

COMUNE DI RICCIONE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21 Dicembre 2017, N. 24

EX COLONIA MATER DEI

Identificato dal PSC come

**AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE N.6 INSERITO NEL PERIMETRO DI
RIQUALIFICAZIONE "CITTA' DELLE COLONIE SUD "**

PROPRIETA':

SERENISSIMA S.G.R. S.P.A.

Sede legale: via Enrico Fermi, 2 37135 Verona (VR)

tel: +39 045 4855700

e-mail pec: serenissimasgr@legalmail.it

CONDUTTORE:

CLUB DEL SOLE S.R.L.

Sede legale: via Biondini, 27 47121 Forlì (FC)

tel: +39 0543 371100

e-mail pec: gruppoclubdelsole@lagalmail.it

PROGETTISTA:

GIORGIERISTUDIO

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

via S. Reparata, 42 50129 Firenze

tel: +39 055 496389

e-mail: info@giorgieristudio.it

Collaboratori:

Arch. Francesca Nuti

Arch. Arianna Becherucci

Arch. Martina Calcinai

Arch. Roberta Pinna

Arch. Ludovica Splendiani

Dott. Edoardo Maria Fiecconi

ELABORATO 05

RELAZIONE ECONOMICO- FINANZIARIA

DATA: MAGGIO 2019

**STUDIO DEI FATTORI SOCIO-ECONOMICI E FINANZIARI DELLA PROPOSTA DI
PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA RELATIVA ALL'EX COLONIA "MATER
DEI" SITA IN VIALE TORINO n. 72 A RICCIONE (RN)**

PREMESSA

Nel mese di maggio 2019 la società Club del Sole S.r.l. (di seguito definita "**la Società**" o "**Club del Sole**") ha raggiunto un accordo preliminare per lo sfruttamento dell'area relativa all'ex Colonia "Mater Dei" sita in viale Torino n. 72 a Riccione (RN), con l'obiettivo di procedere nei prossimi mesi alla riqualificazione della stessa attraverso un intervento di sviluppo immobiliare misto di natura alberghiera e residenziale inquadrabile nel contesto di un più ampio progetto di sviluppo turistico-ricettivo che la Società intende porre in essere – come di seguito meglio rappresentato – nella zona del lungomare a sud della Città.

Dalle informazioni raccolte dalla Società, l'area "Mater Dei" in oggetto, che presenta una superficie fondiaria di circa 16 mila metri quadrati con una SUL edificatoria di oltre 12 mila metri quadrati e ricomprende anche una porzione di spiaggia privata antistante l'ex Colonia di oltre 5 mila metri quadrati, è stata rilevata circa 10 anni fa dal Fondo "Goethe" - gestito dalla società di investimento Serenissima SGR - con l'obiettivo originario di realizzare un hotel di fascia medio-alta con oltre 200 camere. Il progetto di sviluppo è stato tuttavia in seguito accantonato da Serenissima SGR, e la mancanza di operatori professionali interessati a subentrare nel progetto di riqualificazione ha causato un progressivo degrado dell'immobile, che da diversi anni versa ormai in uno stato di evidente abbandono.

Fondato nel 1974 e con sede a Forlì, il Gruppo Club del Sole è leader nella gestione di *camping-village* sulla Riviera Adriatica, nonché tra i principali operatori nazionali nel settore del turismo all'aria aperta grazie alla gestione diretta di 15 strutture in 6 regioni italiane ed una capacità ricettiva di oltre 22.000 posti letto tra *bungalow*, appartamenti, casemobili, *tende-lodge* e piazzole destinate alla sosta di camper, caravan e roulotte.

L'offerta ricettiva e di intrattenimento di Club del Sole, che cura in maniera diretta la gestione e la promo-commercializzazione delle proprie strutture ricettive, è specialmente indirizzata alle famiglie e vede generalmente la presenza presso i propri *camping-village* di:

- Strutture ricettive villaggio: casemobili, appartamenti, *bungalow* o *lodge-tent* di proprietà del Gruppo o, in minor misura, di *tour operator* terzi. Capacità ricettiva da 2 a 7 persone, 1 o 2 bagni, dotate di comfort vari come aria condizionata, riscaldamento e TV;
- Strutture ricettive campeggio: piazzole di varie dimensioni adibite allo stazionamento di tende, camper e roulotte tipicamente di proprietà del cliente finale;

- Strutture ricreative: piscine, parchi acquatici, impianti sportivi, fitness center, teatri e altri servizi gratuiti di norma presenti all'interno dei *camping-village*;
- Servizi interni: ristoranti, bar, mini-market, stabilimenti balneari, negozi e altri esercizi commerciali, per lo più gestiti direttamente dal Gruppo.

