

# COMUNE DI RICCIONE



## Proposta Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della Legge Regionale n.24 del 2017 "Le Conchiglie Garden"

Committente:

FIR S.A.S. DI SMB S.A.S. DI  
MAURO FOSCHI S.R.L. E C.

Progettista:

Ing. Alessandro Ravaglioli  
Geol. Daniela Tonini

data: Ottobre 2019

Tav. 5

elaborato: Relazione economica e finanziaria

**AXE Group**

Via Nuova Circonvallazione 69 47924 - Rimini  
TEL. 0541/791569 - FAX. 0541/ 776031  
www.apere.it - info@apere.it



E

COMUNE DI RICCIONE  
C. H274 - AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0074653/2019 del 19/11/2019

Firmatario: Alessandro Ravaglioli

## RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

### PREMESSA

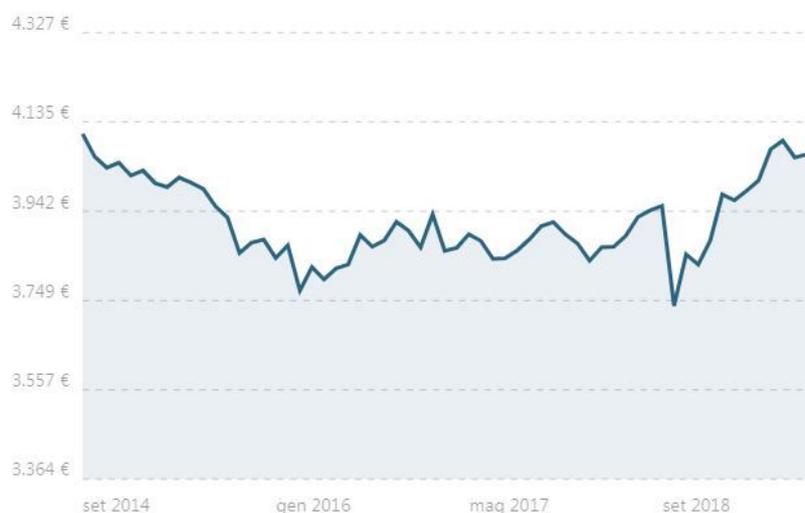
La struttura finanziaria dell'intervento immobiliare in oggetto, che ha come obiettivo primario il rilancio dell'attività turistico-alberghiera ed il mantenimento degli attuali poliambulatori che costituiscono a tutti gli effetti un servizio essenziale per la città, il tutto all'interno di una cornice di riqualificazione dell'intera area, considerando l'importante massa di capitali richiesta ed il relativo costo di reperimento sul mercato finanziario, e' il risultato di una messa a reddito finale della struttura ricettiva e sanitaria rispettosa dei parametri di mercato resa possibile da un mark-up sulla parte residenziale che consente di ridimensionare l'ingente investimento necessario per l'acquisto e ristrutturazione dell'attuale complesso, pari a circa 25 mln di euro.

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE-TURISTICO

Secondo i recenti dati statistici il mercato residenziale dell'Emilia-Romagna appare del tutto in salute con valori in lieve risalita sia sul fronte compravendite che su quello degli affitti. Secondo i dati dell'osservatorio di Immobiliare.it aggiornato ad Ottobre 2020, i prezzi richiesti da chi vende casa sono aumentati di un punto percentuale nell'ultimo trimestre. Chi vuole comprare casa in Emilia-Romagna, secondo l'ultima rilevazione di settembre, deve considerare una spesa di circa 1.983 euro al metro quadro. Tuttavia il dato non e' uniforme: a fronte di provincie che arretrano (Forli-Cesena, Ferrara, Piacenza), altre stabili (Reggio e Ravenna), risultano in crescita Bologna, Modena, Rimini e Parma. In particolare la Provincia di Rimini cresce nell'ultimo trimestre dell'1,5%.

