



Provincia di Rimini



Comune di Rimini



Camera di Commercio Industria  
Artigianato e Agricoltura Rimini



## Accordo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Rimini

## Accordo per la realizzazione del nuovo Centro dei Congressi di Rimini

□□□  
TRA

- **Provincia di Rimini**, con sede in Rimini C.so d'Augusto n. 221 nella persona del dirigente del Servizio AA.GG. Legale e Patrimonio Dott.ssa Isabella Magnani in forza di deliberazione di consiglio provinciale del 25.02.2005 n.10;
- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini P.zza Cavour n. 27 nella persona del dirigente del Servizio Partecipazioni Comunali Dott. Federico Placucci in forza di deliberazione di Consiglio comunale del 16.12.2004 n.158;
- **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e di Rimini** con sede in Rimini Via Sigismondo n. 28 nella persona del presidente dott. Manlio Maggioli in forza di deliberazione di Giunta Camerale n.4 del 19.01.2005;
- **Rimini Fiera spa** con sede in Rimini Via Emilia n. 155 capitale sociale di Euro 42.294.067, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Rimini: 00139440408, nella persona del presidente del Consiglio di Amministrazione Lorenzo Cagnoni in forza di deliberazione dell'Assemblea dei Soci del 29.04.2005;

In appresso tutti denominati anche **"i partecipanti all'accordo"**

Premesso che

- a) Rimini Fiera spa rinviene dalla trasformazione in società per azioni dell'Ente Autonomo Fiera di Rimini e rientra nel proprio oggetto sociale la progettazione, realizzazione, promozione e gestione di manifestazioni fieristiche nonché la promozione, organizzazione e gestione, sia in proprio che per conto di terzi, di attività convegnistiche, congressuali, espositive, culturali, dello spettacolo e del tempo libero;
- b) I soci fondatori di Rimini Fiera spa sono la Provincia di Rimini, il Comune di Rimini e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rimini;
- c) I tre soci fondatori sono giunti alla determinazione di realizzare un Nuovo Centro Congressi che per dimensioni e caratteristiche qualitative abbia forti capacità competitive sul mercato nazionale ed internazionale. Lo sviluppo dell'attività congressuale rappresenta un fattore di forte spinta verso l'obiettivo della riqualificazione alberghiera e della crescita più generale dell'economia provinciale;
- d) Rimini Fiera spa, quale soggetto già da tempo attivo nell'attività congressuale unitamente a quella fieristica, possiede le capacità tecniche ed imprenditoriali per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, potendo mantenere in assetto unitario e sinergico la gestione delle due attività, come accaduto fin'ora anche attraverso uno stretto rapporto con la propria controllata Convention Bureau;
- e) Il Comune di Rimini ha individuato per l'insediamento del nuovo palazzo dei congressi l'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, di proprietà di Rimini Fiera spa, ove originariamente veniva svolta l'attività fieristica prima della realizzazione del nuovo quartiere fieristico in zona "Celle" e ritiene altresì necessario procedere ad una completa riqualificazione anche dell'altra porzione del comparto - Area di Via della Fiera Lato Riccione, anch'essa di proprietà di Rimini Fiera spa ove viene ora svolta l'attività congressuale;
- f) Nel Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle", di Rimini Fiera spa, è stato indicato che dalla vendita dell'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico si realizzasse un controvalore di Euro 15.493.706,97 ( pari a 30 miliardi di vecchie Lire).



2

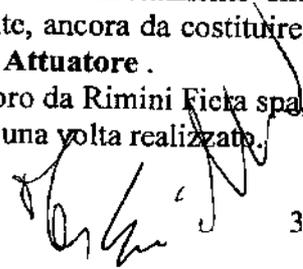
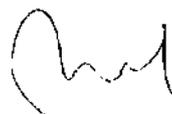
- g) I soci fondatori intendono apportare i propri mezzi finanziari, necessari per la realizzazione dell'intervento del Nuovo Centro Congressi, in società all'uopo costituita partecipata anche da Rimini Fiera spa;

Tutto ciò premesso e ritenuto tra i soggetti indicati in epigrafe si conviene.

### Art. 1 Definizioni

Ai fini dell'Accordo, i seguenti termini, indicati in maiuscolo, hanno il significato specificato in ordine alfabetico qui di seguito:

- **Area di Via della Fiera Lato Centro Storico:** attualmente di proprietà di Rimini Fiera spa, di mq. 35.869 (quella delimitata dalle attuali recinzioni e diminuita rispetto agli originari mq 38.143 per effetto della realizzazione dello svincolo stradale), sita in Rimini Via della Fiera lato centro storico ove attualmente sorgono i vecchi padiglioni fieristici da demolire, posta ad angolo tra Via della Fiera e la Via Monte Titano. All'interno si trovano un capannone principale adibito a mostra – esposizione contornato da una serie di altri fabbricati adibiti a magazzini, abitazione del custode, cabine elettriche, cabina ENEL.
- **Area di Via della Fiera Lato Riccione:** attualmente di proprietà di Rimini Fiera spa, di mq 38.349 catastali sita in Rimini Via della Fiera lato Riccione ove attualmente sorge l'attuale centro congressi, delimitata da Via della Fiera, Via Simonini, il laghetto del parco denominato la Cava e area comunale attualmente adibita a parcheggio ad uso del palacongressi. Sulla area sorgono: (i) una struttura bivalente destinata a Palazzo dei congressi con funzione anche di mostra – esposizione (denominata “padiglione F”); una coppia di padiglioni adibiti esclusivamente a mostra – esposizioni (denominati rispettivamente padiglione “E” e padiglione “G”).
- **Auditorium:** edificio realizzato con particolari accorgimenti acustici per audizioni musicali destinato al pubblico e per attività convegnistica di particolare “qualità”.
- **Comune di Rimini:** Il Comune di Rimini che interviene nella presente convenzione anche quale soggetto cui viene riconosciuta la facoltà di designare l'acquirente cui trasferire la porzione di area di proprietà di Rimini Fiera spa, sulla quale realizzare l'Auditorium.
- **Holding:** la società costituita dai tre soci fondatori che deterrà le partecipazioni nel settore congressuale.
- **Nuovo Centro Congressi:** complesso immobiliare destinato all'esercizio dell'attività congressuale ed espositiva da realizzarsi ex novo in sostituzione dell'attuale complesso che si trova nell'area di Via della fiera lato Riccione prospiciente quella ove verrà realizzato il nuovo insediamento.
- **Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona “Celle”** del novembre 1997 approvato dal Consiglio Generale dell'Ente Autonomo Fiera di Rimini nella seduta del 28/11/1997 con deliberazione n. 5.
- **Piano Finanziario:** elaborato contenente l'individuazione dell'entità dell'investimento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e della sua copertura espressa attraverso una previsione finanziaria.
- **P.R.G.:** il vigente Piano Regolatore del Comune di Rimini.
- **Rimini Fiera spa:** La società che interviene nel presente accordo sia direttamente che attraverso società partecipate, anche indirettamente, ed eventualmente, ancora da costituire, aventi ad oggetto l'attività congressuale; in appresso anche **Soggetto Attuatore**.
- **Società di Gestione dei Congressi:** la società che nascerà per scorporo da Rimini Fiera spa, per la gestione congressuale e che gestirà il Nuovo Centro Congressi una volta realizzato.



- **Società del Palazzo dei Congressi:** la società che realizzerà il Nuovo Centro Congressi.
- **Soci Fondatori.** I soci fondatori di Rimini Fiera spa e cioè Provincia di Rimini, Comune di Rimini e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rimini.

## **Art. 2. Premesse**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo

## **Art. 3 Finalità dell'accordo**

Il presente accordo ha la finalità di ricomporre le diverse volontà ed interessi dei partecipanti allo stesso, al perseguimento del pubblico interesse consistente nella individuazione delle aree sulle quali realizzare il nuovo centro congressuale per consentire al Comune di Rimini – ente istituzionalmente preposto – l'assunzione della relativa variazione degli strumenti urbanistici, e alla Provincia di Rimini l'assunzione dei relativi atti di competenza, consapevoli della preventiva condivisione degli altri soggetti interessati.

Inoltre il presente accordo ha la finalità di individuare fra i partecipanti il Soggetto Attuatore dell'intervento di realizzazione del centro congressi; di definire gli impegni finanziari per la realizzazione del nuovo palazzo dei congressi rappresentati nel Piano Finanziario allegato al presente atto, nonché la definizione di alcuni rapporti fra i Soci Fondatori concernenti la realizzazione del nuovo insediamento fieristico in zona "celle".

## **Art. 4 Individuazione delle aree dell'intervento**

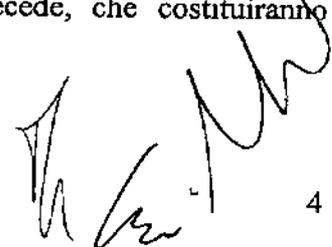
Per l'intervento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, i partecipanti all'accordo convengono che le aree interessate sono:

- Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, di proprietà attualmente di Rimini Fiera spa, sulla quale dovrà sorgere il Nuovo Centro Congressi previa demolizione e smaltimento dei vecchi padiglioni fieristici
- Area di Via della Fiera Lato Riccione, di proprietà attualmente di Rimini Fiera spa, che assumerà la destinazione urbanistica meglio indicata all'art. 5 che segue, che prevedrà anche fabbricati ad uso direzionale, per consentire a Rimini Fiera spa il riequilibrio del Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle" a fronte della mancata alienazione dell'area sulla quale sorgerà il Nuovo Centro Congressi.

## **Art. 5 Varianti urbanistiche**

Al fine di dare attuazione all'intervento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e di riqualificazione, secondo le indicazioni contenute all'art. 4 che precede, occorre previamente modificare le destinazioni urbanistiche.

A tal fine il Comune di Rimini si impegna ad adottare la variazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G), e la Provincia di Rimini si impegna ad adottare positivamente gli atti di rispettiva competenza, relativamente alle due aree indicate all'articolo che precede, che costituiranno un'unitaria nuova previsione urbanistica, come segue:

## 8.11 (e 12.1) RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DA DISMETTERE DELLA FIERA E DEL PALACONGRESSI

Zona omogenea: F4.1 + D2.

Su tot. = 42.000 mq

Destinazioni:

- Auditorium per una Su  $\leq 6.000$  mq;
- Hmax  $\leq 30$  m;
- H interrata  $\leq 5.50$  m per depositi e servizi da escludere dalle superfici utili;
- Palazzo dei Congressi per una Su  $\leq 27.000$  mq;
- Hmax  $\leq 30$  m;
- H interrata  $\leq 5.50$  m per depositi e servizi da escludere dalle superficie utili;
- Direzionale con la sola destinazione d'uso b1 di cui all'art. 12 per una Su  $\leq 9.000$  mq .  
H max  $\leq 25$  m.

Modalità di attuazione: progetto unitario che localizzi l'area di pertinenza dell'Auditorium, del palacongressi e della destinazione D2 compreso il sistema infrastrutturale e viario. Realizzazione del Palacongressi ed Auditorium tramite permesso di costruzione convenzionato.

L'attuazione della zona D2 dovrà poi avvenire attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata.

Prescrizioni a carico dei soggetti attuatori della zona F4.1:

- realizzazione di parcheggio di 900 posti auto, anche pluripiano, a servizio del Palacongressi;
- realizzazione di parcheggio terminal per pulman;
- sistemazione della viabilità pedonale, ciclabile e carraia sul perimetro dell'insediamento e ripristino del passaggio pedonale-ciclabile interrato preesistente del parco AUSA sotto la via della Fiera;
- sistemazione del parco AUSA in prossimità della cava.

Nella realizzazione delle opere dovranno essere recepite le indicazioni conclusive della VALSAT.

### Art. 6 Soggetto attuatore e soggetto gestore del nuovo centro congressi

I partecipanti al presente accordo individuano Rimini Fiera spa quale Soggetto Attuatore del Nuovo Centro Congressi, intendendo con ciò il soggetto che si assume l'incarico di coordinare la realizzazione dell'intervento, secondo quanto previsto nella previsione di variante urbanistica individuata nell'art. 5 che precede.

