

# NUOVO POLO TERMAL E DI GRADO



## L'INIZIATIVA

Grado vuole creare le condizioni per rilanciare la propria economia turistica e valorizzare ulteriormente il proprio territorio caratterizzato dalla presenza di fattori di pregio quali la laguna, la spiaggia ed il centro storico.

A tal fine si prevede un intervento di rilevanza internazionale del valore di oltre 100 milioni di euro per la realizzazione di un Nuovo Polo Termale che consenta di adeguare l'offerta turistica alle attuali tendenze del mercato.

Obiettivi dell'iniziativa sono:

- I) il riposizionamento dell'offerta turistica gradese verso i servizi wellness e ludico-ricreativi
- II) la riqualificazione del patrimonio paesaggistico ed architettonico dell'area a ridosso della spiaggia

## LA PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATA

L'iniziativa si fonda sullo strumento del **Project finance** e quindi sul **rapporto con un partner privato** al quale affidare in concessione la progettazione, l'esecuzione e la gestione del complesso delle attività del Nuovo Polo Termale.

L'**individuazione del concessionario** avverrà, sulla base dello Studio di fattibilità predisposto dal Comune di Grado, con la gara già bandita ex art.153 del Dlgs.163/2006, il cui **termine finale per la presentazione delle offerte scade il 7 novembre 2011.**

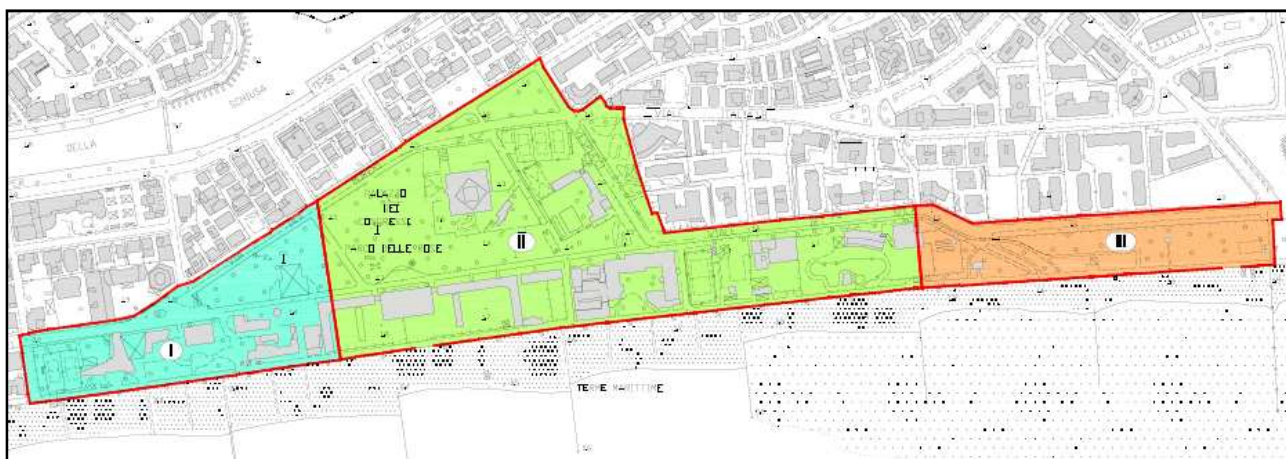
La durata della concessione è prevista in un massimo di 50 anni a decorrere dalla data di consegna delle aree, secondo quanto previsto dalla convenzione da stipulare.

L'intervento nasce dalla volontà della Regione FVG e del Comune, sancita con la legge regionale 9/2008 e con un'Intesa tra gli Enti del dicembre 2008.

## LA LOCALIZZAZIONE

L'area d'intervento si trova in un ambito molto privilegiato in quanto a ridosso di un ampio tratto di spiaggia, lungo circa 1 km, poco distante dal centro cittadino.

L'area in concessione al soggetto privato, comprendente anche lo storico "Parco delle rose", è di circa 100.000 mq (ambito II, nello schema sottostante in colore verde). Gli altri ambiti, I e III, saranno destinati ad una riqualificazione a carico dell'operazione, ma non oggetto di concessione.



