

Ravenna

Nuova Stazione Marittima di Porto Corsini

ALLEGATO A

**Analisi di mercato per l'individuazione
di concessionari dei nuovi spazi commerciali**



Redazione:



CAT Confesercenti Emilia-Romagna

Via Don Giuseppe Bedetti 26

40129 Bologna

p.iva: 02024291201

redazione@catconfesercenti.it

Supporto tecnico:



ARECOM S.R.L.

Via dell'Accademia Albertina 34

10123 Torino

p.iva 12123530011

info@arecom.eu

Credits rendering e progetto architettonico Stazione Marittima:



Atelier(s) Alfonso Femia

Via Interiano 3/11 - Genova 16124

Via Cadolini 32 - Milano 20137

55, Rue Des Petites Écuries - Paris 75010

info@atelierfemia.com

Credits rendering e progetto Parco delle Dune:



Paisà Architettura del Paesaggio

Via Alberoni 4 - Ravenna 48121

Via San Vittore 47 - Milano 20123

info@paisa.eu

Indice

Porto Corsini e Ravenna	3
La nuova stazione marittima.....	4
Descrizione del progetto	6
La stazione marittima ed il terminal crociere.....	6
Il progetto delle aree esterne	9
Il parco delle dune	10
Gli spazi commerciali in progetto	11
Caratteristiche architettoniche.....	11
Analisi di mercato	12
Individuazione del bacino di utenza e del target.....	12
Arrivi e partenze del terminal crociere.....	12
Popolazione residente, flussi turistici e pendolaristici	13
Elementi attrattori del territorio	14
Ravenna	15
Connessioni con l'ambito territoriale.....	17
Valutazione dei competitors	18

Porto Corsini e Ravenna

Porto Corsini è il più antico dei lidi del Ravennate. Il nucleo, un tempo dimora di pescatori, si colloca a Nord del Canale Corsini, che divide Porto Corsini dall'abitato di Marina di Ravenna. Il canale Corsini connette la darsena di Ravenna al mare.

Di fronte al Porto troviamo la Diga Foranea nord, un molo lungo oltre 2 km che si proietta nell'Adriatico ed ha la funzione di protezione di tutta l'area portuale retrostante. La diga è frequentata tutto l'anno da chi pratica pesca sportiva, corre o anche per una semplice passeggiata.

La vicinanza con il centro storico di Ravenna, la splendida cornice del Parco del Delta, l'organizzazione e la posizione del Porto di Ravenna, fanno del Terminal di Porto Corsini un'emergente tra le destinazioni crocieristiche italiane.

Porto Corsini è diventata la meta di numerose crociere: la stazione marittima, nel 2025, ha registrato 88 scali e circa 248.000 passeggeri, valori rispetto cui è previsto un considerevole incremento per il 2026. Per la stagione 2026 si prevedono 108 attracchi per circa 390.000 passeggeri.

Ad oggi, il terminal coinvolge oltre 300 addetti tra facchini, addetti alla sicurezza, assistenti al check-in e operatori dei servizi connessi.

Il comune di Ravenna registra oltre 2,8 milioni di presenze turistiche l'anno, con un numero di arrivi che supera le 600.000 unità. Il suo patrimonio storico, artistico e culturale è vasto e di inestimabile valore, assieme ad un territorio di elevato valore paesaggistico.



La nuova stazione marittima

Il presente documento mira a presentare alcuni spazi commerciali di prossima realizzazione che si collocheranno nell'ambito del progetto della nuova stazione marittima di Porto Corsini, nel comune di Ravenna. Attualmente il cantiere per la nuova realizzazione della stazione marittima è in svolgimento e ad un buono stato di avanzamento.

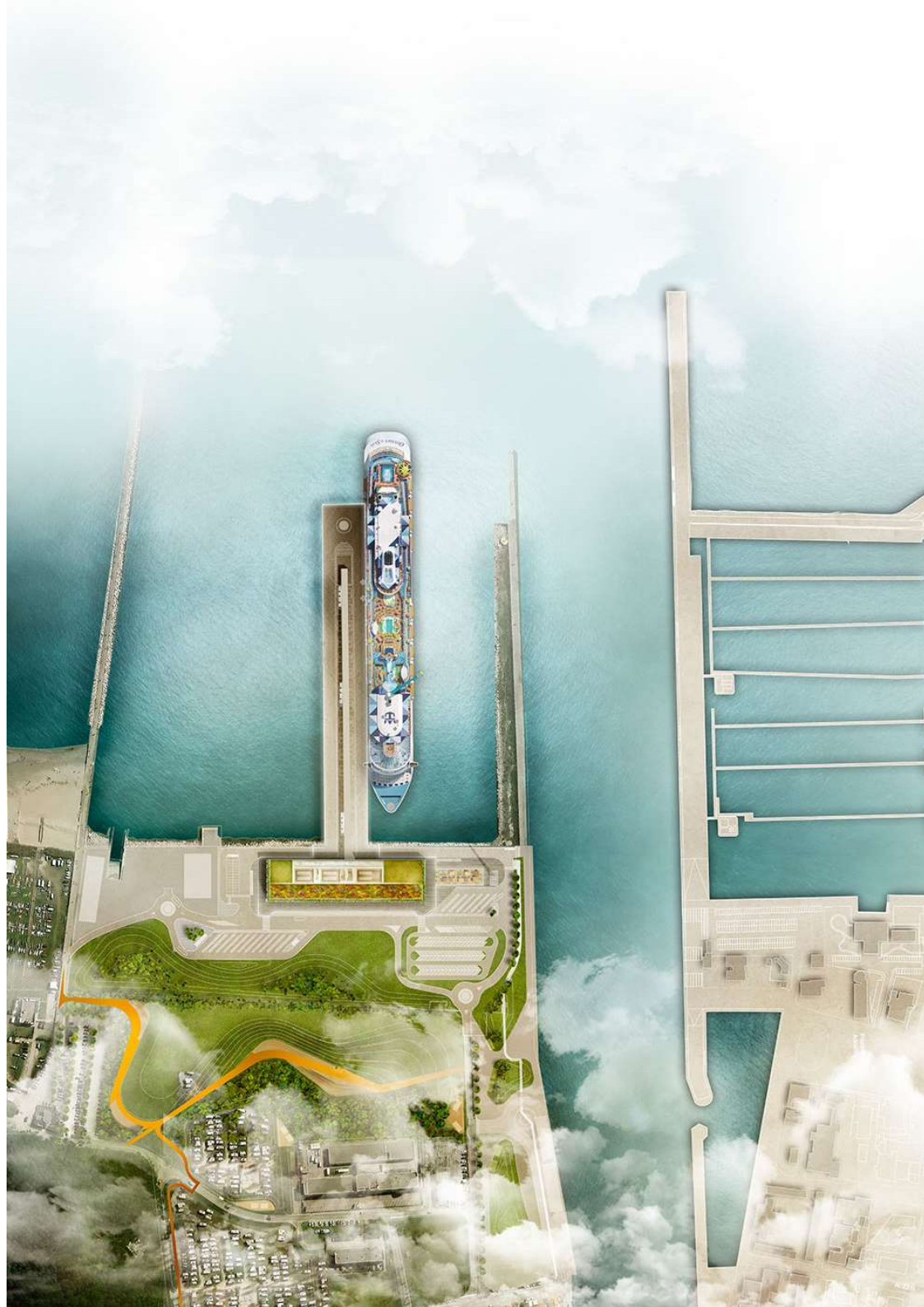
Sul retro della banchina troviamo un'area libera dove si è sviluppata negli anni vegetazione spontanea che ricopre cumuli di terra riportati artificialmente.

