

# COMUNE DI RICCIONE

“Accordo Operativo” ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017

- Proponente** Riccardo Stefano Ceschina via Patroclo, 20 Milano
- Progettisti** Arch. Marco Martinelli via Cappellini, 16 Milano  
Arch. Fulvio Monti via G.B.Prandina, 37 Milano
- Consulente** Dott. Francesco Volpi – Commercialista - Corso Sempione 4, Milano
- Oggetto** Relazione economico finanziaria – Proposta di riqualificazione e riassetto urbanistico delle aree ricomprese fra i viali Bramante – Torino – Cellini e Colombo

## PREMESSA

La proprietà degli immobili interessati dalla Proposta di Riqualificazione è interamente riconducibile al sig. Ceschina Riccardo Stefano che si è fatto proponente prima della Manifestazione di Interesse ed ora dell'Accordo Operativo, con il quale intende procedere alla riqualificazione turistico-commerciale diretta e di supporto alla riqualificazione di un pregiato ed ampio fronte di litorale; i terreni sono privi di vincoli ipotecari.

In particolare, l'intervento riguarderà la costruzione di una nuova struttura ricettiva turistico - alberghiera 4 stelle di circa 60 camere di una unità della superficie complessiva di circa 700/800 mq da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing), una SPA interna all'hotel e di un centro sportivo aventi funzionamento non necessariamente collegato alla stagionalità; di parcheggio a due piani interrati di circa 2.700 mq; di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq e di realizzazione di tetti verdi sul corpo basso della struttura medesima.

La presente Relazione è stata elaborata:

- a) per quanto riguarda le ipotesi di investimento, rilevando i dati tecnici e dimensionali dal progetto che è stato redatto dall'arch. Marco Martinelli incaricato dal proponente sig. Riccardo Stefano Ceschina
- b) per quanto riguarda le ipotesi di ricavi e costi gestionali, esse sono state sviluppate sulla base della natura/tipologia della nuova struttura ricettiva turistico alberghiera, dei dati di input forniti dal committente e dai dati prudenziali rinvenibili da trend e statistiche sull'economia del turismo localizzato in zona. Alla luce di tale processo di sviluppo, le ipotesi gestionali riflesse nel Piano sono comunque ritenute ragionevolmente congrue dai professionisti in relazione a situazioni similari mediamente espresse sul mercato.

**E**  
COMUNE DI RICCIONE  
C\_H274 - AOO Riccione Registro PG  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0102458/2021 del 17/12/2021  
Firmatario: Marco Martinelli, RICCARDO CESCHINA

## OBIETTIVI DELLA RELAZIONE

Il presente Piano economico finanziario rappresenta il risultato dell'analisi effettuata al fine di verificare l'equilibrio economico/finanziario del Progetto di riqualificazione e riassetto urbanistico delle aree ricomprese fra i viali Bramante- Torino – Cellini - Colombo (di seguito anche il Progetto).

Il presente lavoro è finalizzato a fornire al proponente sig. Riccardo Stefano Ceschina e all'Amministrazione Comunale di Riccione, elementi di valutazione del Progetto; va letto tenendo in considerazione che l'elaborazione del Piano stesso si è basata su ragionevoli ipotesi e formule valutative applicabili alla fattispecie in esame, condivise dal proponente sig. Riccardo Stefano Ceschina e dai Professionisti incaricati.

## IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano è stato elaborato in un orizzonte temporale che permette di verificare e constatare l'esistenza del suo equilibrio sul piano economico e finanziario.

Il processo di analisi consiste nella costruzione di un "modello" ad hoc per il Progetto in esame, l'inserimento delle ipotesi (o input) nel modello e la determinazione dell'output finale che è appunto il Piano.

### Piano degli investimenti

Il primo elemento di input del piano è rappresentato dalle caratteristiche dell'opera che si prevede di realizzare; esse infatti condizionano tanto la situazione di partenza, con riferimento alla stima dei costi di costruzione, quanto lo sviluppo dei valori economico-finanziari di piano, per effetto delle conseguenze gestionali che le stesse implicano.

