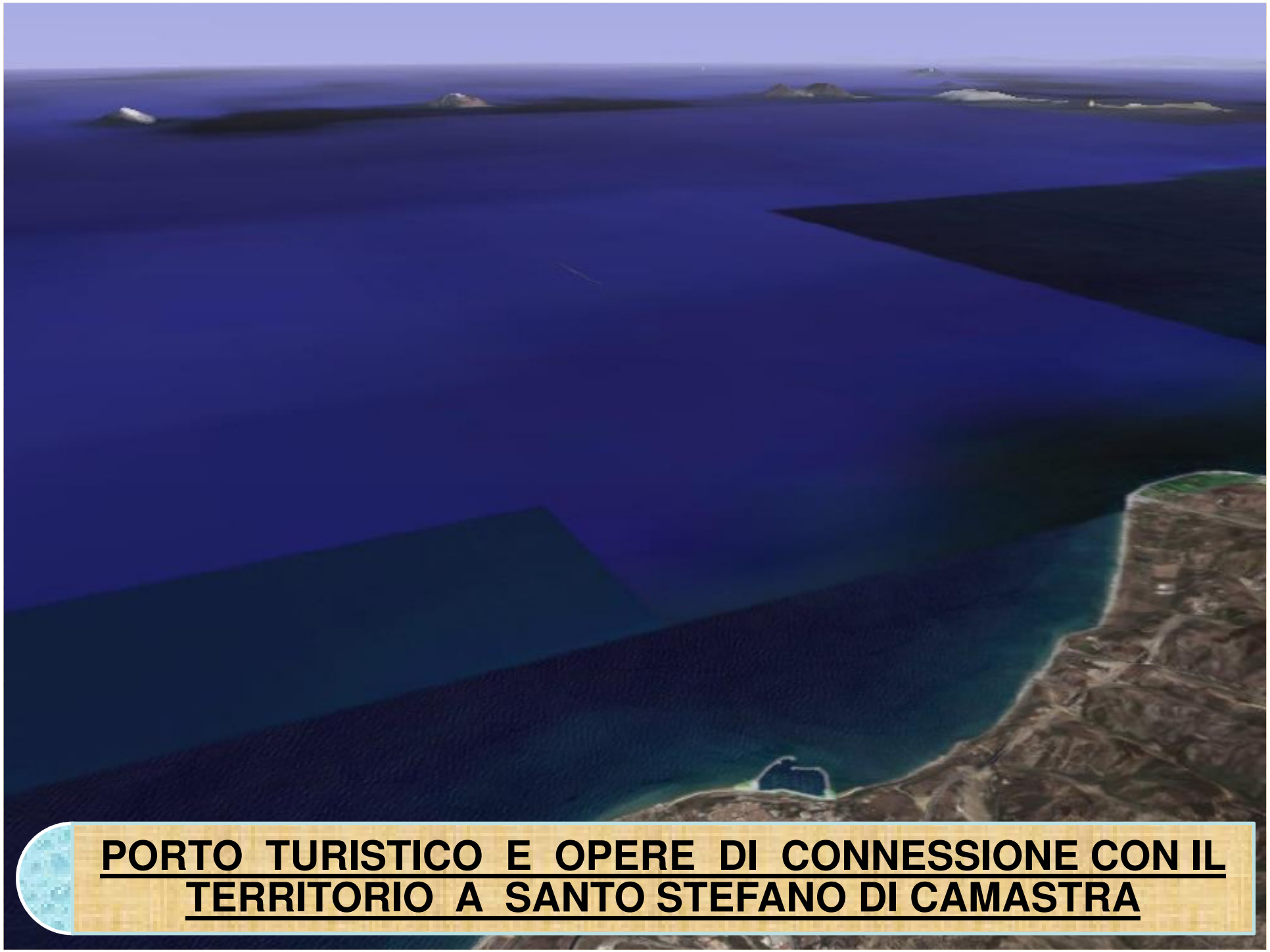
PORTO TURISTICO E OPERE DI CONNESSIONE CON IL TERRITORIO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA

PORTO TURISTICO E OPERE DI CONNESSIONE CON IL TERRITORIO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA

PORTO TURISTICO E OPERE DI CONNESSIONE CON IL TERRITORIO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA

PORTO TURISTICO E OPERE DI CONNESSIONE CON IL TERRITORIO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA

PORTO TURISTICO E OPERE DI CONNESSIONE CON IL TERRITORIO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA



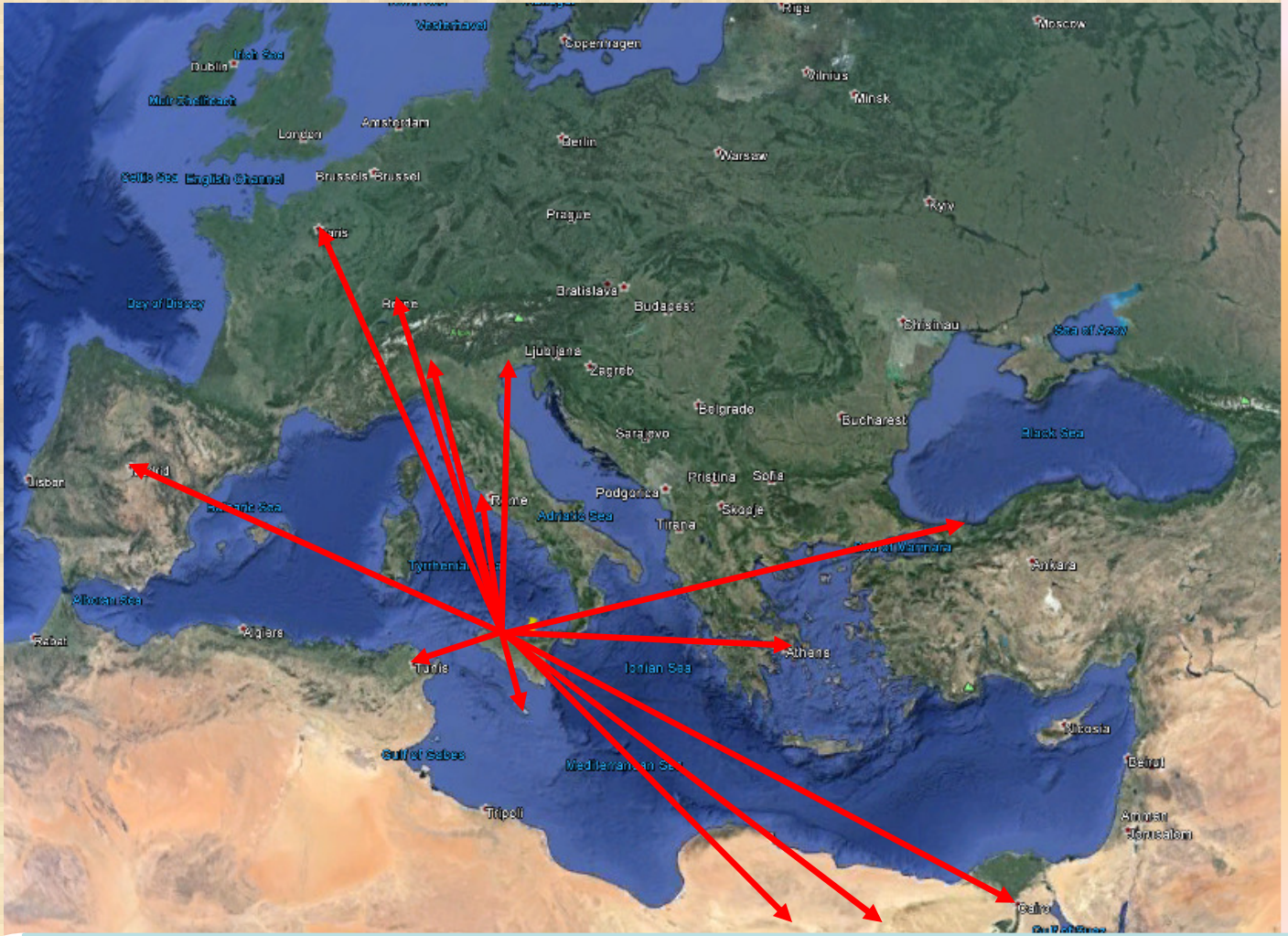
PORTO TURISTICO E OPERE DI CONNESSIONE CON IL TERRITORIO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA

