



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ALLEGATO B

Elaborato B1

Variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, all'istituzione di aree per Condhotel, ai sensi della L.R. 3/2019 e all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali è ammessa la locazione breve, ai sensi della L.R. n. 10/2025 - ADOZIONE

A.REL – Allegato 1

QUADRO CONOSCITIVO

Adozione:

Delibera di G.C. n.00 del 00/00/0000

Approvazione:

Delibera di C.C. n.00 del 00/00/0000

Sindaco:

Jamil_Sadegholvaad

Assessore all'Urbanistica e Pianificazione del Territorio:

Valentina Ridolfi

Presidente del Consiglio Comunale:

Giulia Corazzi

Segretario Generale:

Diodorina Valerino

Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale:

Carlo Mario Piacquadio

Settore Urbanistica:

Lorenzo Turchi

Maggio 2026

RIMINI

A.REL Relazione - Allegato 1 - Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica.

1. Contesto socio-economico di riferimento

Terminato il primo quarto di secolo, siamo ad un bivio sul nostro futuro.

Nel mondo lo sviluppo procede a ritmi moderati intorno al 3%, in modo irregolare e con differenze geografiche e settoriali. Le condizioni economiche sono sempre più volatili, per le ripetute e improvvise crisi esterne e per l'impatto trasformativo delle tecnologie digitali e dell'AI.

La crisi permanente in cui il mondo è precipitato si accompagna a livelli di crescita economica mai visti prima, sebbene non distribuita equamente. Tuttavia, nonostante la persistenza di gravi criticità, mai come oggi sono a disposizione risorse, strumenti e capacità di affrontare i temi della trasformazione del sistema imprenditoriale e della competitività.

1.1 Le principali dimensioni dello sviluppo

La demografia

In trent'anni la popolazione residente è cresciuta del 18,6%, pur con un lieve rallentamento negli ultimi 10 anni, e la quota di ultrasessantacinquenni è arrivata al 24,1%.

Comune di Rimini	1995	2005	2015	2025
N. popolazione residente	127.177	133.154	146.178	150.774
% popolazione over 65enni	17,1	20,6	22,3	24,1

Fonte: ISTAT (demolstat)

Nello stesso periodo il numero dei nuclei familiari è aumentato del 40,1% arrivando a 69.443 con il 66,5% di questi composto da 1 o 2 persone ed il numero medio sceso a 2,2 componenti per nucleo.

Comune di Rimini	1995 (*)	2005	2015	2025
N. delle famiglie	49.551	56.941	65.443	69.443
Numero medio di componenti delle famiglie	2,6	2,3	2,2	2,2
% nuclei familiari composti da 1 componente (*)	28,4	31,5	36,5	39,1
% nuclei familiari composti da 2 componenti (*)	27,2	27,4	27,0	27,4

(*) I primi dati sul "numero dei componenti" fanno riferimento all'anno 2000 anziché all'anno 1995

Fonte: Comune di Rimini

- per gli anni 1995, 2000 (per i componenti) e 2005 i dati sono ricavati dalle "Tavole storiche della popolazione residente"

- per l'anno 2015 il dato è tratto dal "Bollettino demografico " (pubblicato il 16 febbraio 2016)

- per l'anno 2025 il dato è tratto dal portale statistico "Rimini in cifre - Portale unico dei dati"

Le imprese

Negli stessi 30 anni le imprese attive sono cresciute del 22%, da 12.420 unità a 15.147 nel 2025, e le unità locali di imprese con sede altrove sono più che raddoppiate.

Comune di Rimini	1995	2005	2015	2025
Imprese attive (sedi)	12.420	14.737	14.904	15.147
% soc di capitali	8,6	15,1	21,3	30,3
% soc di persone	26,7	27,5	26,0	21,2
% ditte individuali	62,9	55,1	50,1	46,3
Unità locali attive	1.905	3.395	3.842	4.425
Localizzazioni attive (sedi+uull)	14.325	18.132	18.746	19.572

Fonte: Infocamere (stockview)

Un dato da sottolineare è che l'incidenza delle ditte individuali e delle società di persone è diminuita, mentre quella delle società di capitali è aumentata, arrivando a circa un terzo del totale (il 30,3%); ciò segnala una maggiore solidità e strutturazione del sistema imprenditoriale.

