

COMUNE DI RICCIONE

ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'Art. 4, LR n. 24/2017

"RICCIONE TERME"



Proponente

RICCIONE TERME SPA
Viale Torino 4/16
47838 Riccione (RN)



Progettazione Architettonica e Coordinamento Generale

Ing. Alberto Casalboni - Polistudio AES
Arch. Gianluca Corvina - Polistudio AES
Arch. Silvia Pulcinelli - Polistudio AES

Progettazione Impiantistica

Ing. Andrea Amaducci - Polistudio AES
Per.Ind.Laur. Matteo Guidi - Polistudio AES
Ing. Alberto Frisoni - Polistudio AES

Progetto del Paesaggio

Landesign

Relazione Geologica e Analisi Geotecnica

SGAI srl

Consulenza Ambientale

Dott. Geol. Daniela Tonini

Indagine Archeologica preventiva

AdArte srl

Aspetti economici e finanziari

BENE SAS

Rilievo topografico planoaltimetrico

GEOTRE

Oggetto

**Relazione economico-finanziaria
ai sensi dell'Art.38 della L.R. 24/2007**

Codifica Elaborato

PA - 5.1.01-00

Data:

Novembre 2021

C.C. :21-0148

E

COMUNE DI RICCIONE
C_H274 - AOO Riccione Registro PG

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0100423/2021 del 13/12/2021

Firmatario: ROBERTA PICCIONI

SOMMARIO

<i>1 L'IDEA IMPRENDITORIALE</i>	<i>3</i>
<i>2 ELEMENTI DI PROGETTO.....</i>	<i>3</i>
<i>3 ELEMENTI ECONOMICI DELL'INVESTIMENTO.....</i>	<i>4</i>
<i>4 VALORIZZAZIONE A PREZZI DI MERCATO DEL PRODOTTO FINITO.....</i>	<i>8</i>
<i>5 IPOTESI DI REDDITIVITA' DELLE VARIE STRUTTURE - ATTIVITA'.....</i>	<i>8</i>

1 L'IDEA IMPRENDITORIALE

L'idea imprenditoriale nasce dalla disponibilità di un'area importante collocata all'interno della città di Riccione, capace di accogliere un progetto che per dimensioni è in grado di rendere possibile un ulteriore sviluppo della città e della sua immagine a livello nazionale e internazionale.

L'area si sviluppa intorno all'impianto termale, che già nella sua conformazione attuale rappresenta un punto di riferimento per la vita economica della città.

Riccione Terme risulta essere uno fra i più importanti stabilimenti in Italia, la gamma delle cure offerte alla clientela sia in ambito medico che in ambito wellness è tra le più complete grazie allo sfruttamento delle quattro sorgenti con Acque Termali sulfuree salso bromo iodico magnesiache, diverse.

Riccione Terme rappresenta infatti una rarità nel panorama termale italiano poiché possiede acque sulfuree in riva al mare, ed è l'unico centro a vantare acque termali sulfuree su tutta la costa Romagnola.

Il Centro Termale è circondato da una maestosa pineta, affacciato sul mare e vicinissimo al centro, dista circa 800 mt da Viale Ceccarini.

In particolare, oggi le Terme sviluppano un indotto che permette di fatto il protrarsi della stagione turistica oltre il periodo estivo tradizionale, con risvolti importanti per decine di strutture ricettive riccionesi.

Il piano parte dal prodotto termale e si prefigge di arricchirlo con attività complementari legate al settore della salute, del benessere, della cura del corpo, sia di tipo fisico che psichico.

Il tutto sarà collocato in un contesto di grande qualità sia per quanto riguarda il livello del progetto, sia in merito ai prodotti offerti.

Il progetto ha come obiettivo di caratterizzare la città di Riccione come capitale del benessere e della salute realizzando di fatto un complesso Terme-Spa-Benessere fra i più grandi d'Italia.

Il complesso potrebbe portare al prolungamento della stagione, oltre che alle due strutture ricettive previste nel progetto, a decine di alberghi del comune migliorando quindi l'indice di occupazione.

Teniamo conto che già oggi le Terme con i suoi 20.000 clienti che soggiornano due settimane (le cure termali durano 12 giorni), hanno una ricaduta sugli alberghi di Riccione di circa 250.000 presenze.