I partecipanti al presente accordo convengono che la proprietà del Nuovo Centro Congressi, sarà detenuta da una società inizialmente posseduta interamente da Rimini Fiera spa che darà corso immediatamente all'attuazione dell'intervento. Successivamente la società sarà partecipata anche dai Soci Fondatori attraverso Holding, a seguito dell'aumento di capitale sociale da essi sottoscritto e versato in coincidenza con l'erogazione delle risorse finanziarie di cui al successivo art. 8.2.

Rimini Fiera spa realizzerà, in ottemperanza alle nuove previsioni urbanistiche individuate all'art. 5 che precede, anche gli interventi urbanistici previsti sull'Area di Via della Fiera Lato Riccione, e si impegna inoltre a cedere la porzione di area sulla quale verrà realizzato l'Auditorium, come meglio indicato all'art. 10 che segue.

Rimini Fiera spa, attraverso la Società di Gestione dei Congressi, da essa controllata, gestirà il Nuovo Centro Congressi, garantendo un canone idoneo a sostenere il rimborso del finanziamento bancario di Euro 31.000.000 previsto nel Piano Finanziario.



5

## **Art. 7 Governace societaria e Holding**

I partecipanti l'accordo costituiranno, anche per il tramite di proprie società partecipate, un'apposita Società, denominata con il presente atto Società del Palazzo dei Congressi, alla quale parteciperà anche Rimini Fiera spa, che realizzerà il Nuovo Centro Congressi, e nella quale i tre Soci Fondatori avranno una rappresentanza paritetica nel consiglio di amministrazione e Rimini Fiera spa esprimerà l'amministratore delegato con i poteri necessari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Rimini Fiera spa prende atto che i tre Soci Fondatori costituiranno una società, denominata nel presente atto Holding, che deterrà le quote di partecipazione di ciascuno di essi nella Società del Palazzo dei Congressi.

## **Art. 8 Risorse finanziarie**

### **8.1 Riequilibrio finanziario a favore di Rimini Fiera spa**

Dato atto che nel Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle" è stato previsto che dalla vendita dell'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico si doveva realizzare un controvalore di Euro 15.493.706,97 (pari a 30 miliardi di vecchie Lire), il Comune di Rimini, nell'ambito della modificazione dello strumento urbanistico si impegna a prevedere, come indicato all'art. 5 che precede, una edificabilità ad uso direzionale di  $Su \leq 9.000$  mq nell'area di Area di Via della Fiera Lato Riccione, al fine di consentirne lo sfruttamento edificatorio da parte di Rimini Fiera spa, nonché ad acquisire l'area su cui verrà realizzato l'Auditorium, così come meglio precisato all'art. 10 che segue.

Rimini Fiera spa e gli altri due Soci Fondatori riconoscono che con tale nuova previsione urbanistica, e con l'acquisizione dell'area su cui verrà realizzato l'Auditorium, viene mantenuto l'equilibrio del Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle", come riportato nel prospetto allegato

### **8.2 Risorse finanziarie per il nuovo centro congressi**

Viene allegato al presente accordo il Piano Finanziario da cui risulta l'entità dell'investimento e le fonti di finanziamento.

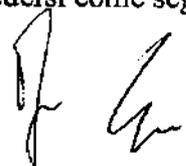
A tal fine i tre Soci Fondatori, attraverso la società Holding, si impegnano a mettere a disposizione, della Società del Palazzo dei Congressi, le risorse finanziarie pari ad Euro 14.545.040 ciascuno, per realizzare l'investimento come previsto nel Piano Finanziario. Le predette risorse finanziarie verranno messe a disposizione nel corso dell'esercizio 2006 per il 50% e nel corso dell'esercizio 2007 per il residuo 50% in relazione ai tempi di pagamento previsti per la costruzione.

Rimini Fiera spa si impegna a mettere a disposizione l'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico, alla quale viene concordemente attribuito un valore provvisorio di Euro 16.196.088,00.

Resta tuttavia convenuto che il valore definitivo sarà determinato utilizzando quello stabilito dal perito, nominato ai sensi di legge, per la valutazione dello scorporo del ramo di azienda avente ad oggetto l'attività congressuale, che Rimini Fiera spa attuerà in esecuzione del processo organizzativo, che prevede che l'attività congressuale venga svolta, attraverso una propria società partecipata.

## **Art. 9 Tempi di attuazione**

Le parti si danno reciprocamente atto che i tempi di massima per l'attuazione dell'intervento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi possono presumibilmente prevedersi come segue:



- entro 12 mesi dalla data di approvazione della variante urbanistica di cui all'art. 5, che precede, il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune di Rimini il progetto unitario ed il progetto per il Nuovo Centro Congressi per l'ottenimento del permesso di costruire;
- entro 24 mesi dall'ottenimento del permesso di costruire, il Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare la realizzazione dell'intervento edificatorio del Nuovo Centro Congressi sull'Area di Via della Fiera Lato Centro Storico.

I partecipanti l'accordo si danno atto che durante i lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e fintanto che quest'ultimo non sarà completato e funzionante, l'attività congressuale continuerà a essere svolta nell'attuale insediamento posto in Via della Fiera lato Riccione.

#### **Art. 10 Auditorium**

Al Comune di Rimini è riservata la facoltà di designare il soggetto cui Rimini Fiera spa si impegna, con il presente atto, a trasferire una porzione di mq. 7.000, facenti parte dell'Area di Via della Fiera Lato Riccione, sulla quale realizzare l'Auditorium in conformità alla nuova destinazione, che verrà prevista dalla variante agli strumenti urbanistici indicata all'art. 5 che precede.

Il trasferimento dell'area avverrà al corrispettivo, fin d'ora convenuto, di Euro 3.600.000, che verrà corrisposto nel corso dell'esercizio 2006 per il 50% e nel corso dell'esercizio 2007 per il residuo 50%.

#### **Art. 11 Altri rapporti fra i soci fondatori**

Per il perseguimento dell'interesse pubblico rappresentato dalla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, così come previsto nel presente accordo, i Soci Fondatori, si danno rispettivamente atto che: (i) il Comune di Rimini rinuncia ad ogni aspettativa del riconoscimento, da parte di Provincia di Rimini e Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rimini, della quota parte degli oneri sostenuti per la realizzazione di opere specificatamente funzionali alle necessità del nuovo insediamento fieristico non imputabili alle esigenze infrastrutturali del sistema urbano nel suo complesso; (ii) la Provincia di Rimini e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e di Rimini riconoscono che con le nuove previsioni urbanistiche, indicate all'art. 5 che precede, viene mantenuto l'equilibrio del Piano Economico Finanziario per la Realizzazione del Nuovo Insediamento Fieristico in Zona "Celle", come previsto nell'accordo ai sensi della legge regionale n. 30/1996 sottoscritto in data 15/10/1998.

#### **Art. 12 Risoluzione per motivi di pubblico interesse**

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse relativamente alla gestione del territorio e scelte urbanistiche, il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini possono recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatesi in danno di Rimini Fiera spa e/o degli altri partecipanti l'accordo.

#### **Art 13 Consenso**

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti i partecipanti in ordine alle materie quivi tracciate e regolate e vincola le parti dalla data di sottoscrizione.

### Art. 14 Durata

Il presente accordo resterà efficace sin tanto che non risultino adempite tutti gli impegni previsti dall'accordo stesso e dalle sue integrazioni o modificazioni .

### Art. 15 Spese

Le spese, anche per incarichi a professionisti, enti o istituti preposti alle valutazioni o pareri, che si sono sostenute o che si dovranno sostenere fino alla costituzione, anche se anticipate da Rimini Fiera spa, resteranno a carico della Società Palazzo dei Congressi.

Le spese, anche per incarichi professionale da sostenere per la costituzione e per il reperimento delle risorse finanziarie della Holding saranno a carico della stessa

Rimini il, 30 GIU 2005

Provincia di Rimini

Comune di Rimini.

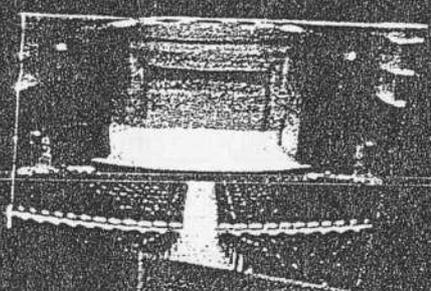
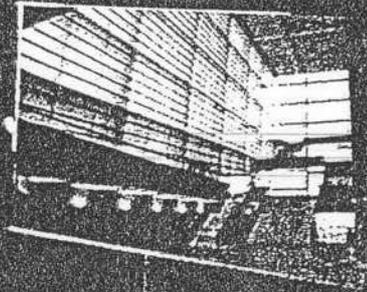
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e di Rimini

Rimini Fiera spa

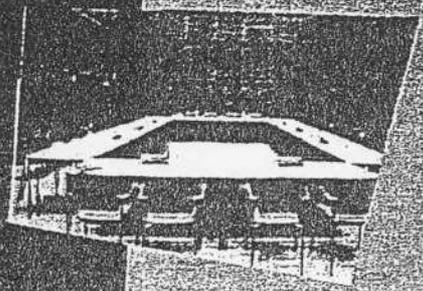
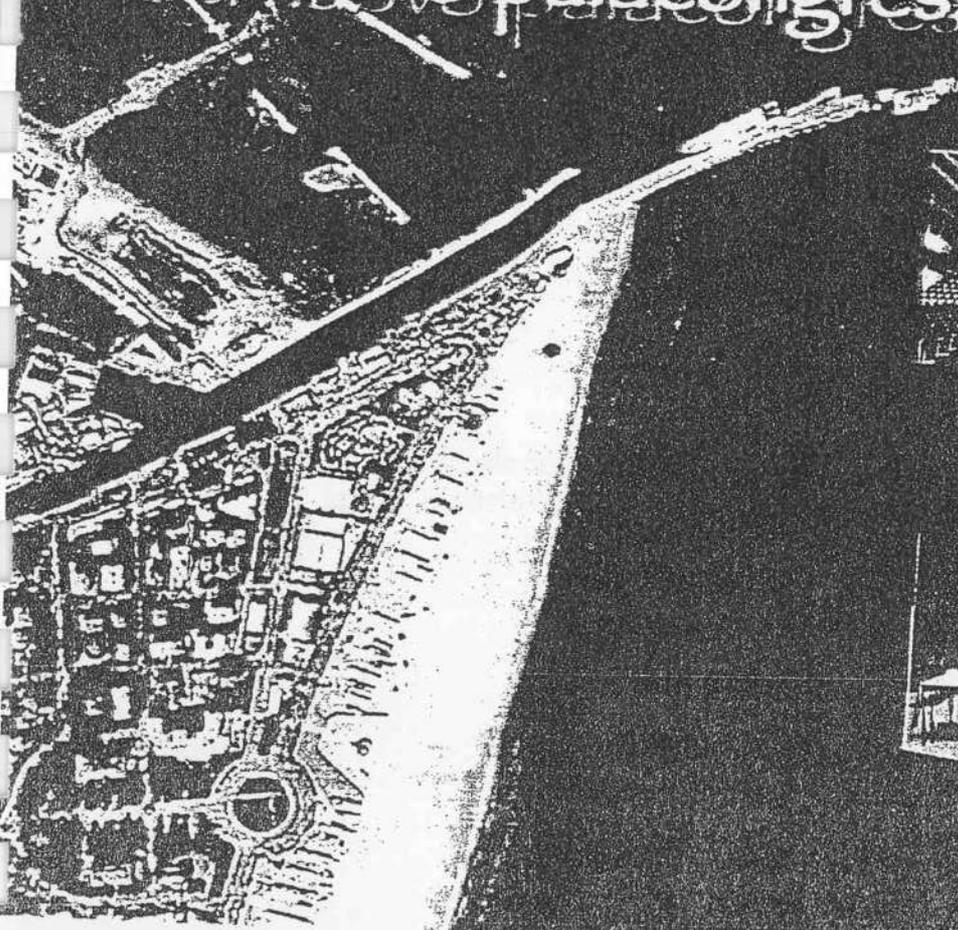
Allegati.

