



Sviluppo in Campania di un circuito turistico di eccellenza. Uno studio preliminare

Sintesi

1. Finalità del Progetto

Il Progetto, affidato a *Borghi Servizi & Ambiente srl* e inserito in una più ampia iniziativa promossa a livello nazionale dall'ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani), prevede la costruzione di un circuito turistico di alto livello da svilupparsi in strutture storico-culturali (castelli storici, palazzi d'epoca, alberghi diffusi, ecc.), caratterizzati da peculiarità storico, culturali ed artistiche che ne rendono unico il fascino, con la possibilità di proporre vacanze esclusive ed alternative in ambienti del tutto al di fuori del consueto (quali i tradizionalicentrati su Roma, Firenze, Pisa, Napoli, Venezia, ecc.), facendo conoscere un'Italia diversa rappresentata proprio dai Borghi. I Comuni infatti sono molto spesso proprietari di siti di alto pregio storico e culturale che, in quanto non opportunamente valorizzati, non sono in grado di rappresentare un "asset" del territorio e molto spesso comportano costi di manutenzione notevoli, cui peraltro i Comuni difficilmente sono in grado di far fronte. Potranno, inoltre, essere messe a fuoco le prospettive di internazionalizzazione e di attrazione di flussi turistici dall'estero, al fine di attrarre flussi turistici soprattutto internazionali, diffondendo l'iniziativa con campagne di comunicazione nei paesi target.

Il progetto, per le modalità con le quali verrà gestito, consentirà ai comuni proprietari dei beni di superare il vincolo del reperimento delle risorse finanziarie necessarie per coprire i costi della riqualificazione e riconversione delle strutture, con ricadute positive anche in termini di sviluppo territoriale. Da uno studio del Ministero dello Sviluppo Economico risulta infatti che 45 mila euro di spesa turistica determinano 19 mila euro di spesa indotta e 26 mila di spesa indiretta nel territorio, per un totale di spesa sul territorio di 90 mila euro e 1 unità di lavoro annuale full-time aggiuntiva.

Allo stato attuale, e a livello nazionale, circa 20 Borghi hanno superato la fase di pre-selezione ed hanno aderito al progetto candidando il loro immobile. La selezione si è svolta sulla valutazione di oltre 150 candidature di altrettanti Borghi, tenendo in considerazione aspetti quali: caratteristiche storico-culturali dell'immobile, sue dimensioni, caratteristiche del Borgo, distanza da siti Unesco, campi da golf, aeroporti, stazioni TAV, autostrade, ecc.

Da un punto di vista amministrativo, il progetto potrà essere reso operativo attraverso l'attivazione di forme di partenariato pubblico-privato, nel quale i Comuni interessati potranno conferire / dare in concessione i propri immobili, ricevendo in cambio quote dello strumento identificato. Un esempio di tale forma di utilizzo dei beni potrebbe essere quella del fondo chiuso immobiliare gestito da un'apposita S.G.R.. L'utilizzo di questo tipo di strumenti o di forme equivalenti permetterebbe di beneficiare di tutti i vantaggi del partenariato pubblico-privato, garantendo la "regia" pubblica dell'iniziativa e attivando al contempo finanza privata, nonché offrendo la possibilità di coinvolgere importanti attori istituzionali, quali la Cassa DD & PP e le Fondazioni bancarie.



In particolare, qualora la scelta ricada sul fondo chiuso gestito da una costituenda S.G.R., tale società, cui è demandata per legge la gestione del Fondo, deve essere un operatore privato di alta professionalità ed agire sotto la vigilanza di Banca d'Italia. La S.G.R. si potrà avvalere, inoltre, delle competenze tecniche di un *gestore-operatore* del settore altamente qualificato a livello nazionale ed internazionale, che a sua volta potrebbe fare leva sulle competenze di gestori turistici locali, con analoghe competenze e caratteristiche. Pertanto il gestore-operatore nazionale potrà contare a livello locale di "*gestori alberghieri territoriali*", con analoghe caratteristiche tecniche, di esperienza e di settore del gestore nazionale, che, operando sotto un unico "marchio ombrello", propongano nazionalmente, ma soprattutto internazionalmente, la rete delle *hotellerie* di lusso distribuite sul territorio e siano in grado di presentare e gestire anche a scala locale le strutture alberghiere di loro competenza con uno standard qualitativo uniforme ed altamente qualificato.

