

# GUEST

Hospitality | Design | Food | Tendenze



POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - D.L. 353/2003 (CONV. IN L. 27/02/2004, N.46) ART. 1, COMMA 1, CN/BO/AUT 009/2017 PERIODICO ROC

11  
2019

Karim Rashid | Maison De La Luz | Fabris&Partners | Hotel Ausonia Hungaria | Condominio Monti  
25Hours Paris Terminus Nord | Villa Mariam | Kimpton Van Zandt | Masa Restaurant | La Peer

# Ibride e innovative

Le nuove formule di **gestione alberghiera** si distinguono sia per le caratteristiche fisiche degli immobili sia per peculiarità nella gestione dell'erogazione dei servizi e nella configurazione della proprietà

| di Fabrizio Trimarchi\* |



© iStock | sanjeri

I processi d'innovazione verificatisi nel comparto immobiliare alberghiero nel corso degli ultimi decenni hanno registrato la diffusione di formule di prodotto e gestionali particolarmente articolate, seguendo il modificarsi degli stili di viaggio e di soggiorno dei clienti a livello internazionale. Sono nati così modelli di prodotto specializzati, ospitati in differenti tipologie d'immobile, predisposti per consentire la produzione ed erogazione di determinati livelli di servizio alberghiero.

A fronte di formule alberghiere più tradizionali, ospitate in tipologie d'immobile seppur differenziato ma piuttosto omogeneo, sono nate alcune formule di gestione in parte diverse, che hanno contribuito alla creazione d'immobili differenti rispetto alle formule alberghiere classiche. Tali formule, in parte presenti sul mercato italiano ma generalmente affermatesi in mercati più evoluti, spesso internazionali, si distinguono sia per le caratteristiche fisiche degli immobili sia per alcune peculiarità nella gestione dell'erogazione dei servizi e nella configurazione della proprietà.

## (\*) L'AUTORE

Membro e Registered Valuer del RICS, **Fabrizio Trimarchi** vanta un'esperienza di oltre quindici anni nel real estate alberghiero, essendosi occupato di studi di fattibilità, valutazioni e investimenti in alcune delle principali transazioni alberghiere sul mercato italiano. **Past Vice President di Jones Lang LaSalle Hotels**, attualmente è **Managing Partner di Hotel Seeker**, società di consulenza specializzata negli investimenti alberghieri. Ha completato il Certificate in Advanced Hotel Investments presso la School of Hotel Administration, Cornell University di Ithaca, New York (USA) e un MBA specialistico presso la SDA Bocconi di Milano.



© iStock | stock\_colors



© iStock | EloisaConti



### Formule Extended Stay

Le formule definite extended-stay sono destinate a segmenti di utilizzatori che necessitano di soggiorni tipicamente più lunghi rispetto a quello giornaliero degli alberghi, e che - per le caratteristiche della permanenza - richiedono servizi modulati in modo più articolato.

**All Suite:** i prodotti alberghieri All Suite sono caratterizzati dalla presenza di camere alberghiere del tipo suite, composte da una area soggiorno, sovente separata dall'area notte. Tali immobili sono ubicati principalmente nei distretti d'affari delle città. Nelle differenti configurazioni di tale prodotto, le camere alberghiere possono essere dotate di più aree notte, separate tra di loro, per comporre diverse tipologie di suite. Tali prodotti alberghieri sono indirizzati a un segmento di clientela che soggiorna per periodi più lunghi di tempo, anche se in tale formula, i servizi offerti dall'unità ricettiva sono assimilabili a quelli di un albergo.

