

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E DI SVILUPPO AZIENDALE DELLE TERME DI RIMINI

“il Polo del Benessere”

INDICE

PREMESSA

1.1	ANALISI DEI PUNTI DI DEBOLEZZA E DEI PUNTI DI FORZA.....	3
1.2	LE SCELTE URBANISTICHE COERENTI DEL PROGETTO	6
1.3	MISSION E FORMAT DEL POLO DEL BENESSERE.	8
1.4	ANALISI STORICA DEI BILANCI DI RIMINITERME.....	13
1.5	RIMINITERME : SCENARIO REGIONALE E NAZIONALE.....	14
1.6	RISORSE E BENEFICI PER LA COMUNITA' LOCALE.....	20
1.7	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	22

PREMESSA

In sede di Bando per la privatizzazione della quota azionaria di Riminiterme, il Consiglio Comunale ha chiesto di progettare un intervento tenendo conto delle seguenti esigenze che riportiamo:

- a) contributo alla riqualificazione complessiva dell'area territoriale denominata "Città delle Colonie", su cui insiste la sede della Società, per la parte ricompresa nel Comune di Rimini;
- b) contributo alla destagionalizzazione del turismo riminese;
- c) prospettive di recupero di segmenti esteri di domanda;
- d) creazione di posti lavoro e formazione del personale.

Nello stendere il progetto di sviluppo complessivo, che viene qui presentato, abbiamo assunto le esigenze prospettate non solo come vincolo contrattuale ma anche come contributo di analisi circa le potenzialità di un'area su cui evidentemente la collettività riminese, nella sua rappresentazione politica, aveva a lungo riflettuto.

La vision complessiva dell'intervento prevede un complesso unitario che assuma l'attuale vocazione dell'area del benessere rappresentata da Riminiterme (ex Talassoterapico, Terme e Stabilimento Balneare) estendendola all'intera area conosciuta come città delle Colonie.

Il progetto di sviluppo industriale, oltre che ad assumere l'attuale vocazione, propone un mix di soluzioni che, complessivamente prese, costituiscono un salto di dimensione e di qualità nella costruzione del Polo del benessere. In questo sforzo di definizione dell'intervento trovano posto infatti sia la valorizzazione delle attività attuali intese nella loro probabile evoluzione nel tempo e nei costumi, sia le innovazioni capaci dare risposta agli attuali punti di debolezza di Riminiterme.

1.1 ANALISI DEI PUNTI DI DEBOLEZZA E DEI PUNTI DI FORZA

Richiamiamo sinteticamente i punti di debolezza di Riminiterme, messi in evidenza anche nel memorandum informativo redatto dall'advisor in sede di bando. Essi sono:

- a) la carenza di una struttura alberghiera integrata con le attività di benessere
- b) la commistione fra attività di prevenzione e cura assistite dal SSN con l'attività ben più vasta, ma ancora marginale, di prevenzione e cura rivolta ai clienti privati e paganti
- c) la mancanza di riferimenti ai grandi flussi di turismo europeo sensibile dalle proposte di soggiorno-benessere;
- d) la marginalità del contesto urbano in cui Riminiterme si trova ad operare attualmente.
- e) la debolezza di una struttura balneare che ad oggi opera quasi esclusivamente con residenti e quindi funziona a pieno regime solo nei week end.

E' utile analizzare brevemente ciascuno di questi punti di debolezza perché divenga più chiaro il progetto di sviluppo che ne propone il superamento.

La carenza di una struttura alberghiera integrata.

Da diverse indagini sui costumi e sulle abitudini dei paesi del centro e nord europa ma anche della clientela italiana più attenta, sappiamo che le vacanze benessere comportano un abbinamento molto stretto fra percorsi salutistici e accomodamento residenziale ed alberghiero. La realizzazione di un polo del benessere che non tenesse conto di questo assunto sarebbe perdente: l'albergo si iscrive a pieno titolo come risposta alla suddetta esigenza e rappresenta la pre - condizione per il lancio di pacchetti soggiorno-benessere sul mercato italiano e sui mercati europei. Nella realizzazione dell'area residenziale si è tenuto in debito conto che l'albergo dovrà differenziare la propria offerta proponendo, in modo integrato, un format residenziale nato per il benessere.

La commistione fra target diversi

La possibilità di progettare ex novo l'intervento ci ha permesso di destinare due aree dedicate nell'area retrostante la Novarese : una specifica per il fitness e lo sport ed una specifica e dedicata ai percorsi di prevenzione e cura termale. Ciò consentirà di potenziare in modo visibile l'offerta rivolta a chi fa sport e necessita di una frequenza non episodica a programmi di mantenimento dello stato di forma e prestantza fisica, proponendo un investimento che per qualità e dimensioni non avrà concorrenti nel bacino della provincia di Rimini e limitrofe.

Lo spostamento previsto consentirà altresì di progettare i reparti attualmente dedicati alla prevenzione e alla cura degli assistiti del SSN, senza che ciò interferisca con l'utenza non assistita e pagante, dimensionando le strutture sulla prevedibile evoluzione delle cure termali assistite, il cui trend è notoriamente in contrazione.

La mancanza di flussi di clienti stranieri.

La mancata soluzione dei due punti di debolezza analizzati in precedenza ha per ora impedito a Riminiterme di proporsi come interlocutore credibile sui mercati esteri in particolare del Nord Europa.

La domanda di servizi e tempo libero legati al wellness a livello europeo sta crescendo ormai da diversi anni. In particolare, il mercato tedesco offre i maggiori margini di sviluppo possibile ma, al contempo, chiede i migliori e più innovativi livelli di servizio.

Ciò emerge dall'analisi fatta da IPK sul mercato Germania (che rappresenta uno spaccato attendibile per tutti i mercati del nord Europa) per conto di APT Servizi Emilia Romagna nell'aprile 2007. I risultati di tale analisi definiscono un target group interessato alla vacanza in Emilia Romagna nei prossimi tre anni pari circa al 30% del panel intervistato (8% rispondono Sì; 25% rispondono Forse). Questo dato permette di rilevare un potenziale di interesse maggiore rispetto alle quote di arrivi attuali (circa 450.000/anno in Regione) da intercettare con campagne marketing più incisive e con l'offerta di nuovi (per la Riviera) segmenti di offerta.

Sulla scorta di questo orientamento di mercato è possibile stimare la percentuale di tedeschi interessata al segmento benessere che è del 27% di tutti gli interessati ad una vacanza in Emilia Romagna (32% per quelli che hanno risposto Sì; 25% per quelli che hanno risposto Forse). Solo il prodotto balneare è al di sopra nelle percentuali di interesse dichiarato. Le Città d'arte ottengono un favore paragonabile al prodotto benessere e al di sotto stanno offerte "forti" come la vacanza attiva, il divertimento, l'appennino (rispettivamente: 22% - 18% - 18%).

