

«Il Punto Franco non serve al riuso del Porto Vecchio»

Il modello Amburgo illustrato da Thomas Kuhlmann, direttore della Hhla
«In 13 anni abbiamo investito 200 milioni. Abbiamo affittato 240mila mq»

di Fabio Dorigo

«Non conoscevo il Porto Vecchio di Trieste. Mi sembra molto interessante. Si potrebbe fare tante cose». Thomas Kuhlmann, 54 anni, direttore dal 2008 del settore immobiliare della Hhla (Hamburger Speicherstadt Hafen und Logistik ag), la società che ha in gestione l'area dei magazzini storici della città di Amburgo, non era mai stato a Trieste. È arrivato nei giorni scorsi con due anni di ritardo (l'invito era per il 2011) a illustrare il modello Amburgo a operatori e costruttori. «I vostri magazzini non possono essere confrontati ai nostri, ma sono comunque belli» aggiunge il direttore di Hhla. Quelli di Amburgo, progettati dall'architetto Franz Andreas Meyer, sono stati costruiti tra il 1884 e il 1888 in mattoni rossi e in stile neogotico. Tipici delle città anseatiche. E sono davvero molto belli. Tutelati dal 1991.

L'incontro con il direttore di Hhla è un'iniziativa dell'Autorità Portuale di Trieste in collaborazione con l'Istituto di cultura marittimo portuale alla ricerca di una via d'uscita allo stallo trentennale del Porto Vecchio di Trieste dopo il fallimento recente dell'esperimento di Portocittà e quello più vecchio di Polis. «Abbiamo organizzato un tavolo di lavoro per presentare l'area del Porto Vecchio di Trieste a Kuhlmann. Gli incontri sono l'occasione per uno scambio di esperienze per l'avvio di un progetto di recupero che intende attingere ai fondi europei (si parla addirittura di 500milioni, ndr) per i lavori di urbanizzazione e primo intervento necessari per attirare investimenti privati» introduce Antonella Caroli, direttrice dell'Icmp. Ma esistono fondi europei? «Li stiamo cercando» aggiunge Caroli.

«Noi abbiamo fatto senza» precisa subito, con orgoglio tedesco, Kuhlmann, l'ingegnere civile che da 5 anni dirige l'immobiliare di Hhla. La Speicherstadt di Amburgo, il più grande complesso di magazzini storici al mondo, è ormai una



Thomas Kuhlmann direttore del ramo real estate della Hhla di Amburgo alla centrale idrodinamica del Porto Vecchio

realtà: 300mila metri quadrati su un'area di 25 ettari nel cuore della città. La proprietà del terreno è della città di Amburgo mentre la Hhla, la società portuale di Amburgo (70% di capitale pubblico e 30% di capitale privato), è proprietaria da sempre degli immobili (costruiti 125 anni fa) che in parte usa ancora come magazzini e in parte offre in affitto (con contratti trentennali) a diversi soggetti, privati e pubblici, per attività diverse che vanno da quelle commerciali a quelle culturali (uffici, negozi, risto-

ranti, musei, teatri, sale convegni). Sono praticamente escluse le residenze private. «Siamo all'1%. In pratica 10 persone che vivono in 600metri quadrati» scherza Kuhlmann. L'occupazione degli spazi recuperati, invece, è quasi totale. «Non abbiamo un metro quadrato libero. Circa 240mila metri quadrati sono affittati. Tutto quello che abbiamo recuperato e costruito» aggiunge il direttore. Stiamo parlando della società che gestisce il principale porto della Germania (terzo d'Europa dopo Rot-

terdam e Anversa) e tra i primi al mondo come traffico di container. Il settore immobiliare è una parte importante dell'attività portuale concentrata soprattutto sul quartiere di Speicherstadt, diventato ormai una delle attrazioni turistiche della città. «Il museo delle meraviglie in miniatura ("Wunderland"), ospitato in uno dei magazzini, ha un milione e 200mila visitatori all'anno» aggiunge l'ingegnere della Hhla.

E Trieste? Il quartiere dei magazzini di Amburgo è la me-

La Speicherstadt I 17 magazzini ritornati alla città



La Speicherstadt (traduzione letterale "città dei magazzini"): Speicher "magazzino" più Stadt "città") è un complesso di 17 magazzini lungo i canali del centro e in prossimità del porto della città tedesca di Amburgo: costruiti tra il 1884 e il 1888 su un'area di 25 ettari (330 mila metri quadri complessivi) e su progetto dell'ingegnere amburghese Franz Andreas Meyer, hanno rappresentato, all'epoca, il più grande complesso di magazzini mai realizzato al mondo. I magazzini, alti sette-otto piani, sorretti da fondamenta in legno di quercia e costruiti in laterizio rosso (secondo l'architettura tipica delle città anseatiche) ed abbelliti con torrette e pinnacoli, servivano per lo stoccaggio di merci di vario genere, quali caffè, tè, spezie, cacao, tabacco, rum, tappeti orientali, ecc. La storia della Speicherstadt, che costituisce una delle attrattive principali della città di Amburgo ed è monumento protetto dal 1991, è illustrata nello Speicherstadtmuseum. La Speicherstadt si trova nella zona sud-orientale della città. I suoi confini sono delimitati dal Binnenhafen, dal Zollkanal, dall'ex-Dovenfleet e dal porto dell'Altstadt. Dal primo marzo, la Speicherstadt è inclusa nella nuova zona cittadina, denominata Hafencity.