1. relazione Arlotti, Dal Prato, Temeroli;
2. perizia di impatto ambientale;
3. piano finanziario;
4. prospetto indicato all'art.8 (riequilibrio finanziario).

Giancarlo Arlotti  
Ermete Dalprato  
Maurizio Temeroli



# Valutazione tecnico comparativa delle problematiche insediative del nuovo palacongressi



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

# INDICE

---

---

## 1 – PREMESSA

- 1a - Criteri metodologici;
- 1b - Individuazione degli ambiti di studio;

## 2 – ANALISI DEI FATTORI

- 2a – Pianificazione territoriale e problematiche ambientali;
- 2b – Urbanistica locale;
- 2c – Mobilità ed infrastrutture;

## 3 – IMPATTO ECONOMICO

## 4 – PROBLEMATICHE E TEMPI DI REALIZZAZIONE

- 4a – Adeguamento strumentazione urbanistica;
- 4b – Acquisizione aree;

### Allegati:

- Tabella fattori localizzativi;
- Tabella comparativa dei tempi.

*G. Mella*  
*Sup. Urban.*  
*Università*

# 1 PREMESSA

## 1.a) Criteri metodologici

Con lettera del 20/9/2002, prot. 17187 T-4, avente per oggetto "Istituzione della Commissione Tecnica per l'esame delle problematiche insediative del nuovo Palacongressi", il Sindaco di Rimini, in accordo con Provincia e Camera di Commercio, ha affidato ai sottoscritti una **valutazione tecnica comparativa** che metta a confronto le seguenti tre aree allo scopo di assumere le conseguenti decisioni in merito:

- Area del Marano;
- Area della Stazione ferroviaria;
- Area della vecchia Fiera.

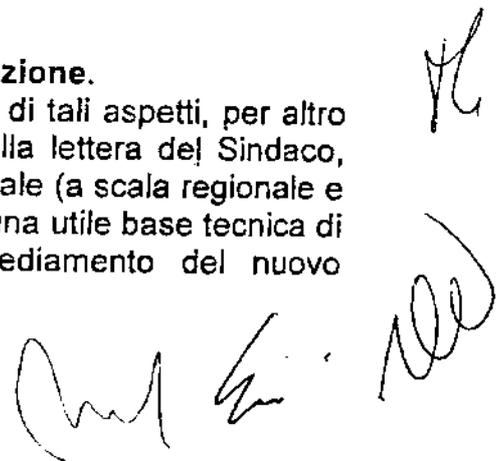
Per meglio comprendere l'impostazione data alla presente valutazione, si rende necessario precisare i criteri metodologici ai quali si è fatto riferimento.

1. la valutazione tecnica, come richiesto, ha riguardato il confronto tra le Aree, senza in nessun modo configurare le caratteristiche delle strutture congressuali che su di esse potrebbero essere realizzate (se non per quanto riguarda la superficie utile prevista);
2. la valutazione tecnica di ciascuna delle tre Aree ha comportato altresì una loro precisa individuazione (soprattutto per l'Area del Marano) sia per quanto riguarda la corretta delimitazione dell'ambito interessato (anche in relazione agli aspetti urbanistici e territoriali), che rispetto alla superficie disponibile;
3. come si desume chiaramente dalla lettera di affidamento dell'incarico, si è fatto esclusivo riferimento alla realizzazione di una "nuova struttura congressuale";
4. la valutazione tecnica ha posto a confronto le tre Aree proposte evidenziando, per ciascuna di esse, anche attraverso l'ausilio di una tabella comparativa che agevoli una rapida comprensione, i seguenti aspetti, aggregati per ragioni di coerenza logica e descrittiva:
  - pianificazione territoriale e problematiche ambientali;**
  - urbanistica locale;**
  - mobilità e infrastrutture.**

In paragrafi specifici sono state inserite le valutazioni tecniche riguardanti:

- impatto economico;**
- problematiche generali e tempi di realizzazione.**

Si ritiene, infatti, che la valutazione complessiva di tali aspetti, per altro integrati, rispetto a quelli "essenziali" previsti dalla lettera del Sindaco, con indicazioni relative alla pianificazione territoriale (a scala regionale e provinciale) e alle infrastrutture, possa costituire una utile base tecnica di riferimento per ogni decisione relativa all'insediamento del nuovo Palacongressi.



5. per quanto riguarda specificatamente gli aspetti di valutazione economico-finanziari, essi sono stati "tradotti" in termini di impatto economico, in quanto più rispondenti ad un confronto tra Aree, come richiesto, piuttosto che tra veri e propri progetti di fattibilità della struttura (per i quali occorrerebbe conoscere le caratteristiche tecniche e i relativi costi di realizzo);
6. si ritiene che risultino comunque fortemente vincolanti, ai fini della scelta dell'Area nella quale collocare la nuova struttura congressuale, i seguenti elementi, posti dalla lettera di affidamento dell'incarico come altrettante condizioni da rispettare:
  - forti sinergie tra Palacongressi e Auditorium (anche se in autonomia fisica e proprietaria);
  - necessità di occupare, per le due strutture, una superficie utile complessiva di 38.000 mq.;
  - necessità di prevedere adeguate superfici da destinare a parcheggi e aree di pertinenza;
  - rispetto dei tempi di realizzazione (entro il 2005-2006) soprattutto in caso di necessarie varianti agli strumenti di pianificazione territoriale.

**La valutazione tecnica comparativa, effettuata secondo i descritti "criteri metodologici", nel rispetto della natura dell'incarico affidato e di una corretta distinzione di ruoli e responsabilità, non individua, né potrebbe individuare, la scelta "migliore" (sia in considerazione della complessità degli elementi analizzati per il confronto sia della priorità che ad essi si vorrà assegnare in termini di criticità e opportunità) ma offre comunque agli organi competenti utili indicazioni che, si ritiene, possano supportare ed integrare le motivazioni che saranno poste alla base della decisione finale.**

## 1.b) Individuazione degli ambiti di studio

Il mandato conferito pone in esame tre ambiti territoriali di cui pare opportuno definire preliminarmente la localizzazione.

### 1) - Area della Fiera (vecchia)

Si intende per essa l'intera area definita nel vigente P.R.G. come schede 8/11 e 12/1 costituenti il sedime della Vecchia Fiera e dell'attuale Palazzo dei Congressi con annessi servizi.

La sua identificazione planimetrica è ben individuata nella planimetria 1.

### 2) - Area Stazione FF.SS.

La localizzazione di questa area non è immediatamente rilevabile se non dalla bozza di accordo tra Comune di Rimini e R.F.I. per la cessione di quota parte delle aree oggi appartenenti alla Stazione Ferroviaria e non più funzionali all'esercizio della rete.

Si allega pertanto la planimetria di tale accordo in cui l'area potenzialmente destinabile alla realizzazione del nuovo Palacongressi è quella contraddistinta dalla lettera D (planimetria 2)

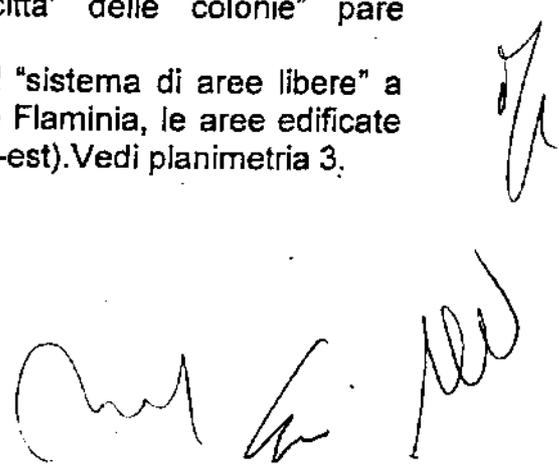
### 3) - Area del Marano

E' quella meno circoscritta e univocamente riconoscibile in quanto la dizione indica genericamente tutta l'ampia zona (prevalentemente ineditata) che si estende attualmente al confine tra i comuni di Rimini e di Riccione.

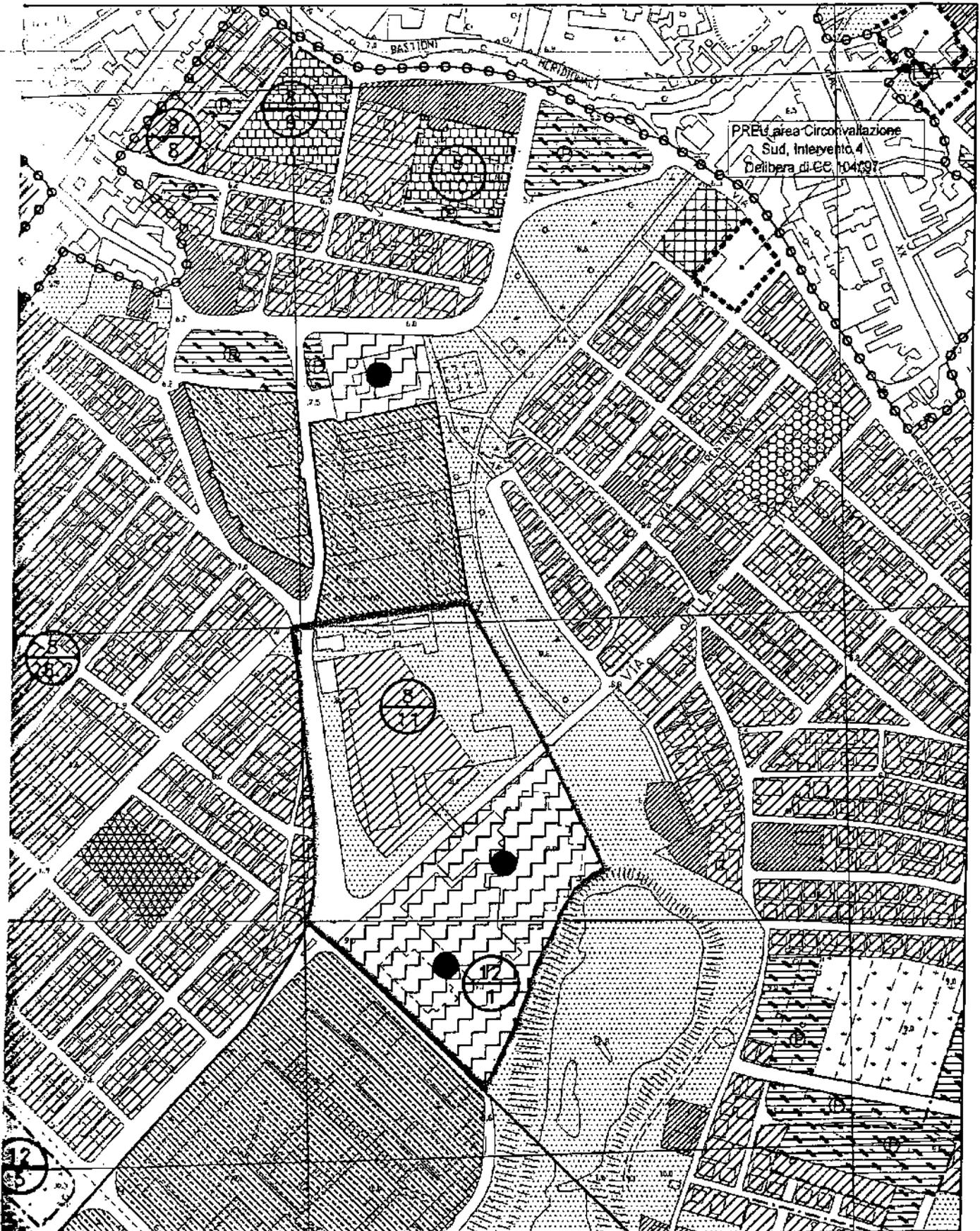
Escludendo, evidentemente, le aree in territorio riccionese, la scelta localizzativa potrebbe dunque interessare sia le aree a mare che quelle a monte della linea ferroviaria Rimini-Ancona.