2 ELEMENTI DI PROGETTO

Il progetto si basa su alcuni elementi strategici:

- Oggi il settore urbanistico-immobiliare si è evoluto, di conseguenza l'aspetto edificatorio rappresenta semplicemente uno strumento per usufruire di un servizio- prodotto
- La dimensione del prodotto determina la dimensione del mercato di riferimento
- Il livello di specializzazione aumenta la capacità di attrazione
- La sinergia fra prodotti li fa percepire come un'offerta unitaria aumentandone il livello di attrazione.

Punti forza del progetto

- 4 fonti di acqua termale sulfurea in riva al mare.
- La storia e l'importanza di Riccione Terme sul mercato termale italiano.
- Il contesto, il ruolo e l'immagine di Riccione.
- L'ampio spazio a disposizione.
- La sua collocazione rispetto alla città.
- L'intervento ha le potenzialità per divenire un elemento catalizzatore in grado di valorizzare tutto l'intorno.
- La possibilità di offrire prodotti per un mercato in espansione.
- La compatibilità del progetto con la programmazione pubblica.
- L'intervento coglie le aspettative presenti in città, indirizzate verso un'ulteriore crescita economica di Riccione.
- Il progetto potrà caratterizzarsi come l'elemento trainante di un programma complessivo volto al rinnovamento delle strutture ricettive riccionesi.

Sulla base delle premesse sopra esposte è stato sviluppato un progetto di massima e la sua fattibilità economica e finanziaria.

Gli elementi che caratterizzano e dimensionano il progetto sono le seguenti:

- Un nuovo Stabilimento Termale sviluppato su una superficie di mq 4.000
- Una struttura ricettiva quattro stelle. La superficie dedicata alla struttura è di mq 4800.

Le due strutture sopra descritte sono da ricavarsi nel contesto di una ristrutturazione e ampliamento dell'attuale Stabilimento Termale (ex Colonia Burgo).

- Una Spa Centro Benessere di circa mq 5000 coperti, con piscine interne ed esterne
- Una struttura ricettiva quattro stelle super , abbinata al Centro Benessere, con una superficie complessiva di circa mq 7.500.

Le quattro funzioni previste sono posizionate all'interno di un unico complesso e su scala pedonale sono fisicamente collegate fra di loro.

Al servizio di tutto l'impianto sono previsti circa 500 posti auto che scaturiscono dalle dotazioni obbligatorie per normativa e dalle previsioni di gravitazione di mercato, sul complesso una volta realizzato.

Per realizzare quanto previsto occorre inoltre prevedere la sistemazione di aree verdi esterne, di interventi di sistemazione delle infrastrutture pubbliche circostanti e di strutture di accesso e di uscita dal complesso.

All'interno del complesso sono inserite anche aree pubbliche attualmente in affitto. Il progetto ipotizza un accordo con l'amministrazione comunale per l'acquisizione in proprietà delle aree demaniali oggetto di intervento.

3 ELEMENTI ECONOMICI DELL'INVESTIMENTO

Sulla base di quanto fin qui esposto possiamo sviluppare un'ipotesi di valori economici del progetto sui seguenti punti:

a) Il primo obiettivo è quello di individuare in modo anche schematico l'entità dell'investimento necessario per realizzare quanto previsto.

Si tratta quindi di ipotizzare i costi di ristrutturazione delle Terme attuali, della realizzazione delle due strutture ricettive compresi gli arredi e quanto occorre per avviarli, e infine il Centro Benessere; anche per questo si ipotizzano i costi da sostenere per la realizzazione dello stesso fino all'apertura.

b) Una volta realizzato quanto previsto occorre definire il valore di mercato del progetto in cui tutte le attività sono messe nelle condizioni di operare.

Per ogni attività quindi la definizione del suo valore finale ci permetterà di capire i valori patrimoniali su cui puntare per eventuali finanziamenti e di verificare la redditività di ogni attività rispetto ai valori di investimento necessari per realizzarla.

c) Occorre individuare la capacità di produrre reddito di ogni attività prevista.

È sul valore del reddito, in rapporto ai valori economici immobilizzati, che si può individuare la capacità delle attività previste di sostenere gli investimenti e il costo di acquisizione dei compendi immobiliari necessari per realizzarli.

Per cui cercheremo di individuare il reddito di ogni unità considerando i valori delle strutture già a regime, ipotizzabile dopo tre anni dall'avvio.

