

COMUNE DI RICCIONE

PROVINCIA DI RIMINI

Intervento di Nuova Costruzione (NC) di piscine esterne a servizio del fabbricato ad uso alberghiero denominato "Hotel Helios" sito nel Comune di Riccione (RN) - Viale Michelangelo n. 18 - censito al Catasto Fabbricati al Fg. 13 - Part. 168 - Sub. 2 e al catasto Terreni al Fg. 13 - Part. 102 e 100.

COMMITTENTE : "Hotel Helios di Semprini Mario & C. s.n.c."

Viale Michelangeo n. 18 - Riccione (RN) -

nella persona di Semprini Giovanni (Legale Rappresentante)

Firma Leg. Rappresentante

Semprini Giovanni

.....

Timbro e Firma Progettisti

Ing. Fiorani Alessandro

.....

Timbro e Firma Direttore Lavori

Ing. Fiorani Alessandro

.....

Timbri Ufficio Referti Urbanistica

Timbri Commissione Edilizia

PRESENTAZIONE DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 53 - L.R. 24/2017
AI FINI DEL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN VARIANTE AGLI
STRUMENTI URBANISTICI

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE

OGGETTO:

Relazione economica finanziaria

ELABORATO

DATA

20-01-2025

RESPONSABILE DI PROGETTO

Ing. Fiorani Alessandro

R3

RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA

Il progetto prevede la riqualificazione di un albergo esistente, denominato Hotel Helios, operante dagli anni sessanta nel territorio comunale, attraverso la realizzazione di due nuove piscine da collocare nelle aree esterne private, di pertinenza dell'albergo, poste sul lato mare.

Le due piscine saranno ad uso esclusivo dei clienti dell'hotel e la più piccola è pensata specificatamente per i bambini.

L'albergo aderisce, ormai da diversi anni, al circuito "Riccione Family Hotel", specializzato in un'accoglienza su misura per le famiglie con bambini.

La trasformazione urbanistico-edilizia prevista in progetto risulta estremamente importante per lo sviluppo dell'attività e per garantirne la piena operatività nei prossimi anni.

Le nuove piscine avranno un ruolo centrale nella promozione dei servizi dell'albergo, diventando il luogo simbolo della struttura, sia in termini di immagine che di opportunità di business.

Da un lato infatti, esse sono un servizio sempre più richiesto, in particolare dalla clientela straniera, tanto più in una zona di Riccione non centrale e non posta nell'immediata prossimità delle principali attrazioni o servizi, come quella in oggetto. Per le famiglie con bambini più piccoli, che rappresentano la clientela tipica della struttura, le piscine offrono una valida alternativa al mare aperto, in quanto vengono considerate ambienti più sicuri. Le piscine costituiscono inoltre una valida alternativa al mare nei periodi, sempre più frequenti, in cui vigono divieti di balneazione o in cui si concentra la presenza della mucillagine; situazioni che hanno provocato in passato disdette di prenotazioni difficilmente compensabili.

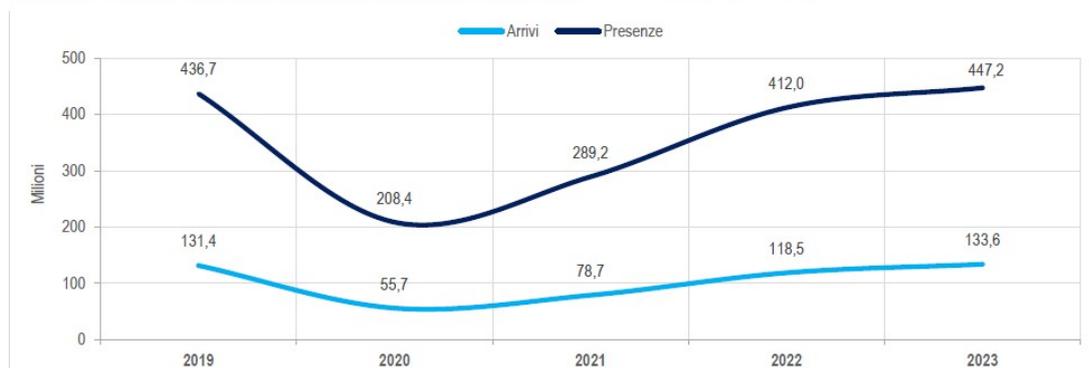
Dall'altro lato, la presenza della piscina garantirà un aumento dei ricavi per una maggiore presenza temporale degli ospiti negli spazi esterni dell'albergo. Durante il giorno, la presenza dei clienti per rilassarsi a bordo piscina o per un tuffo rigenerante, rappresenterà l'occasione per promuovere i servizi dell'albergo e stimolare l'acquisto di drink e consumazioni. Di sera, invece, la piscina può diventare la scenografia perfetta per organizzare eventi speciali, serate a tema e feste. Coinvolgere i clienti in tutte queste attività può portare alla struttura anche un notevole ritorno di immagine.

