



Area EX Sir di Lamezia Terme

EXECUTIVE SUMMARY – Maggio 2014

LAMEZIA EUROPA S.p.A



Premesse

Lameziaeuropa S.p.A.

LameziaEuropa S.p.A.

Presentazione Società



La società Lameziaeuropa spa, anche in qualità di Agenzia dello Sviluppo Locale ai sensi della recente Legge Regionale n° 42 del 2 Agosto 2013, sta lavorando da alcuni anni per la promozione a livello nazionale ed internazionale del progetto “**Waterfront Lameziaeuropa**” intervento di rigenerazione urbana finalizzato allo sviluppo del territorio.

Lameziaeuropa è una Spa a maggioranza prevalentemente pubblica, con un capitale sociale di 3,5 milioni di euro interamente versato, una compagine societaria costituita da 26 Soci tutti Soggetti Promotori del Patto Territoriale Lametino ed i cui azionisti di riferimento sono il Comune di Lamezia Terme, la Regione Calabria attraverso Fincalabra spa, Invitalia spa, la Camera di Commercio di Catanzaro e la Provincia di Catanzaro detentori del 97% delle azioni.

La società Lameziaeuropa spa è stata costituita nel 1997 per promuovere, attraverso l’attivazione di risorse private e finanziamenti regionali, nazionali e comunitari ed una mirata politica di marketing territoriale, la valorizzazione produttiva delle aree dismesse ex Sir di Lamezia Terme (420 ettari) mediante la localizzazione sull’area di nuove iniziative da parte di PMI locali e calabresi e gruppi imprenditoriali nazionali ed internazionali, nonché il rilancio e lo sviluppo economico e sociale di Lamezia Terme e del suo comprensorio.

Waterfront Lameziaeuropa

Un progetto integrato strategico per lo sviluppo turistico della Calabria



Il progetto WATERFRONT LAMEZIAEUROPA è una opportunità di investimento per gruppi imprenditoriali italiani o internazionali e fondi sovrani che intendono investire in Italia ed in particolare in Calabria e nel Mediterraneo finalizzata alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di una parte dell'area industriale di Lamezia Terme: **l'area greenfield del Waterfront con una estensione di 2 milioni di mq ed un'area fronte mare di 3 km, situata a 5 minuti dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, immediatamente disponibile con costi zero per la bonifica, e con rilascio delle autorizzazioni amministrative entro 180 giorni dalla presentazione del progetto d'investimento**, su cui gli Stakeholders del territorio stanno operando in maniera condivisa da alcuni anni per un possibile utilizzo in ambito turistico, dei parchi tematici o legati al divertimento e per l'attrazione di grandi eventi.

Si ritiene infatti perseguibile per il futuro attraverso la definizione di un progetto modulare costituito da più attrattori turistici (marina attrezzata ed integrazione funzionale con le Isole Eolie, campo da golf e circuito regionale, strutture ricettive, stabilimenti balneari e sistema delle spiagge, villaggio turistico, residenze, parco acquatico, polo ristorativo e del divertimento, tempo libero, sport e benessere, polo grandi eventi per attività fieristiche, congressuali, musicali, polo commerciale) ed in coerenza con le politiche di sviluppo settoriali regionali e governative, l'obiettivo strategico di contribuire a far diventare la Calabria una destinazione turistica a livello nazionale ed internazionale dove poter ospitare, in considerazione delle favorevoli condizioni climatiche, flussi turistici di considerevoli dimensioni per almeno nove mesi all'anno.

Waterfront Lameziaeuropa

Un progetto integrato strategico per lo sviluppo turistico della Calabria



Queste iniziative e strutture dovranno essere realizzate valorizzando il patrimonio naturalistico esistente e nel massimo rispetto degli standard urbanistici esistenti e nell'ottica della eco sostenibilità che ormai da anni caratterizza l'offerta turistica a livello mondiale.

In particolare si opererà nella realizzazione dell'intervento nella logica degli "Ecoquartieri" volta al raggiungimento di una migliore qualità della vita in cui sono favorite le relazioni sociali e di una qualità più elevata dell'abitare basata sui principi della sostenibilità, della valorizzazione del patrimonio paesaggistico, dell'ottimizzazione dell'uso delle risorse naturali, della selezione dei materiali di costruzione, dell'efficienza energetica ed utilizzo di energia pulita, della mobilità sostenibile, della certificazione energetica, ambientale e sismica delle strutture realizzate e dell'area interessata dall'intervento.

La presenza a 5 minuti dal sito dell'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, della stazione ferroviaria di Sant'Eufemia Lamezia e della rete autostradale SA/RC e la immediata disponibilità di aree circa 200 ettari fronte mare, completamente libere, di proprietà pubblica ad un costo fortemente competitivo, oltreché la possibilità di raggiungere in poco tempo in Calabria località di montagna, aree ricche di interesse storico e culturale e di poter contare su bellezze paesaggistiche esistenti, su una enogastronomia di qualità e tipicamente mediterranea e su un patrimonio artistico e fatto di tradizioni popolari e religiose, rappresentano un mix di elementi che permettono di costruire un progetto per le vacanze, lo sport, il benessere ed il divertimento da poter offrire a variegati target di domanda turistica a livello internazionale.

Waterfront Lameziaeuropa

Un progetto integrato strategico per lo sviluppo turistico della Calabria



La realizzazione di una destinazione turistica a livello internazionale a Lamezia su un'area immediatamente disponibile di circa 200 ettari di proprietà della Lameziaeuropa spa permetterebbe in particolare: di avviare concretamente un piano di recupero funzionale e coerente con le vocazioni territoriali di un'area attualmente degradata e non utilizzata, di un fronte mare di circa 2,5 km ad oggi non fruibile, di una pineta litoranea di estremo pregio ambientale in stato di abbandono; di valorizzare un'area, quale quella della Piana ricca di attività agricole e florovivaistiche che ben si integrano con il progetto previsto; di rendere produttivo l'utilizzo della struttura del Centro Agroalimentare di proprietà della Regione Calabria e dei suoi spazi per servizi, congressi, foresteria; di accrescere il ruolo dell'aeroporto internazionale di Lamezia Terme quale Hub turistico della Calabria; di qualificare e riposizionare l'offerta turistica della Regione Calabria attraverso la creazione di nuovi Attrattori Internazionali che valorizzano il suo Sistema Turistico Regionale.

A seguito di Eire 2013 Lameziaeuropa spa ha avviato un rapporto di collaborazione con Progetto Turismo S.r.l., società organizzatrice dell'area tematica turismo di Eire, per la rivisitazione del proprio Masterplan di sviluppo dell'area, sulla base dello studio di fattibilità già predisposto da Italia Turismo, e per la ricerca di potenziali investitori sul mercato nazionale ed internazionale anche sulla scorta delle indicazioni pervenute dagli operatori e dai potenziali investitori contattati nel corso di Eire 2013.

Per dare continuità alla esperienza di Eire 2013 e cercare di concretizzare in maniera positiva il lavoro in itinere Lameziaeuropa spa ha richiesto nel settembre 2013 alla Regione Calabria di far rientrare il progetto "Waterfront Lameziaeuropa" nella strategia di sviluppo regionale in fase di definizione e legata alla nuova programmazione comunitaria 2014 – 2020.

Waterfront Lameziaeuropa

Un progetto integrato strategico per lo sviluppo turistico della Calabria



In tale contesto ha proposto la realizzazione del Progetto Integrato di Sviluppo Regionale “Destinazione Calabria” da definire in coerenza e stretto rapporto con il progetto promosso dal Governo Nazionale “Destinazione Italia” mirato all’attrazione di nuovi investimenti esteri in Italia. “Destinazione Calabria” deve essere mirato alla attrazione in Calabria di nuovi e qualificati investimenti a livello nazionale ed internazionale da parte di gruppi imprenditoriali turistici interessati a localizzarsi sul territorio regionale per sviluppare iniziative di standard internazionale anche in partnership con operatori del settore calabresi mediante il riutilizzo e la valorizzazione a fini turistici di patrimonio immobiliare di proprietà pubblica attualmente inutilizzato o in fase di dismissione ovvero oggetto di politiche pubbliche di rilancio a fini produttivi quali aree industriali dismesse come quella di Lamezia Terme.