In questa relazione porteremo il risultato dello studio sulle redditività di ogni struttura

Ipotesi di Investimento per realizzare quanto previsto

Quanto di seguito riportato ha l'obiettivo di indicare molto sinteticamente le risorse necessarie per la realizzazione di quanto previsto.

I valori si riferiscono ad ipotesi di mercato e tengono conto di esperienze già realizzate.

In particolare:

I costi di costruzione sono relativi al prodotto finito e per quanto riguarda le strutture ricettive, alle stesse complete anche degli arredi e attrezzature.

Gli oneri di urbanizzazione si riferiscono a quelli praticati nel Comune di Riccione e tengono conto del fatto che alcuni edifici hanno già assolto agli standard e quindi gli oneri vanno imputati alle superfici in ampliamento.

I costi delle competenze tecnico progettuali, sono riferiti ai costi complessivi per arrivare ad ottenere l'agibilità degli edifici e quindi comprendono, oltre alla progettazione, anche la direzione lavori e quanto necessario per l'agibilità.

Gli oneri finanziari fanno riferimento ad uno scoperto medio nella realizzazione, ipotizzando un tempo di realizzazione di circa 24 mesi di cantiere, fanno quindi riferimento alle esigenze dall'avvio del cantiere alla fine lavori.

I costi vari rappresentano una misura prudenziale, considerando la fase assolutamente preliminare in cui stiamo sviluppando il progetto e l'ipotesi di costi.

Nuovo Stabilimento Termale

Costo di costruzione comprensivo di impianti Euro 1400 per mq 4.000	5.600.000
Oneri di urbanizzazione (considerati ad un valore medio essendo una parte già realizzata) Euro 50 per mq 4000	200.000
Costi tecnico-progettuali pari al 6,5 % del costo di costruzione	364.000
Oneri finanziari ipotesi 5% dell'appalto	280.000
Costi vari e imprevisti Euro 70 per mq 4000	280.000
Totale Euro	6.724.000

Hotel 4 stelle abbinato allo Stabilimento Termale

Costo di costruzione e arredamento Euro 1700 per 4800	8.160.000
Oneri di urbanizzazione (essendo una ristrutturazione una parte di oneri si considerano assolti) Euro 40 per mq 4.800	192.000
Spese tecniche 6.5% dell'appalto	530.400
Oneri finanziari 5% dell'appalto	408.000
Costi vari Euro 70 al mq	336.000
Totale costo Euro	9.626.000

Spa Centro Benessere

Costo di costruzione Euro 1900 per mq 5000 coperti	9.500.000
Sistemazione parte esterna a corpo	4.000.000
Oneri di urbanizzazione Euro 70 per mq 5000	350.000
Spese tecniche 5,5 % dell'appalto	522.500
Oneri finanziari 5% dell'appalto	475.000
Costi vari Euro 80 al mq	400.000
Totale costi Euro	15.247.000

Hotel quattro stelle abbinato alla Spa Centro Benessere

Costo di costruzione Euro 1600 per mq 7.500	12.000.000
Oneri di urbanizzazione (differenza fra superfici nuove ed esistenti) Euro 70 per mq 7.500	525.000
Costi tecnico- progettuali 5.5 % dell'appalto	660.000
Oneri finanziari 5 % dell'appalto	600.000
Costi vari Euro 80 al mq	600.000
Totale Euro	14.385.000

Altri costi:

- Costo acquisizione area pubblica Euro	500.000
-Parcheggi interrati Euro 600 per mq 6955	4.173.000
-Sistemazione area verde e aree pubbliche, piste ciclabili (ipotizzandoli a scomputo Degli oneri di urbanizzazione) Euro	0

Totale investimenti Euro 50.655.000

Tabella riassuntiva:

	Costo costruzione	Oneri Urbanizzazione	Costi tecnici	Oneri finanziari	Costi vari	Totale
Terme Nuove	€ 5.600.000,00	€ 200.000,00	€ 364.000,00	€ 280.000,00	€ 280.000,00	€ 6.724.000,00
Albergo 4 stelle Burgo abbinato alle Terme	€ 8.160.000,00	€ 192.000,00	€ 530.000,00	€ 408.000,00	€ 336.000,00	€ 9.626.000,00
Centro Benessere	€ 13.500.000,00	€ 350.000,00	€ 522.000,00	€ 475.000,00	€ 400.000,00	€ 15.247.000,00
Albergo 4 stelle abbinato a Centro Benessere	€ 12.000.000,00	€ 525.000,00	€ .660.000,00	€ 600.000,00	€ .600.000,00	€ 14.385.000,00
Acquisto area pubblica					€ 500.000,00	€ 500.000,00
Parcheggi interrati	€ 4.173.000,00				€ ,00	€ 4.173.000,00
Totale	€ 43.433.000,00	€ 1.267.200,00	€ 2.076.000,00	€ 1.763.000,00	€ 2.116.000,00	€ 50.665.000,00

