

Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 24/2017

**RELAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA ILLUSTRATIVA
DEI VALORI ECONOMICI E DIMOSTRATIVA DELLA
FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELLA
RIQUALIFICAZIONE DELL'HOTEL DENOMINATO
"SAVIOLI SPIAGGIA" UBICATO IN COMUNE DI
RICCIONE – VIA GALLI N. 2**

Indice:

- Chi siamo
- Executive Summary del progetto
- Misura dell'investimento
- Flusso finanziario componente immobiliare
- Flussi finanziari della gestione alberghiera

CHI SIAMO

"Always Savioli srl"

La società "Always Savioli srl", attualmente proprietaria dell'albergo denominato "Savioli Spiaggia" è riconducibile a due componenti imprenditoriali:

- la "famiglia Torroni" che storicamente ha focalizzato il suo business nei comparti agro-avicolo e delle agro-energie, associato all'attività immobiliare che ha sempre rappresentato per la "famiglia Torroni" un'attività secondaria rispetto ai suoi core-business, gestita con oculatezza e volta a realizzare interventi mirati, di pregio, che si integrano nel contesto urbano in cui sono stati realizzati. Recentemente ha diversificato i suoi interessi nel settore turistico;

- il "gruppo Leardini", storica famiglia da sempre operante nel settore dell'ospitalità turistica a Riccione, gestisce attualmente l'Hotel Lungomare, il ristorante Settimo Piano, il Suite Hotel Maestrone, il Residence Lungomare, l'Hotel Mon Cheri, la Locanda I Girasoli, il Gustavino wine bar, la spiaggia "Le Palme" e la società di catering "I Girasoli".

executive summary del progetto

L'aver capito che il settore del turismo è uno dei motori trainanti dell'economia nazionale nonostante la crisi economica, e l'aver capito che la potenzialità del settore nella riviera romagnola ha ancora ampi margini di miglioramento, soprattutto sotto l'aspetto qualitativo del servizio del soggiorno offerto, data l'inadeguatezza di gran parte delle strutture esistenti rispetto allo standard che una clientela nazionale e estera sempre più esigente richiede, ha spinto, da un lato la famiglia "Torroni", in un'ottica di diversificazione e ampliamento delle proprie attività, dall'altro "Leardini group", forte dell'esperienza maturata in svariati anni nell'esercizio dell'attività alberghiera, a condividere il progetto di realizzare un intervento che, grazie ad una componente immobiliare (residenza temporanea), da collocare sul mercato per assicurare un adeguato equilibrio finanziario dell'investimento, conduca alla creazione di una struttura ricettiva a 5 stelle conforme agli standard internazionali capace di caratterizzarsi come riferimento nel panorama alberghiero di Riccione e della costa romagnola.

MISURA DELL'INVESTIMENTO

La presente relazione economica finanziaria contiene sinteticamente un business plan (piano di investimento) che illustra la fattibilità economica dell'intervento in oggetto.

Stima sommaria dei costi

La stima dei costi effettuata per la realizzazione del nuovo Savioli tiene conto degli attuali prezzi di mercato e di tutte le lavorazioni di tipo civile, impiantistico e di tutti gli oneri per le attrezzature e gli impianti necessari a realizzare l'intervento.

Si riportano di seguito superfici e numeri economici del complesso da realizzare.

S.F. area intervento	3.020
S.U.L. dell'attuale fabbricato esistente	6.324,70

SUPERFICI IMMOBILIARI da realizzare

	Spazi distributivi comuni	1.319,90 mq
	Ricettivo spazi di servizio	1.540,66 mq
	Ricettivo spazi di soggiorno	2.126,23 mq
	Di cui: centro congressi 670,79 mq. (piano - 1) centro benessere 662,44 mq. (piano 5)	
	Ricettivo – camere (n. 60)	2.816,49 mq
	Ricettivo – balconi	2.082,25 mq
	Autorimessa – (n. 70 posti auto- n. 1 box auto)	3.825,02 mq
	Residenza temporanea – appartamenti (n. 23)	2.526,19 mq
	Residenza temporanea – balconi	1.207,10 mq

OPERE INTERVENTO	Importo €
COSTRUZIONE interrata ed esterna	16.000.000,00
IMPIANTISTICA	6.000.000,00
<i>ARREDI INTERNI ED ESTERNI</i>	3.500.000,00
ONERI DI COSTRUZIONE/URBANIZZAZIONE - SISTEMAZIONE LUNGOMARE E VIA GALLI	800.000,00
sub-totale 1	26.300.000,00

SOFT COST	Importo €
consulenze, progettazioni, spese tecniche, direzione lavori, competenze per accatastamento promozione vendite	1.200.000,00
sub-totale 2	1.200.000,00

ALTRO	importo €
ONERI FINANZIARI	1.500.000,00
VARIE ED IMPREVISTI	300.000,00
<i>sub- totale 3</i>	1.800.000,00