Per il mercato tedesco, e per tutti quelli del nord Europa, le caratteristiche di un'offerta benessere sono appetibili solo se orientate in maniera innovativa e moderna, favorendo l'acquisto da parte di una domanda che non ha problemi sanitari da risolvere ma che intende il benessere come integrazione di diversi aspetti (cibo, movimento, relax, cultura, spiritualità, ecc.) e che chiede coerenza in tutta la filiera di servizi che legano le diverse opportunità che completano una vacanza benessere. Questa richiesta è emersa fortemente in occasione di alcuni Educational Tour organizzati da APT Servizi nel 2006 che hanno evidenziato un ottimo posizionamento dell'offerta regionale su alcuni aspetti che compongono i pacchetti vacanza (ristorazione e accoglienza, su tutti, ma anche alloggio, ambiente e tipicità) ma un punto di debolezza nell'offerta di benessere ancora troppo legata ad una visione "curativa".

Altro fattore condizionante la scelta della vacanza è quello dei trasporti e la possibilità di raggiungere le località del benessere in breve tempo e a costi vantaggiosi. La rete di voli low-cost che fa capo all'aeroporto di Rimini (con le importanti previsioni di sviluppo di questo scalo) permette oggi di offrire, oltre ai tradizionali pacchetti di 7 notti, una proposta articolata di short break su Rimini.

Il 25% dei turisti tedeschi organizza il proprio viaggio componendo il pacchetto su internet. Questo dato è in continua crescita e, secondo i dati dalla associazione tedesca dei portali web VDR, sta premiando destinazioni come Mallorca (Spagna), Hurgada (Egitto) e Antalya (Turchia). E' sempre più diffuso l'acquisto di singole parti del proprio pacchetto e ciò richiede una presenza sulla rete non solo promozionale ma integrata con il booking.

A regime verranno creati pacchetti ad hoc , ritagliati sulle esigenze dei mercati nord europei di riferimento e verranno promo commercializzati e veicolati con abbinamenti con voli dedicati , sfruttando l'enorme e ancora poco esplorata potenzialità data dalla vicinanza dell'aeroporto F.Fellini di Miramare

Si richiama a solo scopo esemplificativo l'attrattività , ad oggi del tutto inevasa e non sfruttata, delle pratiche talassoterapiche sul mercato francese: Voli low cost che abbinassero viaggio, soggiorno e trattamenti di benessere, troverebbero sicura accoglienza rispetto alle offerte della costa atlantica francese. Altrettanto dicasi per il mercato nord europeo di lingua tedesca e scandinava.

Il piano di sviluppo industriale punta quindi non ad un rilancio ma alla creazione di una offerta aggiuntiva che attirerà una domanda ad oggi del tutto inevasa.

La marginalità dell'area

I cittadini riminesi si sono sempre crucciati dello stato marginale in cui è stata lasciata per lunghi anni la zona delle ex colonie. La conclusione di tutte le annose discussioni era quella che , magra consolazione nonostante tutto, essendo rimasta una delle poche aree non congestionata, si rendeva possibile realizzare un grande intervento ex novo, in grado di fungere da catalizzatore di un nuovo modello di sviluppo, recuperando una forte connessione fra spine verdi retrostanti e la zona marina. Cogliendo appieno lo spirito del bando, la nuova proprietà ha sviluppato un piano di interventi capaci di rompere questa marginalità e far diventare l'area di Rimini Sud e Riccione Nord un nuovo polo di attrazione, parco naturale e salutistico fra due aree densamente antropizzate .

La debolezza di una struttura balneare dedicata ai week end

Una concessione balneare di 200 metri di fronte e di 140 metri di battigia che fatica a trovare un proprio equilibrio economico è un paradosso che doveva essere risolto.

La progettazione che riguarda l'attuale stabilimento talassoterapico si basa sulla considerazione che il mare rappresenta una ricchezza che non ha una sola modalità di fruizione: lo stendersi sul lettino a prendere il sole nei pochi mesi estivi. L'ambiente marino è molto più ricco di opportunità e di risorse che vanno godute, nel pieno rispetto della natura e dei suoi ritmi, anche nelle restanti stagioni. I modelli di utilizzo dell'ambiente marino , lungo gli 8000 km di costa italiana, sono moltissimi e decisamente ricco é il ventaglio delle soluzioni proposte sia nel tempo che nelle diverse località. La caratteristica riminese è sempre stata quella di un accesso al mare garantito a tutti. Non entriamo nel dibattito, tuttora acceso , sull'opportunità delle piscine sull'arenile, sui massaggi shiatzu o esoticizzanti, sulle vasche idromassaggio sulla sabbia, sui fitness improvvisati, sui bar-discoteca etc. Indirizzi in tal senso dovranno venire dalle Autorità.

La nostra proposta , da articolare ed arricchire di dettagli, si fonda sul presupposto che la struttura attuale del Talassoterapico, deve assumere la vocazione di area aperta a tutti e non solo ai fruitori dei servizi del Polo del Benessere, funzionando da grande cerniera fra il territorio e i servizi dedicati retrostanti e circostanti

In perfetta armonia con le esigenze di destagionalizzazione e di redditività degli investimenti, la struttura dovrà ospitare:

- a) Il mare d'inverno, inteso come un insieme di piscine e di spazi, di varia dimensione e destinazione, in grado di far godere dei benefici effetti dell'acqua marina in tutte le stagioni
 - b) Centro Benessere e Trattamenti termali per clientela non assistita, con specifica vocazione ai trattamenti talassoterapici
 - c) Ristorazione, Centro congressi ed Eventi collettivi
- Le suddette funzioni, per loro natura, non hanno una spiccata valenza stagionale ma sono tendenzialmente valide tutto l'anno
- Durante la stagione estiva, il Talassoterapico potrà coniugare le suddette funzioni con l'offerta di:
- d) stabilimento balneare con il massimo di dotazioni che è consentito collocare sulla spiaggia durante l'estate
 - e) polo di eventi e di intrattenimenti serali rivolti alle famiglie
 - f) snodo di congiunzione fra i mezzi di trasporto diversi (auto, trc, aereo, navigazione costiera) attraverso un idoneo pontile

Punti di forza

Dall'esame dei punti di debolezza, occorre ora passare all'esame dei punti di forza di Riminiterme.

Sia pure in nuce, la Riminiterme attuale rappresenta una buona combinazione delle attività e delle aree sinergiche di business che costituiscono il mix di successo di iniziative nel campo del benessere.

Ciò rappresenta un ottimo punto di forza in quando il know how necessario per gestire alcune delle aree chiave del futuro format sono già patrimonio consolidato di Riminiterme.

Nel prossimo paragrafo proponiamo una rappresentazione delle aree che riteniamo debbano comporre un mix vincente nel campo del benessere

Il secondo punto di forza di Riminiterme è rappresentato dalla location, dalla posizione strategica in cui è collocata e può progettare il proprio sviluppo. Non pare necessario richiamare la posizione felice, in riva al mare, con la possibilità di sfruttare ed adeguare convenientemente i vettori terrestri, marittimi ed aerei

Il terzo punto di forza è rappresentato dalle acque che utilizza: l'acqua di mare per la talassoterapia, l'acqua dal sottosuolo per le pratiche terapeutiche accreditate. L'utilizzo di acqua di mare, ricchissima di sali minerali e di composti, fonte primaria della vita sul pianeta, pur essendo disponibile in moltissime località, comporta il superamento di barriere d'ingresso non modeste. Rappresenta quindi un plus indubitabile.

1.2 LE SCELTE URBANISTICHE COERENTI DEL PROGETTO

Il progetto proposto fa propri i contenuti e gli auspici dei documenti di programmazione territoriale nelle scelte urbanistiche fondamentali.