LA LOCALITÀ

SICILIA: BARICENTRO DEL MEDITERRANEO

SIN DAL TEMPO DEI FENICI, DEI GRECI E DEI ROMANI

LA LOCALITÀ



hours of flight dall'aroporto di PMO - ROM

ROMA:	1,06
MILANO:	1,38
VENEZIA:	1,38
ZURIGO:	1,50
PARIGI:	2,25
DOHA:	6,50
MADRID:	2,25
ATENE:	2,10
DUBAI:	5,50
ISTANBUL:	2,30
TUNISI:	1,00
CAIRO:	3,30
MALTA:	0,45

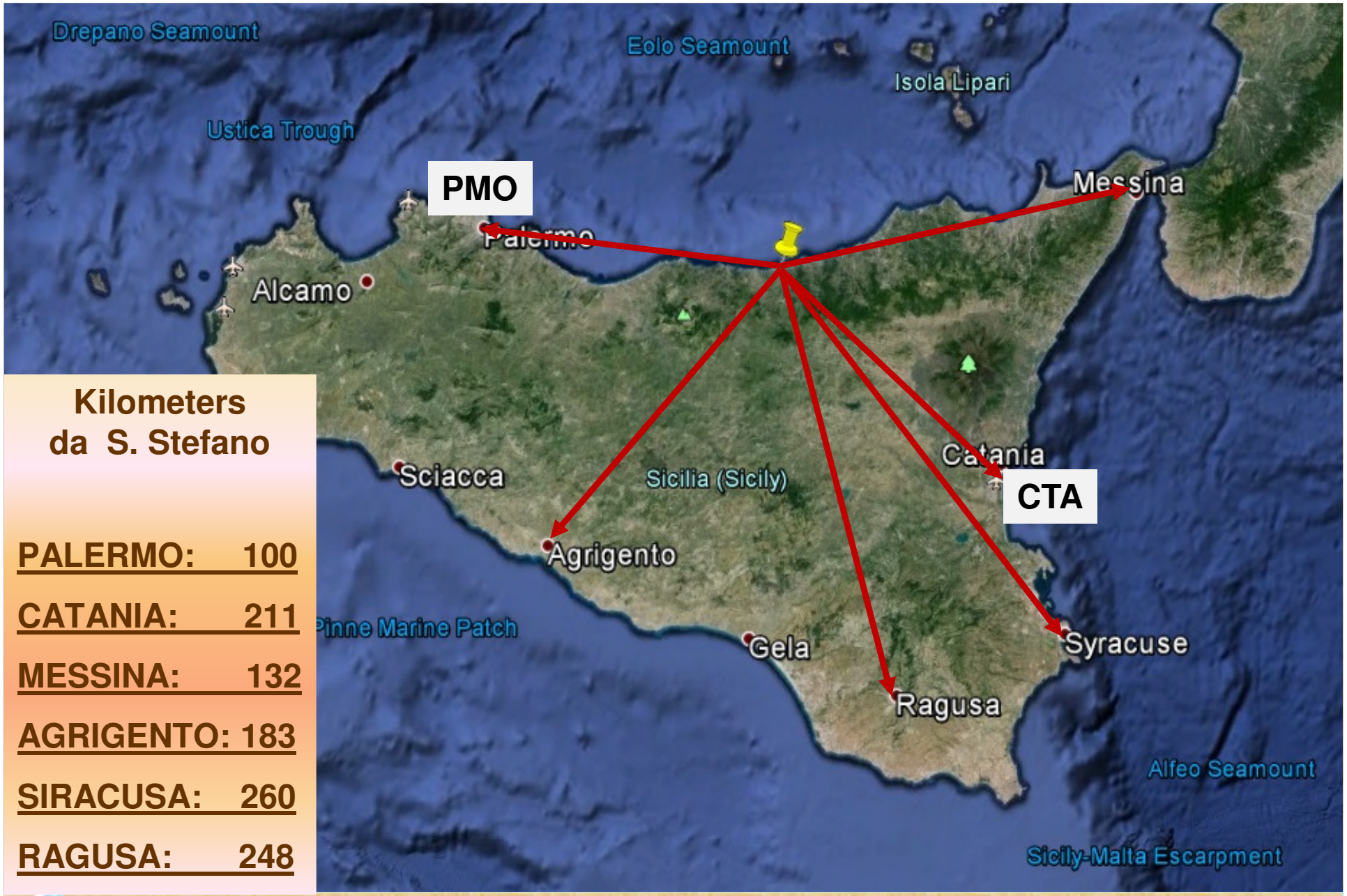
COSTA NORD DELLA SICILIA
DI FRONTE ALLE ISOLE EOLIE

Nautical miles

dal Porto di S. Stefano

EOLIE:	30
USTICA:	68
SALERNO:	159
CAPRI:	150
ISCHIA:	160
SARDEGNA:	230
CEFALU':	16
C. D'ORLANDO:	20
MILAZZO:	50
PALERMO:	47

COSTA NORD DELLA SICILIA DI FRONTE ALLE ISOLE EOLIE



Kilometers da S. Stefano

PALERMO:	100
CATANIA:	211
MESSINA:	132
AGRIGENTO:	183
SIRACUSA:	260
RAGUSA:	248

COSTA NORD DELLA SICILIA DI FRONTE ALLE ISOLE EOLIE

SANTO STEFANO DI CAMASTRA

Conosciuto in tutto il mondo per l'arte, la cultura e le tipiche ceramiche di lavorazione raffinata, ricercatezza dei colori e artisticità della fattura.
Sorge nel 1683 per volontà del Duca di Camastra e della principessa donna Maria Gomez de Silvera.

L. PIRANDELLO – La Giara - « … *ne aveva ordinata a tempo una sesta più capace a Santo Stefano di Camastra, dove si fabbricavano* … »

mosaico di età greco-romana,
villa romana
ruderi di un'abazia basiliana

ROMBO CIRCOSCRITTO IN UN QUADRATO
disegno urbanistico attribuito
all'ingegneria militare

SANTO STEFANO DI CAMASTRA

E' IMPOSSIBILE SCEGLIERE UN'IMMAGGINE PER DESCRIVERE LA BELLEZZA DELLE CERAMICHE DI SANTO STEFANO ..... BISOGNA VEDERLE TUTTE

I DINTORNI

CEFALU' 16 Nautical miles

Uno dei borghi più belli d'Italia a circa 30 chilometri da Santo Stefano e 70 chilometri da Palermo.
La città sul mare ai piedi di un promontorio, è sorprendente per la sua bellezza, per le sue spiagge, le stradine e l'architettura.

USTICA 68 Nautical miles

Ustica è un'isola molto conosciuta soprattutto per la riserva marina, istituita nel 1982, che ne fa un vero paradiso sia per i sub che per i semplici amanti del mare.
Le coste sono frastagliate e ricche di grotte, anfratti, discese a mare molto ripide e scoscese ed anche comode calette.
L'isola è a 36 miglia a nord-nordovest di Palermo.

ISOLE EOLIE 30 Nautical miles

Le 7 isole principali e gli isolotti, che hanno fornito alla scienza della vulcanologia due esempi di eruzione (vulcaniana e stromboliana), sono Patrimonio UNESCO dal 2000.