Le aree a mare però, come si rileverà dal successivo paragrafo 2a), sono fortemente vincolate dell'inedificabilità dagli strumenti urbanistici sovraordinati e pertanto, ben conoscendo le motivazioni ambientali e il dibattito che ha accompagnato l'apposizione di tali vincoli, e considerata l'appartenenza delle aree al sistema "citta' delle colonie" pare improponibile la modifica di destinazione.

Pertanto per area del Marano si intenderà il "sistema di aree libere" a monte della ferrovia ricomprese tra la Statale Flaminia, le aree edificate (a nord-ovest) e il confine con Riccione (a sud-est). Vedi planimetria 3.

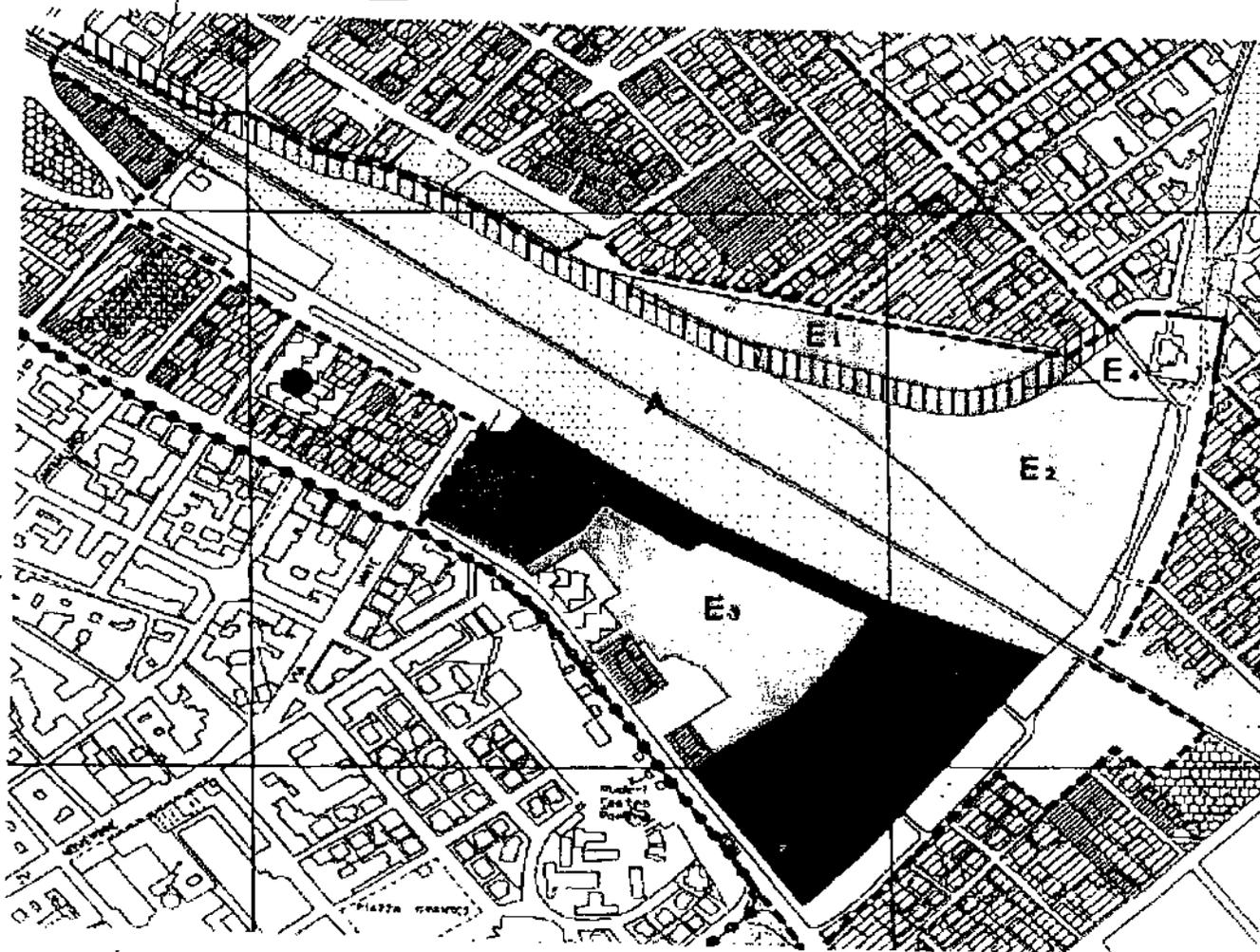


# Planimetria 1: Area fiera vecchia



# Planimetria 2: Area Stazione FF.SS.

VIABILITA' DI PROGETTO



## SUPERFICI

B mq.	10'300	CIRCA
C mq.	10'400	CIRCA
D mq.	33'000	CIRCA
E <sub>1</sub> mq.	12'100	
E <sub>2</sub> mq.	29'050	
E <sub>3</sub> mq.	23'500	
E <sub>4</sub> mq.	6'350	
tot. mq.	71'000	CIRCA

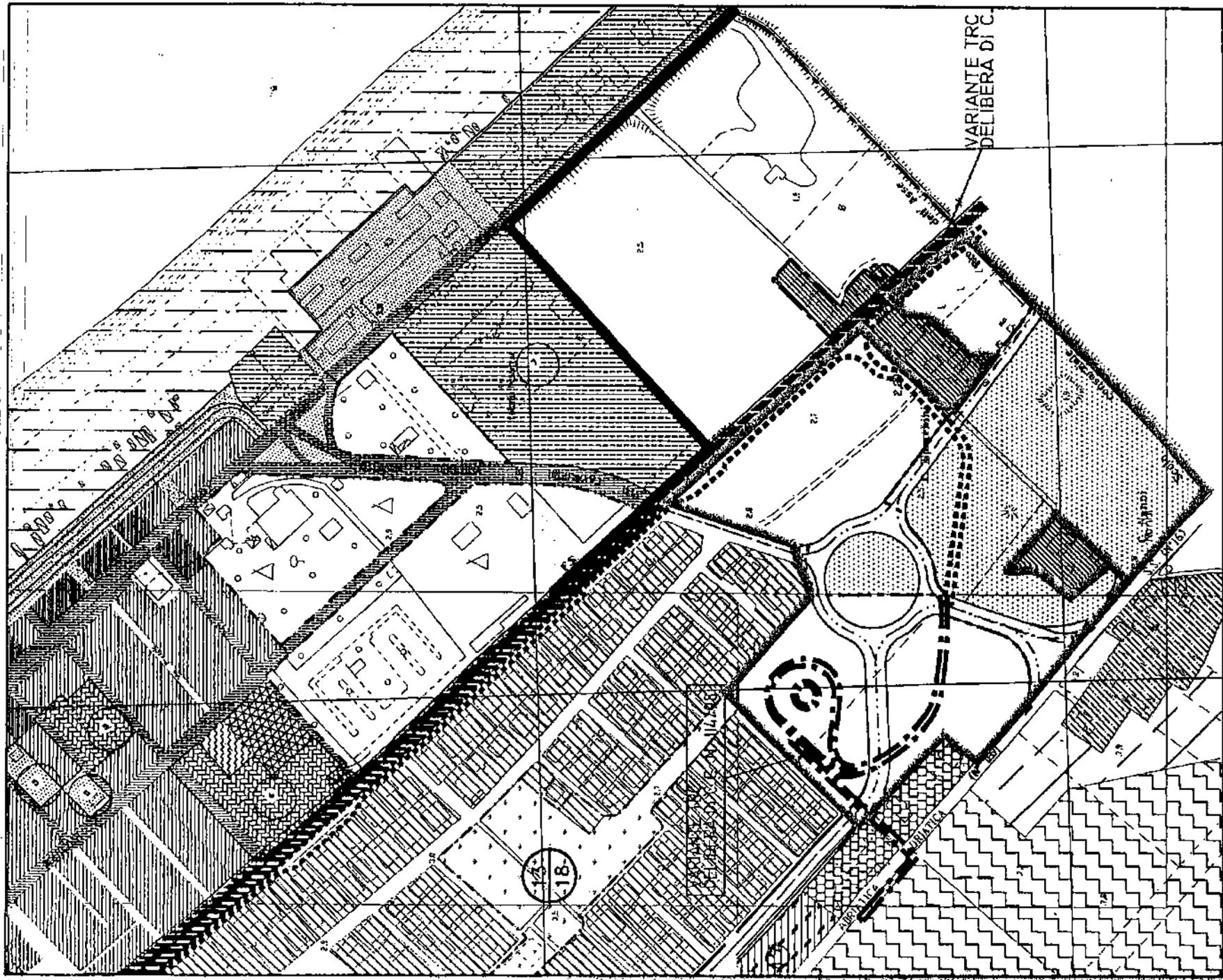
AREE MODIFICATE

scala 1:5000

RIMINI 07/02/2002

*Handwritten signature and initials on the left margin.*

# Planimetria 3: Area Marano



## 2 ANALISI DEI FATTORI

### 2.a) Pianificazione territoriale e problematiche ambientali

#### 1. AREA DELLA FIERA

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale, così come approvato nel maggio 1999, individua l'area della ex fiera come sede di funzioni centrali strategiche e di servizi vendibili (cittadella direzionale urbana) al centro di un sistema di servizi rari e pregiati che caratterizza la riorganizzazione dell'area di Rimini sud.

In particolare ai sensi all'art. 44 (comma 2.b) il piano caratterizza puntualmente l'area con la presenza di strutture congressuali e aree connesse per la loro qualificazione integrate con le altre destinazioni di servizi strategici del sistema territoriale locale (funzioni pubbliche e direzionali di rango sovracomunale, aree per funzioni commerciali) al quale il piano assicura adeguata accessibilità e visibilità.

Dal punto di vista delle opportunità ambientali l'area costituisce snodo fra il sistema di verde periurbano di valenza territoriale (paleoalveo del fiume Ausa) e il sistema di parchi pubblici urbani fino al mare. L'intervento inoltre, trattandosi di intervento di riqualificazione con la sostituzione di un tessuto urbano, non comporta ulteriori impermeabilizzazioni di suolo non aggravando quindi l'efficienza, già precaria, del sistema idraulico urbano.



*Handwritten signature and initials.*



Previsione di collegamento stazione/centro congressi in sede propria con mezzo leggero oppure con micro veicoli elettrici sulla pista ciclabile esistente debitamente ristrutturata.

## 2. AREA DELLA STAZIONE

L'area della stazione rappresenta nodo strategico per la mobilità in sede propria provinciale, ma il piano provinciale non prevede la localizzazione di funzioni e servizi vendibili all'esterno.

Dal punto di vista ambientale la localizzazione prevista interessa un'area attualmente non costruita che potrebbe svolgere funzione essenziale nell'ampliamento della rete verde provinciale dal centro storico al mare.

Resta da valutare la possibilità di rinvenimento di materiale archeologico legato alle infrastrutture portuali di epoca romana.