Le opere in progetto perseguono gli obiettivi del P.S.C. mirando alla riqualificazione e valorizzazione delle strutture alberghiere esistenti e delle relative aree esterne, per offrire una offerta turistica migliore sia per gli ospiti che per i cittadini.

Tale riqualificazione avviene, tra l'altro, con soli investimenti privati per i quali si prevede un tempo di ritorno di circa 10 anni.

L'investimento avviene in un momento in cui le presenze turistiche risultano in costante aumento dopo i terribili anni della pandemia di Covid. Per il 2023 l'Istat ha rilevato 447 milioni di presenze negli esercizi ricettivi in Italia, valore che ha superato i livelli raggiunti nel 2019 e che ha segnato un nuovo picco assoluto.

FIGURA 1. ARRIVI E PRESENZE NEGLI ESERCIZI RICETTIVI. Anni 2019–2023, valori assoluti



Fonte: Istat, Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi

Le presenze hanno superato ampiamente i livelli pre-pandemici negli esercizi extra-alberghieri (+10,3% rispetto al 2019), ma negli esercizi alberghieri, nonostante la crescita rispetto al 2022, risultano ancora inferiori del 2% rispetto al 2019.

Il 2023 è segnato anche dalla forte ripresa della componente straniera, la quale in termini di presenze è tornata a rappresentare oltre la metà della domanda turistica (il 52,4% del totale). Le presenze dei clienti stranieri sono stati infatti 234,2 milioni, a fronte di 213 milioni di presenze dei turisti residenti in Italia.

La clientela estera è quella che ha più contribuito alla crescita dei flussi sia rispetto al periodo pre-pandemico sia nel più breve periodo. Rispetto al 2022 la componente inbound è aumentata del 23,2% in termini di arrivi e del 16,5% in termini di presenze, mentre l'incremento della componente domestica è decisamente più contenuto e pari al 3,7% per gli arrivi e solo all'1% per le presenze.

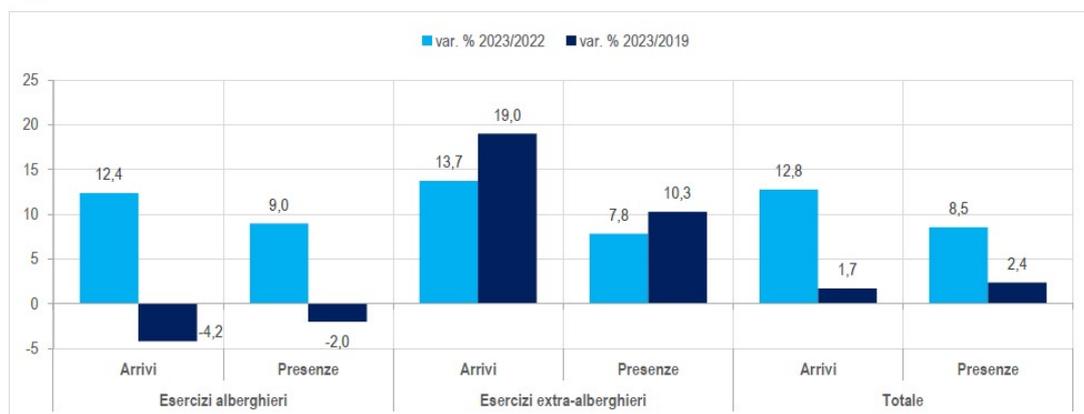
PROSPETTO 1. ARRIVI E PRESENZE PER TIPO DI ESERCIZI RICETTIVI E RESIDENZA DEI CLIENTI. Anno 2023, valori assoluti; variazioni percentuali 2022-23 e 2019-23