Per l'identificazione del progetto da realizzare, si è fatto riferimento a quanto indicato nella relazione predisposta dall'architetto Marco Martinelli che, come anticipato in premessa, prevede la costruzione di una nuova struttura ricettiva turistico alberghiera di circa 60 camere, di una unità della superficie complessiva di circa 700/800 mq da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing), una SPA interna all'hotel e di un centro sportivo aventi funzionamento non necessariamente collegato alla stagionalità; di parcheggio a due piani interrati di circa 2.700 mq; di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq e di realizzazione di tetti verdi sul corpo basso della struttura medesima.

Per la costruzione degli immobili, sommati ai parcheggi ed agli spazi pubblici si è stimato un costo indicativo di complessivi euro **19.000.000**, da verificare in sede di progetto, compresi FF&E e "soft costs".

Come da "Manifestazione d'Interesse" si ritiene congruo, a fronte delle cessioni previste, quantitativamente rilevanti e di notevole importanza strategica in relazione agli obiettivi che si prefigge la Pubblica Amministrazione, azzerare il valore del contributo del costo di costruzione, mentre gli oneri di urbanizzazione saranno utilizzati a scomputo delle opere pubbliche previste.

**CENTRO SPORTIVO**

Sistemazione del verde - irrigazione	30.000 €	
Opere edili	450.000 €	
Strutture	100.000 €	
Impianti meccanici	70.000 €	
Impianti elettrici e fotovoltaici	180.000 €	
Parcheggio pertinenziale	155.000 €	
	<u>985.000 €</u>	985.000 €

**HOTEL**

Sistemazione del verde - irrigazione	90.000 €	
Opere edili	4.800.000 €	
Strutture - parcheggi interrati	5.750.000 €	
Impianti meccanici	1.600.000 €	
Impianti elettrici e fotovoltaici	1.950.000 €	
Impianti piscina	20.000 €	
Soft costs	480.000 €	
Furniture, Fictures and Equipment	600.000 €	
IT	180.000 €	
Operating Supplies & Equipment	180.000 €	
Costi professionali	850.000 €	
Contingencies	500.000 €	
	<u>17.000.000 €</u>	17.000.000 €

**VIA TORINO - AREE A STANDARD - CESSIONI AREA DI PROGETTO (A SCOMPUTO ONERI)**

Opere edili - percorsi pedonali ciclabili	390.000 €	
Fognatura	25.000 €	
Parcheggi	280.000 €	
Arredo urbano - fontane	60.000 €	
Sistemazione del verde - irrigazione	80.000 €	
Cabina MT/BT	30.000 €	
Impianti elettrici - dati - illuminazione - fv	110.000 €	
Allacci idrici e fognari	10.000 €	
Contributo elettrificazione primaria	30.000 €	
	<u>1.015.000 €</u>	1.015.000 €
		<u>19.000.000 €</u>

Il completamento delle opere di realizzazione della struttura e per la pubblica utilità è previsto entro il 2024 e quindi a regime la struttura alberghiera sarà pienamente operativa e funzionante a far data del 1° gennaio 2025. I primi costi operativi e finanziari, correlati all'erogazione del mutuo come di seguito indicato, saranno sostenuti nell'anno 2023.

Piano delle fonti di finanziamento

Per la copertura del fabbisogno finanziario connesso alla realizzazione dell'investimento sono state esaminate le seguenti alternative:

- mediante apporto diretto di liquidità del proponente fino al totale soddisfacimento del costo di costruzione.
- attraverso l'erogazione di mutuo bancario congiunto ad un apporto iniziale di equity da parte del proponente.

Considerato che al fine di conseguire solidità finanziaria al progetto è richiesta una equilibrata correlazione tra impieghi e fonti di finanziamento nonché un buon grado di indipendenza finanziaria dai terzi, si è convenuto di pendere, come confermato dal sig. Riccardo Stefano Ceschina, per un

rapporto tra i mezzi propri e capitale di terzi (debito bancario) congruamente ipotizzato ossia euro 9.000.000 di mezzi propri ed euro 10.000.000 di mutuo bancario al tasso fisso del 1% (visti gli attuali livelli e le previsioni dell'andamento dei tassi di riferimento), una durata di 15 anni con due anni di preammortamento ed erogato in base a SAL (ipotesi 50% nel 2023 - e 50% nel 2024).

