

AGIRE e Turismo RE: un Convegno sul turismo, in ambito EIRE*11 giugno 2008*

Si è svolto l'11 Giugno, durante EIRE, il Workshop "Il turismo italiano nel mirino degli investitori internazionali", organizzato da **Turismo RE** (società di advising nel settore hospitality parte del gruppo **Antoitalia**) e da AGIRE - Associazione Golf Italiana Real Estate.

I lavori si sono aperti con il saluto dell'Onorevole Angelo Giammario, il quale ha puntato l'attenzione sul fatto che la Lombardia è diventata la prima regione in Italia per fatturato turistico con oltre 5 miliardi di euro nell'anno 2007 (al secondo posto il Lazio con circa 4,5 miliardi). Inoltre, la stessa regione ha previsto nuovi programmi di promozione del turismo con stanziamenti già definiti per 7,2 milioni di euro.

Ha aperto i lavori tecnici **Fabio Tonello**, Presidente di AGIRE, con un'analisi dei trend dell'offerta turistica italiana che vede ancora poche strutture di alta qualità e nel segmento del lusso (meno di 280 strutture su un totale di oltre 33.000).

«Da trent'anni sento parlare del potenziale enorme del turismo italiano» ha affermato Tonello «in riferimento al fatto che il nostro Paese potrebbe vivere solo di questo... Ma sino ad ora, ci siamo limitati solo a parlare e ci siamo adoperati poco per concretizzare tale prospettiva. Bisogna fare squadra tra pubblico e privato e magari fare anche un passo indietro nella delega alle Regioni sul Turismo: è necessario avere un ministero del turismo con dei poteri di pianificazione territoriale».

Il panel di relatori ha visto rappresentati due investitori italiani (Inpartner e Gruppo Statuto), il fondo immobiliare italo-francese Foncière des Murs (Beni Stabili), la catena alberghiera NH Hotels e BNP Paribas, developer specializzato.

Silvia Ferrero di Inpartner ha chiarito come il Gruppo e anche altri grandi investitori «siano stati nel recente passato prevalentemente focalizzati sul turismo business, quasi ci sia stato un certo grado di timore nell'approccio il turismo leisure e dei resort. Ma ora i tempi sembrano essere più maturi, si guarda con maggiore ottimismo alle prospettive del settore "vacanze", purchè siano contemplati degli attrattori forti che non si limitino solo al mare».

Dal confronto al Tavolo, anche grazie all'esempio riportato da Claudio Capaccioli di NH Hotels, è emerso come abbia rilevanza e sia richiesto dal mercato internazionale la realizzazione di complessi integrati con offerta plurima (i resort appunto), magari con il golf e la marina.

La spagnola NH Hotels è l'attuale leader di mercato in Italia ed è passata da soli 4 alberghi nel nostro Paese nell'anno 2005 agli attuali 71! Tale significativa crescita si è avuta grazie alla partnership con Banca Intesa e grazie all'acquisizione delle catene Jolly Hotels e Framon Hotels. Una società di NH, la Sotogrande, sta realizzando un resort golfistico nel Sud della Sicilia dove saranno presenti due campi da golf. E' una destinazione che certamente avrà modo di crescere anche per l'imminente apertura dell'aeroporto di Comiso e per la presenza nelle vicinanze di un grande villaggio Club Med.

Bernard Chittaro, di BNP Paribas, ha espresso grande preoccupazione in relazione ai "tempi lunghi" dello sviluppo di operazioni immobiliari alberghiere in Italia. Gli enti territoriali sono spesso poco inclini a favorire gli investimenti ed anche in presenza di situazioni urbanistiche chiare emergono problemi ed i tempi si dilatano (e le operazioni di sviluppo si trovano ad essere gravate da oneri finanziari aggiuntivi).

L'EXPO 2015 a Milano rappresenterà un'occasione di rilancio per la città? Quanti nuovi alberghi sono previsti? Quanti sono effettivamente necessari? Si corre il rischio di seguire l'esempio di Torino che ha incentivato la nascita di molte nuove strutture per le Olimpiadi, che ora "soffrono"?

Marco Stoppelli direttore generale del Gruppo Statuto (leader in Italia nel segmento lusso con il Four Seasons di Milano e il Danieli di Venezia) ha annunciato l'apertura, a breve, di un nuovo hotel a 5 stelle in zona Brera con il marchio W (della catena Starwood) e uno con insegna Mandarin (lusso orientale).

Piergiorgio Mangialardi, direttore di **Turismo RE**, ha dichiarato di avere ben 5 progetti di sviluppo di nuovi hotel a Milano, e sta cercando di orientare le scelte dei suoi clienti verso soluzioni innovative e magari focalizzate nel nuovo segmento di hotel "low cost", una tipologia di offerta che unendo costi contenuti ad un buon livello di servizio, in questo momento risulta essere quasi del tutto assente in Italia, a dispetto della maggiore diffusione europea.

Il valore spesso troppo elevato dei suoli edificabili è infatti un ostacolo che spesso si è frapposto allo sviluppo di queste realtà: molti piccoli

proprietari di capannoni da riconvertire o di aree "green field" preferiscono lasciare passare del tempo piuttosto che comprendere che quando si realizza un hotel il valore del suolo è direttamente legato al tipo di redditività che il futuro hotel potrà generare. «L'Hotel » ha sostenuto Mangialardi « è da vedersi come un'azienda, piuttosto che solo come un immobile. Il Brand, il progetto, le persone sono i fattori che possono portare verso una effettiva redditività. Ed è da questi punti che si deve partire per valorizzare dei terreni il cui valore attuale è vicino allo zero».

Massimo de Meo (a capo di FdM in Italia) ha chiesto alle istituzioni di supportare il rilancio di nuove destinazioni turistiche attraverso la realizzazione di campi da golf, meglio se concentrati in aree contigue, e di marine.

Il meeting si è chiuso con un arrivederci ad ottobre: Turismo RE e Antoitalia stanno infatti organizzando un "business matching" in cui si incontreranno developer alberghieri con fornitori specializzati in questo settore. (tratto dal CS della Società)