La scelta di portare a monte la viabilità privata oggi presente sulla litoranea recupera gli indirizzi del P.T.C.P. oltre che quelli riportati nel programma "Città delle Colonie" redatto dai Comuni di Rimini e Riccione nel Luglio 2003 e del quale si riportano i passaggi salienti (pag 13) " *Per il riordino del sistema insediativo costiero e per il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie valgono i seguenti indirizzi:*

- *Deve essere perseguito il decongestionamento della fascia costiera favorendo la riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso interventi di recupero e*

reperimento al suo interno degli standard per servizi, arredo e realizzazione di parchi urbani;

- Deve essere promosso e favorito il recupero dei complessi edilizi meritevoli di tutela, in special modo delle colonie marine, nonché degli spazi liberi di loro pertinenza, con la definizione di destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero.

E' favorita la pedonalizzazione del lungomare per permettere la continuità fra la spiaggia e l'edificato retrostante. A tal fine il traffico veicolare dovrà essere trasferito su tracciati alternativi arretrati”

E ancora (pag. 50) ” Dalla spostamento del traffico di scorrimento parallelo alle linee di costa, tutta la zona Marano compresa nella perimetrazione “Città delle Colonie” potrà conseguentemente ricompattarsi in un'unica area turistica e le zone di prima fascia corrispondenti alla spiaggia e alle attività turistiche ivi presenti, potranno conseguentemente guadagnare territorio sul retro lato monte che potrà giocare un ruolo fondamentale nel reperimento degli standards urbanistici dovuti. “

La proposta del “mare d'inverno” oltre ad un decisivo contributo alla destagionalizzazione e alla qualificazione dell'attrattività dei trattamenti talassoterapici oltre la stagione estiva si inquadra nell'indirizzo contenuto a pagina 15 del Programma “Città delle Colonie” che recita: “per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standards di servizio e dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale.”

L'idea progettuale di copertura degli attuali parcheggi del talassoterapico per creare una piazza pubblica è rimasta nell'indirizzo e nello spirito di quanto contenuto a pag. 15 “nelle aree incongrue non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo dell'impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.”

Il documento richiamato conclude per gli strumenti urbanistici comunali relativi al Comune di Rimini (pag. 33) con quanto di seguito riportato: ” In fine tutti gli ambiti interessati dalla “Città delle Colonie” sono stati individuati dal Consiglio Comunale con delibera n. 186 del 2 Dicembre 1999, assunta ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 19 del 3/7/1998, all'interno dell'ambito da assoggettare a riqualificazione “Urbana del Marano” con l'obiettivo di :

- Valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico della zona
- Favorire l'azione di recupero delle Colonie
- Valutare compiutamente all'interno dell'ambito del Marano le grandi infrastrutture di progetto (TRC, collegamento TRC – aeroporto, Nuova viabilità di collegamento tra il Comune di Rimini e il Comune di Riccione) che vengono ad interessare fortemente l'ambito del Marano ancorché esterna al perimetro “Città delle Colonie”.

Un ulteriore relazione tra ciò che viene proposto per il “Polo del Benessere” e quello che auspicano i regolamenti e i programmi Intercomunali la possiamo trovare a pag. 39: “Le azioni poste in essere dal Comune di Rimini delineano chiaramente e compiutamente la

possibilità concreta di costruire nell'ambito in esame un polo di offerta legato al benessere (stabilimento termale più struttura ricettiva con annessa beauty farm ed altri servizi) fino a configurare un vero e proprio "Villaggio della Salute". Un progetto questo che certamente non potrà non riguardare anche se non in modo direttamente collegato, le aree libere adiacenti alla colonia Novarese che dovranno comunque rappresentare punto di eccellenza del più ampio sistema "verde" di connessione dell'edificato esistente in particolare rappresentato dal sistema "colonie" e l'arenile dell'intero ambito del Marano."

Il sistema relazionale della mobilità inserito nello stesso documento afferma inoltre che (pag40): *"Gli obiettivi che vengono dettati con il presente Programma è anche in questo caso in sintonia con quella indicata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per l'ambito del Marano le due Amministrazioni hanno già programmato di condividere politiche comuni di gestione della mobilità esistente e di progetto (prosecuzione di via Roma quale viabilità di collegamento tra il Comune di Rimini ed il Comune di Riccione). Sostanzialmente il risultato più importante che dovrà essere perseguito sarà quello di alleggerire l'attuale asse di scorrimento Nord – Sud (litoranea) per dirottare, con la creazione di nuove arterie di scorrimento, tutto il traffico a ridosso dell'attuale linea ferroviaria.*

Questo aiuterebbe il processo di riqualificazione delle aree interessate dal programma creando sempre quell'effetto di collegamento dell'arenile con le aree immediatamente prospicienti attualmente divise dall'asse di scorrimento della litoranea.

Le politiche che si intendono mettere in gioco, riguardano anche la creazione di un sistema di parcheggi organici, oltre alla creazione di percorsi protetti pedonali, ciclabili per tutte le zone dell'ambito..."

La prospettiva di sistemare l'area verde a fianco della Novarese con un progetto di Parco Pubblico deriva da quanto suggerito a pag 41 relativamente alle aree verdi incolte o parzialmente inutilizzate e più precisamente il programma auspica: *"Le aree a cui ci si riferisce sono quelle situate fra Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Viale Principe Piemonte e la Ferrovia, escluse quelle di pertinenza della Colonia Novarese e del Nucleo abitato con accesso da Via Teramo, sono vocate a costituire il sistema "verde" di connessione tra l'arenile ed il sistema Colonie nell'ambito territoriale ecologicamente rilevante dell'intero Programma"*

1.3 MISSION E FORMAT DELLA CITTA' DEL BENESSERE

La Mission di Riminiterme è "produrre e vendere salute e benessere"

Il punto di partenza per la definizione della Mission di Riminiterme è stato, la ricerca dello *star bene* intendendo con questo, l'equilibrio psico-fisico che nasce da uno stile di vita che comprende la cura della forma fisica, delle attività di svago e degli interessi culturali, secondo un mix individuale, ma riconducibile a format segmentabili e normalizzabili

La ricerca dello *star bene* passa anche attraverso la risoluzione in positivo dei tanti piccoli malesseri quotidiani che incontriamo nel condurre uno stile di vita che è suscettibile mediamente di grandi miglioramenti.