L’obiettivo è di selezionare alcuni di questi siti, in particolare quelli che concretamente da subito possono essere destinati a tale scopo ed inserirli in un circuito coordinato da immettere sul mercato turistico internazionale per qualificare la Destinazione Calabria ed aprirla a nuove opportunità di destagionalizzazione legate a segmenti specifici della domanda quali il turismo giovanile e scolastico, della terza età, religioso.

Lameziaeuropa spa ritiene la realizzazione di questo progetto coerente con il PROTOCOLLO D’INTESA per lo sviluppo integrato dell’area industriale di Lamezia Terme sottoscritto a Roma il 21 dicembre 2011 presso gli Uffici della Presidenza del Consiglio dei Ministri e con una nuova e necessaria strategia di utilizzo dei fondi comunitari 2014 – 2020 da mettere in campo in Calabria facendo tesoro dell’esperienza del passato, in quanto permette di concentrare le risorse su specifici progetti strategici di sviluppo che possono attrarre nuovi investimenti e rendere più competitivo il territorio regionale, individuare delle priorità di azione, puntare sulla valorizzazione delle vocazioni e degli asset patrimoniali territoriali pubblici ad oggi non utilizzati, definire una governance che mette in rete istituzioni pubbliche e soggetti privati.

Waterfront Lameziaeuropa

Un progetto integrato strategico per lo sviluppo turistico della Calabria



Il Dirigente

Tullio Rispoli

Il Presidente

Marcello Gaglioti



Introduzione

Area Ex-SIR

Area Ex SIR

Introduzione



Lamezia Europa S.p.A., con delibera del CdA del 18 Luglio 2013, ha incaricata la società Progetto Turismo S.r.l. di valutare nuovi possibili scenari inerenti la fattibilità urbanistica, commerciale, operativa ed economico-finanziaria del polo turistico su aree di proprietà ex SIR di circa 200 ettari fronte mare presso il comune di Lamezia Terme.

In particolare, Lamezia Europa S.p.A., stante le note ed evidenti mutate condizioni generali del mercato turistico ed immobiliare concretizzatesi in questi ultimi anni, intendeva in primo luogo valutare se le potenzialità economiche, di mercato ed il posizionamento competitivo del progetto, emerse dalla precedente analisi effettuata dal socio Italia Turismo S.p.A. fossero ancora attuali.

In secondo luogo, presumendo che ciò fosse, intendeva valutare un nuovo MASTER PLAN che valorizzasse nel tempo la vasta area oggetto del potenziale intervento, anche in funzione del proprio ruolo di promotore di idee ed azioni sul territorio.

Sulla base di tali premesse e considerate anche altre ipotesi avanzate da terze parti in passato in merito alla destinazione turistica dell'area, o di parte di essa, è stato avviato un nuovo studio di fattibilità, disponibile presso la sede di Lameziaeuropa S.p.A., e che ha prodotto una prima ipotesi progettuale sintetizzata nel presente documento.

Area Ex SIR

Le linee guida progettuali



Il nuovo ambito di sviluppo è caratterizzato da 5 PRINCIPI PROGETTUALI di base:

- **PLURALITA'** – l'area oggetto dello sviluppo è di quasi 200 ettari, un'area estremamente vasta che per essere valorizzata deve prevedere ambiti diversi con molteplici funzioni d'uso; la logica impone di passare da una proposta MONOTARGET/ MONOPRODOTTO, che caratterizzava l'ipotesi Italia Turismo, ad una MULTITARGET/MULTIPRODOTTO;
- **FLESSIBILITA'** - la particolare situazione determinatasi in questi ultimi 10 anni impone un approccio estremamente flessibile, sia nelle scelte di fondo che nello sviluppo successivo; ciò implica una attenta progettazione “scalare” e “proattiva” destinata ad essere comunque costantemente in divenire;
- **AUTONOMIA FUNZIONALE** – gli ambiti diversi con molteplici funzioni d'uso, devono essere compatibili e sinergicamente idonei fra loro, ma al contempo realizzabili anche singolarmente, onde evitare che lo sviluppo di una determinata zona dipenda forzatamente da quella precedente; ciononostante la somma di tutte le funzioni che potranno trovare posto nell'area non dovranno essere in contrasto tra loro ma, al contrario, trarre beneficio una dall'altra; il valore del complesso al termine dello sviluppo sarà quindi superiore alla somma dei singoli comparti in quanto ogni ambito potrà beneficiare di un incremento di valore dalla presenza degli altri ambiti;
- **SCALABILITA'** – è impensabile prevedere oggi se ogni singola funzione o ambito avrà il successo che si merita, oppure se stenterà a decollare; mantenere la possibilità di incrementare o ridurre tali funzioni sarà essenziale;
- **INDIPENDENZA REALIZZATIVA** – ogni singolo ambito (ovviamente nei limiti dimensionali e funzionali che lo dovranno contraddistinguere) dovrà essere autonomo ed indipendente dagli altri ambiti; pur dando per scontato che nell'ambito di un processo logico di sviluppo di un prodotto multi-target esista un “percorso ottimale”, ovvero, un succedersi di realizzazioni che valorizzino al massimo ogni singolo comparto. E' estremamente utile impostare gli ambiti del progetto in modo che non ci siano vincoli insuperabili all'esecuzione di un ambito prima dell'altro o viceversa.

Area Ex SIR

Sviluppare Sinergie

Per centrare gli obiettivi proposti sarà necessario:

Attivare Sinergie

Ovvero operare NEL «sistema» locale.

Fondamentale svilupparne anche tra le varie funzioni del complesso ed il sistema locale attraverso relazioni

- Sociali con il resto del territorio
- Turistiche fra i vari attrattori
- Funzionali fra i vari futuri gestori dei singoli comparti

Gestire la Governance

Ovvero mantenere il timone con una cabina di Regia.

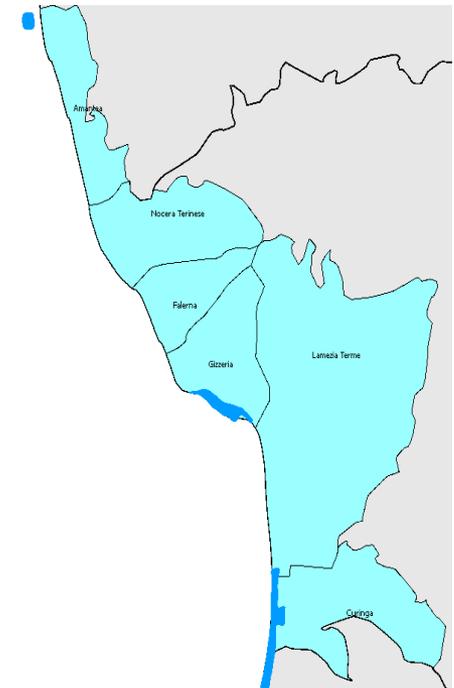
- Sarebbe importante trovare un Operatore di riferimento che detti le regole,.....
- Le spiagge come fulcro del sistema