In tale scenario a fronte di una dato medio del prezzo di vendita di abitazioni della Provincia di Rimini pari 2.500 euro/mq, Riccione svetta con circa 4.100 euro/mq di media, con un aumento del 7,67 % rispetto a Ottobre 2018 (3.800 euro/mq).

Analizzando gli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Riccione ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2014, con un valore poco al di sopra di 4.100 euro/metro ed il minimo nell'Ottobre del 2018 con una media 3.800 euro/mq.



Il mercato immobiliare di Riccione quindi è dinamico, le richieste sono numerose e il numero di compravendite è in aumento rispetto al passato. La domanda è equamente divisa tra prime e seconde case. I turisti interessati all'acquisto della casa al mare provengono principalmente dalle province di Modena, Bologna, dalla Lombardia e dall'Umbria, il loro budget è polarizzato o su fasce medio-basse (150-200 mila euro) o su fasce molto alte (superiori a 400 mila euro). L'area più richiesta e prestigiosa è l'Abissinia, che si sviluppa nel Centro di Riccione, non oltre i 300 mt dal mare, attorno a viale Ceccarini. È qui che si raggiungono i top prices, con punte di 5.000-6.000 euro/mq. Al secondo posto tra le preferenze c'è la zona Terme, dove sono presenti piccoli contesti condominiali, soluzioni indipendenti e semi-indipendenti degli anni '80-'90 che si scambiano a circa 3.500 € al mq. Infine si segnala Riccione Paese, la vecchia borgata storica della città che in corso Fratelli Cervi e nelle sue traverse (i viali Panoramica, Diaz e Settembrini) e' l'area più richiesta: qui il nuovo non supera 3500 € al mq, mentre l'usato in buone condizioni oscilla intorno a 2.500 € al mq. Da segnalare nuovi interventi edilizi solamente ai margini del Centro, dove si stanno realizzando piccoli contesti condominiali proposti a 3.200-3.500 € al mq; nelle altre zone, infatti, si sta procedendo alla riqualificazione dell'esistente o, dove possibile, al cambio di destinazione d'uso da edificio turistico a residenziale.

In particolare nell'area oggetto di intervento si riscontrano prezzi di compravendita tra 3.500 e 3.900 euro/mq essenzialmente sull'usato vista la pressoché assenza del nuovo.

In sintesi Le quotazioni di Riccione sono le più alte di tutta la costa romagnola. Neppure a Milano Marittima si raggiungono tali livelli.

Stante i suddetti dati statistici di mercato, in riferimento al progetto in oggetto va evidenziata la pressoché totale assenza nel Comune di Riccione di fabbricati di nuova fattura sul lungomare e con la maggior parte degli appartamenti con vista mare.

Pertanto trattandosi di un intervento immobiliare piuttosto di nicchia nell'analisi economico-finanziaria dell'intervento immobiliare si è tenuto conto, anche a fronte di un importante investimento sul design, prudentemente di un valore di vendita pari a 3.500 euro/mq, rivolto ad un turista di fascia medio-alta del centro-nord Italia che non trova offerta nell'area più centrale (Abissinia, Ceccarini) a prezzi a portata di mano. Il lay-out di piano tipo (eccetto l'attico) e' stato progettato di base con 2 unità immobiliari (quadrilocali) di metratura pari a circa 150 mq cadauna, ma facilmente adattabili a 3 unità immobiliari (trilocali) di circa 100 mq cadauna.

Tale approccio dovrebbe consentire di velocizzare le vendite soddisfacendo quindi il principale l'obiettivo finanziario di sostentamento dell'intervento di ristrutturazione dell'hotel che avverrà con un cantiere autonomo ma in tempi paralleli.

## **MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL FORMAT TURISTICO-BALNEARE "FAMILY"**

Per quanto concerne il turismo balneare della riviera romagnola la città di Riccione per aspetti di varia natura è riconosciuta come la vera città regina, analogamente con l'andamento dei valori immobiliari di cui al paragrafo precedente.

