



*Comune di Lamezia Terme*



*REGIONE CALABRIA*

**LAMEZIAEUROPA**  
area di sviluppo regionale

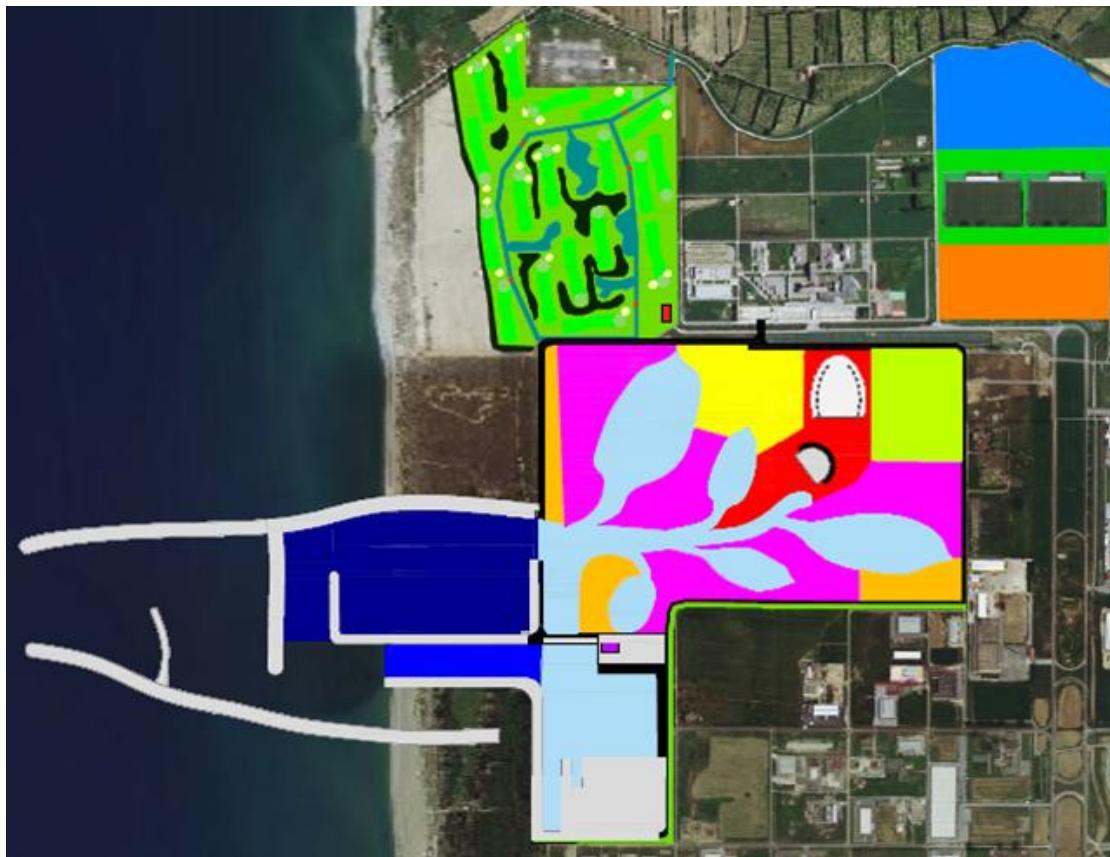


*Provincia di Catanzaro*



*Comune di Curinga*

## *Lamezia Waterfront – Il porto della Calabria*



Roma – Delegazione Regione Calabria: 22 Giugno 2017

Ing. Marco Gonella; Ing. Giuseppe Maradei; Dott. Alessandro Bartoli

PRESENTAZIONE FINALE

Documento CONFIDENZIALE

# IL PERIMETRO AMBIENTALE DEL PROGETTO

**LAMEZIAEUROPA**  
area di sviluppo regionale



# INDICE

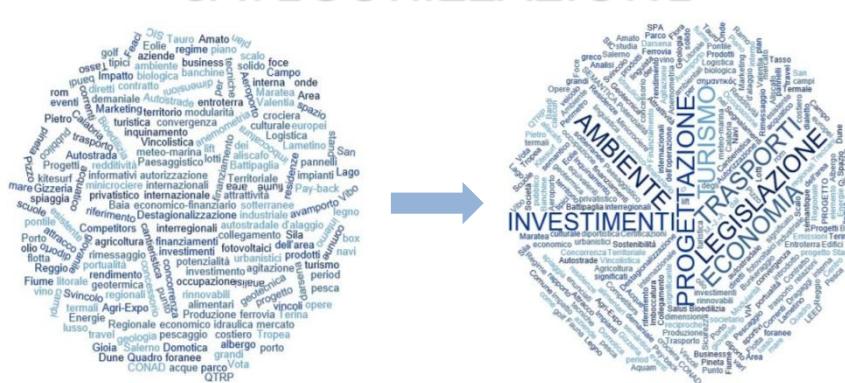
- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale
- Conclusioni
- Contatti

# SEMANTICA DEL PROGETTO

## PAROLE «IN LIBERTÀ»

Porto, turismo, darsena, ambiente, litorale, trasporto solido, autorizzazione demaniale, agitazione interna, finanziamento pubblico, aliscafo, aliscafo per le Eolie, attracco aliscafo, crociera, attracco crociera, pesca, darsena pesca, pescaggio, rimessaggio, cantieristica, regime concessionario, regime privatistico, investimento, concorrenza di mercato, attrattività turistica, Eolie, Maratea, collegamento con Maratea ed Eolie, bandi europei interregionali, finanziamenti diretti, bandi regionali portualità, comune, piano spiaggia, kitesurf, pontile esistente, pineta, Area SIC Dune di Pizzo, Vincolistica, Area industriale, Logistica CONAD, Autostrada, Svincolo autostradale, Aeroporto, Campo da golf, residenze, spazio grandi eventi, vincoli urbanistici, QTRP (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), Bioedilizia, Energie rinnovabili, Produzione pannelli fotovoltaici, Domotica, residenze di lusso, flotta turistica, navi da diporto di grandi dimensioni, minicrocieri, entroterra, agricoltura, agricoltura biologica, Fiume Amato, foce, contratto di fiume, inquinamento, acque sotterranee, geologia, geotecnica, idraulica, onde, correnti, imboccatura, avamporto, opere foranee, redditività, business plan, piano economico-finanziario, lotti, modularità del progetto, albergo, parco acquatico, area culturale, box informativi, stand prodotti della Calabria, Agri-Expo, legno, Sila, Baia dei Feaci, Gizzeria, Terina, Tasso di rendimento interno, Pay-back period, Marketing internazionale, Competitors internazionali, Progetti di riferimento, Destagionalizzazione, Impatto economico sul territorio, lavoro, occupazione, occupazione giovanile, scuole, Porto di Gioia Tauro, Autostrade del mare, banchine tecniche per le aziende dell'area, analisi meteo-marina, punto di convergenza del trasporto solido costiero, anemometria, acque termali, potenzialità geotermica, ferrovia, A2 Salerno - Reggio Calabria, ferrovia Battipaglia - Reggio Calabria, San Pietro Lametino (investimenti regionali per campi rom), Pizzo, Tropea, Area SIC Lago La Vota, banchine per il diporto, travel lift, scalone d'alaggio, Porto di Vibo Valentia, prodotti regionali tipici (olio, vino, alimentari), impianti

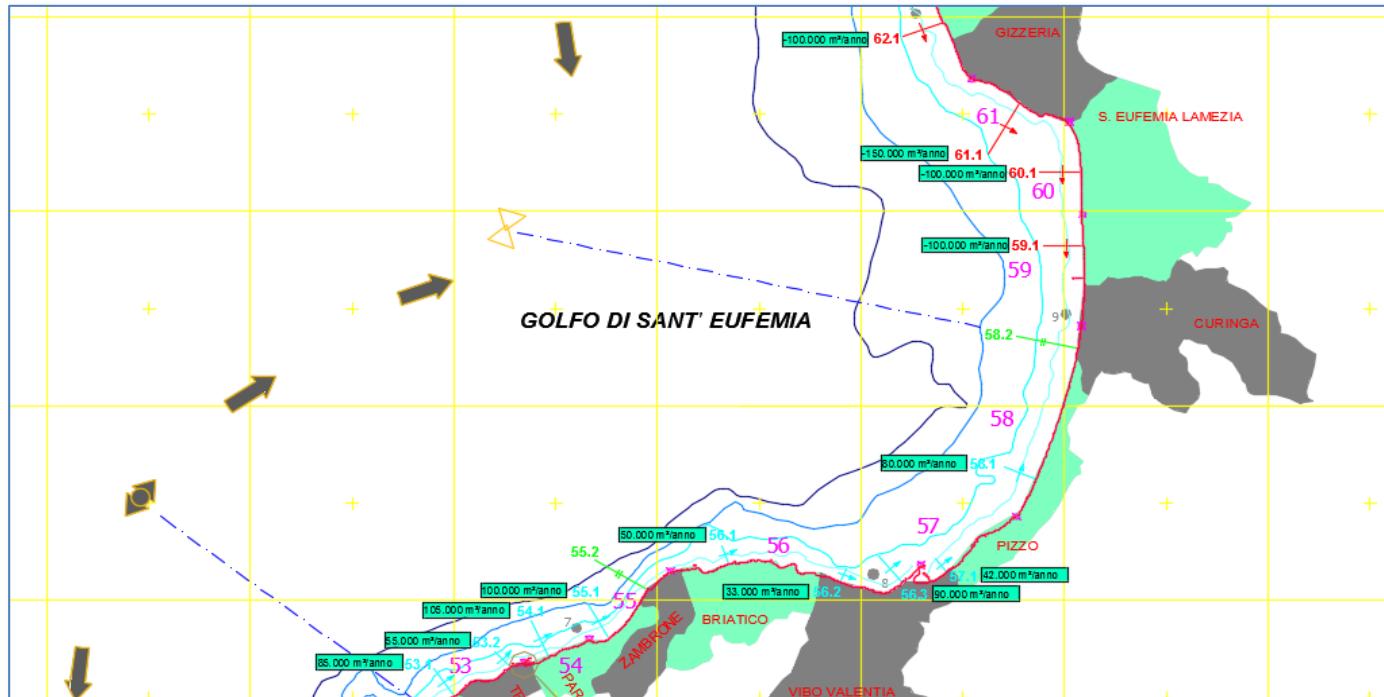
# CATEGORIZZAZIONE



**AMBIENTE  
ECONOMIA  
INVESTIMENTI  
LEGISLAZIONE  
PROGETTAZIONE  
TRASPORTI  
TURISMO**

PROGETTO LA MEZZAEUROPA	
<b>AMBIENTE</b>	
Acque sotterranee	impatto sulle acque sotterranee dello scavo del la diga secca; potenzialità di sfruttamento delle acque sotterranee.
Acque termali	eventuale disponibilità di acque termali nell'area locale e nell'area vasta per alimentazione di una SPA.
Ambiente	necessità di sviluppare il progetto secondo criteri ambientali di sostenibilità.
Area SIC Dune di Pizzo	valutare le possibili interazioni positive e negative, e gli vincoli.
Area SIC Capo di Vota	valutare le potenzialità di offerta turistica.
Emissioni	considerare l'opportunità di ridurre al minimo le emissioni di malodorante e, al limite, di costruire un intervento a "emissione zero", anche con il recupero di emissioni da altri siti (per esempio con piani di filtrazione).
Energie rinnovabili	considerare la possibilità di produzione di autoconsumo.
Fauna	valutazione dell'impatto sulla fauna terrestre e acquatica.
Fiume Anapo	valutare le interazioni con l'ambiente fluviale.
Flora	valutazione dell'impatto sulla flora.
Foce	valutare le interazioni con l'ambiente e geomorfologico con l'ambiente fiume.
Inquinamento	valutare tutti i tipi di inquinamento, oltre alle emissioni, compresi quelli sulle acque, sull'atmosfera e sull'acqua, in fase di costruzione e d'esercizio.
Litorale	valutare le interazioni tra le opere fluviali e il regime dei trasporti solido (carico/scarico) (fenomeni di erosione e accumulo).
Plastica	valutazione degli impatti sulla pianeta; conservazione dell'ambiente naturale.
Sostenibilità	sviluppo del progetto secondo criteri di sostenibilità; certificazione LEED o equivalente.
Trasporto solido	riconoscere il regime di trasporto solo litoraneo e valutazione dell'interazione con le opere infrastrutturali.
Trasporto liquido	riconoscere il regime di trasporto solo litoraneo e valutazione dell'interazione con le opere infrastrutturali.
Trasporto solido	riconoscere il regime di trasporto solo litoraneo e valutazione dell'interazione con le opere infrastrutturali.

# AMBIENTE - IMPATTO SUL LITORALE



Piano coste della Regione Calabria (2003)



PUNTO DI CONVERGENZA  
Gulf of Sant'Euphemia  
DEL TRASPORTO SOLIDO LITORANEO



# LE POTENZIALITÀ DELL'AREA



## QUALITÀ AMBIENTALE E DISPONIBILITÀ DI SPAZIO CONNESSI IN INTERMODALITÀ



This information is confidential and was prepared by LODESTAR SRL solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without LODESTAR's prior written consent. LODESTAR PARTNERS is a registered trademark of LODESTAR SRL 49 Via Ezio, 00192 Rome Italy P.I. 10391241006 .

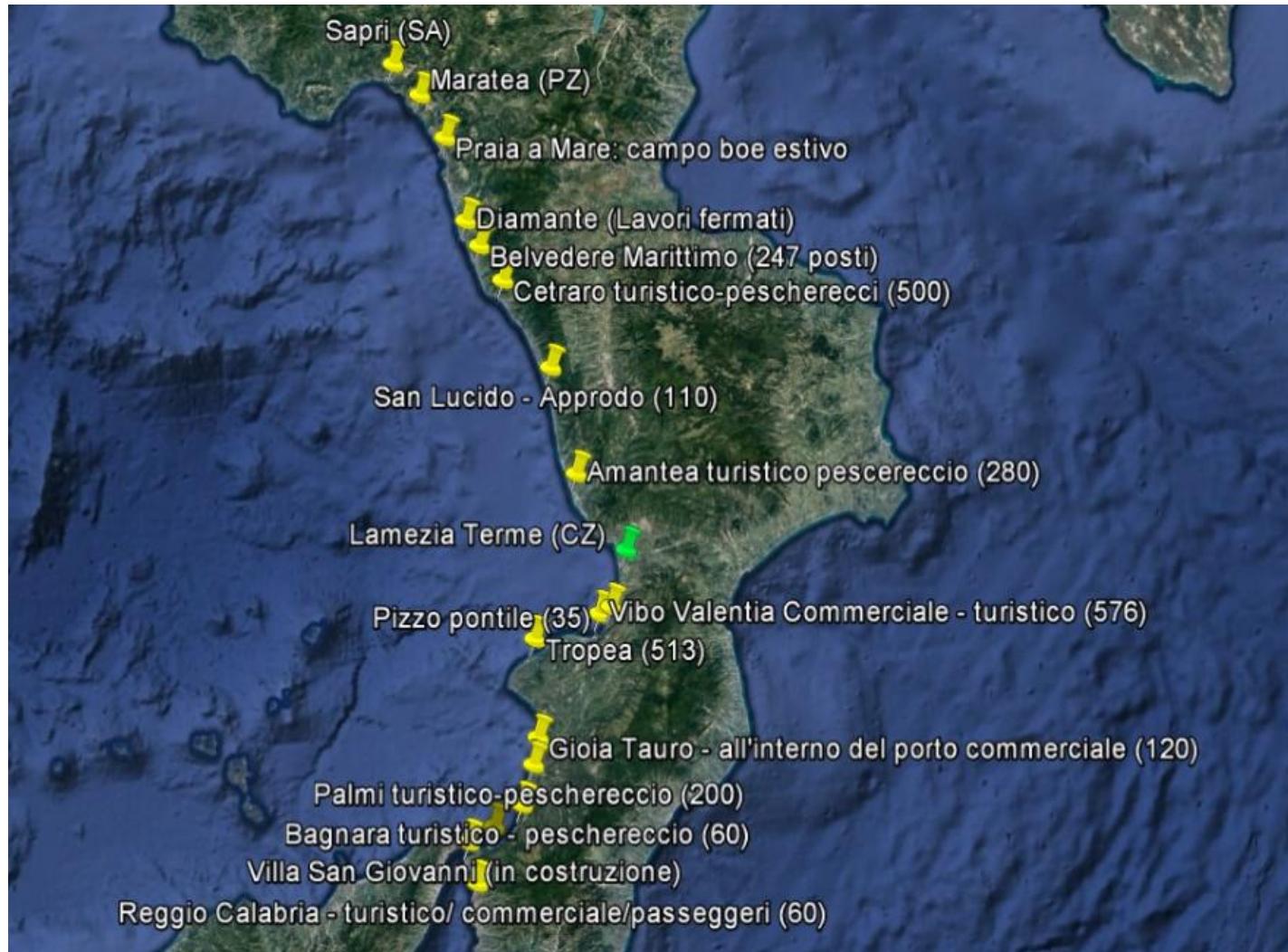
# LE POTENZIALITÀ DELL'AREA

## INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E PARCO NATURALE



# PORTUALITÀ TIRRENICA CALABRESE

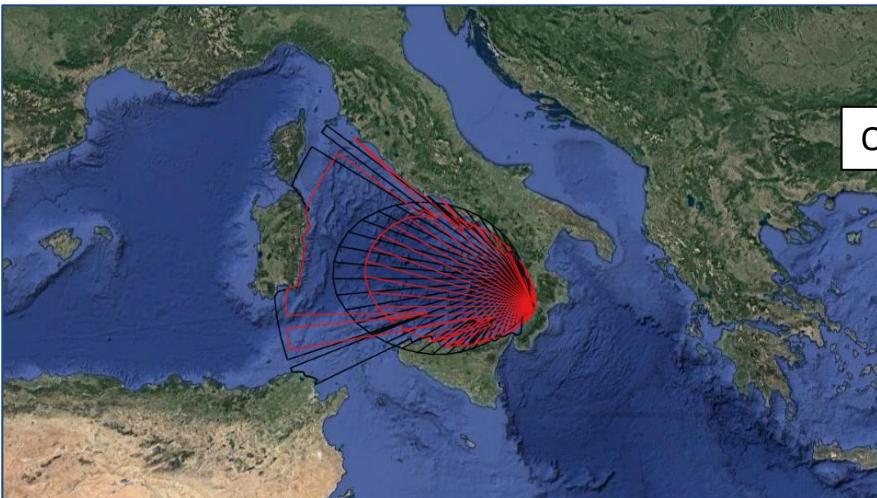
LAMEZIAEUROPA  
area di sviluppo regionale



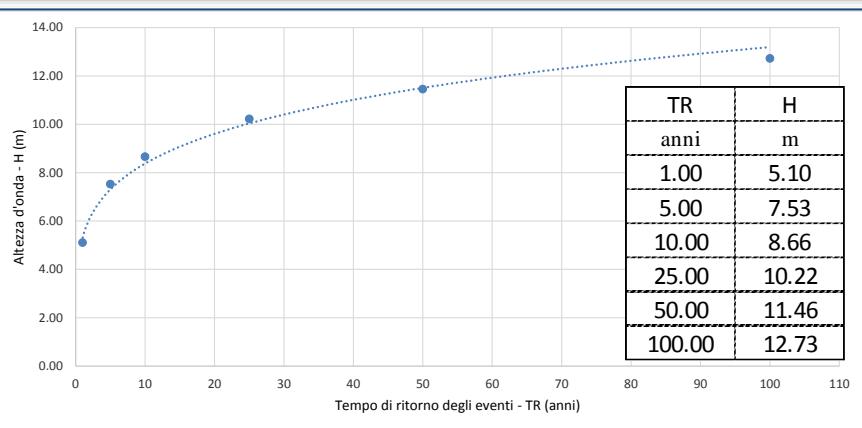
ATTUALE: 2200 posti barca per circa 400 km di costa