Area Ex SIR

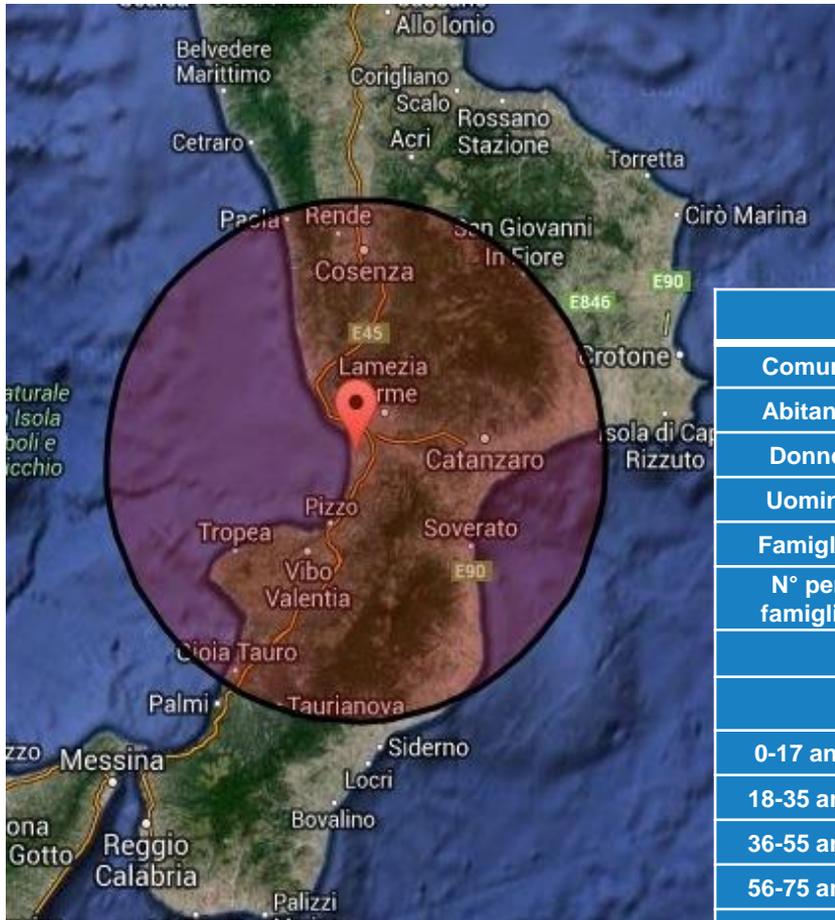
L'Area di Intervento: Delimitazione Geografica

Comuni dell'area (6)	Amantea, Curinga, Falerna, Gizzeria, Lamezia Terme, Nocera Terinese
Porte di accesso (2)	Lamezia Terme, Cosenza
Dati essenziali	Popolazione (Gen. 2010) 104.816
	Superficie kmq 346,35
	SIC Terra Superficie kmq 4,67
	SIC Mare Superficie kmq 3,05



Area Ex SIR

Bacino di Utenza LOCALE



Generali	
Comuni	211
Abitanti	896.451
Donne	460.437
Uomini	436.014
Famiglie	352.533
N° per famiglia	2,51
Fascia di Età	
0-17 anni	154.365
18-35 anni	212.890
36-55 anni	260.884
56-75 anni	187.192
Oltre 76 anni	81.120

- Considerando l'intero bacino di utenza entro i 60 minuti di percorrenza, l'area di intervento potrebbe attirare una popolazione residente di oltre 890 mila abitanti, che coinvolge 211 comuni.
- Si tratta di una fascia di popolazione molto attiva con età media compresa tra i 18-55 anni, equamente distribuita tra uomini e donne.
- Proprio l'incidenza degli under 35 sul totale della popolazione residente, rappresenta un potenziale da non sottovalutare nel determinare la tipologia di prodotto e offerta da proporre.

Area Ex SIR

Bacino di Utente TURISTICO



- La presenza dell'aeroporto internazionale di LAMEZIA TERME nelle immediate vicinanze e la prossimità alle grandi linee di comunicazione stradale con la realizzazione prevista del nuovo svincolo autostradale, permette con ragionevole certezza di poter accedere ai mercati di tutta Europa.
- Ovviamente anche tutta l'Italia è potenzialmente interessata da un intervento di questa portata.
- In particolare si pensa a:
 - Scandinavia**
 - Area CIS e Est Europa**
 - United Kingdom**
 - Mittle Europa**

Nuovo Masterplan

Marina di Lamezia

Il Nuovo Masterplan

Soluzioni progettuali



In seguito all'analisi del contesto ecco la miglior soluzione progettuale proposta da PROGETTO TURISMO SRL per la destinazione

MARINA DI LAMEZIA

Le ipotesi che sottintendono alle scelte progettuali identificate sono molteplici ma tre sono quelle fondamentali che sono alla base di ogni soluzione adottata:

- SOTTOSTARE AI CRITERI DELLA SOSTENIBILITA', OVVERO: ECONOMICO, SOCIALE ED AMBIENTALE
- REALIZZARE UN POLO TURISTICO CHE SIA ANCHE PUNTO DI RIFERIMENTO PER LA COMUNITA' LOCALE
- CREARE VALORE NEL TEMPO CON UN PROGETTO CHE DIVENTI ESEMPIO DI SUCCESSO PER TUTTA LA REGIONE

Il Nuovo Masterplan

Un progetto sostenibile



Nella pratica adottare i principi della SOSTENIBILITA' significherà, ad esempio, perseguire lungo tutta la filiera realizzativa due concept fondamentali al fine di garantire la sostenibilità sociale ed ambientale dell'intervento

- da un lato quello dell'eco-quartiere (nel sito, ad esempio, sono già presenti ambiti destinati all'utilizzo di energie rinnovabili) per dotarlo di Certificazione Energetica Urbana;
- dall'altro quello di smart-city, affinché l'ambito urbano di progetto non abbia semplicemente una funzione vacanziera, ma sia una vera «comunità» residenziale ed operativa in cui (anche grazie alle opportunità che le ICT offrono) i nuovi residenti possano aumentare la prosperità e la competitività locale.

In definitiva, il nuovo Masterplan va interpretato sostanzialmente come «rigenerazione urbana», ovvero come **recupero della precedente funzione di area industriale in un'elegante zona lavorativa, residenziale e dello svago**, totalmente ecocompatibile, capace di riposizionare (o meglio generare) l'offerta turistica su base provinciale e regionale e di offrire nuove opportunità di lavoro alla comunità locale.

Tali principi, integrati dalla condivisione delle scelte progettuali fino alla definizione delle regole morfologiche ed architettoniche, dovranno caratterizzare l'intervento in piena sintonia con la storia e la realtà del territorio locale.

Il Nuovo Masterplan

Le tipologie di offerta



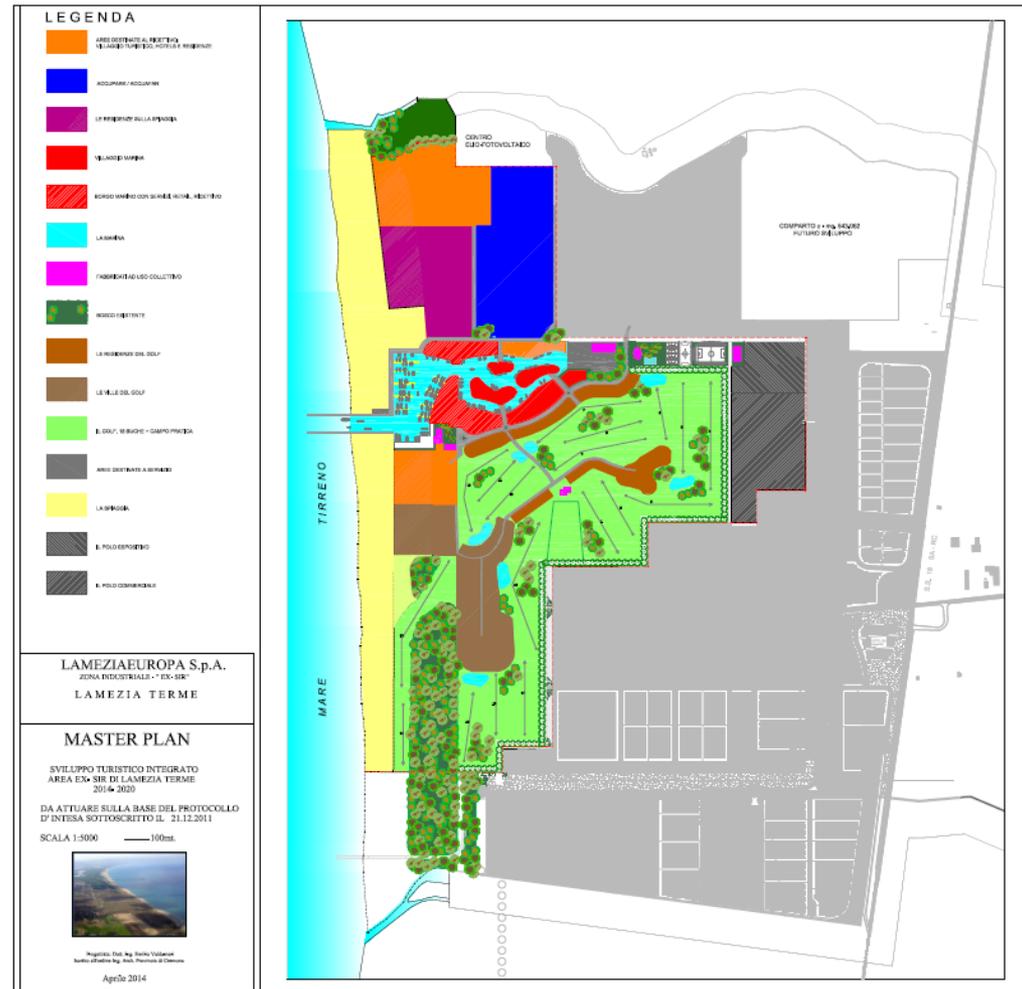
L'inserimento di elementi di unicità ed elevato respiro, in grado di costituire un vero e proprio **landmark per il progetto**, aumenteranno considerevolmente la notorietà del polo di Lamezia, attirando clientela anche da zone normalmente esterne al naturale ambito di riferimento, come ad esempio parte della costa adriatica. Vista l'eterogeneità del progetto e le numerose funzioni che convivono in esso, risulta evidente la necessità di valutare le diverse tipologie di offerta già esistenti nel territorio.

