

PROGETTI GRUPPO ATLANTE SRL

GRUPPO ATLANTE 2000



sede legale: presso studio Dott.Arch. Bellu Daniele

sede operativa: via Donizetti, 13 - 35020 ALBIGNASEGO (PD)

cell. 3420140836

danielebellu9@gmail.com

<http://gruppoatlante2000.wixsite.com/sito>

PIANO FINANZIARIO (BUSINESS PLAN) PER LA COSTRUZIONE DEL PORTO COMMERCIALE E TURISTICO DI PENASCO (MESSICO)

Analisi dei costi e dei ricavi

Costo generale dell'infrastruttura

marittima

Cosicché si può prevedere un costo stimato totale di **734 milioni di euro** per le banchine di approdo, suddivisi in 257 milioni di euro (pilastri) + 327 milioni (soletta) = 584 milioni di euro (costo del porto marittimo) + 150 milioni di euro per edifici prefabbricati = 734 milioni di euro. Va detto che il porto di può fare in tanti modi; certo un porto artistico che preveda edifici di servizio curati nel loro aspetto estetico costa molto. Tali edifici si possono costruire in un secondo tempo in funzione degli utili e dello sviluppo produttivo, che deriva dalle attività commerciali del porto.

Per cui il costo degli edifici di servizio artistici nel **numero di 6, è dato da 200 milioni** (costo per ciascuno) **X 6 = 1,2 miliardi di euro**. Pertanto la spesa totale arriva a 1,784 miliardi di euro (734 + 1,050).

Tale costo può essere così specificato:

Totale **di 126 Km di moli** suddivisi in:

- 25 Km per 50 banchine larghe 20 metri navi mamma lunghe 500 metri
- 25 Km per 50 banchine larghe 20 metri per navi da 200 metri lunghe 500 metri
- 6 Km di moli per navi da diporto
- 10 Km di banchine per 23 moli per navi da diporto lunghe 400 metri
- 40 Km di moli per il rettangolo di lati 9 Km largo e 10 Km di lunghezza più moli di collegamento
- 20 Km di moli per l'ottagono interno che ospita le navi di lunghezza 200 metri
- 126 Km Totale

Calcolo numero pilastri in cemento armato

126.000 metri diviso 10 metri/pilastro = 12.600 pilastri in quanto si prevede un pilastro ogni 10 metri

12.600 pilastri per due = 25.200 pilastri in quanto si prevedono due file di pilastri per ogni tratto di molo largo venti metri

Metri cubi per ogni pilastro e costo totale

3,14 m (diametro 2 metri) quadri base X 50 metri altezza = 157 metri cubi X 65 euro / metro cubo = 10.205 euro X 25.200 pilastri = 257.166.000 euro (costo totale)

Soletta in cemento armato

2 m altezza X 20 m larghezza X 126.000 m lunghezza = 5.040.000 metri cubi X 65 euro /metro cubo = 327.600.000 euro totali

257 milioni di euro (pilastri) + 327 milioni (soletta) = 584 milioni di euro (costo del porto marittimo) + 150 milioni di euro per edifici prefabbricati = 734 milioni di euro.

Se si adotta la soluzione di tre file di pilastri per un totale di 36.000 pilastri il costo sale a 367 milioni per pilastri + 327 milioni soletta + 150 milioni prefabbricati = 844 milioni di euro.

Vi è quindi il costo degli edifici di servizio artistici nel **numero di 6, che è** riducibile a 1/8 o di più se si realizzano in un primo momento edifici di servizio con elementi non di pregio architettonico e prefabbricati. Se si costruiscono tutti prevedendo un costo per ciascuno di 200 milioni di euro, la spesa totale arriva a 1,784 miliardi di euro.

Ma se si utilizzano i materiali prefabbricati il costo si riduce a 150 milioni di euro. Sarebbe il costo dei prefabbricati previsti per l'interporto e la zona Fiere di Penasco (370.000 metri quadri X 200 euro/metro quadro), ma raddoppiato. Ciò perché nel caso del porto marittimo il costo per metro quadro è pari a 200 euro a metro quadro per l'interporto, andrebbe raddoppiato, in quanto il contatto con l'ambiente marino comporta una maggiore schermatura e tipologia più appropriata dei materiali e quindi un costo più elevato.

Quindi abbiamo 584 milioni di euro (costo pilastri e soletta) + 150 milioni (edifici di servizio) = 734 milioni di euro (costo totale con edifici in materiale prefabbricato).

La costruzione di edifici di pregio architettonico è giustificata dal fatto che il porto oltre che finalità commerciali ha anche scopi turistici, nel senso che il valore

artistico degli edifici di servizio **costituisce una attrattiva turistica**; in quanto essi si inseriscono e si armonizzano con la natura di Penasco e del Messico di particolare bellezza ed armonia estetica.

