

Comune di **Riccione**

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

RICCARDO CESCHINA

COMUNE DI RICCIONE

AVVISO PUBBLICO

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI

“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE”

AI SENSI DELL’ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO URBANISTICO

DELLE AREE RICOMPRESSE FRA I VIALI

BRAMANTE – TORINO – CELLINI - COLOMBO

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

PREMESSA:

La proprietà degli immobili interessati dalla Proposta di Progetto di Riqualficazione è interamente riconducibile al sig. Ceschina Riccardo Stefano che si è fatto proponente della Manifestazione di Interesse, con la quale intende promuovere la riqualficazione turistica-commerciale diretta e di supporto alla riqualficazione di un pregiato ed ampio fronte di litorale. I terreni sono privi di vincoli ipotecari.

L’intervento di nuova costruzione della struttura ricettiva turistica-commerciale porterà alla realizzazione di una struttura ALBERGHIERA di circa 60 camere, dotate di una superficie compresa tra un minimo di 22 mq ad un massimo di 32 mq; di unità della superficie complessiva di circa 700/800 mq da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing) aventi funzionamento non necessariamente collegato alla stagionalità; di parcheggio interrato di circa 2.000 mq; di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 3.000 mq e di realizzazione di tetti verdi sulla struttura medesima.

Per la costruzione degli immobili, sommati ai parcheggi ed **agli spazi pubblici** si è stimato un costo di circa 7 milioni di euro, compresi FF&E e “soft costs”. Le risorse necessarie potranno essere recuperate attraverso due modalità alternative:

- Mediante apporto diretto di liquidità del promotore/operatore fino al totale soddisfacimento del costo di costruzione.
- Attraverso erogazione di mutuo bancario congiunto ad un apporto iniziale di equità da parte del promotore/operatore.

A tale scopo potrà essere predisposto un piano finanziario che porterà al rientro economico finanziario degli investimenti iniziali e ciò mediante gli utili di gestione dell’investimento iniziale oppure mediante la locazione o la vendita del complesso immobiliare.

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

OCCUPAZIONE

Si prevede un’occupazione crescente legata alle previsioni della destinazioni fornite dagli indicatori istituzionali. Inoltre la gestione porterà elementi innovativi di marketing e di servizi che potrebbero accrescere le marginalità previste. Come pure le qualità progettuali e funzionali, i nuovi spazi pubblici e lo sviluppo turistico delle attività. Lo sviluppo delle nuove dotazioni infrastrutturali di Riccione nel medio periodo, potrà certamente contribuire ad una complessiva riqualificazione dell’area, apportando una significativa rivalorizzazione degli immobili ed una crescita dei ricavi.

L’AREA DI RIFERIMENTO SU CUI VERRA’ POSIZIONATO L’INVESTIMENTO IL SISTEMA ECONOMICO

Secondo il “Rapporto sull’Economia 2017 e scenari”, documento di analisi economica realizzato dall’ufficio studi della Camera di Commercio della Romagna il sistema produttivo di questo territorio sta facendo registrare performance sempre più diffusamente positive che hanno come principali output:

- la crescita del valore aggiunto, prevalentemente generato nel settore dei servizi e nel commercio;
- una base imprenditoriale in lieve flessione, ma localizzazioni stabili;
- l’incremento delle imprese straniere;
- indicatori del mercato del lavoro migliori che a livello nazionale;
- una dinamica positiva delle esportazioni, superiore alle performance regionali e nazionali;
- il buon posizionamento in merito a variabili sociali ed economiche di carattere multidimensionale con margini però di miglioramento sul tema cruciale dell’innovazione.

Questi indicatori si sintetizzano in un aumento della crescita della ricchezza prodotta intorno al +1,6% nel 2017, con una previsione di crescita del +1,7% nel 2018.

Analizzando più approfonditamente il territorio riminese dallo scenario di breve periodo emerge una sostanziale tendenza alla crescita. La dinamica congiunturale è positiva e, per quanto riguarda i settori economici, si registrano segnali di ripresa dal settore delle costruzioni e stabilità delle imprese del manifatturiero.

La stagione turistica 2017 è stata positiva così come è in crescita il trend dell’intero ultimo triennio.

Risente invece di alcune difficoltà il commercio al dettaglio.

Crescono le imprese dei servizi finanziari, aumentano i depositi ma l’incidenza delle sofferenze rimane elevata.

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

In base ai dati demografici (provvisori ISTAT) al 30 settembre 2017 la popolazione residente totale in provincia di Rimini è pari a 337.082 persone, in aumento rispetto al 31.12.2016 (+0,1%). La dinamica dei primi nove mesi del 2017 mostra un saldo naturale (differenza nati e morti) negativo per 805 unità, mentre il saldo migratorio (differenza tra iscritti e cancellati, comprensivo anche dei movimenti anagrafici) risulta positivo per 1.101 persone. Al 31/12/2016 gli stranieri residenti nel territorio Riminese risultano 36.133, pari al 10,7% della popolazione totale, incidenza inferiore a quella regionale (11,9%), ma superiore a quella nazionale (8,3%).