# RIFERIMENTI METEO-MARINI

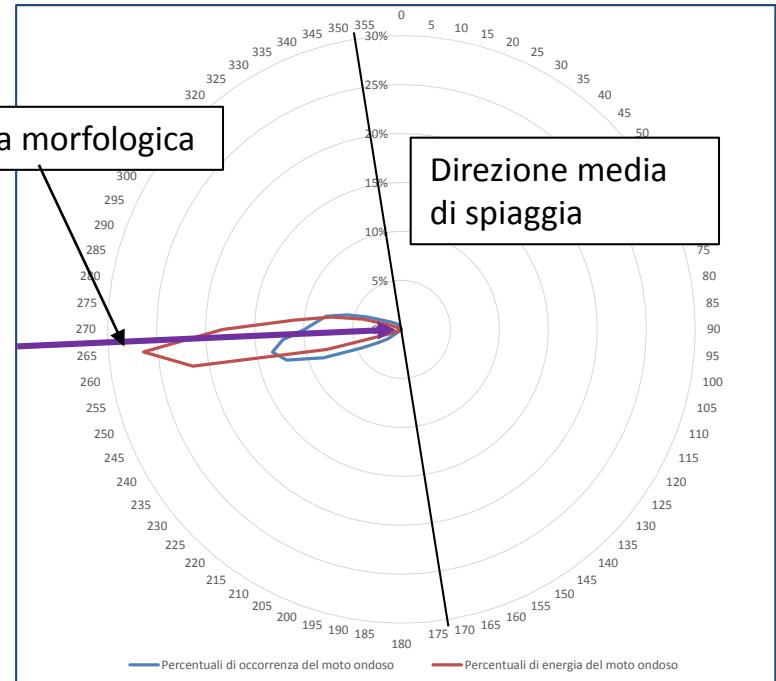
Settore traversia: 231-329 °N



Onda morfologica



Provenienza del moto ondoso e dell'energia associata

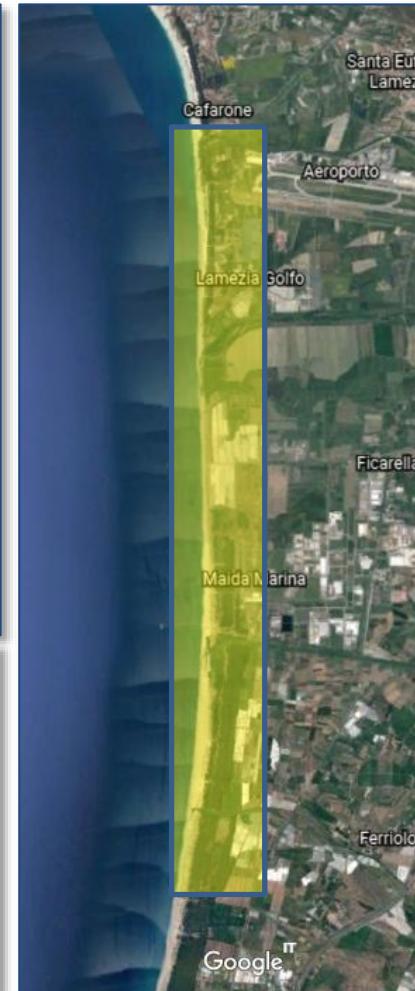
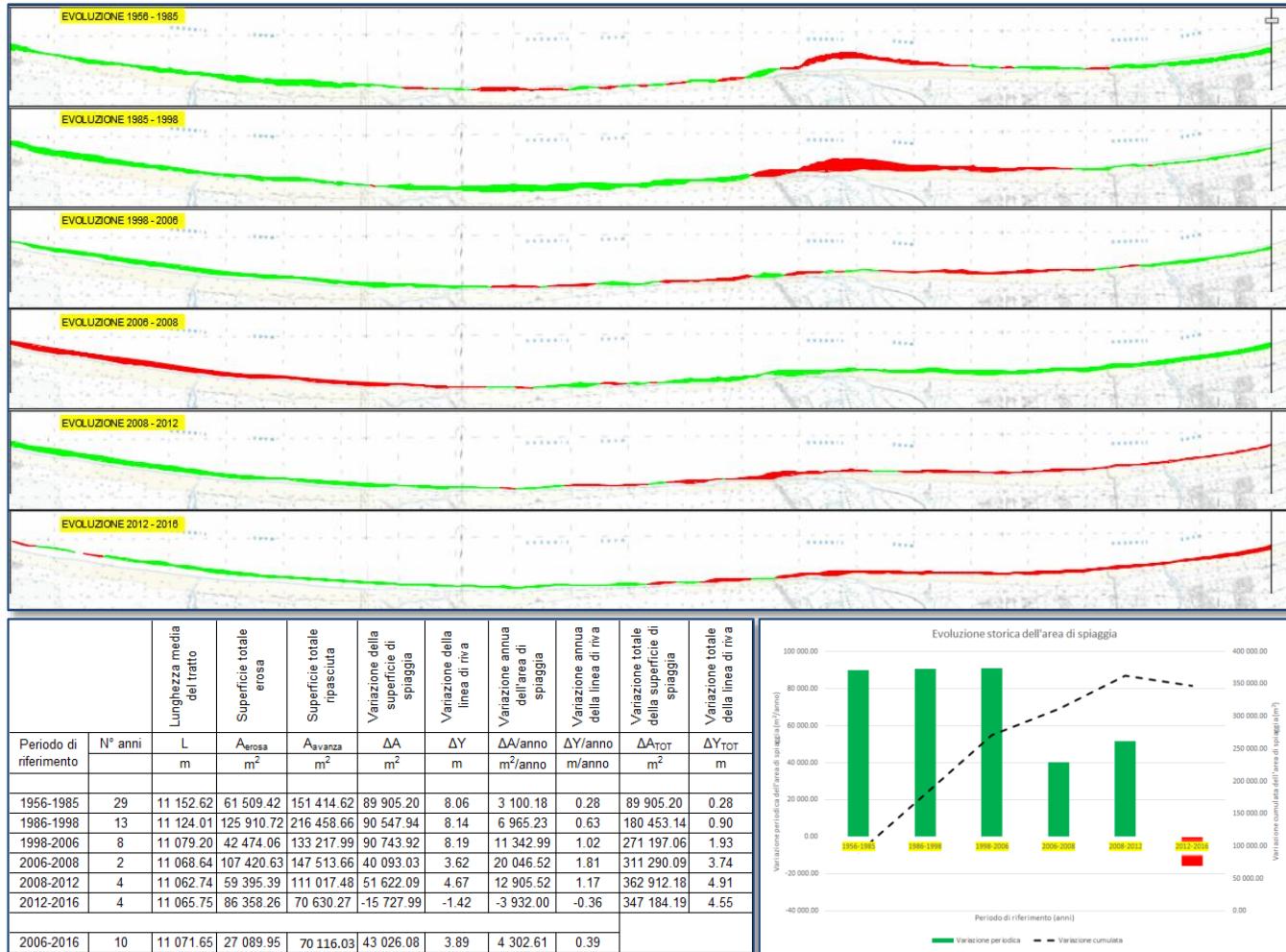


PIsN>S: 61472 kW/m

PIsS>N: 61238 kW/m

PIs: 234 kW/m (0.4%)

# EVOLUZIONE STORICA DEL LITORALE



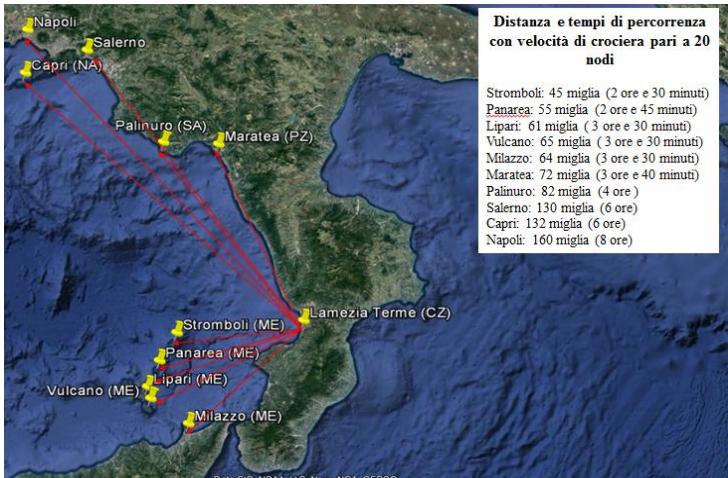
# AMBIENTE - IMPATTO SUL LITORALE



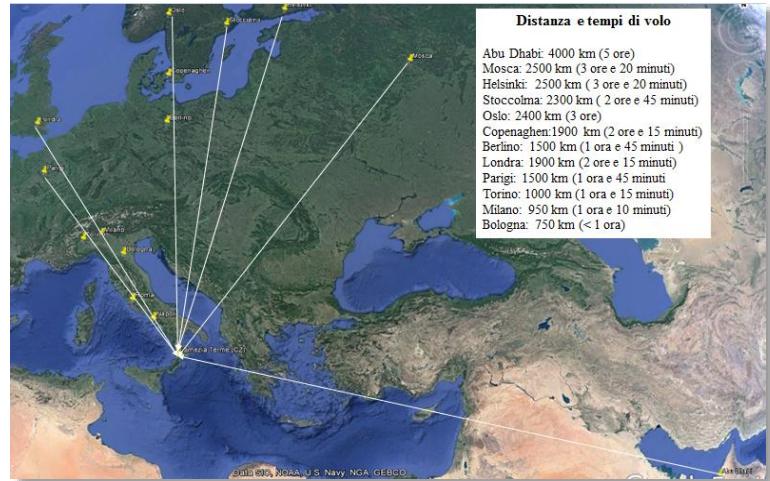
*Immagine esemplificativa dei risultati della modellazione numerica dell'evoluzione del litorale.*

# TRASPORTI - COLLEGAMENTI

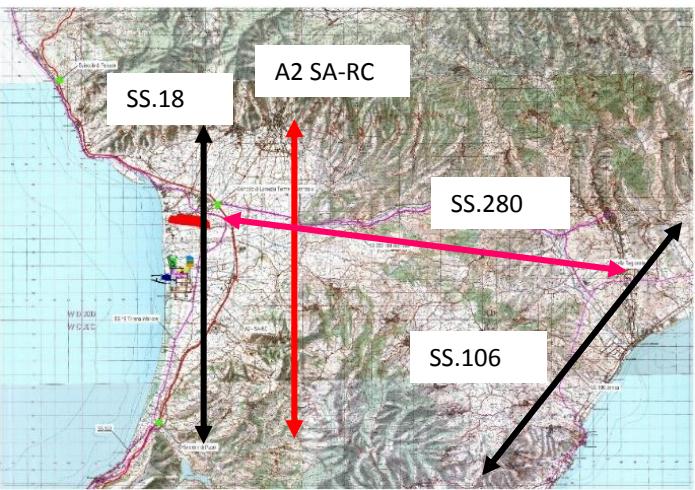
## Aliscafi



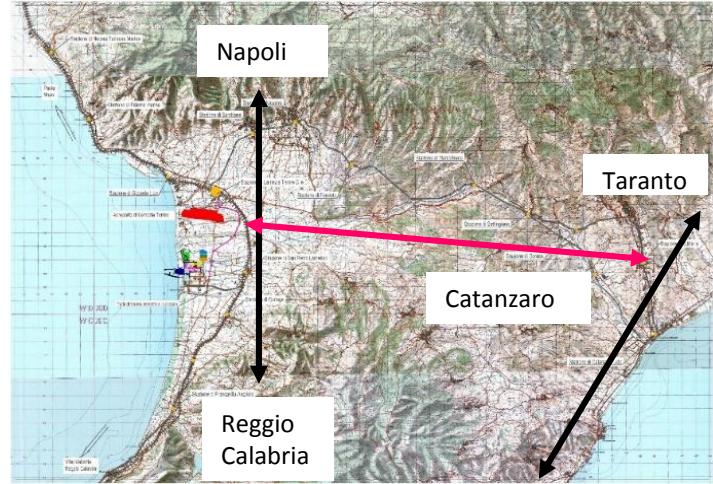
## Aerei



## Strade



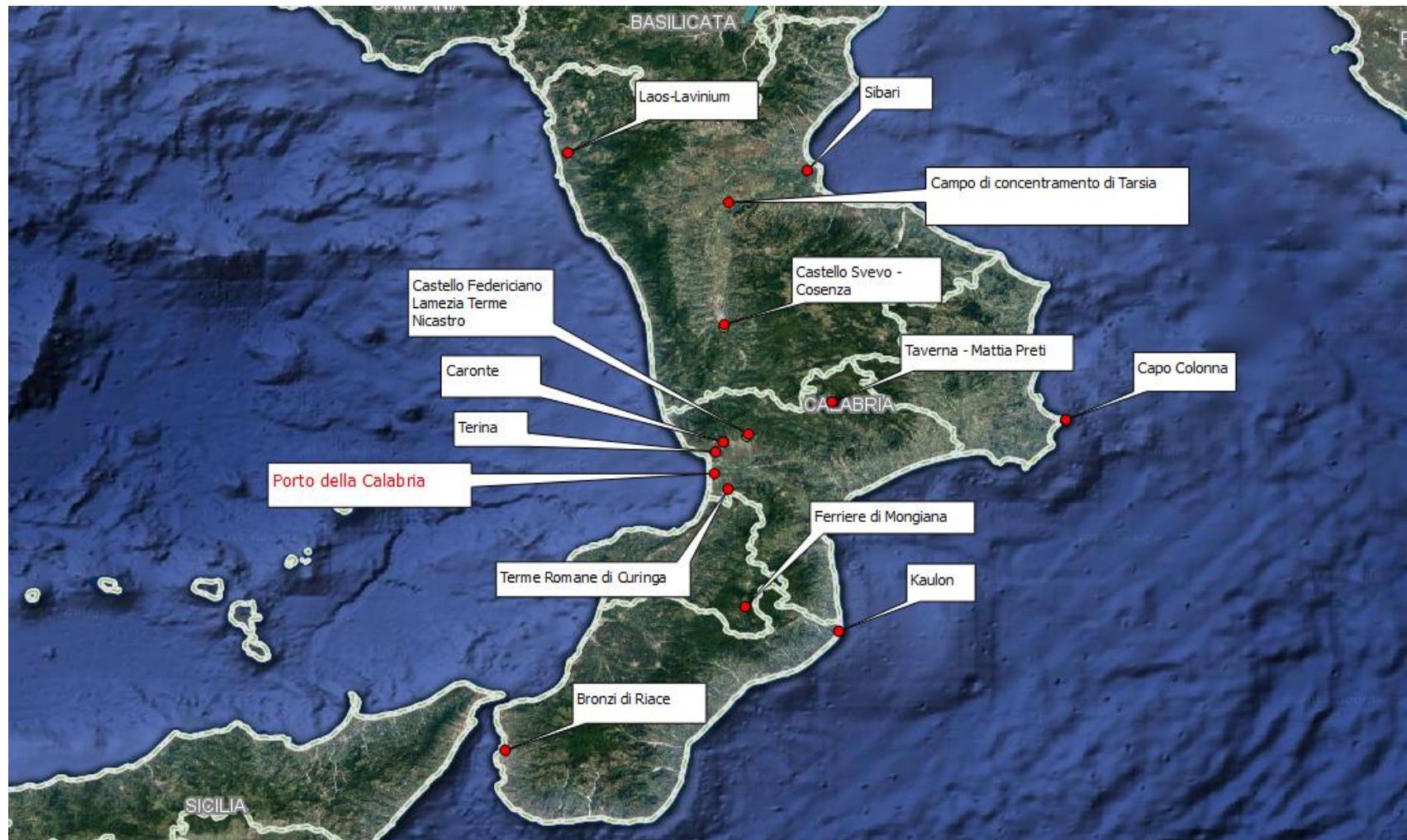
## Ferrovie



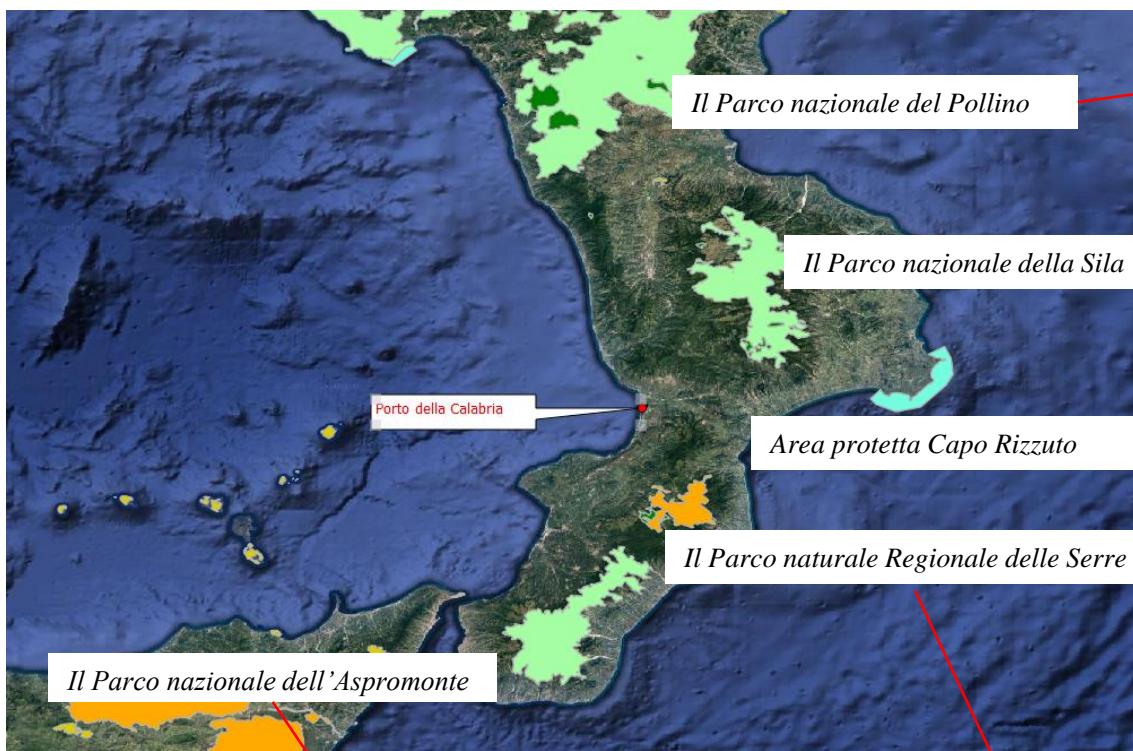
This information is confidential and was prepared by LODESTAR SRL solely for the use of our client; it is not to be relied on by any 3rd party without LODESTAR's prior written consent. LODESTAR PARTNERS is a registered trademark of LODESTAR SRL 49 Via Ezio, 00192 Rome Italy P.I. 10391241006 .