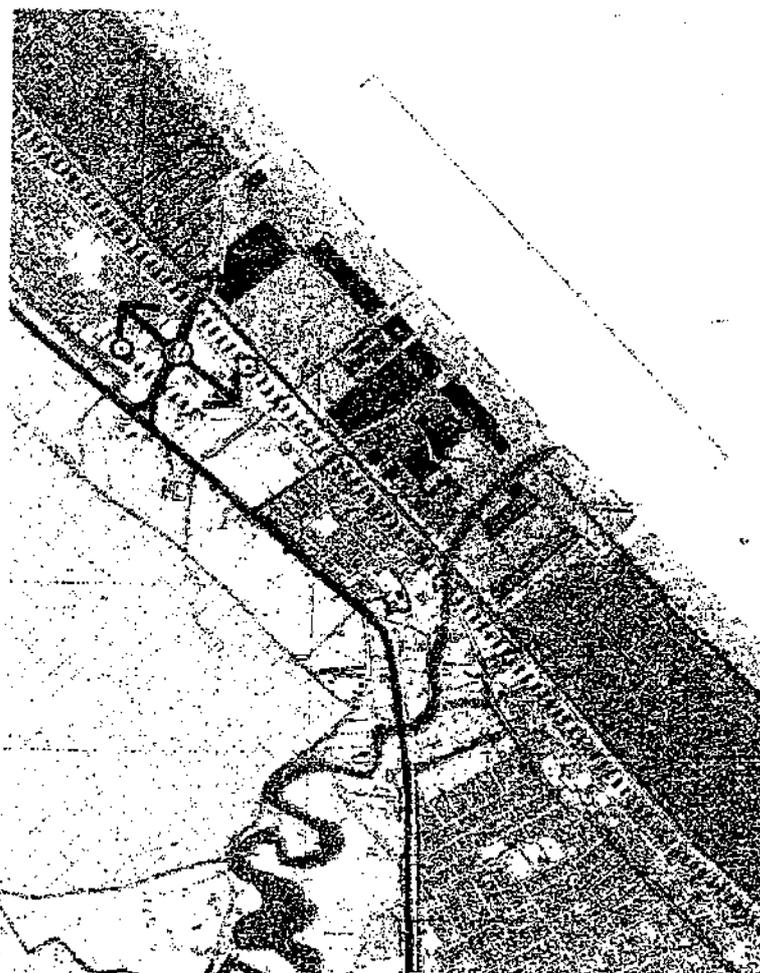


Interferenza con la possibilità di incrementare la dotazione verde

### 3. AREA DEL MARANO

Il varco a mare del Marano costituisce la testa dell'area di protezione ambientale e naturalistica del fiume e come tale riveste fondamentale importanza nel mantenimento della discontinuità dell'edificato a favore della permeabilità del sistema naturale mare - collina mantenendo comunque la caratteristica di polmone verde urbano fruibile per tutti. È quindi da considerare a livello territoriale una invariata strutturale.

Gli unici ambiti di nuova edificazione previsti dal piano (ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica art. 25) sono vincolati all'elaborazione di programmi generali di riqualificazione riferiti a tutto il varco a mare e all'attestazione dell'area di protezione e ambientale e naturalistica.



#### Zone urbanizzate in ambito costiero (Art. 25)

Nelle presenti aree si può prevedere un incremento del volume esistente comunque non superiore al 20%. Le aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie inferiore a 8.000 mq possono essere destinate a zone prevalentemente alberate ed allestite a verde, con attrezzature per attività per il tempo libero e dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/2000.

Nelle aree libere intercluse aventi carattere di continuità di superficie superiore a 8.000 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione. La superficie complessivamente investita dagli interventi non potrà essere comunque superiore al 40% dell'intera area.



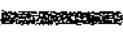
## Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (Art. 25)

Nelle presenti aree sono consentiti interventi di nuova edificazione purché ricompresi in programmi generali di riqualificazione riferiti a sezioni territoriali strategiche, localizzate in punti di discontinuità dell'edificato costiero che consistono nei "varchi a mare" e nelle "città delle colonie". Tali programmi definiscono le aree da sottoporre a progettazione unitaria stabilendo le modalità di intervento relativamente all'assetto ambientale, insediativo e relazionale. Tali programmi devono essere elaborati in accordo fra la Provincia ed i Comuni interessati, possono essere promossi dalla Provincia, per le sezioni territoriali di carattere intercomunale e possono essere attuati anche per stralci funzionali tramite piani urbanistici attuativi. Per l'edificazione esistente sono ammessi gli interventi definiti ammissibili dagli strumenti urbanistici comunali.



## Ambito per l'organizzazione urbanistica degli insediamenti (Art. 38)

Nelle presenti aree i Comuni organizzano con i loro strumenti urbanistici le operazioni di riordino, di completamento e di espansione degli insediamenti.



### Città delle colonie (Art. 32bis)



### Colonie (Art. 32bis)

Nei presenti ambiti, ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale.



## Zone di riqualificazione ambientale della costa e dell'arenile (Art. 24)

La nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse; qualora il trasferimento si realizzi nell'ambito delle "zone urbanizzate in ambito costiero" è ammesso un incremento di volume pari al 10% del volume trasferito purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dimesse;



### Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 20)



### Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 22)

Le disposizioni dei presenti articoli sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio. Gli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con quanto sopra, provvedono a specificare la disciplina delle zone in merito alle attività e alle trasformazioni ammesse previa valutazione di sostenibilità.

## 2.b) Urbanistica locale

Dal punto di vista della pianificazione comunale le aree interessate sono così classificate:

### 1) Area della Fiera (vecchia)

- La norma vigente recita:

8.11 (e 12.1) RIQUALIFICAZIONE DELLA SEDE DA DISMETTERE DELLA FIERA E DEL PALACONGRESSI

Zona omogenea: C2

Su = 36.000 mq.

Destinazioni:

- A1 nella misura => 2/3 di Su;

- B1 nella misura <= 1/3 di Su.

Il piano particolareggiato definirà le altezze più idonee anche in deroga alle norme generali.

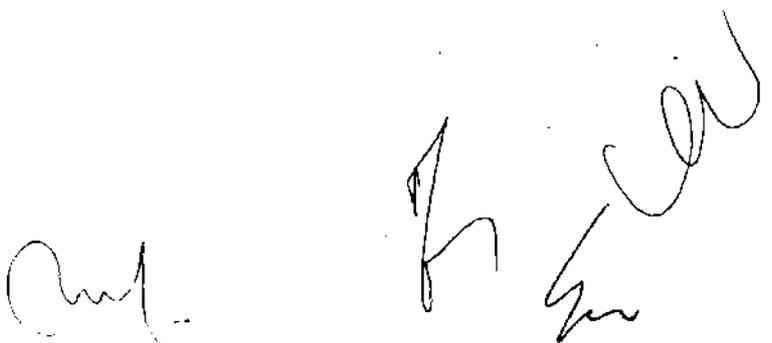
Uf per la zona F4.1: può essere incrementato del 20% rispetto alle Su esistenti.

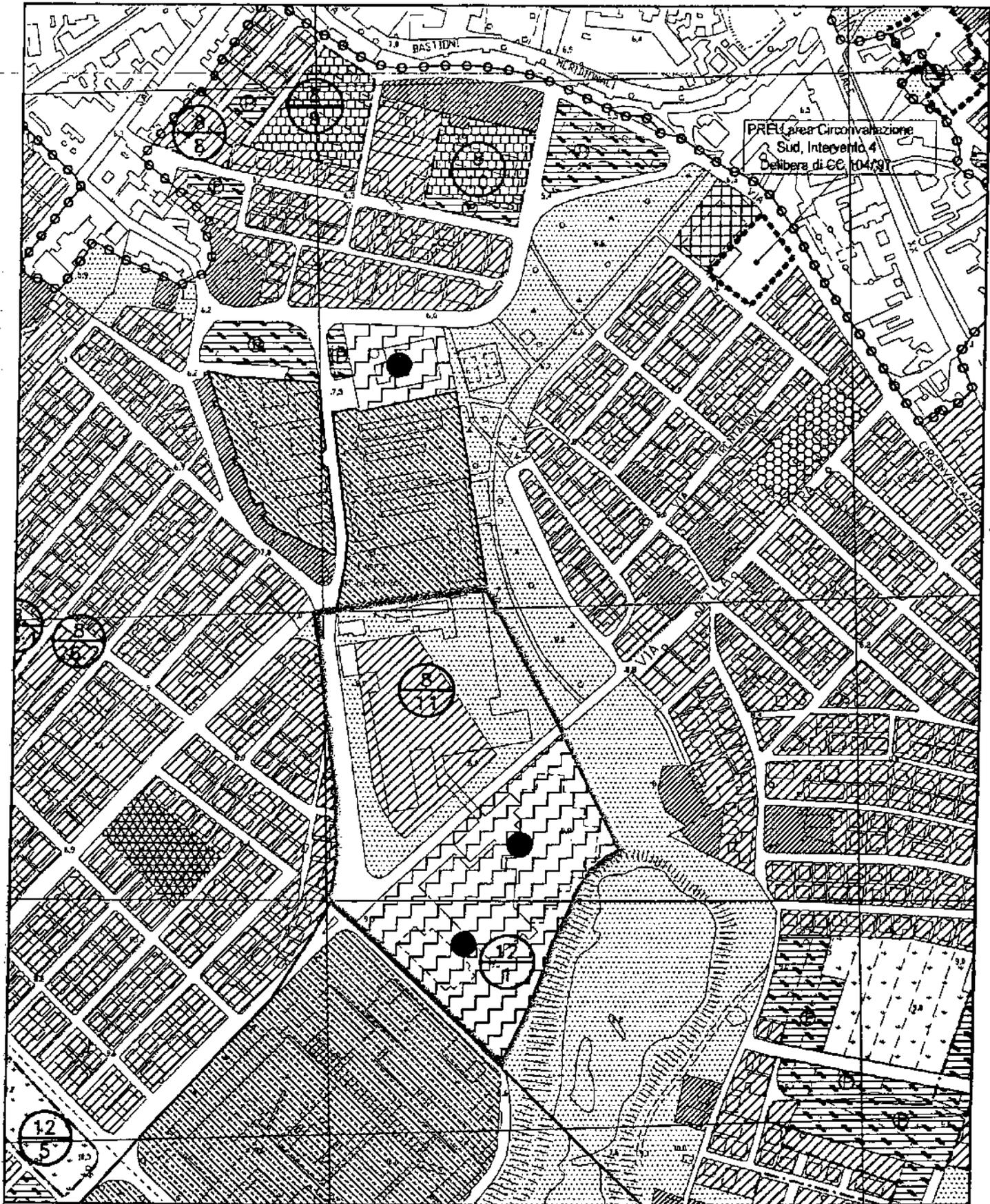
Modalità di attuazione: piano particolareggiato di iniziativa privata

Prescrizioni per la convenzione:

- adozione di soluzioni alternative per la viabilità di accesso e attraversamento dell'area, con svincoli a più livelli tra le vie Titano, Simonini e via della Fiera.
- riorganizzazione ed ampliamento del Parco AUSA per quanto di competenza, e cessione delle aree relative.
- realizzazione di adeguati percorsi pedonali di accesso al Pala congressi dai parcheggi ubicati a sud del laghetto, accessibili dalla via Flaminia Conca.
- La dotazione di aree per standards per la Zona F4.1 dovrà essere quella fissata dall'art. 1 della L.R. n. 35/90 (i parcheggi potranno essere realizzati anche in soluzione pluripiano e/o interrata) assicurando un collegamento con il palazzo dei congressi senza interferire con la viabilità carraia.

- Sussiste pertanto la conformità urbanistica attuale -





## 2) Area Stazione FF.SS.

Attualmente la norma di riferimento dell'intera area di pertinenza della Stazione è disciplinata dall'articolo 26.3 delle Norme Tecniche Attuative che così descrive:

### 26.3 - ZONE SPECIALI A SERVIZIO O POLIFUNZIONALI

Si tratta di alcune aree appositamente perimetrate, per la realizzazione di piani urbanistici preventivi a carattere speciale, la cui attuazione è subordinata alle prescrizioni e alle procedure di cui appresso.

Le previsioni sono localizzate nelle tavole di PRG e/o nelle schede di progetto allegate alla presente normativa.

Tali aree, individuate da apposita numerazione nelle tavole 1:5.000, sono:

#### • AREA DELLA STAZIONE FERROVIARIA

Il PRG individua e descrive l'assetto dell'area di proprietà delle Ferrovie dello Stato in prossimità della stazione ferroviaria di Rimini, e le aree pubbliche adiacenti.