STROMBOLI: Ginostra

STROMBOLI: Sciara di fuoco

STROMBOLI: Fico Grande

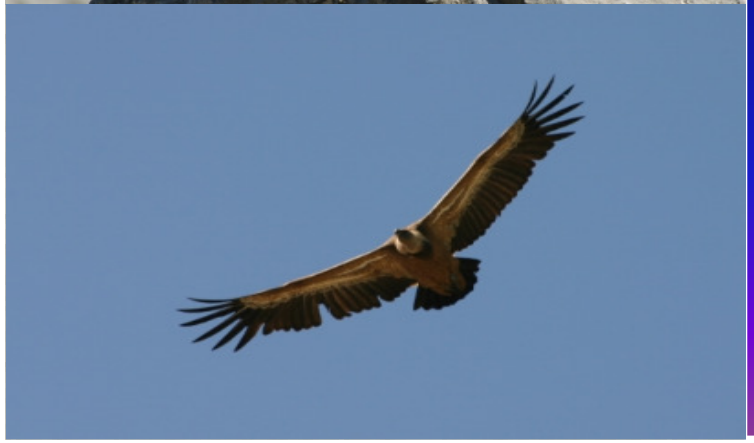
STROMBOLICCHIO

STROMBOLI

I DINTORNI

MISTRETTA 17 Chilometri

Alcune leggende dicono che questa città sia stata fondata dai Ciclopi, abitanti della Sicilia secondo l'Odissea, mentre alcuni storici dicono che sia stata fondata dai Fenici.
E' un comune che si estende nell'incantevole parco dei Nebrodi. Per la sua posizione, è anche detta "Sella dei Nebrodi". Ricca di meravigliosi esempi di architetture e sculture



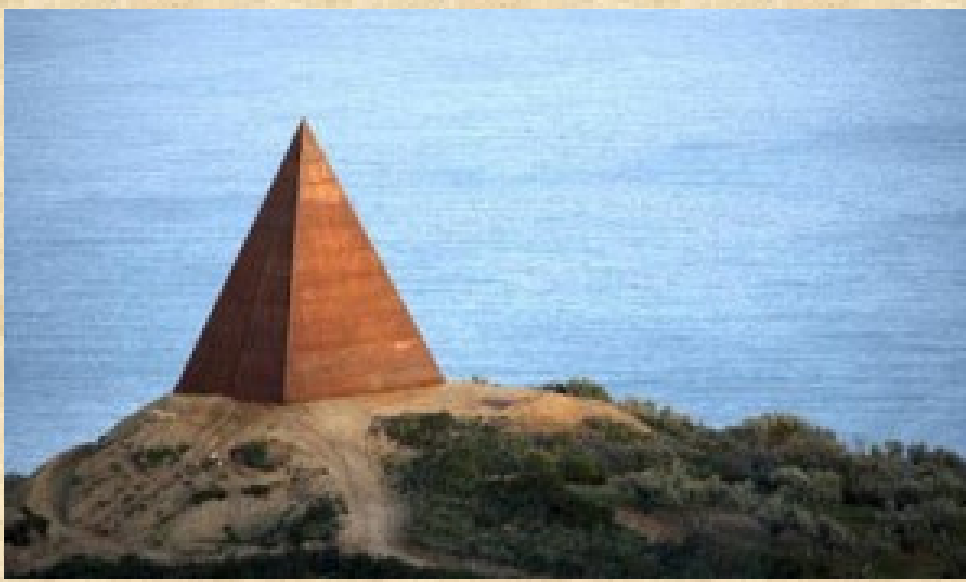
PARCO DEI NEBRODI 4 Chilometri

Il Parco ricade nell' area montana dei Nebrodi. E' il più grande patrimonio forestale della Sicilia. Si estende in tre province: Messina, Catania ed Enna per un'altitudine da poche decine di metri sul livello del mare fino a raggiungere la quota massima di 1.847m di monte Soro. I boschi che lo ricoprono costituiscono uno dei più grandi parchi d'Europa e la più vasta area protetta della Sicilia, con un'estensione di oltre 85.000 ettari, tra i monti Peloritani e le Madonie affacciandosi a nord direttamente sul Mar Tirreno, a volte quasi a strapiombo, mentre il loro limite meridionale è costituito dall'Etna, dalla quale sono separati dal fiume Alcantara e dall'alto corso del Simeto.

FONDAZIONE FIUMARA D'ARTE di ANTONIO PRESTI

PARCO SCULTOREO PIÙ GRANDE AL MONDO

……. quando il Potere sceglie come suo valore la mediocrità, è incapace di progettare il Futuro, trascinando verso il basso la società del proprio tempo, consegnandola inesorabilmente ad uno stato di implosione emozionale…….