# IL PORTO AL CENTRO DELLA CALABRIA CULTURALE

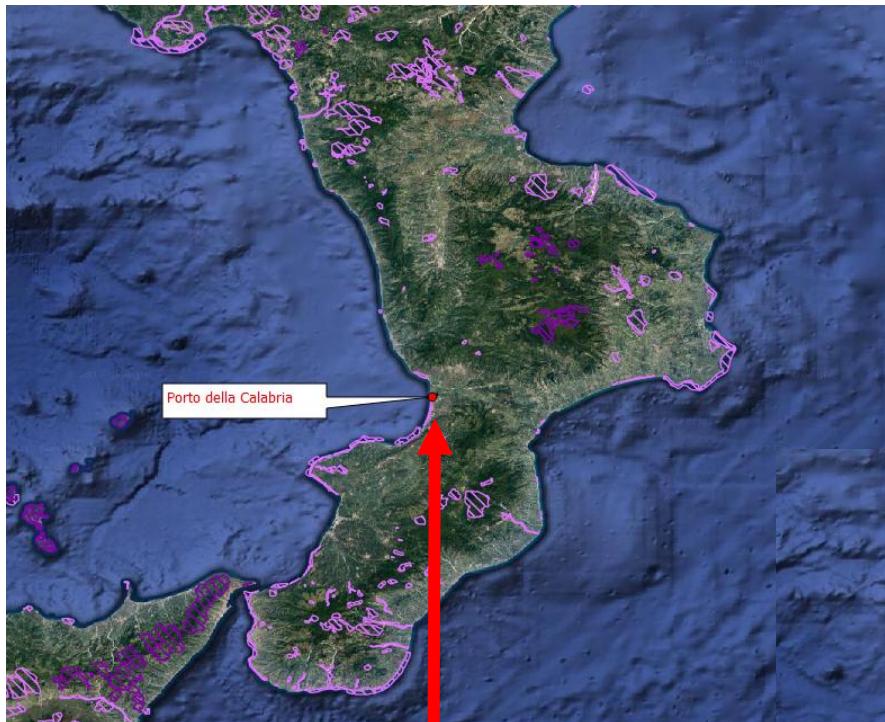
LAMEZIAEUROPA  
area di sviluppo regionale



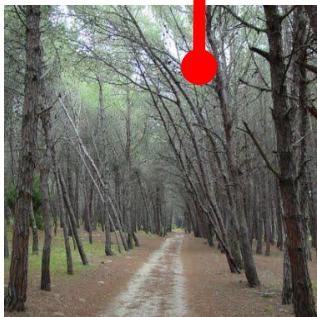
# IL PORTO E LE AREE PROTETTE CALABRESI



# AREE «SIC» E IMPIANTI SCIISTICI



Arearie SIC  
Calabresi



Pineta di  
Curinga - Pizzo



Impianti  
di Lorica

Località sciistiche  
Calabresi



# MASTERPLAN DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

LAMEZIAEUROPA  
area di sviluppo regionale

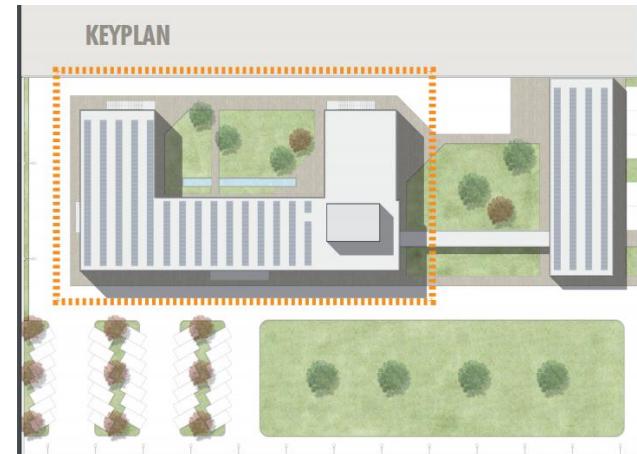


# INIZIATIVE IN AVANZATO STATO DI ATTUAZIONE

LAMEZIAEUROPA  
area di sviluppo regionale



*Centro servizi per le imprese*



*Agriexpò*



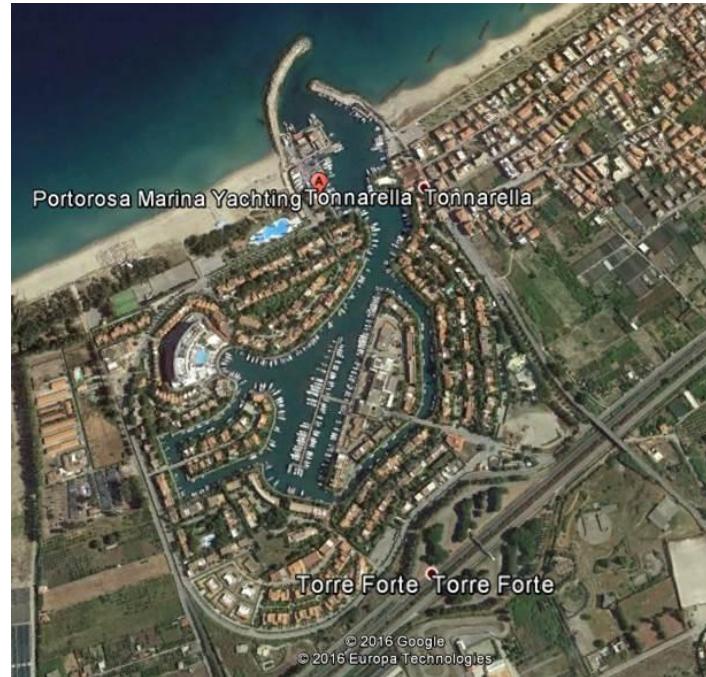
# INDICE

- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale

# LEGISLAZIONE - REGIME CONCESSORIO E PRIVATISTICO

## SENTENZE

- n. 1601 del Consiglio di Stato del 27 marzo 2003:**  
le darsene costruite a secco su aree private non sono assimilabili a porto e non fanno parte del demanio marittimo
- n. 346 del 2009 della Giustizia Amministrativa Siciliana:**  
capo III - SULLA NATURA GIURIDICA DEL PORTO ESCAVATO SU TERRENI PRIVATI;  
zona “pubblico-demaniale”, caratterizzata dall’imboccatura e dagli spazi a mare, e zona “assolutamente privata” determinata dai canali e dalle darsene interne
- n. 721 del 27 luglio 2010 del Tribunale di Trieste**



Portorose, Messina

Opportunità di operare in regime  
privatistico in parte del sedime

# PROGETTAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO PROGETTUALE

## ISPIRAZIONE GEOMETRICO-STORICA

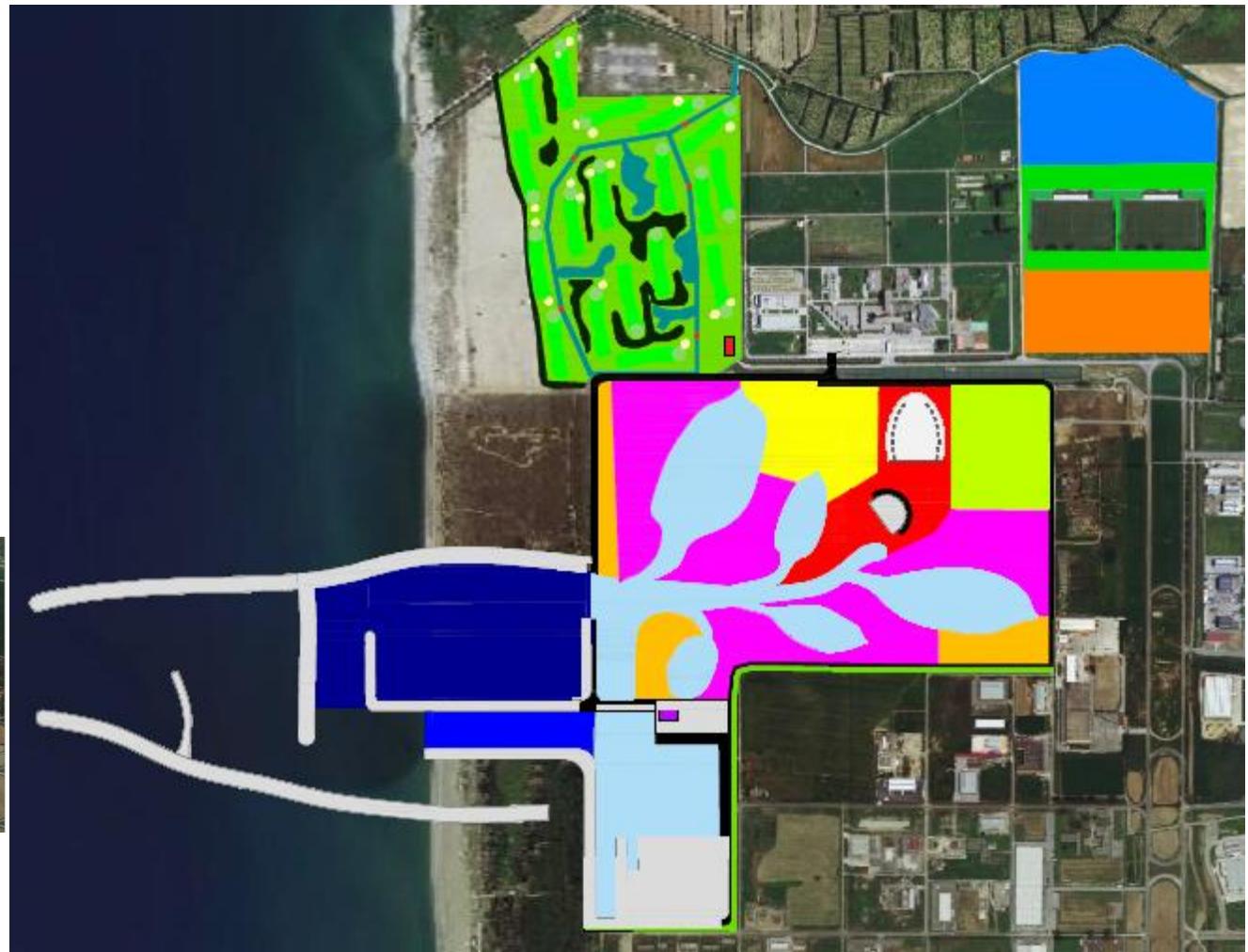


*La moneta di Terina e la Sirena  
Ligea*



*Il primo schizzo del «porto  
ulivo»*

## SVILUPPO DELL'IDEA PROGETTO



# PROGETTAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO PROGETTUALE

## RIFERIMENTI TIPOLOGICI



2,6 km

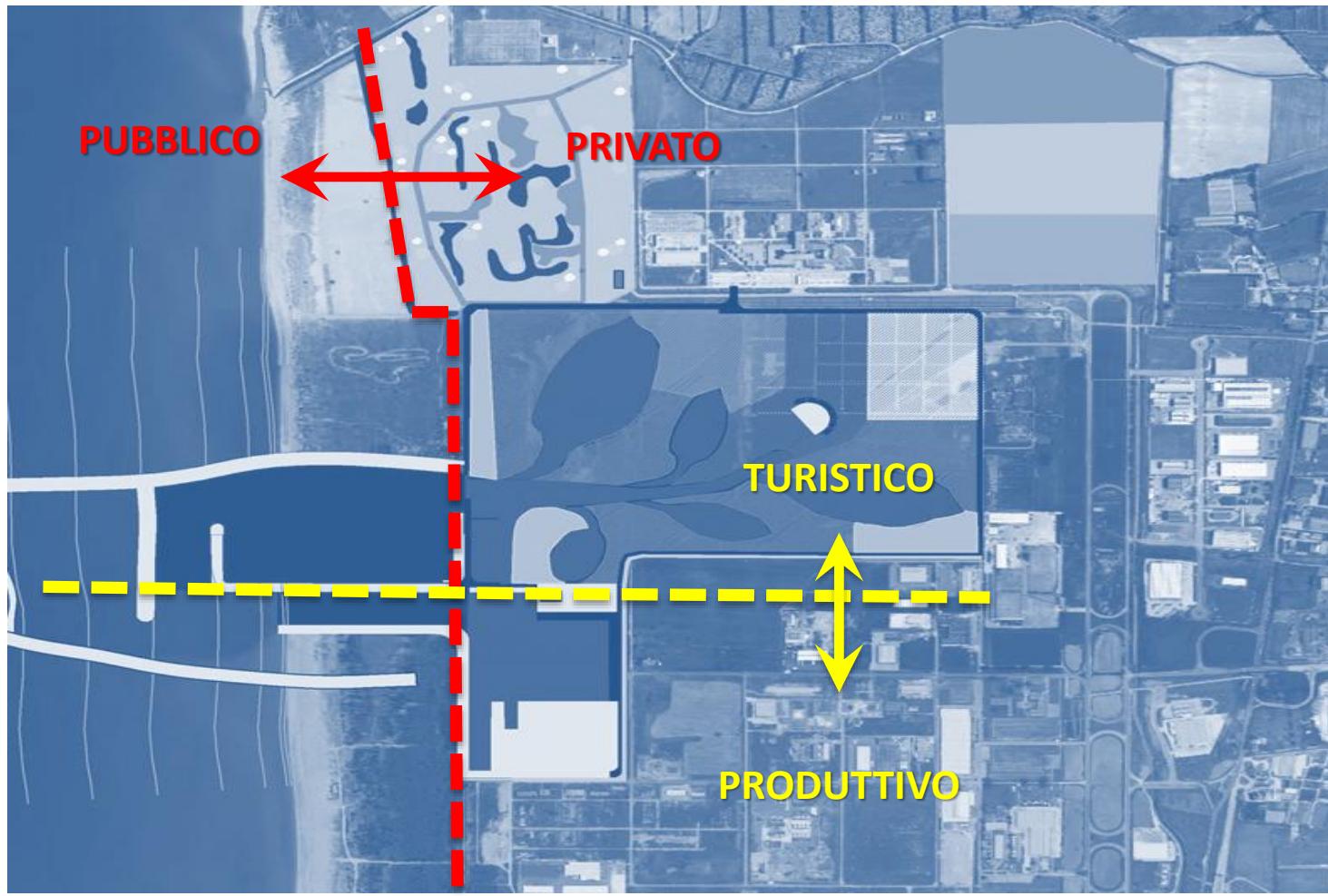
2,0 km



13 km

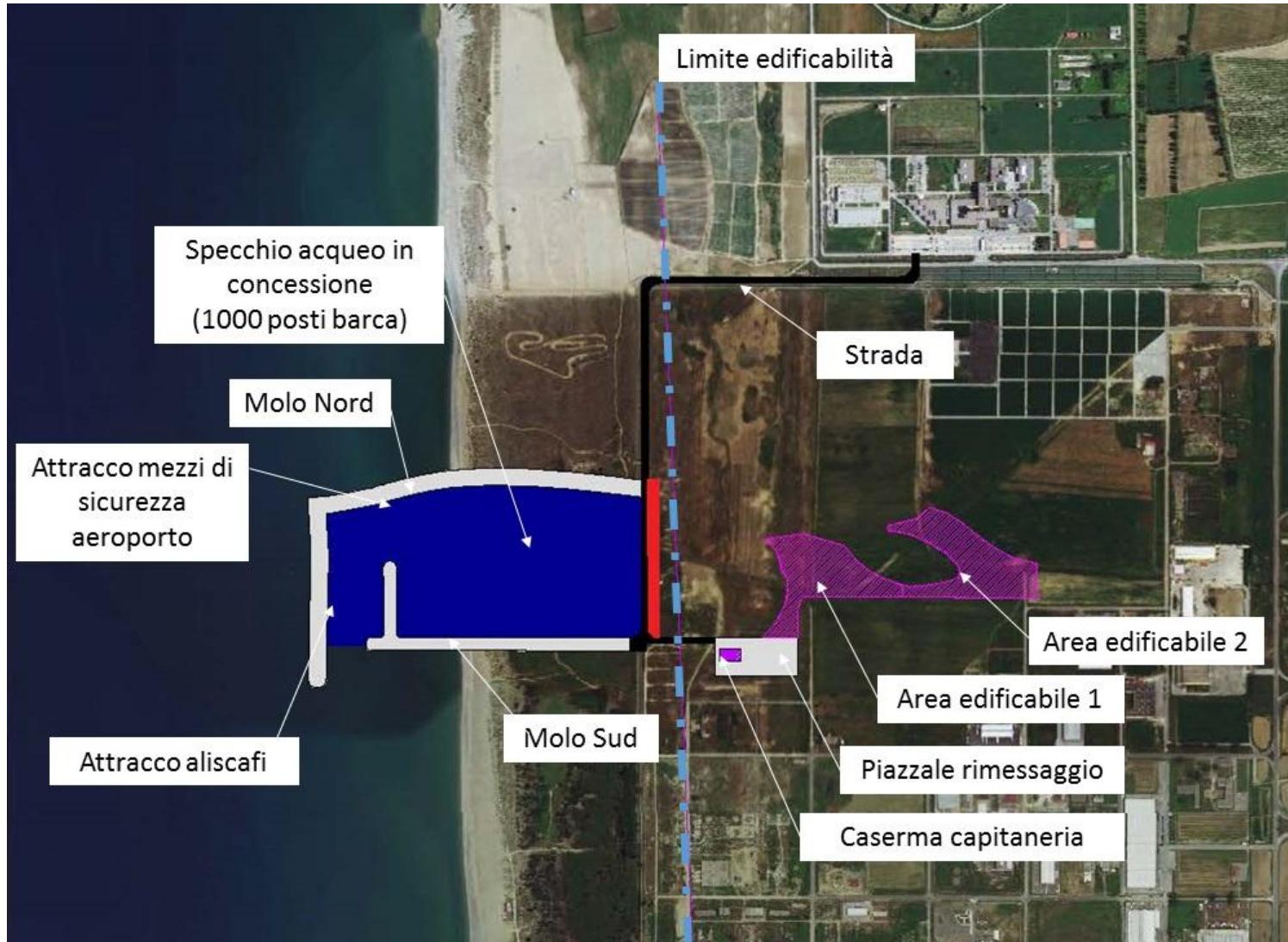
# PROGETTAZIONE - DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO PROGETTUALE