Costo totale porto marittimo di Penasco secondo le voci sopra indicate:

- Costo totale porto 734 milioni di euro

COSTO TOTALE GENERALE PORTO MARITTIMO COMMERCIALE E TURISTICO DI PENASCO SECONDO LE VOCI DI CUI ALLE VARIE FASI SOTTO INDICATE

Costi Porto marittimo di Penasco

$100 + 257 + 327 + 150 + 3 + 74,4 + 14,6 = 926$ milioni di euro

Ricavi Porto marittimo di Penasco

555,88 milioni di euro /anno

- **1. fase di progettazione**
 - **2. fase di costruzione**
 - **3. fase di collaudo**
 - **4. fase di manutenzione e di esercizio**
 - **5. fase di fine dell'esercizio**
-
- **A. Interesse economico nella costruzione del Porto marittimo commerciale e turistico di Penasco**
 - **B. Strumenti finanziari utilizzati per finanziare l'opera**

1. fase di progettazione

uscite:

- costi di progettazione tecnica (nei diversi livelli, preliminare, definitiva ed esecutiva);

COSTO DI PROGETTAZIONE TECNICA PRELIMINARE

Costo progettazione preliminare del porto marittimo di Penasco

4 per cento di 734 milioni di euro = 28 milioni di euro

Costo progettazione preliminare della Zona Fiere

4 per cento di 122 milioni di euro = 4 milioni di euro

Totale $28 + 4 = 32$ milioni di euro, costo progettazione tecnica preliminare

COSTO DI PROGETTAZIONE TECNICA DEFINITIVA

Costo di progettazione tecnica definitiva per il porto marittimo di Penasco

5 per cento di 734 milioni di euro = 36 milioni di euro

Costo di progettazione tecnica definitiva per l'interporto e la Zona Fiere di Penasco

5 per cento di 122 milioni di euro = 6 milioni di euro

Totale $36 + 6 = 42$ milioni di euro, costo di progettazione tecnica definitiva

COSTO DI PROGETTAZIONE TECNICA ESECUTIVA

Costo di progettazione tecnica esecutiva per il porto marittimo di Penasco

5 per cento come nel caso precedente pari a 36 milioni di euro

Costo di progettazione tecnica esecutiva per l'interporto e la Zona Fiere di Penasco

5 per cento di 122 milioni di euro = 6 milioni di euro

Totale $36 + 6 = 42$ milioni di euro, costo di progettazione tecnica esecutiva

TOTALE GENERALE COSTO PROGETTAZIONE

$28 + 36 + 36 = 100$ milioni di euro (porto marittimo)

$32 + 42 + 42 = 116$ milioni di euro (Porto, interporto e Zona fiere)

- costi dovuti ad indagini per la conoscenza dei luoghi (geologiche, geotecniche, idrauliche, sismiche, archeologiche), ecc., e valutazione del livello di rischio di non completamento conseguente alle indagini effettuate;

COSTI PER LA CONOSCENZA DEI LUOGHI E SOPRALLUOGHI SUL FONDO DEL MARE

Pari a circa 100.000 euro, salvo prestazioni specialistiche

2. fase di costruzione

uscite:

COSTI PER LA COSTRUZIONE DEL PORTO MARITTIMO

Tale costo può essere così specificato:

costi generali di gestione

Costi di allestimento del cantiere

100.000 euro

costi diretti per il personale impiegato nella costruzione;

1000 persone tra impiegati progettisti, operai per una media di 1.500 euro mese X 12 mesi = 18.000 euro X 1.000 = 18 milioni di euro l'anno X 5 anni = 90 milioni di euro. 5 anni sono il periodo stimato per la costruzione dell'infrastruttura marittima

- costi diretti per i materiali

COSTO DEI PILASTRI

Totale **di 126 Km di moli** suddivisi in:

- 25 Km per 50 banchine larghe 20 metri navi mamma lunghe 500 metri
- 25 Km per 50 banchine larghe 20 metri per navi da 200 metri lunghe 500 metri
- 6 Km di moli per navi da diporto
- 10 Km di banchine per 23 moli per navi da diporto lunghe 400 metri
- 40 Km di moli per il rettangolo di lati 9 Km largo e 10 Km di lunghezza più moli di collegamento
- 20 Km di moli per l'ottagono interno che ospita le navi di lunghezza 200 metri
- 126 Km Totale

Calcolo numero pilastri in cemento armato

126.000 metri diviso 10 metri/pilastro = 12.600 pilastri in quanto si prevede un pilastro ogni 10 metri

12.600 pilastri per due = 25.200 pilastri in quanto si prevedono due file di pilastri per ogni tratto di molo largo venti metri

Metri cubi per ogni pilastro e costo totale

3,14 m (diametro 2 metri) quadri base X 50 metri altezza = 157 metri cubi X 65 euro / metro cubo = 10.205 euro X 25.200 pilastri = 257.166.000 euro (costo totale)

COSTO PER LA SOLETTA IN CEMENTO ARMATO

Soletta in cemento armato

2 m altezza X 20 m larghezza X 126.000 m lunghezza = 5.040.000 metri cubi X 65 euro /metro cubo = 327.600.000 euro totali

257 milioni di euro (pilastri) + 327 milioni (soletta) = 584 milioni di euro (costo del porto marittimo) + 150 milioni di euro per edifici prefabbricati = 734 milioni di euro.

Se si adotta la soluzione di tre file di pilastri per un totale di 36.000 pilastri il costo sale a 367 milioni per pilastri + 327 milioni soletta + 150 milioni prefabbricati = 844 milioni di euro.

COSTO PER GLI EDIFICI DI SERVIZIO

Vi è quindi il costo degli edifici di servizio artistici nel **numero di 6, che è** riducibile a 1/8 o di più se si realizzano in un primo momento edifici di servizio con elementi non di pregio architettonico e prefabbricati. Se si costruiscono tutti prevedendo un costo per ciascuno di 200 milioni di euro, la spesa totale arriva a 1,934 miliardi di euro.

