

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

La Proposta di Accordo Operativo alla quale la presente breve Relazione è allegata è costituita da una pluralità di interventi da attuare sulle aree e sugli edifici del complesso del Grand Hotel di Riccione in momenti diversi, con differenti potenzialità nella produzione di risorse economiche e redditività, e differenti tempistiche nella loro maturazione.

Nel Piano economico di massima schematizzato che segue le presenti note sono riportate le principali grandezze dimensionali ed economiche che l'operazione immobiliare potrebbe essere in grado di generare. Naturalmente in questa fase si tratta di valori sommari ed indicativi, che dovranno trovare il necessario approfondimento in un dettagliato e sostenibile *business plan* che permetta di individuare idonei operatori nei settori interessati cui sottoporre l'operazione, consentendo il conseguente accesso al credito.

Per le diverse entità degli interventi da attuare, per le differenti destinazioni in campo e le differenti modalità di gestione delle strutture risultanti, potrebbero essere infatti differenti anche gli operatori idonei a gestire le varie parti dell'operazione, probabilmente attivi con diverso *core business*, dall'alberghiero al commerciale all'immobiliare.

In ogni caso, a livello generale, come evidenziano gli importi ipotizzati nel seguente Piano economico di massima, il **motore immobiliare primario** dell'intera operazione è la realizzazione della **parte di intervento residenziale**, i cui utili ritraibili sono senza dubbio quelli più elevati in grado di liberare risorse da impiegare utilmente nelle parti di operazione non producenti direttamente reddito, quali le urbanizzazioni o gli interventi sugli edifici esistenti, per i quali non sono invece previste alienazioni.

Segue immediatamente per ordine di grandezza **la trasformazione di parte del Grand Hotel in unità abitative con la formula del *condhotel***, intervento anch'esso in grado di generare utili risorse per l'operazione, probabilmente per la realizzazione dei servizi integrativi alberghieri relativi al benessere della persona (edificio SPA e Fitness), del Business Park e del congressuale, servizi anch'essi che prevedono un ritorno economico diluito nei tempi di esercizio dell'attività alberghiera.

Le principali grandezze economico-dimensionali dell'operazione, come elaborate nel Piano, restituiscono l'ipotetico utile che il promotore potrebbe ritrarre a valle degli interventi in Proposta. Come si può notare, la sua entità ($U_{inv} = 13,72\%$) si colloca al di sotto del limite inferiore del *range* entro cui si considerano generalmente ricompresi gli utili del promotore nel presente periodo storico per operazioni immobiliari di ben più modesta entità, di durata più limitata nel tempo, e di conseguenza a più basso rischio; *range* che attualmente viene considerato nell'ordine del 15 – 20 %.

L'operazione sul complesso del Grand Hotel non possiede tali caratteristiche: si tratta infatti di mettere in campo notevoli investimenti economici, con interventi e spese che perdureranno nel tempo di diverse annualità per trovare la completa attuazione degli interventi previsti, forse con diversi operatori immobiliari in campo e con tutte le conseguenti incognite da assumere a rischio d'impresa. Tutte ragioni per cui appare sin d'ora evidente che se vi è interesse da ogni parte –pubblica e privata– alla realizzazione della Proposta, è necessario creare le condizioni per poter quantificare l'ipotetico utile di impresa in percentuali superiori al 20 %, affinché i promotori siano incentivati e garantiti del giusto rientro per i rischi assunti della complessa operazione.

Si noti inoltre che il Piano non ha considerato la voce del ristorante panoramico, avente una notevole incidenza in costi cui corrispondono rischi di rientro mediamente maggiori rispetto agli altri interventi in Proposta.

Per quanto accennato, la competenza pubblica è di fondamentale importanza, in quanto può garantire di poter contare sui seguenti elementi fondamentali dell'operazione economico-immobiliare, che già da ora si richiedono:

- **destinazioni d'uso commercialmente più appetibili** dal mercato immobiliare, quali il **residenziale o il residenziale temporaneo**;
- **l'incremento delle superfici utili** (e, di conseguenza, commerciali) messe a disposizione per l'Accordo Operativo, primario fattore che può consentire di intervenire direttamente o con l'intervento di ulteriori investitori, e di liberare immediate risorse utili per l'avvio delle riqualificazioni sul patrimonio esistente;
- la **riduzione della richiesta di superfici a parcheggio pubblico**, che appaiono probabilmente già in esubero rispetto alle reali e specifiche necessità dell'ambito in trattazione, ora ben servito dalla disponibilità nelle strutture interrato del Lungomare.