## SVILUPPO DELL'IDEA PROGETTO



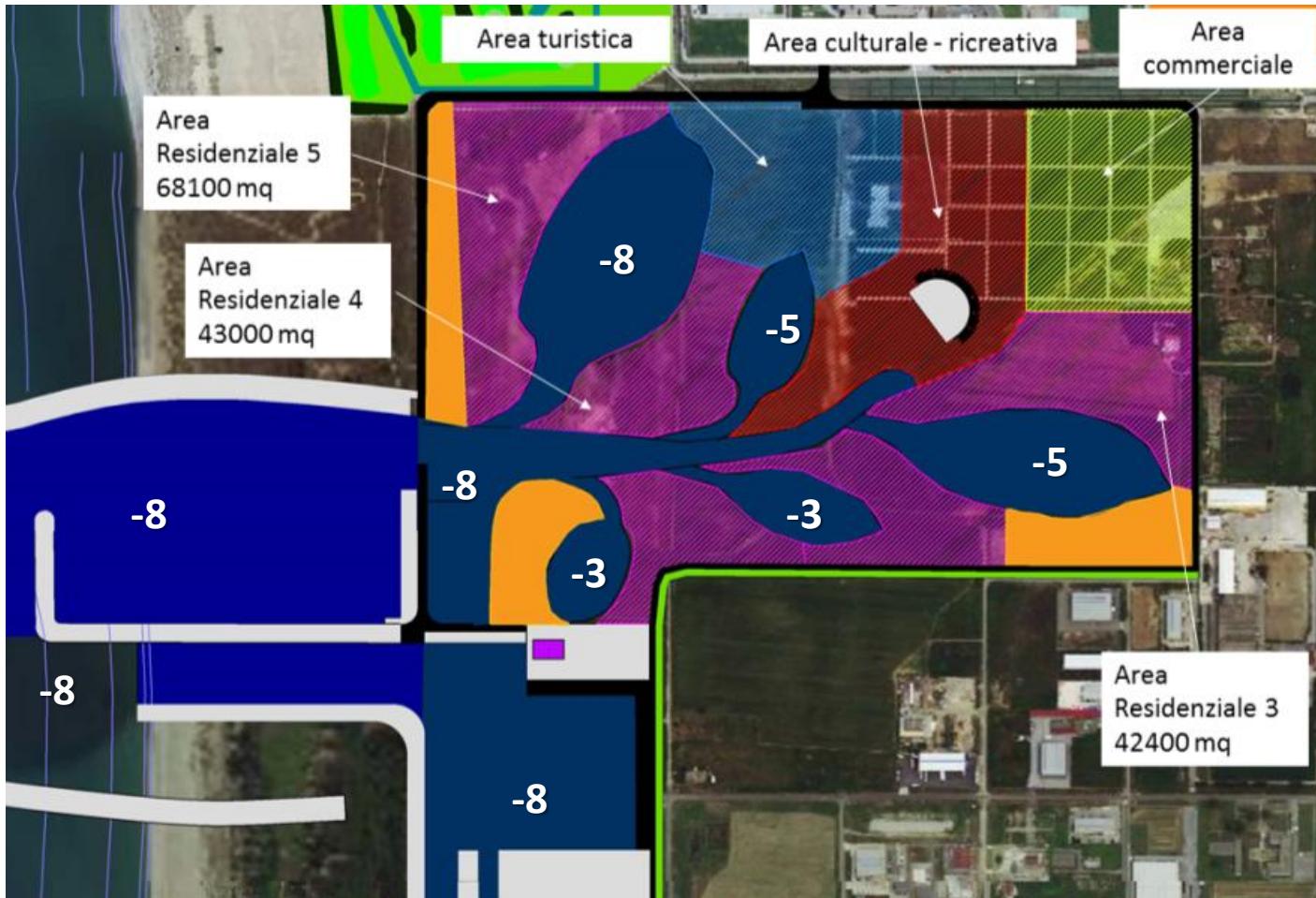
*Distribuzione delle aree e delle funzioni*

# PROGETTAZIONE - OPERE DI PRIMA FASE



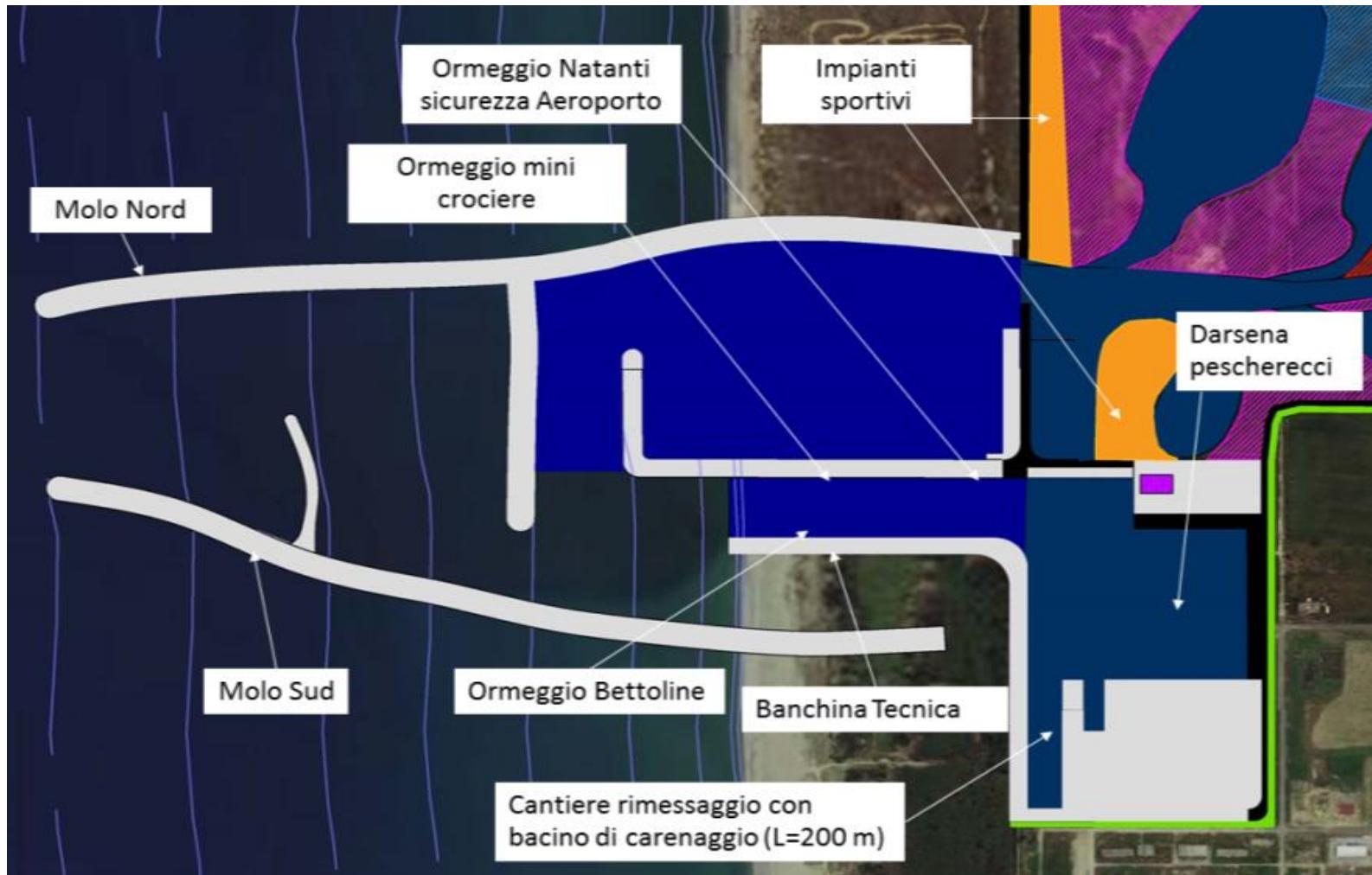
# PROGETTAZIONE - OPERE DI SECONDA FASE

LAMEZIAEUROPA  
area di sviluppo regionale



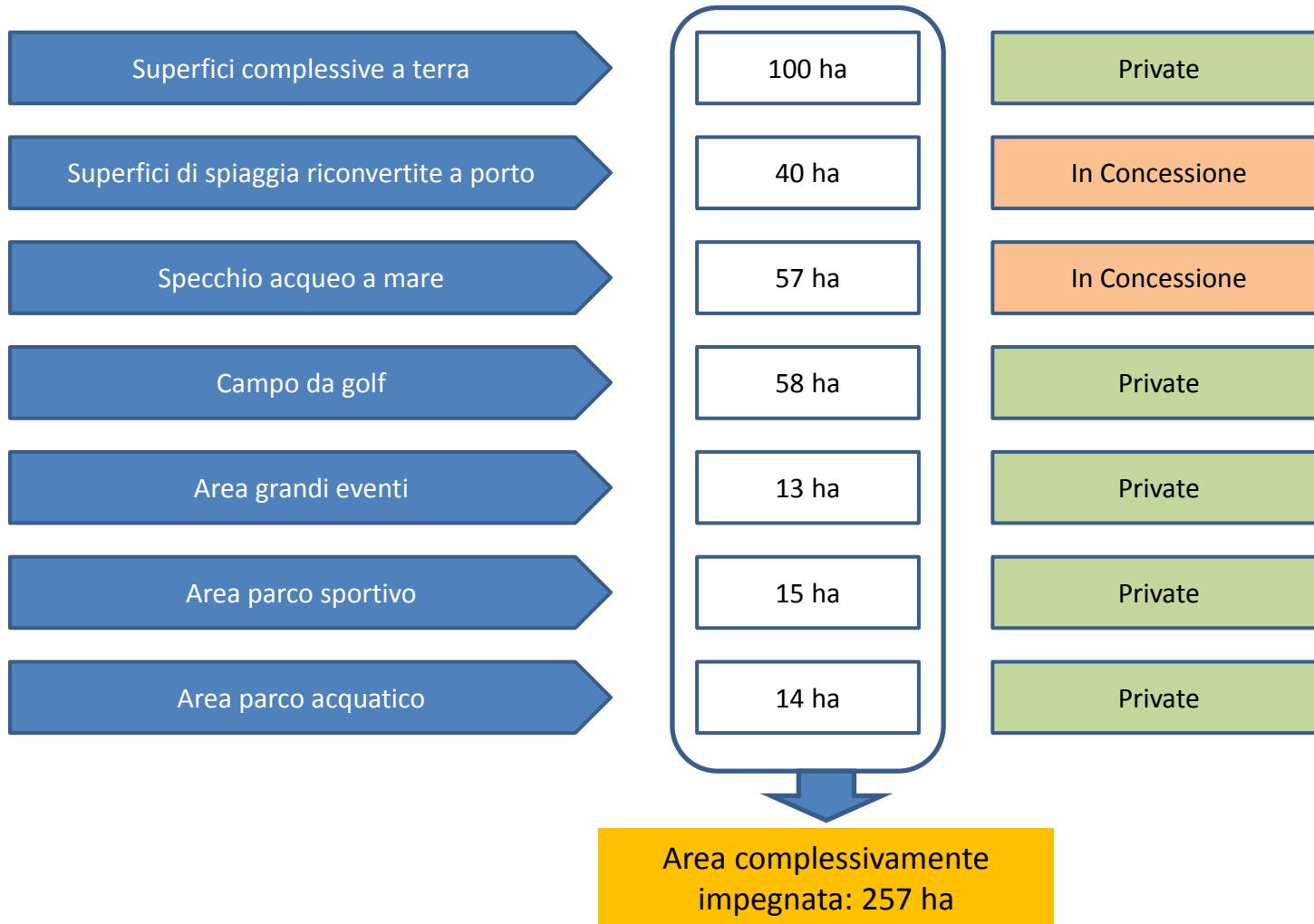
## DARSENE INTERNE

# PROGETTAZIONE - OPERE DI SECONDA FASE



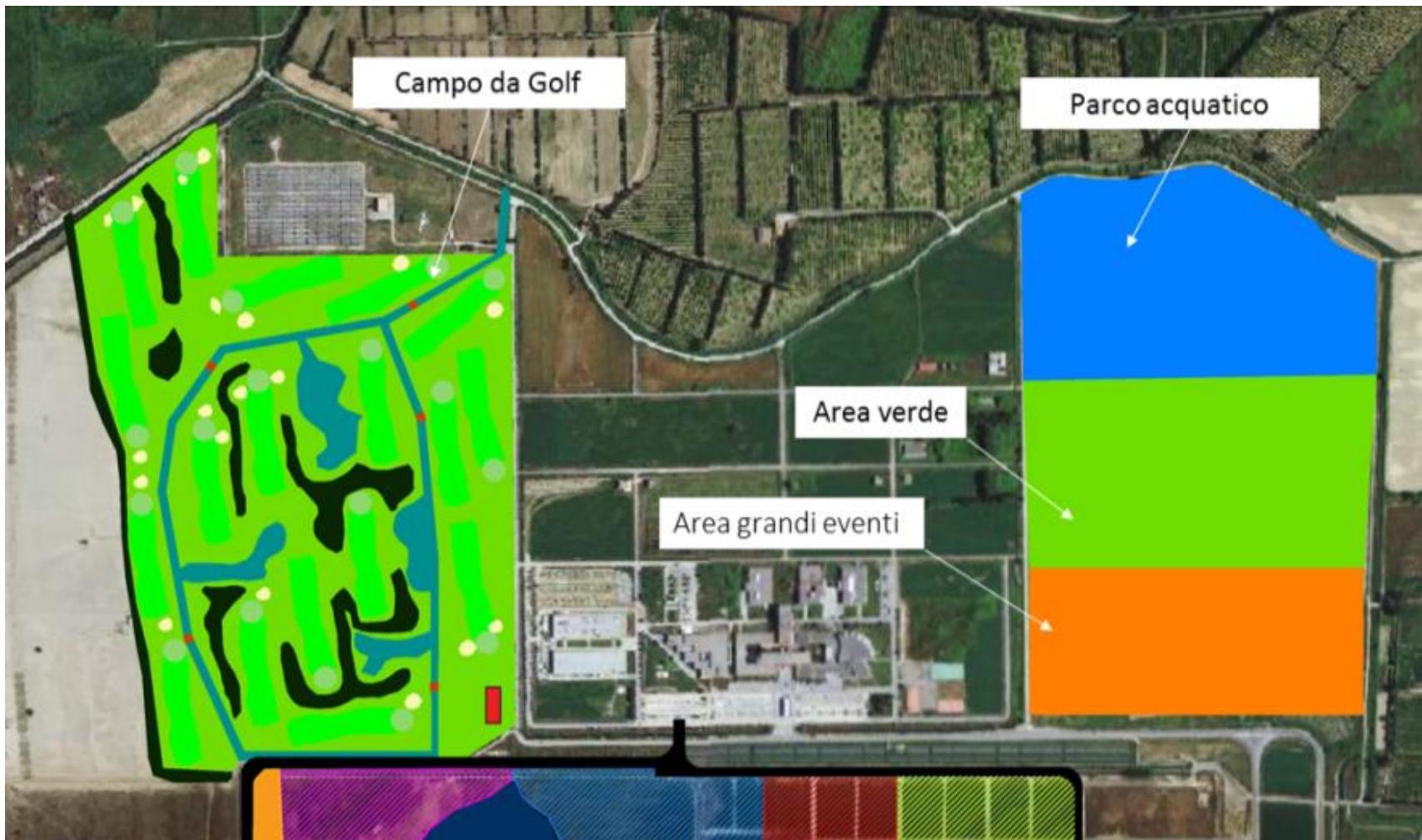
## STRUTTURE MARITTIME E DARSENE PRODUTTIVE

# LE AREE IMPEGNATE



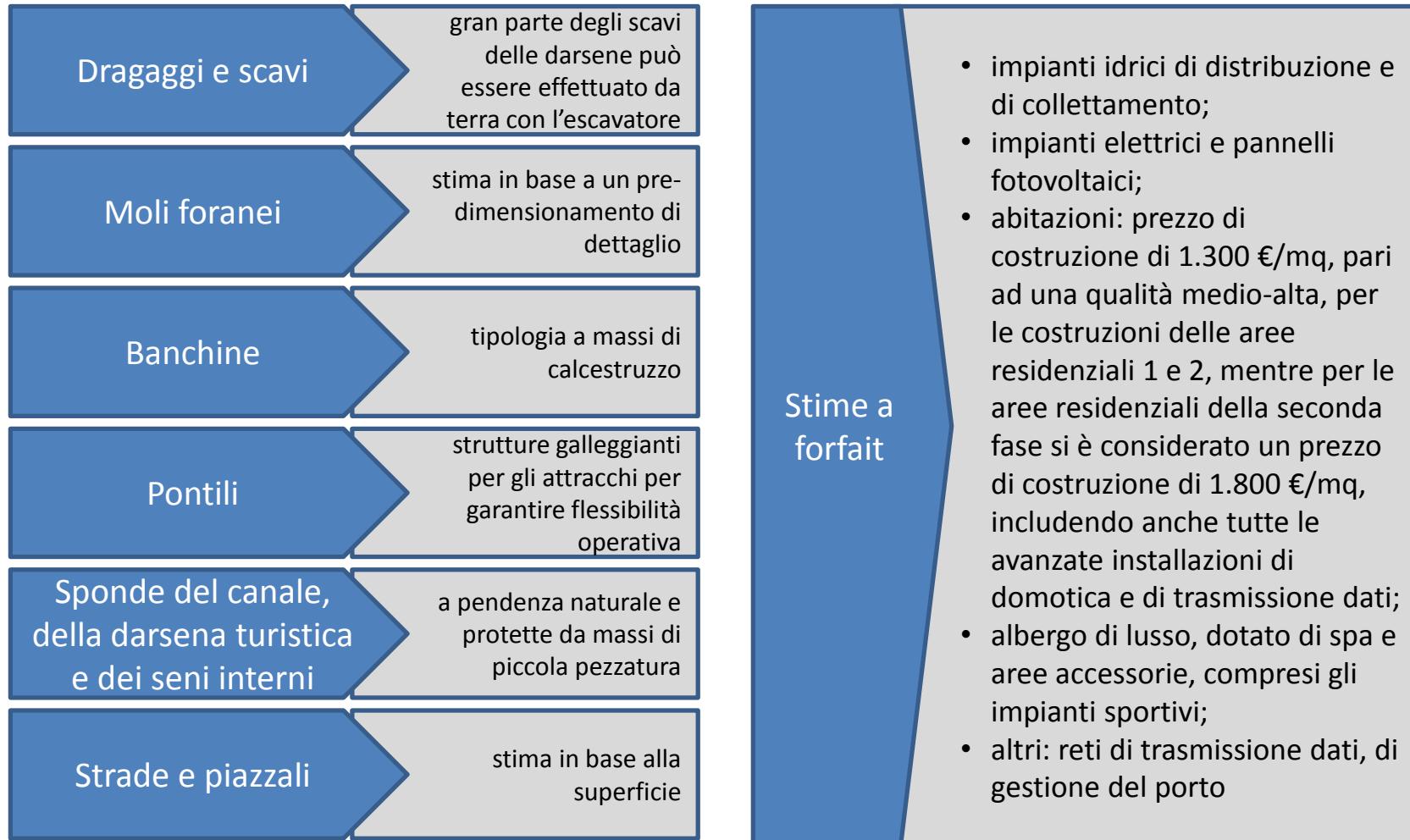
# PROGETTAZIONE - OPERE DI SECONDA FASE

LAMEZIAEUROPA  
area di sviluppo regionale



## SISTEMAZIONE DELLE AREE A NORD

# PROGETTAZIONE - CRITERI COSTRUTTIVI E STIME



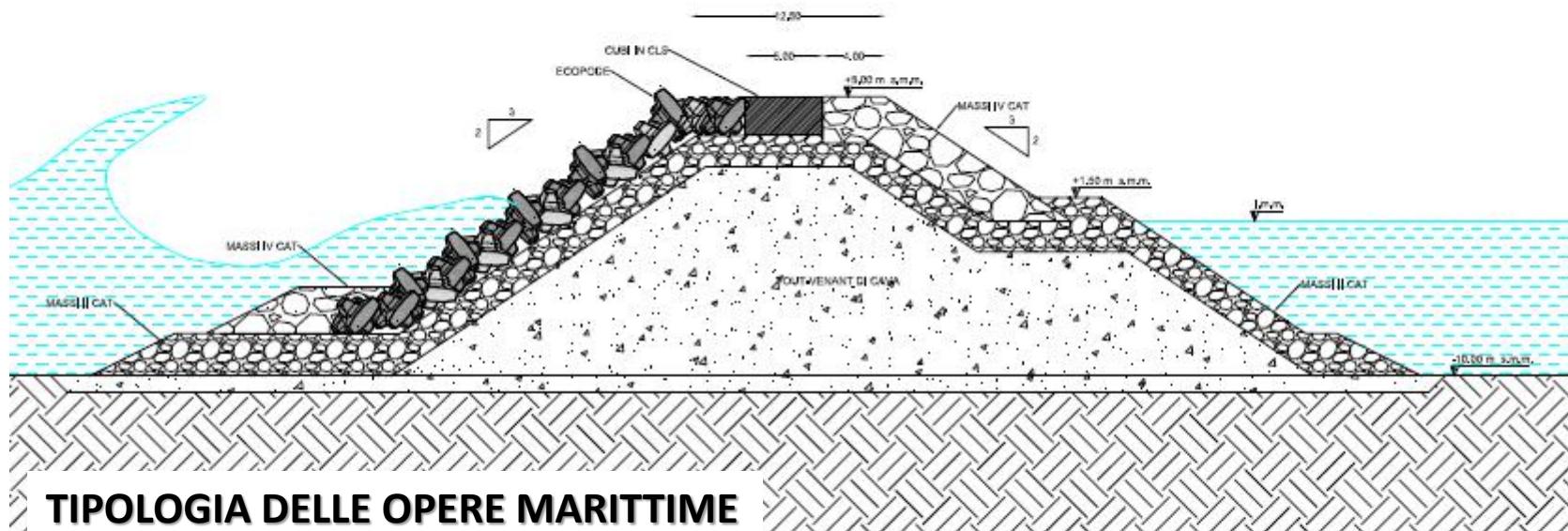
# PROGETTAZIONE - OPERE MARITTIME

SEZIONE TIPO DIGA FORANEA - 10 m s.m.m.