Con i suoi 33.554 abitanti Riccione è la seconda città nella provincia di Rimini ed e' probabilmente la parte più interessante della grande metropoli costiera adriatica che va da Ravenna arriva sino a Cattolica.

La sua collocazione mediana lungo il litorale romagnolo unitamente alla lungimiranza e capacità degli attori turistici principali che nel territorio operano ormai da anni ha dato vita ad un contesto esplosivo ed in continua evoluzione, vero punto di riferimento per il turismo italiano e meta apprezzata dai paesi europei confinati col suolo italico.

Ruolo cruciale la vicinanza a centri urbani di rilevanza come Milano (339 km), Verona (266 km), Bologna (122 km), Firenze (172 km), Perugia (167 km), Roma (328 km), solo per citarne alcune. Per tutta la durata della

stagione estiva e non solo, la costiera viene letteralmente presa d'assalto e Riccione recita un ruolo da protagonista come meta preferita.

L'appeal che la Romagna in generale quindi, e Riccione in particolare, riesce ad avere sugli italiani è il risultato di un lunghissimo processo di conversione di cui il polo romagnolo è stato protagonista assoluto ed esperto regista: si è avuto come punto di partenza l'immagine di una località balneare con un fittissimo sottobosco di realtà notturne e discoteche, un centro del divertimento incentrato insomma sui giovani e sulla musica (basti pensare a kermesse che hanno fatto la storia come "un disco per l'estate" dal 1964 al 2003), per arrivare ad essere location ideale per il turismo incentrato sul mercato delle famiglie con bambini.

Ma e cosa è dovuto il successo? E per quale motivo è sensato investire in questa località?

- **Morfologia territoriale:** la struttura delle spiagge interamente sabbiose nella loro lunghezza, la pendenza lieve e graduale del fondale marino e la scarsa profondità delle acque ne determinano un posto sicuro e su misura per le famiglie.
- **Accoglienza:** la famosa ospitalità romagnola è un vero e proprio marchio, garanzia di una vacanza di qualità. Non è un caso se numerose strutture ricettive della Romagna sono segnalate dalla comunità di TripAdvisor come le più amate in Italia ed in Europa.
- **Eventi e punti di interesse:** Riccione vanta luoghi di interesse e numerosi eventi collaterali organizzati dal Comune ed associazioni private che arricchiscono il carnet di possibilità per l'utente: per il periodo giugno-settembre 2019 solo per quanto riguarda gli appuntamenti organizzati dal Comune si contano ben 68 eventi tra sport, musica e cultura.

Inoltre Riccione pullula di possibilità di svago ideali per un'eterogenea platea, potendo scegliere tra parchi acquatici, parchi tematici, opere e gallerie d'arte.

A confermare la tesi secondo la quale Riccione si presenti come la città con trend di crescita migliore di tutte la costiera Romagnola, basta citare lo studio pubblicato dalla regione Emilia-Romagna sull'andamento dei flussi turistici che interessano l'area, arricchito con i dati reperibili negli archivi ISTAT:

*"Il movimento turistico rilevato per la Riviera dell'Emilia-Romagna nel periodo gennaio-agosto 2019 presenta un incremento del +0,8% degli arrivi e del +0,6% delle presenze. In leggera crescita la clientela nazionale (+0,5% di arrivi e +0,6% di presenze), in crescita quella internazionale (+2,5% di arrivi e +0,5% di presenze). [...] Nello stesso periodo gli autoveicoli in uscita ai caselli autostradali della Riviera dell'Emilia Romagna registrano una crescita complessiva del +1,6%rispetto al 2018. [...] Dai dati consolidati delle uscite ai singoli caselli autostradali (gennaio-agosto),rispetto alla media complessiva si sono distinte Forlì(+2,6%), Cesena(+3,3%), Valle del Rubicone (+4,9%), Rimini Nord(+2,1%), Rimini Sud(+2,7%) e Riccione(+4,3%)".*

Secondo l'analisi dei dati Istat elaborati dal Centro Studi di Confartigianato regionale, nel 2018 l'Emilia-Romagna conta 40.647.799 presenze di turisti, valore superiore dell'1,4% rispetto alle 40.095.054 presenze registrate nel 2017, con una variazione positiva ma inferiore al dato nazionale, cresciuto del 2%. Nel confronto con le altre regioni l'Emilia-Romagna è quarta per numero di presenze totali (turisti italiani e turisti stranieri) mentre si piazza **al primo posto per presenze di turisti italiani**.