Conseguentemente si stabilisce già un rapporto di indebitamento (grado di copertura degli impieghi in attività patrimoniali garantita dai mezzi propri) sicuramente soddisfacente.

Il piano finanziario predisposto evidenzierà che la dinamica dei flussi finanziari confermerà il rientro degli investimenti iniziali in termini ragionevoli garantendo la sostenibilità finanziaria futura e quindi la capacità di rimborsare i prestiti ottenuti alle scadenze prestabilite, di corrispondere i relativi interessi sui finanziamenti e di remunerare congruamente il proponente che ha apportato il capitale proprio. Da ciò discendono conseguenze positive sul livello di indebitamento e redditività dei mezzi propri (ROE), e ovviamente sulla solvibilità del debitore nel medio-lungo periodo.

### Ipotesi di gestione dell'intervento

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una nuova struttura alberghiera di circa 60 camere classificabile 4 stelle, con servizi di grande valore aggiunto e un prodotto in linea con i trend del mercato. Si illustrano di seguito gli scenari economici ipotizzabili a seguito della realizzazione dell'intervento.

Si prevedono varie forme di ricavi derivanti dalla gestione caratteristica (alberghiera) e dalla gestione accessoria (marginalità derivante dalla gestione dell'impianto sportivo, dall'attività di ristorazione e dancing)

### Ricavi Gestione Caratteristica

Per stimare i ricavi della gestione caratteristica si sono considerati i trend e le statistiche di mercato con proiezioni future (rapporti e studi di settore elaborati da Federalberghi, Regione Emilia Romagna e altri). In via prudenziale, si è quindi ipotizzato

a) Alta stagione – festività (80% di occupazione) totale giorni considerati 150

60 camere doppie (120 persone) per il tasso occupazione medio del 80% alla tariffa media giornaliera a persona di euro 70 moltiplicato per il numero giorni porta ad una stima di ricavi per alta stagione pari a euro 1.008.000

b) Media – bassa stagione (40% di occupazione) totale giorni considerati 170

60 camere doppie (120 persone) per il tasso di occupazione medio del 40% alla tariffa media giornaliera a persona di euro 50 moltiplicato per il numero giorni porta ad una stima di ricavi per la media bassa stagione pari a euro 408.000

c) 45 giorni di chiusura

Complessivamente sono quindi stimabili 1.416.000 euro di ricavi per il primo anno di piena attività; dal secondo anno si inserisce un incremento del 1% per tener conto dell'andamento dei prezzi dovuti al rincaro inflazionistico e alla possibilità di valutare la riduzione di giorni di chiusura.

### Ricavi della Gestione Accessoria

Come sopra indicato dall'anno 2025 saranno registrabili anche i proventi derivanti dalla gestione del

centro benessere, dell'impianto sportivo, dall'attività di ristorazione e del locale da ballo che qui per semplicità si ipotizzano in forma di valore aggiunto (ossia già al netto dei relativi costi) complessivamente pari a euro 120.000 annui.

### Costi

I costi di esercizio sono stati stimati e divisi in

1. costi operativi (tra i quali consulenze e amministrativi, marketing e manutenzione) calcolati in correlazione all'andamento dei ricavi e per i quali si è considerata un'incidenza media sui ricavi stessi pari al 8%;
2. costi del personale (per i quali si è previsto un aumento del 2% all'anno per garantire servizi di buona qualità); nella sua stima si è ipotizzato 1 addetto ogni 4 camere e quindi un totale medio annuo di 15 addetti al costo complessivo di euro 375 mila
3. ammortamenti che sono stati calcolati sulla base delle norme di legge sugli investimenti cumulativi (durata 30 anni)
4. oneri finanziari (stimati sull'esposizione bancaria netta ad un tasso di mercato pari al 1%)
5. imposte stimate in base alla normativa e alle aliquote attualmente vigenti, considerando altresì le perdite pregresse start up; comprendono anche l'Imu di riferimento (a regime stimato in 40 mila euro)

Si segnala che le perdite registrate nella fase di *start-up* del progetto (primi due anni per il completamento della costruzione), riconducibili agli interessi di preammortamento e ai costi fissi di gestione amministrativa e all'IMU, potranno essere agilmente coperte dall'elevato livello di patrimonializzazione, rating bancario e liquidità del proponente.