SCALA 1:250

**LAMEZIAEUROPA**  
area di sviluppo regionale

QUANTITA' DI MATERIA		
SCAVI	m <sup>3</sup> /m	9000
TOUT VENANT	m <sup>3</sup> /m	565.00
MASSI II	t/m	364.00
MASSI IV	t/m	109.85
CUBI CLS	m <sup>3</sup> /m	1245
ECOPODE	m <sup>3</sup> /m	64.00



## TIPOLOGIA DELLE OPERE MARITTIME

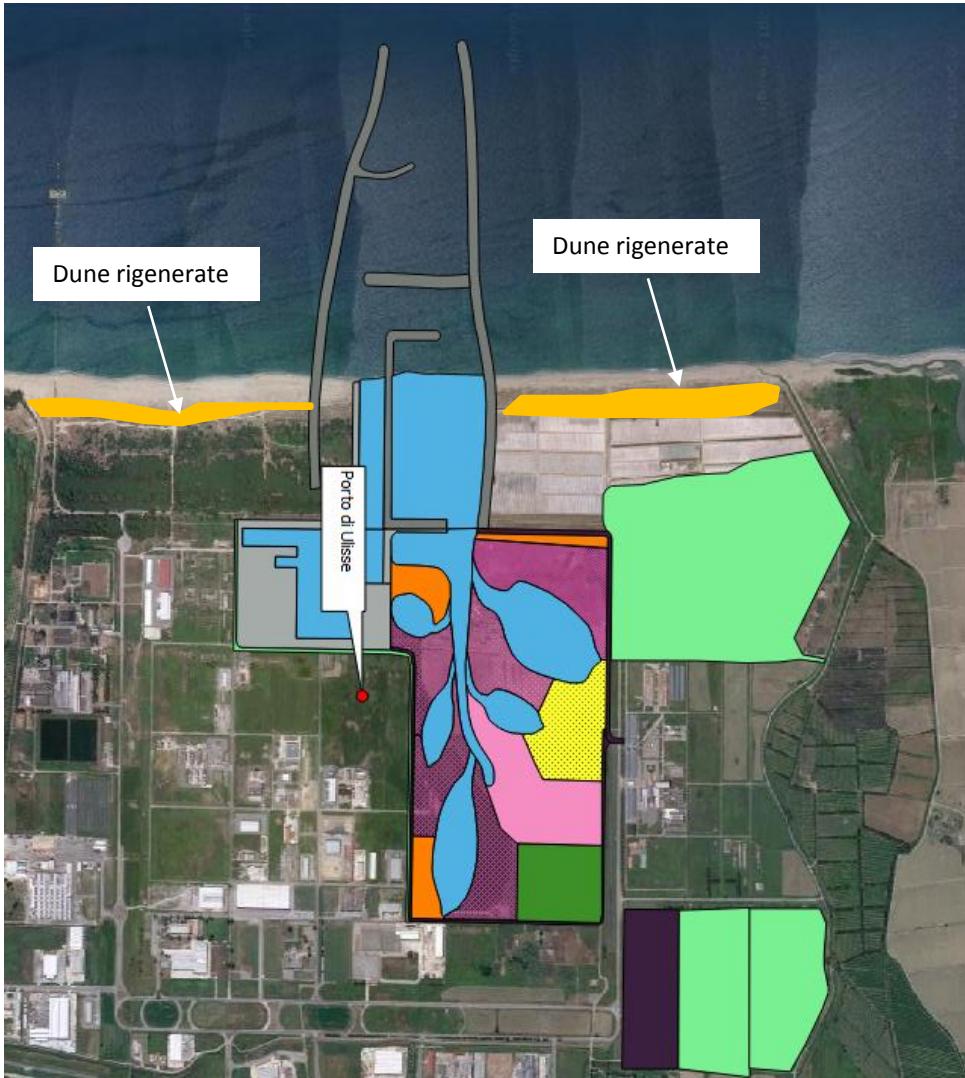
Utilizzo ECOPODE - Porto di Ospedaletti



Planimetria Opere foranee Lamezia Terme



# COSTRUZIONE DELLE DUNE



Scavo nell'area di spiaggia

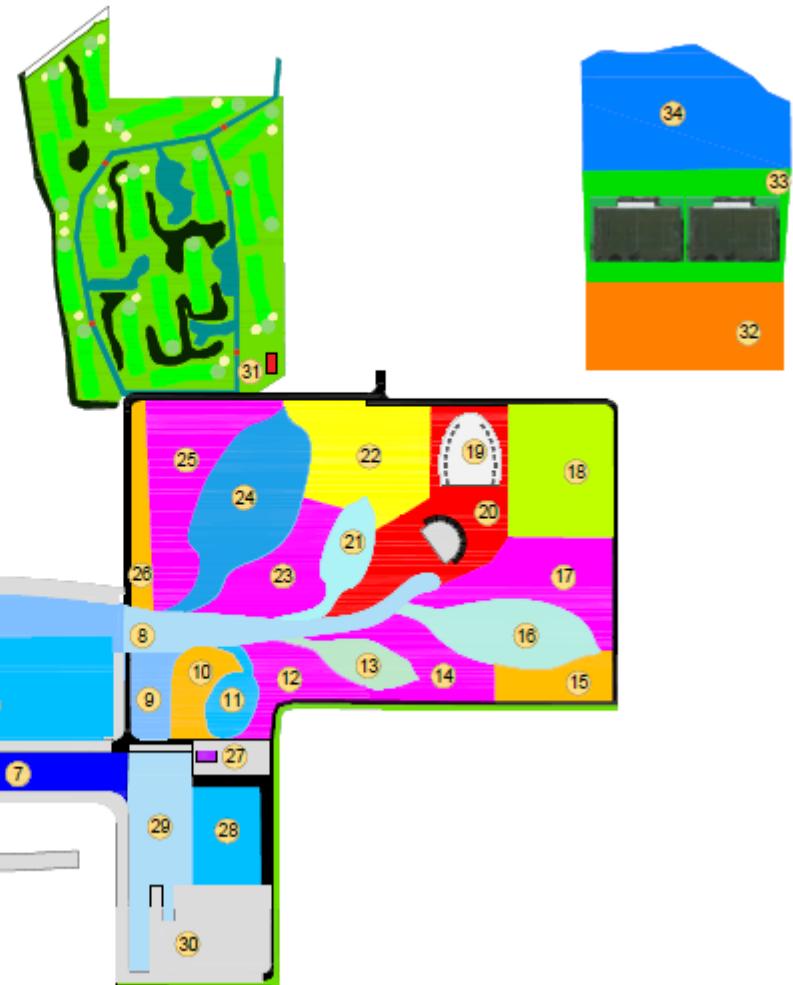
1'500'000,00 mc

Costruzione di  
apparato dunale



# PROGETTAZIONE - I NUMERI DEL PROGETTO

- Superficie complessiva di 300 ettari;  
Superficie edificabile di circa 77.000 mq.
- Più di 550 unità abitative.
- 2.300 posti barca da diporto: (1100 nella prima fase; 1.200 nella seconda fase).



# PROGETTAZIONE - STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Prima fase circa  
€ 90.000.000

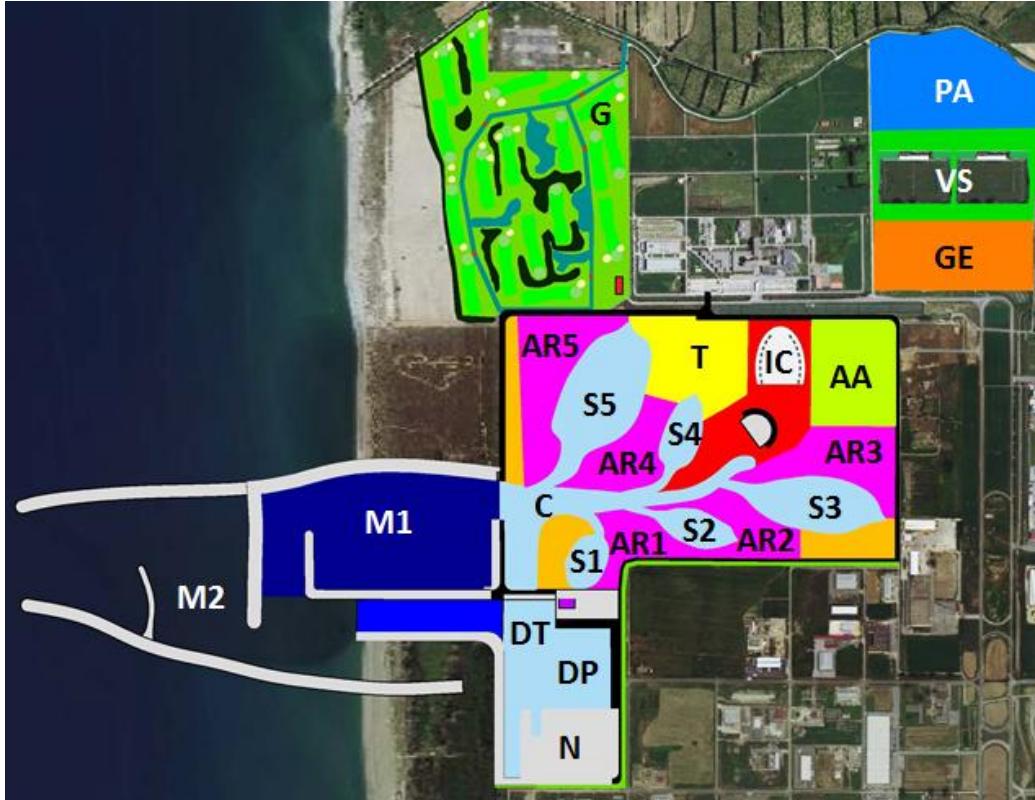
Seconda fase circa  
€ 450.000.000

TOTALE circa  
€ 540.000.000

	FASE 1		
	COSTI DA PREZZARIO	% RID.	PREZZO DI CALCOLO
Dragaggio	€ 10.397.750,00	40	€ 6.238.650,00
Scavo	€ 10.788.498,45	50	€ 5.394.249,23
Moli e banchine	€ 56.194.583,70	40	€ 33.716.750,22
Strade	€ 810.000,00	30	€ 567.000,00
Piazzali	€ 2.280.000,00	50	€ 1.140.000,00
	COSTI STIMATI		
Acquedotto, fognatura e allaccio depuratore	€ 1.500.000,00		€ 1.500.000,00
Impianti elettrici e fotovoltaici uso pubblico	€ 3.000.000,00		€ 3.000.000,00
Pontili galleggianti	€ 5.000.000,00		€ 5.000.000,00
Edifici darsena	€ 1.500.000,00		€ 1.500.000,00
Caserma Capitaneria	€ 1.500.000,00		€ 1.500.000,00
Abitazioni (standing medio-alto)	€ 30.290.000,00		€ 30.290.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 123.260.832,15</b>		<b>€ 89.846.649,44</b>

	FASE 2		
	COSTI DA PREZZARIO	% RID.	PREZZO DI CALCOLO
Dragaggio	€ 4.378.000,00	40	€ 2.626.800,00
Scavo	€ 55.675.000,00	50	€ 27.837.500,00
Moli e banchine	€ 95.341.793,11	40	€ 57.205.075,87
Strade	€ 3.000.000,00	30	€ 2.100.000,00
Banchina Tecnica e Area rimessaggio	€ 58.284.600,00	30	€ 40.799.220,00
Protezione sponde darsene turistiche	€ 17.050.000,00	40	€ 10.230.000,00
	COSTI STIMATI		
Acquedotto, fognatura e allaccio depuratore	€ 5.000.000,00		€ 5.000.000,00
Impianti elettrici e fotovoltaici uso pubblico	€ 15.000.000,00		€ 15.000.000,00
Pontili galleggianti	€ 20.000.000,00		€ 20.000.000,00
Albergo di lusso e sistemazione area turistica	€ 80.000.000,00		€ 80.000.000,00
Abitazioni (standing elevato)	€ 118.309.590,00		€ 118.309.590,00
Capo da golf	€ 15.000.000,00		€ 15.000.000,00
Parco acquatico	€ 5.000.000,00		€ 5.000.000,00
Area grandi eventi	€ 2.000.000,00		€ 2.000.000,00
Area commerciale	€ 15.000.000,00		€ 15.000.000,00
Altri impianti accessori	€ 40.000.000,00		€ 40.000.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 549.038.983,11</b>		<b>€ 456.108.185,87</b>

# PROGETTAZIONE - BLOCCHI DI COSTRUZIONE E COSTI



BLOCCHI DI COSTRUZIONE		Costo costruzione
Darsena prima fase (compresa capitaneria)	M1	€ 59.556.649,44
Espansione a mare delle opere foranee	M2	€ 98.039.989,78
Canale centrale ("ramo ulivo")	C	€ 9.473.507,22
Seno 1	S1	€ 3.098.288,93
Seno 2	S2	€ 3.271.665,80
Seno 3	S3	€ 6.672.484,07
Seno 4	S4	€ 4.034.804,02
Seno 5	S5	€ 16.091.126,23
Area residenziale 1	AR1	€ 17.390.100,00
Area residenziale 2	AR2	€ 20.654.725,00
Area residenziale 3	AR3	€ 41.274.450,00
Area residenziale 4	AR4	€ 30.366.630,00
Area residenziale 5	AR5	€ 46.668.510,00
Area Turistica (Albergo)	T	€ 80.000.000,00
Area artigianale-commerciale	AA	€ 15.000.000,00
Ingresso culturale	IC	€ 5.000.000,00
Golf	G	€ 15.000.000,00
Grandi eventi	GE	€ 2.000.000,00
Verde stadio	VS	€ 15.000.000,00
Parco acquatico	PA	€ 5.000.000,00
Darsena tecnica	DT	€ 10.516.000,00
Darsena pesca	DP	€ 6.120.000,00
Cantiere Navale	N	€ 32.641.937,50
<b>Totale parziale</b>		€ 542.870.868,00

# PROGETTAZIONE - PROGRESSIONE DELLA COSTRUZIONE E DEI COSTI

Blocchi	Tempo costruzione	Progressione dei costi di costruzione (milioni €)									
		Anno 1		Anno 2		Anno 3		Anno 4		Anno 5	
mesi		6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
M1	24	14,889	14,889	14,889	14,889						
M2	36					16,340	16,340	16,340	16,340	16,340	16,340
C	30	1,895	1,895	1,895	1,895	1,895					
S1	12		1,549	1,549							
S2	12			1,636	1,636						
S3	12				3,336	3,336					
S4	12					2,017	2,017				
S5	12						8,046	8,046			
AR1	24	4,348	4,348	4,348	4,348						
AR2	24	5,164	5,164	5,164	5,164						
AR3	24					10,319	10,319	10,319	10,319		
AR4	24					7,592	7,592	7,592	7,592		
AR5	30					9,334	9,334	9,334	9,334	9,334	
T	36					13,333	13,333	13,333	13,333	13,333	13,333
AA	12	7,500	7,500								
IC	6				5,000						
G	24					3,750	3,750	3,750	3,750		
GE	12									1,000	1,000
VS	12							7,500	7,500		
PA	18					1,667	1,667	1,667			
DT	12				5,258	5,258					
DP	12					3,060	3,060				
N	12						16,321	16,321			
C (M€)		33,795	35,344	29,480	41,525	77,900	91,778	86,701	68,167	47,507	30,673
ST (M€)		1,352	1,414	1,179	1,661	3,116	3,671	3,468	2,727	1,900	1,227
Tot (M€)		35,147	36,758	30,659	43,186	81,016	95,449	90,169	70,894	49,407	31,900

# PROGETTAZIONE - INDICAZIONI ESTETICHE E FUNZIONALI



Malibu



Porto Cervo



Solar parking



Strade principali e  
«people mover»



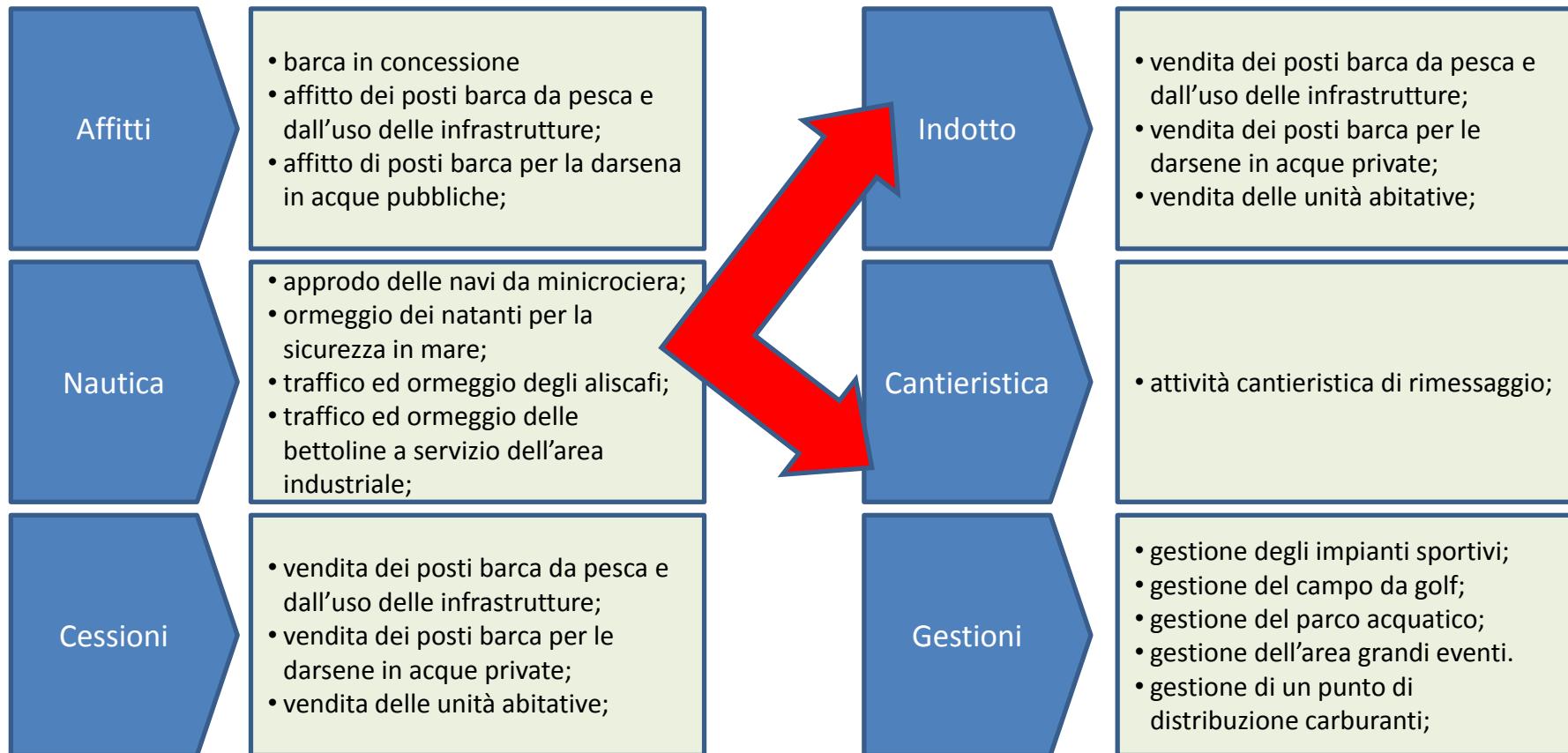
Simeri Crichi



# INDICE

- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale
- Conclusioni
- Contatti