La produttività

Attualmente, la produttività del nostro sistema è insufficiente a garantire una crescita della competitività e, di conseguenza, anche del benessere diffuso; un problema che a Rimini emerge ancor più che nel resto del Paese. Secondo gli Scenari di Prometea, il PIL per unità di lavoro in provincia di Rimini in dieci anni è passato dai 73.211 euro del 2016 ai 72.918 del 2025 (-0,4%), mentre quello italiano è rimasto sostanzialmente invariato (da 76.544 euro a 76.539) e quello regionale è sceso dai 75.284 euro del 2016 ai 74.383 del 2026 (-1,2%).

Sempre secondo i dati di scenario di Prometeia, se consideriamo il 2019 (anno pre Covid) e il 2025, a Rimini l'incidenza del valore aggiunto prodotto dall'Agricoltura è rimasta costante (1,1%), così come di fatto quella dell'Industria (dal 15,2% al 15,0%). Nello stesso periodo, l'incidenza del valore aggiunto generato dal settore Costruzioni è aumentata (dal 4,0% al 6,0%), mentre si riscontra un ridimensionamento nel comparto dei Servizi (comprensivi anche del Commercio e del Turismo), da 79,6% a 78,0%, che resta comunque preponderante.

Il lavoro

Contemporaneamente, il tasso di occupazione è cresciuto nel periodo in esame, da 66,9% a 69,7% e la disoccupazione si è quasi dimezzata scendendo a livelli fisiologici, con un tasso di attività sostanzialmente invariato (dal 72,9% al 73,0%).

Mercato del lavoro – Provincia di Rimini

	2019	2025
Tasso di occupazione (in %)	66,9	69,7
Tasso di disoccupazione (in %)	8,0	4,5
Tasso di attività (in %)	72,9	73,0

Fonte: ISTAT (Indagine FdL)

Quindi il mantenimento della nostra competitività, che si misura dall'export e dall'afflusso di turisti stranieri, deriva dal fatto che lavoriamo di più e non dalla migliore produttività ed efficienza dei fattori. La produttività

per addetto vale a dire la quantità di beni e servizi che un occupato produce, infatti, dipende dalle sue capacità e dalle sue competenze, dai mezzi di cui dispone, dall'organizzazione di cui fa parte.

Gli investimenti

In generale, possiamo evidenziare una strada nettamente tracciata per il nostro sistema imprenditoriale, che comunque si conferma solido: quella dell'investimento nella modernizzazione delle imprese, nella digitalizzazione e innovazione, nella formazione degli addetti. Questo principio è marcatamente più vero per le piccole e medie imprese.

Nella trasformazione in atto, il mondo delle imprese ha molto da guadagnare ma anche molto da perdere: il bivio è tra lo sviluppo o il declino per i prossimi decenni. E lo sviluppo passa dall'incremento della produttività, che avviene tramite investimenti ed innovazione. Una conferma viene dall'Osservatorio investimenti della Camera di commercio della Romagna: i dati evidenziano come le società che depositano il bilancio nel periodo 2018-2024 (circa un quarto delle imprese) abbiano accresciuto gli investimenti del 14,6%, aumentando contestualmente il fatturato del 12,3%, il valore aggiunto del 19,2% e la remunerazione del personale del 17,3%.

La situazione finanziaria

Nel territorio comunale di Rimini, l'area finanziaria segnala la riduzione dei prestiti bancari (-11,3% nel periodo in esame) pari a 3,2 miliardi di euro nel 2025, di cui il 54,0% è rivolto alle imprese (-10,9% sul dato aggregato provinciale). Nel periodo in esame si registra una preferenza per la liquidità, con l'incremento di depositi bancari del 4,6% che arrivano, per il territorio comunale, a una consistenza di 4,4 miliardi di euro.

Depositi e prestiti bancari (in migl. di euro) – Provincia di Rimini

	2019	2025	Var. %
Depositi bancari	9.845.333	11.117.905	+12,9%
Prestiti bancari	8.631.982	8.383.251	-2,9%
di cui:			
<i>Famiglie</i>	<i>3.166.261</i>	<i>3.519.619</i>	<i>+11,2%</i>
<i>Imprese</i>	<i>5.083.286</i>	<i>4.529.958</i>	<i>-10,9%</i>
Propensione al credito (Prestiti/depositi)	87,7	75,4	-

Fonte: Banca d'Italia (BDS) su elaborazione della Camera di commercio della Romagna

La situazione finanziaria si presenta dunque con un risparmio privato crescente e una propensione agli investimenti in riduzione rispetto al passato per le imprese; al contrario l'incremento dei prestiti alle famiglie si associa all'esplosione dei nuclei famigliari ed ai loro fabbisogni di beni durevoli. In definitiva le risorse private non mancano; mancano progetti imprenditoriali in grado di remunerare correttamente il capitale investito rispetto alle alternative di impiego in gestioni finanziarie. Inoltre, la necessaria trasparenza dei dati di bilancio delle imprese, rispetto alla sola capacità di prestare garanzie, è ormai un solido elemento del sistema di valutazione del merito creditizio finalizzato alla concessione del credito bancario: ciò si traduce in una minore attenzione verso le società di persone e le ditte individuali.