Le principali aree tematiche di cui sarà composta l'area di Lamezia Terme sono le seguenti:

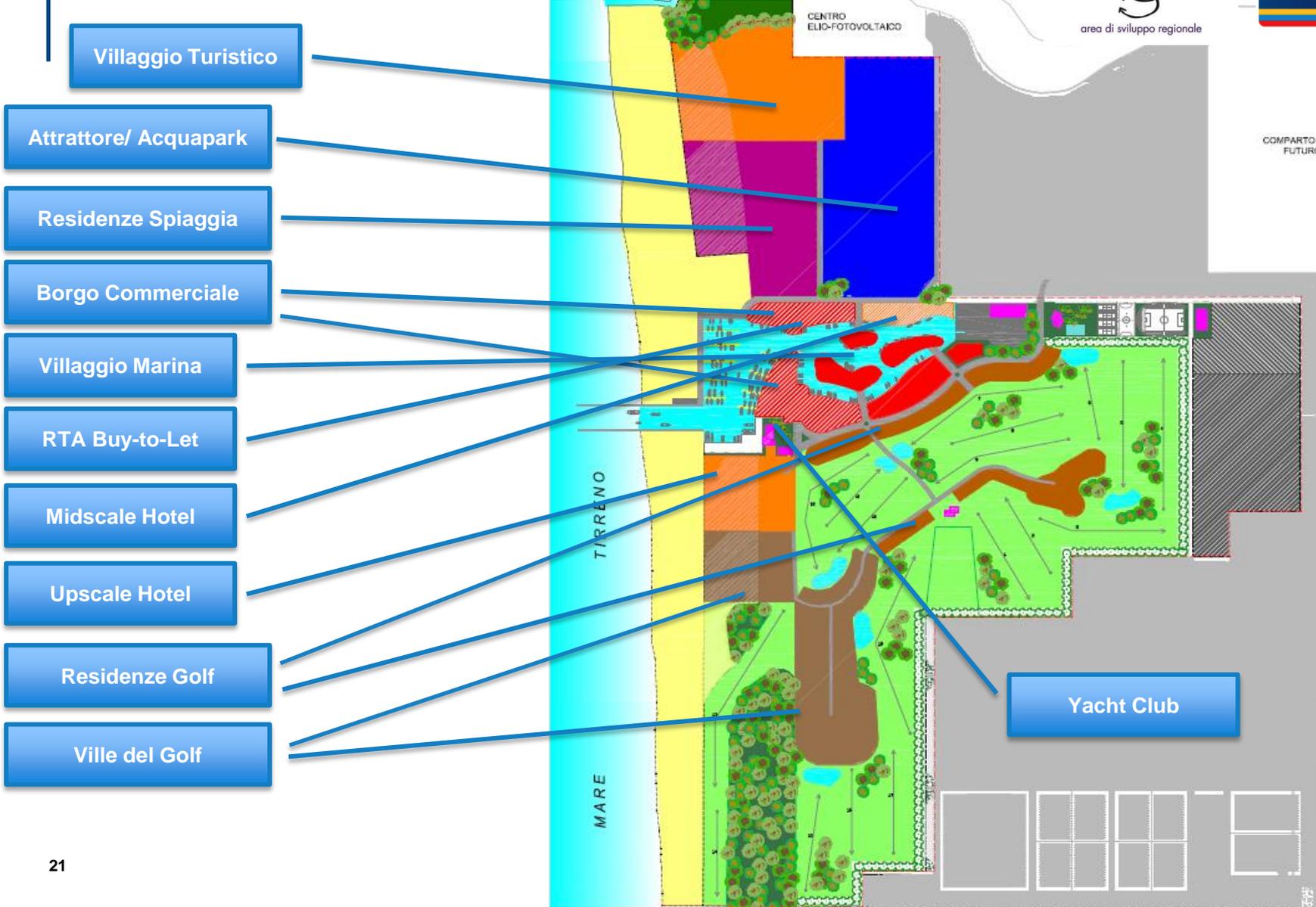
Polo Commerciale
Marina
Polo Ristorativo
Stabilimenti Balneari/ Sistema delle Spiagge
Attività serale/ Discoteca
Attività Termale/ Benessere
Polo Grandi Eventi (fieristico, congressuale, musica)
Ricettività
Parco Acquatico
Polo Sportivo