# LINEE GUIDA REVENUE STREAMS



# LINEE GUIDA PRICING POSTI BARCA

## **POSTI BARCA IN CONCESSIONE (circa 800)**

Analisi di mercato: reddito della concessione al mq, 100 €/mq  
 $92.610 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} \times 80\% =$   
circa 7.500.000,00 € all'anno

Ricavi ventennali pari a  
150 milioni €

## **POSTI BARCA IN VENDITA (circa 1.500)**

Analisi di mercato: valore di vendita al mq, 2.000 €/mq  
Darsena "Perugini": 21.360,00 mq lordi, 14.952 mq a reddito;  
Seno 1: 18.500,00 mq lordi, 12.950 mq a reddito;  
Seno 2: 21.330,00 mq lordi, 14.931 mq a reddito;  
Seno 3: 54.255,00 mq lordi, 37.979 mq a reddito;  
Seno 4: 24.260,00 mq lordi, 16.982 mq a reddito;  
Seno 5: 85.450,00 mq lordi, 59.815 mq a reddito

totale di 225.155 mq lordi  
(150 mq a posto barca,  
1.500 posti barca), 157.600  
mq circa a reddito.  
( $157.600 \text{ mq} \times 2.000 \text{ €/mq}$ )  
= circa 315 milioni €



# RIFERIMENTI PRICING AREE IMMOBILIARI E ORMEGGI

## VENDITE IMMOBILIARI

Analisi di mercato:  
3.000 €/mq per le residenze delle aree 1 e 2(29.265 mq x 3.000 €/mq =) circa 88 m.ni €;  
4.000 €/mq per le residenze delle aree 3 e 4(39.801 mq x 4.000 €/mq =) circa 160 m.ni €;  
5.000 €/mq per le ville dell'area residenziale 5. (25.927 mq x 5.000 €/mq =) circa 130 m.ni €

Il valore immobiliare totale dell'intervento è dell'ordine dei 380 milioni €

## TRAFFICO ED ORMEGGIO ALISCAFI

Analisi di mercato per rotte su Isole Eolie, Maratea e Campania.  
(7.500 corse/anno x 400,00 €/corsa )

circa 3 milioni € all'anno

## POSTI BARCA DA PESCA

Darsena da pesca: 40.000 mq, circa 180 mq/pb (lordini), circa 200 posti barca  
Circa 28.000 mq a reddito (28.000 mq x 1.000 €/mq)

circa 28 milioni €



# ASSUNZIONI TARIFFE CROCERISMO

## APPRODO NAVI DA CROCIERA

Tipologia «small cruise ship» (fino a 200 m con pescaggio fino a 7 m)

Analisi di mercato sul Porto di Messina: traffico annuo delle «small cruise ship» (stazza media 10.000 tsl con mediamente 200 passeggeri)

Analisi di mercato sulle tariffe.

Previsioni di traffico:

90 attracchi all'anno (1 a settimana dal 15/11 al 15/4, 2 a settimana estiva),  
18.000 passeggeri/anno

diritto di banchina ( $0,05 \text{ €/tsl} \times 1.000.000 \text{ tsli}$ ) = circa 50.000,00 €/anno;

per passeggeri in transito ( $2,80 \text{ €/p} \times 15.000$ ) = circa 42.000,00 €/anno;

per passeggeri imbarcati e sbarcati ( $10,00 \text{ €/p} \times 3.000$ ) = circa 30.000,00 €/anno,

per un totale approssimato di circa 120.000,00 €/anno, più l'indotto generato dai passeggeri.



*La Belle de l'Adriatique*



*Star Flyer*



# ASSUNZIONI RICAVI DA ORMEGGIO BETTOLINE E RICAVI COMMERCIALI

## BETTOLINE

Diritto di banchina: stazza  
ormeggiata annua ( $3.000 \text{ t} \times 100$ ) =  $300.000 \text{ t}$ , ricavo 15.000  
€/anno  
Carico/scarico merce: ( $100.000 \text{ t/anno} \times 15,00 \text{ €/t}$ )

circa 1,5 milioni €  
all'anno

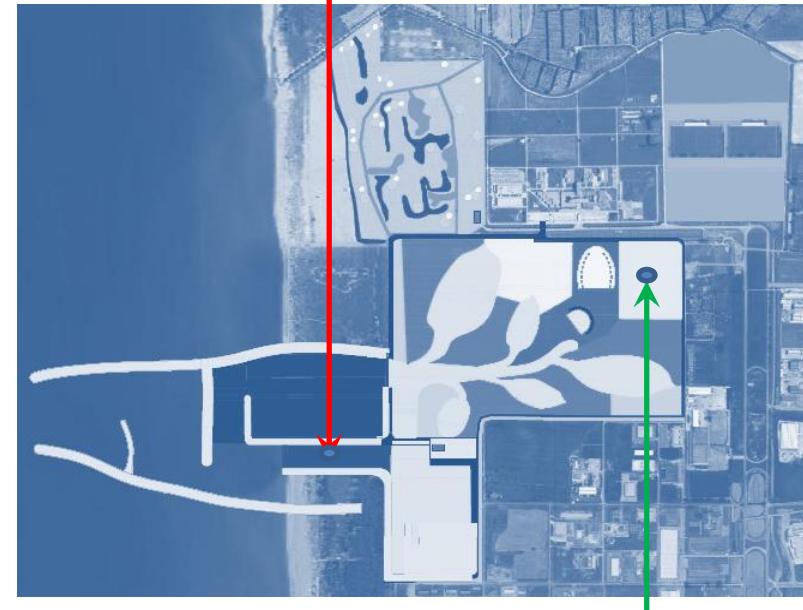
## PUNTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

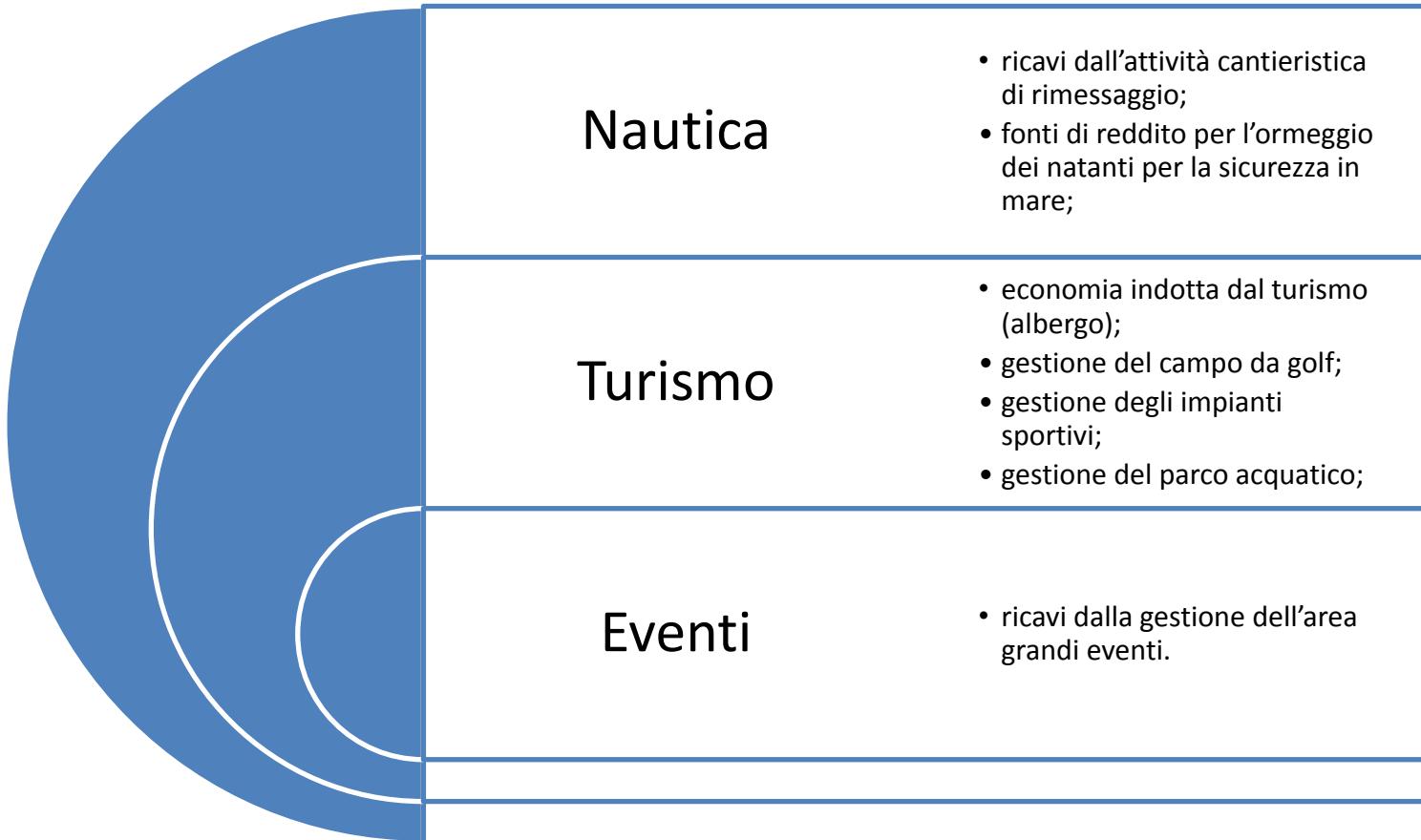
Circa 50.000 €/anno

## AREA COMMERCIALE

28000 mq di superficie  
edificabile  
14.000 mq in vendita:  
28.000.000,00 €  
14.000 mq in affitto (5 €/mq al  
mese)

840.000 € all'anno





# INVESTIMENTI - STRATEGIE

## SVILUPPO IN DUE FASI

### PRIMA FASE

Darsena in concessione demaniale.

#### FINANZIAMENTI PUBBLICI:

- Prossimo bando regionale di supporto alla progettazione
- Fondi europei per progetti interregionali (Calabria, Basilicata, Sicilia, Campania) per la mobilità via mare con gli aliscafi
- Contributi per la realizzazione degli attracchi per gli interventi sugli aerei in caso di ammaraggio
- Sviluppo delle prime aree residenziali

La realizzazione dell'imboccatura alla darsena interna, tramite la darsena in concessione, è la «dimostrazione concreta» della volontà di procedere al completamento dell'infrastruttura, avendo superato i più complessi iter autorizzativi sull'area demaniale

### SECONDA FASE

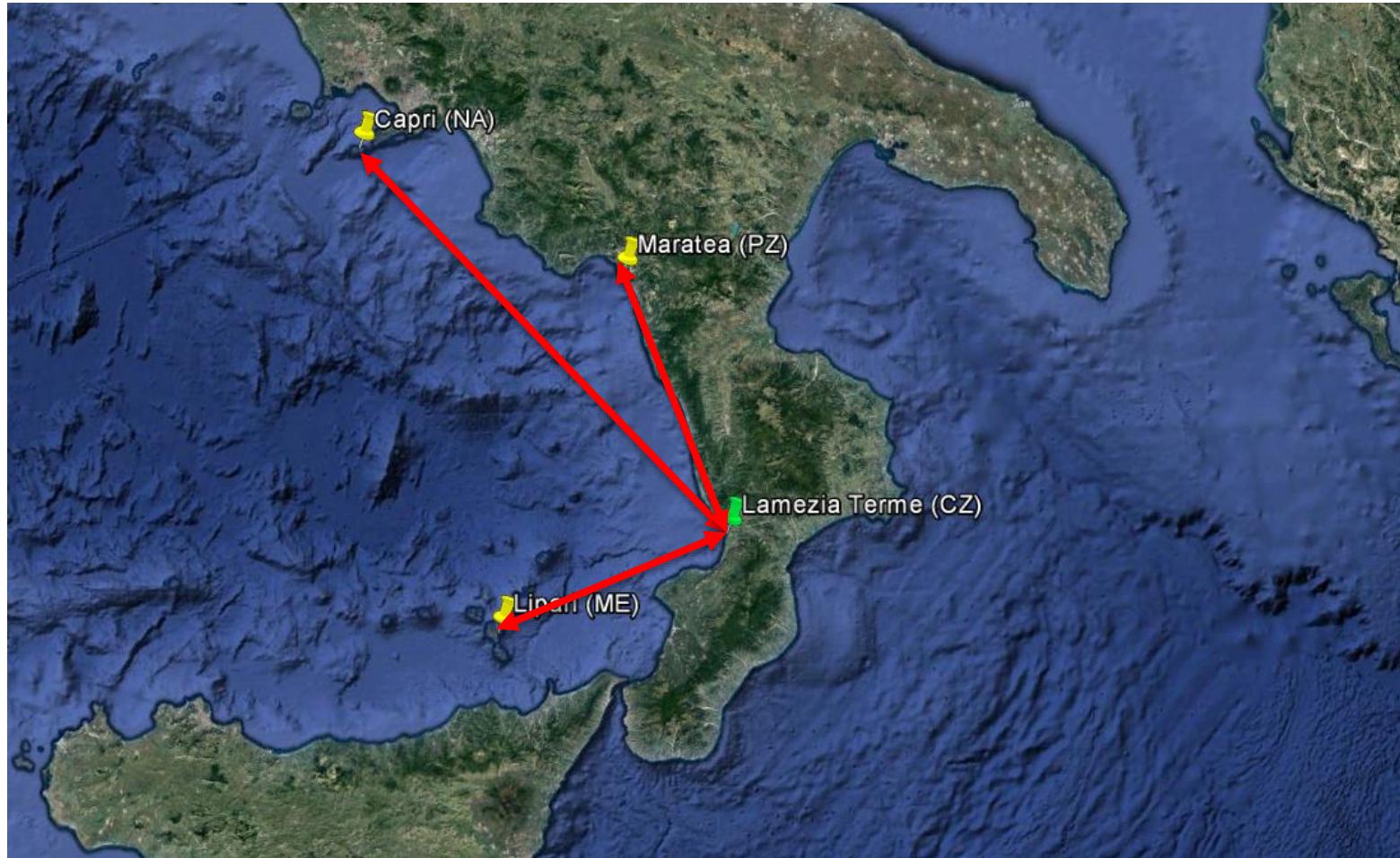
Darsene e residenziale in proprietà

#### RICERCA DI INVESTITORI PRIVATI

Per lo sviluppo delle opere di proprietà

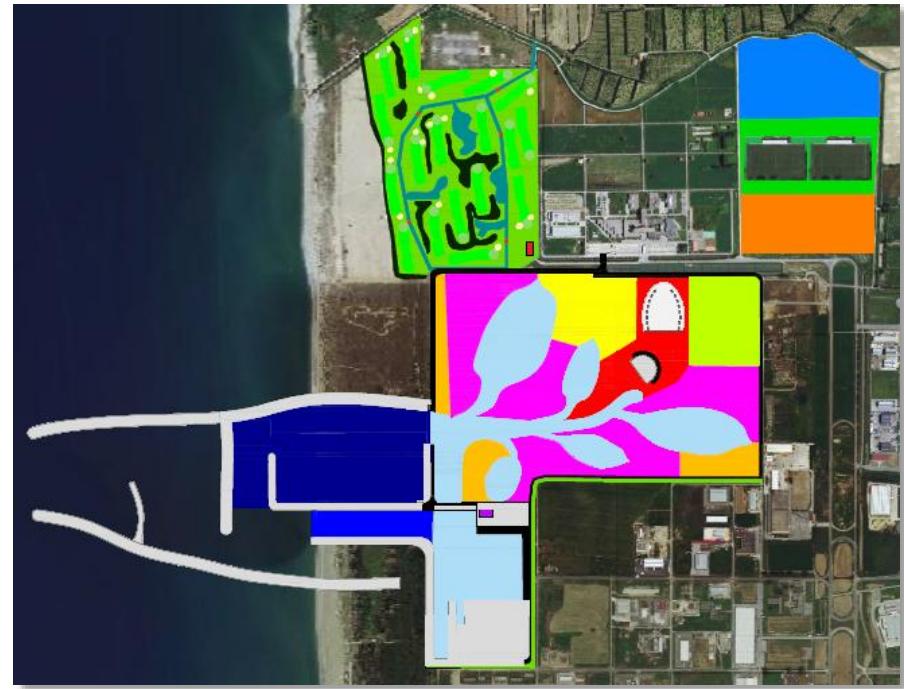
# CIRCUITO PORTUALE INTERREGIONALE

SINERGIE CON LE REALTA' PORTUALI DI PUNTA DEL MEDITERRANEO – FONDI  
DIRETTI DELL'UNIONE EUROPEA



## SVILUPPO COMPLESSIVO

- CONFERIMENTO DEI TERRENI NEL FONDO IMMOBILIARE «GIORGIONE» (RCIF + SORGENTE)
- RICERCA DI FINANZIATORI INTERNAZIONALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO
- RICERCA DI FONTI DI FINANZIAMENTO PUBBLICHE A SUPPORTO