Proprio qui verrà realizzato il Parco delle Dune: un'opera di ricucitura paesaggistica tra la zona del terminal ed il cordone dunoso che caratterizza le spiagge di Ravenna. A perimetrare l'area troviamo una viabilità carrabile che connette l'abitato di Porto Corsini con la spiaggia e la stazione marittima.

Lungo la Via, denominata Teseo Guerra, troviamo la Guardia Costiera e un'area camper molto frequentata durante la stagione balneare.

Il progetto generale su Porto Corsini prevede la realizzazione della nuova stazione marittima, sviluppata su un'area di circa 5.000 metri quadrati e articolata su due piani, dotata di una passerella sopraelevata lunga 250 metri e larga 6, che permetterà il transito sicuro dei passeggeri verso le navi.

All'esterno sono previsti chioschi di piccola ristorazione, un punto noleggio biciclette, un ufficio turistico e un centro multiculturale per gli equipaggi, mentre all'interno troveranno sede la Capitaneria di Porto, la Polizia di Stato, l'Agenzia delle Dogane e la Guardia di Finanza.



Oltre al progetto della stazione marittima, l'Autorità di Sistema portuale sta realizzando il parco delle dune ed un sistema di alimentazione elettrica delle navi (c.d. *cold ironing*), alimentato da un campo fotovoltaico e finanziato con fondi PNRR.

Il sistema di elettrificazione delle banchine consentirà alle navi di spegnere i motori durante l'attracco, abbattendo sensibilmente l'impatto ambientale delle navi.

Il nuovo terminal e la stazione marittima vengono realizzati da RCCP, ovvero il Ravenna Civitas Cruise Port, joint venture tra CTI - Cruise Terminals International e Royal Caribbean Group. La società RCCP è attualmente concessionaria del servizio di stazione marittima.

Il cronoprogramma prevede l'apertura della Stazione Marittima e del nuovo terminal in primavera/estate 2026. Si stima che l'intervento genererà tra i 100 e i 200 posti di lavoro in aggiunta ai circa 300 addetti che oggi operano nell'area.





L'intervento prevede come opera principale la realizzazione di un edificio di circa 10.000 mq su due livelli che ospiterà la Stazione Marittima.

L'edificio, realizzato secondo i criteri di sostenibilità ambientale, sarà realizzato in materiali eco-compatibili ed avrà la copertura a tetto verde con specie autosufficienti oltre a una porzione di pannelli fotovoltaici.

Le facciate dell'edificio saranno realizzate con alternanza tra pieno e vuoto, andando a valorizzare attraverso la realizzazione di ampie vetrate sia l'illuminazione naturale sia la splendida visuale sul mare Adriatico. Elemento centrale della stazione marittima sarà rappresentato dalla hall, ampio spazio di transito e accoglienza per i viaggiatori. Accanto alla hall saranno realizzate due sale ritiro bagagli che possono ospitare anche altre funzioni in un'ottica di flessibilità d'uso.

La stazione marittima sarà connessa al terminal attraverso una passerella che consentirà ai viaggiatori di percorrere il tragitto verso l'imbarco in maniera sicura.

Il Terminal crociere sarà in grado di ospitare due navi contemporaneamente per circa 6 / 7 mila persone in transito.





Il progetto delle aree esterne

Unitamente al fabbricato che ospiterà la stazione marittima ed il terminal, il progetto prevede la sistemazione delle aree esterne.

Infatti, a livello infrastrutturale verrà realizzato il potenziamento della viabilità di accesso (Via Molo San Filippo) con la realizzazione di una rotatoria che smisterà i flussi veicolari verso la stazione e all'area di interscambio per pullmann. Di fronte all'ingresso principale della stazione marittima troviamo poi un'altra area logistica per pullmann e shuttle. Che consentiranno i collegamenti con il territorio.