Nella definizione del presente Piano non si è tenuto conto della possibilità di ricevere sostegni a fondo perduto attraverso bandi e/o misure agevolative nazionali/regionali.

### ***Elaborazione del Piano***

Stante le ipotesi contemplate, si riportano le proiezioni economiche del progetto con evidenza dei tre risultati rilevanti, analizzati in valore assoluto: i ricavi, EBITDA e risultato netto (importi in migliaia di euro) (sono elaborate fino al completamento del rimborso del mutuo bancario la fine di verificarne l'impatto degli oneri finanziari)

	<i>anno 2023</i>	<i>anno 2024</i>	<i>anno 2025</i>	<i>anno 2026</i>	<i>anno 2027</i>	<i>anno 2028</i>
Ricavi caratteristici	-	-	€ 1.416	€ 1.430	€ 1.444	€ 1.459
Ricavi accessori	-	-	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120
Totale ricavi	-	-	€ 1.536	€ 1.550	€ 1.564	€ 1.579
Costi operativi	-€ 10	-€ 15	-€ 113	-€ 114	-€ 116	-€ 117
Valore aggiunto	-€ 10	-€ 15	€ 1.423	€ 1.436	€ 1.448	€ 1.462
Costi del personale	-	-	-€ 375	-€ 382	-€ 390	-€ 397
EBITDA	-€ 10	-€ 15	€ 1.048	€ 1.054	€ 1.058	€ 1.065

Ammortamenti	-	-	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633
EBIT	-€ 10	-€ 15	€ 415	€ 421	€ 425	€ 432
Oneri finanziari	-€ 50	-€ 100	-€ 100	-€ 93	-€ 87	-€ 80
Risultato lordo	-€ 60	-€ 115	€ 315	€ 328	€ 338	€ 352
Imposte	-€ 15	-€ 15	-€ 79	-€ 130	-€ 134	-€ 139
Risultato netto	-€ 75	-€ 130	€ 236	€ 198	€ 204	€ 213
ROE	-	-	2,98%	2,19%	2,21%	2,26%
ROS	-	-	27,02%	27,16%	27,17%	27,36%
ROI	-	-	2,26%	2,37%	2,48%	2,62%

	anno 2029	anno 2030	anno 2031	anno 2032	anno 2033	anno 2034
Ricavi caratteristici	€ 1.473	€ 1.488	€ 1.503	€ 1.518	€ 1.533	€ 1.549
Ricavi accessori	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120
Totale ricavi	€ 1.593	€ 1.608	€ 1.623	€ 1.638	€ 1.653	€ 1.669
Costi operativi	-€ 118	-€ 119	-€ 120	-€ 121	-€ 123	-€ 124
Valore aggiunto	€ 1.475	€ 1.489	€ 1.503	€ 1.517	€ 1.530	€ 1.545
Costi del personale	-€ 405	-€ 413	-€ 422	-€ 430	-€ 438	-€ 447
EBITDA	€ 1.070	€ 1.076	€ 1.081	€ 1.087	€ 1.092	€ 1.098
Ammortamenti	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633
EBIT	€ 437	€ 443	€ 448	€ 454	€ 459	€ 465
Oneri finanziari	-€ 73	-€ 67	-€ 60	-€ 53	-€ 47	-€ 40
Risultato lordo	€ 364	€ 376	€ 388	€ 401	€ 412	€ 425
Imposte	-€ 141	-€ 145	-€ 149	-€ 151	-€ 155	-€ 158
Risultato netto	€ 223	€ 231	€ 239	€ 250	€ 257	€ 267
ROE	2,31%	2,34%	2,37%	2,42%	2,43%	2,46%
ROS	27,43%	27,55%	27,60%	27,72%	27,77%	27,86%
ROI	2,76%	2,91%	3,07%	3,26%	3,45%	3,67%