# IMPATTO ECONOMICO SUL TERRITORIO

## IL PORTO TURISTICO COME VOLANO DELLO SVILUPPO DELLE TECNOLOGIE DI QUALITA' PER L'EDILIZIA DEL FUTURO



*Biomattoni*



*La lavorazione del legno*



*La domotica*

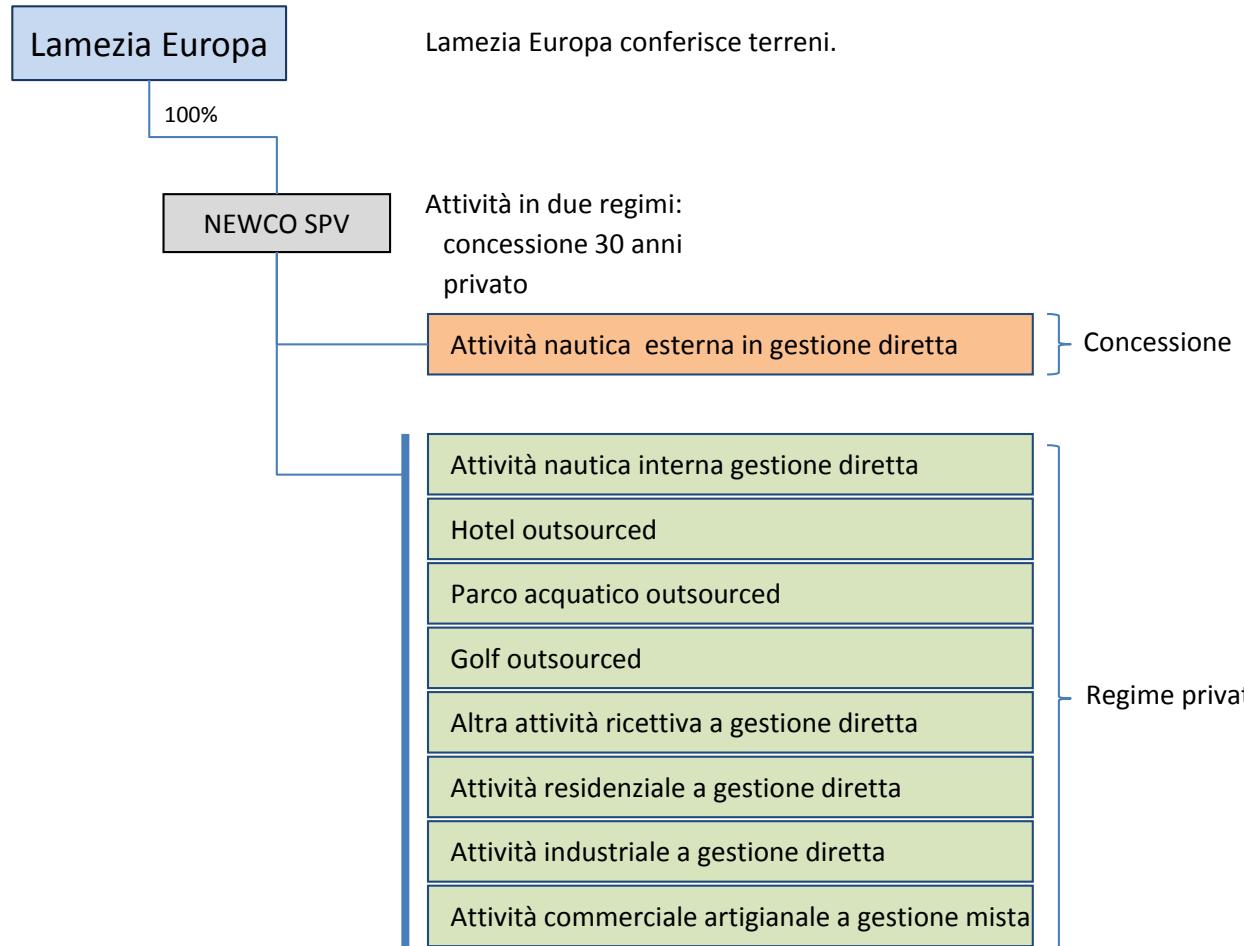


*I pannelli solari di ultima generazione*

# INDICE

- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale
- Conclusioni
- Contatti

# PERIMETRO SOCIETARIO



# ASSUNZIONI AREE DI SVILUPPO

**Metri quadri per destinazione**

Totale	2.486.439	100%
Totale acque in concessione imboccatura	328.301	13%
Totale acqua in concessione turistica	229.200	9%
Acqua in concessione tecnica	42.900	2%
Totale acqua privata turistica	271.665	11%
Area sportiva/parco	24.180	1%
Totale aree residenziali	271.408	11%
Area parcheggi/parco	26.670	1%
Area commerciale	80.130	3%
Ingresso e area culturale ricreativa	98.062	4%
Area turistica	103.883	4%
Area amministrativa	15.200	1%
Totale acqua privata tecnica	104.940	4%
Cantiere navale	86.860	3%
Campo da Golf	439.416	18%
Area grandi eventi	99.547	4%
Area verde/sportiva	131.488	5%
Parco acquatico	132.589	5%
<hr/>		
Altro non darsene	2.128.984	86%
Darsene in concessione	132.300	5%
Darsene private	225.155	9%
<hr/>		
acqua	977.006	39%
terra	1.509.433	61%
<hr/>		
concessorio	600.401	24%
privato	1.886.038	76%

# ASSUNZIONI INVESTIMENTI

CATEG	Intervento	Regime	Canone	Investimento	Costo costruzione	Finanziamenti pubblici	Sviluppo terze parti	Project Equity	Project Leverage
Darsena	Darsena prima fase (compresa capitaneria)	Concessione	Canone	Diretti	59,6	-	-	17,9	41,7
Darsena	Adeguam. per attracco aliscapi	Concessione	Canone	Fondo Perduto	20,0	20,0	-	-	-
Darsena	Espansione a mare delle opere foranee	Concessione	Canone	Diretti	98,0	-	-	29,4	68,6
Darsena	Canale centrale e "Darsena Perugini"	Privato	No	Diretti	9,5	-	-	2,8	6,6
Seni	Seno 1	Privato	No	Diretti	3,1	-	-	0,9	2,2
Seni	Seno 2	Privato	No	Diretti	3,3	-	-	1,0	2,3
Seni	Seno 3	Privato	No	Diretti	6,7	-	-	2,0	4,7
Seni	Seno 4	Privato	No	Diretti	4,0	-	-	1,2	2,8
Seni	Seno 5	Privato	No	Diretti	16,1	-	-	4,8	11,3
Residenziale	Area residenziale 1	Privato	No	Diretti	17,4	-	-	5,2	12,2
Residenziale	Area residenziale 2	Privato	No	Diretti	20,7	-	-	6,2	14,5
Residenziale	Area residenziale 3	Privato	No	Diretti	41,3	-	-	12,4	28,9
Residenziale	Area residenziale 4	Privato	No	Diretti	30,4	-	-	9,1	21,3
Residenziale	Area residenziale 5	Privato	No	Diretti	46,7	-	-	14,0	32,7
Ricettiva	Area Turistica (Albergo)	Privato	No	Terzi	80,0	-	80,0	-	-
Produttiva	Area artigianale-commerciale	Privato	No	Diretti	15,0	-	-	4,5	10,5
Ricettiva	Ingresso culturale	Privato	No	Diretti	5,0	-	-	1,5	3,5
Ricettiva	Golf	Privato	No	Terzi	15,0	-	15,0	-	-
Ricettiva	Grandi eventi	Privato	No	Diretti	2,0	-	-	0,6	1,4
Ricettiva	Verde stadio	Privato	No	Diretti	15,0	-	-	4,5	10,5
Ricettiva	Parco acquatico	Privato	No	Terzi	5,0	-	5,0	-	-
Industriale	Darsena tecnica	Privato	No	Diretti	10,5	-	-	3,2	7,4
Industriale	Darsena pesca	Privato	No	Diretti	6,1	-	-	1,8	4,3
Industriale	Cantiere Navale	Privato	No	Diretti	32,6	-	-	9,8	22,8
<b>Totale</b>					<b>562,9</b>	<b>20,0</b>	<b>100,0</b>	<b>132,9</b>	<b>310,0</b>

Euro milioni se non diversamente indicato

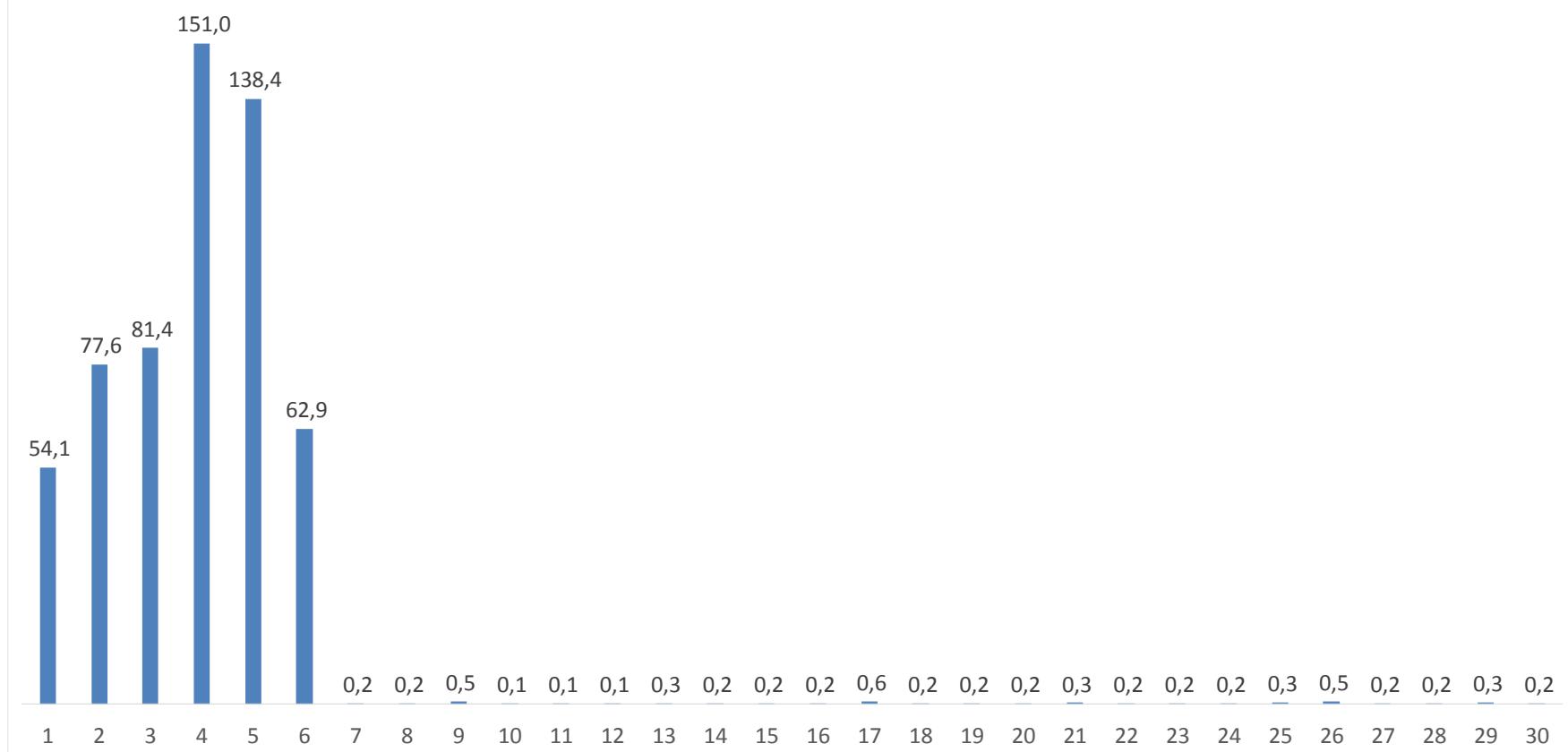
Al netto di spese di progettazione e adeguamenti inflattivi dell'anno di realizzazione.

Per gli interventi in aree private si è adottato l'ammortamento economico.

Per gli interventi in aree in concessione è stato utilizzato l'ammortamento finanziario determinato su una ipotesi di concessione di durata pari a 30 anni.

# PROFILO TEMPORALE INVESTIMENTI PRIVATI

Profilo temporale investimenti (€ m.ni)



Note: Valori nominali

# ASSUNZIONI RICAVI – VALORI DI RIFERIMENTO

<b>Tipo</b>	<b>Valori di riferimento entrate dell'anno (ricavo di gestione, affitto e valore di cessione) euro m.ia</b>	
G	Ricavi dal traffico ed ormeggio degli aliscafi	2.920
G	Ricavi dall'approdo delle navi da minicrociera	122
G	Ricavi dal traffico ed ormeggio delle bettoline a servizio dell'area industriale	1.500
G	Ricavi dall'attività cantieristica di rimessaggio	50
G	Gestione di un punto di distribuzione carburanti	17
G	Fonti di reddito per l'ormeggio dei natanti per la sicurezza in mare	50
A	Affitti punti di ristorazione, bar, macchinette somministratrici di bevande e cibo	13
A	Affitto di posti barca in concessione per la darsena in acque pubbliche	7.409
A	Affitto terreno albergo	398
A	Area commerciale (artigianale e produttiva)	840
A	Affitto terreno campo da golf	2.197
A	Affitto terreno impianti sportivi	500
A	Affitto terreno parco acquatico	663
A	Ricavi dalla gestione dell'area grandi eventi	10
V	Vendita dei posti barca per le darsene in acque private	315.218
V	Vendita dei posti barca da pesca	28.000
V	Vendita delle unità abitative aree residenziali 1 e 2	87.795
V	Vendita delle unità abitative aree residenziali 3 e 4	159.204
V	Vendita delle unità abitative area residenziale 5	129.635
V	Area commerciale (artigianale e produttiva)	28.000

#### Dettaglio fatturato minicrociere:

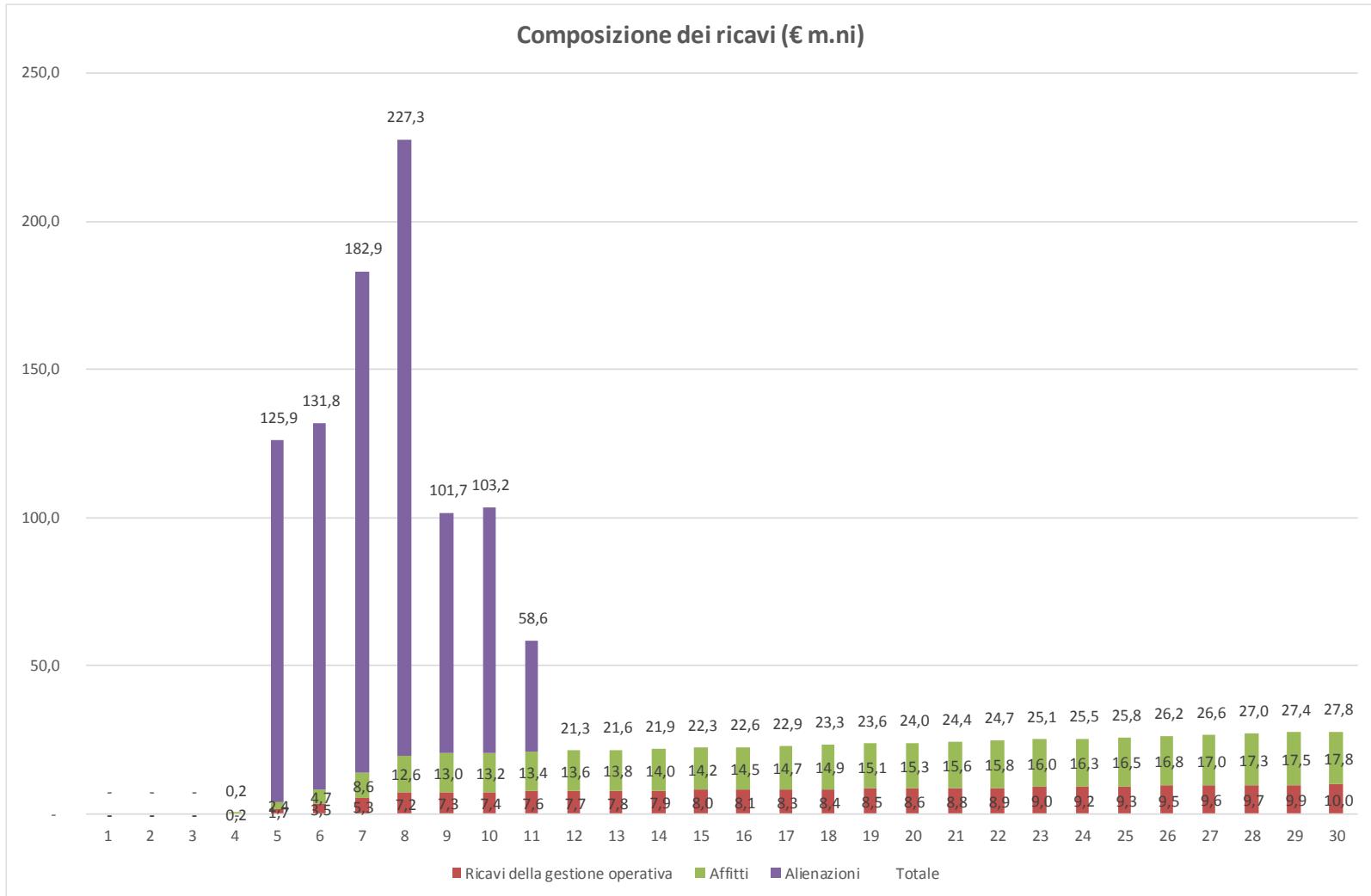
- diritto di banchina (tls)	50
- per passeggeri in transito	42
- per passeggeri imbarcati e sbarcati	30
<b>Totale</b>	<b>122</b>

#### Legenda:

G = Ricavi da gestione, A = affitti, V = ricavi da alienazioni e cessione di beni.

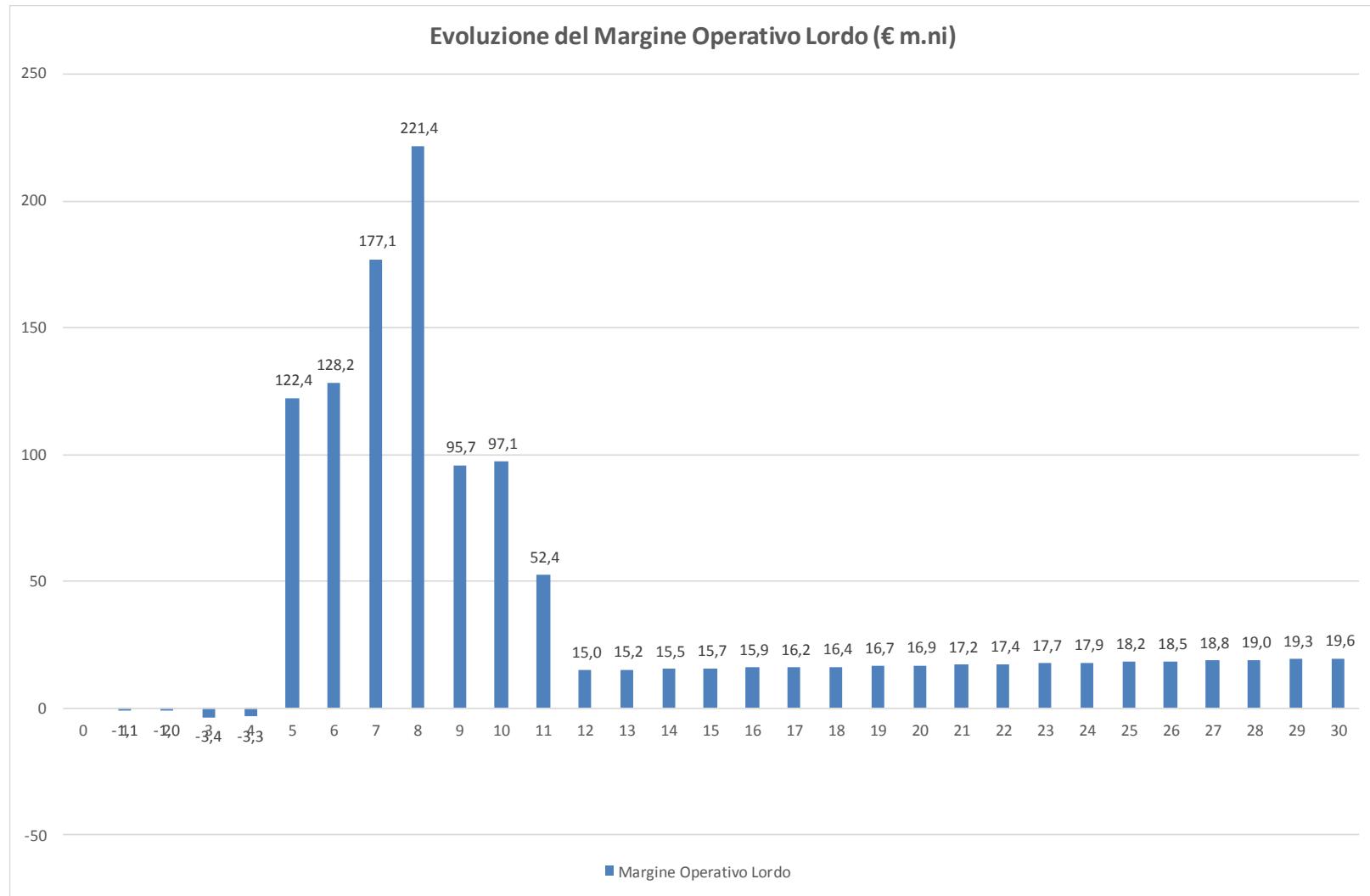
Le voci di ricavo sono declinate nel piano per anno di applicazione, quote di cessioni e incremento inflattivo