- Difficoltà e ad individuare i luoghi che cerchiamo
- Difficoltà di parcheggio
- Aree esterne sempre meno sicure e meno pulite

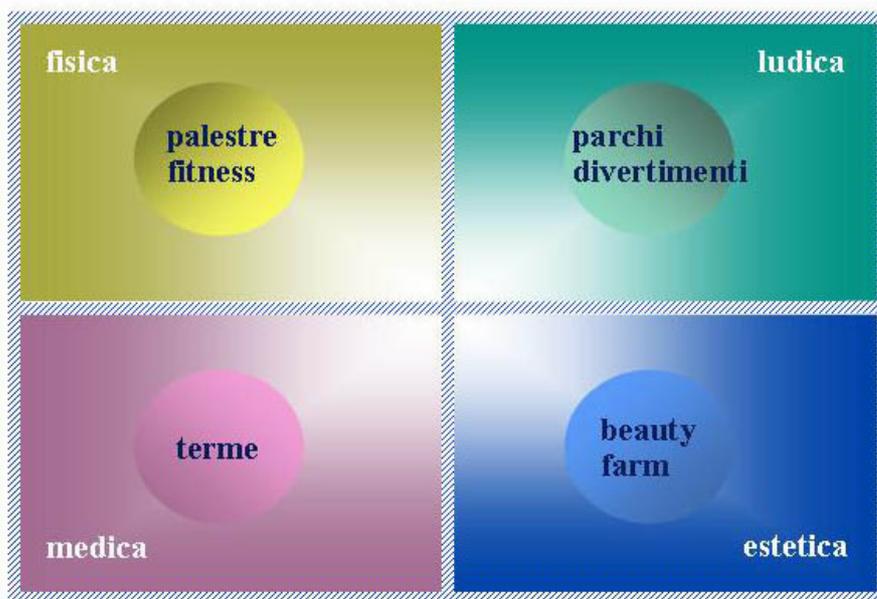
- Persone sempre più indifferenti e maleducate
 - Modalità di alimentazione assai precarie dal punto di vista salutistico
- Queste sono solamente alcuni dei “disagi” che all’interno dell’area del “Polo del Benessere” saranno risolti grazie alla creazione di uno spazio controllato e pulito.

Il *benessere* viene inteso come un sottoinsieme dello *star bene* e più precisamente come il risultato di tutte le attività tese al miglioramento e al mantenimento della forma e dell’aspetto fisico e alla prevenzione dal decadimento, attraverso un mix di attività fisiche, ludiche, estetiche e mediche.

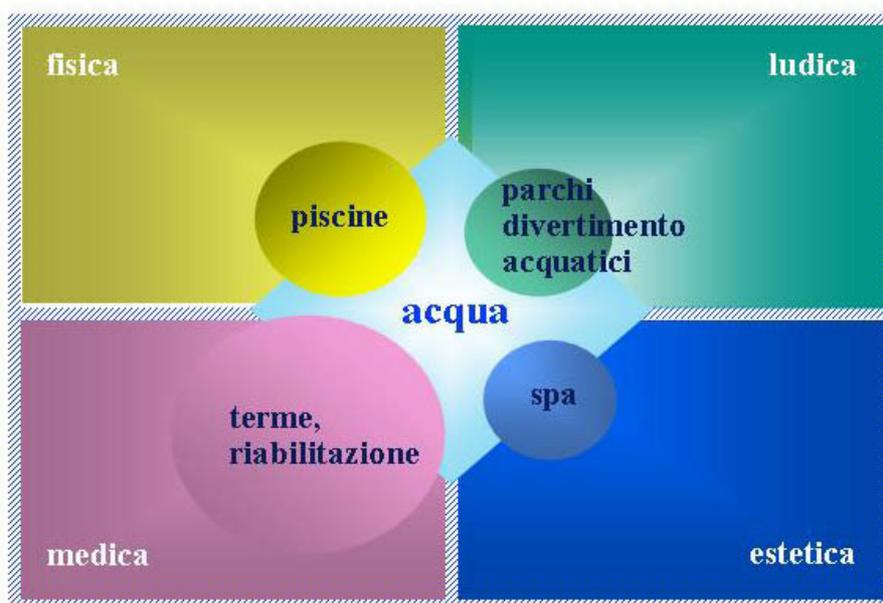
alcune dimensioni del “Benessere”



le prime esemplificazioni/segmenti d'offerta



l'acqua come baricentro del "Benessere"



La nuova "Città della salute e del benessere", concepita in una posizione strategica a Miramare di Rimini (1 km dall'aeroporto, 400 mt dalla stazione ferroviaria, 50 mt dalla futura

stazione della metropolitana leggera e direttamente collegata alla SS.16), si struttura come spazio interamente dedicato agli obiettivi su citati, attraverso una gestione unitaria, specializzando ogni edificio ed ogni area nelle diverse declinazioni specifiche del benessere:

- **Health & Fitness Club;**

Funzioni legate prevalentemente al benessere sportivo, al mantenersi in forma ma anche alla riabilitazione motoria post-traumatica o post-operatoria. Fanno parte di questa funzione spazi indoor e outdoor dedicati a palestre, piscine, esercizi commerciali da dedicare a prodotti specialistici legati al benessere e alla cura del corpo, abbigliamento sportivo, hardware per la pratica sportiva, centri massaggi fisioterapici, riabilitazione motoria;

- **Therme-Club;**

Funzioni legate alla prevenzione e al benessere termale idroterapico con spazi dedicati allo sfruttamento delle proprietà terapeutiche di diversi tipi di acque (termali, sorgive, minerali) e prodotti derivati o collegati (fanghi, alghe, sali, ecc). Fanno parte di questa funzione gli spazi destinati ai reparti convenzionati come inalazioni/aerosol, humages e nebulizzazioni, irrigazioni nasali e insufflazioni, politzer, balneoterapie con piscine, fangoterapia, percorsi vascolari etc. Sono funzionali anche le attività di specialistica medica ambulatoriale

- **Wellness e beauty farm;**

Funzioni legate alla cura del corpo sotto il profilo estetico con spazi da destinare ad ambulatori medici, ambulatori clinici di chirurgia estetica, centri massaggi secondo le più svariate tecniche, idromassaggi e saune, saloni di bellezza, punti vendita di prodotti cosmetici, di bellezza, erboristeria e integratori alimentari;

- **Ospitalità e Accomodation;**

L'accoglienza e l'ospitalità assumono un ruolo fondamentale permettendo di capitalizzare le sensazioni raffinate del benessere prolungandole per tutto il periodo di permanenza. Un adeguata struttura ricettiva dedicata e di alto livello qualitativo diventa un importante fattore di promozione per il settore e per il complesso in sé.

- **Il mare tutto l'anno**

Il mare tutto l'anno fa tesoro delle metodiche terapeutiche che sfruttano gli agenti naturali provenienti dal mare: il sole, la sabbia, lo iodio e l'acqua di mare riscaldata. Sfrutta inoltre le medesime metodiche e tecniche che sono accettate in campo termale per proporle come pratiche salutistiche e di prevenzione (inalazioni/aerosol, nebulizzazioni, irrigazioni nasali, balneoterapie, fangoterapie, saune, bagni turchi) ma propone anche piscine e spazi dedicati per passare una giornata al mare in tutte le stagioni e fuori da stretti protocolli terapeutici quindi con declinazione salutistico - ludica

- **Ristorazione**

Anche la ristorazione ha una funzione importante nel pacchetto di servizi mirati al “benessere ed alla salute”. Ristoranti specializzati in funzione dei trattamenti curano e gratificano il corpo. L’insieme delle due azioni, alimentazione dietetica associata ad una pratica di attività fisica dosata dal medico su misura per ogni cliente, permette di scoprire ed interpretare uno stile di vita virtuoso e di attuare quei meccanismi di “prevenzione” che ci permettono di allungare il nostro ciclo di vita.

- **Eventi**

Altre funzioni importanti a completamento del Centro riguardano eventi da organizzare per promuovere il benessere in un ambiente unico per location e per specializzazione. Opportuni spazi indoor e outdoor dovranno ospitare congressi, manifestazioni, iniziative per favorire la socializzazione e lo scambio di esperienze in una cornice indimenticabile. Questa area è anche un servizio qualificato per il turismo dell’intera area di Miramare.