Il Nuovo Masterplan

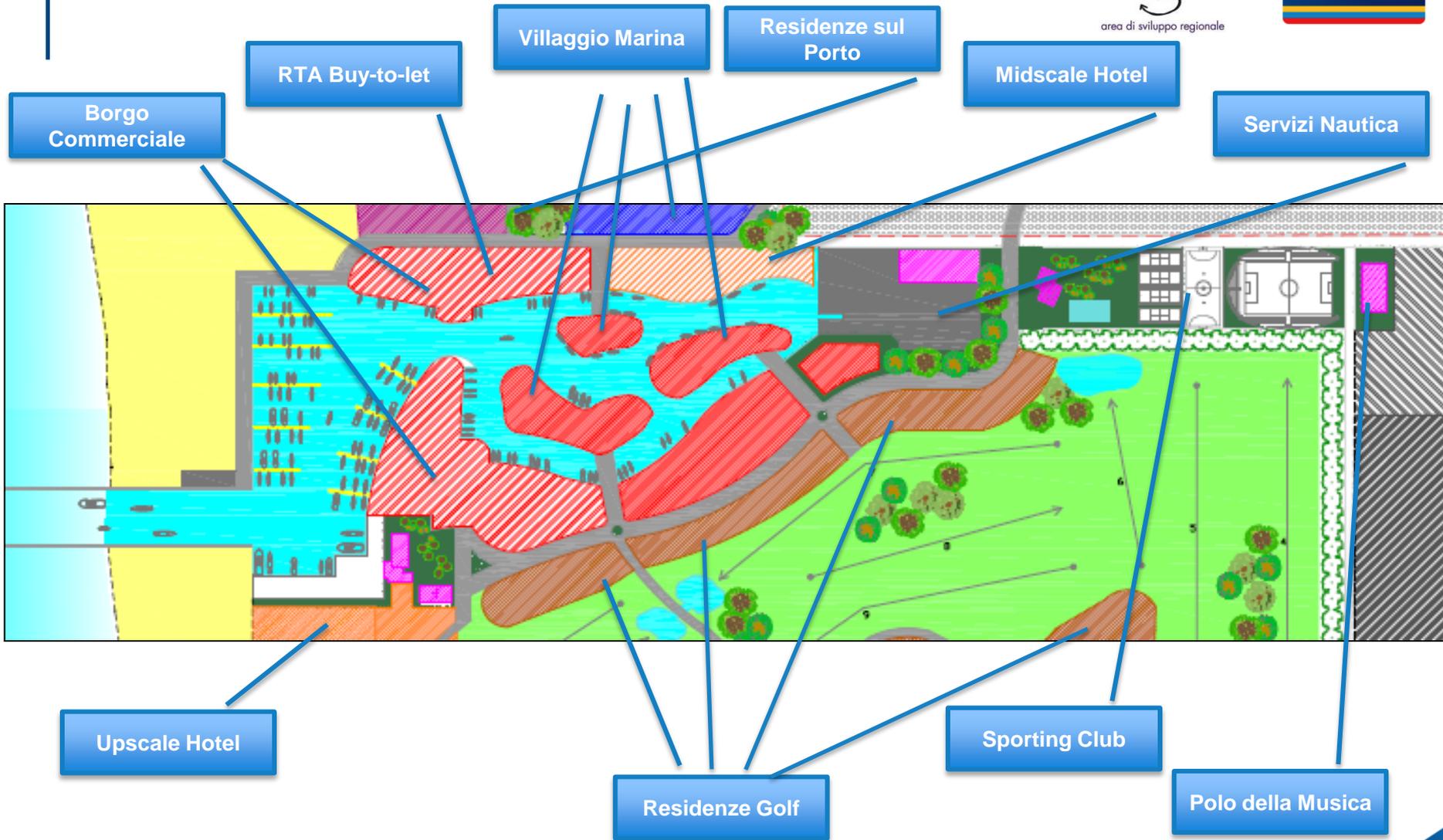
In seguito alla presentazione agli operatori professionali del Masterplan predisposto da **PROGETTO TURISMO SRL**, sono già state ricevute svariate manifestazioni di interesse da parte di alcuni di loro interessati allo sviluppo del Campo da Golf, del Porto turistico, del Parco Acquatico e delle varie attività ricettive.



Il Nuovo Masterplan



Il Nuovo Masterplan



Il Nuovo Masterplan

Ipotesi distribuzione destinazioni d'uso: sintesi per tipologia

DESTINAZIONE		Area Interessata	Superfici di progetto	Incidenza su totale	Incidenza su comparto	N. Unità/Posti barca media progetto
RESIDENZIALE		365.317	132.850	49,5%	69,4%	
	Ville singole o bifamigliari		13.500	5,0%	7,1%	80
	A schiera o in condominio		112.350	41,9%	58,7%	1.498
	Edilizia sociale 5% del residenziale		7.000	2,6%	3,7%	93
COMMERCIALE		10.000	7.000	2,6%	3,7%	
RICETTIVO		144.549	37.000	13,8%	19,3%	
SERVIZI VARI		4.634	3.000	1,1%	1,6%	
Golf		631.493	1.000	0,4%	0,5%	
Sporting & Football club		30.000	1.500	0,6%	0,8%	
Marina village (porto turistico CON Yacht Club)		17.500	6.125	2,3%	3,2%	
Parco acquatico ludico		195.000	TBD	TBD	TBD	
Cantiere Nautico e porto a secco		15.000	3.000	1,1%	1,6%	
Marina (porto turistico)	In area demaniale Mq. 40.000	90.000				900
Pineta/ verde pubblico		162.400				
Strade e parcheggi		109.500				
TOTALE POLO TURISTICO		1.775.393	191.475	71,45	100,0%	
Polo della musica ed auditorium		5.000	2.000	0,7%	2,6%	
Polo fieristico Regionale		55.000	22.000	8,2%	28,6%	
Centro commerciale ed ipermercato		132.000	52.8000	19,7%	68,8%	
TOTALE POLO FIERISTICO/COMMERCIALE		192.000	76.800	28,6%	100,0%	
TOTALI		1.967.393	268.275	100%		1.671

Il Nuovo Masterplan

Ipotesi distribuzione destinazioni d'uso: sintesi per tipologia

Business plan reatto alla Soluzione con volumetria massima (sup occupata)		Data	Marina di Lamezia															1200	12		
		In %																			
Destinazione d'uso		Zona	Comparto	Dimensioni di massima	Area interessata	Indice di Fabbricazione	SLP di progetto		Numero unità			Numero Piani di media	Dimensione media			Altezza Max.	Altezza Media	Rapp. SLP/SC	Superficie edificata	Percentuale area coperta	Dimensione lotto medio
POLO TURISTICO				ML	MQ.	MQ.		MQ.		Max	MED	Min	Min MED Max								
GOLF																					
Ville singole o bifamigliari	A	E	200x550 circa	110.000	0,10	11.000	Residenze	11.000	90	70	50	1,5	122	157	220	7,00		0,67	7.333	6,7%	1.414
(nb: 10% dell'area per distribuzione interna)	B	E	100x200 circa	20.000	0,10	2.500	Residenze Verde	2.500	12	10	8	1,5	208	250	313	7,00		0,67	1.667	8,3%	1.800
Pineta esistente/Verde pubbl.	E	E		120.000																	
Strade e parcheggi	E	E	800x10 + 2000	17.000																	
Sporting club con parcheggi di pertinenza	E	E	90x340 circa	30.000	0,05	1.500	Servizi	1.500				1,5				7,00		0,67	1.000	3,3%	
Golf	E	E		218.000																	
Totale Comparto - verifica - (530000-15000 lotto ceduto)		515.000	E	515.000																	
Beach Hotel Up-Scale	C	A	100x250 circa	24.000	0,33	8.000	Ricettivo	8.000	120	105	90	3,5	67	76	89	16,00		0,29	2.286	9,5%	Up-Scale HOTEL
Residenze a schiera o in cond.	D	A	50x200 circa	10.000	0,50	5.000	Residenze	5.000				2,5	60	75	90	10,00		0,40	2.000	20,0%	
Residenze a schiera o in cond.	E	A	50x300 circa	12.500	0,50	6.250	Residenze	6.250				2,5	10,00			10,00		0,40	2.500	20,0%	
Residenze a schiera o in cond.	F	A	50x250 circa	13.000	0,50	6.500	Residenze	6.500				2,5	10,00			10,00		0,40	2.600	20,0%	
Residenze a schiera o in cond.	G	A	50x200 circa	14.000	0,50	7.000	Residenze	7.000				2,5	10,00			10,00		0,40	2.800	20,0%	
Residenze a schiera o in cond.	H	A	35x300 circa	20.000	0,50	10.000	Residenze	10.000				2,5	10,00			10,00		0,40	4.000	20,0%	
Totale				93.500																	
MARINA																					
Residenze, commerciale, servizi per la collettività	I	A		33.000	0,70	23.100	Residenze Commerciale	17.100				2,75				10,00		0,36	8.400	25,5%	
Yacht club e servizi portuali				17.500	0,35	6.125	Servizi	1.000				2,75				10,00		0,36	2.227	12,7%	
Residenze a schiera o in cond.	L	A	80x250 circa	19.000	0,60	11.400	Residenze	5.800				2,33				10,00		0,43	4.893	25,8%	
Residenze a schiera o in cond.	M	A		21.000	0,60	12.600	Residenze SOCIALI	5.600				2,33				10,00		0,43	5.408	25,8%	
Residenza, ricettivo, servizi	N	A	50x300 circa	14.000	0,65	9.100	Residenze	12.600				2,33				7,00		0,17	1.550	11,1%	
							Ricettivo	3.100				3,5	50	56	63	16,00		0,29	1.429	28,6%	RTA
							Servizi	1.000	100	90	80	3,5				17,00		0,29	286	28,6%	
Residenze, commerciale, ricettivo	O	A		20.000	0,70	14.000	Residenze	3.000				2,5				10,00		0,40	1.200	40,0%	Congress Hotel
							Ricettivo	9.000	180	160	140	3,5	50	56	64	16,00		0,29	2.571	28,6%	
							Commerciale	2.000				2,5				10,00		0,40	800	40,0%	
Residenze e servizi	Q	A	40x100 circa	4.000	0,60	2.400	Residenze SOCIALI	1.400				2,5				10,00		0,23	560	14,0%	
							Servizi	1.000				2,5									
Totale				124.500																	
Cantere Nautico e porto a secco			100x150 circa	15.000	0,20	3.000	Servizi	3.000													
Marina village (porto turistico)				90.000																	
Marina (in zona demaniale)				50.000																	
Strade e parcheggi			3500x15 ; 20000	72.500																	
Verde pubblico percorsi pedonali				42.400																	
Golf con Club House				413.493		1.000	Servizi	1.000													
Totale Comparto - verifica		855.393	A	855.393																	
SPIAGGIA																					
Residenze a schiera o in cond.	P	D	200*450	90.000	0,40	36.000	Residenze	36.000				2,5				10	7,5	0,40	14.400	16,0%	
Villaggio turistico	D	D		100.000	0,15	15.000	Ricettivo	15.000	250	300	350	2	45	50	55	7,00		0,50	7.500	7,5%	Family village
Parco acquatico ludico	D	D		195.000																	
Strade e parcheggi	D	D		20.000																	
Totale Comparto - verifica		405.000		405.000																	
TOTALE		1.775.393		1.775.393	1.775.393		191.475	191.475													
																	TOTALE SUPERFICI EDIFICATA		77.409	4,36%	