Il progetto è subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata in cui vengano collocate le opere di cui all'elenco del successivo comma secondo le quantità e i lotti edificabili di cui appresso. Le quantità edilizie di ogni lotto e le destinazioni d'uso vanno assunte in via esemplificativa ed indicativa e potranno subire modesti adeguamenti nella stesura del Piano Particolareggiato ferma restando la quantità edificatoria totale.

Sono compresi in questo assetto:

- 1) un tratto della tangenziale marina, fra il ponte sul porto canale e l'innesto in via Roma, con attraversamento dei binari ferroviari;
- 2) la realizzazione della stazione autobus;
- 3) la realizzazione della stazione metropolitana di costa (TRC);
- 3) il rinnovamento della stazione ferroviaria, con un nuovo corpo a ponte accessibile dai due lati della linea e formazione di un nuovo fronte della stazione lato mare;
- 4) la rimodellazione del Viale C. Battisti, con il passaggio in trincea o in sopraelevata della Tangenziale.

Le prescrizioni di massima per le aree edificabili e i relativi lotti sono le seguenti:

#### a) ampliamento stazione:

##### Parametri edificatori:

- H max = la stessa dell'edificio principale della stazione con un massimo di due piani
- Su = 3.500 mq.

##### Destinazioni:

Servizi ferroviari a completamento della stazione esistente (funzioni B6)

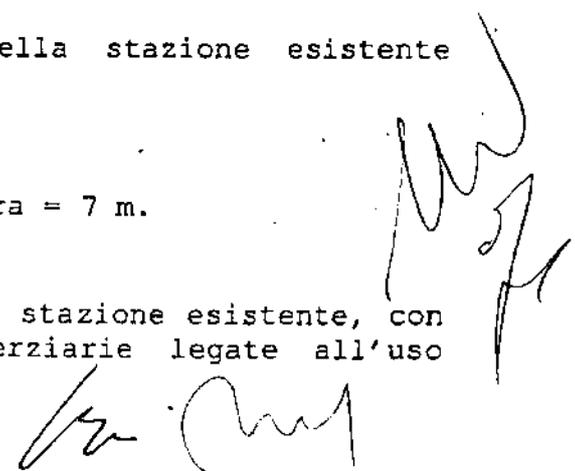
#### b) piastra di copertura dei binari:

##### Parametri edificatori:

- H degli edifici impostati sulla piastra = 7 m.
- Su = 2.200 mq.

##### Destinazioni:

Servizi ferroviari a completamento della stazione esistente, con particolare riferimento a funzioni terziarie legate all'uso



ferroviario (funzioni B4 e B6)

c) lotto di cui al punto 2:

*Parametri edificatori:*

- H = 8 m.
- Numero massimo di piani = 1

• Su = 6.000 mq.

*Norme particolari:*

L'area dovrà essere ceduta al Comune.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico interrato al di sotto del piano della stazione, per l'intera superficie.

*Destinazioni:*

Stazione degli autobus urbani ed extraurbani (funzioni B6)

d) lotto di cui al punto 3:

*Parametri edificatori:*

- H = 7,5 m.
- Numero massimo di piani = 2
- Su = 5.000 mq.

*Destinazioni:*

Funzioni A1 e B6

e) porzione di area destinata all'edificabilità insediativa residenziale:

*Parametri edificatori:*

- H max = 18 m.
- Su = 45.000 mq.

*Norme particolari:*

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati nelle misure stabilite dalla vigente legislazione.

*Destinazioni:*

Funzioni di cui al punto A1, di cui una quota (max 50%) per edilizia convenzionata. Potranno essere insediate anche funzioni di cui ai punti B1, B2, B4 e B6 nel limite massimo del 15% della Su complessiva. Le aree a verde pubblico andranno adeguatamente attrezzate e cedute. Gli impianti sportivi esistenti potranno essere mantenuti ed esclusi dall'obbligo di cessione.

L'onere economico della realizzazione stradale di cui al punto 1 del precedente elenco verrà eventualmente scomputata dagli oneri dovuti.

Come standard aggiuntivi andrà ceduta gratuitamente al Comune l'area per il trasferimento del mercato coperto (circa 6.000 mq.).

Ferme restando tutte le precedenti disposizioni, la dotazione di standards non potrà comunque essere inferiore alle quantità minime fissate dall'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m., in relazione alle diverse funzioni insediative.

Pertanto occorrerebbe procedere previamente all'adozione di una variante urbanistica (eventualmente anche con accordo di pianificazione - cfr. successivo punto 4b) a seguito della cessione delle aree da parte di R.F.I. per rendere compatibile l'area con l'insediamento di un Palacongressi.

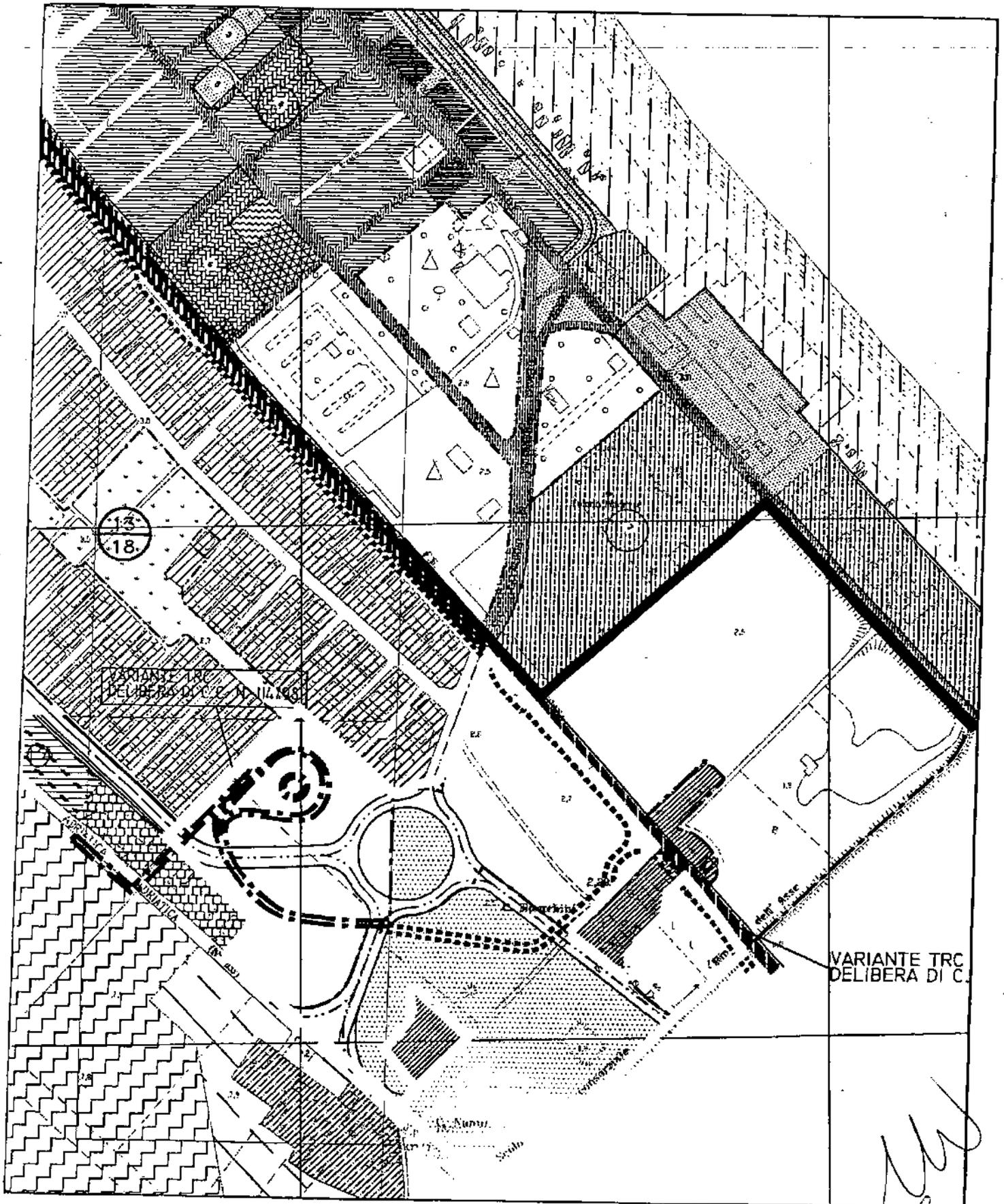


### 3) Area Marano

L'insieme delle aree prese in considerazione è, in parte, classificata verde pubblico e, per la restante parte, priva di pianificazione in quanto la previsione del piano adottato è stata stralciata dalla Provincia in sede di approvazione per contrasto con il P.T.C.P.

Vige pertanto su queste aree la sovraordinata previsione del Piano Provinciale dianzi esaminato.

Al momento quindi non è possibile realizzare alcunchè senza preventiva ripianificazione dell'area.



*Handwritten signature or initials*

## **2.c) Mobilità e Infrastrutture**

Il tema delle infrastrutture delle aree in esame sarà esaminato sotto il profilo dell'accessibilità e della rete di smaltimento delle acque che costituiscono due dei temi di maggiore impatto ambientale ed economico.

### **1- Area Fiera Vecchia**

Il problema dell'accessibilità con mezzo privato sussiste, vista la localizzazione dell'area in un contesto fortemente urbanizzato. Risulta possibile realizzare congrui spazi di parcheggio nell'area di pertinenza, aspetto questo che, se da un lato rappresenta un livello di servizio apprezzabile, dall'altro stimola un traffico indotto che provoca congestioni di viabilità.

Né il problema pare facilmente risolvibile con nuove infrastrutture viarie stante il consolidato impianto urbanistico circostante caratterizzato da insediamenti diffusi e rete viaria minuta.

Può quindi essere ritenuto basso il costo di nuova infrastrutturazione con qualche conseguente disagio sulla viabilità locale.

E' auspicabile un trasporto pubblico su sede propria che colleghi l'area ai principali luoghi di afflusso dell'utenza.

L'attuale già esistente edificazione dell'area non dovrebbe comportare significativi investimenti per la regimazione idraulica.

### **2- Area Stazione FF.SS.**

Anche quest'area si trova in un contesto urbano consolidato e di problematica accessibilità esterna.

Sono però possibili interventi di nuova infrastrutturazione viaria che colleghino l'asse di attraversamento a monte della Ferrovia (via Roma) con il nuovo asse di collegamento proveniente da nord a monte della Stazione (la cosiddetta Tangenziale Marina).

Il costo di investimento risulta elevato anche se trattasi comunque di asse urbano non ad esclusivo servizio dell'ipotizzata struttura congressuale.

Restano comunque le ricadute di congestione del traffico urbano e la difficoltà di reperimento di adeguati spazi di sosta in sito per le autovetture degli utenti stante la ridotta dimensione dell'area prevista (33.000 mq.).

Tale dimensione non consente, per di più, la realizzazione dell'Auditorium in edificio autonomo rispetto alla struttura congressuale.

Dal punto di vista dell'accessibilità con mezzo pubblico l'area è fortemente privilegiata dalla contiguità con la Stazione Ferroviaria e dalla prevista realizzazione del Metrò di Costa che la collegherà al sistema alberghiero litoraneo e all'Aeroporto.

Il sistema di smaltimento delle acque va realizzato ex novo.

### **3- Area del Marano**

Nonostante l'area individuata consti di più frazioni derivate dagli insediamenti esistenti, dalla Via Cavalieri di Vittorio Veneto e dal previsto prolungamento della Via Roma (in collegamento con Riccione) (e, ancora, da un'ipotetica

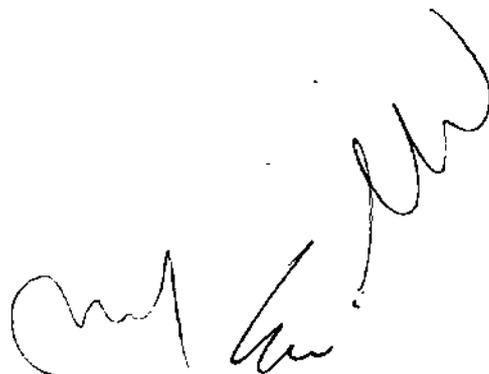
derivazione del Metrò di Costa fino alla prossimità dell'Aeroporto) la cospicua dimensione consente una corretta localizzazione sia dell'infrastruttura congressuale che dell'Auditorium in sedi autonome e sinergiche.