	anno 2035	anno 2036	anno 2037	anno 2038	anno 2039	anno 2040
Ricavi caratteristici	€ 1.564	€ 1.580	€ 1.596	€ 1.612	€ 1.628	€ 1.644
Ricavi accessori	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120
Totale ricavi	€ 1.684	€ 1.700	€ 1.716	€ 1.732	€ 1.748	€ 1.764
Costi operativi	-€ 125	-€ 126	-€ 128	-€ 129	-€ 130	-€ 132
Valore aggiunto	€ 1.559	€ 1.574	€ 1.588	€ 1.603	€ 1.618	€ 1.632
Costi del personale	-€ 456	-€ 465	-€ 474	-€ 484	-€ 493	-€ 503
EBITDA	€ 1.103	€ 1.109	€ 1.114	€ 1.119	€ 1.125	€ 1.129
Ammortamenti	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633	-€ 633
EBIT	€ 470	€ 476	€ 481	€ 486	€ 492	€ 496
Oneri finanziari	-€ 33	-€ 27	-€ 20	-€ 13	-€ 7	€ 0
Risultato lordo	€ 437	€ 449	€ 461	€ 473	€ 485	€ 496
Imposte	-€ 161	-€ 175	-€ 168	-€ 172	-€ 175	-€ 178

Risultato netto	€ 276	€ 274	€ 293	€ 301	€ 310	€ 318
ROE	2,48%	2,41%	2,51%	2,52%	2,53%	2,54%
ROS	27,91%	28,00%	28,03%	28,06%	28,15%	28,12%
ROI	3,90%	4,17%	4,47%	4,79%	5,18%	5,59%

Per quanto concerne l'analisi della redditività della sostenibilità dell'investimento, è evidenziabile che l'EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortization) e i principali ratio di redditività presentano risultati soddisfacenti; specificando che

ROS o margine operativo delle vendite esprime la redditività della gestione caratteristica, misurando il rapporto tra il risultato operativo conseguito e i ricavi netti

ROE rappresenta la redditività della gestione aziendale nel suo complesso rispetto al capitale investito dal proponente, si esprime come rapporto tra l'utile netto d'esercizio e il patrimonio netto (mezzi propri e utili/perdite cumulati)

ROI rappresenta la redditività della gestione caratteristica rispetto all'intero finanziamento aziendale, ovvero la redditività del capitale investito; trattasi dell'efficienza economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate e si calcola come rapporto tra reddito operativo e capitale investito (totale degli impieghi caratteristici al netto degli ammortamenti)

Infine, nelle seguenti tabelle (importi in migliaia di euro), si esprime un sintetico rendiconto finanziario al fine di confermare la capacità del progetto in esame di generare redditi e cash flow sufficienti non solo all'efficiente prosecuzione della stessa attività operativa, ma anche alla realizzazione di un adeguato servizio del debito e remunerazione del capitale proprio e quindi confermare la fattibilità e sostenibilità finanziaria dell'operazione (si è sviluppato fino al completamento del rimborso del mutuo bancario)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Flussi derivanti dalla gestione reddituale</b>						
Utile esercizio	- 75	- 130	236	198	204	213
Ammortamenti	-	-	633	633	633	633
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>- 75</b>	<b>- 130</b>	<b>869</b>	<b>831</b>	<b>837</b>	<b>846</b>
<b>Flussi derivanti dall'attività di finanziamento</b>						
Acquisto/cessioni immobilizzazioni	- 9.500	- 9.500	-	-	-	-
<b>Flussi derivanti dall'attività di investimento</b>						
Rimborso quote finanziamenti bancari	-	-	- 667	- 667	- 667	- 667
Apporto mezzi propri	4.500	4.500	-	-	-	-
Accensione finanziamenti bancari	5.000	5.000	-	-	-	-
	9.500	9.500	- 667	- 667	- 667	- 667
<b>Flusso di cassa complessivo</b>	<b>- 75</b>	<b>- 130</b>	<b>202</b>	<b>164</b>	<b>170</b>	<b>179</b>