- **Stabilimento Balneare**

Lo stabilimento balneare, grazie alla non comune estensione della concessione demaniale, può essere considerato già un comparto a se stante, che sarà dotato di tutte le opportunità che consentono di *star bene* in spiaggia ma anche di proporsi, grazie al pontile, come punto di snodo di flussi intermodali.

Come indicato dalla rappresentazione grafica, fa da collante a tutte le funzioni l’**acqua**, elemento che è destinato a giocare un ruolo primario. L’ambiente marino costiero verrà “ricreato” grazie alla professionalità di agronomi e paesaggisti.

Interventi mirati allo sfruttamento di risorse energetiche naturali ed alla riduzione dei consumi, nonché un adeguato inserimento ambientale della struttura che permetta la possibilità di godere del paesaggio e dell’architettura, sono un contributo importante alla valorizzazione del Polo e dell’intera area, promuovendo una moderna concezione di rispetto e sensibilità ambientale.

Con questa filosofia è stata redatta la valutazione di sostenibilità ambientale territoriale (valsat) ed è stato già realizzato l’impianto fotovoltaico posto sulla copertura dell’attuale Talassoterapico, capace di produrre 50Kw e che è tuttora uno dei più grandi della Regione.

L’ambiente naturale attribuisce una forte identità connotativa al centro benessere recuperando quei valori storici e culturali propri delle strutture termali ma anche di rievocazione del carattere peculiare della nostra costa. Un grande parco marittimo, l’unico sul litorale della Provincia di Rimini, può sviluppare un sistema innovativo di spazi capaci di accogliere molteplici attività e svolgere diverse funzioni:

- fungere da serbatoio di ossigeno contro l’inquinamento ma anche capace di produrre profumi, giochi di luce atmosfere rilassanti
- ricreare un sistema di dune come stimolo sensoriale e rievocazione del carattere naturale della nostra costa
- ricreare spazi a misura d’uomo per attività come la ginnastica dolce, lo yoga, la meditazione, il riposo, la lettura e più in generale il benessere psichico
- ripristinare la continuità ecologica tra la costa e l’entroterra
- promuovere una nuova visione della salute intesa non solo come prevenzione e cura della malattia ma anche conservazione del benessere psicofisico

- integrare e promuovere nuove strategie di carattere turistico con politiche di sostenibilità ambientale
- creare spazi terapeutici naturali con percorsi idroterapici, percorsi salute, pratiche igieniste, idrodeambulazione all'aperto, cromoterapia, bioenergia, ecc.

Interventi mirati allo sfruttamento di risorse energetiche naturali ed alla riduzione dei consumi, nonché un adeguato inserimento ambientale della struttura che permetta la possibilità di godere del paesaggio e dell'architettura, sono un contributo importante alla valorizzazione della struttura, promuovendo una moderna concezione di rispetto e sensibilità ambientale.

Il valore aggiunto in termini di benessere generale percepito dal cittadino sia esso residente o turista porta ad una fidelizzazione rispetto al territorio in cui queste sensazioni sono maturate.

1.4 ANALISI STORICA DEI BILANCI DI RIMINITERME

I risultati di esercizio di Riminiterme hanno risentito negativamente di diversi fattori relativi agli investimenti realizzati e alla scadenza della concessione demaniale per atto formale su cui insiste lo stabilimento Talassoterapico.

Fino all'anno 1999 la società ha registrato perdite (1997-1999 euro 460 mila tot.) anche a causa della scadenza della concessione demaniale (anno 2006) che obbligava la società ad ammortizzare gli investimenti realizzati con percentuali ben al di sopra di quelle normali civilistico-fiscali.

Ottenuta la proroga al 2031 nel corso dell'anno 2000, i risultati di esercizio sono diventati positivi (2000-2001 euro 180 mila tot.) con percentuali sul fatturato pari al 5/6 %.

La svolta della società in termini di risultato al netto delle imposte si è avuta negli anni seguenti (2004 euro 270 mila, 2005 euro 322 mila, 2006 euro 200 mila con percentuali che sfiorano il 10% del fatturato) questo anche per effetto dei notevoli investimenti effettuati nell'anno 2002-2003 (4 milioni di euro) su nuovi servizi termali e benessere entrati in piena funzione, diventati economicamente sostenibili con il prolungamento della scadenza della concessione demaniale.

Lo stato patrimoniale di Riminiterme al 31 dicembre si riassume nei seguenti valori:

	Anno 2003	Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006
Totale Attività	9.811.300	10.051.721	10.300.834	10.821.888
Totale Passività	510.463	481.086	531.847	840.676
- Patrimonio netto	9.300.908	9.300.837	9.446.176	9.768.987
- Utile di exerc.	(71)	269.798	322.811	212.225

Il conto economico di Riminiterme al 31 dicembre si riassume nei seguenti valori:

	Anno 2003	Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006
Valore della produzione	2.538.626	2.876.785	3.053.170	3.265.920
Costi della produzione	(2.509.499)	(2.573.425)	(2.655.014)	(2.892.656)
Differenza	29.127	303.360	398.156	373.264
Proventi e oneri finanziari	3.792	17.570	27.487	48.941
Rett. di valore di att. fin.	0	0	0	0
Proventi e oneri straord.	(680)	(617)	(844)	919
Risult. prima delle imposte	32.239	320.313	424.799	423.124
Imposte sul reddito	32.310	50.515	101.988	(210.899)
Utile di esercizio	(71)	269.798	322.811	212.225

I dati di bilancio di Riminiterme rispecchiano l'evoluzione della società e consentono oggi, anche grazie alla capacità di produrre risultati e alla mole consistente di cash flow, di progettare un salto nello sviluppo che, pur non abbandonando il vecchio core business, sappia proporre una diversa modalità di produrre e vendere benessere

1.5 RIMINITERME: SCENARIO REGIONALE E NAZIONALE

ANALISI MERCATO REGIONALE

Il giro d'affari delle aziende termali dell'Emilia Romagna (23 centri) dell'anno 2006, assomma a circa 90 milioni di euro. Riminiterme pertanto con i suoi 3,2 milioni di euro si posiziona fra le aziende di piccole dimensioni, contribuendo solo per il 3,6% del medesimo; tuttavia Riminiterme rappresenta una delle prime aziende termali per incrementi nelle presenze e nel fatturato, con una crescita media nel lungo periodo pari al 7%. Tutto questo va rapportato ad un contesto economico che per le aziende termali è in sostanziale stagnazione da diversi anni.

Inoltre si tenga conto che l'area regionale delle terme riconducibili alla costa Emiliano-Romagnola ha in questi ultimi anni evidenziato i maggiori trend di crescita (5-10%) a scapito invece delle aree collinari-appenniniche; tale evidenza positiva si è realizzata per l'effetto combinato e sinergico della offerta turistica e termale. In questo contesto Riminiterme risulta una delle aziende con i migliori indici di incremento risultando altresì una delle prime aziende termali Emiliano-Romagnole per percentuale di clientela proveniente da altre regioni (60%).