Ma se si utilizzano i materiali prefabbricati il costo si riduce a 150 milioni di euro. Sarebbe il costo dei prefabbricati previsti per il l'interporto merci di Metaponto (370.000 metri quadri X 200 euro/metro quadro), ma raddoppiato. Ciò perché nel caso del porto marittimo il costo per metro quadro è pari a 200 euro a metro quadro per la zona fiere, andrebbe raddoppiato, in quanto il contatto con l'ambiente marino comporta una maggiore schermatura e tipologia più appropriata dei materiali e quindi un costo più elevato.

Quindi abbiamo 584 milioni di euro (costo pilastri e soletta) + 150 milioni (edifici di servizio) = 734 milioni di euro (costo totale con edifici in materiale prefabbricato).

La costruzione di edifici di pregio architettonico è giustificata dal fatto che il porto oltre che finalità commerciali ha anche scopi turistici, nel senso che il valore artistico degli edifici di servizio **costituisce una attrattiva turistica**; in quanto essi si inseriscono e si armonizzano con la natura di Penasco e del Golfo di California di particolare bellezza ed armonia estetica.

- costi diretti per la sicurezza del cantiere;

50 persone X 1500 euro/mese = 75.000 X 12 mesi = 900.000 /anno

entrate:

- incassi per pedaggi

- PEDAGGIO PER GLI ATTRACCHI AL PORTO PER GRANDI NAVI DA CROCIERA

2000 euro X 50 navi da crociera che possono attraccare contemporaneamente = 100.000 euro al giorno

100.000 euro per 30 giorni = 3 milioni di euro al mese

3 milioni di euro /mese X 12 mesi = 36 milioni di euro/anno

PEDAGGI PER GLI ATTRACCHI AL PORTO COMMERCIALE PER GRANDI DA TRASPORTO DA 400.000 TONNELLATE

2.000 euro/giorno X 50 navi che possono attraccare contemporaneamente = 100.000 euro/giorno X 30 giorni = 3 milioni di euro /mese

3 milioni di euro /mese X 12 mesi = 36 milioni di euro /anno

PEDAGGI PER GLI ATTRACCHI AL PORTO COMMERCIALE PER GRANDI VELIERI, GRANDI YATCH E IMBARCAZIONI COMMERCIALI

1.000 EURO x 200 navi = 200.000 EURO /giorno X 30 giorni/ mese = 6 milioni di euro /mese X 12 mesi = 72 milioni euro /anno

- PEDAGGI PER GLI ATTRACCHI AL PORTO TURISTICO PER IMBARCAZIONI DA 10 O 20 METRI

Prezzo medio annuo per il punto barca

15.000 punti barca X 3.000 euro l'anno = 45 milioni di euro l'anno

INCASSI TOTALI PER PEDAGGI PORTO DI PENASCO

36 milioni di euro /anno grandi navi da crociera

36 milioni di euro/anno grandi panfili

72 milioni di euro/anno per navi da 200.000 tonnellate

45 milioni di euro/anno per navi da diporto

189 milioni di euro/anno

RICAVI PER AFFITTO 6 EDIFICI PORTO MARITTIMO DA 6 PIANI (30 X 6 = 180 appartamenti)

180 appartamenti X 500 euro/mese = 90.000 euro X 12 mesi X 6 edifici = 6.480.000 euro /anno

RICAVI PER PREFABBRICATI

3 euro /giorno costo deposito di 1 Kg merce al giorno per metro quadro

370.000 metri quadri = 370.000 X 3 euro/Kg/mq/giorno = 1.110.000 X 30 gg. = 34 milioni di euro X 12 mesi = 400 milioni euro /anno

Ricavi totali porto marittimo: 189 + 6,48 + 400 = 595,48 milioni di euro / anno

In 5 anni vi è un ricavo di 2.977,4 milioni di euro

3. fase di collaudo

uscite:

- costi diretti di collaudo;

costo medio collaudo di 1.000 euro/250.000 euro valore impianto o immobile

4.000 euro per il valore di impianti di 1.000.000 (1 milione di euro)

4.000 X 734 milioni = 3 milioni di euro per il valore complessivo stimato finale di tutti gli impianti e immobili costruiti con il porto di Penasco e pari a 734 milioni di euro

per concessione con tariffe amministrative

4. fase di manutenzione e di esercizio

uscite:

- costi diretti di esercizio;

si può ipotizzare il costo della manutenzione dell'interporto merci pari al 2 per cento annuo del valore degli immobili e impianti e pari al 10 per cento per il porto marittimo di Penasco, tenuto conto del maggior logorio che gli immobili hanno per gli agenti atmosferici marittimi.

- costi diretti di manutenzione e di gestione del porto marittimo di Penasco

734 milioni di euro X 10 per cento = 73,4 milioni di euro / anno

- consumi di energia acqua

Stimato pari a 1 milione di euro/ anno (100 euro/mese X 1.000 appartamenti)

5. fase di fine dell'esercizio

uscite:

- costi di gestione del contratto;

