

# COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

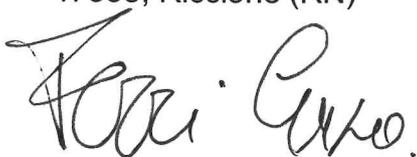
## "MANIFESTAZIONE D' INTERESSE"

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO  
AI SENSI DELL' ART. 4 DELLA L.R. 21-12-17 N°24

PROPONENTE:

Ferri Cinzia

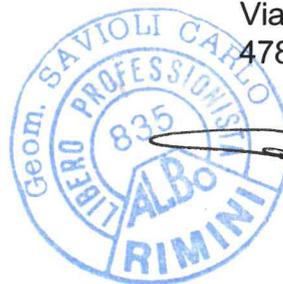
Via D' Annunzio 78  
47838, Riccione (RN)



PROGETTAZIONE:

Geom. Savioli Carlo

Viale Tortona, 10  
47838, Riccione (RN)



Area compresa tra le vie  
Palestrina - Lungomare Costituzione - Donizetti - D' Annunzio 36-38

 **POLISTUDIO**  
architecture & engineering

Titolo:

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA  
E AMBIENTALE

Data: maggio 2018

**“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE”**

**AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21/12/2017, N.24**

**Oggetto:** Area delimitata tra via Palestrina, Lungomare della Costituzione pedonale/ciclabile, via Donizetti e via D’Annunzio 36-38, con fabbricato alberghiero denominato Hotel Tropic ed edificio residenziale.

**Richiedente:** Ferri Cinzia, Via D’Annunzio, 78  
Riccione

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E AMBIENTALE**

L’area di cui alla presente relazione riguarda l’intero isolato racchiuso tra le vie sopraindicate ed interessa gli immobili catastalmente così individuati:

- 1) Fabbricato alberghiero sito in Via D’Annunzio n.38 denominato Hotel Tropic distinto sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni al foglio 6, particella 531, superficie complessiva dell’area di mq 945,00;
- 2) Fabbricato residenziale sito in Via D’Annunzio n.38 costituito da villa con corpo accessorio distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 353, sub 2 (villa principale), sub 3 (garage in corpo accessorio), sub 4 (abitazione in corpo accessorio), insistente su lotto di mq 758,00.

Le proprietà risultano le seguenti:

- 1) Per quanto riguarda il fabbricato alberghiero esso è intestato alla società TROPIC S.n.c. di Ferri Cinzia e C, con sede in Riccione, via D’Annunzio n.78 (P.IVA: 02024360402).

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)  
tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558  
mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37  
20124 Milano (MI)  
tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net  
www.polistudio.net  
C.F. e P.IVA 03452840402



Società iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Rimini al n. 03452840402 - Capitale sociale € 64.802,00 interamente versato - Reg. No. 7157-A UNI EN ISO 9001:2008

2) Per quanto riguarda il fabbricato residenziale esso è intestato alla signora ROSSI DANIELA, nata a Bologna il 11/11/1941 e ivi residente in via Graziolo Bambagliolo 13 (C.F. RSS DNL 41S51 A 944D).

Occorre specificare che le signore Ferri Cinzia e Rossi Daniela hanno stipulato contratto preliminare in cui la signora Rossi si è impegnata alla cessione dell'immobile di sua proprietà alla signora Ferri, con rogito da stipulare indicativamente verso la fine dell'anno corrente e dopo aver ottenuto la sanatoria per talune opere riscontrate in difformità per le quali, a firma del geometra Fraulini Massimiliano, è già stata presentata apposita pratica edilizia in corso di esame e refertazione da parte degli organi preposti del Comune di Riccione.

La signora Ferri, attuale Legale Rappresentante della Società proprietaria dell'Hotel Tropic, diventerà dunque proprietaria, tramite eventualmente anche a società a lei riconducibile, dell'intero isolato in questione, per una superficie catastale del terreno di circa mq 1.700,00, compreso fra le vie Palestrina, Lungomare pedonale, Donizetti e D'Annunzio.