A separare le aree di sosta sopra descritte dall'attuale complesso immobiliare sede della Guardia Costiera troviamo ampi spazi verdi che consentono una buona integrazione con il contesto paesaggistico della pineta ravennate.

Oltre la fascia vegetata troveremo il parco delle Dune,

che senza soluzione di continuità si collegherà agli stabilimenti balneari attraverso il progetto in esecuzione del Parco Marittimo, quest'ultimo sarà realizzato dall'amministrazione comunale.

Sul retro del parco delle dune troviamo un'ulteriore fascia di verde alberato che consente di schermare la Guardia Costiera. Qui verranno realizzate anche delle aree di sosta veicolare di dimensioni consistenti.

Tutte le aree sopra descritte saranno attraversate da percorsi ciclo-pedonali che consentiranno la fruizione dell'area.

Accanto alla stazione saranno infine realizzati dei volumi edilizi che ospiteranno attività commerciali e di servizio alla stazione marittima, come l'info point, il Crew Center, il locale pompe, i servizi igienici e due volumi destinati alla ristorazione, oggetto della presente analisi.



Il parco delle dune

Il nuovo Parco delle Dune, progetto commissionato dall'Autorità di sistema Portuale prevede la realizzazione di circa 117.000 mq di aree verdi, attraversate da percorsi ciclopeditoni e cosparsa da aree di sosta progettate con arredi urbani.

I percorsi ciclopeditoni si connetteranno alla rete fruitiva esistente, andando a rendere permeabile tutta l'area, e favorendo la connessione nord-sud con percorsi protetti dalla Banchina del Canale Candiano al sistema pineta e spiaggia.

Le aree di sosta saranno caratterizzate dalla presenza di gradinate in legno che fungeranno da piccole arene e da sedute, concepite come luoghi di riposo e aggregazione.

Nel parco verranno mantenuti i dislivelli del terreno, con andamenti naturali, in modo da valorizzare la presenza delle dune naturali e renderle maggiormente percepibili.

Il progetto prevede la realizzazione di consistenti aree verdi alberate con flora autoctona tipica del paesaggio costiero ravennate.

I percorsi ciclopeditoni si connetteranno alla rete fruitiva esistente, andando a rendere permeabile tutta l'area, attualmente priva di connessioni nord sud se non di percorsi dunali.



Gli spazi commerciali in progetto

Come premesso, nell'area esterna limitrofa alla stazione marittima, lato sud verso il molo di Porto Corsini guardiano nord, saranno realizzati 6 chioschi di volumetria variabile che ospiteranno quattro attività commerciali e di servizio verso l'utenza.

I volumi in progetto sono i seguenti, suddivisi tra locali per la somministrazione, locali per servizi e locali tecnici:

1. Chiosco Food & Beverage - 37 mq;
2. Chiosco Artigiano alimentare - 37 mq;
3. Chiosco Info Point - 18 mq;
4. Chiosco Crew Center - 37 mq.

Nell'area saranno realizzati altri due fabbricati, il primo che ospiterà i servizi igienici (51 mq) ed il secondo ospiterà il locale pompe (51 mq).

Il presente documento ha l'obiettivo di **descrivere i chioschi destinati al Food & Beverage (n. 1 e 2)** ed il Crew center dedicato a vendita prodotti e servizi pensati in particolare per le necessità del personale di bordo.

Il Crew center, oltre a proporre servizi utili in siti di questo tipo (money transfer, servizi di telefonia, cambio valuta, etc.) possono anche vendere prodotti di generi vari.

Le attività che sono previste nei vari chioschi, oltre a fornire un servizio essenziale per l'utenza turistica, pendolare e per gli addetti della stazione marittima e delle navi, dovranno fornire un **elemento attrattivo qualitativo** per la popolazione residente

ed i turisti. Nei paragrafi successivi saranno descritti gli aspetti architettonici, le attività insediabili e si valuteranno le condizioni del mercato in relazione ad analoghe attività.

Caratteristiche architettoniche

I chioschi avranno una struttura portante in profili di acciaio e saranno rivestiti con serramenti e pareti vetrate e brise-soleil per sfruttare al massimo l'illuminazione naturale data dall'irraggiamento solare.

La copertura sarà inclinata e vi saranno posizionati dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile.

I locali commerciali saranno consegnati agli operatori finali al rustico avanzato, quindi l'interno potrà accogliere diversi format commerciali ed essere completato sulla base di necessità specifiche legate all'esercizio delle attività e dell'operatore che si insedierà.



Analisi di mercato

Al fine di comprendere l'opportunità di gestione degli spazi commerciali messi in concessione viene brevemente descritto il target e l'utenza potenziale, gli elementi attrattori del territorio e le connessioni con essi ed il contesto commerciale in cui le attività vanno ad inserirsi.

Individuazione del bacino di utenza e del target

Per stimare il bacino di utenza potenziale occorre tenere in considerazione in primis gli arrivi al terminal crociere, poi si considera la popolazione residente e quella relativi ad altri flussi turistici e pendolaristici, in modo da avere un quadro il più possibile rappresentativo.