2 % di 734 milioni di euro = 14,68 milioni di euro

A. Interesse economico nella costruzione del Porto marittimo di Penasco

- a) – Il primo interesse economico deriva sicuramente dagli utili che sono stati previsti e precisati nella trattazione precedente al punto 2. Vale a dire quei 595,48 milioni di euro l'anno che vengono acquisiti per i pedaggi del porto marittimo e per gli affitti dei vari locali degli edifici di servizio, in prefabbricati o in costruzioni di pregio architettonico.
- b) - Inoltre questo porto sarebbe l'inizio dello sviluppo turistico elevato del Messico, che si avrebbe completamente, con il varo del piano turistico redatto in funzione della sua premessa normativa, data dal progetto "i 5 libri della tutela dell'ambiente (ambiente naturale ed urbano, pianificazione urbanistica, del restauro e pianificazione architettonica), che è stato studiato per l'Italia ma che è applicabile ad ogni Stato.
- c) - E tale inizio sarà dato dalla possibilità di attraccare al porto da parte di 50 grandi navi da crociera contemporaneamente, che trasportano mediamente 3.000 passeggeri. Ma sarà dato da 15.000 punti barca previsti nella parte antistante al porto ottagonale e quadrato. Da questa presenza turistica potrebbero sorgere sulle coste del Golfo della California numerose attività commerciali connesse con il turismo. Esso avrebbe una durata per tutto

l'anno; con la specializzazione del turismo balneare e paesaggistico nei mesi estivi da Maggio a Settembre e nei mesi autunnali e invernali per quello storico, archeologico e architettonico.

- d) – La valenza turistica del porto sarebbe poi sviluppata anche con i grandi e medi edifici guida di pregio architettonico progettati dall'Architetto Bellu Daniele. Questi come le altre opere architettoniche comportano una attrazione per i visitatori desiderosi di vedere e ammirare opere architettoniche che rappresentano uno stile nuovo in architettura mai realizzatosi dal 1920 ad oggi.

Questi edifici che sono previsti nel numero di sei avrebbero un costo di 1,2 miliardi di euro, ma la loro costruzione sarebbe un investimento produttivo, in quanto accentuerebbero il flusso turistico, al pari delle realtà archeologiche, storiche e paesaggistiche del Messico.

- e) – Si deve poi aggiungere che il grandioso progetto della Via della Seta marittima proposto dalla Cina per l'Europa, può essere trasportato nelle Americhe comportando come conseguenza che i porti commerciali e turistici del Messico potrebbero divenire il polo terminale di tale via per l'America del Sud e del Nord. Ciò significa che la collaborazione che si verrà a produrre tra tutti gli Stati delle Americhe che si trovano su questa via marittima, faranno aumentare ancora di più il flusso delle merci e dei turisti che vengono trasportate via mare da e verso tali Stati.
- f) – Va quindi ribadito che la costruzione di porto marittimo, interporto e Zona Fiere di Penasco sono l'inizio del piano turistico di sviluppo economico del Messico, che trova la premessa normativa nel progetto "I 5 libri della tutela dell'ambiente" studiato per l'Italia ma come detto adottabile da qualsiasi Stato sovrano. Tale piano richiederà degli investimenti molto superiori a quelli necessari per la costruzione del porto marittimo turistico di Penasco e della zona Fiere e saranno certamente remunerati in previsione dell'aumento di reddito e di ricchezza prodotta; che si avranno per effetto delle varie attività turistiche, ora previste secondo una precisa pianificazione.

RIEPILOGO COSTI E RICAVI

1. fase di progettazione

USCITE

$28 + 36 + 36 = 100$ milioni di euro (porto marittimo)

$4 + 6 + 6 = 16$ milioni di euro (Interporto e Zona Fiere)

116 milioni di euro totale generale per porto marittimo e Zona Fiere

2. fase di costruzione

USCITE

COSTO DEI MATERIALI

Costo dei pilastri

257 milioni di euro

Costo della soletta

327 milioni di euro

Costo degli edifici prefabbricati

150 milioni di euro

Costo degli edifici di pregio architettonico

200 milioni di euro X 6 edifici = 1,2 miliardi di euro

COSTO DELLA MANODOPERA PER LA COSTRUZIONE DEL PORTO MARITTIMO

18 milioni di euro l'anno X 5 anni = 90 milioni di euro

1000 persone tra impiegati progettisti, operai per una media di 1.500 euro mese X 12 mesi = 18.000 euro X 1.000 = 18 milioni di euro l'anno X 5 anni = 90 milioni di euro. 5 anni sono il periodo stimato per la costruzione dell'infrastruttura marittima

COSTO PER LA SICUREZZA DEL CANTIERE

costi diretti per la sicurezza del cantiere;

50 persone X 1500 euro/mese = 75.000 X 12 mesi = 900.000 /anno X 5 anni = 4,5 milioni di euro

ENTRATE:

incassi per pedaggi

PEDAGGIO PER GLI ATTRACCHI AL PORTO COMMERCIALE PER GRANDI NAVI DA CROCIERA

36 milioni di euro/anno

PEDAGGI PER GLI ATTRACCHI AL PORTO COMMERCIALE PER GRANDI NAVI MAMMA

36 milioni di euro /anno

PEDAGGI PER GLI ATTRACCHI AL PORTO COMMERCIALE PER NAVI DA 250.000 TONNELLATE, GRANDI PANFILI E YATCH

72 milioni euro /anno

- PEDAGGI PER GLI ATTRACCHI AL PORTO TURISTICO PER IMBARCAZIONI DA 10 O 20 METRI

45 milioni di euro l'anno

INCASSI TOTALI PER PEDAGGI PORTO DI POLICORO

36 milioni di euro /anno grandi navi da crociera

36 milioni di euro/anno grandi navi mamma (400.000 tonnellate)

72 milioni di euro/anno per navi da 250.000 tonnellate

45 milioni di euro/anno per navi da diporto

189 milioni di euro/anno

RICAVI PER AFFITTO 6 EDIFICI PORTO MARITITMO DA 6 PIANI (30 X 6 = 180 appartamenti)