Occorre segnalare che la famiglia della Sig.ra Ferri è da tempo impegnata in campo turistico alberghiero, attività esercitata sin dal dopoguerra dai genitori, che ha permesso l'acquisto di ulteriori strutture alberghiere a Riccione poste in prima linea, talune gestite direttamente e talune affittate, ma sempre soggette a continui e spesso radicali interventi di riqualificazione.

L'acquisto della villa a fianco dell'hotel Tropic, anch'esso soggetto a recenti interventi di rimodernamento delle facciate, si colloca in continuità con l'obiettivo di proseguire nella riqualificazione di una prestigiosa struttura che, però, creava talvolta tensioni con i proprietari della villa che mal sopportavano l'attività alberghiera posta al loro fianco.

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano (MI)

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402



Ulteriore motivazione è suggerita dalla continuità generazionale, garantita dai tre figli, che intendono proseguire l'attività familiare, consentendo così una prevalenza dell'imprenditoria riccionese nella gestione di strutture di prestigio in prima linea.

L'esame del vigente RUE individua l'area su cui sorge l'hotel Tropic all'interno della Zona Turistica del litorale, Act3B – Unità edilizia a prevalente destinazione alberghiera, mentre l'area con la villa in Act3A – Unità Edilizia a prevalente destinazione residenziale. La villa risulta inoltre posta sotto la categoria di tutela 3 – sottocategoria 3.1, restando escluso da tale vincolo il corpo accessorio lato mare.

L'esame dei corpi di fabbrica evidenzia una struttura alberghiera (Hotel Tropic) insistente su 6 piani fuori terra, per una superficie complessiva di circa 1.900,00 mq. e con una ricettività che si attesta intorno alle 50 camere. La villa invece insiste su due piani fuori terra con tetto a falde a padiglione, per una superficie complessiva di circa 275,00 mq. e con il corpo accessorio posto a confine dei lati Rimini/mare, insistente al piano terra, per una superficie di circa 55,00 mq.

Pertanto poter disporre dell'intera area delimitata dalle quattro strade stimola la proposta di alcune soluzioni tese ad una riqualificazione funzionale ed architettonica dell'area, con la possibilità di dialogo con le aree pubbliche al fine di un miglioramento della qualità urbana.

Si individuano due proposte.

#### **Proposta a)**

L'esame della villa effettuato in sito precedentemente al preliminare di acquisto, ha evidenziato l'assenza di elementi di interesse storico/testimoniale e una evidente incompatibilità con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, caratterizzato da fabbricati in altezza pressochè tutti di carattere ricettivo. Tale

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano [MI]

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402



considerazione, ben evidenziabile dalla documentazione fotografica, induce a richiedere la possibilità di eliminare la sottocategoria di tutela 3.1, rendendo di fatto possibile la demolizione e il recupero della superficie dell'abitazione principale e del corpo di fabbrica accessorio.

Si andrebbe così a liberare lo spazio sul fronte di via D'Annunzio, in continuità con le strutture alberghiere prospicienti la stessa strada ed in particolare con l'hotel Tropic, con la creazione di un ampliamento ad uso alberghiero, utilizzando sia le superfici dei corpi residenziali demoliti, sia la possibilità di ampliamento delle strutture alberghiere in virtù delle "Particolari modalità e possibilità di intervento previste nella zona turistica" di cui all'articolo 4.3.4 del vigente RUE.

Tale proposta porterebbe alla realizzazione di un corpo di fabbrica, insistente su 6 piani fuori terra come l'hotel Tropic, per una superficie così computata.