Focus Turismo

Nel medesimo periodo di osservazione gli esercizi alberghieri con sede a Rimini sono costantemente calati. I bar e ristoranti invece sono aumentati da 707 nel 1995 a 1.141 nel 2025.

Arrivi e presenze turistiche nel Comune di Rimini

	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Anno 2019	1.397.585	5.230.640	517.146	2.317.495	1.914.731	7.548.135
Anno 2025	1.337.902	4.416.178	623.695	2.751.491	1.961.597	7.167.669
Var. %	-4,3%	-15,6%	+20,6%	+18,7%	+2,4%	-5,0%

Fonte: Regione Emilia-Romagna

Elaborazione: Camera di commercio della Romagna

Mentre il numero delle strutture alberghiere si riduceva, a partire dal periodo pre-Covid la competitività sul mercato italiano si è ridimensionata, a fronte di un incremento di quella sul mercato estero. In particolare, le presenze straniere sono passate dal 30,7% del totale nel 2019 al 38,4% nel 2025, registrando una crescita del 20,6% per gli arrivi dall'estero e del 18,7% per le presenze complessive.

Questi dati sintetici rendono evidente la trasformazione che l'impresa turistica ha dimostrato rispetto al contesto sociale ed urbano di Rimini. Due sono i macro-fenomeni:

- la riduzione delle imprese alberghiere rispetto alla crescita complessiva delle imprese in ambito comunale, accompagnata dal contestuale aumento di forme societarie maggiormente strutturate (società di capitali);
- l'aumento dei residenti e la contestuale senilizzazione della popolazione, con frammentazione dei nuclei familiari, il cui numero è più che raddoppiato.

Il modello della piccola impresa familiare, dunque, non è più l'unico riferimento rispetto alla trasformazione sociale avvenuta nel periodo. Di conseguenza, gli strumenti di *policies* vanno indirizzati verso forme di imprese più propense all'innovazione e agli investimenti, solide, trasparenti, differenziate nell'offerta alla clientela rispetto alle preferenze del mercato e, quindi, più competitive.

Anche il mondo delle piccole e medie imprese ha oggi l'opportunità di esprimere il proprio potenziale di innovazione per confermarsi vitale ed efficiente e per continuare a dare un contributo importante alla nostra economia. La condizione necessaria è che anche le realtà minori adottino un approccio manageriale, sviluppino nuove competenze e capacità di investimento sia in innovazione sia nell'adeguamento dell'offerta agli standard imposti dal turismo nell'era dell'AI, senza mai rinunciare alla tipica e caratteristica accoglienza romagnola.

2. Consistenza ricettiva al 2025 in ambito costiero

Poiché l'obiettivo della variante urbanistica per la città turistica è avviare la riqualificazione delle strutture ricettive non più redditizie attraverso l'offerta di nuove possibilità di trasformazione, si è reso necessario integrare l'analisi compiuta dal PSC nel 2008, al fine di avere un quadro aggiornato della ricettività in fascia turistica, sotto il profilo quantitativo ma anche qualitativo e di diversificazione dell'offerta.

L'analisi è stata condotta integrando i dati provenienti da diverse banche dati comunali, quali SUAP, Ufficio Tributi, sito web di Riminiturismo, ma anche da banche dati di enti sovraordinati, quale il portale del Ministero del Turismo. Tali dati sono stati poi integrati con l'analisi condotta nel corso degli anni dal Settore Urbanistica e con quella recentemente condotta dal Piano Strategico.

A differenza di quanto fatto nell'analisi svolta nel PSC, sono state prese in considerazione tutte le strutture ricettive alberghiere, considerando non solo quelle attive ma individuando anche quelle inattive che rappresentano la maggiore opportunità di riqualificazione dell'offerta turistica.