	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Flussi derivanti dalla gestione reddituale</b>						
Utile esercizio	223	231	239	250	257	267
Ammortamenti	633	633	633	633	633	633
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>856</b>	<b>864</b>	<b>872</b>	<b>883</b>	<b>890</b>	<b>900</b>
<b>Flussi derivanti dall'attività di finanziamento</b>						
Acquisto/cessioni immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-
<b>Flussi derivanti dall'attività di investimento</b>						
Rimborso quote finanziamenti bancari	- 667	- 667	- 667	- 667	- 667	- 667
Apporto mezzi propri	-	-	-	-	-	-
Accensione finanziamenti bancari	-	-	-	-	-	-
	- 667	- 667	- 667	- 667	- 667	- 667
<b>Flusso di cassa complessivo</b>	<b>189</b>	<b>197</b>	<b>205</b>	<b>216</b>	<b>223</b>	<b>233</b>

	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>Flussi derivanti dalla gestione reddituale</b>						
Utile esercizio	276	274	293	301	310	319
Ammortamenti	633	633	633	633	633	633
<b>Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>909</b>	<b>907</b>	<b>926</b>	<b>934</b>	<b>943</b>	<b>952</b>
<b>Flussi derivanti dall'attività di finanziamento</b>						
Acquisto/cessioni immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-
<b>Flussi derivanti dall'attività di investimento</b>						
Rimborso quote finanziamenti bancari	- 667	- 667	- 667	- 667	- 662	-
Apporto mezzi propri	-	-	-	-	-	-
Accensione finanziamenti bancari	-	-	-	-	-	-
	- 667	- 667	- 667	- 667	- 662	-
<b>Flusso di cassa complessivo</b>	<b>242</b>	<b>240</b>	<b>259</b>	<b>267</b>	<b>281</b>	<b>952</b>

Non da ultimo si vuole rappresentare che il valore complessivo immobiliare realizzato che rimane nella disponibilità del proponente potrà pur sempre essere oggetto di futura cessione a terzi con presumibile conseguimento di una plusvalenza tenendo infatti conto che il costo di riferimento dell'asset sarà già stato oggetto di recupero economico/finanziario attraverso il processo di ammortamento. Di seguito il confronto dei dati patrimoniali sintetizzati e sviluppati fino al completamento del rimborso del mutuo bancario.

	<i>anno 2025</i>	<i>anno 2030</i>	<i>anno 2035</i>	<i>anno 2040</i>
Capitale investito netto ammortamenti (immobile)	18.367.000	15.202.000	12.037.000	8.872.000
Circolante netto (disponibilità liquide)	-	896.000	2.015.000	4.014.000
<b>Totale attivo</b>	<b><u>18.367.000</u></b>	<b><u>16.098.000</u></b>	<b><u>14.052.000</u></b>	<b><u>12.886.000</u></b>
Passività consolidate (mutuo)	9.333.000	5.998.000	2.663.000	-
Passività correnti (flussi cassa negativi - banca)	3.000	-	-	-
Capitale netto (mezzi propri + risultati esercizi)	<u>9.031.000</u>	<u>10.100.000</u>	<u>11.389.000</u>	<u>12.886.000</u>
<b>Totale passivo</b>	<b>18.367.000</b>	<b>16.098.000</b>	<b>14.052.000</b>	<b>12.886.000</b>

Si evidenzia che si creeranno, durante la gestione, le disponibilità per il progressivo rimborso/rientro dei mezzi propri e che il valore dell'investimento (immobili) manterrà comunque un sostanziale inalterato valore d'uso e sarà sicuramente inferiore al presumibile valore di mercato incorporando quindi un plusvalore da realizzo.

Milano, 13 dicembre 2021