Arrivi e partenze del terminal crociere

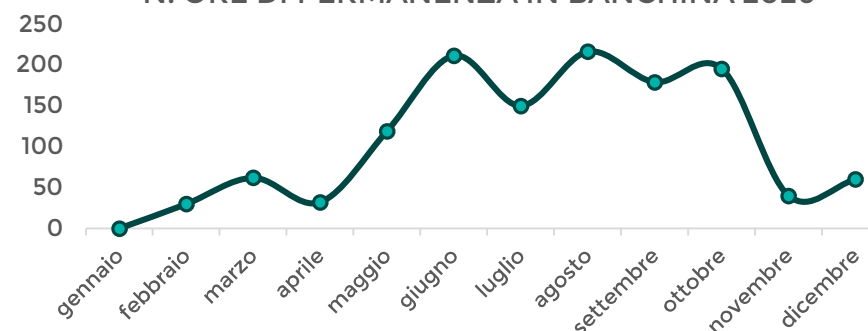
In totale, per il 2026, si stimano circa 390.000 passeggeri ed è previsto l'arrivo di 108 navi, con maggiore frequenza nei mesi compresi tra maggio e ottobre.

A livello di presenze, nel mese di agosto - mese con il maggior numero di navi - sono stimati circa 37.000 visitatori in transito.

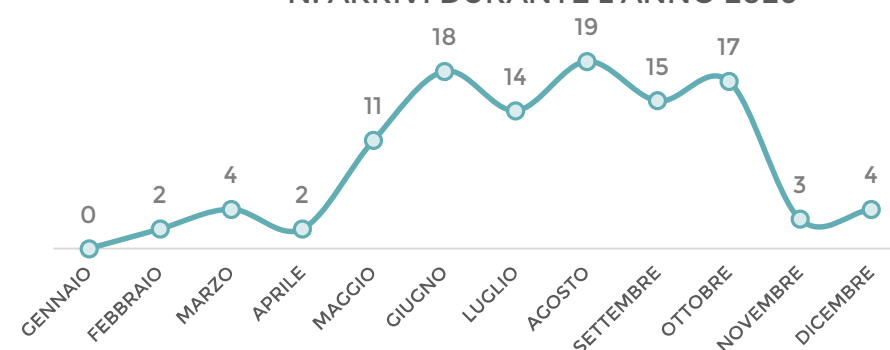
Nell'anno, complessivamente, le ore di permanenza presso le banchine saranno circa 1.300 ore, distribuite come nel grafico accanto.

Ulteriori approfondimenti sono disponibili grazie all'allegato B riportante il calendario accosti dell'anno 2026.

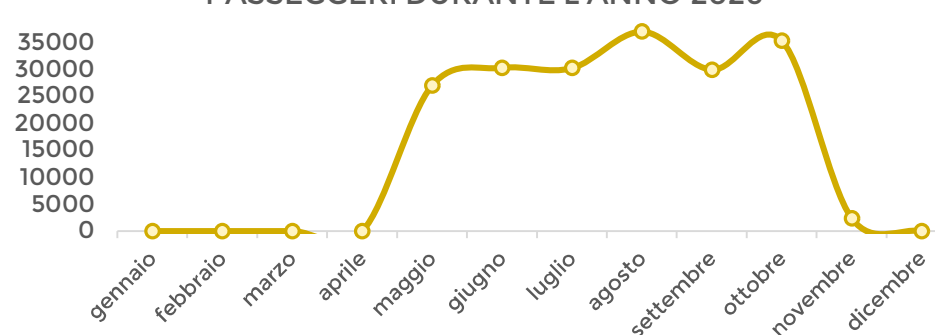
N. ORE DI PERMANENZA IN BANCHINA 2026



N. ARRIVI DURANTE L'ANNO 2026



PASSEGGERI DURANTE L'ANNO 2026



Popolazione residente, flussi turistici e pendolaristici

La popolazione residente nel comune di Ravenna negli ultimi anni ha subito un leggero incremento demografico, fenomeno in controtendenza rispetto a quanto avviene sul territorio nazionale.

Al primo gennaio 2025 si contano 156.444 abitanti, di cui circa l'11% rappresentato da popolazione straniera. L'età media della popolazione è pari a 47,61 anni.

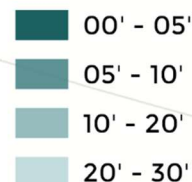
L'immagine accanto mostra l'area individuata e definita come bacino di utenza dei locali commerciali da assegnare in regime di concessione accanto alla nuova stazione marittima.

Le isocrone individuano gli ambiti territoriali raggiungibili in un determinato lasso di tempo, andando a trasferire su una mappatura il concetto di accessibilità veicolare. Come possiamo osservare, infatti, l'area coperta dall'isocrona assume la forma di "coda" in prossimità delle arterie stradali.