Nel 2017, il livello del tasso di occupazione 15-64 anni (63,3%) risulta inferiore al dato medio regionale (68,6%) ma superiore a quello nazionale (58,'). Il tasso di disoccupazione (15 anni e oltre) è risultato pari al 10,2%, superiore a quello regionale (6,5%) ma sostanzialmente migliore del dato nazionale (11,2%).

Le previsioni Prometeia relative al valore aggiunto (in termini reali) prodotto in provincia di Rimini nel 2017 stimano una crescita dell'1,6%, con un trend analogo per il 2018 (+1,6%) e un lieve rallentamento nel 2019 (+1,1%).

Esaminando la dinamica del sistema imprenditoriale, la provincia di Rimini si conferma un territorio con imprenditorialità altamente diffusa: il rapporto fra imprese attive e abitanti è infatti elevato e risulta pari a 102 imprese attive ogni 1.000 abitanti (91 imprese a livello regionale e 85 a livello nazionale). Al 31/12/2017 si contano 43.146 localizzazioni attive (sedi e unità locali), in calo annuo dello 0,5% (- 0,2% in regione e +0,5% in Italia) e 34.293 imprese attive (sedi), stabili rispetto al 2016 (+0,1%), analogamente all'andamento nazionale e in controtendenza rispetto alla variazione negativa regionale (-0,7%).

Le imprese artigiane attive al 31/12/2017 risultano 9.696 (-0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

Le imprese cooperative attive sono 311, stabili rispetto al 2016. Le 77 cooperative sociali, pur confrontandosi con fattori di difficoltà, sono cresciute anche grazie a politiche di aggregazione, e rappresentano un punto di riferimento per il welfare locale insieme a molte altre organizzazioni no profit.

Le start-up innovative con sede in provincia di Rimini sono 101 (al 05/02/2018), pari all'11,7% del totale regionale. Il 63,4% di esse è attiva nel settore dei Servizi e il 17,8% nell'Industria/Artigianato. Da evidenziare anche la presenza di 12 start-up nel commercio e 7 nel settore Turismo.

In agricoltura continua il calo del numero delle imprese attive (2.524 sedi, -1,8% rispetto al 2016). La Produzione Lorda Vendibile (PLV) provinciale stimata per il 2017 risulta pari a 97,1 milioni di euro correnti (+3,4% rispetto al valore del 2016). Tale variazione è la combinazione di un effetto prezzo positivo (+8,6%) e di una flessione delle quantità prodotte (-4,7%). La PLV delle coltivazioni erbacee (pari al 57,8% del totale) diminuisce dello 0,4%; la PLV delle coltivazioni arboree (l'11,1% del totale) si contrae del 12,1%, per effetto della riduzione combinata di prezzi e quantità; la PLV della

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

zootecnia (il 31,1% del totale) risulta, invece, in aumento del 19,5% rispetto al 2016, per il positivo contributo delle produzioni animali e del comparto carni.

Nel corso del 2017 è proseguita la positiva fase congiunturale del manifatturiero riminese, con un trend positivo in atto dal secondo trimestre del 2015. In base ai risultati della rilevazione svolta da Unioncamere Emilia-Romagna, la variazione media della produzione degli ultimi 12 mesi è risultata pari al +3,5%, con dinamiche tendenziali (variazioni rispetto al medesimo periodo dello scorso anno) positive per tutti i trimestri dell’anno in esame. Il fatturato (a valori correnti) è risultato in espansione (+4,0%); il fatturato estero (a valori correnti) è cresciuto del 3,6%. In crescita anche gli ordinativi totali (+1,0%) e in particolar modo quelli esteri (+3,4%). Stabili le imprese attive (2.589 al 31/12/2017, -0,1% rispetto al 2016).

Segnali contrastanti arrivano dai dati del settore delle costruzioni: continua la diminuzione delle imprese attive (4.886 unità, -1,2% rispetto al 2016); lievi indicazioni di recupero invece dell’occupazione; domanda maggiormente dinamica; andamento del volume d’affari positivo e in lieve continuo miglioramento (variazione media sui 12 mesi del +1,2%).

Lieve diminuzione delle imprese attive del commercio (8.962 sedi, -0,4% sul 2016) che risulta, tuttavia, più marcata nel commercio al dettaglio (-1,3%). Quest’ultimo settore risente anche di una flessione delle vendite maggiore rispetto alla media regionale (-1,3% variazione media-annua 2017 a Rimini, -0,5% in regione). Il comparto è tuttora in una complicata fase per le piccolissime e piccole imprese.

Nel periodo gennaio-dicembre 2017 le esportazioni provinciali (2.338 milioni di euro) sono aumentate del +9,0% rispetto allo stesso periodo del 2016. La crescita dell’export risulta superiore al dato regionale (+6,7%) e nazionale (+7,4%). Le classi merceologiche maggiormente rilevanti, in termini di incidenza dell’export, risultano in aumento: “prodotti tessili e abbigliamento” (+9,5), “macchinari e apparecchiature meccaniche” (+10,2%), “prodotti alimentari” (+35,8%). In flessione, invece, “altri mezzi di trasporto” (-19,2%).