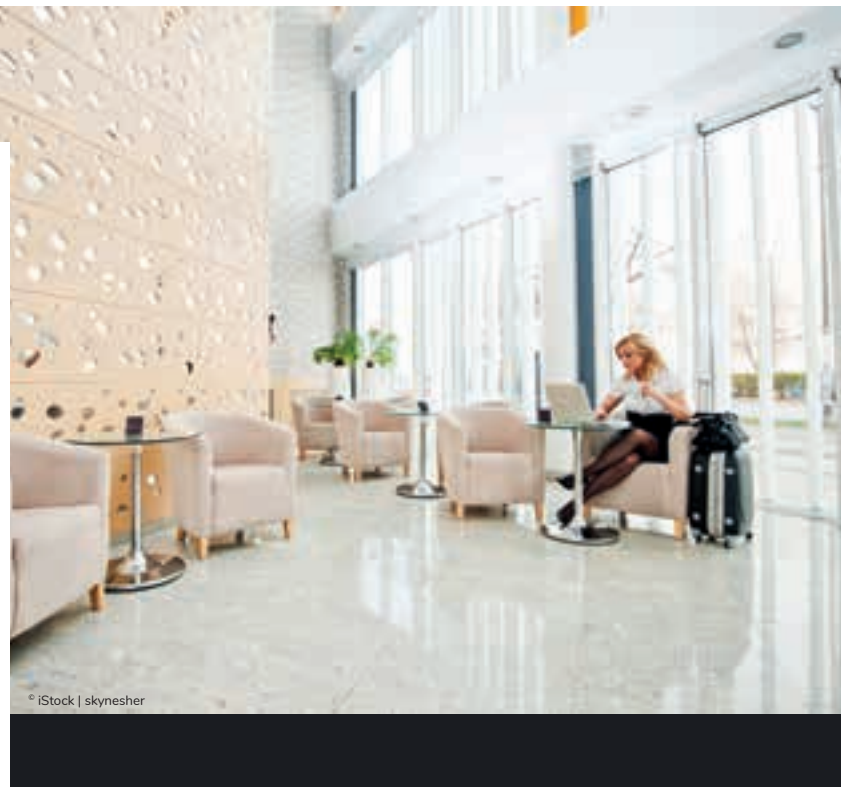
**Serviced Apartments:** gli immobili ricettivi classificabili quali prodotti Serviced Apartments rappresentano una ulteriore categoria destinata a un pubblico di utilizzatori che richiede spazi per soggiorni medio lunghi, ove tuttavia il livello di servizio risulta più limitato rispetto agli immobili alberghieri. Tale tipologia di immobili è spesso ubicata nei contesti urbani e cittadini, e in funzione del proprio posizionamento, può essere contestualizzata anche in immobili in prime location e di connotazione storica. La connotazione di servizio meno accentuata si ritrova sia nella assenza di molti degli spazi e aree comuni presenti negli alberghi tradizionali, sia nella differente modulazione nell'erogazione di servizi come la periodicità delle pulizie nelle camere e i servizi di ricevimento.

**Aparthotel:** in parte sovrapponibili alla formula dei Serviced Apartments, gli Aparthotel rappresentano una tipologia di prodotto immobiliare ricettivo prevalentemente ubicata in destinazioni leisure adottabili anche per lo sviluppo dei resort. Con differente gradazione, sia nell'utilizzo degli spazi sia nell'erogazione dei servizi, gli Aparthotel possono prevedere la presenza di aree comuni più articolate rispetto ai Serviced Apartments e l'esistenza di aree interne alle camere destinate alla preparazione dei cibi.

### Formule con cessione e condivisione della proprietà

In tali formule il godimento del bene risulta limitato in un determinato intervallo temporale, e la sua proprietà può essere condivisa con altri utilizzatori, attraverso modalità di utilizzo del bene immobiliare e accesso alla sua proprietà - totale o parziale - ulteriormente articolate.

**Timeshare:** la formula del timeshare, o vacation ownership,



© iStock | skynesher

si è affermata su alcuni mercati a partire dagli anni 1960. Essa consiste nell'acquisto con pagamento anticipato di un diritto di uso di una unità (una camera oppure un appartamento o altro tipo) all'interno di immobili ricettivi, generalmente ubicati in destinazioni leisure. Tale diritto consente un uso dell'unità per un numero determinato di giorni (per esempio, una o più settimane) e dura per tempo illimitato oppure per un determinato numero di anni.

**Condohotel:** il modello del condohotel si basa sulla presenza di un immobile ricettivo, composto da camere di diversa tipologia e da aree e facilities comuni, ove la proprietà immobiliare è parcellizzata. La proprietà delle singole camere viene alienata agli utilizzatori finali che godono del bene immobiliare "camera" e che - insieme agli altri proprietari - fruiscono anche delle aree comuni dell'immobile. All'interno dell'immobile si costituisce un condominio che contribuisce alla gestione dell'intero immobile, sovente insieme a un operatore alberghiero che si occupa di commercializzare le camere dei proprietari, quando questi non le utilizzano.

**Fractional ownership:** le formule definite di fractional ownership consistono nella condivisione della piena proprietà di un bene immobiliare, frazionata in un numero limitato di co-proprietari. Tipicamente, tale formula si adatta alla proprietà di unità ricettive (camere o appartamenti) all'interno di resort dotati di aree e facilities comuni e di ville singole anch'esse inserite in complessi con servizi comuni. Il vantaggio principale di tale formula risiede nella possibilità di condividere alcuni costi tipici della proprietà con altri co-proprietari, riducendo pertanto i costi complessivi della proprietà. ♦