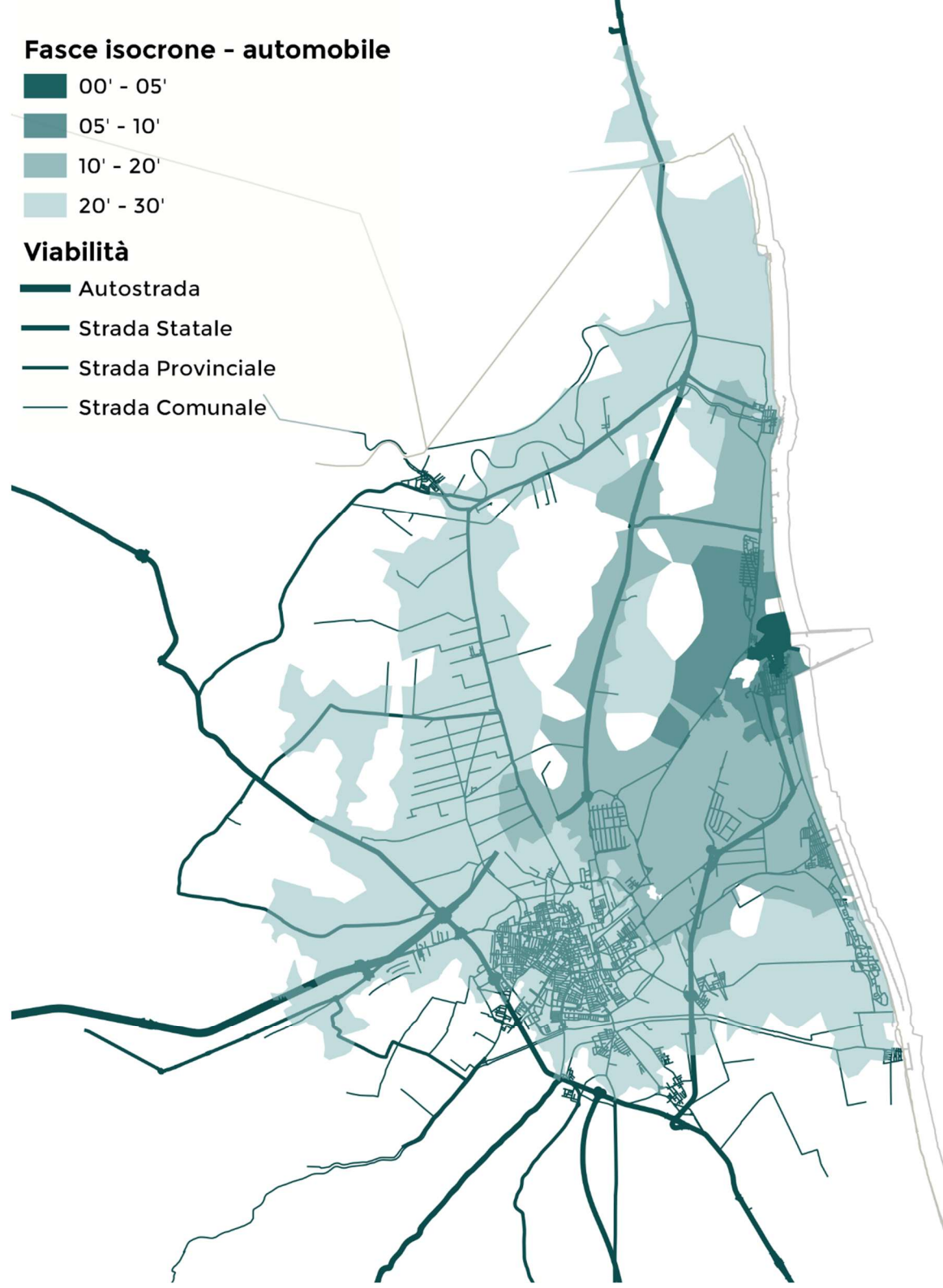
Nell'area dell'isocrona individuata abitano 109.366 abitanti, di cui il 5% nei primi 10 minuti di percorrenza automobilistica. Il bacino di utenza comprende alcune aree che ricadono sotto l'estensione amministrativa dei comuni di Ravenna, Comacchio e Russi.

La popolazione orbitante nell'area, che tiene conto sia degli abitanti, che degli addetti che delle presenze turistiche annue ponderate è invece stimata attorno alle 136.000 persone.

Fasce isocrone - automobile



Viabilità

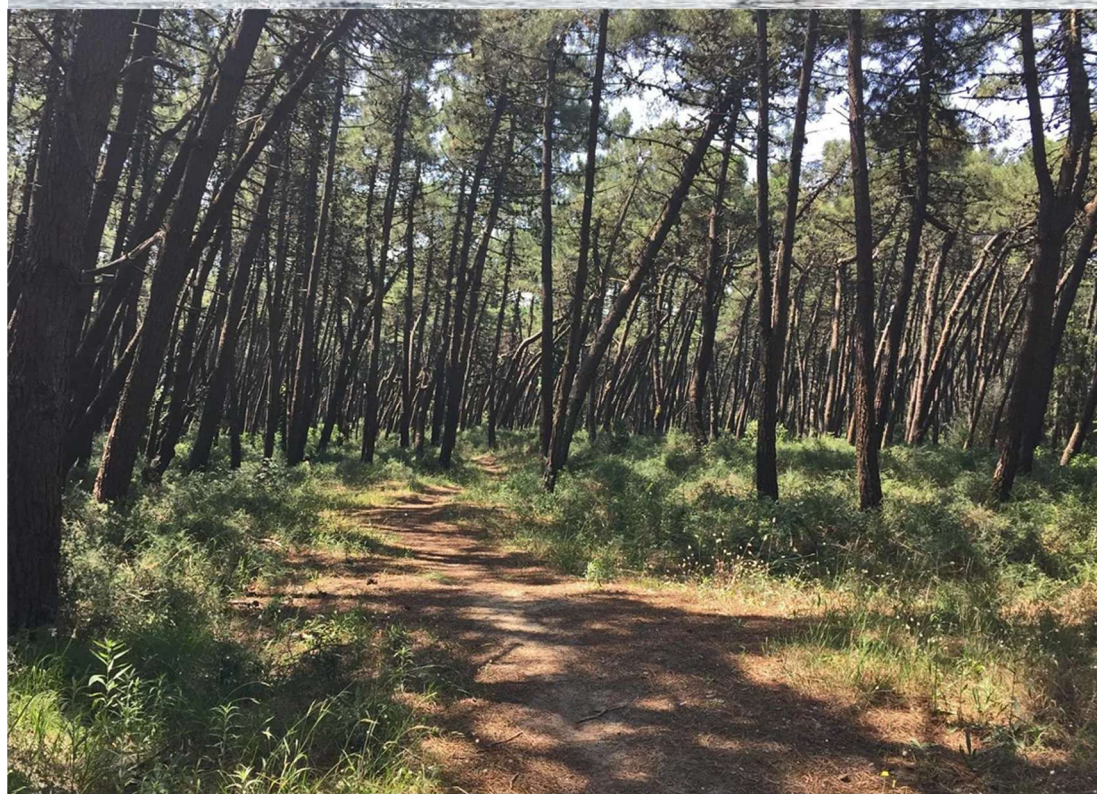


Elementi attrattori del territorio

Porto Corsini insieme agli altri Lidi ravennati a nord del Canale Candiano (imbocco del Porto di Ravenna) Marina Romea e Casal Borsetti è caratterizzato da un **patrimonio naturalistico e storico di grande rilievo**. Siamo di fatto all'interno del Parco del Delta del Po ed in questa area troviamo alcuni elementi unici per morfologia e caratteristiche:

- ◆ la **pineta litoranea** che segue parallelamente le lunghe ed ampie spiagge sabbiose;
- ◆ il **sistema dunale** di raccordo tra l'habitat della spiaggia e la pineta, Di particolare pregio è grande duna secolare di Porto Corsini, riconosciuta riserva naturale, a poche centinaia di metri a nord del terminal
- ◆ la **Pialassa Baiona**, zona lagunare di acqua salmastra costituita da una rete di canali, aperta ad una pesca regolamentata e contingentata, è un'area di alto valore ambientale e grande fascino, anch'essa zona di Riserva naturale, dove è possibile osservare decine di specie ornitiche a partire dai fenicotteri rosa, simbolo del Parco del Delta, fino a specie molto rare.

Questa splendida cornice nel prossimo triennio vedrà l'implementazione di diverse opere dedicate ad una fruizione agevolata e rispettosa di questi ambienti, ma anche a sottolinearne la bellezza paesaggistica: passerelle ciclopedonali, affacci per godere del tramonto in Pialassa, torrette per *bird watching* (quest'ultime già completate) sono tutti elementi che fanno parte degli interventi già programmati dall'amministrazione comunale e sostenuti da fondi PNRR.



La specificità di questi luoghi è anche quella di raccontare attraverso siti di interesse storico la storia d'Italia degli ultimi due secoli. A pochi passi dalla stazione marittima possiamo trovare **un bunker della Seconda guerra mondiale**, perfettamente conservato e valorizzato da recenti lavori di sistemazione dell'area prossima alla banchina. In Pialassa invece si trovano due capanni storici:

- ◆ **l'Isola degli Spinaroni:** avamposto partigiano, protetto dalle acque e difficilmente accessibile, fu base di operazioni di sabotaggio e di guerriglia ai danni esercito Nazista;
- ◆ **Il Capanno di Garibaldi:** rifugio dell'Eroe dei due mondi e della moglie Anita durante la fuga dalle truppe austroungariche che li stavano braccando.

A questi siti storici ed al contesto naturalistico, che avvolgono la Stazione Marittima, si uniscono le opere ingegneristiche ed elementi dell'economia produttiva locale che caratterizzano fortemente il Porto di Ravenna ed il suo paesaggio urbano: la **Diga Foranea Nord** a pochi passi, è un'infrastruttura di forte attrattiva per particolare conformazione che regala una passeggiata di oltre 2 km in mezzo al mare, fino a poter ammirare la Costa da una prospettiva possibile solo a che la raggiunge via Mare.

La Diga o palizzata, come chiamata dai ravennati, costituisce un connubio di forte attrattiva insieme alla nuova stazione e al sistema dei chioschi commerciali fronte mare. L'opera della Diga Nord si completa con la **Diga Foranea Sud**, speculare e che si trova troviamo a Marina di Ravenna.

Qui al centro delle due "braccia" che costituiscono l'imbocco di uno dei Porti più sicuri d'Europa, troviamo il **Molo guardiano dove svetta il faro** ed il bacino pescherecci con il Mercato del Pesce oggi centro ancora vitale della pesca della Cozza Selvaggia di Marina di Ravenna e del centro di ricerca e recupero fauna marina Cestha.

Quest'area di grande fascino è protagonista di diversi eventi musicali ed enogastronomici durante il periodo estivo, mentre i ricercatori e ricercatrici del Cestha promuovono visite guidate all'interno dei loro spazi dove con l'opportunità di vedere da vicino le tartarughe in difficoltà recuperate e curate all'interno del centro, divulgano buone prassi di salvaguardia e tutela del mare e delle spiagge.

Marina di Ravenna è la località trend setter tra i 9 lidi ravennati e offre diverse opportunità di shopping e divertimento, soprattutto nei mesi da aprile a settembre, dove non mancano attività segnalate per la qualità offerta che hanno scelto l'apertura annuale, come "L'Aguardiente", rumeria e cocktail bar, che ha meritato nel 2025 la menzione come miglior cocktail bar d'Italia per Roma Bar Show Awards e l'inserimento nella classica internazionale "The World's 50 Best" per la categoria Discovery.

Ravenna

La città italiana che fu capitale per tre volte, tra il III e il V secolo d.C, vanta **un enorme patrimonio archeologico ed artistico a partire dagli otto monumenti dichiarati Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO**. Questi edifici sono la testimonianza del dialogo tra culture e contaminazione artistica nell'area del Mediterraneo all'epoca dei grandi Imperi Romano e Bizantino.

Qui possiamo ammirare straordinari **mosaici bizantini** in perfetto stato di conservazione.

L'enorme patrimonio musivo di Ravenna segna il legame tra Ravenna ed il Mosaico, come forma di espressione di linguaggio artistico che ritroviamo nelle botteghe artigiane, nelle opere contemporanee di artisti locali, nella Biennale del Mosaico che ha come fulcro il Museo della città, fino all'arredo urbano che arricchisce il centro storico con elementi di pregio.