La sintesi di quest'articolato lavoro di confronto e messa a sistema dei vari dati disponibili ha prodotto anzitutto un quadro quantitativo dell'offerta turistica in fascia turistica, aggiornato al 2025, come di seguito riportato:

Strutture alberghiere	
Alberghi	1073
Residenze Turistico Alberghiere (RTA)	107
TOTALE	1180
Strutture extralberghiere	
Ostelli	2
Case per ferie	2
Affittacamere	20
Case e appartamenti per vacanza	66
Bed and Breakfast	13
TOTALE	103
Altre tipologie ricettive	
Locazioni brevi	410
TOTALE	410

Complessivamente le 1180 strutture alberghiere corrispondono ad una capacità ricettiva pari a circa 66.700 posti letto.

In particolare è stato approfondito il dato relativo alle strutture alberghiere (alberghi e RTA), che rappresentano la parte di gran lunga più consistente dell'offerta turistica.

Gli alberghi

Per quanto riguarda i 1073 **alberghi**, si rileva che la maggior parte, pari al 67% del totale, è localizzata nella porzione della costa a sud del porto; l'area a maggiore densità alberghiera (più alta densità di alloggi rispetto alla superficie territoriale) risulta essere quella di Rimini sud (Miramare), dove nelle zone più marginali si registrano i tassi più elevati di chiusura, anche a causa delle condizioni paesaggistiche e territoriali più sfavorevoli (vicinanza alla linea ferroviaria).

La zona a nord del porto (Torre Pedrera, Viserbella, Viserba, Rivabella e San Giuliano a mare) è invece caratterizzata da una più bassa densità di strutture e anche da più bassi indici insediativi.

Complessivamente nell'intera fascia turistica sono presenti 154 alberghi inattivi, pari a circa il 14% del totale.

AREA	TOTALE	%	ATTIVI	NON ATTIVI
NORD	314	29%	270	44
SAN GIULIANO	38	4%	23	15
SUD	721	67%	626	95
TOTALE	1073	100%	919	154

Delle 919 strutture attive, solo 206 sono aperte tutto l'anno, ovvero il 22% delle strutture attive.

Per quanto riguarda la dimensione, il 20% circa delle strutture ha meno di 20 alloggi, mentre la parte più consistente delle strutture, pari a circa il 51% del totale, ha una dimensione tra i 20 e i 40 alloggi.

ALLOGGI	TOTALE	%
< 20	216	20,1%
20 - 29	280	26,1%
30 - 39	269	25,1%
> 40	301	28,1%
N.N.	7	0,7%
	1073	100,0%

In particolare, gli alberghi attivi risultano avere un dimensionamento medio pari a 35 camere, mentre quelli inattivi presentano un valore più basso, pari a circa 22 camere.

Le strutture di piccola dimensione, con **meno di 20 alloggi**, risultano equamente distribuite nella porzione nord e sud della fascia turistica; inoltre circa il 30% sono inattive.

AREA	TOTALE	%	ATTIVI	NON ATTIVI
NORD	103	48%	74	29
SAN GIULIANO	9	4%	4	5
SUD	104	48%	73	31
TOTALE	216	100%	151	65

Per quanto riguarda la qualità delle strutture, l'analisi ha evidenziato che la maggior parte delle strutture, pari al 56% del totale ha una classificazione a tre stelle e che solo una parte molto esigua del totale, pari a circa il 7% ha una classificazione a 4 e 5 stelle.

L'analisi evidenzia inoltre che le strutture più pregiate, classificate a 4 e 5 stelle sono prevalentemente collocate in prima e seconda linea nella zona di Marina centro.

STELLE	TOTALE	%
1	117	10,9%
2	242	22,6%
3	604	56,3%
4	74	6,9%
5	2	0,2%
N.N.	34	3,2%
	1073	100,0%

Analizzando poi in particolare gli **alberghi non attivi**, è emerso che oltre il 60% è localizzato nella zona sud.

AREA	TOTALE	%
NORD	44	28,6%
SAN GIULIANO	15	9,7%
SUD	95	61,7%
TOTALE	154	100,0%

Per quanto riguarda la dimensione delle strutture inattive, l'analisi evidenzia che oltre il 42% ha meno di 20 alloggi, mentre la parte più consistente delle strutture, pari a circa il 51% del totale, ha una dimensione tra i 20 e i 40 alloggi.

CAMERE	TOTALE	%
< 20	65	42,2%
20 - 25	41	26,6%
26 - 30	16	10,4%
31 -39	16	10,4%
> 40	10	6,5%
N.N.	6	3,9%
TOTALE	154	100,0%

Per quanto riguarda la qualità, l'analisi mette in luce che la maggior parte delle strutture inattive, pari a circa il 60% del totale, ha una classificazione a due e tre stelle, e che nessuna struttura con una classificazione a 4 e 5 stelle risulta inattiva.

