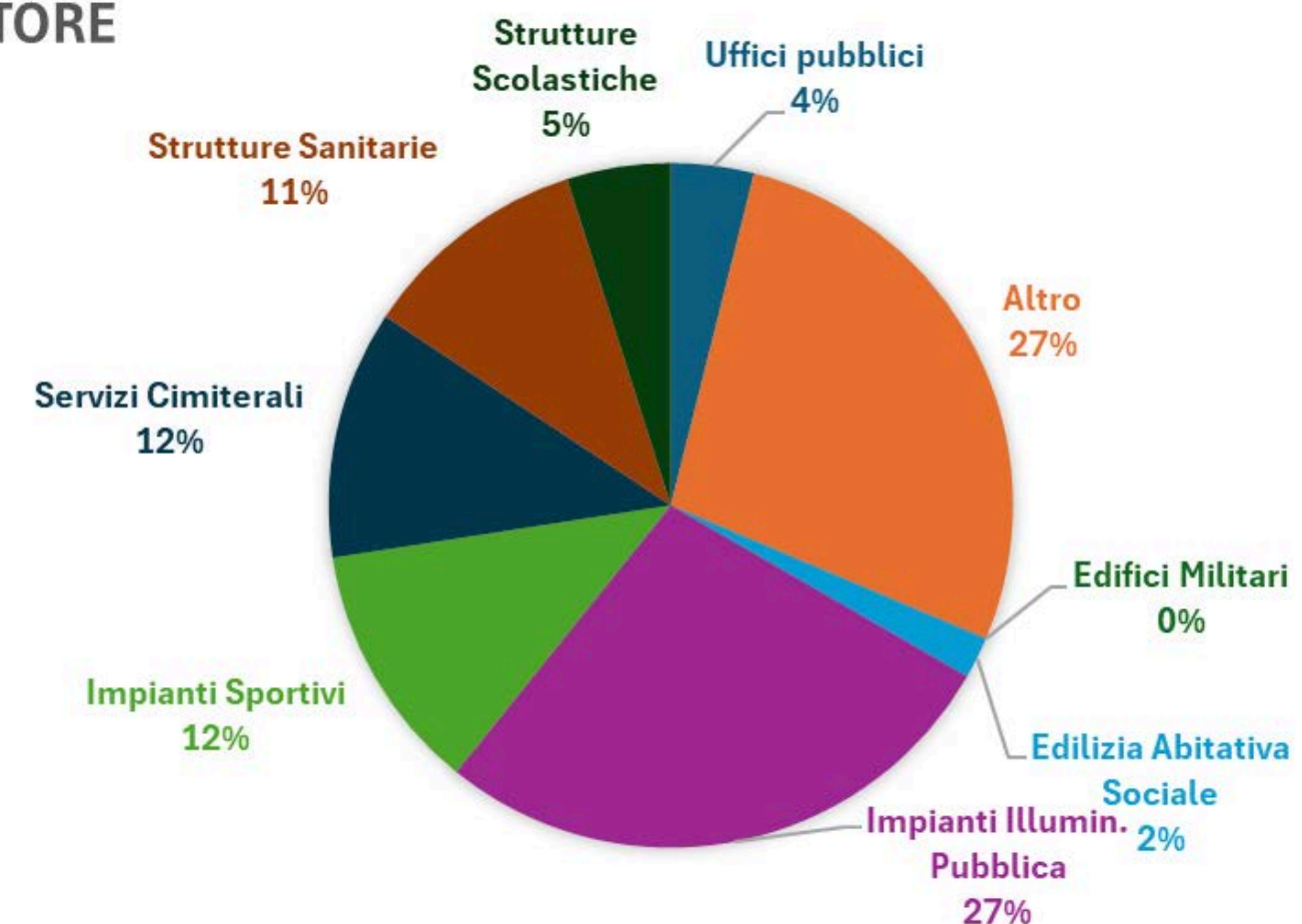
ALTO  
ADRIATICO

Gorizia Pordenone Trieste

## TIPOLOGIA CONTRATTUALE



## SETTORE



Rif. Rag. Gen. Stato per il monitoraggio delle Opere di PPP