TOTALE COSTI PREVISTI	29.300.000,00
------------------------------	----------------------

COSTO AREA INTERVENTO	
tralasciando i rilevanti oneri finanziari fino ad oggi sostenuti per il mancato rilascio del permesso costruire e la soppressione della scheda di RUE da parte del Consiglio di Stato	15.000.000,00

TOTALE COSTI INTERVENTO	44.300.000,00
--------------------------------	----------------------

ricavi vendita residenza temporanea

RICAVI VENDITA RESIDENZA TEMPORANEA	importo €
Superficie vendibile appartamenti residenza temporanea mq. 2.526,19	
superfiie balconi residenza temporanea mq. 1.207,10	28.167.660,00
valorizzati al 50%	
prezzo stimato di vendita €/mq. 9.000,00	
TOTALE RICAVI	28.167.660,00

flusso finanziario atteso gestione alberghiera

Una volta effettuate le vendite delle unità immobiliari della “residenza temporanea” , ci si troverà con una struttura alberghiera avente le caratteristiche di seguito indicate:

	numero stanze	valore di carico al netto vend. Immob.
ALBERGO	60	
valore di carico		16.132.340,00
prezzo costo camera		268.872,33

Lo sviluppo dei risultati della gestione parte dalla considerazione che circa 10 appartamenti ritorneranno nella disponibilità del gestore alberghiero, per cui i flussi sono stati determinati su un numero di **70 camere/suite** (considerando 10 unità della residenza temporanea).

Inoltre lo sviluppo dei costi e ricavi sono stati elaborati partendo dai risultati gestionali, frutto di decennale esperienza, di “Leardini Group” nella gestione alberghiera.

proiezione ricavi a regime					
Importi espressi in migliaia di euro					
ANNO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO
CAMERE (n. 60)	60	60	60	60	60
GIORNI APERTURA	365	365	365	365	365
OCCUPAZIONE MEDIA %	64	69	72	75	78
UNITA' PRODUTTIVE VENDUTE	14.016	15.111	15.768	16.425	17.082
OCCUPAZIONE MEDIA x ROOM	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
PRESENZE	25.229	27.200	28.382	29.565	30.748
PREZZO MEDIO PER CAMERA (iva compresa)€	170,00	190,00	210,00	220,00	230,00
RICAVI HOTEL	2.383	2.871	3.311	3.614	3.929
RICAVI EXTRA HOTEL -parcheggi garage- bar frigobar- cantina (vino alla carta)	238	287	331	361	393
RICAVI BANCHETTI e MEETING	205	270	340	370	390
RICAVI RESTAURANT HOTEL	570	600	630	645	660
RICAVI BAR- BREAKFAST HOTEL	200	220	230	236	246
RICAVI RISTORANTE GOURMET-6° piano	855	1.050	1.265	1.320	1.375
RICAVI CENTRO BENESSERE	200	230	255	280	285
TOTALE RICAVI (iva compresa)	4.651	5.528	6.362	6.826	7.278
TOTALE RICAVI (al netto di iva)	4.228	5.025	5.784	6.205	6.616

ANNO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO
APPARTAMENTI (n. 10)	10	10	10	10	10
GIORNI APERTURA	365	365	365	365	365
OCCUPAZIONE MEDIA %	60	65	70	72	74
UNITA' PRODUTTIVE VENDUTE	2.190	2.373	2.555	2.628	2.701
OCCUPAZIONE MEDIA x ROOM	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90
PRESENZE	6.351	6.880	7.410	7.621	7.833
PREZZO MEDIO PER CAMERA (iva compresa)€	170,00	190,00	210,00	220,00	230,00
RICAVI HOTEL	372	451	537	578	621
RICAVI EXTRA APPARTAMENTI	112	135	160	170	185
TOTALE RICAVI (iva compresa)	484	586	697	748	806
TOTALE RICAVI (al netto di iva)	440	533	634	680	733

proiezione del conto economico

Importi espressi in migliaia di euro

ANNO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO
RICAVI TOTALI	4.668	5.558	6.417	6.885	7.349
COSTO PERSONALE	1.300	1.350	1.430	1.500	1.580
ACQUISTI FOOD & BEVERAGE	480	550	650	600	600
ACQUISTI ROOM DEPARTMENT	60	70	100	100	100
ALTRI COSTI - COMMISSIONI - MARKETING	170	200	210	220	230
COSTI GENERALI- compreso aff. resid. Temp.	350	360	400	410	420
TOTALE COSTI	2.360	2.530	2.790	2.830	2.930
RISUL.GESTIONE CARATTER. (G.O.P.)	2.308	3.028	3.627	4.055	4.419
AMMORTAMENTI	800	1.000	1.130	1.140	1.150
M.O.L. (Margine Operativo L.)	1.508	2.028	2.497	2.915	3.269
ONERI FINANZIARI- (SU 20 MLN al 3 %)	591	570	546	522	498
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	917	1.458	1.951	2.393	2.771
IMPOSTE (27,90%)	256	407	544	668	773
RISULTATO NETTO	661	1.051	1.407	1.726	1.998