- Superficie esistente villa e accessorio:	330,00 mq
- Aumento del 20% per demolizione e ricostruzione con efficientamento energetico:	66,00 mq
- <b>Totale superficie a disposizione circa</b>	<b><u>400,00 mq</u></b>
- Superficie esistente Hotel Tropic:	1.900,00 mq
- Aumento 20% per efficientamento energetico: mq 1.900,00 x 20%	<b><u>380,00 mq</u></b>
- Realizzazione di zona benessere come disposizione del RUE:	<b><u>380,00 mq</u></b>
- <b>Totale generale: 400,00 + 380,00 + 380,00 = circa</b>	<b><u>1.160,00 mq</u></b>

Considerando la realizzazione di 6 piani fuori terra si andranno ad occupare circa 190,00 mq di superficie coperta, poco più dell'attuale superficie coperta della villa, andando ad eliminare però il corpo accessorio lato mare e la porzione bassa a tettoia posta al piano terra dell'hotel Tropic, liberando di fatto una superficie in pianta di circa 130,00 mq.

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano (MI)

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402



Società iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Rimini al n. 03452840402 Capitale sociale € 64.802,00 interamente versato Reg. No. 7157-A UNI EN ISO 9001:2008

L:\02-Amministrazione\05-Poli\_anni\DA DANIELA\Carlo - lavori da sistemare\ferri cinzia relazione tecnica descrittiva.doc

Nell'area lato mare si andranno a realizzare nuovi spazi scoperti, con la facoltà di creare la nuova piscina eliminando quella attuale lato mare dell'hotel Tropic, alquanto sacrificata nello sviluppo del solarium e del verde e proseguendo, in continuità agli attuali posti auto esterni, una suggestiva spina verde.

Buona parte della dotazione dei posti auto potrà essere garantita, oltre all'esterno, anche nel piano interrato del nuovo corpo di fabbrica.

Ci si renderà inoltre disponibili alla cessione di una porzione di terreno, da convenire con gli uffici comunali, posizionata per tutta la larghezza dell'isolato sul lato mare, al fine di consentire uno sviluppo della zona pedonale/ciclabile sul lungomare.

#### **Proposta b)**

Laddove l'Amministrazione Comunale non concedesse la possibilità di eliminare il vincolo alla villa esistente, essa verrà demolita e ricostruita nella medesima superficie e sagoma come consentito dall'attuale sottocategoria di tutela, creando un piano interrato per il ricovero delle autovetture. Si andranno a realizzare unità edilizie di pregio ai fini turistici gestite in collegamento con l'hotel Tropic, garantendo l'utilizzo dei servizi nello stesso albergo.

La superficie disponibile grazie all'efficientamento energetico dell'hotel Tropic e per la realizzazione del Centro Benessere, potrà essere realizzata sul fronte lato mare in aderenza con l'albergo esistente per una superficie complessiva di circa 780 mq., occupando una superficie coperta di circa 130 mq.

Lo spazio a verde e per la piscina sarà localizzato a fianco dell'hotel e lato mare della villa, lasciando un angolo di area a contatto con la pista ciclabile per il suo allargamento ai fini pubblici.

**POLISTUDIO A.E.S.**

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

Società di Ingegneria S.r.l.

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano (MI)

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402



Le due soluzioni comportano, sostanzialmente, la possibilità di un potenziamento della zona pedonale del lungomare, l'eliminazione del corpo di fabbrica accessorio posto proprio a confine di tale zona, il ricovero delle autovetture in soluzione interrata alle nuove costruzioni previste, l'eliminazione dell'incongruente muretta di recinzione dell'attuale residenza su via D'Annunzio, la riqualificazione degli spazi a terra con il potenziamento delle aree a verde, la conversione dell'edificio esistente ad un modello ecosostenibile più appropriato e la realizzazione di edifici ad alto efficientamento energetico e di moderna architettura.

La proprietà  


Il tecnico  
\_\_\_\_\_

Riccione,

**POLISTUDIO A.E.S.**

Società di Ingegneria S.r.l.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano [MI]

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402