6.480.000 euro /anno

RICAVI PER PREFABBRICATI

$370.000 \times 3 \text{ euro/g} = 1.110.000 \text{ euro /giorno} \times 30 \text{ giorni / mese} = 33 \text{ milioni di euro}$
 $/ \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = 400 \text{ milioni di euro /anno}$

Ricavi totali porto marittimo: $189 + 6,48 + 400 = 595,48$ milioni di euro / anno

In 5 anni vi è un ricavo di 2977,4 milioni di euro

3. fase di collaudo

USCITE

3 milioni di euro

per il valore complessivo stimato finale di tutti gli impianti e immobili costruiti con il porto di Penasco e pari a 734 milioni di euro

4. fase di manutenzione e di esercizio

USCITE

$734 \text{ milioni di euro} \times 10 \text{ per cento} = 73,4 \text{ milioni di euro / anno}$

- consumi di energia acqua

Stimato pari a 1 milione di euro/ anno (100 euro/mese $\times$ 1.000 appartamenti)

Totale generale 74,4 milioni di euro / anno

5. fase costi di fine esercizio

USCITE

costi di gestione del contratto;

$2 \% \text{ di } 734 \text{ milioni di euro} = 14,68 \text{ milioni di euro}$

PIANO FINANZIARIO (BUSINESS PLAN) PER LA COSTRUZIONE DELL'INTERPORTO E DELLA ZONA FIERE DI PENASCO (MESSICO)

Analisi dei costi e dei ricavi

Costo generale dell'interporto e della zona fiere regioni messicane, Stati delle Americhe e di altri continenti

Per l'interporto e la zona fiere di Puerto Penasco per i 31 Stati federati del Messico e per gli Stati delle Americhe e di altri continenti, si può prevedere un costo totale di **48 milioni di euro** per la totalità delle strade previste e pari a 120 Kilometri; atteso un costo stimato per una strada larga 20 metri, di 400 euro per metro lineare. A questi vanno aggiunti **74 milioni** di euro di edifici prefabbricati ed edifici di servizio, atteso un costo a metro quadro di circa 200 euro per i prefabbricati e di 1.600 euro metro quadro in Italia per gli edifici di abitazione e un totale di 370.000 metri quadri di superficie. Arriviamo così ad un totale di **122 milioni di euro**.

Qui il calcolo è stato fatto considerando l'edificazione solo di edifici prefabbricati. Se invece si prevede la realizzazione **di costruzioni di pregio architettonico** il prezzo sale, perchè possono essere costruiti otto edifici guida con parco, che vengono adibiti a servizio per le funzioni dell'interporto merci e zona fiere.

Quindi otto edifici per 200 milioni di euro ciascuno comporta un costo di circa **1,6 miliardi di euro**. La costruzione di edifici di pregio architettonico è giustificata

dal fatto che il porto ha finalità soprattutto turistiche, nel senso che il valore artistico degli edifici di servizio **costituisce una attrattiva turistica**; in quanto essi si inseriscono e si armonizzano con la natura di Penasco e del Golfo di California di particolare bellezza ed armonia estetica.

Il costo totale con questi edifici di pregio architettonico è quindi di 122 milioni + 1,6 miliardi di euro = 1,722 miliardi di euro.

Naturalmente la costruzione eventuale di edifici di pregio, può essere effettuata in un momento successivo in funzione dello sviluppo turistico che avrà la zona fiere di Penasco.

Costo totale Interporto e Zona Fiere secondo le voci sopraindicate:

- Costo totale interporto 122 milioni di euro

COSTO TOTALE GENERALE PER L'INTERPORTO E LA ZONA FIERE DI PENASCO, SECONDO LE VOCI DI CUI ALLE VARIE FASI SOTTO INDICATE

Costo Interporto e Zona Fiere

16 milioni di euro + 50.000 euro + 122 milioni di euro + 488.000 euro + 2,4 milioni di euro + 2,4 milioni di euro = 143,338 milioni di euro

Ricavi Interporto e Zona Fiere di Penasco

413 milioni di euro annui

- **1. fase di progettazione**
- **2. fase di costruzione e utili**
- **3. fase di collaudo**
- **4. fase di manutenzione e di esercizio**
- **5. fase di fine dell'esercizio**
- **A. Interesse economico nella costruzione dell'interporto di Metaponto**
- **B. Strumenti finanziari utilizzati per finanziare l'opera**

1. fase di progettazione

uscite:

- costi di progettazione tecnica (nei diversi livelli, preliminare, definitiva ed esecutiva);

COSTO DI PROGETTAZIONE TECNICA PRELIMINARE

Costo progettazione preliminare dell'interporto e della Zona Fiere di Penasco (Messico)

4 per cento di 122 milioni di euro = 4 milioni di euro

Totale $28 + 4 = 32$ milioni di euro, costo progettazione tecnica preliminare di porto e interporto

COSTO DI PROGETTAZIONE TECNICA DEFINITIVA

Costo di progettazione tecnica definitiva per interporto e la Zona Fiere di Penasco

5 per cento di 122 milioni di euro = 6 milioni di euro

COSTO DI PROGETTAZIONE TECNICA ESECUTIVA

Costo di progettazione tecnica esecutiva per la Zona Fiere di Penasco

5 per cento come nel caso precedente pari a 6 milioni di euro

TOTALE GENERALE COSTO PROGETTAZIONE

$4 + 6 + 6 = 16$ milioni di euro costo progettazione interporto

- costi dovuti ad indagini per la conoscenza dei luoghi (geologiche, geotecniche, idrauliche, sismiche, archeologiche), ecc., e valutazione del livello di rischio di non completamento conseguente alle indagini effettuate;