2. Articolazione del progetto

La realizzazione del progetto in Campania si articola nel seguente percorso progettuale:

a) individuazione sul territorio regionale di siti di pregio storico-culturale e realizzabilità di un circuito regionale. Sono state promosse le caratteristiche del progetto al fine di acquisire le candidature di comuni proprietari di immobili, entrambi (i beni e i comuni) coerenti con i requisiti del progetto. La promozione è avvenuta soprattutto attraverso incontri sviluppati presso la Regione e con i responsabili delle associazioni imprenditoriali, nonché attraverso una analisi del territorio e successivi contatti diretti con i comuni teoricamente e potenzialmente interessati alla stipula di protocolli d'intesa. Gli studi sono stati elaborati secondo una metodologia comune e coordinati quanto più possibile con le altre iniziative di promozione e sviluppo nell'ambito del comune e dei territori limitrofi. Sono stati effettuati specifici incontri con le amministrazioni locali per massimizzare la capacità attrattive e lo sviluppo integrato.

I Borghi della Campania che hanno già sottoscritto il protocollo d'intesa sono:

- a. Atrani, che ha candidato una ex scuola nel pieno centro del territorio comunale, spostando in altre sedi le attività attualmente sviluppate presso tale struttura.
- b. Furore, che ha candidato un complesso proto industriale del 1700 che dispone di una superficie coperta di circa 1000 mq in una area di circa 10.500 mq. Il sito è in riva al mare, inserito nel verde dell'eco-museo di Furore ed è costituito da cinque lotti e vari immobili, tutti di proprietà comunale;

b) *realizzazione di uno studio di pre-fattibilità tecnica ed economica dei Comuni/beni individuati:* per i Comuni individuati nella fase precedente sono stati effettuati sopralluoghi atti ad accertare l'inseribilità sia del bene che del Comune nel progetto. Inoltre in questa fase si è accertata l'effettiva disponibilità del bene da parte del comune (proprietà, comodato, vincoli ecc.). Con riferimento a tali beni/Comuni è stato svolto uno studio di fattibilità volto ad accertare lo stato di fatto e di diritto degli immobili, l'idoneità allo scopo (trasformazione in albergo/residenza alberghiera di lusso), la presenza di tutte le condizioni amministrative (vincoli storico/artistici e ambientali), gli interventi di riqualificazione necessari, l'analisi economico-finanziaria degli interventi e dell'attività gestionale. Un passo successivo sarà quello di definire la strategia di commercializzazione e di inserimento della singola struttura nell'iniziativa regionale e nazionale.



Dalle risultanze dello sviluppo dello studio di fattibilità sui due Comuni che hanno sottoscritto il protocollo di intesa e delle indicazioni ottenute dalla Regione ed i successivi contatti con altri Comuni, è stato sviluppato uno studio più approfondito che si basa su un'estensione anche ad altri potenziali siti/Comuni della Campania del progetto, volta a dimostrarne la fattibilità di una sua applicazione locale;

- c) *individuazione e selezione del “gestore turistico” cui affidare la Rete delle strutture alberghiere di prestigio complessivamente individuate in Campania:* una volta individuati e selezionati in via definitiva i Comuni ed i beni da inserire nel progetto e quindi potenzialmente facenti parte della “rete campana”, si tratterà di selezionare un “gestore turistico” particolarmente esperto nella conduzione di strutture turistiche di lusso, considerate le caratteristiche ed i beni che faranno parte di tale rete. Il gestore turistico locale dovrà essere in grado di presentare e gestire le strutture alberghiere di sua competenza in Campania con uno standard qualitativo uniforme ed altamente qualificato.

Roma, giugno 2017