Le principali aree di destinazione dell’export riminese sono: l’Unione Europea (UE) per il 52,7% del totale (+12,0%), l’Europa non UE (+12,6%, incidenza 24,0%) e l’America Settentrionale (+9,6%, incidenza del 12,2%).

Riguardo al movimento turistico nella provincia di Rimini, i dati dell’anno 2017 evidenziano un andamento positivo: rispetto al 2016, si registra, infatti, un aumento degli arrivi (+4,2%) e delle presenze (+2,5%). Le presenze dei turisti stranieri sono aumentate del 4,7%. In aumento il comparto marittimo, sia negli arrivi (+4,3%) sia nelle presenze (+2,6%); in crescita anche il movimento congressuale (+11,1% i partecipanti agli incontri al Palas di Rimini e a RiminiFiera) e fieristico (+3,4% i visitatori alle manifestazioni di RiminiFiera). La permanenza media (rapporto presenze/arrivi) è risultata pari a 4,4 giorni: 4,3 giorni per i turisti italiani e 5,1 giorni per gli stranieri.

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

Difficoltà si riscontrano per il settore Trasporti (1.029 imprese attive al 31/12/2017), anche se la diminuzione delle imprese di “Trasporto e magazzinaggio” (-0,4%) risulta inferiore alla variazione negativa regionale (-1,8%) e nazionale (-0,6%); in calo soprattutto il “Trasporto di merci su strada” (63,0% delle imprese attive del settore, -2,8%). Tra le criticità rilevate, la competizione con prezzi al ribasso determinata dalla concorrenza di imprese con sede in altri Paesi UE e lo sfavorevole differenziale fiscale. Buone notizie, invece, riguardo al movimento aeroportuale e autostradale; il primo ha fatto registrare, nel corso del 2017, un incremento annuo degli arrivi (+26,8%) e delle partenze (+27,2%), il secondo, un aumento degli autoveicoli in “uscita” ai caselli autostradali della provincia (+2,9% rispetto al 2016).

Riguardo al sistema bancario e credito, prosegue il ridimensionamento strutturale del settore: -4,8% sportelli bancari presenti sul territorio provinciale (260 unità al 31/12/2016). La densità degli sportelli si conferma comunque buona (77 sportelli ogni 100 mila abitanti), con valori superiori alla media regionale e nazionale. In crescita, rispetto al 2016, i depositi (+6,9%), mentre i prestiti, al netto delle sofferenze, sono in flessione dell’3,5% (in modo ancora più netto quelli alle imprese - 5,3%). Rimane elevato il tasso di rischio del credito (rapporto sofferenze/prestiti): 15,3%, maggiore del dato regionale (11,9%) e nazionale (9,7%).

INFRASTRUTTURE E ACCESSIBILITA’

Le rete stradale ed autostradale, il sistema ferroviario ed aeroportuale contribuiscono, grazie all’eccellente livello della loro infrastrutturazione, a fare di Riccione una località turistica balneare di primario livello sul territorio nazionale.

Sistema stradale

Riccione e il territorio provinciale riminese sono una delle aree turisticamente più sviluppate dell’intera Penisola. L’accessibilità dal punto di vista stradale e autostradale è eccellente tanto da nord quanto da sud grazie all’Autostrada A14 Bologna – Taranto (casello di Riccione) e alla strada statale 16 “Adriatica”.

Sistema ferroviario

La stazione di Riccione è una stazione ferroviaria situata sulla linea Bologna-Ancona che RFI classifica nella categoria silver. Movimenta mediamente 802 passeggeri al giorno per un traffico passeggeri annuo vicino alle 293mila persone.

Dall’estate 2018 (dal 10 giugno al 16 settembre) la stazione di Riccione è raggiungibile nei giorni di venerdì, sabato e domenica anche con il servizio alta velocità Frecciarossa che collega Milano alla Riviera riminese in poco più di 2 ore. E sempre dal 10 giugno al 16 settembre le città di Milano,

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

Torino, Roma, Venezia, Bari e Foggia saranno collegate quotidianamente con Riccione grazie ai treni Frecciabianca di Trenitalia.

Aeroporto

L’aeroporto di riferimento per Riccione e le altre località della Riviera romagnola è lo scalo internazionale “Federico Fellini” di Rimini- Miramare. Si tratta del secondo aeroporto della regione per numero annuo di passeggeri, dopo quello di Bologna, tra i primi in Italia per il traffico russo.

Nel 2015 (primo anno della gestione AIRimum) sono transitati 158.688 passeggeri, nel 2016 239.709 con un aumento del 51,05% e nel 2017 305.576 unità, con un aumento del 26,60% rispetto all’anno precedente. I numeri dell’aeroporto riminese sono ancora contenuti, ma grazie al nuovo accordo stretto con Ryanair, compagnia leader europea nel traffico low cost, già da questa primavera ci sono tre nuovi voli di linea per Londra, Varsavia e Kaunas: i primi 6 mesi del 2018 hanno già fatto registrare un movimento di passeggeri pari a 123.066 unità (+10,2% rispetto al 2017).