Fatta eccezione per alcune strutture ricettive gestite da Club del Sole, che prevedono un'operatività durante tutto l'anno, il periodo di apertura dei *camping-village* è tipicamente compreso tra Aprile e Settembre, sebbene la forte presenza di clientela straniera (in media il 45% nei vari *camping-village* Club del Sole, dove Germania, Francia e Olanda rappresentano i principali paesi di provenienza) riesca a garantire al Gruppo una stagione turistica particolarmente lunga se comparata con la stagione media di molti operatori del turismo balneare, con tassi di riempimento delle strutture piuttosto elevati sin dal mese di maggio fino alla prima metà di settembre.

Ciò premesso, l'interesse di Club del Sole nella suddetta operazione di sviluppo immobiliare sull'area Mater Dei è inquadrabile nel contesto di un più ampio progetto di sviluppo turistico-ricettivo avviato dal Gruppo a fine 2016 con l'acquisizione¹ delle aree relative agli storici campeggi "Alberello" e "Fontanelle" di Riccione, strutture distanti circa 600 metri l'una dall'altra, che si estendono dal lungomare di via Torino fino alla linea ferroviaria Bologna-Ancona, nella zona a sud di Riccione, nelle adiacenze, per l'appunto, dell'area Mater Dei. In seguito, inoltre, Club del Sole ha rilevato² il terreno che si interpone tra i due campeggi, in posizione retrostante la Mater Dei, con l'obiettivo di porre in essere sull'intero comparto immobiliare così acquisito un ampio intervento di riqualificazione urbanistica che vedrà la realizzazione entro il 2021 del più ampio polo ricettivo all'aria aperta dell'Emilia Romagna su un'area di complessivi 300.000 metri quadrati direttamente affacciati sul lungomare di Riccione, oltre 7.000 posti letto tra casemobili, tende lodge e piazzole, un investimento complessivo di oltre 20 milioni di euro e circa 100 collaboratori impiegati a regime presso le due adiacenti strutture ricettive che si verranno a creare: il camping International Riccione (già "Camping Alberello") ed il camping Romagna (già "Camping Fontanelle").

Alla luce di quanto esposto, l'intervento del Gruppo sui terreni della Mater Dei rappresenta pertanto un'opportunità unica per la valorizzazione dell'intero comparto turistico della zona sud di Riccione ed in generale per l'intera Città, intervento realizzabile anche (e soprattutto) alla luce delle sinergie di spesa che solo Club del Sole potrebbe sfruttare grazie ad un intervento unitario di riqualificazione dell'intero comparto turistico-ricettivo in gestione, ricomprendente, per l'appunto, il *camping-village* Romagna, il *camping-village* International Riccione e l'adiacente area Mater Dei presso la quale verrebbe realizzato il complesso turistico-residenziale descritto nel proseguo della relazione.

¹ Acquisizione avvenuta tramite contratti di locazione a lungo termine sottoscritti con la proprietà degli immobili in questione

² Acquisizione avvenuta tramite contratto di locazione a lungo termine dagli stessi proprietari dei *camping* Fontanelle e Alberello

MERCATO DI RIFERIMENTO

Il settore turistico globale

I dati del 2018 confermano l'ottimo andamento dei flussi turistici su scala globale: secondo i dati dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (OMT) gli arrivi internazionali (numero di viaggiatori che trascorrono almeno una notte all'estero) hanno raggiunto quota 1,4 miliardi con un incremento del +5,6% rispetto al 2017. Si tratta del secondo maggior incremento dal 2010, peraltro ben superiore al tasso di crescita dell'economia che a livello mondiale si è fermato al 3,7% nel 2018.

Tutte le macro-aree mondiali hanno presentato variazioni positive nel numero di arrivi internazionali, in continuità con il trend registrato negli ultimi anni. La crescita più marcata è stata registrata nei paesi del Medio Oriente (+10% rispetto al 2017), seguiti dall'Africa (+7%) e dalle aree Asia & Pacifico ed Europa (+6% entrambe), mentre le Americhe hanno registrato tassi di crescita più contenuti (+3%) specialmente nell'area nordamericana di USA e Canada dove la crescita degli arrivi internazionali si è fermata al +1,6% nel 2017.