## CARATTERIZZAZIONE SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE

L'intervento consente la realizzazione delle seguenti opere:

- costruzione di un **centro termale** (superficie minima interna: mq.8.000 compresi mq.2.000 di acqua; superficie minima esterna: mq.2.500 di acqua);
- costruzione di un **albergo** di elevata categoria (minimo 4 stelle superior) con un numero massimo di 160 stanze;
- costruzione di un **parcheggio** interrato con un numero minimo obbligatorio di 500 posti e fino ad un massimo di 1.000 posti;
- ristrutturazione dell'esistente **Palazzo dei congressi** al fine di garantirne una migliore funzionalità e versatilità.

## CARATTERIZZAZIONE SOTTO IL PROFILO GESTIONALE

La **struttura termale** dovrà caratterizzarsi per la sua funzione dominante all'interno del sistema, in quanto catalizzatrice dell'utenza turistica. Essa dovrà pertanto assicurare un significativo potenziamento dei servizi di wellness e ludico con valorizzazione delle risorse naturali di Grado (sole, acqua, sabbia) e la riconsiderazione dei servizi curativi già presenti.

La **struttura alberghiera** esplica una funzione complementare e di servizio rispetto a quella termale ed a quella congressuale. L'albergo, che non potrà superare la dimensione di 160 stanze, dovrà essere inserito in una categoria non inferiore alle quattro stelle superior (intendendosi per tale la struttura con i servizi propri delle strutture a quattro stelle e con almeno cinque servizi previsti per le cinque stelle).

Il **parcheggio**, quale struttura di servizio per l'intero sistema, si caratterizza per le opzioni previste nello studio di fattibilità: realizzazione di un parcheggio con un minimo di cinquecento posti da destinare, con il sistema a rotazione, alle esigenze del polo termale, dell'albergo e del centro congressi e possibilità di costruzione di ulteriori cinquecento posti da destinare alle medesime finalità e/o alla alienazione mediante cessione novantanovenale del diritto di superficie. In questa logica il parcheggio riveste un ruolo strategico non solo nell'ambito del polo termale, ma anche in relazione alle esigenze dell'intera città.

La **struttura congressuale** esplica una funzione di completamento del sistema in un contesto di reciprocità di vantaggi rispetto al polo termale ed all'albergo. Essa dovrà conservare l'attuale offerta riferita ad una dimensione di 900/1000 presenze mediante la realizzazione di strutture che rendano altresì possibile l'attuazione di manifestazioni di dimensioni più ridotte in linea con la domanda presente sul mercato congressuale.

## VALORE DELL'INTERVENTO

Il **valore dell'intervento** è previsto in circa **100 milioni di euro**, comprensivi delle spese di progettazione e tecniche, nonché delle spese imprevedute. Il costo delle sole opere è stimato in euro 89,5 milioni.

## SOSTEGNI ALL'INTERVENTO

- **Finanziari:** contributo pubblico di complessivi 22,6 milioni di euro da erogarsi in 15 anni in ragione di 1,5 milioni all'anno;
- **In natura:** cessione del diritto di superficie sulle aree edificabili oggetto di concessione (circa mq.100.000), attualmente stimato in euro 5.381.000;
- **Gestionali:** possibilità di alienazione a terzi di posti auto, fino ad un massimo di 500, mediante cessione del relativo diritto di superficie per 99 anni.

## OPPORTUNITA' PER IL PARTNER PRIVATO

La **remuneratività** dell'investitore è valutata in un range compreso **tra 10,0% e 11,5%** a fronte di un tasso debitorio del 6,5%.

## ASPETTATIVE DEL PARTNER PUBBLICO

- **Recupero della clientela** soprattutto sui bacini tradizionali esteri (Germania e Austria) e Italiani (Veneto e Lombardia), con obiettivo nel medio termine di colmare quantomeno la riduzione di presenze verificatasi in questo ultimo decennio (-10% a fronte di 1,5-1,6 milioni di presenze all'anno);
- **Riqualficazione della offerta turistica** mediante la disponibilità di nuovi servizi idonei a catturare fasce di clientela nuove, anche sotto il profilo generazionale, rispetto a quelle tradizionali;
- **Destagionalizzazione delle attività** in funzione dei nuovi modi di fare vacanza.