Sono anche ricavabili spazi di sosta congrui, facilmente accessibili dalla rete viaria esistente e in progetto (completamento della Via Roma fino a Riccione) tenuto conto anche che la realizzazione della Complanare (Rimini - Riccione) indurrà un decongestionamento del traffico sulla statale.

Altro elemento a favore è il rafforzamento del sistema pubblico di trasporto con la prevista realizzazione del Metrò di Costa che costituirebbe un collegamento veloce con la Stazione di Rimini - Riccione e col sistema ricettivo litoraneo.

E' scontato il pregio conseguente alla vicinanza dell'Aeroporto.

Di contro va però evidenziato che la realizzazione delle nuove infrastrutture e degli spazi di sosta - problematiche di compatibilità urbanistica a parte (cfr. punto 4a) - comporterà la necessità di un sistema di regimazione idraulica conseguente all'impermeabilizzazione delle aree interessate oggi inedificate.



### 3 IMPATTO ECONOMICO

Per quanto riguarda la comparazione di tipo economico-finanziario tra le Aree individuate per l'insediamento del nuovo Palacongressi di Rimini, come già accennato nel paragrafo riguardante i criteri metodologici adottati, non è possibile effettuare un confronto tra i costi di realizzazione poiché ciò implicherebbe la conoscenza dei progetti di fattibilità.

Si ritiene pertanto opportuno considerare l'impatto che la realizzazione del nuovo Palacongressi potrà avere sull'economia locale prendendo a riferimento alcuni elementi significativi desunti da recenti studi e da indagini di settore, incrociandoli con le caratteristiche delle Aree proposte in modo da valutare pregi e difetti di ogni scelta.

Per tale motivo si farà riferimento a:

- **Indagine effettuata nel 2001/2002 sulla customer satisfaction dei congressisti promossa da Convention Bureau nell'ambito del progetto RIMINI PER I CONGRESSI;**
- **Studi di fattibilità per il nuovo Palacongressi di Rimini elaborati da Convention Bureau e dall'Università di Bologna, Facoltà di scienze statistiche di Rimini, nel novembre 2001, e da Trademark Italia e Thalia nel dicembre 2001;**
- **Sondaggio effettuato nel 2002 su un campione di 2000 riminesi dagli esperti del Master in gestione e sviluppo dei servizi turistici dell'Università di Bologna, sede di Rimini;**

I recenti studi sulle condizioni di fattibilità di un nuovo Palacongressi a Rimini, non sono concordi riguardo alla sostenibilità economica di tale struttura.

Tale divergenza trae origine dalle diverse attese circa la possibilità di conquistare nuove quote di mercato, soprattutto per quanto riguarda i congressi internazionali, da parte di un grande Centro specializzato.

**Il dibattito circa l'opportunità di realizzare un nuovo Palazzo dei congressi, piuttosto che investire sulla razionalizzazione e riqualificazione della struttura esistente, ha visto prevalere la prima ipotesi (come si evince chiaramente dalla lettera del Sindaco di Rimini di affidamento dell'incarico) lasciando spazio alla discussione circa la scelta dell'Area sulla quale insediare il Palacongressi; in tale fase si inserisce l'elaborazione della presente valutazione tecnica comparativa.**

Si ritiene comunque opportuno utilizzare dati e informazioni contenute nei citati studi e indagini allo scopo di valutare l'impatto economico dell'insediamento del nuovo Palacongressi nelle tre Aree candidate; non c'è dubbio infatti che l'impatto economico dipenderà dal progetto che si intende realizzare e, soprattutto, dalla gestione delle attività congressuali, ma anche dalle caratteristiche dell'Area nel quale verrà insediato (tenendo conto delle sue criticità e opportunità).

**Gli studi effettuati sono concordi nell'affermare che esistono le condizioni per aumentare le presenze congressuali a seguito della realizzazione del nuovo Palacongressi a Rimini (un'ipotesi prevede che tale struttura, a regime, possa assorbire il 45% del mercato congressuale riminese, incrementando l'attuale quota del 25%) a condizione che si metta in campo un management molto dinamico, capace di aggredire la competizione di altre città sedi di affermati Centri congressi, sia in Italia che nel resto d'Europa ( città capoluogo di Regione nelle quali si concentra il 70% del mercato congressuale italiano, oltre a città con grande "appeal" turistico e una forte e qualificata presenza alberghiera in grado di soddisfare le esigenze dei congressisti, soprattutto di quelli che partecipano ai congressi internazionali e a quelli delle associazioni scientifiche, culturali, sportive, ecc.).**

L'indagine sulla customer satisfaction dei congressisti che sono giunti a Rimini nel periodo maggio 2001-settembre 2002, realizzata attraverso 2138 questionari, molto accurati, mette in risalto alcuni elementi di grande importanza anche rispetto alla realizzazione di un nuovo Palacongressi.

Per quanto riguarda il mezzo di trasporto utilizzato per raggiungere Rimini, il 57% degli intervistati usa l'auto; il 31% il treno; il 7% l'aereo e il restante 5% altri mezzi.

La durata del soggiorno (numero di pernottamenti) è pari a 3 notti nel 50% dei casi; 2 notti nel 27%; più di 3 notti nel 15%; 1 notte nel 5%; non ha comportato alcun pernottamento nel 2%.

Altro dato significativo è quello relativo alla categoria degli alberghi frequentati: 3 stelle per il 58%; 4 stelle per il 36%; 2 stelle per il 4% e 5 stelle per il 2%.

Un ulteriore dato importante è quello relativo alla spesa sostenuta dai congressisti (senza accompagnatori): il 25% ha speso più di 150 euro per l'alloggio; il 60% da 50 a 149 euro e il restante 15% fino a 49 euro.

Infine è significativo constatare che un'alta percentuale di intervistati (oltre il 55%) dà un voto elevato all'offerta del territorio in termini di patrimonio artistico, culturale, commerciale e ricreativa.

**E' evidente che questa indagine mette in risalto le forti connessioni che ha una struttura congressuale, soprattutto se di grandi dimensioni, sia sui sistemi di mobilità (di accesso alla città e all'interno di essa) che sulle attività economiche e culturali che insistono nell'area congressuale.**

Interessante anche evidenziare che i risultati del sondaggio effettuato dalla locale Università tra 2000 riminesi, opportunamente suddivisi tra le diverse tipologie di attività svolta, ha fatto emergere alcune indicazioni significative che possono costituire certamente utili spunti di riflessione:

**-il 68% degli intervistati ritiene necessaria la realizzazione di un nuovo Palacongressi;**

**-la struttura congressuale viene chiaramente messa in relazione con l'attività turistica, infatti la metà esatta(50%) degli intervistati favorevoli alla realizzazione del nuovo Palacongressi, ha motivato tale convinzione con la necessità di sviluppare un turismo più qualificato; il 37% per aumentare le possibilità occupazionali e infine il 13% per estendere il periodo di occupazione degli alberghi (destagionalizzazione);**

**-il 90% del totale degli intervistati è tuttavia preoccupato per i problemi legati alla mobilità e viabilità che possono insorgere a causa della realizzazione di tale struttura.**

**Lo scenario strategico a management efficiente (o dinamico) per il nuovo Palacongressi di Rimini, secondo gli studi specializzati di settore, è il modello a cui ispirare ogni previsione riguardante la collocazione, la realizzazione e la gestione di tale struttura.**

Le aspettative delle istituzioni locali, degli operatori economici e dei cittadini, oltre che le potenzialità espresse dal territorio (soprattutto per quanto riguarda la capacità ricettiva), comportano una visione di questo tipo, del resto in linea con le caratteristiche tecniche e gli indirizzi forniti dal Sindaco nella lettera di incarico.

Lo scenario strategico al quale si fa riferimento prevede, come già detto, una significativa espansione della quota riminese del mercato congressuale e, soprattutto, il riposizionamento nei segmenti attualmente deboli della nostra offerta congressuale (internazionale e delle associazioni).



Tale scenario richiede innovazioni manageriali, promozionali e di commercializzazione dell'intera offerta congressuale, in grado di raggiungere i seguenti vantaggi sul piano quali-quantitativo:

- Aumenta il valore aggiunto per unità di prodotto;
- Consente il posizionamento del nuovo Palacongressi sui grandi congressi internazionali (eventi con oltre 1000 partecipanti);
- Aumenta la domanda di pernottamenti alberghieri (dagli attuali 2 di media ai 4/5 previsti);
- Riduce l'inquinamento ambientale per il minor traffico di arrivo e partenza e per il minor carico antropico a parità di fatturato.

Lo scenario strategico, collocato in una prospettiva temporale 2003/2010, che si contrappone ad un più moderato obiettivo di consolidamento e di contenuto rafforzamento dell'attuale offerta congressuale secondo un trend storico di incremento delle presenze, comporta la valutazione dei seguenti elementi che assumono una significativa importanza anche rispetto all'individuazione dell'Area ritenuta più idonea ad ospitare il nuovo Palacongressi:

1. è necessario integrare la nuova struttura con l'intera offerta congressuale a livello provinciale (sia quella dei Centri specializzati che quella di tipo "alberghiero"), oltre che con il calendario delle manifestazioni fieristiche, in modo da attivare le sinergie create da un sistema capace di attrarre il maggior numero di eventi e di presenze;
2. la realizzazione di una struttura congressuale di rilevanti dimensioni determina forti ricadute sulle attività economiche dell'intera area (soprattutto di quella prescelta);
3. le "abitudini" dei congressisti dipendono anche dal tipo di congresso al quale partecipano e in ogni caso sono molto importanti per quanto riguarda il rapporto con le dotazioni infrastrutturali (viabilità, collegamenti ferroviari e aerei) e con le attività con le quali interagiscono (cultura, shopping, ristorazione, ecc.);
4. la stretta sinergia tra Palacongressi e Auditorium rappresenta un importante elemento per attrarre eventi congressuali di fascia alta che determinano una più lunga permanenza, una maggiore capacità di spesa e un maggior interesse a impegnare il tempo libero.

Rispetto ai suddetti elementi considerati significativi anche per quanto attiene la scelta dell'Area nella quale insediare il nuovo Palacongressi di Rimini, si possono evidenziare le seguenti considerazioni.

L'integrazione della nuova struttura con l'intera offerta congressuale provinciale, costituisce un obiettivo di tipo "politico" in quanto basata sull'innovazione promocommerciale dell'intero distretto congressuale (un unico coordinamento dell'intera offerta allo scopo di acquisire la maggior quota di mercato in tutti i segmenti).

Da questo punto di vista è necessario evidenziare che l'integrazione del nuovo Palacongressi è da ricercarsi in particolar modo con gli altri Centri congressuali specializzati esistenti a livello provinciale (Bellaria e soprattutto il costruendo Palazzo del congressi di Riccione, che si presenta come una struttura con forte capacità attrattiva basata sia sulle caratteristiche progettuali, che sulla ottima capacità ricettiva della località).

L'integrazione con le strutture congressuali "alberghiere" è anch'essa importante (anche se generalmente collocata su fasce diverse di utenza) allo scopo di creare un insieme di prodotti congressuali a livello provinciale da promuovere in modo coordinato.

Di fondamentale importanza inoltre è l'integrazione e la sinergia tra attività congressuale (soprattutto dei Centri specializzati) e il calendario delle manifestazioni fieristiche: è infatti necessario che le due attività non si ostacolino, sia per quanto riguarda l'occupazione alberghiera che per i problemi legati alla mobilità.

Rispetto alla richiamata integrazione tra Centri congressi specializzati, e fermo restando che essa è soprattutto legata ad un adeguato coordinamento tra le politiche di gestione, è da segnalare che mentre le Aree della vecchia Fiera e della Stazione ferroviaria si possono considerare baricentriche rispetto alle strutture di Bellaria e di Riccione, l'Area del Marano è posta al confine con il territorio del Comune di Riccione e particolarmente vicina al costruendo PalaRiccione.