L'Europa - che intercettando oltre il 50% dei turisti internazionali si conferma l'area più visitata del mondo - ha raggiunto 712,6 milioni arrivi internazionali nel 2018, in crescita del +5,6% rispetto all'anno precedente. In tale contesto i paesi dell'area del Mediterraneo hanno contribuito in maniera significativa, registrato una crescita del +7,0% rispetto al 2017.

Nel contesto globale l'Italia si colloca, secondo l'OMT, al 5° posto tra le destinazioni più frequentate dal turismo straniero (anno 2016, dato più recente a disposizione) dopo Francia, USA, Spagna e Cina, con 52,4 milioni di arrivi internazionali e un giro d'affari stimato in 40,2 miliardi di dollari.

In termini di presenze turistiche complessive, riferite sia ai residenti nel paese in cui è situata la struttura ricettiva sia a viaggiatori internazionali, l'Italia rappresenta il terzo paese più importante d'Europa dopo Francia e Spagna, con una quota del 10,5% sul totale delle presenze EU28.

Il comparto turistico italiano

Secondo stime del World Travel Tourism Council il comparto turistico italiano ha generato nel 2018 un volume d'affari di 232,2 miliardi di Euro, contribuendo per il 13,2% del PIL nazionale e per il 14,9% dell'occupazione del Paese grazie ai 3,5 milioni di addetti impiegati del settore tra occupati diretti e indiretti.

Secondo i dati ISTAT, nel 2018 il settore turistico italiano ha registrato - tra viaggiatori nazionali e internazionali - circa 126 milioni di arrivi (+2,4% rispetto all'anno precedente) e 428 milioni di presenze (+1,8%), con una permanenza media di 3,0 giorni.

A livello territoriale secondo gli ultimi dati ISTAT disponibili, relativi all'anno 2017, Il Veneto rappresenta la prima regione per numero di presenze turistiche annue con una quota pari al 16,5% del totale nazionale, seguita da Trentino Alto Adige (11,9%), Toscana (10,9%), Emilia-Romagna (9,5%) e Lombardia (9,4%).

Sempre con riferimento al 2017 (dati più recenti a disposizione) il 70% delle presenze turistiche registrate in Italia è riconducibile al turismo balneare (circa 135 milioni di presenze, pari al 31,5%), culturale (circa 110 milioni; 25,7%) e montano (circa 51 milioni; 11,9%). Il restante 30% delle presenze è invece rappresentata da turismo business/congressuale, termale, enogastronomico e crocieristico.

In termini di offerta la capacità ricettiva italiana si sostanzia nella presenza di circa 205 mila strutture, per un totale di 5 milioni di posti letto disponibili tra hotel, camping-village, bed & breakfast, alloggi agrituristici, case-vacanza e altre tipologie di strutture ricettive.

Il turismo nella provincia di Rimini

La provincia di Rimini ha registrato nel 2017 (ultimo dato ufficiale ISTAT a disposizione) circa 3,6 milioni di arrivi e 16 milioni di presenze turistiche, pari rispettivamente al 2,9% e al 3,8% del totale nazionale.

Rispetto al situazione "pre-crisi" del 2008 le presenze turistiche della provincia sono pressoché rimaste stabili mentre gli arrivi sono aumentanti del 20% circa (da 3,0 milioni a 3,6 milioni), indice di un'importante contrazione nel periodo medio di soggiorno da 5,2 notti del 2008 a 4,4 notti nel 2017: la vacanza, di fatto, continua a rappresentare un bene primario per molte famiglie, che in un contesto economico incerto e a seguito di riduzioni della propria disponibilità di reddito privilegiano sempre più spesso il "rapporto qualità/prezzo" al mero fattore "quantità" costituito, per l'appunto, dalla durata della vacanza.

In tale contesto, un progetto di riqualificazione immobiliare "Mater Dei" come quello ipotizzato da Club del Sole, che unisce il comfort dell'hotel e la flessibilità dell'appartamento con l'ampiezza/qualità dei servizi tipica del villaggio turistico (animazione, spiaggia, servizi commerciali, accesso agli adiacenti camping-village Romagna ed International Riccione e ai relativi servizi interni come piscine, impianti sportivi, aree gioco, ecc.) intende intercettare proprio tale

domanda di mercato sempre più selettiva e attenta al rapporto qualità/prezzo della struttura ricettiva.