Nel caso di Amburgo il soggetto immobiliare è unico (l'Autorità portuale), un solo concessionario: lo "spezzatino" (piatto che piace molto all'Authority di Trieste) non è nel menù della Hhla. Il modello Amburgo si può applicare a Trieste? «Sì, è possibile. Bisognerebbe costituire una società insieme tra privati e Autorità Portuale» conferma Kuhlmann. Ma la Hhla di Amburgo sarebbe interessata a investire a Trieste? La risposta si limita a un sorriso.

I lavori per il recupero della Speicherstadt sono iniziati nel Duemila per blocchi di magazzini. «Sono passati 13 anni e circa il 50% è stato sviluppato. Un investimento che si aggira sui 200 milioni di euro» aggiunge Kuhlmann. Nel 1888 erano stati stanziati 40milioni di vecchi marchi per realizzare il quartiere dei magazzini. La redditività degli spazi recuperati (ovvero gli affitti incassati da Hhla) rimane segreta. «Non sono autorizzato a dirlo» ammette il direttore. Alcuni spazi sono diventati dei musei importanti, teatri, sale da concerto e aule per congressi. Nel 2011 ulteriori 6mila metri quadrati sono stati liberati per l'industria della moda e il design. Nel quartiere storico ha sede anche l'Autorità portuale. Alcuni edifici sono utilizzati ancora come magazzini merci di vario genere (caffè, spezie, cacao, tabacco rum). La Speicherstadt ospita il mercato di tappeti più grande del mondo. Un vero suk orientale.

In tutto questo non c'entra il Punto Franco a cui Trieste continua ad aggrapparsi come a un salvagente. «Quando sono iniziati i lavori c'era ancora il porto franco - spiega Kuhlmann - Ma nel 2006 è stato tolto dalla Speicherstadt. Non serviva a nulla». E così ora la Speicherstadt, a differenza del Porto Vecchio di Trieste, è un quartiere perfettamente integrato nella città di Amburgo. Anzi è diventato il quartiere, il cuore pulsante della città. E pensare che un tempo la Speicherstadt era separata da Amburgo da 18 chilometri di recinzione e aveva sette posti di frontiera. Il modello Amburgo potrebbe tornare utile a Trieste anche per questo. Tanto più che dal primo gennaio di quest'anno Amburgo ha rinunciato unilateralmente in toto al regime di punto Franco quello che per oltre 120 anni gli ha garantito lo sviluppo del porto di Amburgo. «Non serve più. Non ha più valore. La legge doganale è cambiata» dice il direttore immobiliare della Hhla. A Trieste la notizia non è ancora arrivata. Il modello Amburgo è affrancato. Da molto tempo.

CRIPRODUZIONE RISERVATA

L'INIZIATIVA

Gli studenti imparano a lavorare nel sociale

Quattro scuole superiori coinvolte nel progetto di formazione promosso dalla Provincia

Alcuni hanno sistemato i testi della biblioteca della scuola che frequentano. Altri hanno fatto manutenzione degli spazi verdi del loro istituto. Altri ancora hanno imparato a cucinare, per poter proporre le loro pietanze ai compagni di studio durante la ricreazione. Altri infine hanno abbellito l'ingresso della loro scuola con lavori di ceramica.

Sono state queste le attività svolte da una quarantina di studenti di quattro scuole della città - Carducci-Dante, Volta, Preseren e Nautico - nell'ambito del progetto di "Promozione

e cooperazione sociale" promosso per il secondo anno consecutivo dalla Provincia in collaborazione con Federsolidarietà, Confcooperative e Legacoop. «In una fase iniziale - ha spiegato ieri l'assessore provinciale Adele Pino durante la manifestazione di chiusura nell'aula magna del liceo Dante - i ragazzi hanno seguito una formazione su quattro temi specifici: cooperazione sociale, legalità, ambiente e riciclo ed educazione fisica. In un secondo momento hanno scelto i laboratori nei quali andare a operare, per un totale di 25

ore ciascuno; il tutto nel periodo estivo».

Per questo loro impegno l'amministrazione provinciale ha previsto 1.100 voucher formativi di 10 euro ciascuno «da destinare ai partecipanti - ha precisato Pino - a titolo di rimborso spese. Così abbiamo avvicinato il mondo dell'impresa a quello della scuola, esigenza imposta dall'attualità, anche in conseguenza della situazione di crisi che stiamo vivendo». E la risposta dei ragazzi è stata, come loro stessi l'hanno definita, «entusiastica e sentita».

Il Progetto ha permesso loro

di ritrovarsi anche nei mesi estivi, lontano dall'impegno dello studio, condividendo un'esperienza che servirà certamente nella vita futura. «I giovani coinvolti - ha ripreso Pino - hanno potuto così conoscere anche il mondo della cooperazione sociale, cioè un settore che fa impresa ma che al contempo tiene ben presente le esigenze della solidarietà e che è particolarmente diffuso sul nostro territorio. Altro elemento fondamentale, la riflessione che questi ragazzi hanno potuto fare sul valore economico della loro prestazione pro-



L'assessore Adele Pino, al centro, durante l'incontro al liceo Dante

fessionale».

Nel corso dell'appuntamento è stato proiettato un video dedicato ai vari laboratori. Visto il successo del Progetto, l'assessore Pino ha garantito la massima attenzione da parte

della Provincia «affinché l'esperienza possa essere ripetuta anche il prossimo anno, procedendo a una rotazione in modo da coinvolgere altre scuole della città».

Ugo Salvini