COSTI PER LA CONOSCENZA DEI LUOGHI E SOPRALLUOGHI SUL TERRENO

Pari a circa 50.000 euro, salvo prestazioni specialistiche

2. fase di costruzione

uscite:

COSTI PER LA COSTRUZIONE DELL'INTERPORTO E DELLA ZONA FIERE

Tale costo può essere così specificato:

costi generali di gestione

Costi di allestimento del cantiere

50.000 euro

costi diretti per il personale impiegato nella costruzione;

1000 persone tra impiegati progettisti, operai per una media di 1.500 euro mese X 12 mesi = 18.000 euro X 1.000 = 18 milioni di euro l'anno X 5 anni = 90 milioni di euro. 5 anni sono il periodo stimato per la costruzione dell'infrastruttura della Zona Fiere

- costi diretti per la costruzione di strade e di prefabbricati

- 120 Km di strade X 400 euro/metro = 48 milioni di euro

- 370.000 metri quadri di superficie per l'ubicazione di prefabbricati per il deposito merci X 200 euro/metro quadro = 74 milioni di euro

TOTALE $48 + 74 = 122$ milioni di euro

Qui il calcolo è stato fatto considerando l'edificazione solo di edifici prefabbricati. Se invece si prevede la realizzazione **di costruzioni di pregio architettonico** il prezzo sale, perchè possono essere costruiti otto edifici guida con parco, che vengono adibiti a servizio per le funzioni della zona fiere.

Quindi otto edifici per 200 milioni di euro ciascuno comporta un costo di circa **1,6 miliardi di euro**. La costruzione di edifici di pregio architettonico è giustificata dal fatto che la Zona Fiere ha principalmente scopi turistici, nel senso che il valore artistico degli edifici di servizio **costituisce una attrattiva turistica**; in quanto essi si inseriscono e si armonizzano con la natura di Puerto Penasco e del Golfo di California di particolare bellezza ed armonia estetica.

Il costo totale con questi edifici di pregio architettonico è quindi di 122 milioni + 1,6 miliardi di euro = 1,722 miliardi di euro.

- costi diretti per la sicurezza del cantiere;

$50 \text{ persone} \times 1500 \text{ euro/mese} = 75.000 \times 12 \text{ mesi} = 900.000 \text{ /anno}$

entrate:

- incassi per affitti e pedaggi

- PEDAGGIO PER IL DEPOSITO MERCI NEI 370.000 METRI QUADRI DI EDIFICI

Prevedendo una media di un kilogrammo di merce per ogni metro quadro e atteso il costo di 3 euro al giorno, si ottiene il ricavo di:

$370.000 \times 3 \text{ euro/g} = 1.110.000 \text{ euro /giorno} \times 30 \text{ giorni / mese} = 33 \text{ milioni di euro / mese} \times 12 \text{ mesi} = 400 \text{ milioni di euro /anno}$

AFFITTI LOCALI INTERPORTO E ZONA FIERE STATI DEL MESSICO

6,5 milioni di euro l'anno, così determinati:

6 edifici di servizio di pregio architettonico o di prefabbricati: 180 appartamenti $\times$ 6 edifici = 1080 appartamenti $\times$ 500 euro/mese = 6,5 milioni di euro/anno

AFFITTI LOCALI INTERPORTO E ZONA FIERE STATI DELLE AMERICHE E DI ALTRI CONTINENTI

6,5 milioni di euro l'anno, così determinati:

6 edifici di servizio di pregio architettonico o di prefabbricati: 180 appartamenti X 6 edifici = 1080 appartamenti X 500 euro/mese = 6,5 milioni di euro/anno

TOTALI:

Pedaggi deposito merci 400 milioni di euro annui

Affitti zona fiere italiane 6,5 milioni di euro anno

Affitti zona fiere internazionale 6,5 milioni di euro annui

413 milioni di euro annui

3. fase di collaudo

uscite:

- costi diretti di collaudo;

costo medio collaudo di 1.000 euro/250.000 euro valore impianto o immobile

4.000 euro per il valore di impianti di 1.000.000 (1 milione di euro)

4.000 X 122 = 488.000 euro per il valore complessivo stimato finale di tutti gli impianti e immobili costruiti con La Zona Fiere di Penasco e pari a 122 milioni di euro.

4. fase di manutenzione e di esercizio

uscite:

- costi diretti di esercizio;

si può ipotizzare il costo della manutenzione dell'interporto e della Zona Fiere pari al 2 per cento annuo del valore degli immobili e impianti e pari al 10 per cento per il porto marittimo di Puerto Penasco, tenuto conto del maggior logorio che gli immobili hanno per gli agenti atmosferici marittimi.