Aeroporto federico fellini (gestione airimum 2014)

| ANNO | PASSEGGERI | VARIAZ. % | CARGO | VARIAZ. % |
|----------------|------------|-----------|-------|-----------|
| 2015 | 158.688 | - | 6 | - |
| 2016 | 239.709 | +51,1 | 4,3 | -28,3 |
| 2017 | 305.576 | +26,6 | 4 | -7,0 |
| 2018 (gen-giu) | 123.066 | +10,2 | 11,5 | +187,5 |

Fonte: Assaeroporti

Ovviamente un ruolo strategico per il territorio riminese e il suo sviluppo turistico continua ad averlo anche l’aeroporto Marconi di Bologna, che nel 2017 ha fatto registrare circa 8,2 milioni di passeggeri in transito, con un crescita pari al +6,7%, ed è ormai stabilmente tra i primi 6-7 aeroporti nazionali. Nel 2016 con 7.680.992 passeggeri complessivi, di cui 25% nazionali e 75% internazionali, è risultato essere il settimo aeroporto italiano più frequentato; con 65.461 movimenti, di cui 21,5% nazionali e 78,5% internazionali, è risultato sesto nella movimentazione degli aerei commerciali; con 37.471 tonnellate di cargo, di cui 10,2% nazionali e 89,8% internazionali, è risultato quinto per cargo movimentato sui servizi aerei commerciali.

Dal punto di vista infrastrutturale l’aeroporto bolognese a partire dal 2019 potrà contare su un nuovo mezzo di collegamento, il “Marconi Express”, il cosiddetto people mover che conetterà l’aeroporto direttamente alla stazione di Bologna Centrale avvicinando così anche le località turistiche della Riviera all’hub bolognese.

Comune di **Riccione**

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

Palacongressi di Riccione

Dal 2008 la città di Riccione possiede una struttura congressuale che ne ha cambiato profondamente l’offerta turistica cittadina, diventando un plus commerciale strategico per le strutture ricettive più dotate in termini di standard e servizi e in particolare per quelle aperte annualmente

Per il Palas di Riccione il 2017 è stato, tra l’altro, un anno record in termini di eventi, pubblico e fatturato grazie ad importanti eventi aziendali che ne hanno garantito l’apertura per 128 giorni facendo registrare 35.700 partecipanti e 72.000 presenze complessive. Sono stati 58 gli eventi ospitati dal Palas di cui 24 di tipo aziendale (42%); 22 vari (espositivi, mostre, feste, formazione, multilevel) (38%); 10 di tipo associativo (17%); 2 istituzionali (3%).

Fiera di Rimini

La Fiera di Rimini rappresenta un polo strategico in termini di movimento turistico e indotto economico anche per le strutture ricettive di Riccione, soprattutto al di fuori della classica stagione balneare. Grazie ad eventi come SIGEP, Rimini Wellness e Ecomondo-Key Energy anche la ricettività riccionese ottiene positive ricadute in termini di presenze e fatturato. In occasione delle principali manifestazioni fieristiche la Fiera di Rimini è raggiungibile tra l’altro in treno direttamente dalla stazione di Riccione.

Per avere un’idea di cosa valgono i tre principali eventi fieristici riminesi ecco alcuni numeri:

SIGEP 2018: 209.135 presenze complessive, di cui 135.746 buyers italiani e 32.202 buyers esteri provenienti da 180 Paesi. Gli international buyers provengono per il 77% dall’Europa (in primis Spagna, Germania, Francia, Grecia, Polonia), dall’Asia 12% (Giappone, Corea, Cina e India), 7% dalle Americhe (Stati Uniti, Canada e Brasile), 3% dall’Africa (Marocco, Algeria, Egitto 1%) e dall’Oceania (Australia).

1.250 gli espositori su una superficie di 129.000 mq, 1.016 eventi organizzati nel palinsesto ufficiale, 940 giornalisti accreditati dei quali 112 esteri per uno sviluppo di quasi 200 milioni di contatti media ad oggi.

RIMINI WELLNESS 2018: oltre 270mila presenze con una partecipazione di pubblico proveniente da 80 Paesi, più di 400 aziende espositrici e 430 giornalisti accreditati con 150milioni di contatti media.

Ecomondo e Key Energy 2017: 116.131 presenze (+10%), con oltre 12.000 presenze internazionali. 520 giornalisti accreditati e circa 162 milioni i contatti media. 1.200 le imprese presenti, oltre 200 gli eventi, aperti dagli Stati Generali della Green Economy e partecipati da un pubblico 11.000 professionisti ed esperti.