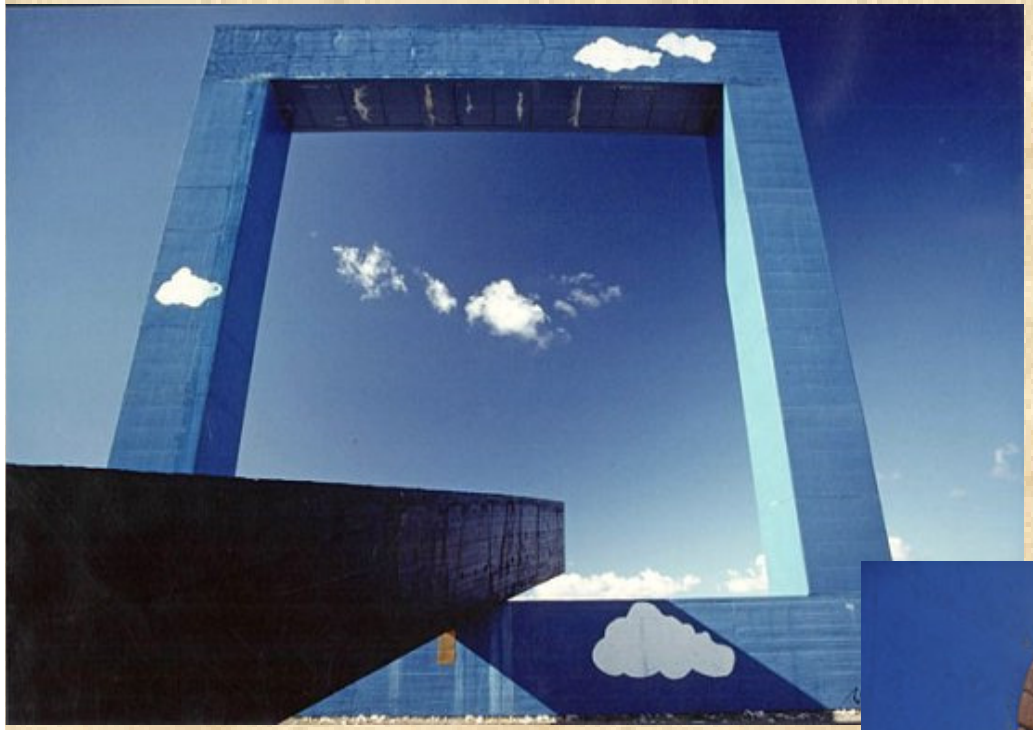


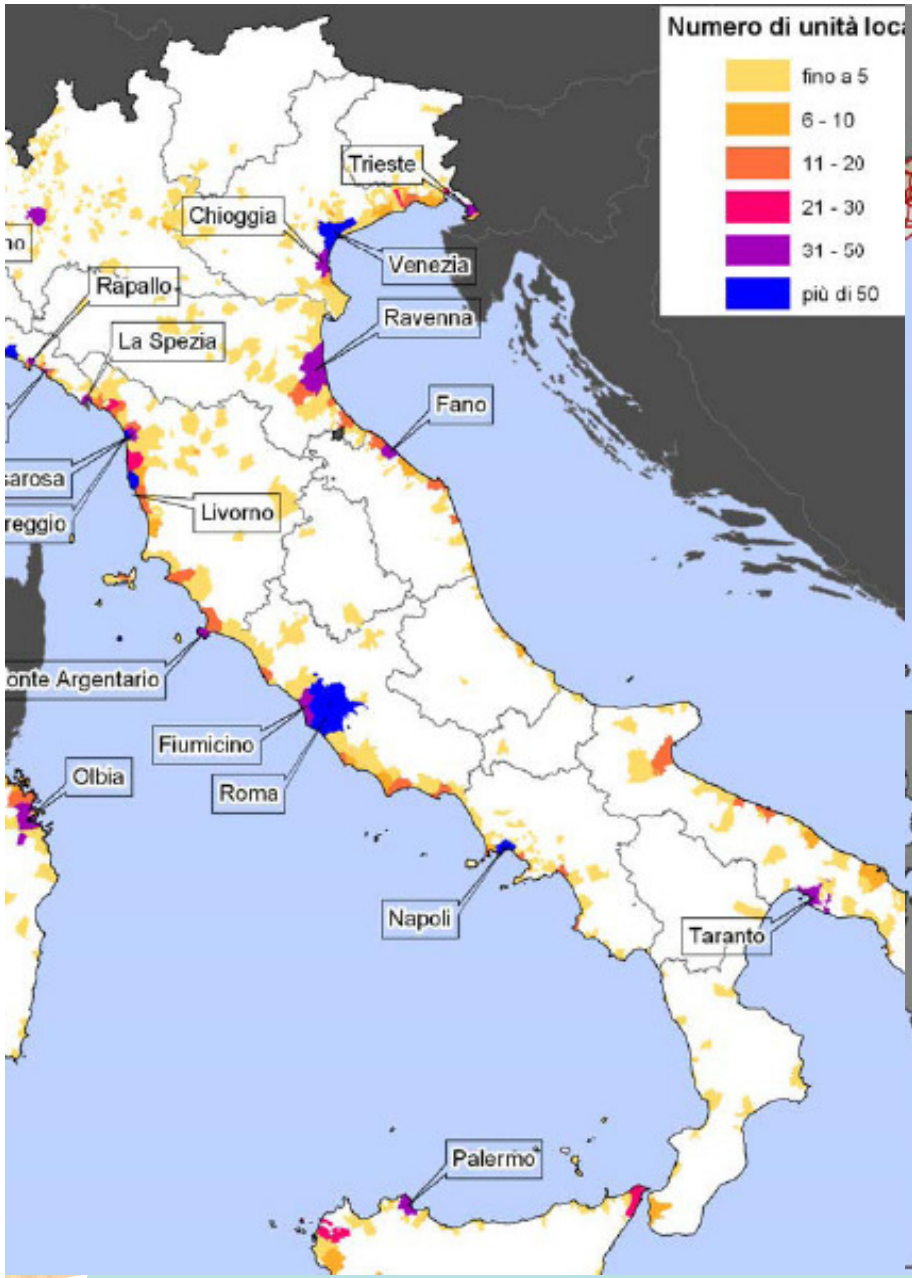
LA PIRAMIDE-38° PARALLELO

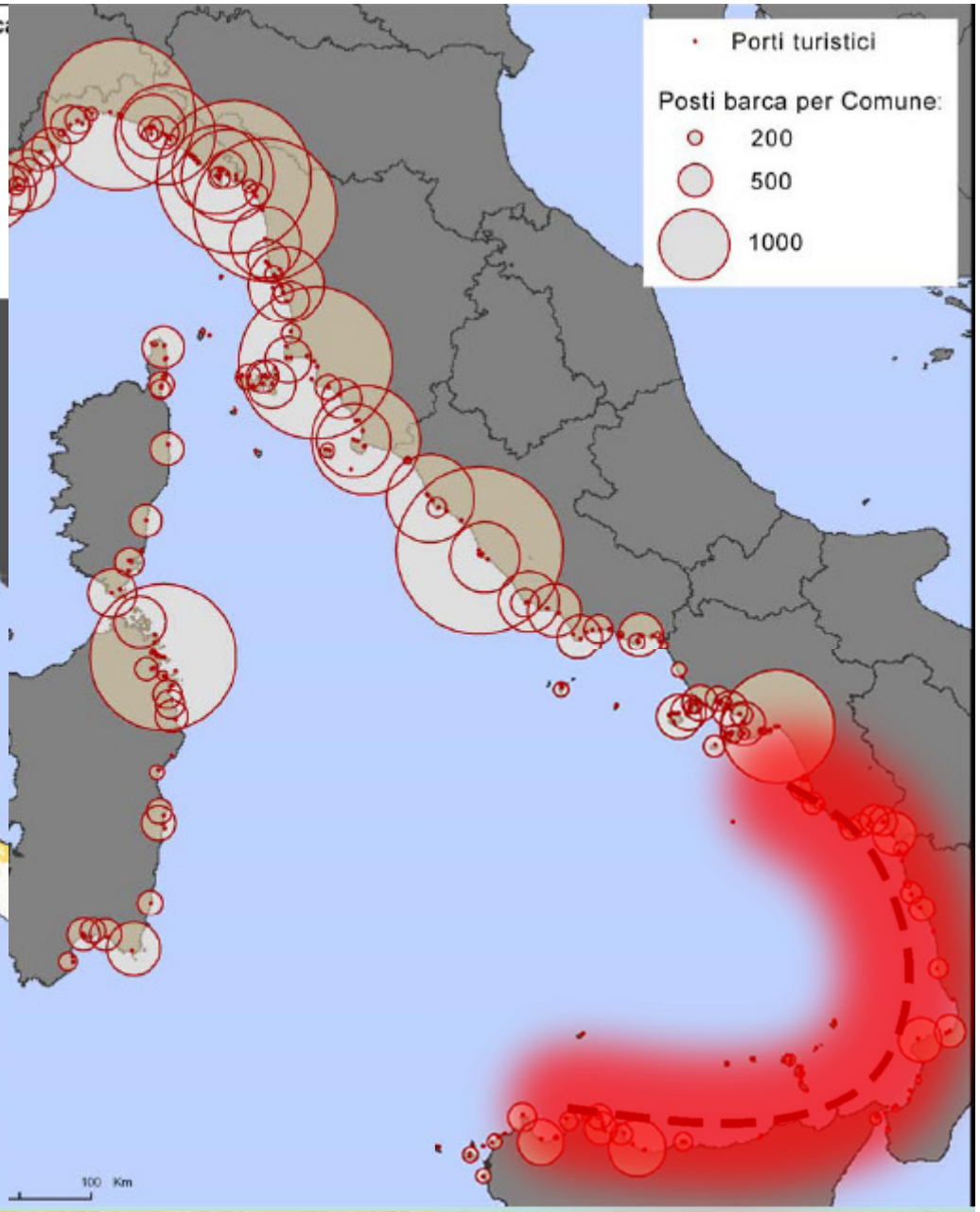
ideata da Antonio Presti, la maestosa scultura è stata realizzata dall'artista Mauro Staccioli…… *primo giorno di una nuova stagione, che invita al risveglio e alla rinascita*

CON LA FONDAZIONE E' STATA SIGLATA UN' INTESA PER IDEARE, PROGETTARE E REALIZZARE TUTTE LE OPERE DI INTEGRAZONE PESAGGISTICA DEL PORTO TURISTIO