In definitiva l'area è interessata da un trend che mantiene il suo andamento positivo ormai da anni.

Qui di seguito i dati sulle presenze di turisti italiani nelle varie province dell'Emilia Romagna:

## Presenze per Provincia e Anno

Provincia	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Diff 2010/2018
Piacenza	660.666	599.691	465.344	451.185	482.910	444.317	477.872	486.013	532.044	-128.622
Parma	1.511.768	1.482.319	1.455.669	1.506.956	1.611.957	1.673.590	1.721.224	1.614.715	1.671.143	159.375
Reggio Emilia	769.484	686.382	623.965	571.156	571.156	552.741	674.839	809.218	850.955	81.471
Modena	1.472.033	1.442.797	1.362.253	1.280.224	1.165.309	1.210.509	1.414.028	1.533.926	1.631.045	159.012
Bologna	3.207.857	3.358.219	3.404.842	3.301.367	3.255.631	3.298.736	3.969.803	4.607.456	4.725.001	1.517.144
Ferrara	2.488.829	2.588.657	2.552.759	2.401.526	2.458.177	3.052.072	2.613.337	3.020.136	2.915.164	426.335
Ravenna	6.382.338	6.586.703	6.290.140	6.231.885	6.188.865	6.204.923	6.429.137	6.698.702	6.674.494	292.156
Forlì-Cesena	5.607.362	5.626.436	5.199.275	5.200.540	4.745.025	4.791.241	4.963.807	5.357.398	5.481.257	-126.105
Rimini	15.572.253	16.242.831	15.987.166	15.504.706	15.070.414	15.322.874	15.573.708	15.967.490	16.188.285	616.032
Totale	37.672.590	38.614.035	37.341.413	36.449.545	35.549.444	36.551.003	37.837.755	40.095.054	40.669.388	2.996.798

Fonte: Regione Emilia-Romagna

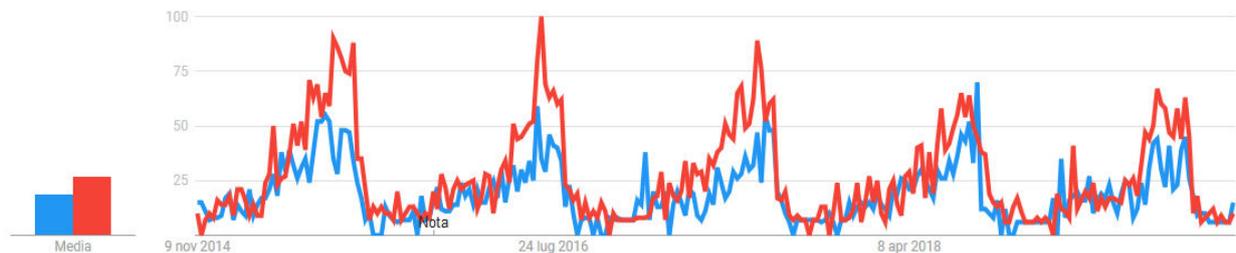
## Il focus sulle città principali del litorale:

Località turistica	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Diff 2010/2018
Rimini	7.425.537	7.772.251	7.604.056	7.320.619	6.993.861	6.916.643	7.093.796	7.376.990	7.460.844	35.307
Bellaria	2.090.167	2.170.087	2.140.657	2.104.838	2.065.276	2.149.669	2.141.365	2.198.974	2.221.444	131.277
Riccione	3.353.594	3.528.046	3.525.388	3.406.463	3.317.329	3.487.729	3.539.347	3.559.615	3.637.605	284.011
Cattolica	1.769.375	1.792.330	1.744.440	1.762.325	1.766.627	1.836.743	1.841.656	1.846.672	1.875.218	105.843
Totale	14.638.673	15.262.714	15.014.541	14.594.245	14.143.093	14.390.784	14.616.164	14.982.251	15.195.111	556.438

Fonte: Regione Emilia-Romagna

Si può notare che nonostante Rimini mantenga il primato dal 2010, nell'arco di quasi un decennio Riccione abbia incrementato le presenze di circa l'8%, contro lo 0,5% del capoluogo. Assodato che Rimini rappresenta sicuramente il principale motore dell'attrazione romagnola e pertanto il miglior termine di paragone possibile in questa analisi, osservando i dati di google.trends risulta che il pubblico sta spostando, almeno da 5 anni a questa parte, la sua attenzione da "VACANZA RIMINI" (rosso) verso "VACANZA RICCIONE" (blu). Il seguente grafico rappresenta i due criteri di ricerca in Italia appunto negli ultimi cinque anni.

Interesse nel tempo ?



Riccione inoltre, rispetto alla vicina Rimini, non ha ancora un mercato saturo per quel che riguarda l'offerta turistico-ricettiva e quindi questo porta ad avere un REV/PAR medio tendenzialmente più alto se parametrizziamo tipologie di struttura simili fra le 2 cittadine.

Osservando quindi gli andamenti, comparando i prezzi ed analizzando la realtà del prodotto Riccione appare sempre più chiaro perché sia una delle mete più ambite dagli imprenditori che puntano ad avere un investimento proficuo già a cominciare dal breve periodo.

In tale contesto e' naturale per il complesso alberghiero Le Conchiglie, stante la posizione sul mare ma lontana da Viale Ceccarini nonche' l'importante ed unica dimensione sia in termini di ricettivita' che di area esterna ivi inclusa la spiaggia privata, optare per un format dedicato alle famiglia arricchito con un'area benessere che puo' essere utilizzata anche dal consumatore esterno soprattutto nei periodi invernali e di bassa stagione. In tale logica nel progetto si e' scelto di massimizzare la capacita' ricettiva compatibile acon gli spazi comuni e le normative sanitarie/antincendio, demolendo e ricostruendo quindi la dependance e trasformandola in un contenitore di 92 camere con 4 posti letto, per un totale di 198 camere con 580 posti letto.

A cio' va aggiunto pure il lavoro progettuale di rinaturalizzazione delle aree esterne e delle coperture attraverso giardini pensili tale da configurare un vero e proprio micro-clima oltre che a rafforzare il concetto di hotel del tipo resort immerso sin un grande parco verde sul mare, determinando un prodotto ricettivo unico non solo nella citta' di Riccione ma in almeno tutta la riviera romagnola.

## **CONCLUSIONI**

Come detto in premessa l'intervento cosi' proposto consente una messa a reddito della struttura alberghiera e sanitaria coerente con gli attuali parametri di mercato laddove il costo del denaro per operazioni di tale rilevanza avviene piu' attraverso istituzioni fondistiche rispetto all'accesso al credito classico che ancor oggi e' molto reticente nel finanziare il settore immobiliare residenziale e pure quello alberghiero soprattutto su certi importi.

In definitiva l'obbiettivo si traduce nel centrare un tasso di redditivita' dell'investimento pari al 5% annuo che verra' garantito attraverso le revenue degli affitti della gestione dell'hotel e dei poliambulatori sulla parte di investimento al netto del mark-up dell'operazione residenziale che si propone detto di abbattere il costo dell'investimento (= acquisto del bene + costo di ristrutturazione dell'hotel esistente e della spiaggia + demolizione e nuova costruzione della dependance + opere di urbanizzazione).