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

L’OFFERTA RICETTIVA DEL COMUNE DI RICCIONE

Nel 2016, ultimo anno statisticamente rilevato (con il dettaglio comunale), nel comune di Riccione sono presenti complessivamente 440 strutture per un totale di 35.554 posti letto. Nel quinquennio oggetto di analisi si nota la sostanziale stabilità dei macro numeri che, se analizzati più dettagliatamente, ci consentono però di evidenziare la contrazione complessiva delle strutture alberghiere dovuta in particolare alla diminuzione degli hotel a 1 e 2 stelle. Nello stesso periodo è cresciuta di 2 unità il contingente di alberghi a 4 stelle.

La ricettività alberghiera comunale è dunque costituita da 398 esercizi, di cui 36 nella tipologia 4 e 5 stelle, per un totale di oltre 1.850 camere di standard internazionale upscale e upper-upscale. Ovviamente, come da media nazionale, è l’offerta di strutture a 3 stelle (160 hotel e 6.643 camere) la spina dorsale della ricettività della Perla Verde.

Le strutture ricettive extra-alberghiere sono solamente 42, con una disponibilità però di quasi 9.000 posti letto concentrata ovviamente nei 4 grandi campeggi localizzati nella zona sud della città. A questi numeri, ufficiali ma comunque parziali rispetto all’intero mondo della ricettività complementare, bisogna aggiungere gli alloggi gestiti dalle piattaforme di condivisione degli alloggi con affitti brevi, come Airbnb che a Riccione conta circa 430 unità ricettive attive (nell’85% dei casi si tratta di case intere) nei vari periodi dell’anno, il 50% delle quali attive da 4 a 9 mesi con una media di clienti alloggiati di 4,9 persone al giorno.

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 MilanoProgettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 MilanoConsulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano**Evoluzione della ricettività alberghiera nel comune di riccione (2012 - 2016)**

| Tipologia ricettiva | 2012 | | | 2013 | | | 2014 | | | 2015 | | | 2016 | | |
|---|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| | Esercizi | Posti letto | Camere | Esercizi | Posti letto | Camere | Esercizi | Posti letto | Camere | Esercizi | Posti letto | Camere | Esercizi | Posti letto | Camere |
| Alberghi di 5 stelle e 5 stelle lusso | 1 | 122 | 70 | 1 | 122 | 70 | 1 | 122 | 70 | 1 | 122 | 70 | 1 | 122 | 70 |
| Alberghi di 4 stelle | 33 | 3.722 | 1878 | 34 | 3.958 | 1916 | 33 | 3.514 | 1.717 | 34 | 3.545 | 1.739 | 36 | 3.623 | 1.782 |
| Alberghi di 3 stelle | 161 | 12.959 | 6.693 | 161 | 13.067 | 6.753 | 160 | 12.939 | 6.649 | 161 | 13.010 | 6.687 | 160 | 12.897 | 6.643 |
| Alberghi di 2 stelle | 125 | 6.318 | 3.632 | 123 | 6.227 | 3.568 | 120 | 6.082 | 3.476 | 122 | 6.281 | 3.551 | 122 | 6.287 | 3.556 |
| Alberghi di 1 stella | 67 | 2.042 | 1.214 | 65 | 2.000 | 1.189 | 62 | 1.901 | 1.119 | 62 | 1.901 | 1.119 | 57 | 1.784 | 1.033 |
| Residenze turistico alberghiere | 21 | 905 | 629 | 21 | 959 | 364 | 22 | 982 | 360 | 23 | 1.097 | 376 | 23 | 1.118 | 366 |
| Totale esercizi alberghieri | 408 | 26.063 | 14.056 | 405 | 26.333 | 13.860 | 398 | 25.540 | 13.391 | 403 | 25.956 | 13.542 | 398 | 25.831 | 13.450 |
| Campeggi e villaggi turistici | 4 | 7.034 | .. | 4 | 7.034 | .. | 4 | 7.034 | .. | 4 | 7.722 | .. | 4 | 7.722 | .. |
| Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale | 22 | 1.709 | .. | 26 | 1.780 | .. | 25 | 1.750 | .. | 28 | 1.741 | .. | 29 | 1.771 | .. |
| Agriturismo | .. | .. | .. | 0 | 0 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| Ostelli per la gioventù | 1 | 136 | .. | 1 | 136 | .. | 1 | 136 | .. | 1 | 136 | .. | 1 | 136 | .. |
| Casa per ferie | 1 | 59 | .. | 1 | 59 | .. | 1 | 59 | .. | 1 | 59 | .. | 1 | 59 | .. |
| Rifugi di montagna | .. | .. | .. | 0 | 0 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| Altri esercizi ricettivi n.a.c. | .. | .. | .. | 0 | 0 | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| Bed and breakfast | 5 | 30 | .. | 6 | 35 | .. | 6 | 35 | .. | 5 | 29 | .. | 7 | 35 | .. |
| Totale esercizi complementari | 33 | 8.968 | .. | 38 | 9.044 | .. | 37 | 9.014 | .. | 39 | 9.687 | .. | 42 | 9.723 | .. |
| TOTALE ESERCIZI RICETTIVI | 441 | 35.031 | 14.056 | 443 | 35.377 | 13.860 | 435 | 34.554 | 13.391 | 442 | 35.643 | 13.542 | 440 | 35.564 | 13.450 |

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

I numeri sono l’indicatore diretto dell’elevata vocazione turistica di Riccione, destinazione dotata di standard e servizi di livello internazionale in grado di rispondere alla domanda non solo leisure ma anche business, sia nazionale che estera.