Le Residenze Turistiche Alberghiere (RTA)

Le RTA in fascia turistica sono complessivamente 107 e sono localizzate per il 63% nella porzione della costa a sud del porto; tali strutture hanno un'apertura prevalentemente annuale: 93 strutture, pari al 87% del totale, risultano infatti aperte tutto l'anno.

AREA	TOTALE	%
NORD	34	32%
SAN GIULIANO	5	5%
SUD	68	63%
TOTALE	107	100%

Per quanto riguarda la dimensione, l'analisi ha evidenziato che la maggior parte delle strutture, pari al 71% del totale, ha meno di 20 alloggi, mentre solo il 9% circa del totale, ha una dimensione superiore ai 30 alloggi. In particolare le RTA risultano avere un dimensionamento medio pari a circa 17 alloggi.

ALLOGGI	TOTALE	%
< 20	76	71,0%
20 - 29	21	19,6%
30 - 39	5	4,7%
> 40	5	4,7%
	107	100,0%

Per quanto riguarda la qualità delle strutture, l'analisi ha evidenziato che la maggior parte delle strutture, pari al 56% del totale ha una classificazione a tre stelle e che solo una parte molto esigua del totale, pari a circa il 3% la una classificazione a 4 stelle.

STELLE	TOTALE	%
2	44	41,1%
3	60	56,1%
4	3	2,8%
	107	100,0%

3. Evoluzione dell'offerta ricettiva in ambito costiero

L'analisi effettuata nel corso del 2025 consente di conoscere e valutare l'evoluzione dell'offerta turistica a partire dal confronto con l'analisi effettuata nel 2008 dal PSC, sia in termini di tipologia di offerta, sia con riferimento alla qualità e alla dimensione delle strutture. Va peraltro evidenziato che il raffronto tra i dati rende necessaria una rielaborazione dei dati di partenza (PSC), al fine di renderli confrontabili con i dati dell'analisi 2025 relativa alla sola fascia turistica, in quanto l'analisi di PSC prendeva in considerazione le sole strutture alberghiere attive e considerava le strutture sull'intero territorio comunale.

Inoltre, poiché il PSC ha compiuto un'analisi di tipo dimensionale e qualitativo solo per quanto riguarda gli alberghi, un raffronto completo è possibile solo in riferimento a tali attività.

Il primo dato di raffronto riguarda la capacità ricettiva totale del Comune di Rimini in fascia turistica, che registra un leggero incremento complessivo, passando da un valore di 1116 strutture nel 2008 a 1129 nel 2025.

Se da un lato infatti è diminuito il numero degli alberghi attivi, che passa da 968 a 919, dall'altro lato è aumentata la ricettività in altre strutture ricettive; in particolar modo risulta aumentata sensibilmente il numero di case e appartamenti per vacanze, il cui numero è più che triplicato, e il numero dei bed and breakfast che risulta quadruplicato.

TIPOLOGIA STRUTTURA	Analisi PSC (2008)	Analisi variante (2025)
Alberghi solo attivi	968	919
Residenze Turistico Alberghiere	96	107
Ostelli	2	2
Case per ferie	2	2
Affittacamere	27	20
Case e appartamenti per vacanza	18	66
Bed and Breakfast	3	13
TOTALE	1116	1129

In merito al periodo di apertura degli alberghi, l'analisi di raffronto evidenzia un calo delle strutture con apertura annuale, che passano dal 34% delle strutture attive al 2008, al 22% delle strutture attive al 2025.

Per quanto riguarda la dimensione degli alberghi attivi, il dato più significativo riguarda le strutture tra 20 e 29 camere che calano di quasi 50 unità; probabilmente tale caso è legato all'elevato tasso di chiusura degli alberghi in quel range dimensionale (26,6%).

ALLOGGI alberghi attivi	Analisi PSC (2008)	Analisi variante (2025)
< 20	130	151
20 – 29	271	223
30 – 39	242	253
> 40	285	291
N.N.	40	1
TOTALE	968	919

In merito alla qualità degli alberghi attivi, si registra un innalzamento della qualità generale degli alberghi attivi, con un incremento delle strutture a 4 e 5 stelle e un calo delle strutture a 1 e 2 stelle.

STELLE alberghi attivi	Analisi PSC (2008)	Analisi variante (2025)
1	95	71
2	260	197
3	562	574
4	50	74
5	1	2
dato non noto	0	1
TOTALE	968	919