# PROFILO DEI RICAVI PER TIPOLOGIA



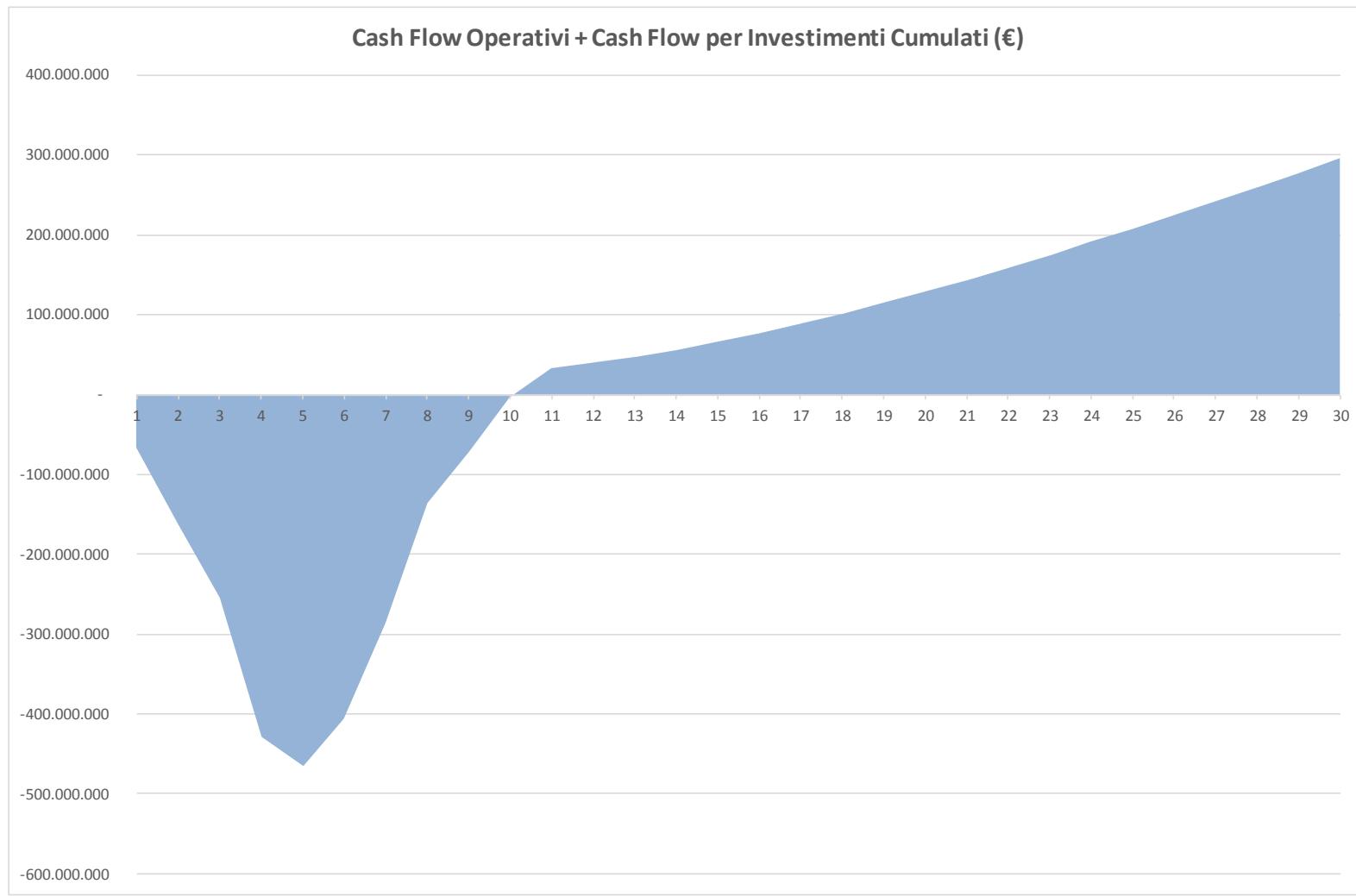
Note: Valori nominali

# EVOLUZIONE DEI MARGINI



Note: Valori nominali

# EVOLUZIONE DEL CASH FLOW

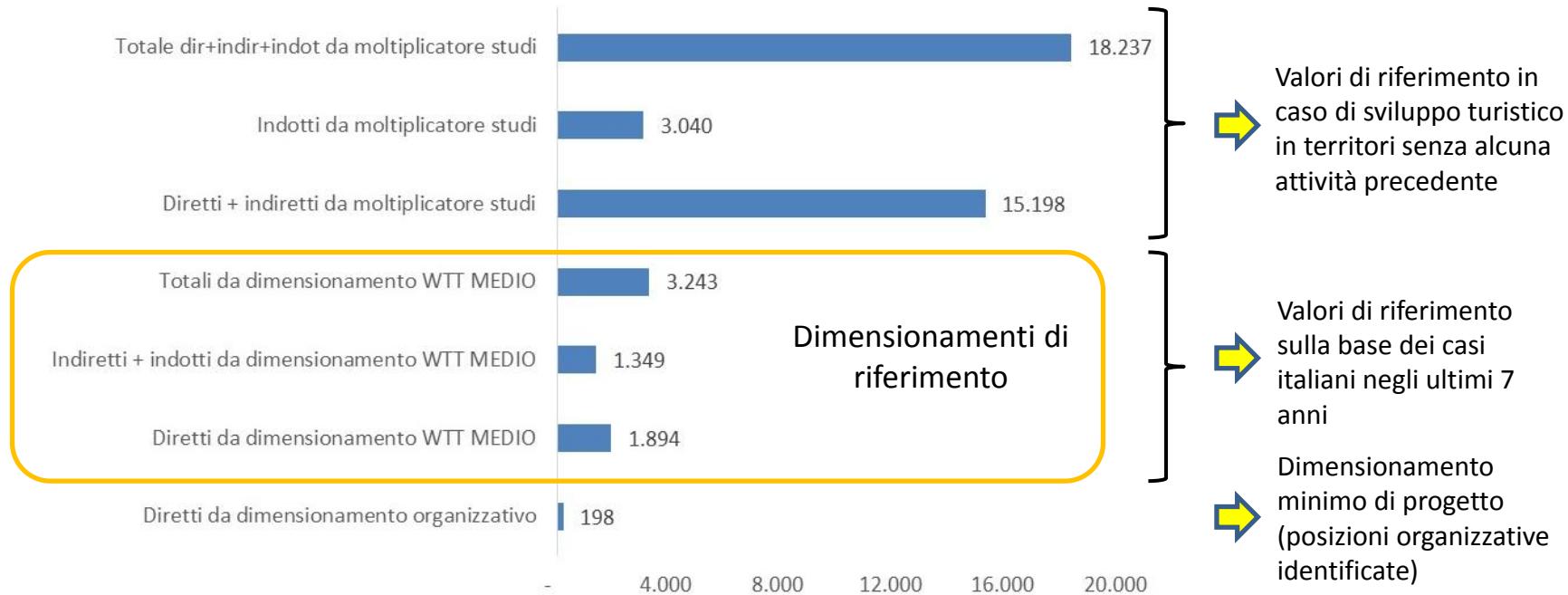


# INDICE

- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale
- Conclusioni
- Contatti

# OCCUPAZIONE INDOTTA DAL PROGETTO DELLA MARINA

## Addetti a regime



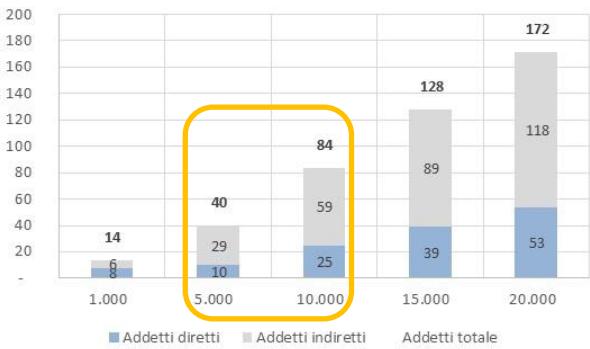
Legenda: WTT World Travel and Tourism, dit = diretti, ind = indiretti, indot = indotti, dimensionamento organizzativo = FTE a regime da piano.

Riferimenti:

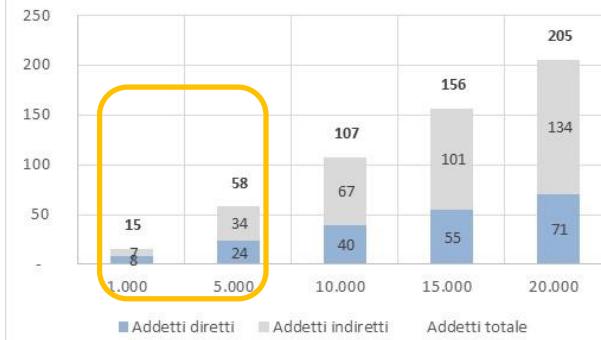
Heng and Low (1990), Fletcher (1989), Dati World Travel and Tourism Italia 2012-2016, team analysis.

# ADDETTI DIRETTI E INDIRETTI NELLE AREE INDUSTRIALI

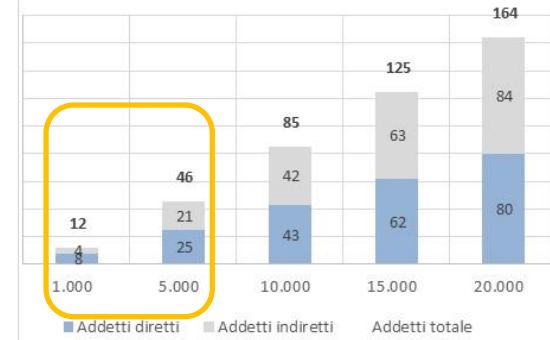
Addetti cantieri navali per '000 fatturato



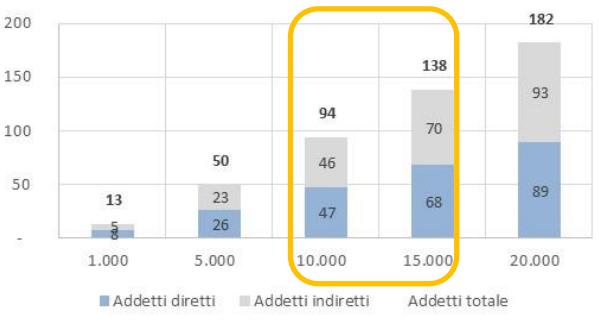
Addetti fotovoltaico per '000 fatturato



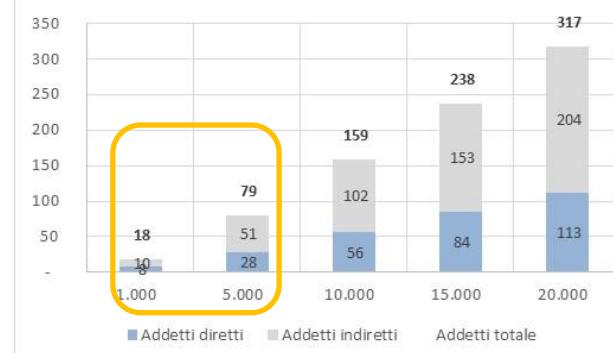
Addetti bioedilizia per '000 fatturato



Addetti legname bioedilizia per '000 fatturato



Addetti domotica per '000 fatturato



Regression analysis su campione di aziende italiane nei settori di riferimento

Dimensionamenti di riferimento

# TOTALE OCCUPATI NELL'AREA DI PROGETTO

Segmento	Perimetro turistico	Perimetro Industriale						<b>Totale</b>
		Cantieri navali	Fotovoltaico	Bioedilizia	Legno	Domotica	Totale industriale	
Indiretti+indotto	1.349	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	n.d.
Indotto	n.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	d.d.	n.d.
Indiretti	n.d.	44	20	13	58	31	166	n.d.
Diretti	1.894	17	16	16	58	18	126	<b>2.020</b>
<b>Totale</b>	<b>3.243</b>	62	36	29	116	49	<b>292</b>	<b>3.535</b>
Diretti%	92%	2%	1%	1%	3%	1%	6%	<b>100%</b>

Diretti + Indiretti +  
indotto aree  
turistiche  
Diretti + indiretti aree  
industriali

L'intero progetto può generare a regime oltre 3000 occupati tra lo sviluppo delle attività turistiche e di quelle industriali

# INDICE

- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale
- Conclusioni
- Contatti

# CONCLUSIONI

Il progetto Waterfront permette di cogliere l'opportunità di avviare un importante sviluppo nautico sulla costa

Alle attività legate alla nautica privata e commerciale si sommano i benefici di uno sviluppo turistico qualificato

Insediamenti di nuove imprese attive su temi di innovazione e biocompatibilità accompagnano lo sviluppo nautico-turistico

L'impatto ambientale delle opere marittime e del villaggio turistico sarà estremamente limitato grazie ad opportune scelte progettuali

Gli impatti riguardano sia lo sviluppo dell'occupazione e sia la riqualificazione di un'area industriale mai davvero avviata

L'intero progetto può divenire un elemento qualificante e distintivo per l'intera Regione Calabria

L'intervento può rappresentare un importante precedente per spingere la Regione Calabria a puntare sulle sue eccellenze

# CONCLUSIONI



Valutazione delle alternative progettuali;  
Soluzione progettuale praticabile;  
Stima ragionata dei costi dell'investimento;  
Redazione di un business-plan;  
Studio delle ricadute territoriali e sociali;  
Generazione del consenso sociale;  
Generazione del consenso istituzionale;  
Campagna di sensibilizzazione verso possibili investitori a livello mondiale;  
Ricerca iniziale di possibili manifestazioni d'interesse.

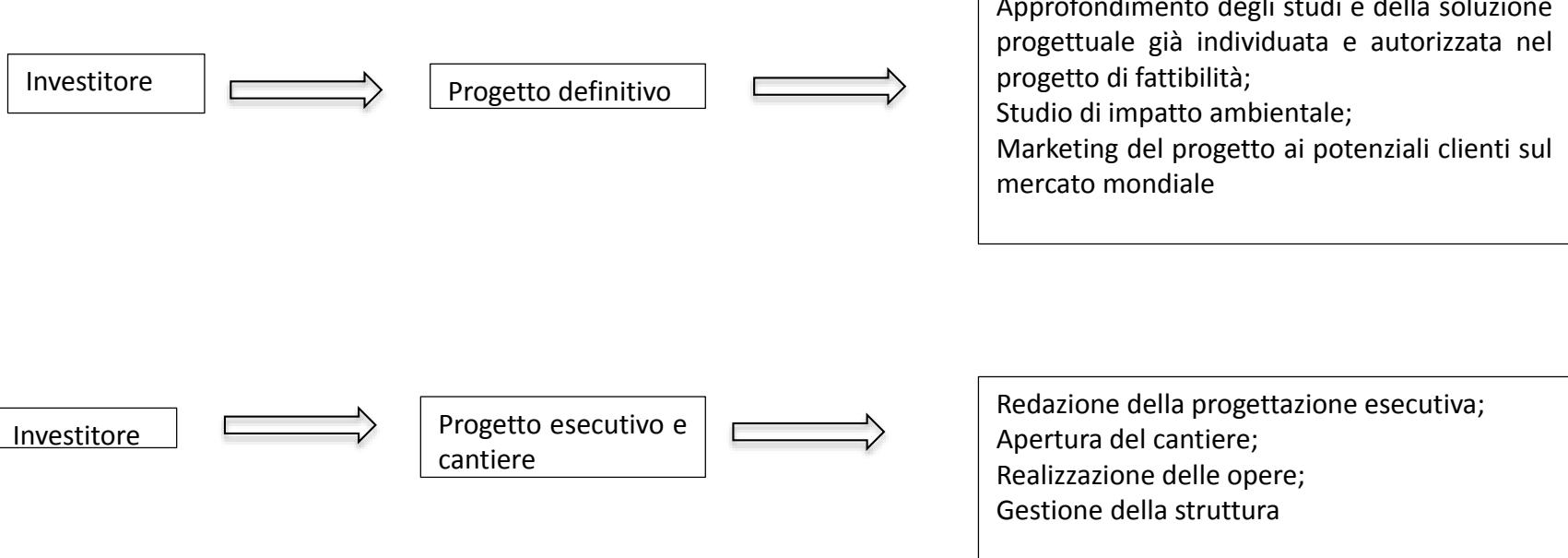


Studio geologici/geotecnici/ambientali;  
Caratterizzazione precisa della soluzione progettuale;  
Ottimizzazione dei costi e dei ricavi con redazione di un business plan definitivo;  
Approvazione in conferenza dei servizi;  
Accordo di programma;  
Guida istituzionale dell'investimento privato.



Scelta della tipologia di investitore;  
Sollecitazione della manifestazione d'interesse;  
Selezione delle manifestazioni d'interesse e apertura della trattativa;  
Condivisione delle tappe realizzative;  
Condivisione degli obiettivi strategici da perseguire.  
Aggiudicazione all'investitore, closing e investimento.

# CONCLUSIONI



# INDICE

- Impostazione del progetto
- Linee guida sviluppo infrastrutturale
- Linee guida impatti economici
- Piano economico e finanziario
- Impatto occupazionale
- Conclusioni
- Contatti

# CONTATTI

Marco Gonella, Partner  
Ingegnere, PHD  
M: +39 366 4065230  
E: marco.gonella@fastwebnet.it

Giuseppe Maradei, Partner  
Ingegnere, PHD  
Via Crati, 22  
88046 Lamezia Terme (CZ)  
M: +39 347 2238805  
skype giumara76  
E: giuseppemaradei@gmail.com

Alessandro Bartoli, Partner  
Dottore in Economia, MBA  
M: +39 348 2949315  
E: alessandro.bartoli@lodestarpartners.com



LODESTAR PARTNERS  
Headquarters  
452, Via Giacomo Peroni 00131 Rome Italy  
T: +39 06 4556 3171 F: +39 06 233204066  
W: <http://www.lodestarpartners.com>  
Registered Office / Sede Legale  
49, Via Ezio, 00192 Rome Italy

# DISCLAIMER

*Il presente documento è stato redatto da LODESTAR Partners sulla base delle indicazioni del Cliente.*

*Le stime e le valutazioni economiche, gli impatti economici e la quantificazione degli interventi descritti sono stati determinati dagli Advisor sulla base delle informazioni e delle analisi di progetto, e dei dati forniti alla data dal Cliente.*

*Il presente documento riassume delle valutazioni preliminari ed è oggetto di continue revisioni.*

*Esso pertanto non può essere assunto come base per ragionamenti di valore o di investimento.*

*Il documento non può essere distribuito senza il consenso espresso per iscritto degli autori.*