PROGETTO DI UNA STRUTTURA RICETTIVA E RESIDENZIALE – dati di costo e ricavi

Il progetto riguarda la realizzazione di una struttura ricettiva e residenziale mediante il recupero e la rifunzionalizzazione della Villa esistente, **Villa Ernesta**, e la costruzione di un edificio ex novo nell'area dell"**Ex Delfinarium**" situati sul Lungomare Della Repubblica.
Il progetto nello specifico prevede il recupero di Villa Ernesta nel rispetto dei suoi principali caratteri architettonici originari, prevedendo una destinazione d'uso finale di tipo ricettivo, adibendola a SPA e centro benessere.

Figura 3: Vista dal mare del nuovo edificio e la villa Ernesta inseriti nel contesto del lungomare

Il nuovo edificio si sviluppa su 10 piani fuori terra, compreso il livello zero, per un'altezza complessiva di circa 32,40 m, in corrispondenza del solaio di copertura dell'ultimo livello abitabile, nel rispetto delle altezze massime presenti nel contesto urbano di riferimento. L'intervento prevede la realizzazione di 1 piano interrato da destinare a parcheggi pertinenziali della struttura, al fine di garantire le superfici richieste dai parametri di legge. Il piano terra, ospita la reception di ingresso, una serie di ambienti comuni polivalenti destinati alle funzioni ricettive, e alcuni spazi a supporto del personale di servizio. I livelli superiori sono costituiti dagli ambienti destinati alle funzioni ricettive e dalle residenze. Si prevedono nel complesso 24 alloggi e 35 camere.

Dimensione del progetto per tipologia di destinazione

LOTTO 1 (INTERVENTO RICETTIVO)		mq
FUORI TERRA TORRE (INCLUSO LOGGE E TERRAZZE)		3.700,41
INTERRATO TORRE		1.768,00
FUORI TERRA VILLA ERNESTA (INCLUSO LOGGE E TERRAZZE)		605,56
INTERRATO VILLA ERNESTA		185,45
TOTALE		**6.259,42**
LOTTO 2 (INTERVENTO RESIDENZIALE)		mq
FUORI TERRA TORRE (INCLUSO LOGGE E TERRAZZE)		**2.638,85**

I costi di investimento del progetto, come si desumono dal **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO** sono circa **18 milioni di euro** secondo la seguente ripartizione**.**

TABELLA DI COSTRUZIONE	Euro
Acquisto aree già nella disponibilità	
Costo di costruzione	14.748.036
Spese tecniche di progettazione	1.500.000
Oneri comune	255.747
Monetizzazione parcheggi P1 + U	861.902
Valore di asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione extra comparto e della pensilina da verificare	
TOTALE A)	**17.365.685**
SPESE AMMINISTRATIVE/LEGALI/FISCALI	400.000
ONERI E COSTI X ALLACCIAMENTI	300.000
TOTALE B)	**700.000**
TOTALE GENERALE COSTI	**18.065.685**

A seguire Nomisma propone una prima stima dei **ricavi relativi alla vendita dei 24 alloggi** previsti nell'intervento (che rientrano nella destinazione d'uso residenziale).

La città di Riccione, come emerge dalla relazione economica ed ambientale, rappresenta una località turistica di pregio, caratterizzata da valori immobiliari residenziali elevati, posizionandosi subito dopo Milano Marittima e Cesenatico (FIMAA – Nomisma 2018).

Nello specifico, considerando il segmento delle abitazioni "signorili" e "nuove" (con caratteristiche architettoniche di pregio e di alta qualità, impianti di elevata tecnologia), Nomisma stima per il mercato di Riccione un prezzo medio di vendita al mq pari a 5.600 euro, utilizzando un criterio prudenziale (i valori massimi arrivano a 7mila euro al mq).

Considerando la superficie totale destinata alle residenze di 2.638 mq (indicata nella tabella RICCIONE - COSTI DI COSTRUZIONE A - 2019 07 12), i ricavi da vendita dei 24 alloggi sono pertanto stimabili in **14,7 milioni di euro**.

RICAVI DA VENDITA ALLOGGI	Residenziale
LOTTO 2 - Intervento residenziale	
Superficie coperta e terrazzi	2638 mq
Prezzo di vendita al mq (abitazioni signorili e nuove)	5600 euro al mq
Ricavi vendita 24 alloggi	**14.772.800 euro**

Per quanto riguarda il segmento alberghiero, si propone una prima stima del fatturato generato dall'affitto delle camere. Il prezzo medio delle camere negli hotel a 5 stelle a Riccione oscilla tra 150 euro bassa stagione (prezzi desumibili nei portali) fino ad un massimo di 500 euro alta stagione (report Hotel Focus Mare di World Capital – Nomisma).

Si ipotizza pertanto un prezzo medio per camera in un hotel a 5 stelle nella località di Riccione di 250 euro a notte e un tasso di occupazione medio del 45%.

Considerando tali assunti, il fatturato medio annuo generato dall'attività alberghiera (affitto camere) risulta di quasi 1,5 milioni di euro a cui occorre aggiungere la componente servizi (spa).

Ricavi affitto camere	
LOTTO 1 - Intervento non residenziale	
Ricavo medio annuo affitto 35 camere	**1.437.188 euro**
Prezzo medio per camera a notte	250 euro al giorno
Ricavo totale 35 camere a notte	8750 euro /giorno
Occupancy	45%