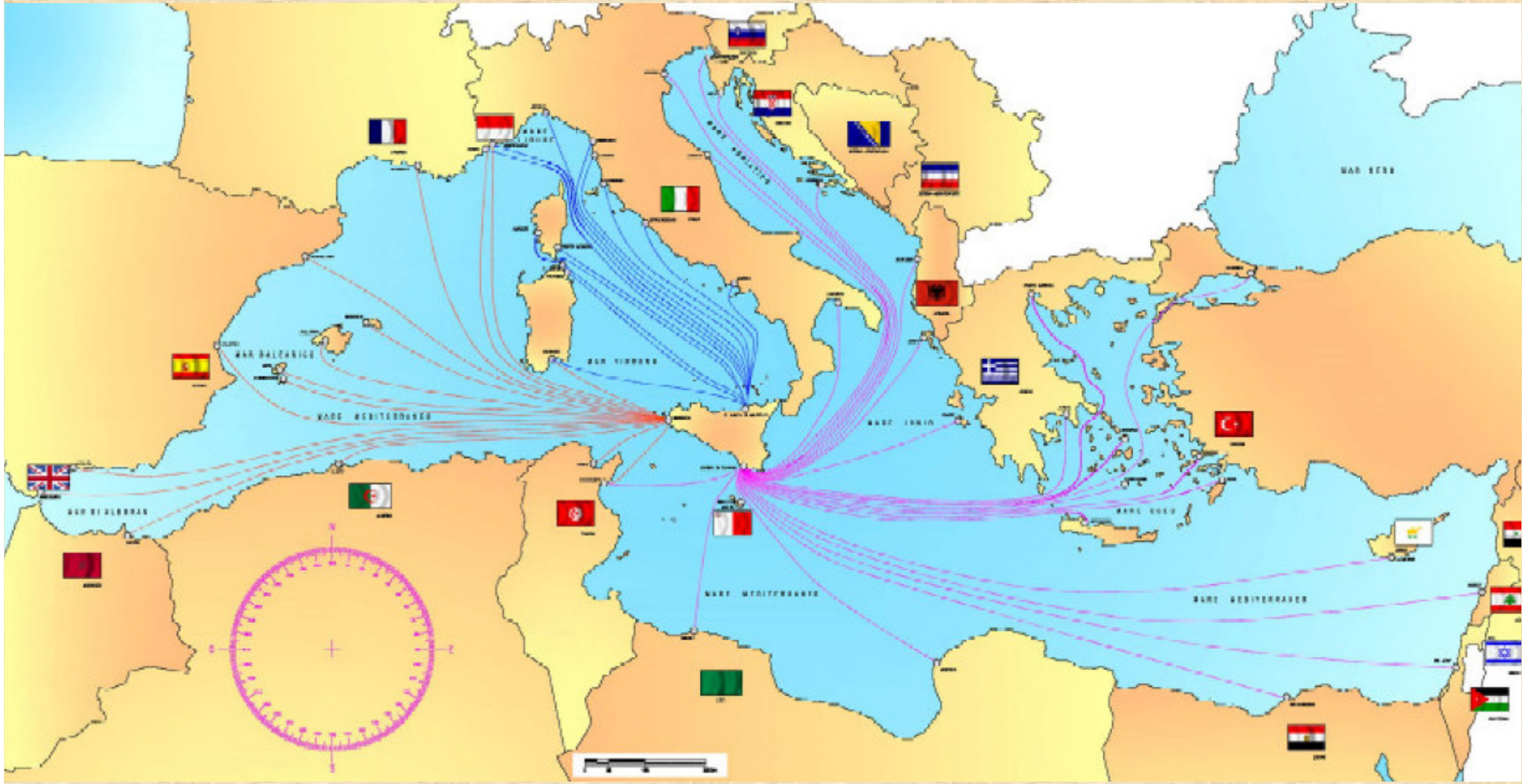
FOUNDATIONE FIUMARA D'ARTE di ANTONIO PRESTI







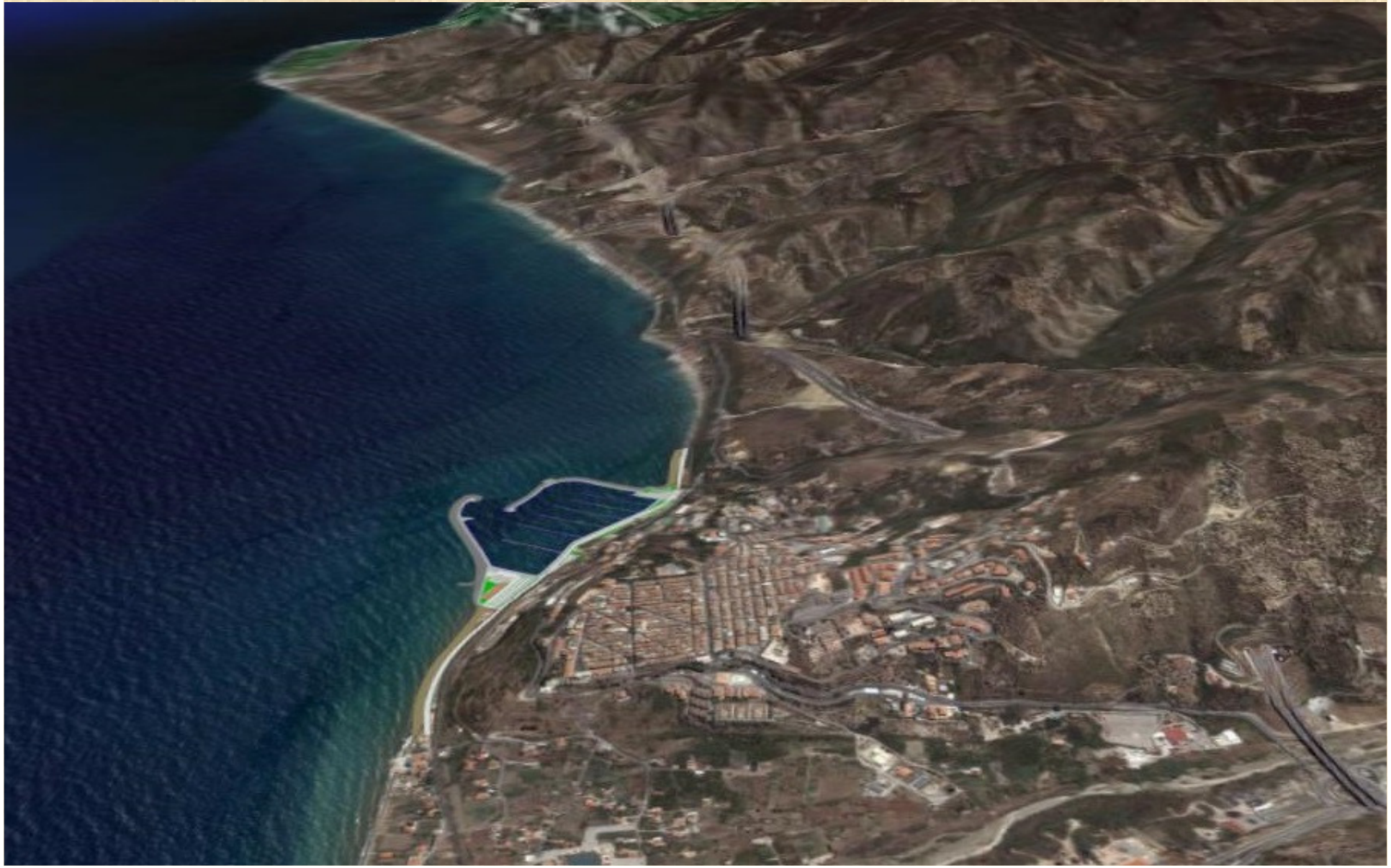
PERCHE' UN PORTO TURISTICO A SANTO STEFANO DI CAMASTRA



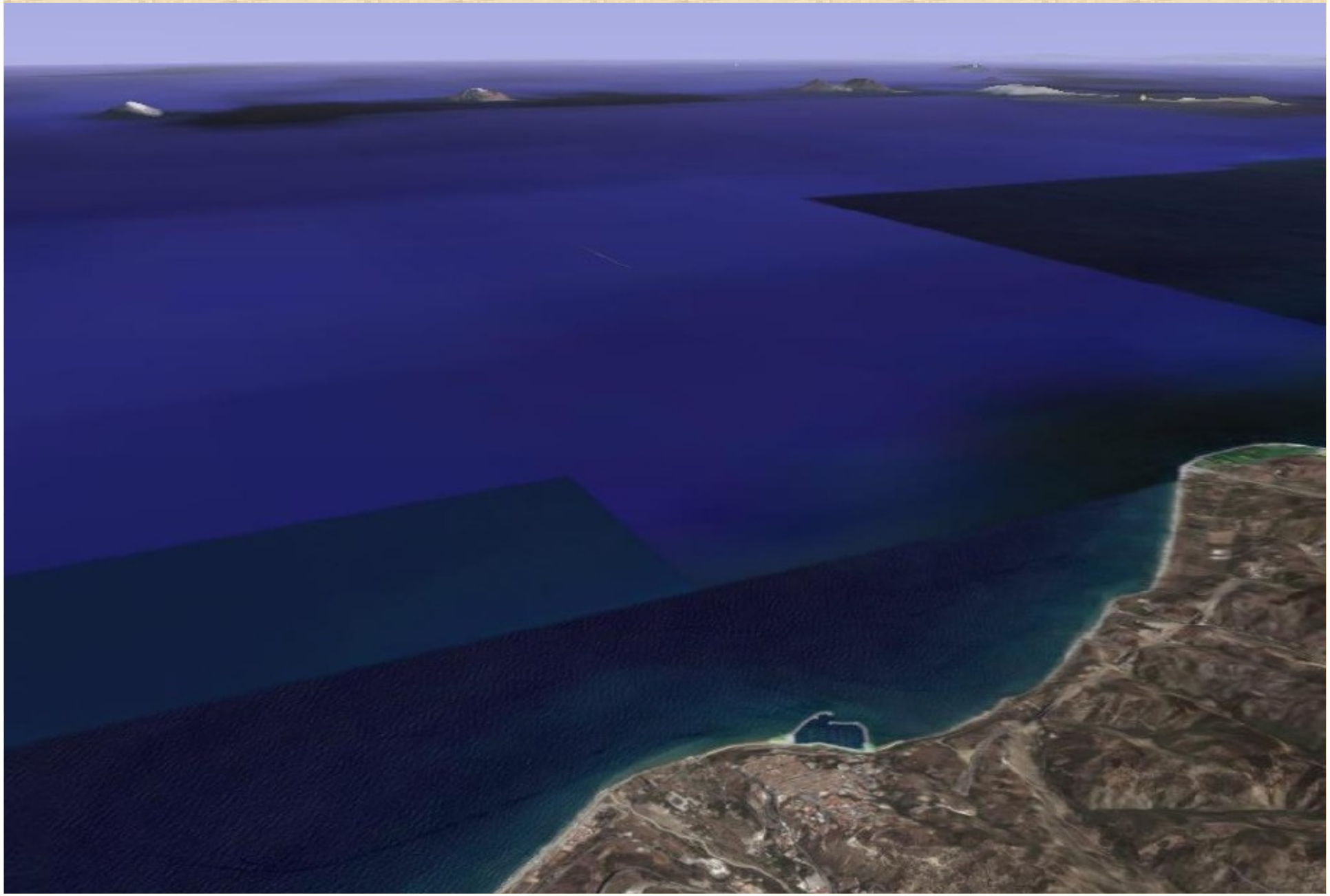
IL PIANO REGIONALE PER LA PORTUALITA' TURISTICA