Il Nuovo Masterplan

IL POLO COMMERCIALE



Nell'ambito della declinazione del CONCEPT della destinazione LAMEZIA MARINA, è necessario identificare molti poli attrattivi, anche non strettamente turistici, che generino una forza centrifuga verso la location anche dalla Calabria, non solo dal lato della domanda turistica.

La città di Lamezia Terme, 70.000 abitanti, è un centro commerciale molto importante a livello regionale.

Un **centro commerciale integrato** di ampie dimensioni con “ancore” di sicuro successo (come IKEA) potrebbe apportare alla destinazione visibilità e movimento, creando notevoli sinergie con l'area turistica.

AREA
INTERESSATA
Mq. 132.000

Il Nuovo Masterplan

IL MARINA

AREE INTERESSATE

- Yacht Club e servizi portuali: 17,500
- Cantiere Nautico e porto a secco: 15.000
- Marina village (porto turistico): 90.000
- Marina (in zona demaniale): 40.000
- Strade e parcheggi: 109.500
- Verde pubblico e percorsi pedonali: 162,400



CONCEPT PROGETTUALI

- Scelta del tema: Marina tradizionale + Marina village
- Sviluppare il concetto di «Porto giardino»
- Ipotesi collaborazione con Condotte/Porto di Lipari
- Soluzione in antitesi con altri progetti
- Perseguire il finanziamento pubblico

Il Nuovo Masterplan

IL POLO RISTORATIVO



La sinergia con il sistema produttivo agro-alimentare locale favorisce ovviamente la realizzazione di un Polo Ristorativo di qualità basato sulla distanza ZERO con i produttori locali e sulla straordinaria tradizione culinaria della Regione.

Si prevede di realizzare **almeno 3/4 ristoranti** nel borgo con cucina diversa che soddisfino tutti i target di mercato e presumibilmente la maggior parte del “gusto dei futuri clienti.

- **ristorante moderno** con capienza maggiore vicino all’area retail e centrale rispetto alle aree di maggiore circolazione, in maniera da proporsi come punto di incontro/riferimento per gli ospiti;
- **ristorante più piccolo “a la carte”**, molto caratteristico che offra specialità locali ed un clima più ricercato, vicino all’area dedicata alle ville e al porticciolo destinato alle imbarcazioni di dimensione maggiore;
- **pizzeria / grill** di facile accesso con parcheggi nella zona nord, nei pressi degli attrattori turistici più di “massa” come l’acquapark ed il polo congressuale..

Il Nuovo Masterplan

IL SISTEMA DELLE SPIAGGE



Il recupero del lungomare e del tratto di costa dell'area Ex Sir è un'opportunità da cogliere che evidenzia la possibilità anche per Lamezia Terme di sviluppare una sua peculiare vocazione turistica, e di offrire la possibilità di vivere il mare in maniera nuova e diversa.

L'arenile dovrebbe favorire una maggior diversificazione dei servizi offerti e la realizzazione di strutture che facciano vivere la spiaggia, almeno in parte, anche in periodi diversi da quelli strettamente estivi.

Vista la dimensione sarà possibile gestire un'offerta diversificata che soddisfi tutte le esigenze, sia quelle più di massa che quella che richiede ambiti più esclusivi peraltro già sviluppati altrove in Calabria. La città di Lamezia Terme non possiede attualmente quelle dotazioni in termini di capacità ricettiva tali da inserirla nel circuito delle mete turistiche balneari di riferimento del Mezzogiorno d'Italia, alla pari con le località quali Capo Vaticano, Tropea, Nicotera, Pizzo. In uno scenario che appare a colpo d'occhio abbastanza sguarnito in termini di attrezzature e di preesistenti servizi turistici, ma nello stesso tempo sconfinato per lo spazio a disposizione, la spiaggia deve poter guadagnare un ruolo fondamentale nel successo del nuovo complesso: una spiaggia "pensata in chiave moderna".

Il Nuovo Masterplan

L'ATTIVITA' SERALE E NOTTURNA



Non esiste destinazione turistica che si rispetti che non disponga di una ricca offerta di divertimenti notturni; per avere successo andranno creati locali alla «moda» in grado di competere con le altre affermate destinazioni. Anche in questo caso la gestione di partnership con BRAND affermati sarà la chiave del successo.

DISCO DINNER

Di medie dimensioni che vada a proporre generi diversi a seconda del tipo di serata. Un locale che nella prima fascia oraria della serata (20.00 - 24.00) effettui anche il servizio di ristorazione, organizzi eventi (meeting), e abbia uno staff di animazione; mentre nella seconda parte della serata (dalle 24.00 in poi) svolga lo stesso programma dei Disco-bar.

DISCO BAR

Realizzazione di un piccolo disco-bar, anch'esso sulla spiaggia e nel centro vitale dello stabilimento balneare: un locale che possa ricoprire svariate funzioni, vivo in tutte le ore della giornata, partendo dalla mattina per le colazioni, passando per il pranzo, gli aperitivi, cena e dopo cena, dotato magari di una piccola piscina idromassaggio con solarium e terrazza. Un disco-bar pensato per essere un tranquillo “lounge” dove poter ascoltare buona musica e sorseggiare un drink dopo cena nelle calde serate estive, in riva al mare.

Il Nuovo Masterplan

ATTIVITA' TERMALE



La vicinanza delle Terme Caronte S.p.A. all'Area di Progetto (circa 10 km), fa ipotizzare la creazione di una partnership o di una collaborazione.

