

Porticcioli turistici Abitazioni, hotel, spa: è la ricetta per rilanciare le marine

UNA CASA IN OGNI PORTO

di **Teresa Campo**

Inizia dai porti turistici il rilancio del turismo italiano. Grazie a una serie di punti di forza, propri del Mediterraneo e dell'Italia in particolare. Il Mare Nostrum è la prima destinazione al mondo per la nautica specie nel segmento lusso (le imbarcazioni stazionano qui per la metà del tempo), e la maggioranza dei porti turistici (oltre 200) si trovano in Italia, mentre la Liguria è quella che conta più posti barca. Grazie anche allo stretto legame con il mare, l'Italia conta poi tra i marchi più rinomati della nautica, da Riva a Ferretti (oggi cinese), da Sanlorenzo a Ferragamo che ha a sua volta acquisito la finlandese Swan. Ma l'interesse per i porti tricolore potrebbe crescere ancora di più, grazie all'attrazione che possono esercitare l'italian lifestyle e la ristorazione, soprattutto se le varie mete vengono valorizzate e rese attrattive tutto l'anno, non solo d'estate. A spiegarlo è Giuseppe Noto, ceo di Marina Development Corporation, società di sviluppo di progetti immobiliari residenziali e ricettivi, su waterfront ancorati a porti turistici nel Mediterraneo. Proprio l'attrattività delle mete rappresenta infatti l'anello debole della catena: spesso il porto turistico annovera solo scarni servizi per la nautica e parcheggi, e soprattutto è isolato rispetto ai contesti urbani più vicini. Non a caso a funzionare meglio sono i porticcioli strettamente legati a una località, come Porto Cervo, Portofino, Sanremo, Portofino e poco altro in Italia oppure Saint Tropez, Cannes, Port Grimaud in Francia, tanto per citare alcuni esempi famosi. «Molto però si può fare considerando gli 8.000 chilometri di coste italiane poco sfruttati e gli oltre 200 porti turistici con servizi non adeguati e soprattutto datati», prosegue Noto, «e considerato anche l'attuale spinta verso la rigenerazione urbana o comunque di

aree non più utilizzate».

Molti sono in quest'ottica i piani di sviluppo in corso presso porti e porticcioli italiani. Molti però riguardano ancora solo la parte strettamente nautica e non contemplano un progetto urbano più allargato. La ricetta di Marina Development Corporation (Mdc) punta invece su progetti di sviluppo con servizi innovativi e che si rivolgono a un pubblico internazionale, coniugando la bellezza dei luoghi con tutti i comfort di uno stile di vita moderno e soprattutto creando sinergie tra porti e marine con l'ambiente circostante. Il tutto al fine di allungare la stagionalità e creare un indotto a vantaggio sia del porto sia delle località circostanti. E' il caso dei due progetti di Marina di Ventimiglia e Marina di Pisa, per i quali la società ha messo in campo investimenti per 500 milioni di euro. Non solo: l'obiettivo è di poter mettere in campo investimenti per un miliardo di euro, per ora frenato solo dalla lentezza burocratica che rende difficile prevedere tempi e costi di sviluppo certi.

Il progetto del porto ligure, che parte dal recupero di un'area abbandonata (un ex scalo ferroviario di 42 mila metri quadri), prevede sull'area frontemare un hotel 5 stelle con 70 camere e 70 appartamenti di pregio con terrazzo, opzione alberghiera, parcheggi, ristoranti e bar. In area Nervia/Campasso sorgerà invece un campus didattico-sportivo con piscina coperta, palestra, club house, centro fitness e ampia area verde. «Importante al fine di movimentare queste zone è anche una gestione attiva e di livello alberghiero degli appartamenti, così da garantire un flusso costante di visitatori», aggiunge Noto. «Il tutto però potenziato da attività attrattive, come appunto il campus, ma anche centri convegni, centri sportivi e fitness a disposizione an-

che delle comunità locali e spazi per attività culturali, come per esempio il teatro che realizzeremo invece presso la Marina di Pisa».

Anche in questo caso lo sviluppo parte dal recupero di un'ampia zona in disuso (160 mila metri quadri) intorno alla foce dell'Arno, nella fattispecie l'area della ex Moto Fidis dove fino agli anni Settanta si costruivano idrovolanti. Nel 2012 un primo progetto portò alla realizzazione di una marina con 380 posti barca, ma senza ulteriori iniziative. Nel novembre del 2021 è quindi subentrata Mdc con un piano molto più ambizioso e articolato: realizzare 300 appartamenti, un albergo con 90 stanze, attività commerciali sulle due banchine più ristorazione e servizi alla nautica. Il tutto unito a un grande parco urbano aperto al pubblico che si affaccia sia sul porto che sull'Arno e che si collega al parco di San Rossore.