VALORE ECONOMICO E SOSTENIBILITÀ DELLA PROPOSTA

Il progetto

Il piano di riqualificazione dell'area Mater Dei ideato da Club del Sole prevede la realizzazione di un complesso immobiliare essenzialmente ricomprensivo:

- Una sezione ricettiva-alberghiera con circa 85 camere;
- Un sezione residenziale con circa 50 appartamenti trilocali;
- Servizi di ristorazione e commerciali come ristoranti, bar e minimarket e funzioni collettive come sale conferenze, spa-fitness, uffici;
- Parcheggi e locali tecnici (es. lavanderia, uffici amministrativi, ecc.);
- Aree verdi e spazi comuni, oltre alla disponibilità della spiaggia al di là del lungomare di via Torino, in parte privata ed in parte in concessione demaniale, in posizione antistante al suddetto complesso immobiliare;
- La realizzazione di uno stabilimento balneare in sede all'arenile privato, costituito da 350 mq di servizi e attrezzature (bar, spogliatoi, area solarium), e delle aree in concessione demaniale

Il tutto come meglio rappresentato nelle relazioni e negli elaborati tecnici ai quali si accompagna la presente relazione.

Quantificazione dell'investimento

Il progetto di riqualificazione dell'area Mater Dei, che se avviato entro fine 2019 potrebbe trovare una conclusione già entro l'inizio della stagione turistica 2021, prevede un investimento complessivo di circa Euro 26 milioni in capo al Gruppo Club del Sole, suddiviso tra i seguenti interventi.

Investimenti	
Spazi esterni (pista ciclabile, aree verdi, viabilità)	€ 1.154.750
Sistemazione area arenile privato	€ 500.000
Parcheeggio coperto, n. 2 piani fuori terra	€ 4.200.000
Parcheeggio scoperto, comprese strade di accesso	€ 310.400
Realizzazione fabbricato residenziale (app.ti) e albergo	€ 18.240.000
Realizzazione terrazza/ basamento a sbalzo	€ 450.000
Spese accessorie	€ 1.491.309
Totale investimenti	€ 26.346.459

Copertura finanziaria

Le coperture finanziarie necessarie alla realizzazione degli interventi descritti deriveranno in parte da risorse proprie messe a disposizione dal Gruppo Club del Sole (circa Euro 15,1 milioni) ed in parte da finanziamenti bancari a breve termine (Euro 5,0 milioni) e a medio-lungo termine (Euro 12,0 milioni) ai quali il Gruppo ha tipicamente accesso grazie anche al solido track-record di crescita e di sviluppo turistico-ricettivo raggiunto negli ultimi anni.

Prospetto fonti-impieghi del progetto

Investimenti	€ 26.346.459	Mezzi propri del Gruppo	€ 15.142.680
IVA ⁽¹⁾	€ 5.796.221	Finanziamenti a breve termine	€ 5.000.000
		Finanziamenti a M/ L termine	€ 12.000.000
Totale Impieghi	€ 32.142.680	Totale Fonti	€ 32.142.680

(1) Si ipotizza prudenzialmente un'aliquota IVA ordinaria del 22% senza considerare casi di esclusione (es. reverse charge)

Piano economico-finanziario

Di seguito si riportano le proiezioni economiche del progetto relativo allo sviluppo immobiliare dell'area Mater Dei per il periodo 2020-2025 nell'ipotesi di una finalizzazione dei lavori di riqualificazione entro l'apertura della stagione estiva 2021.