Il beneficio potrebbe essere duplice:

- Di immagine per l'area di sviluppo e rinnovamento e ampliamento dell'offerta per il Centro Termale;
- I visitatori termali potrebbero beneficiare di una più ampia offerta di servizi orientati al dopo-terme e dopo-benessere, per favorire una forma di soggiorno più integrale, recuperando anche il tradizionale aspetto ludico delle destinazioni termali;

Gli ospiti delle nuove strutture ricettive potrebbero usufruire dei pacchetti benessere proposti dal Cento Benessere interno alle Terme Caronte:

- potrebbe essere proposta una campagna specifica per gli stranieri che pernottano nelle destinazioni termali senza averne consapevolezza perché orientati ad altre motivazioni. Tale progetto potrebbe essere fondato sulla diffusione di una Terme Card che colleghi le risorse ambientali presenti alla possibilità di fruire delle terme;
- potrebbe essere cercata una combinazione funzionale efficace fra wellness ed altri turismi, abbinando strategicamente, **e non casualmente come è accaduto fino ad oggi, benessere e congressi.**

Il Nuovo Masterplan

IL POLO GRANDI EVENTI



Polo fieristico regionale: Con nota prot. 112 del 24.10.2013 inviata alla Regione Calabria la società Lameziaeuropa spa ha richiesto di localizzare il nuovo Polo Fieristico Regionale, previsto dalla proposta di Legge Regionale n° 61 sull' Ordinamento del Sistema Fieristico della Regione Calabria, a Lamezia Terme anche in una logica di stretta funzionalità e coerenza con il progetto waterfront promosso dalla società. A tal fine ha comunicato alla Regione Calabria la immediata disponibilità per la cessione gratuita di un lotto di mq. 60.000 per la realizzazione del Polo Fieristico Regionale all'interno dell'area industriale ex Sir di Lamezia Terme.

Polo musicale: anche se in Calabria manca un palazzetto ben strutturato con capienza di almeno 10 mila posti (*salvo il Palazzetto dello sport 'F.Calafiore' di Reggio Calabria*), i costi di produzione e di allestimento dei concerti NON permettono di ottenere buoni margini da tale attività; inoltre il 90% del mercato dei TOUR INVERNALI si riversa sui teatri.

Per Marina di Lamezia, pertanto, abbiamo ipotizzato, oltre a piccoli spazi al chiuso per prove e registrazioni da destinare alle band locali, un:

GRANDE SPAZIO ALL'APERTO
dedicato ad ospitare eventi nella stagione estiva

UBICAZIONE: a ridosso del polo fieristico per logistica e disposizione e numero di vie di accesso/uscita.

CAPIENZA: 20-30 mila persone per poter ospitare anche artisti stranieri oltre agli artisti italiani più importanti (Eros, Vasco Rossi, Ligabue, ecc)

AREA
INTERESSATA
mq. 60.000

Il Nuovo Masterplan

LA RICETTIVITA'



AREA INTERESSATA Mq. 145.000

Nel complesso MARINA DI LAMEZIA dovranno trovare posto diverse tipologie di ricettività **in grado di rispondere a più target di mercato diversi** e ad accogliere turisti da ogni parte d'Europa; nella prima ipotesi abbiamo previsto:

1. *Un Albergo up-scale sulla spiaggia*
2. *Un Albergo mid-scale con servizi congressuale*
3. *Una RTA/Residence*
4. *Un Villaggio turistico stagionale*

Il Nuovo Masterplan

LE STRUTTURE RICETTIVE



Un Albergo up-scale sulla spiaggia, un Albergo mid-scale con servizi congressuale ed una RTA/Residence potranno soddisfare ogni esigenza secondo alcuni principi:

- **Combinare le esigenze** del Turismo balneare con il Turismo d'affari, il Turismo congressuale, Turismo di prossimità (ad esempio quelli interessati a procedere per Isole Eolie o a proseguire per altre destinazioni della Regione)
- **Offrire eventi di alto livello:** meeting, incentive, convegni, incontri riservati, serate a tema, presentazioni, raffinate cene di gala
- **Puntare sul centro congressi:** grazie alla vicinanza all'aeroporto, funzionalità– polifunzionale, il verde del complesso turistico e le varie offerte turistiche
- **Trasformare il congressista in un turista vero**, abbinando l'offerta congressuale all'offerta locale (enogastronomica, culturale, shopping, isole Eolie, intrattenimento, turismo nautico);
- **Offrire ogni tipo di servizio**, dalla SPA al GOLF, al MARINA, ... etc

Tale offerta sarà in grado di allungare la **stagionalità**.

Il Nuovo Masterplan

ALBERGO UPSCALE: *Beach & Golf Hotel*



Sulla base dell'analisi effettuata sull'offerta presente nelle vicinanze dell'area di progetto, l'ipotesi relativa all'albergo Up-scale si configura come segue:

- **Area interessata: mq. 24,000**
- **Superficie utile: mq: 8.000**
- **Numero stanze: 90/120**
- **Servizi collegati: Spiaggia, Yacht-club, Golf-club.**

Le caratteristiche del complesso saranno definite con il gestore

Il Nuovo Masterplan

ALBERGO MIDSCALE: *Marina Hotel&Conference Centre*



Sulla base dell'analisi effettuata sull'offerta presente nelle vicinanze dell'area di progetto, l'ipotesi relativa all'albergo mid-scale si configura come segue:

- **Area interessata: mq. 15,000**
- **Superficie utile: mq: 9.000**
- **Numero stanze: 140 - 180**
- ***Servizi collegati: Spiaggia, Marina, Spa/Terme, Centro Congressi.***

Le caratteristiche del complesso saranno definite con il gestore

Il Nuovo Masterplan

ALBERGO MIDSCALE: *Marina Hotel&Conference Centre*



Sulla base dell'analisi effettuata sull'offerta presente nelle vicinanze dell'area di progetto, l'ipotesi relativa all'albergo mid-scale si configura come segue:

- **Area interessata: mq. 15,000**
- **Superficie utile: mq: 9.000**
- **Numero stanze: 140 - 180**
- ***Servizi collegati: Spiaggia, Marina, Spa/Terme, Centro Congressi.***

Le caratteristiche del complesso saranno definite con il gestore

Il Nuovo Masterplan

APARTHOTEL (RTA): *Residence del Marina*



Sulla base dell'analisi effettuata sull'offerta presente nelle vicinanze dell'area di progetto, l'ipotesi relativa all'aparthotel (RTA) si configura come segue:

- **Area interessata: mq. 10.000**
- **Superficie utile: mq: 5.000**
- **Numero appartamenti: 80-100**
- **Servizi collegati: Marina, Spiaggia, Parco acquatico, SPA/Terme.**

Le caratteristiche del complesso saranno definite con il gestore

Il Nuovo Masterplan

VILLAGGIO TURISTICO: *Beach Village*



Sulla base dell'analisi effettuata sull'offerta presente nelle vicinanze dell'area di progetto, l'ipotesi relativa al villaggio turistico si configura come segue:

- **Area interessata: mq. 100,000**
- **Superficie utile: mq: 36.000**
- **Numero stanze: 250 - 350**
- ***Servizi collegati: Spiaggia, Parco acquatico***

Le caratteristiche del complesso saranno definite con il gestore

Il Nuovo Masterplan

PARCO ACQUATICO



AREA INTERESSATA Mq. 195.000

Affinché il Parco non sia solo un'offerta aggiuntiva del territorio, ma diventi un'attrazione, fino a diventare una destinazione turistica per il territorio, sono necessarie tutta una serie di qualità quali: l'unicità (importante la scelta del tema), la **dimensione**, la **cultura locale** (da abbinare), **incentivi per permanenza di più notti, attività complementari** (shopping center, ristoranti, centri sportivi, alberghi di qualità, centri congressuali, ecc.).

Infatti le moderne strutture si avvicinano sempre di più al concetto di resort, e sono composte oltre che dall'area divertimenti (in genere uno o più parchi di diverso tipo e tematizzati), da aree commerciali e outlet, cinema, alberghi, aree sportive e tutto ciò che fa intrattenimento.

La Calabria ha poi una ricca storia e un vasto patrimonio culturale e archeologico da non trascurare.

Il parco acquatico potrebbe **abbinare agli aspetti ludici, quelli didattico-formativi**. Ovvero, attrazioni turistiche che propongano dei temi in modo ludico allo scopo di divertire, ma anche di far conoscere la storia del paese e delle sue tradizioni: dalla città medievale alla città del cinema, dal villaggio rurale ai vulcani, arricchendo il visitatore.

In Italia sono già presenti parchi tematici di questo genere: è il caso del *Movieland Park* in Veneto, il primo parco a tema in Italia completamente dedicato al mondo del cinema; o del *Caneva Acquapark* a Lazise, il meraviglioso parco acquatico in stile tropicale.