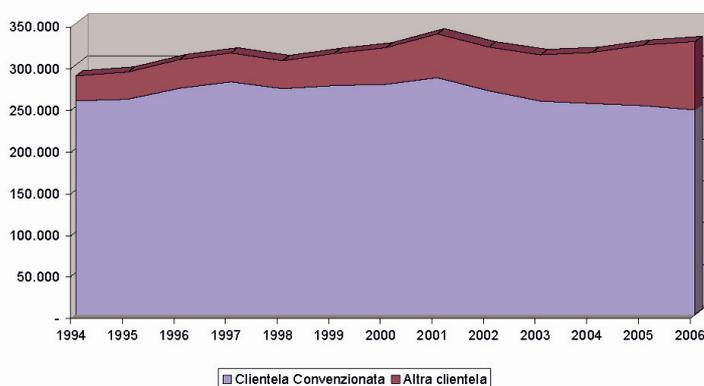
Questi risultati sono dovuti all'attrattività del bacino turistico ma anche all'impegno dell'azienda per il raggiungimento di tutte le certificazioni utili a garantire la massima professionalità della struttura. In questa ottica è già stata rilasciata la certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000 in data 25 Maggio 2007 relativa a tutti i servizi offerti ed al convenzionamento e accreditamento di struttura sanitaria di interesse pubblico

Riminiterme sta provvedendo inoltre ai necessari passaggi per ottenere la certificazione OHS 18001:1999 relativa alla sicurezza sui luoghi di lavoro e per la ISO 14001 per la qualità ambientale che dovrebbero essere rilasciate entro il 2007.

Per una più compita disamina dei dati salienti delle terme emiliano romagnole, si vedano alcune rappresentazioni grafiche

La dinamica delle diverse tipologie della clientela termale

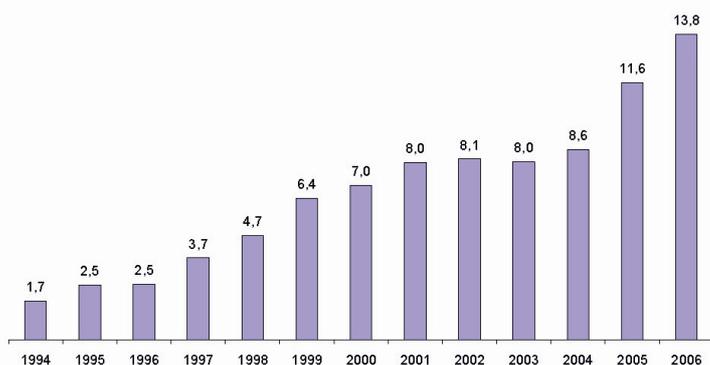
Graf. 1 La dinamica della clientela nelle terme dell'Emilia Romagna



Tab. 1 Ripartizione della clientela presso gli stabilimenti termali

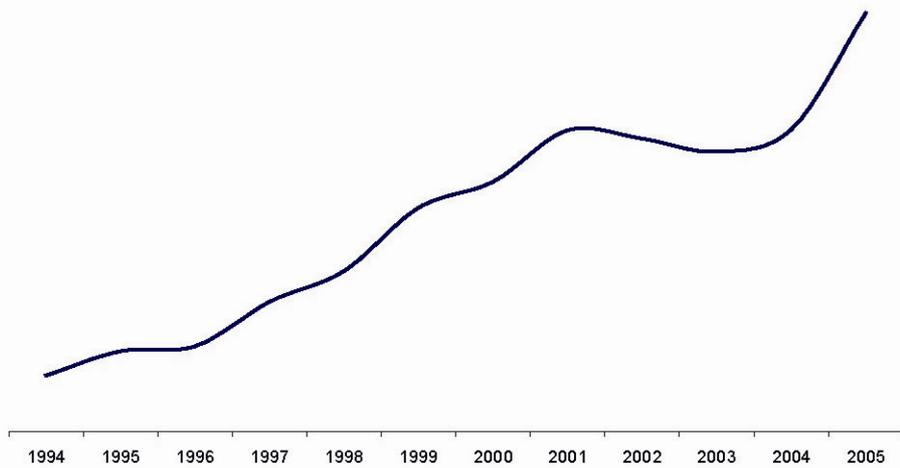
	ASL	INPS	INAIL	Totale Convenzionato	Privato termale	Total termale	Benessere	Riabilitazione	TOTALE
Valore assoluto 2006	233.758	5.817	6.646	246.221	25.456	271.677	45.337	11.070	328.084
Var. %'06/05	-2,3	0,7	6,4	-2,0	8,3	-1,2	21,1	3,8	1,6
Var. %'06/00	-11,5	-2,6	4,6	-11,0	17,4	-8,9	102,8	n.r.	2,4
Var. %'06/94	-2,4	-32,2	-24,3	-4,2	2,1	-3,6	808,2	n.r.	14,4
tasso di crescita medio annuo di lungo periodo (1996-2006)	-0,20	-3,2	-2,3	-0,4	0,2	-0,3	20,2	n.r.	1,1
composizione 2006	71,2	1,8	2,0	75,0	7,8	82,8	13,8	3,4	100
composizione 2005	75,1	1,8	1,9	77,8	7,3	85,1	11,6	3,3	100
composizione 2000	82,4	1,9	2,0	86,3	6,8	93,0	7,0	n.r.	100
composizione 1994	83,5	3,0	3,1	89,6	8,7	98,3	1,7	n.r.	100

Graf. 2 Incidenza della clientela benessere sul complesso della clientela

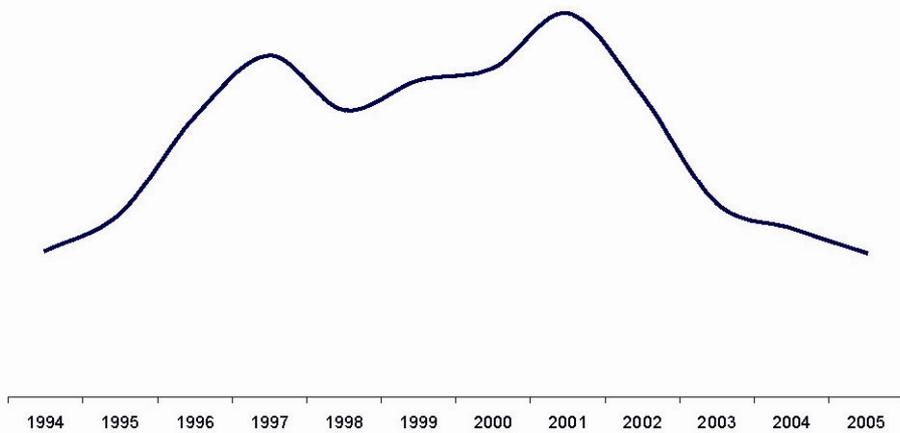




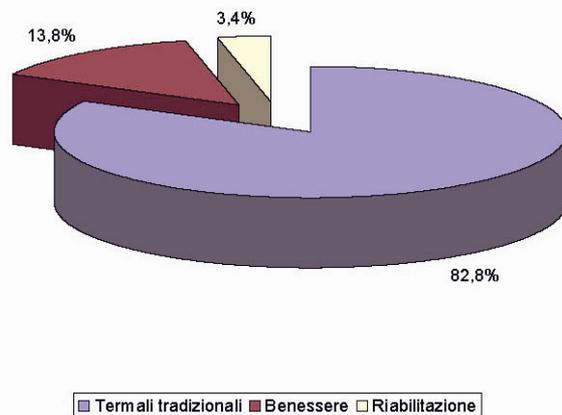
Graf. 3 La dinamica della clientela benessere.