Considerata la struttura del progetto, è possibile ipotizzare una sua realizzazione anche per **stralci funzionali** per cui potremmo avere due progetti dove abbinata alla attività economica (Terme – Spa) vi è una struttura ricettiva di riferimento che sfrutta l'attrazione dell'attività per ottimizzare il livello di occupazione.

Per quanto sopra ipotizziamo quindi che per realizzare l'intervento, oltre alla disponibilità del compendio immobiliare su cui investire, vi è la necessità di coprire un fabbisogno finanziario di € 50.655.000

4 VALORIZZAZIONE A PREZZI DI MERCATO DEL PRODOTTO FINITO

L'obiettivo di questa parte è quello di ipotizzare i valori di riferimento del prodotto finito.

Questo valore deve contenere oltre ai costi di realizzazione anche:

- il valore del lotto in cui gli immobili vengono realizzati.

-L'utile di impresa per chi sviluppa il progetto

I valori devono essere inseriti compatibili con i valori di mercato degli immobili della zona e delle strutture simili anche in realtà diverse

Nuovo Stabilimento Termale Euro 3000 per mq 4000	12.000.000
Hotel abbinato allo Stabilimento Termale Euro 3500 per mq 4800	16.800.000
Spa Centro Benessere Euro 4000 per mq 5000	20.000.000
Hotel quattro stelle abbinato al Centro Benessere Euro 3200 per mq 7500	24.000.000
Totale Euro	72,800.000

5 IPOTESI DI REDDITIVITA' DELLE VARIE STRUTTURE - ATTIVITA'

Le redditività sono state impostate prendendo in considerazione l'ipotesi della liquidità prodotta dalla gestione caratteristica delle attività.

Si ipotizza all'interno della redditività i seguenti elementi:

a) La redditività dell'Hotel abbinato allo Stabilimento Termale è stata elaborata da un conto economico preventivo che tiene conto di un livello di occupazione del 70 %, del tutto prudenziale visto che già ora le terme producono ricadute di clienti per decine di alberghi di Riccione con soggiorni di due settimane.

Le Terme inoltre, lavorano 12 mesi l'anno. L'ipotesi prevede una redditività di 900.000

b) La redditività dello Stabilimento Termale è stata prevista sulla base di quanto già le terme producono attualmente e considerando semplicemente una efficienza nei costi di gestione dovuta ai nuovi impianti. L'ipotesi prevede una redditività di 1.200.000

c) La redditività dell'Hotel abbinato alla spa è stata calcolata tenendo conto di una attività annuale in quanto lo stesso, essendo abbinato al Centro Benessere, rimane aperto tutto l'anno, per cui il livello di occupazione è stato ipotizzato del 70 %.. L'ipotesi prevede una redditività di 1.400.000

d) L'ipotesi di redditività del Centro Benessere è stata individuata tenendo conto dei valori di bilancio di strutture simili in Italia come dimensione e caratteristiche. L'ipotesi prevede una redditività di 2.600.000

Le ipotesi fatte di redditività delle strutture oltre a quanto ipotizzato precedentemente, si riferiscono ai costi e ricavi della gestione caratteristica delle singole attività ipotizzando il conto economico delle singole strutture.

Sulla base di quanto sopra abbiamo un risultato della redditività totale del progetto una volta ultimato di circa 6.200.000 euro annui

Redditività dalla quale va sottratto il reddito di impresa ipotizzabile nel 18 % del risultato

Per cui avremo :

Margine di impresa (gestione) 18 % sull'utile lordo = Euro 1.116.000

Redditività dei valori investiti Euro 6.200.000 meno Euro 1.116.000 = Euro 5.084.000

Redditività valori immobilizzati: $5.084.000 / 72.800.000 = 7 \%$