RESIDENZA DEI CLIENTI	Valori assoluti		Variazione % 2022-23		Variazione % 2019-23	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
ESERCIZI ALBERGHIERI						
Residenti	48.183.066	136.117.518	3,0	0,7	-4,4	-3,0
Non residenti	45.493.109	139.243.478	24,3	18,5	-4,0	-0,9
Totale	93.676.175	275.360.996	12,4	9,0	-4,2	-2,0
ESERCIZI EXTRA-ALBERGHIERI						
Residenti	17.575.588	76.870.276	5,5	1,4	10,2	1,5
Non residenti	22.384.946	94.938.777	21,1	13,7	26,9	18,5
Totale	39.960.534	171.809.053	13,7	7,8	19,0	10,3
TOTALE						
Residenti	65.758.654	212.987.794	3,7	1,0	-0,9	-1,4
Non residenti	67.878.055	234.182.255	23,2	16,5	4,4	6,1
Totale	133.636.709	447.170.049	12,8	8,5	1,7	2,4

Fonte: Istat, Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi

Riguardo alla tipologia di struttura ricettiva, se l'incremento rispetto al 2022 ha riguardato sia gli esercizi alberghieri (+12,4% gli arrivi e +9,0% le presenze) sia gli esercizi extra-alberghieri (+13,7% gli arrivi e +7,8% le presenze), l'andamento rispetto al 2019 mostra invece performance differenti: una crescita sostenuta dei flussi turistici negli esercizi extra-alberghieri (+19% gli arrivi e +10,3% le presenze) e, di contro, un settore alberghiero che non è ancora tornato allo scenario pre-pandemico, con un saldo di arrivi e presenze ancora di segno negativo (pari rispettivamente a -4,2% e -2,0%).

FIGURA 3. ARRIVI E PRESENZE NEGLI ESERCIZI RICETTIVI PER TIPOLOGIA RICETTIVA. Variazioni percentuali 2022-23 e 2019-23



Fonte: Istat, Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi

Complessivamente, nel 2023, il numero delle notti trascorse dai turisti nelle strutture ricettive dell'Ue ha superato 2,9 miliardi ed è aumentato del 6,8% rispetto al 2022.

Se il turismo è tornato a crescere in Europa, in Italia è cresciuto più della media Ue (+8,5% le presenze rispetto al 2022 contro il +6,8% della media Ue27), portando il nostro Paese al terzo posto nella classifica dei partner europei in termini di presenze totali.

Passando da questo scenario generale alla situazione locale della Provincia di Rimini, i dati non si discostano in modo sostanziale.

Il movimento turistico nelle province di Forlì-Cesena e di Rimini, nel periodo gennaio-ottobre 2024, rilevati dall'Osservatorio economico e sociale della Camera di commercio della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini, registra un incremento annuo, sia degli arrivi sia delle presenze. In tale contesto, sono migliori i risultati per la clientela straniera rispetto a quella nazionale.

I dati provvisori relativi al movimento turistico nei primi dieci mesi del 2024, in provincia di Rimini, rilevano un incremento annuo degli arrivi dell'1,2% (3.495.813 unità) e delle presenze dell'1,8% (14.456.587 unità). Gli aumenti, rispetto ai primi dieci mesi del 2023, interessano solo la clientela straniera, mentre cala quella italiana. Nel dettaglio: -0,5% gli arrivi italiani e -0,4% le presenze nazionali, +6,9% gli arrivi stranieri e +8,0% le presenze estere.

Nello specifico, Riccione si distingue tra i comuni della provincia con una crescita del 5% nelle presenze nei primi otto mesi del 2024, raggiungendo quasi 3 milioni di pernottamenti (2.888.047). Questo incremento è stato trainato soprattutto dal turismo internazionale, che ha visto una crescita dell'11,7%, con 542.248 pernottamenti. Anche i turisti italiani hanno contribuito positivamente con oltre 2,3 milioni di presenze (+3,6%).

Il mese di agosto 2024, cruciale per la stagione estiva, ha registrato una stabilità complessiva in tutta la provincia di Rimini, con un lieve aumento degli arrivi (+0,1%) ma un leggero calo delle presenze (-0,4%). Anche a Riccione, agosto ha visto un incremento dello 0,1% dei pernottamenti, grazie soprattutto ai visitatori stranieri (+3,1%).

In questo scenario, per quanto sopra illustrato, l'investimento in oggetto diventa cruciale per la per lo sviluppo dell'attività, per poter intercettare quel turismo internazionale che sta contribuendo in modo

significativo alla crescita del settore e per garantire quindi la piena operatività della struttura nei prossimi anni con le evidenti ricadute positive sull'intera collettività.