Graf. 4 La dinamica della clientela ASL



Graf. 5 I macro target di utenza nelle aziende termali



Il giro d'affari e l'economicità prodotta dal sistema termale

1° TAVOLA SINOTTICA	
Stima dell'impatto economico ed occupazionale delle Terme emiliano romagnole	
Occupati a tempo indeterminato	669
Occupati a tempo determinato	1.706
Collaboratori	475
Forza lavoro attivata direttamente	2.850
Giro d'affari diretto (euro)	97.122.557
Indotto economico su indici Federterme (euro)	736.726.507
Indotto occupazionale su indici Federterme (n° unità)	14.820

ANALISI MERCATO NAZIONALE

Per la sua particolare conformazione geologica, ricca di fenomeni vulcanici, l'Italia è molto probabilmente il paese europeo che vanta il maggior numero di stabilimenti termali: se ne contano, infatti, attualmente in funzione ben 380, ripartiti fra 170 comuni.

Il 65% delle strutture ha una dimensione medio-grande, impiega cioè almeno 25 addetti compresi gli stagionali, ed il rimanente 35% una dimensione minore.

Il 46,7% degli impianti sono ubicati nell'Italia settentrionale, il 14,8% in quella centrale ed il rimanente 38,5% nel Mezzogiorno. Le regioni con il più alto numero di stabilimenti termali sono la Campania (114) e il Veneto (110), seguite nell'ordine dall'Emilia-Romagna (23), dalla Toscana (22), dal Lazio (18) e dalla Lombardia (16).

Il rapporto termale nazionale più recente si riferisce all'anno 2005 ove, al netto degli eventuali ricavi derivanti dall'attività alberghiera, il fatturato totale del settore si è attestato a 708,4 milioni di euro (pari in media a quasi 1,9 milioni di euro per stabilimento); in questo scenario Riminiterme (fatturato 2005 pari a 3 milioni di Euro) risulta essere una azienda al di sopra della media ma che comunque copre una piccola parte del panorama termale complessivo.

SUPERFICIE, POPOLAZIONE E DENSITÀ DEMOGRAFICA DEI COMUNI CON IMPIANTI TERMALI DELL'EMILIA ROMAGNA

Comuni	Alberghi 1-2 stelle		Alberghi 3-5 stelle		Totale alberghi		Esercizi complementari		Totale esercizi ricettivi	
	N°	Posti letto	N°	Posti letto	N°	Posti letto	N°	Posti letto	N°	Posti letto
Bobbio (PC)	3	89	4	113	7	202	6	969	13	1.171
Medesano (PR)	6	140	3	195	9	335	1	14	10	349
Montechiarugolo (PR)	2	47	3	378	5	425	6	67	11	492
Salsomaggiore Terme (PR)	59	1.752	78	5.107	137	6.859	45	1.670	182	8.529
Busana (RE)	5	154	2	158	7	312	3	883	10	1.195
Sassuolo (MO)	0	0	3	214	3	214	3	46	6	260
Castel San Pietro Terme (BO)	4	80	7	529	11	609	8	59	19	668
Porretta Terme (BO)	6	185	8	1.037	14	1.222	1	9	15	1.231
Comacchio (FE)	15	628	20	2.355	35	2.983	50	27.590	85	30.573
Brisighella (RA)	1	34	5	303	6	337	16	350	22	687
Cervia (RA)	104	4.218	285	22.137	389	26.355	182	8.809	571	35.164
Ravenna - Punta Marina Terme (RA)	27	1.138	95	8.262	122	9.400	1.113	27.263	1.235	36.663
Riolo Terme (RA)	9	252	7	489	16	741	5	216	21	957
Bagno di Romagna (FC)	16	369	10	1.317	26	1.686	42	1.043	68	2.729
Bertinoro (FC)	5	243	3	125	8	368	7	79	15	447
Castrocaro Terme (FC)	6	227	18	1.173	24	1.400	13	206	37	1.606
Riccione (RN)	251	10.257	191	15.623	442	25.880	35	7.659	477	33.539
Rimini (RN)	586	23.129	639	45.535	1.225	68.664	76	4.827	1.301	73.491
TOTALI	1.105	42.942	1.381	105.050	2.486	147.992	1.612	81.759	4.098	229.751

FONTE FEDERTERME, ISTAT

ARRIVI E PRESENZE NEGLI ESERCIZI RICETTIVI DELLE LOCALITÀ TERMALI PER REGIONE (ANNI 2003-2004)

Regioni	Arrivi		Presenze		
	Anno 2004	Var. %	Anno 2003	Anno 2004	Var. %
Piemonte	51.080	-3,2	241.815	293.801	21,5
Valle d'Aosta	46.084	1	120.415	117.147	-2,7
Lombardia	66.209	5,2	384.483	371.247	-3,4
Trentino-Alto Adige	351.360	0,7	1.547.072	1.544.073	-0,2
Veneto	550.909	1,7	3.385.675	3.312.073	-2,2
Friuli- Venezia Giulia	14.721	-11,9	188.910	184.350	-2,4
Liguria	---	---	---	---	---
Emilia- Romagna	299.466	4,7	1.506.641	1.500.079	-0,4
Toscana	1.089.307	1,8	3.770.811	3.413.300	-9,5
Umbria	---	---	---	---	---
Marche	39.841		198.534	193.229	-2,7
Lazio	229.661	0,7	926.847	877.838	-5,3
Abruzzo	14.609	2	95.522	93.805	-1,8
Molise	---	---	---	---	---
Campania	170.787	-1,1	853.688	914.989	7,2
Puglia	12.959	-20,4	122.088	99.883	-18,2
Basilicata	---	---	---	---	---
Calabria	10.573	6,8	78.692	87.260	10,9
Sicilia	68.041	-10,5	450.049	429.474	-4,6
Sardegna	---	---	---	---	---
<i>Nord</i>	1.379.829	1,8	7.375.011	7.322.770	-0,7
<i>Centro</i>	1.358.809	1,8	4.896.192	4.484.367	-8,4
<i>Mezzogiorno</i>	276.969	-4,3	1.600.039	1.625.411	1,6
ITALIA	3.015.607	1,2	13.871.242	13.432.548	-3,2

FONTE: ELABORAZIONE FEDERTERME SU DATI ISTAT

I dati regionali e nazionali che abbiamo sopra riportato, ci aiutano a collocare la nuova mission di Rininiterme .

Un moderno polo del benessere, la cui realizzazione richiede grandi risorse, non può non tenere conto che il vecchio business legato ai servizi assistiti dal SSN nazionale è in tendenziale flessione ormai da un ventennio. La crescita di questo segmento di mercato è peraltro esplicitamente impedita dal SSN medesimo che impone delle limitazioni nella crescita del fatturato e della spesa assistita, crescita che si può realizzare solo con spostamenti fra stabilimenti termali e non come spesa pro capite.