Natura e Mosaico sono stati e continuano ad essere fonte di ispirazione per poeti e artisti, da Dante Alighieri a Lord Byron. Del Sommo Poeta è celebre la permanenza in città, che gli permise di trovare la calma e l'ispirazione necessarie a completare la *Divina Commedia*. La sua memoria e le sue spoglie sono custodite nella **Tomba di Dante**, un tempietto neoclassico progettato da Camillo Morigia alla fine del Settecento, eretto per commemorare la sua morte nel 1321. Accanto si trovano il **Museo Dante** recentemente rinnovato e Casa Dante, uno spazio che espone opere commemorative di grande valore.

A Lord Byron, che soggiornò a Ravenna tra il 1819 e il 1821, è stato dedicato un museo di recente inaugurazione all'interno di **Palazzo Guiccioli**, residenza storica nel pieno cuore della città. Prendendo spunto dal lungo soggiorno tra queste mura del celebre autore inglese, favorito dall'amore "clandestino" con la Contessa Teresa Gamba sposa del Conte Guiccioli, il percorso museale trova il perfetto spunto per un'ampia panoramica alla storia del Risorgimento italiano attraverso cimeli e collezioni che includono opere di artisti di primo rilievo, come Antonio Ligabue.



Connessioni con l'ambito territoriale

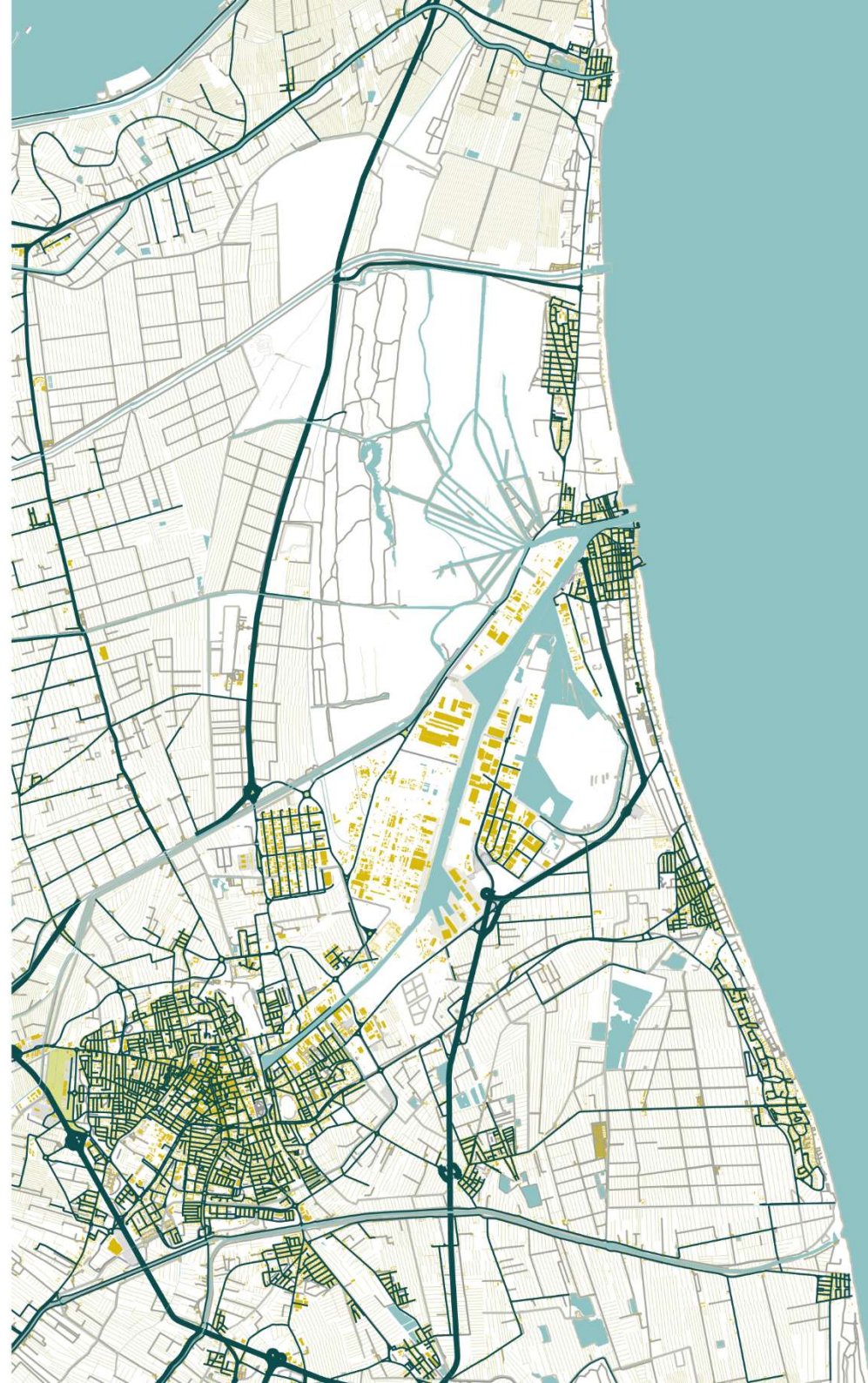
Porto Corsini si trova al centro di una rinnovata mobilità ciclabile che sta prendendo forma grazie ai progetti comunali del **Parco Marittimo** e la **Ciclovia Adriatica**.

Questi collegheranno in maniera protetta e su sede esclusiva per gran parte della tratta, Porto Corsini alla Città d'Arte, fiancheggiando la Pialassa Baiona, passando a pochi metri da Capanno di Garibaldi ed entrando dalla zona nord di Ravenna fino ad attraversare la città nell'immediata vicinanza del Mausoleo di Teodorico e del parco cittadino che lo circonda. Il Parco Marittimo invece completerà un sistema di percorsi pedonali e ciclabili già presenti che permetterà una migliore e attenta fruizione delle spiagge della pineta e della Pialassa.