- costi diretti di manutenzione e di gestione dell'interporto e della Zona Fiere di Puerto Penasco

122 milioni di euro X 2 per cento = 2,4 milioni di euro / anno

- consumi di energia acqua

Stimato pari a 1.000.000 milione di euro/ anno (100 euro/mese X 1.000 appartamenti)

5. fase di fine dell'esercizio

uscite:

- costi di gestione del contratto;

2 % di 122 milioni di euro = 2,4 milioni di euro/anno

A. Interesse economico nella costruzione dell'interporto e della Zona Fiere di Puerto Penasco.

- a) – Il primo interesse economico deriva sicuramente dagli utili che sono stati previsti e precisati nella trattazione precedente al punto 2. Vale a dire quei 413 milioni di euro l'anno che vengono acquisiti per i pedaggi dell'interporto e della Zona Fiere e per gli affitti dei vari locali degli edifici di servizio, in prefabbricati o in costruzioni di pregio architettonico.
- b) – Vanno considerati poi gli altri interessi veramente elevati a medio e lungo termine. In primo luogo perché con la costruzione di questa grande Zona Fiere (10 Km largo e 10 lungo), si svilupperebbe notevolmente la funzione turistica come nel caso del porto marittimo.

Infatti nella parte rettangolare posta ai quattro vertici del quadrato, sono previste le aree per deposito merci pari a circa 370.000 metri quadrati, che permetterebbero dei ricavi notevoli derivanti dalla sosta delle merci, in attesa della loro esposizione nella zona Fiere o del loro trasporto nei vari Stati del Messico e fuori dal Messico.

Questa esposizione ha una funzione prevalentemente turistica, in quanto nella parte centrale del quadrato vi sono due losanghe che accolgono le

fiere per i 31 Stati federati del Messico e per gli Stati delle Americhe e di altri continenti.

Ciò significa che vi sarebbe l'attrazione per i visitatori sia messicani di tutti i 31 Stati, che di quelli di altri Stati delle Americhe e di altri continenti, che affluirebbero numerosi visto lo sviluppo attuale e la celerità dei trasporti con particolare riferimento a quello aereo.

In più come per il porto sono stati previsti 8 edifici guida di pregio architettonico adibiti a servizi della Zona Fiere, che eleverebbero esteticamente l'infrastruttura e attirerebbero numerosi turisti sia messicani che stranieri. Ciò proprio come le opere architettoniche e storiche del passato che numerose sono presenti sul territorio messicano. Come noto molte di esse sono riconosciute patrimonio dell'Umanità dall'Unesco.

- c) – Come detto per il porto marittimo commerciale e turistico di Penasco, questa Zona Fiere si porrebbe in una condizione di complementarietà rispetto al porto marittimo turistico, in quanto la presenza turistica proveniente dalle grandi navi da crociera e dalle numerose navi da diporto, troverebbe un richiamo nelle zone fiere per i 31 Stati del Messico e per gli altri delle Americhe e di altri continenti. Il Messico diverrebbe così il polo turistico delle Americhe, in quanto con questa Zona Fiere si esporrebbero le varie merci e oggetti a tutti tali Stati. Ciò accadrebbe perché esse potrebbero essere acquistate dagli stessi Paesi e quindi vi sarebbe un flusso di merci che con piccole navi trasportano le stesse nei porti della costa occidentale e un flusso merci via terra che le distribuirebbe ai vari Stati del Messico e fuori da esso. Questo flusso di merci ingente, comporterebbe l'apertura di attività produttive di ogni genere che derivano dalla necessità di distribuire via mare e via terra le merci trasportate con le varie navi da trasporto e che provengono dalla zona fiere di puerto Penasco per essere utilizzate nei vari settori di attività di produzione di beni e servizi ed abitative.

Questa organizzazione della zona Fiere permetterebbe quindi un incremento delle attività turistiche, che farebbero divenire il Messico il polo delle Americhe del turismo, più di quanto non lo sia attualmente.

- d) - In terzo luogo questa Zona Fiere sarebbe l'inizio come il porto marittimo turistico di Penasco, dello sviluppo turistico superiore del Messico, che si avrebbe completamente con il varo del piano turistico redatto per l'Italia ma applicabile al Messico in funzione della sua premessa, data dal progetto "libri della tutela dell'ambiente (ambiente naturale ed urbano, pianificazione urbanistica, del restauro e pianificazione architettonica).

E tale inizio sarà dato come detto dalla valenza turistica data a questa infrastruttura con la zona fiere per gli Stati del Messico, delle Americhe e di altri continenti. Da questa presenza turistica potrebbero sorgere sulle coste del Golfo di California numerose attività commerciali connesse con il turismo, più di quanto non vi sia nel momento attuale. Esso avrebbe una durata per tutto l'anno, con la specializzazione del turismo balneare e paesaggistico nei mesi estivi da Maggio a Settembre e nei mesi autunnali e invernali per quello storico, archeologico e architettonico.

- e) – Si deve poi aggiungere, come detto per il porto di Penasco, che il grandioso progetto della Via della Seta per le Americhe similmente a quello che la Cina ha proposto all'Europa, vedrebbe il porto marittimo turistico di Penasco e la Zona Fiere annessa divenire il polo centrale di tale via, trovandosi tra le due Americhe in posizione baricentrica.
- f) – Va quindi ribadito che la costruzione del porto di Penasco con interporto e Zona Fiere annessa sono l'inizio del piano turistico di sviluppo economico del Messico, che trova la premessa normativa nel progetto "I 5 libri della tutela dell'ambiente", che si può applicare a questo Stato per essere come detto universale. Come riferito sopra questo piano richiederà degli investimenti molto superiori a quelli necessari per la costruzione del porto commerciale, marittimo turistico, interporto e Zona Fiere e saranno sicuramente remunerati in previsione dell'aumento di reddito e di ricchezza prodotta che deriveranno dalle varie attività turistiche, ora previste secondo una precisa pianificazione.

.