La lettura dei dati e gli approfondimenti professionali dell’analisi inducono a definire Riccione e il suo territorio una destinazione turistica di “prima fascia” nel panorama dell’offerta turistica nazionale, in linea con le principali destinazioni e le più celebri località italiane.

In questo contesto, il panorama delle strutture alberghiere presenta un forte squilibrio a favore della fascia midscale (3 stelle), con il 40,2% degli esercizi e addirittura il 49,4% delle camere disponibili. Se a questi numeri aggiungiamo quelli relativi alle strutture a 2 stelle, emerge che l’offerta ricettiva della località è in larga parte di segmento medio-basso.

Gli alberghi di fascia upscale (segmento alberghiero di riferimento per la clientela business ed internazionale) sono infatti 35 (meno del 9%) e dispongono di una capacità ricettiva ridotta. Se consideriamo poi che a Riccione c’è unicamente un hotel a 5 stelle, è semplice concludere che ci sono ampi margini di crescita e sviluppo di nuova ricettività in questa specifica fascia di mercato.

Sono statisticamente poco significativi e scarsamente affidabili i numeri relativi all’offerta extralberghiera (esercizi complementari) dai quali emerge l’ingombrante presenza di 4 strutture all’aria aperta (campeggi e centri vacanze) in grado di offrire oltre 7.700 posti letto. Ancora ignorata dalla statistica ufficiale, ma in grande crescita, è l’offerta di case e appartamenti in sharing economy, i cosiddetti “affitti brevi” che, come abbiamo già citato, nel comune riccionese sono circa 430 solo sulla piattaforma Airbnb, con una capacità ricettiva complessiva di quasi 2.000 posti letto.

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

ANALISI DELL’OFFERTA

LOCATION

La location della nuova struttura Alberghiera può essere considerata adatta sia alla clientela business che alla clientela leisure che vuole soggiornare a Riccione.

La posizione individuata è considerata particolarmente attrattiva in prospettiva ponendosi a cerniera tra il tessuto edificato e l’importante programma di riqualificazione del lungomare di via Torino e delle aree che vi si attestano promosso dall’Amministrazione Comunale e inserito nella pianificazione urbanistica del PUG previsto per il 2020.

Accertato che il territorio e la destinazione godono di una eccellente accessibilità con tutti i mezzi di trasporto (l’Aeroporto Internazionale “Federico Fellini” di Rimini dista circa 3,5 km.), in virtù anche dell’elevata antropizzazione del contesto urbano, il posizionamento del complesso turistico può essere definito “positivo” in termini di marketing.

A seguito del sopralluogo, analizzato il contesto (accessibilità, servizi e infrastrutture), lo stato e il livello dei competitors, al fine di far emergere la struttura a livello promo-commerciale, l’obiettivo è quello di puntare ad una struttura in grado di offrire standard e servizi di alto livello, di classe internazionale e categoria upscale (almeno 4 stelle).

LO SCENARIO COMPETITIVO

La parte più consistente dell’offerta alberghiera riccionese è classificabile, secondo la terminologia internazionale basata sul prezzo del pernottamento, nel segmento midscale.

Lo stato e il livello dei competitors è un indicatore determinante del valore turistico di Riccione e dell’interesse della domanda, sia nazionale che internazionale. La ridotta percentuale di strutture alberghiere a 4 stelle, considerando questa la classificazione corretta in oggetto in termini di standard ricettivi, evidenzia la presenza di un ampio spazio di mercato per creare proposte di alloggio con servizi e comfort di classe premium.

Nella definizione del set competitivo si è tenuto conto non solo della prossimità ma soprattutto delle similitudini strutturali, delle analogie di comfort, standard e servizio, guardando in prospettiva e confrontando questa struttura (comunque ancora da costruire) con le strutture ricettive più simili una volta terminata la realizzazione.

Si ritiene che il benchmark così definito inquadri nel miglior modo possibile il contesto dei competitors, permettendo di valutare le dinamiche di pricing che afferiscono al medesimo mercato

Comune di **Riccione**

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

della domanda: clientela nazionale ed internazionale, prevalentemente over '40, con una buona propensione alla spesa, alla ricerca di strutture ricettive in grado di offrire comfort, standard e servizio di livello superiore anche se limited service.

In questo scenario il set competitivo non risulta particolarmente agguerrito e dunque la concorrenza non rappresenta una minaccia commerciale sotto il profilo delle tariffe di alloggio.