Conto Economico	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ricavi da affitto appartamenti	-	250.000	325.000	400.000	550.000	700.000
Ricavi da camere hotel	-	400.000	520.000	640.000	880.000	1.040.000
Ricavi spiaggia		250.000	280.000	300.000	350.000	400.000
Ricavi	-	€ 900.000	€ 1.125.000	€ 1.340.000	€ 1.780.000	€ 2.140.000
Costi variabili	-	(€ 135.000)	(€ 168.750)	(€ 201.000)	(€ 267.000)	(€ 299.600)
Costi del personale	-	(€ 225.000)	(€ 247.500)	(€ 268.000)	(€ 267.000)	(€ 299.600)
Costi di struttura	-	(€ 198.000)	(€ 217.800)	(€ 239.580)	(€ 263.538)	(€ 271.444)
Totale costi operativi	-	(€ 558.000)	(€ 634.050)	(€ 708.580)	(€ 797.538)	(€ 870.644)
Affitto/ Leasing area Mater Dei	(€ 200.000)	(€ 200.000)	(€ 203.000)	(€ 206.045)	(€ 209.136)	(€ 212.273)
Margine operativo lordo	(€ 200.000)	€ 142.000	€ 287.950	€ 425.375	€ 773.326	€ 1.057.083
Ammortamenti	-	(€ 790.394)	(€ 790.394)	(€ 790.394)	(€ 790.394)	(€ 790.394)
Margine operativo	(€ 200.000)	(€ 648.394)	(€ 502.444)	(€ 365.019)	(€ 17.067)	€ 266.689
Oneri finanziari	(€ 300.000)	(€ 290.000)	(€ 270.000)	(€ 250.000)	(€ 230.000)	(€ 210.000)
Risultato ante-imposte	(€ 500.000)	(€ 938.394)	(€ 772.444)	(€ 615.019)	(€ 247.067)	€ 56.689
Imposte	€ 139.500	€ 253.037	€ 205.859	€ 161.138	€ 58.519	(€ 27.501)
Risultato di esercizio	(€ 360.500)	(€ 685.357)	(€ 566.584)	(€ 453.881)	(€ 188.549)	€ 29.189

Le suddette proiezioni non includono, in via prudentiale, i risultati derivanti dalla gestione diretta dei servizi di ristorazione e commerciali presenti all'interno del complesso immobiliare.

Si segnala che le perdite registrate nella fase di *start-up* del progetto, riconducibili per lo più agli ingenti investimenti realizzati inizialmente, potranno essere agilmente coperte dal Gruppo Club del Sole, che oltre a presentare elevati livelli di patrimonializzazione e di liquidità, beneficia, come detto, di significativi e consolidati rapporti con partner bancari e investitori finanziari di primario *standing*.

Di seguito si riportano i dati sintetici consolidati del Gruppo nel periodo 2016-2017-2018 (dati 2018 di pre-consuntivo rinvenienti dal bilancio consolidato provvisorio dei Club del Sole S.r.l.).

Conto Economico (Euro '000)	2016	2017	2018
Ricavi consolidati	30.448	39.111	42.532
Costi operativi	(25.259)	(31.922)	(34.173)
Margine operativo lordo	5.189	7.189	8.359
Ammortamenti e leasing	(3.467)	(5.215)	(6.324)
Proventi/ (oneri) finanz. e straord.	(272)	299	(640)
Risultato ante-imposte	1.450	2.272	1.395
Imposte	(450)	(544)	(173)
Utile netto	1.000	1.728	1.222

Patrimoniale (Euro '000)	2016	2017	2018
Immobilizzazioni Nette	10.472	17.335	19.411
Capitale Circolante Netto	1.063	(790)	(635)
Attivo Fisso Netto	11.535	16.545	18.776
(Cassa e conti correnti)	(4.650)	(5.640)	(6.481)
Finanziamenti bancari	353	4.626	6.476
Patrimonio Netto	15.831	17.559	18.781
Passività e Netto	11.534	16.545	18.776

Impatto occupazionale

Si prevede che a regime il complesso turistico-residenziale possa complessivamente impiegare circa 30-38 persone nei mesi di alta stagione, come indicato nel prospetto seguente.

<i>Personale impiegato presso l'hotel-residenze</i>	<i>2023 a regime</i>
Personale di ufficio (booking, reception, direzione, amministrazione)	8-10
Personale operativo (manutentori, tecnici, accompagnatori, guardiani)	7-9
Personale spiaggia	3-4
Personale addetto alle pulizie ⁽¹⁾	8-10
Animatori ⁽¹⁾	4-5
TOTALE PERSONALE	30-38

(1) Include personale impiegato da ditte esterne

Le stime sopra riportate non includono il personale dipendente impiegato presso i servizi commerciali interni al complesso immobiliare (bar, ristoranti, mini-market), che potrebbe essere quantificato in ulteriori 30-35 persone a regime nei mesi di alta stagione.