RIEPILOGO COSTI E RICAVI

1. fase di progettazione

USCITE

TOTALE GENERALE COSTO PROGETTAZIONE INTERPORTO E ZONA FIERE

$4 + 6 + 6 = 16$ milioni di euro costo progettazione interporto

COSTI PER LA CONOSCENZA DEI LUOGHI E SOPRALLUOGHI SUL TERRENO

Pari a circa 50.000 euro, salvo prestazioni specialistiche

2. fase di costruzione

COSTO DELLA MANODOPERA

18 milioni di euro l'anno X 5 anni = 90 milioni di euro.

1000 persone tra impiegati progettisti, operai per una media di 1.500 euro mese X 12 mesi = 18.000 euro X 1.000 = 18 milioni di euro l'anno X 5 anni = 90 milioni di euro.

COSTO DEI MATERIALI

48 milioni di euro per strade

74 milioni di euro per prefabbricati

A questi costi non vanno aggiunti quelli della manodopera del punto precedente, perché sono compresi nel costo dei materiali.

costi diretti per la sicurezza del cantiere;

50 persone X 1500 euro/mese = 75.000 X 12 mesi = 900.000 /anno

ENTRATE:

incassi per affitti e pedaggi

PEDAGGIO PER IL DEPOSITO MERCI NEI 370.000 METRI QUADRI DI EDIFICI

400 milioni di euro /anno

AFFITTI LOCALI ZONA FIERE STATI DEL MESSICO

6,5 milioni di euro l'anno

AFFITTI LOCALI INTERPORTO E ZONA FIERE STATI DELLE AMERICHE E DI ALTRI CONTINENTI

6,5 milioni di euro l'anno

TOTALI:

Pedaggi deposito merci	400 milioni di euro annui
Affitti zona fiere Stati Messico	6,5 milioni di euro anno
Affitti zona fiere internazionale	6,5 milioni di euro annui
	413 milioni di euro annui

3. fase di collaudo

costi diretti di collaudo;

488.000 euro

4. fase di manutenzione e di esercizio

2,4 milioni di euro / anno

consumi di energia acqua

Stimato pari a 1.000.000 milione di euro/ anno (100 euro/mese X 1.000 appartamenti)

5. fase di fine esercizio

uscite:

2,4 milioni di euro/anno

COSTO TOTALE GENERALE PORTO MARITTIMO TURISTICO DI PENASCO, INTERPORTO E ZONA FIERE ANNESSA

Costi Porto marittimo commerciale turistico di Penasco

$100 + 257 + 327 + 150 + 3 + 74,4 + 14,6 = 926$ milioni di euro

$100 + 734 + 3 + 74,4 + 14,6 = 926$ milioni di euro

Ricavi Porto marittimo commerciale e turistico di Penasco

555,88 milioni di euro /anno

Costo Interporto e Zona Fiere di Penasco

16 milioni di euro + 50.000 euro + 122 milioni di euro + 488.000 euro + 2,4 milioni di euro + 2,4 milioni di euro = 143,338 milioni di euro

Ricavi Interporto e Zona Fiere di Penasco

413 milioni di euro annui

IL PORTO, L'INTERPORTO E ZONA FIERE DI PENASCO SONO L'INIZIO DEL PIANO TURISTICO DI SVILUPPO ECONOMICO SUPERIORE DEL MESSICO

Deve essere qui precisato che la costruzione del porto commerciale e turistico, interporto e Zona Fiere di Penasco, sono l'inizio del piano turistico di sviluppo economico superiore del Messico.

Esso è stato redatto secondo il criterio della previsione scientifica di un ordinamento organizzativo (obiettivi, organi, funzioni e attività) e di un ordinamento operativo, (le attività di progetto cioè che utilizzando la struttura organizzativa pone in essere quelle attività che consentono di raggiungere gli obiettivi prefissati per fasi stabilite a priori.

Per questo piano turistico, che comprende ambiente naturale ed urbano, pianificazione urbanistica, del restauro e pianificazione architettonica, gli elaborati di progetto sono relativi a:

- 1) – impianto normativo, composto da un complesso di articoli con relazione, pronti per essere approvati dalle Camere e quindi tradotti in legge. Questo

costituisce l'ordinamento organizzativo e l'indicazione degli strumenti operativi necessari per raggiungere gli obiettivi di uno sviluppo economico elevato del Paese Messico.

- 2) - Una serie di tavole planivolumetriche, che delineano visivamente la struttura del piano turistico e la sua organizzazione operativa sul territorio, che dà vita ai pacchetti turistici, i quali possono essere diffusi in tutto il mondo e quindi incrementare notevolmente la domanda turistica e quindi tutte le produzioni connesse con il turismo.
- 3) - I pacchetti turistici già elaborati per l'Italia, possono essere adattati alla situazione territoriale del Messico; e utilizzeranno la mappatura nazionale, regionale e provinciale, relativa alle realtà storiche, artistiche, architettoniche, archeologiche, paesaggistiche e folcloristiche di ogni Stato del Messico. Quindi verrà utilizzata:
 - a) – la mappatura archeologica di tutti gli Stati messicani;
 - b) – la mappatura architettonica per tutti tali Stati;
 - c) – la mappatura storica per tutti i 31 Stati federati del Messico;
 - d) – la mappatura paesaggistica e folcloristica per tutte tali componenti statali.

GRUPPO ATLANTE 2000

Dott.Arch. Dott. Bellu Daniele
Presidente Nazionale