Il collegamento a **Marina di Ravenna** è possibile tramite il **servizio traghetto**, attivo tutti i giorni con potenziamento estivo, che nei prossimi anni vedrà rinnovata la propria flotta con un nuovo natante ad alimentazione ibrida.

Ravenna è facilmente raggiungibile attraverso la linea 90 del bus urbano che porta direttamente alla stazione treni. Durante il periodo estivo, che coincide con la chiusura delle scuole, aumentano le frequenze dei collegamenti ed in concomitanza con le Crociere in Home Port la linea è stata ulteriormente potenziata con l'aggiunta di mezzi per offrire un maggior apporto di posti.

Inoltre, coordinato al calendario crocieristico, per chi pernotta a Ravenna è possibile prenotare un servizio Transfert online o attraverso la rete degli uffici di informazione turistica di Ravenna.



Valutazione dei competitors

Nel contesto di Porto Corsini e Marina di Ravenna sono presenti diversi esercizi commerciali, 48 nel complesso.

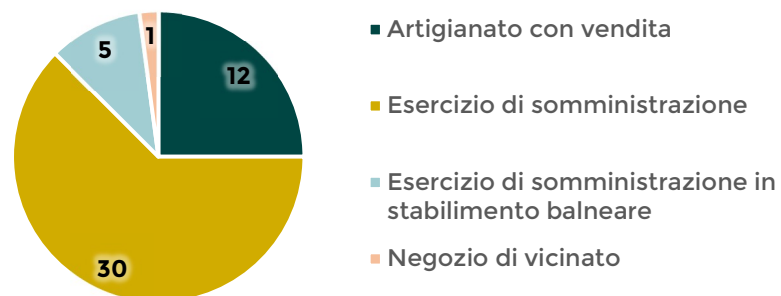
Di questi, 30 sono classificati come pubblici esercizi di somministrazione, 12 come attività artigianali con vendita, 5 stabilimenti balneari con ristorazione ed un negozio di alimentari / macelleria a Porto Corsini.

Tra questi troviamo 4 chioschi che preparano e servono la tradizionale piadina romagnola.

Come possiamo osservare nella mappa riportata a pagina seguente, nonostante vi siano numerose attività nel contesto, la maggior parte di esse si trova ad una considerevole distanza dalla stazione marittima di prossima inaugurazione.

Data la grande presenza di lavoratori in incremento (si stima di arrivare a 400/500 addetti con le nuove assunzioni e quelle attualmente esistenti) e la loro necessità di prossimità dovuta ai ritmi di lavoro e alla scarsa possibilità di spostamento, i nuovi spazi in concessione si collocheranno in maniera competitiva nel mercato esistente.

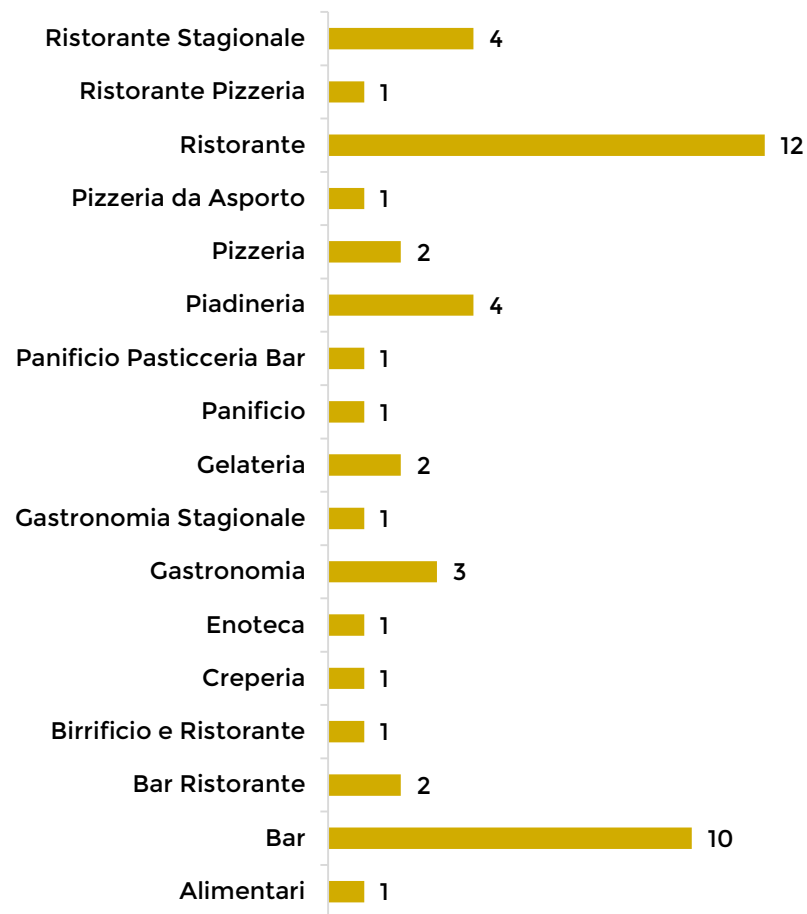
ESERCIZI PRESENTI NEL CONTESTO



Gli spazi oggetto di concessione forniranno un importante servizio anche ai visitatori e fruitori del Parco delle Dune.

Alcune delle attività commerciali presenti nell'intorno potrebbero inoltre avere un periodo di apertura limitato alla stagione estiva (aprile - ottobre).

TIPOLOGIA DI ATTIVITA'



Attività similari esistenti

- Artigianato con vendita
- Esercizio di somministrazione
- Esercizio di somministrazione in stabilimento balneare
- Negoziato di vicinato