Il Nuovo Masterplan

POLO SPORTIVO



AREA INTERESSATA Mq. 30.000

Nei pressi dell'area Ex Sir esiste già un impianto sportivo polivalente che, negli ultimi anni, è stato al centro di numerosi dibattiti. Si tratta dello **stadio provinciale "Antonio Carle"** e del **progetto Palazzetto dello Sport**.

La **scelta del giusto mix di offerta sportiva nell'area Ex-Sir**, dovrà tener conto di questo progetto, ubicato nelle sue immediate vicinanze. Si ipotizza quindi la creazione di una partnership o di una collaborazione in stretta sinergia. I visitatori sportivi, le squadre in trasferta ecc., potrebbero beneficiare di una più ampia offerta di servizi orientati al dopo partita, per favorire una forma di soggiorno più integrale. Gli ospiti delle nuove strutture ricettive potrebbero usufruire degli impianti sportivi presenti nella cittadella dello sport.

ATTREZZATURE PREVISTE

Campo da calcio regolamentare (utilizzabile come spazio all'aperto anche dal polo musicale), campi da tennis, campo da calcetto e piscina all'aperto e/o al chiuso; il dettaglio delle diverse attrezzature potrà essere definito in dettaglio in funzione di quanto emergerà dalle indagini in corso sulle necessità degli utilizzatori locali e dei turisti.

Il Nuovo Masterplan

IL CAMPO DA GOLF



Marina di Lamezia Campo da Golf 18 buche e campo pratica (64 ettari)

Per ottenere dei risultati realmente positivi nell'ambito golfistico sarà però necessario avviare opportune sinergie avviando la creazione del CIRCUITO REGIONALE DEL GOLF

ALTRI PRINCIPALI CAMPI DA GOLF CALABRIA

Tauriana Golf Club AsdPalmi – Contrada Fraca' 89015 Palmi RC Calabria; Sito nel comune di Palmi (RC), percorso nato recentemente con 9 buche molto panoramiche

Feudo Montalto Golf Club – Contrada Feudo Montalto - Limbadi (VV); Sito a Limbadi, a pochi chilometri da Nicotera Marina, Capo Vaticano e Tropea, uno dei tratti di costa più belli della Calabria. 9 buche

San Michele Golf Club - Località Cetraro CS Calabria; Sito a Cetraro in Calabria, posto sul mare alto tirreno cosentino molto bello con presenza prestigioso hotel San Michele. Scuola golf 9 buche

Il Nuovo Masterplan

LE RESIDENZE



Anche se le attuali evidenze sul mercato residenziale locale e nazionale in generale, non sono ottimistiche, esistono ampi margini di intervento sul mercato estero, sempre che gli insediamenti vengano realizzati con qualità ed in maniera coerente con la domanda internazionale.

IL mercato ci conferma che se si dovesse realizzare un vero “Prodotto di Qualità”, la Calabria può sicuramente essere una destinazione ambita e vincente rispetto ai principali paesi competitor sulla medesima fascia di prezzo come ad esempio Spagna e Turchia, per le sue qualità ambientali e sociali.

Sull’area Ex-Sir si prevede la realizzazione di un mix residenziale così composto:

	Superfici di progetto
Ville singole o bifamigliari	Mq. 13,500
Residenze a schiera o in condominio	Mq. 119,350

Si ritiene inoltre che una discreta percentuale di abitazioni vengano assorbite dalla domanda locale.

Il Nuovo Waterfront

Impatti sulla Destinazione

Il Nuovo Waterfront

L'Impatto Economico



La realizzazione del complesso immobiliare in progetto nel suo insieme, per essere completato potrebbe necessitare di almeno due decenni, anche se la particolare tecnica progettuale per fasi e comparti, permetterà di avviare la nuova destinazione turistica in pochissimi anni in quanto il processo realizzativo prevede fasi costruttive indipendenti fra loro per alcuni degli ambiti operativi.

L'investimento complessivo per lo sviluppo del progetto sull'intera area a destinazione turistica, residenziale, commerciale, espositiva, ludica, viene stimato in:

550/600 milioni di Euro

Per avviare l'iniziativa e favorire quindi l'intervento di finanziatori ed operatori per il successivo sviluppo del Polo Turistico, sarà necessario sostenere l'intervento con **fondi pubblici**; per realizzare le opere infrastrutturali e pubbliche necessarie (strade di accesso e parcheggi, porto turistico con attrezzature portuali, sporting club, verde pubblico e perimetrazione dell'area) serviranno circa **€ 40 milioni** a fondo perduto, mentre altri € 20 milioni di credito agevolato saranno necessari per finanziare la realizzazione del Campo da Golf, della Club House, e dell'albergo up-scale. Analogo approccio dovrà essere previsto per lo sviluppo del Polo espositivo, mentre il Polo Commerciale verrà sviluppato interamente con capitali privati.

Una volta terminato il «valore immobiliare» dell'intera iniziativa potrà superare agevolmente i:

750/800 milioni di Euro

Il Nuovo Waterfront

L'Impatto Sociale



Una volta terminate tutte le opere e rese operative tutte le funzioni produttive, a regime il solo polo turistico (escludendo quindi l'area destinata al retail ed ai grandi eventi) potrà ospitare oltre

6.000 fra turisti e residenti

L'insieme delle attività turistiche, commerciali, nautiche, ... etc. (sempre escludendo l'area destinata al retail ed ai grandi eventi), potrà fornire lavoro all'interno del sito direttamente ad oltre

1.000 fra impiegati, addetti, piccoli imprenditori ed artigiani

Nel sito è ragionevole ipotizzare che verrà realizzato un fatturato annuo di quasi

70 milioni di Euro

**Il tutto senza contare, ovviamente l'INDOTTO
ed i POSTI DI LAVORO GENERATI sul territorio**

Il Nuovo Waterfront

IL TERRITORIO: I giovani ed il nuovo Waterfront



Uno dei problemi di Lamezia Terme sembra essere è la **mancanza di spazi per i giovani, centri sociali, e spazi** dove si possa esprimersi attraverso le arti, la musica, la cultura (vedi: Report intitolato “*Periferie senza città*”).

Nell’ambito del progetto si è ipotizzato di avviare anche delle Proposte per la Comunità più Giovane come ad esempio:

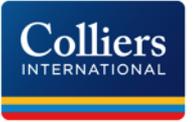
- LO SKATEPARK - tipo the Spot a Nuova Ostia chiuso nell’estate 2013 – Possibilità di replica
- LA SALA PROVE (area music), sulla falsariga dell’Area Ex Macello a Roma

Inoltre una volta terminato, il lungomare (inclusi i lavori di Ginepri) tutta la costa conterà **su oltre sei chilometri di costa attrezzata**.

Con il prolungamento del lungomare, che si accompagna alla realizzazione del Porto turistico e alla ridefinizione dell’area industriale nell’ambito del PSC, si pongono dunque le basi, dopo un lunghissimo periodo di totale rimozione della stessa esistenza del mare nella città, di una piena valorizzazione della fascia costiera.

Lamezia Terme da città SUL mare a città DI mare

COLLIERS International Italia / Colliers RES



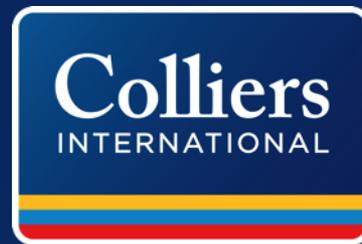
Sede di Milano
Via Durini, 4

Ofer Arbib
CEO
Tel. +39 02 67.16.02.20
ofer.arbib@colliers.it



Sede di Roma
Via Leonida Bissolati, 76

Emilio Valdameri
Head of Hotels & Leisure
Tel. +39 02 6716 0213
emilio.valdameri@colliers.it



Via Durini 4
20122 MILANO
Tel +39 02 67.16.02.01
Fax +39 02 67.16.02.16

Via Leonida Bissolati, 76
00187 ROMA
Tel +39 06 45.21.40.01
Fax +39 06 45.21.40.99

www.colliers.com

Accelerating success.