IL PORTO TURISTICO

... il protocollo d'intesa tra la Fondazione Fiumara d'Arte, il Parco dei Nebrodi, gli Assessorati Regionali Territorio e Ambiente e Attività Produttive, ...



IL PORTO TURISTICO



Posti barca:
n° 750

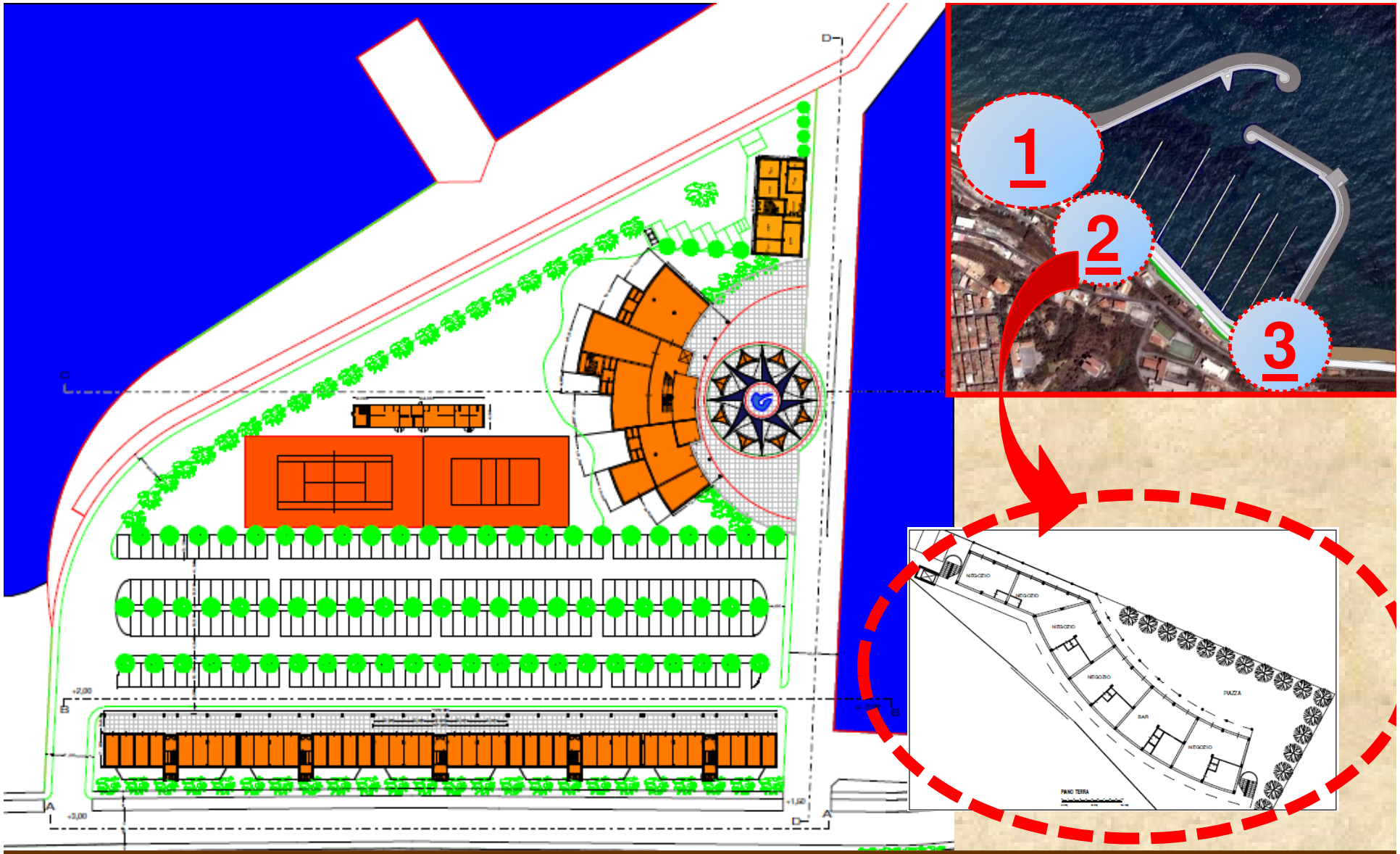
Superficie interessata:
mq 199.331

Costo complessivo:
63 milioni di euro;

Fonte di finanziamento:
capitali privati;

Durata della concessione:
50 anni;

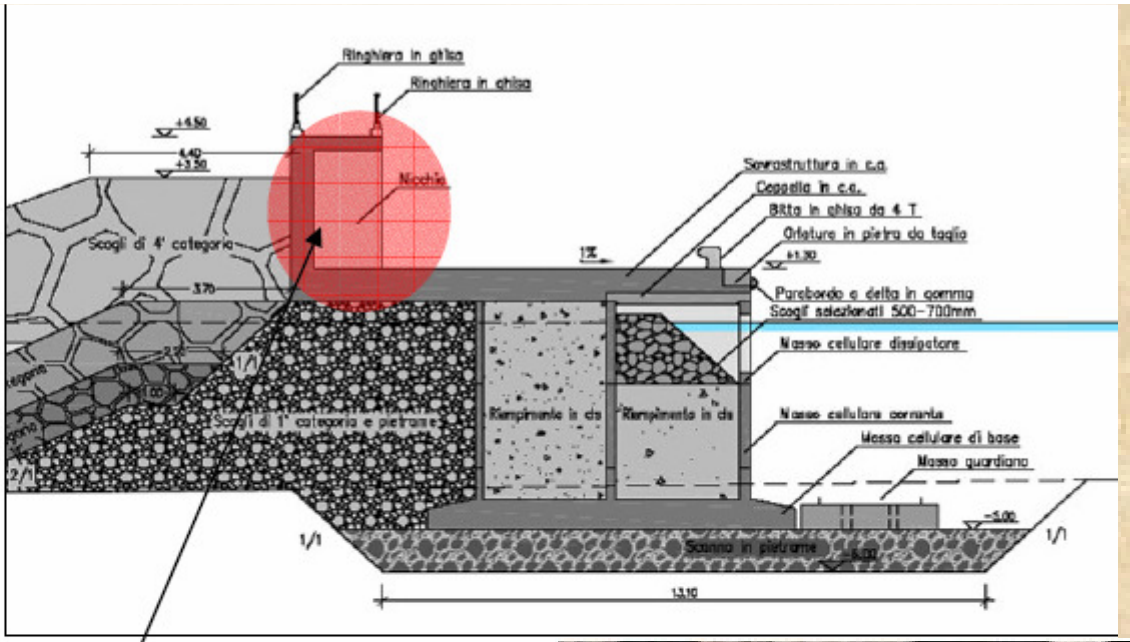
Edilizia di banchina / destinazione	Superficie coperta Mq	Numero piani f.t.	Volume Mc	Altezza max Ml
Club House – Ristorante - servizi portuali	850	2	5.950	9,00
Edilizia commerciale	1.160	2	12.180	7,50
Residence – minialloggi e parcheggi	1.535	2	11.512	7,50
Spogliatoio impianti sportivi	115	1	345	3,00
Autorità marittima	400	2	2.800	7,00
Officine - rimessaggio	650	1	4.875	7,5
Edicola d'attesa e biglietteria	18	1	54	3,00
Servizi igienici per dip. – H1	99	1	297	3,00
Servizi igienici per dip. – H2	176	1	528	3,00
Servizi igienici per dip. – H3	12	1	36	3,00
Parcheggi	6.700	-------	-------	-------
Verde attrezzato	4.400	-------	-------	-------



