

COMUNE DI RICCIONE

Provincia di Rimini

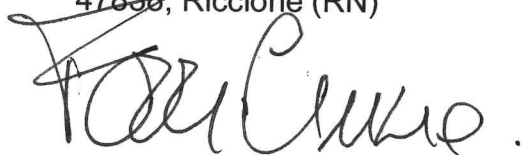
"MANIFESTAZIONE D' INTERESSE"

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 ECONOMICO - FINANZIARIA
E CONVENZIONE URBANISTICA

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 ECONOMICO FINANZIARIA E CONVENZIONE URBANISTICA

L’intervento in oggetto prevede un corposo investimento economico, determinato sia dalle opere “minime” di efficientamento energetico della struttura alberghiera in essere, sia dalla nuova costruzione delle superfici “recuperate” a seguito dei bonus introdotti dal RUE e dalla demolizione e ricostruzione delle superfici esistenti.

Seguendo l’elenco delle superfici in ristrutturazione e di nuova costruzione, si sono andati ad analizzare sommariamente i principali costi dell’opera, raggruppati sinteticamente in un unico valore unitario.

In particolare, ipotizzando di realizzare l’intervento di cui alla proposta A) è possibile determinare i seguenti valori.

1) Ristrutturazione Hotel Tropic.

Si intendono tutte le opere principalmente legate all’efficientamento energetico della struttura, con conseguenti riammodernamenti negli elementi

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



impiantistici e negli arredi, cercando di limitare interventi strutturali e di conformazione degli spazi interni.

L'ipotesi di spesa si aggira, comprendendo ogni onere relativo alle competenze tecniche, oneri comunali e quant'altro, in € 800,00 al mq

Da cui si ottiene: $\text{mq } 1.900,00 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.520.000,00$.

2) Nuova costruzione del fabbricato a fianco dell'Hotel Tropic

L'intervento dovrà contenere alti contenuti architettonici e di sostenibilità ambientale, comportando uno sforzo economico di maggior peso rispetto all'hotel esistente, con un valore medio, ipotizzato considerando ogni onere accessorio, di € 2.100,00 al mq.

Da cui si ottiene: $\text{mq } 1.160,00 \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.436.000,00$.

3) Opere esterne

La riqualificazione dell'area esterna rappresenta un aspetto di grande prestigio dell'intervento, oltre di importante impatto ambientale.

L'ipotesi di investimento, nella considerazione della realizzazione della piscina e di rivisitazione del giardino frontistante Via D'Annunzio e di quello lato mare, è ipotizzabile forfettariamente in € 500.000,00.

Dunque l'investimento nel suo complesso si aggira intorno a € 4.500.000,00, importo che indicativamente di poco si modificherebbe nel caso di mantenimento della villa con sua demolizione e ricostruzione e ampliamento dell'Hotel Tropic.

A questi vi sono da aggiungere i costi relativi alla recente acquisizione della villa, per i quali si può affermare che sono in corso le pratiche di finanziamento con un Istituto Bancario locale (BCC di Gradara) che, di fatto, ha già deliberato la concessione del mutuo.

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

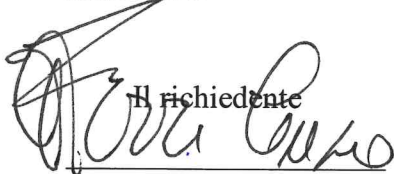


Per quanto riguarda l'affronto dell'importo necessario alla realizzazione dell'opera non è attualmente sostenibile dalla redditività delle attività imprenditoriali della famiglia e da un sostanzioso accesso al credito.

Si ipotizza dunque la vendita di una struttura alberghiera facente parte del gruppo, con particolare riferimento all'Hotel Ascot, in quanto posizionato nella zona sud di Riccione, mentre le altre strutture di proprietà familiare (Hotel Kent, Imperiale, Tropic e Mizar) sono localizzate nella zona Alba, con migliori e più omogenee possibilità di gestione.

Tale alienazione garantirebbe unitamente al finanziamento bancario, le risorse necessarie all'investimento, rendendolo certamente sostenibile, con una gestione che, a questo punto, tornerebbe direttamente alla proprietà mentre, attualmente, risulta locata.

Per quanto riguarda l'aspetto della convenzione urbanistica con l'amministrazione comunale, ci si rende disponibili ad una specifica e puntuale discussione che possa individuare gli impegni e le opere da soddisfare.


Il richiedente

Il tecnico

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