Le ricadute sulle attività economiche dell'area interessata sono sicuramente rilevanti e pertanto vanno attentamente valutate poiché determineranno, insieme agli aspetti legati alla mobilità, le maggiori ripercussioni sulle imprese e sui cittadini residenti.

L'Area della Stazione ferroviaria, attraverso la possibilità di una "cucitura" tra due aree strategiche, tradizionalmente separate dal tracciato ferroviario, offre grandi opportunità a causa del suo posizionamento a ridosso sia del centro storico di Rimini (con le sue occasioni di shopping e le attrattive storico-culturali) che della marina nel suo tratto più pregiato, tra il porto canale e piazza Tripoli.

L'Area della vecchia Fiera si trova in una posizione che consente un buon accesso al centro della città e alla marina attraverso la linea verde dei parchi e delle piste ciclopedonali che la collegano con piazzale Kennedy.

L'Area del Marano è posizionata a ridosso della zona a mare, nella parte sud del litorale riminese, lontana rispetto al centro della città (necessita l'uso dell'auto o di un mezzo pubblico).

Da sottolineare che il previsto incremento dei congressi internazionali porterà ad un aumento della durata media della permanenza dei congressisti, rendendo ancora più evidenti tali considerazioni rispetto alle ricadute sulle attività economiche e culturali.

Il mezzo di trasporto più utilizzato per raggiungere la meta congressuale è l'auto, anche se circa 1/3 dei congressisti si serve del treno, mentre bassa (sicuramente inferiore al 10%) è la percentuale di chi utilizza l'aereo.

L'Area del Marano offre una situazione migliore per quanto riguarda lo smistamento del traffico di accesso ad una eventuale struttura congressuale (soprattutto in considerazione del probabile aumento dell'afflusso di congressisti attraverso il mezzo aereo, vista la vicinanza con l'aeroporto di Miramare) ma comporta, come già detto, una maggiore necessità di utilizzo di mezzi privati e pubblici per raggiungere il centro storico e le zone più pregiate dello shopping.

Le Aree della vecchia Fiera e della Stazione ferroviaria presentano entrambe situazioni che necessitano interventi più o meno complessi di regolazione dei flussi di auto a causa della situazione già congestionata della viabilità nel contesto urbano, anche se l'Area della vecchia Fiera è più facilmente accessibile dall'uscita dell'autostrada.

L'Area della vecchia Stazione è facilmente accessibile da parte di chi viaggia in treno.

La realizzazione della metropolitana di costa, secondo il tracciato ora previsto, favorirà l'accesso sia all'Area della Stazione ferroviaria che a quella del Marano, mentre non migliorerà sostanzialmente la situazione per l'accesso a quella della vecchia Fiera.

L'Area del Marano è particolarmente accessibile da parte di chi raggiunge Rimini in aereo e in autostrada.

Per tutte le Aree candidate è da valutare attentamente la necessità di realizzare adeguati spazi da destinare a parcheggio: l'Area della Stazione, da questo punto di vista, e sulla base della sua attuale delimitazione, sembra avere i maggiori problemi per quanto riguarda la dotazione di parcheggi di superficie.

La sinergia tra nuovo Palacongressi e Auditorium è indiscutibile e molto opportuna ma dipende essenzialmente, oltre che dalle scelte progettuali che si faranno, dalla disponibilità del soggetto finanziatore (Fondazione Cassa di Risparmio di Rimini) a sostenere i relativi costi di realizzazione in una delle Aree considerate o, indifferentemente, in ciascuna di esse.

## 4 PROBLEMATICHE E TEMPI DI REALIZZAZIONE

### 4.a) Adeguamento strumentazione urbanistica

Come si evince da quanto sopra esposto non sussistono problemi di compatibilità urbanistica attuale per l'area delle Vecchia Fiera.

Sussistono invece per le altre aree per le quali occorrerebbe previamente:

- una variante di Piano comunale per l'area della Stazione Ferroviaria,
- una variante del Piano territoriale regionale e provinciale e successivamente, una variante del Piano comunale, per l'area del Marano.

A parte le incognite conseguenti all'espressione di volontà politiche regionali e provinciali conseguenti alle motivazioni (che a suo tempo hanno indotto le Autorità sovraordinate ad imporre il vincolo) la tabella dei tempi per la redazione e approvazione delle varianti necessarie è riportata nell'allegata tabella.

### 4.b) Acquisizione aree

Fatti salvi i problemi finanziari, non oggetto di valutazione, si esaminano di seguito le problematiche connesse alla tempistica di disponibilità dalle aree.

#### 1) Area della Fiera (vecchia)

E' di proprietà dell'Ente Fiera per cui non sussistono problematiche connesse all'acquisizione delle aree.

#### 2) Area Stazione FF.SS.

L'acquisizione delle aree è prevista in un accordo R.F.I. e potrebbe concretizzarsi in sede di "accordo di pianificazione" (ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 20/2000) che costituisce anche variante al P.R.G. locale.

Pertanto i tempi di acquisizione non vanno aggiunti a quelli di variazione urbanistica.

#### 3) Area Marano

Le aree interessate sono varie e di diverse proprietà private per cui l'unico modo di acquisizione possibile appare quello dell'esproprio (qualificando l'opera di pubblico interesse).

I tempi della procedura espropriativa (presumibilmente 6/8 mesi) sono dunque da aggiungere a quelli delle varianti urbanistiche dianzi esaminate.

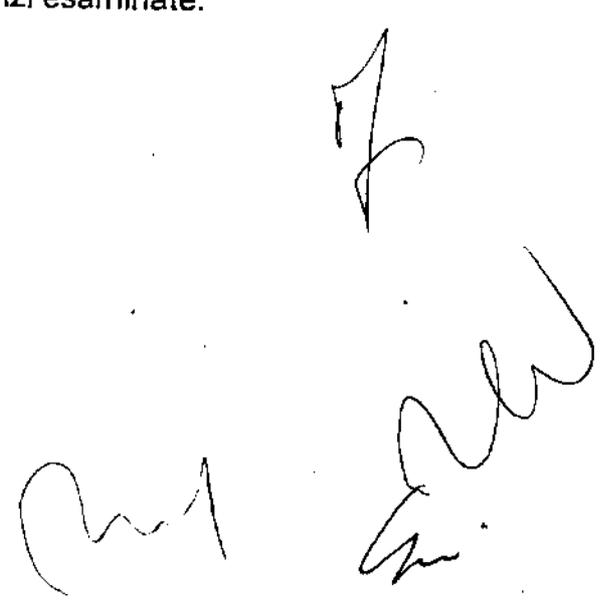


TABELLA FATTORI LOCALIZZATIVI

AREE	AMBIENTALI		MOBILITA'		NUOVE INFRASTRUTTURE
	positivi	negativi	positivi	negativi	
MARANO	<p>Unica area prevista dal Piano come Palazzo di Congressi</p>	<p>Collegamento ferroviario</p>	<p>Accesso diretto dal centro urbano</p>	<p>Vicinanza dell'aeroporto</p>	<p>Reti di servizi</p>
STAZIONE FS	<p>Unica area prevista dal Piano come Palazzo di Congressi</p>	<p>Collegamento ferroviario</p>	<p>Accesso diretto dal centro urbano</p>	<p>Vicinanza dell'aeroporto</p>	<p>Reti di servizi</p>
VIA DELLA FIERA	<p>Unica area prevista dal Piano come Palazzo di Congressi</p>	<p>Collegamento ferroviario</p>	<p>Accesso diretto dal centro urbano</p>	<p>Vicinanza dell'aeroporto</p>	<p>Reti di servizi</p>

TABELLA COMPARATIVA DEI TEMPI DI ADEGUAMENTO STRUMENTO URBANISTICI

AREE \ ANNI	2003	2004	2005	2006
MARANO	<b>VARIANTE PTCP IN VARIANTE PTPR</b>			
STAZIONE FS	<b>VARIANTE PRG ED ACQUISIZIONE AREE</b> 			
VIA DELLA FIERA	<b>IMMEDIATA ATTUABILITA'</b>			
			<b>VARIANTE PRG</b> 	



---

Piano finanziario

<b>NUOVO PALAZZO DEI CONGRESSI DI RIMINI</b>		
<b>DATI RELATIVI AL COSTO (importi in migliaia di Euro)</b>		
<b>PARCHEGGI</b>		
N Posti	Costo a posto	Costo complessivo
1.000	7,0	7.000
200	15,0	3.000
Posti a raso su un doppio piano sull'area lato Riccione Interrati sul lato ove sorgerà il Nuovo Palazzo dei congressi		
<b>1.200</b>		<b>10.000</b> (a)
<b>COSTRUZIONE E SPESE TECNICHE</b>		
MQ	Costo a Mq	Costo Complessivo
27.000	2,0	54.000
10.000	1,0	10.000
Superfici congressuali e per servizi Locali tecnici e depositi		
<b>37.000</b>		<b>64.000</b> (b)
<b>OPERE ESTERNE</b>		<b>3.000</b> (c)
<b>ARREDI</b>		<b>5.435</b> (d)
<b>Totale uscite finanziarie</b>	(a)+(b)+(c)+(d)	<b>82.435</b>
<b>AREA (Già di proprietà) (*)</b>		

(\*) il valore dell'area verrà determinato da un perito, nominato ai sensi di legge, in sede di conferimento del ramo d'azienda congressuale da parte di Rimini Fiera Spa



**Fonti di finanziamento:**

Importi espressi in migliaia di Euro

<b>Conferimenti in danaro da parte di Holding pubblica:</b>		<b>43.635</b>
Comune di Rimini	14.545	
Provincia di Rimini	14.545	
Camera di Commercio di Rimini	14.545	
<b>Conferimento soci privati del sett. congressuale</b>		<b>2.600</b>
<b>Conferimento Regione Emilia Romagna</b>		<b>5.200</b>
<b>TOTALE FONTI NON ONEROSE</b>		<b>51.435</b>
FINANZIAMENTO BANCARIO		<b>31.000</b>
<b>TOTALE FONTI</b>		<b>82.435</b>
Uscite finanziarie		<b>82.435</b>
<b>Delta Entrate / Uscite</b>		<b>0</b>

Am  
F. K. - P. W.



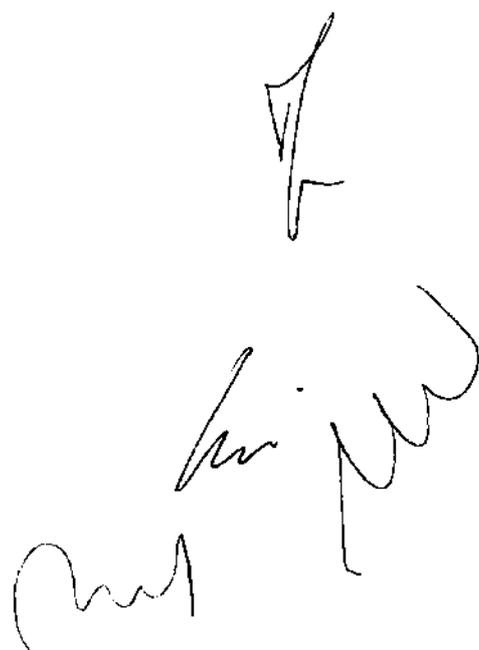
Allegato 4  
all'Accordo per la realizzazione del nuovo Centro dei Congressi di Rimini

**Riequilibrio del Piano economico finanziario per la realizzazione del nuovo insediamento fieristico in zona "celle"**

- Valore da incassare per cessione area Auditorium
- Valore dell'area destinata a "Direzionale" Via della Fiera Lato Riccione

<i>Valore al mq</i>	<i>Mq Su</i>	<i>Totale</i>
600	6.000	3.600.000
1.322	9.000	11.893.500
		<b>15.493.500</b>

**TOTALE**

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