Riccione, 16.9.2019

PIANO ECONOMICO DI MASSIMA

		sviluppo calcoli	u.m.	€/mq.	totale	
A - Urbanizzazioni in progetto						
a.1	Riqualificazione di Viale Milano con traslazione verso mare, rimozione della rotatoria, riconfigurazione ambito all'intersezione con Viale Rismondo		mq.	1.680,00	€/mq. 120,00	€ 201.600,00
a.2	Ampliamento e riqualificazione di viale Rismondo		mq.	750,00	€/mq. 200,00	€ 150.000,00
a.3	Realizzazione di grande area verde a mare del Grand Hotel		mq.	3.300,00	€/mq. 60,00	€ 198.000,00
a.4	Realizzazione standard di parcheggi pubblici interrati	n° p.a. 107 * 25,00 mq./cad. * 0,50 =	mq.	1.337,50	€/mq. 1.800,00	€ 2.407.500,00
a.5					Totale voce A	€ 2.957.100,00
B - Contributo di costruzione						
b.1	Oneri di urbanizzazione primaria				Totale voce B	€ 2.451.148,00
b.2	Oneri di urbanizzazione secondaria	a forfait 7 % di c.1.10				
b.3	Costo di costruzione					
C - Costo interventi del privato						
c.1	Costo di costruzione	<i>(sup. amm. x coeff. ragguaglio a commerciale)</i>				
c.1.1	Realizzazione di piastra commerciale ed edificio a torre residenziale	(1.465,00 + 1.970,00) * 1,20 =	mq.	4.122,00	€/mq. 2.200,00	€ 9.068.400,00
c.1.2	Realizzazione di spazi commerciali lungo Viale Rismondo		mq.	492,00	€/mq. 2.000,00	€ 984.000,00
c.1.3	Realizzazione di spazi SPA e Fitness		mq.	1.140,00	€/mq. 1.800,00	€ 2.052.000,00
c.1.4	Realizzazione di spazi per Congressualità e Business		mq.	2.000,00	€/mq. 1.800,00	€ 3.600.000,00
c.1.5	Realizzazione standard di parcheggi privati interrati	n° p.a. 256 * 25,00 mq/cad. * 0,50 =	mq.	3.200,00	€/mq. 1.800,00	€ 5.760.000,00
c.1.6	Realizzazione giardino urbano		mq.	1.500,00	€/mq. 320,00	€ 480.000,00
c.1.7	Interventi sugli edifici preesistenti (esclusa superficie per Condhotel nel Grand Hotel)	mq. 9.853,00 - mq. 2.500,00 =	mq.	7.353,00	€/mq. 1.000,00	€ 7.353.000,00
c.1.8	Realizzazione unità abitative Condhotel		mq.	2.500,00	€/mq. 2.000,00	€ 5.000.000,00
c.1.9	Opere di manutenzione agli spazi esterni di pertinenza del Grand Hotel		mq.	7.190,00	€/mq. 100,00	€ 719.000,00
c.1.10					Totale voci da c.1.1 a c.1.9	€ 35.016.400,00
c.1.11	Realizzazione di ristorante girevole da definire (non computato nei costi e nelle superfici)					€ 4.000.000,00
c.2	Opere di mitigazione	1,00 % della voce c.1.10				€ 350.164,00
c.3	Opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione area	3,50 % della voce c.1.10				€ 1.225.574,00
c.4	Spese tecniche complessive di progettazione	10,00 % della voce c.1.10				€ 3.501.640,00
c.5	Oneri finanziari	10,50 % della voce c.1.10				€ 3.676.722,00
c.6	Oneri per la commercializzazione	2,50 % sul val. di mercato sup. commerciale c.6.4				€ 1.379.500,00
c.6.1	Piastra commerciale	mq. 1.000,00 * 1,20	mq.	1.200,00	€/mq. 5.000,00	€ 6.000.000,00
c.6.2	Edificio a torre residenziale	mq. 2.435,00 * 1,20	mq.	2.922,00	€/mq. 10.000,00	€ 29.220.000,00
c.6.3	Unità abitative Condhotel		mq.	2.500,00	€/mq. 7.000,00	€ 17.500.000,00
c.6.4	Spazi commerciali lungo Viale Rismondo		mq.	492,00	€/mq. 5.000,00	€ 2.460.000,00
c.6.5	Valore di mercato superfici commerciali	(c.6.1+c.6.2+c.6.3+c.6.4)				€ 55.180.000,00
c.7					Totale voci C (da c.1 a c.6)	€ 45.150.000,00
D - Conteggio superfici						
d.1	Superficie commerciale vendibile ragguagliata					
d.1.1	Piastra commerciale	€/mq. 5.000,00 / €/mq. 10.000,00 x mq. 1.200,00	mq.	600,00		
d.1.2	Edificio a torre residenziale	€/mq. 10.000,00 / €/mq. 10.000,00 x mq. 2.922,00	mq.	2.922,00		
d.1.3	Unità abitative Condhotel	€/mq. 7.000,00 / €/mq. 10.000,00 x mq. 2.500,00	mq.	1.750,00		
d.1.4	Spazi commerciali lungo Viale Rismondo	€/mq. 5.000,00 / €/mq. 10.000,00 x mq. 492,00	mq.	1.750,00		
d.1.5	Totale Superficie commerciale vendibile ragguagliata ai fini del calcolo delle incidenze	(d.1.1+d.1.2+d.1.3+d.1.4)	mq.	7.022,00		
E - Incidenze						
e.1	Incidenza A - Urbanizzazioni in progetto	(a.5/d.1.5)		€/mq.		421,12
e.2	Incidenza B - Contributo di costruzione	(B/d.1.5)		€/mq.		349,07
e.3	Incidenza C - Costo interventi del privato	(c.7/d.1.5)		€/mq.		7.858,16
e.4					Totale voce E	8.628,35
F - Utile d'investimento						
f.1	Prezzo unitario di vendita			€/mq.	10.000,00	
f.2	Utile di impresa	(f.1 - e.4)/f.1		%	13,72	