Complessivamente gli standards delle strutture ricettive analizzate nel set competitivo risultano sufficienti sia per la clientela business (la minoranza), che per la clientela leisure, nazionale (prevalente) e internazionale, che frequenta Riccione.

Proponente: Riccardo Ceschina via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco Martinelli via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio Monti via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco Volpi Corso Sempione 4, Milano

TABELLA AREE PREVISTE IN CESSIONE E LORO VALORIZZAZIONE ECONOMICA

| A - AREE LOTTI E SUPERFICI EDIFICATE ESISTENTI | | | | | | | | | | | STIMA VALORE AREE | | |
|---|----|------|-------|---------------|---------------------------|-------|--------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------|--|--------------------|
| | FG | MAP | SUB | SUP AREE MQ | AREE PREVISTE IN CESSIONE | | indice | EDIFICATO ESISTENTE MQ | EDIFICATO IN CESSIONE | EDIFICATO GENERATO / TRASFERITO | | | |
| Bollicine | 13 | 1604 | 1 | 5.453 | | | 1 | 1.038,00 | | 1.038,00 | | | |
| Lotto Indiana Golf | 13 | 1714 | | 6.515 | | | 1 | 73,50 | | | | | |
| Parcheggio Indiana Golf | 13 | 2152 | | 2.362 | | | | | | | | | |
| Ex ristorante Sandokan | 13 | 1479 | 1 | 502 | | | 1 | 202,65 | | 202,65 | | | |
| Ex negozio | 13 | 1481 | | 75 | | | 1 | 75,66 | | 75,66 | | | |
| Corte scoperta ex negozio | 13 | 1715 | | 51 | | | | 0,00 | | | | | |
| Ex nolo bici | 13 | 1482 | 1 | 267 | | | 1 | 96,60 | | 96,60 | | | |
| Ex Rossi Ines | 13 | 1483 | | 145 | | | 1 | 150,00 | | 150,00 | | | |
| Ex cambia valute | 13 | 1484 | | 14 | | | 1 | 14,00 | | 14,00 | | | |
| Porzione di strada via Bernini | 13 | 1735 | | 1.169 | | | | | | | | | |
| Porzione giardino | 13 | 2153 | | 182 | | | | | | | | | |
| via San Gallo | 14 | 77 | 1 | 2.025 | 2.025 | | 1 | 369,48 | 369,48 | | 350 € | | 708.750 € |
| via Oriani | 3 | 88 | 1,2,5 | 874 | 874 | | 1 | 227,68 | 227,68 | | 350 € | | 305.900 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 1) | 13 | 286 | | 1.029 | 1.029 | 7.078 | | | | | 150 € | | 154.350 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 1) | 13 | 287 | | 1.090 | 1.090 | | | | | | 150 € | | 163.500 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 1) | 13 | 1888 | | 29 | 29 | | | | | | 150 € | | 4.350 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 1) | 13 | 1891 | | 34 | 34 | | | | | | 150 € | | 5.100 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 2) | 13 | 288 | | 996 | 996 | | | | | | 150 € | | 149.400 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 2) | 13 | 289 | | 1.056 | 1.056 | | | | | | 150 € | | 158.400 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 2) | 13 | 1894 | | 38 | 38 | | | | | | 150 € | | 5.700 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 2) | 13 | 1897 | | 36 | 36 | | | | | | 150 € | | 5.400 € |
| Arenile (Parcheggio Comune 4) | 13 | 294 | | 1.257 | 1.257 | | | | | | 150 € | | 188.550 € |
| Arenile (ricovero natanti Centro Ve | 13 | 295 | | 1.513 | 1.513 | | | | | | 150 € | | 226.950 € |
| | | | | 26.712 | 9.977 | | | 2.248 | 597 | 1.576,91 | | | 2.076.350 |
| Piazza urbana inserita nel "Sistema aree pubbliche" | | | | | 1.936 | | | | | | 200 € | | 387.200 € |
| Porzione di via Bernini | | | | | 1.169 | | | | | | 187,5 € | | 219.188 € |
| nuovo parcheggio pubblico standard | | | | | 1.978 | | | | | | 175 € | | 346.150 € |
| | | | | | 5.083 | | | | | | costo medio/mq | | 952.538 |
| | | | | | 15.060 | | | 2.247,57 | 597,16 | 1.576,91 | 201,12 € | | 3.028.888 € |

| B - CAPACITA' EDIFICATORIA IPOTIZZATA DA AREE / EDIFICI CEDUTI | | | | | | | | | | | COSTO SISTEMAZIONE AREE CEDUTE | | |
|---|----|-----|-----|-------------|----------|----------------------|--------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| | FG | MAP | SUB | SUP AREE MQ | CESSIONE | ref. Norma | indice | EDIFICATO ESISTENTE MQ | EDIFICATO IN CESSIONE | EDIFICATO GENERATO / TRASFERITO | unitario | | TOT |
| Via San Gallo | | | | | | | 1 | | | 369,48 | | | |
| Via Oriani | | | | | | | 1 | | | 227,68 | | | |
| Piazza urbana inserita nel "Sistema aree pubbliche" + via Bernini | | | | | 3.105 | PSC art.3.6 | 0,05 | | | 155,25 | 150 € | | 465.750 € |
| Nuovo parcheggio pubblico standard | | | | | 1.978 | comma 5.A.A1) pag.50 | 0 | | | 0,00 | 100 € | | 197.800 € |
| | | | | | | | | | | 1.106,31 | | | 663.550 € |