Riminiterme non rinuncia alla propria collocazione fra le strutture convenzionate ed accreditate dal SSN, condizione peraltro contrattualmente prevista, ma non progetta il nuovo core business su questo segmento. Esso resterà uno dei segmenti della propria offerta, ma l'incremento della propria attività dovrà venire dai segmenti complementari ed innovativi che sono stati sopra indicati e che hanno segnalato una forte crescita della domanda di benessere negli ultimi 5 anni

Puntiamo a divenire leader, collocando la nostra posizione ben più in alto rispetto alla posizione attuale, ma non centrando l'attenzione su una forma di business in declino.

Abbiamo già esaminato le caratteristiche della offerta attuale di Riminiterme. La società copre attualmente l'area medica ma non copre l'area specifica della medicina estetica; copre l'area fitness, ma in modo marginale; copre l'area ludica, ma con dimensioni insufficienti; copre poco o nulla l'area eventi. Non copre l'area della ristorazione, l'area del commercio di nicchia legata ai settori su cui si è specializzata. Non aveva, fino ad oggi, una massa critica e gli spazi per proporsi come mare d'inverno e tutto l'anno.

Tutte le aree attualmente non coperte sono previste nel Piano di Sviluppo che presentiamo, portando così a compimento il mix più utile a raggiungere un equilibrio economico e la massa critica necessaria.

1.6 RISORSE E BENEFICI PER LA COMUNITA' LOCALE

LE RISORSE

Il piano di sviluppo prevede investimenti per 50 milioni di euro. E' stata creata per questo scopo la Riminiterme Sviluppo s.r.l., una società posseduta al 100% da Riminiterme s.p.a., che ha come oggetto sociale la valorizzazione immobiliare di tutti i beni trasferiti.

Le fonti di finanziamento a cui la società Riminiterme spa ritiene di far ricorrere sono di seguito indicate:

Investimenti totali € 50 milioni	€ 15,0 milioni – Mezzi propri
	€ 25,0 milioni - Mutuo
	€ 10,0 milioni - Leasing

I BENEFICI

La creazione di un "Polo del Benessere" con le caratteristiche sopra descritte, supportato da un investimento di queste dimensioni, non può che rappresentare un valore per Rimini e per i Comuni limitrofi.

I due principali vantaggi per la comunità sono:

- l'aumento e la qualificazione dell'occupazione
- l'aumento dell'indotto nell'economia locale

L' albergo Spa che verrà realizzato ristrutturando la colonia Novarese, il nuovo palazzo termale, il fitness center da 2500 mq e il talassoterapico con sale convegni, spiaggia e attività legate alla talassoterapia, occuperà non meno di 250 persone, contro le 70 che attualmente sono impiegate. Le nuove unità occupazionali , con diverse competenze e professionalità, saranno impiegate per far fronte alle tante funzioni che il "Polo del Benessere" si propone di offrire ai propri clienti.

Il fatturato attuale che si aggira sui 3,2 milioni di euro si prevede possa passare a pieno regime a 12,5 milioni di euro, secondo una stima prudenziale. Un incremento importante e ambizioso ma supportato dall'ampliamento e dalla diversificazione delle proposte termali, congressuali, di ospitalità e più in generale di benessere.

I clienti di Riminiterme sono oggi circa 15 mila. Stimiamo che possano diventare almeno 40.000 di cui una consistente percentuale anche dall'estero

Il piano di investimenti diretti previsto da Riminiterme funzionerà da volano per nuovi investimenti di altri operatori dei territori limitrofi dando così il proprio contributo al processo di riqualificazione complessiva dell'intera area

BENEFICI DIRETTI	
privatizzazione di azioni di proprietà pubblica	€ 9 milioni di euro
oneri di urbanizzazione e contributi di costruzione	€ 3 milioni di euro
parco pubblico	€ 4 milioni di euro
aumento del patrimonio investito	€ 34 milioni di euro
	TOT € 50 milioni di euro

BENEFICI INDIRETTI	
--------------------	--

I benefici indiretti possono ragionevolmente essere quantificati applicando un moltiplicatore di 10 punti al fatturato a regime di 12 milioni di euro. Si può pertanto ragionevolmente ritenere che il volume di affari indotto si aggirerà sui 120-130 milioni di euro.

Per le forniture e l'ingegneria necessaria allo sviluppo del progetto saranno privilegiati fornitori locali e questo rende ancora più evidente il beneficio per l'economia del territorio nella fase della realizzazione degli investimenti.

Tanti anche i benefici indiretti che difficilmente possono essere valutati da un punto di vista economico ma non per questo meno importanti.

La struttura in progetto permetterà di bonificare e riqualificare un area abbandonata ormai da 40 anni. **Ai 40 mila mq di pertinenza della Colonia Novarese si potrebbero aggiungere 40 mila circa del terreno attiguo, destinato dal PRG a parco pubblico, che potrebbe essere trasformato in parco delle nuove Terme e parco pubblico attrezzato.** Il territorio potrà così godere, lungo la fascia costiera altrove molto congestionata, della più grande area verde nel raggio di chilometri . Il

territorio sarà aperto e curato in ogni particolare, ma sarà altresì un territorio sicuro e controllato. E' prevedibile che la profonda modificazione dell'area in oggetto attragga nuovi capitali e investimenti che potrebbero trasformare l'intero quartiere, dando vita e dignità ad un territorio che fino ad oggi è rimasto ai margini dei due importanti comuni turistici di Rimini e Riccione.

1.7 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La filosofia che Riminiterme si propone di attuare rispetta le indicazioni di gara, va nella direzione della riqualificazione dell'intera area su cui si propone l'intervento e nell'evoluzione "sostenibile" di un turismo maturo e responsabile come indicato tra gli altri dalla Carta di Rimini di cui alla conferenza Internazionale sul Turismo Sostenibile tenutasi a Rimini nel Giugno 2004.

Nel quadro di una rivisitazione di itinerari storici, culturali, ambientali che sono alla base di tutte le politiche di sviluppo del sistema Italia, la creazione (o meglio la "ricostruzione") del Polo del Benessere e della Salute nell'area territoriale denominata "Città delle Colonie" costituisce una grande attrazione di quella componente turistica "evoluta" in grado di fare da motore per la riqualificazione dell'intera area.

In Italia, nonostante la persistente crisi economica generale, il settore del benessere non risente del rallentamento congiunturale e cresce comunque al ritmo dell'1,2 % annuo.

I fruitori di prodotti e servizi per il benessere in Italia sono quasi 11 milioni, di età compresa tra i 25 e i 55 anni, in maggior parte con un reddito di livello medio. E' in aumento anche la propensione ad incrementare la spesa per questo settore che va da un minimo di 300 €/anno fino ad arrivare a 1200 €/anno e più.

Nonostante l'entità dello sforzo imprenditoriale, siamo fiduciosi nella bontà del progetto e nelle sue potenzialità di successo.

Il Piano di Sviluppo Aziendale della società Riminiterme, di cui, con riferimento alle ipotesi formulate, è stata accertata la fattibilità, permetterà la creazione di un Polo dalle caratteristiche uniche in Italia, capace di rispondere ad ogni declinazione del benessere (ludica, fisica, medica, estetica) all'interno di un'unica struttura.

Da ultimo ci piace segnalare che il piano di sviluppo non punta solo alla quantità ma alla qualità dello sviluppo. La vita media si allunga, la qualità della vita deve andare di pari passo e i nostri servizi si pongono su questo delicato crinale: progettare lo sviluppo al servizio della qualità della vita.