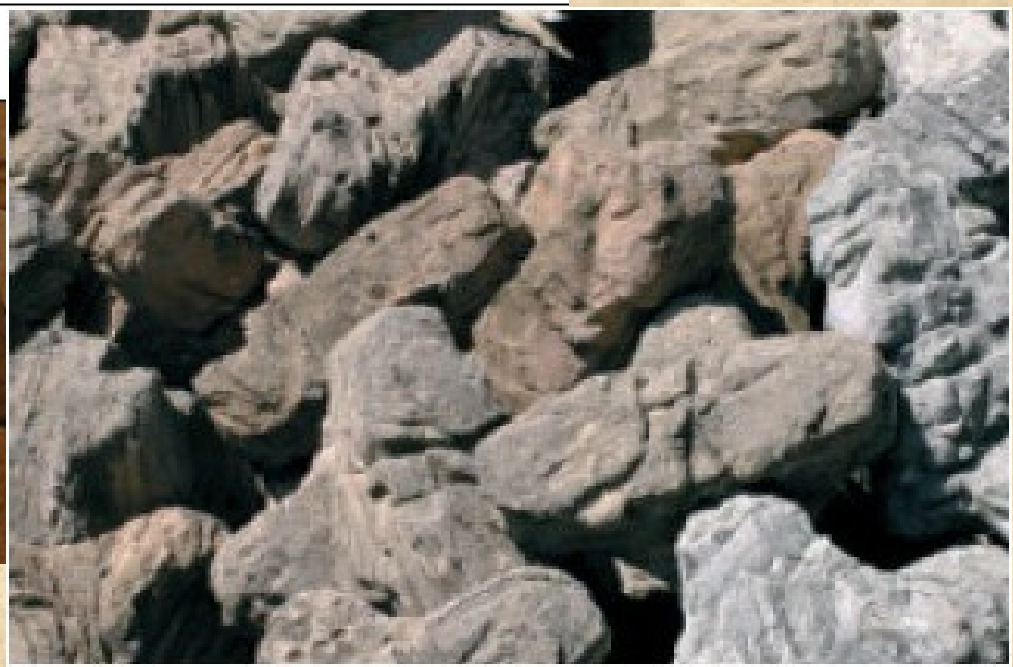
1) Alla radice del molo di sopraflutto è sistemata l'edilizia di banchina principale: **Club House – servizi portuali**

2) A ridosso della banchina di riva è collocato un corpo di edilizia residenziale e commerciale;

3) Alla radice del molo di sottoflutto è sistemato lo scalo di alaggio ed il capannone per le officine;



CALCARENITI E CALCIRUDITI DEI MONTI NEBRODI CHE NON VENGONO AGGREDITI DALL'ACQUA DI MARE SATURA DI CALCIO



Massi tipo "Ecopode™" della Sogreah

SERVIZI EROGABILI

Servizi PRINCIPALI	Locazione ormeggi
	Concessione posti barca
	Ricettività / Ristorazione
	Prestazione servizi a terra
	Alaggio e varo imbarcazioni
	Deposito invernale delle imbarcazioni sui piazzali
	Gestione del distributore di carburante
	Rimessaggio
	Servizi commerciali e vari
Servizi AGGIUNTIVI	Scuola di vela
	Sport nautici
	Manifestazioni e Gare sportive
	Servizi turistici
	Noleggio barche a vela e catamarani
	Altri servizi vari di noleggio, ecc.

COSTI ANNUI DI GESTIONE PREVISTI

Costi di personale	€	1.250.000,00
Costi per canone demaniale	€	300.000,00
Costi per servizi (utenze, manutenzioni ecc.)	€	1.582.800,00
Ammortamenti	€	1.650.000,00
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE	€	4.782.800,00
Oneri finanziari	€	400.000,00
Imposte sul reddito	€	1.586.575,16
SOMMANO	€	6.769.375,16

RICAVI ANNUI PREVISTI

UTILIZZO DI ORMEGGI ANNUALI

dimensione posto barca	numero natanti	tariffa annuale in €	Ricavi annuali in €
10,0x3,5	126	2.006,55	252.825,30
11,5x4,0	103	2.746,09	282.847,27
12,0x4,1	91	3.538,83	322.033,53
15,5x5,0	79	4.732,16	373.840,64
18,0x5,5	69	8.107,91	559.445,79
21,0x6,0	41	8.715,00	357.315,00
24,0x6,5	26	10.915,00	283.790,00
28,0x7,0	29	12.400,00	359.600,00
32,0x7,5	25	14.100,00	352.500,00
36,0x8,0	13	18.300,00	237.900,00
		Totale ricavi annui	**3.382.097,53**

UTILIZZO DI ORMEGGI GIORNALIERI

dimensione posto barca	numero posti	tariffa in €	Produzione annua	Ricavi annuali in €
12,0x4,1	41	100,00	60	246.000,00
15,5x5,0	36	120,00	60	259.200,00
18,0x5,5	31	150,00	60	279.000,00
21,0x6,0	18	200,00	60	216.000,00
24,0x6,5	10	250,00	60	150.000,00
28,0x7,0	12	400,00	60	288.000,00
32,0x7,5	10	600,00	60	360.000,00
36,0x8,0	5	1000,00	60	300.000,00
			Totale ricavi annui	**2.098.200,00**

RICAVI ANNUI PREVISTI

ALTRI SERVIZI COMMERCIALI	prodotto	un. misura/un. Tempo	prod. Max teorica	utilizzo	prod. Effettiva annua	prezzo unitario medio	valore produzione
	ricettività	n./settimana	4.212	80%	3.791	€ 70,00	€ 265.356,00
	Officina/rimessaggio	n. clienti/giorno	7.300	90%	6.570	€ 100,00	€ 657.000,00
	ristorante	n. clienti/giorno	91.250	70%	45.625	€ 30,00	€ 1.916.250,00
	bar - negozi	n. clienti/giorno	73.000	65%	36.500	€ 50,00	€ 2.372.500,00
	carburante	litri	7.300.000	95%	6.935.000	€ 0,08	€ 554.800,00
						Totale ricavi annui	**€ 5.736.422,00**

RIEPILOGO RICAVI ANNUI PREVISTI

Ricavi da ormeggi annuali	**€**	**3.382.097,53**
Ricavi da ormeggio giornalieri	**€**	**2.098.200,00**
Ricettività	**€**	**235.872,00**
Officina/rimessaggio	**€**	**657.000,00**
Ristorante	**€**	**1.916.250,00**
Bar – negozi	**€**	**2.372.500,00**
Carburante	**€**	**554.800,00**
SOMMANO	**€**	**11.216.719,53**

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

PROSPETTO ECONOMICO		
Valore della produzione	€	11.216.719,53
Costi della produzione	€	4.782.800,00
RISULTATO OPERATIVO LORDO	€	**6.433.919,53**
Oneri finanziari	€	550.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	**5.833.919,53**
Imposte sul reddito	€	1.941.693,44
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO	€	**3.942.226,09**