| | | | |
|---|-----------------|---|--------------------|
| C - CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA A+B | 2.683,22 | TOTALE VALORE AREE CEDUTE E DA RIQUALIFICARE DA DEDURRE DELLO SCOMPUTO ONERI | 3.692.438 € |
| D - PROPOSTA CESSIONE AREE | 15.060 | | |

| | | | |
|---|-----------------|--------------------------------|------------------|
| E - CAPACITA' EDIFICATORIA MINIMA ATTESA | 3.700,00 | ONERI CONCESSORI DOVUTI | |
| | | unitario | tipo |
| | | 18,16 € | U1 |
| | | 5,72 € | U2 |
| | | 210 € | CCC |
| | | | TOT |
| | | | 67.192,00 € |
| | | | 21.164,00 € |
| | | | 777.000,00 € |
| | | | 865.356 € |

A fronte delle cessioni e sistemazioni si ritiene di proporre l'azzeramento del contributo sul costo di costruzione CCC

| COSTI HOTEL 4 stelle | | | |
|----------------------|-------------|--------|--------------------|
| | unitario | n. cam | TOT |
| Hard works | 95.000 € | 60 | 5.700.000 € |
| Soft cost | 5.700.000 € | 10% | 570.000 € |
| FF&E | 7.500 € | 60 | 450.000 € |
| IT | 3.000 € | 60 | 180.000 € |
| | | | 6.900.000 € |

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

CONCLUSIONI

Dalla lettura dei dati sopra riportati, facenti parte di uno studio da altri eseguito, appare chiaro come sia necessario fornire un’offerta ricettiva di livello, che includa il più ampio numero di servizi, tra cui sicuramente quello della ristorazione.

Attualmente i temi caldi nella valorizzazione delle strutture ricettive sono proprio la qualità e la varietà dell’offerta *food* nonché la capacità degli operatori di creare un *brand* di forte riconoscibilità. Si ritiene pertanto che la proposta progettuale debba ricercare una forte relazione dell’offerta food del ristorante/bar dell’albergo verso l’esterno con lo spazio urbano riqualificato della passeggiata a mare.

La scelta è quella di realizzare una Struttura full service con piscina, ristorante (la formula di ristorazione preventivata è semplice e “leggera”) con locale da ballo.

Le prospettive commerciali sono positive grazie alla storica capacità del territorio di ospitare turisti individuali per affari, commercio ed incontri periodici; partecipanti a congressi, meeting e appuntamenti sportivi, musicali, fashion, religiosi; turisti classici nel periodo estivo per i quali è stata preventivata la mezza pensione (la decisione è strategica); famiglie in vacanza (è l’ipotesi che consente di alzare l’occupazione letti, ma che richiede il supporto della ristorazione); coppie vaganti per brevi soggiorni; singoli professionisti e famiglie (in attesa di sistemazione) negli appartamenti (extended stays).

L’ipotesi elaborata prevede la relazione con un operatore in grado di raggiungere gli obiettivi economici prefissati e capace di cogliere il profilo della clientela cui la Struttura è rivolta, mantenendo una identità riconoscibile con la presenza di elementi essenziali per distinguersi ed essere preferiti: design delle camere, uso di materiali naturali, ampie aree a verde, illuminazione e cortesia.

Obiettivo della presente manifestazione di interesse è pertanto la valorizzazione delle aree di proprietà configurando una proposta progettuale economicamente sostenibile realizzabile concentrando il più possibile le quantità edificabili verso la funzione ricettiva, condividendo con questa amministrazione la necessità di una riqualificazione più ampia che vada ad interessare il sistema degli spazi pubblici.

Si riepilogano qui sinteticamente, e a conclusione, i principali dati della tabella alla pagina precedente:

mq 15.060 totale aree cedute (di cui mq 4.900 riqualificate da parte dell’operatore)

€ 3.674.238 totale valore stimato aree cedute e costi di riqualificazione a carico dell’operatore (da ridurre a scomputo oneri)

mq 2.683,22 capacità edificatoria ipotizzata da aree / edifici ceduti

Comune di **Riccione**

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Consulente: dott. commercialista Francesco **Volpi** Corso Sempione 4, Milano

mq 3.700 capacità edificatoria minima attesa al fine di rendere sostenibile lo sviluppo

€ 865.356 oneri concessori dovuti calcolati sulla capacità edificatoria attesa (U1, U2 e CCC)

A fronte delle cessioni e dei costi di riqualificazione si ritiene di proporre l'azzeramento del contributo sul costo di costruzione CCC.

Milano, 29 maggio 2019