A oggi nello scalo pisano i primi tre lotti ospiteranno 38 appartamenti di pregio e spazi retail al piano terra. Nell'isola centrale previsti club con ristorante, palestra, spa, piscina. Chiesti i permessi per il recupero di Casa Ceccherini (prima casa di Marina di Pisa). Iniziata la ristrutturazione di Villa Romboli, dimora liberty. Prevista inoltre a breve l'acquisizione di altre aree circostanti. «In questo caso l'obiettivo è di valorizzare l'area della Marina, ma anche la città di Pisa», sottolinea No-



Superficie 98 %

to. «Il turismo qui è interessato soprattutto alla Torre Pendente e alla Piazza dei Miracoli, ed è quindi veloce e quindi con scarso indotto. Basta pensare che il porto di Pisa conta 6 milioni di arrivi l'anno, mentre Pisa conta solo 600 mila pernottamenti. Da qui appunto la decisione di integrare il porto turistico con hotel e ristorazione moderni, spa, centro congressi, teatro, parco con pista ciclabile. Si tratta di investimenti significativi, ma anche di grandi opportunità considerando che, secondo un'analisi di Nomisma, in genere in cinque anni generano un indotto pari a tre volte le cifre investite». (riproduzione riservata)

PORTI E MARINE. I NUOVI SVILUPPI IN ITALIA

Caratteristiche e investimenti dei principali progetti in corso nelle marine tricolore

Località	Porto	Investimenti	Investitori	Progettisti	Inizio e termine lavori	Strutture da realizzare
Marina di Ventimiglia	Cala del Forte	200 milioni	Fondo Bdf gestito da Namira sgr, di cui Mdc è advisor	One Works (masterplan)	2022 - 2026	Sul waterfront: hotel 5 stelle con 70 camere e 70 appartamenti di pregio con terrazzo, opzione alberghiera, parcheggi, ristorante. In area Nervia/Campasso: campus didattico-sportivo con piscina coperta, palestra, club house, centro fitness e ampia area verde pubblica. Struttura ricettiva, aula magna, uffici e laboratori, area fieristica e bar
Villa Rondini (Marina di Pisa)	Bocca d'Arno	220 milioni	Fondo Pisa in Progress gestito da Namira sgr, di cui Mdc è advisor	Studio Marco Piva (masterplan + primi tre lotti)	2022 - 2030	I primi tre lotti ospiteranno 38 appartamenti di pregio e spazi retail al piano terra. Nell'isola centrale previsti club con ristorante, palestra, spa, piscina. Chiesti i permessi per il recupero di Casa Ceccherini (prima casa di Marina di Pisa). Iniziata la ristrutturazione di Villa Romboli, dimora liberty. Previste nuove acquisizioni a breve
Marina Resort Verbania	Marina Resort Verbania	13,7 milioni	Nautica Bego			274 posti barca. Marina Resort Verbania ingloberà l'area di proprietà Bego che comprende l'ex discoteca Playa. Ospiterà showroom, officina e un piccolo hotel, bar, ristorante e servizi
Margonara	Savona	50 milioni		Omnia con la francese Spada		Costruzione di porto turistico con 630 posti barca nello specchio d'acqua di Savona; residenziale ad Albissola Marina; edificio per spaziospositivi, uffici, conferenze, ristoro; 800 posti auto; costruzioni per servizi, artigianale-commerciale-ricettivo; opere a mare
Waterfront di Levante	Genova	fino a 260 milioni	Porto Antico di Genova (proprietario di Marina Fiera)	Renzo Piano Rpw (Masterplan)	2021 - metà 2025	Riqualificazione delle aree dell'ex Fiera del Mare (100.000 mq). Si ipotizzano attività terziarie ricettive e commerciali, residenze e uffici, retail e student housing, parco, più passeggiata lungomare, darsena con spazi per barche, yacht e accoglienza per equipaggi
Località Saline (Portoferraio)	Ex Cromofilm	99 milioni		Interprogetti	termine nel 2025	Nuovo porto turistico mediante recupero di un'ex area industriale (4 ettari). Previste residenze, negozi, uffici, spazi ricettivi, parcheggi e 710 posti per barche da 8 a 60 mt, servizi per la nautica
Porto turistico Cecina	Livorno	120 milioni		AEI Progetti		Progetto di un piccolo borgo cittadino in ampliamento al porto turistico. Previsti: hotel (90 camere), centro benessere, ristorante, sala congressi, 56 alloggi in residence, piscina, 505 box
Castel Volturno	Pinetamare	120 milioni	Mirabella spa	Beretta Associati	2018	Costruzione di un porto turistico con 1.300 posti barca (28 mega yacht) e di spazi ricettivi. Previste una parte privata e una pubblica (traghetti, aliscafi e navi veloci, 2500 posti auto, residence, appartamenti, hotel, attività commerciali)

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Elaborazione MF-Milano Finanza



Giuseppe Noto



Marina di Ventimiglia



Il porticciolo turistico della Marina di Pisa