Relativamente alla sostenibilità finanziaria risulta:

•**Return on investment** (**ROI**, indice di redditività del capitale investito o ritorno degli investimenti) **ROI = 12,24 %** = *Reddito operativo lordo/Capitale investito x 100*

•**Return On common Equity** (**ROE**, indice di redditività del capitale proprio)

ROE = 7,50 % = *Reddito netto di esercizio/Capitale proprio x 100*

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

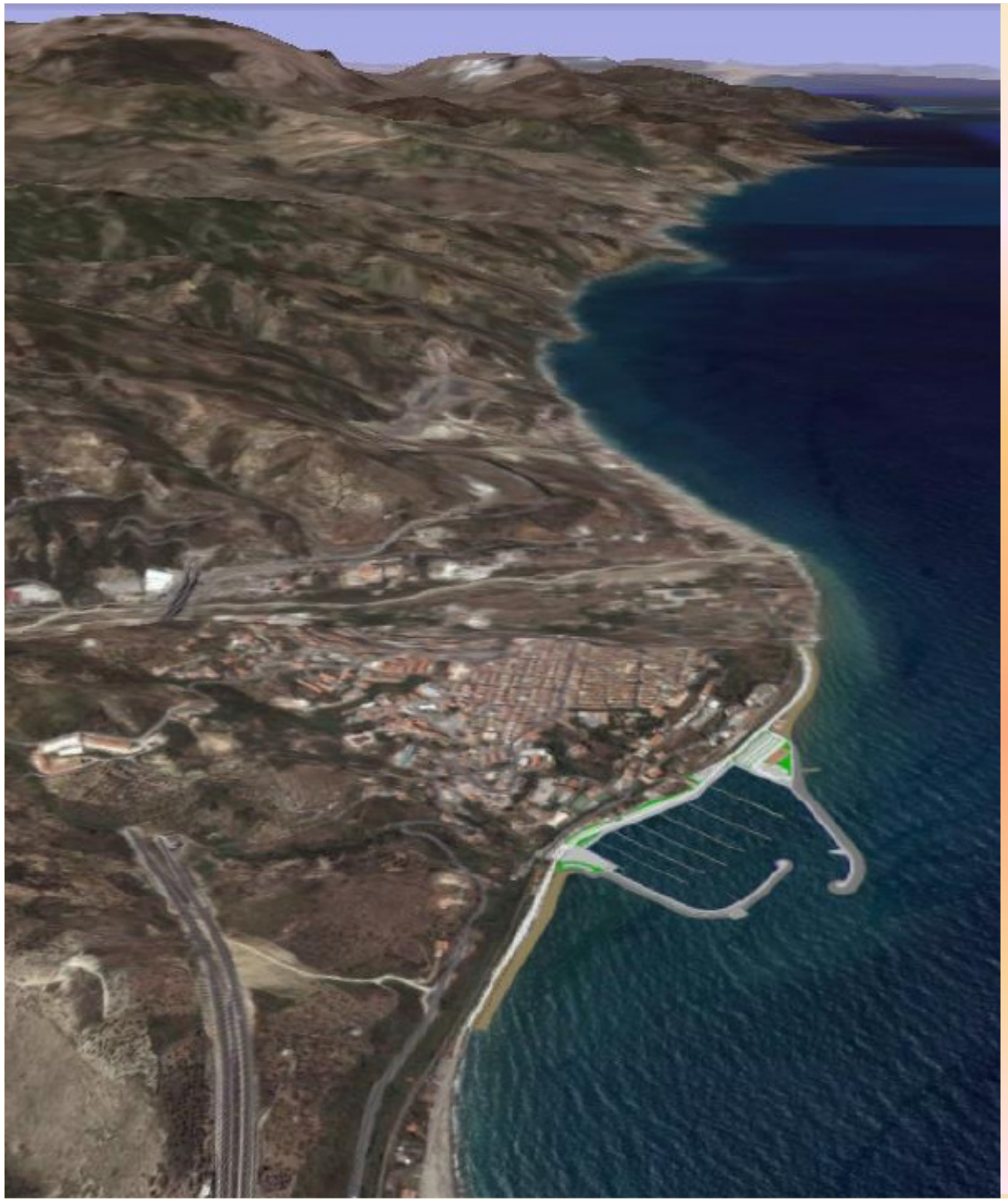
IL PROGETTO DEL PORTO TURISTICO
E' STATO AMMESSO ALL'UTILIZZO DEI FONDI JESSICA
- Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas -
- Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane **-**

GLI AIUTI FINANZIARI DEI FONDI JESSICA POSSONO ESSERE CONCESSI SOTTO FORMA DI AZIONI, PRESTITI A TASSO «0» E/O GARANZIE

L'iniziativa è realizzata dalla Commissione europea in collaborazione con la Banca europea per gli investimenti (BEI)
e la Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa (CEB)

il progetto del PORTO TURISTICO, per la quota esclusa dai fondi Jessica, e' stato ritenuto bancabile perche':

- **DOTATO DI UNA INTRINSECA CAPACITÀ DI GENERARE REDDITO ATTRAVERSO RICAVI DA UTENZA;**
- **CONSENTE L'INTEGRALE RECUPERO DEI COSTI DI INVESTIMENTO NELL'ARCO DELLA VITA DELLA CONCESSIONE;**



l'opera portuale e' realizzabile sia sotto il profilo giuridico che sotto il profilo tecnico

<u>IL PROGETTO:</u>

E' MUNITO DI TUTTE LE AUTORIZZAZONI PROPEDEUTICHE

sono state effettuate tutte le indagini geologiche, geognostiche, sismiche, archeologiche e tutte quelle specifiche per la realizzazione dell'opera;

l'opera e' conforme ai piani locali e regionali;

il progetto e' stato sottoposto positivamente a VALUTAZIONE AMBIENTALE strategica

INVESTIMENTI CONNESSI

Nell'ambito della medesima operazione viene prevista la realizzazione di un intervento di RIQUALIFICAZIONE in area adiacente il centro storico, per la realizzazione di un parcheggio, la sistemazione della viabilità di accesso e la realizzazione del collegamento del parcheggio con la zona portuale tramite FUNICOLARE monofune.

Con tale intervento si prevede il trasferimento di un'area del patrimonio del Comune per la realizzazione di oltre 6.000 metri cubi di edilizia residenziale/turistica ubicata a ridosso del Porto

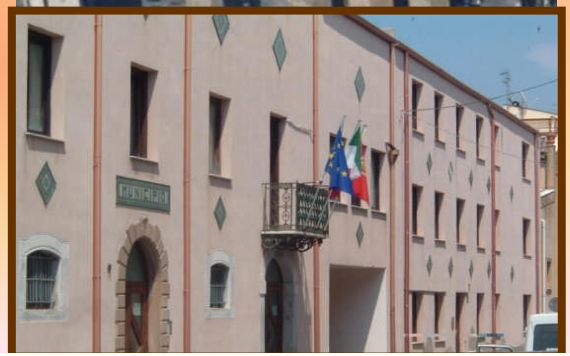
Il costo di tale intervento è stimato in € 3.500.000,00

INVESTIMENTI CONNESSI

Nell'ambito della medesima operazione viene prevista la realizzazione di un intervento di RIFUNZIONALIZZAZIONE di un complesso edilizio con ampi spazi esterni.

Superficie coperta: mq 1.000
Superficie scoperta: mq 2.000

Con tale intervento si prevede la concessione dei Palazzi, oggi adibiti ad Uffici comunali, per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva
-ALBERGO-



Il costo di tale intervento è stimato in
€ 5.500.000,00

ubicata in posizione panoramica che domina il Porto

I TEMPI PREVISTI PER METTERE A REDDITO GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

	APPROVAZIONI	LAVORI	AVVIO DELLA GESTIONE
PORTO TURISTICO	12 mesi	30 mesi	2 mesi
ALBERGO	3 mesi	12 mesi	2 mesi
FUNICOLARE / PARCHEGGIO/ RESIDENZE	6 mesi	12 mesi	2 mesi