



La proposta del consorzio GF real estate al ministro del turismo Michela Brambilla

La famiglia Franza

38 **Franza:** rilanciare l'economia integrando immobiliare e turismo

In Italia sono particolarmente difficili operazioni come i "condo-hotel" e le multiproprietà alberghiere o Rta e Aparthotel che in altri Paesi, dagli Stati Uniti ai Caraibi all'India, stanno sostenendo gli investimenti nel settore. Queste formule innovative potrebbero promuovere un boom di iniziative. L'iniziativa di Assoimmobiliare e l'Osservatorio Real Estate nel Mezzogiorno.

di Paolo Enzo Mazzanti

Messaggio urgente al nuovo ministro del Turismo Michela Vittoria Brambilla, la "rossa" del Governo Berlusconi: per rilanciare il turismo nel nostro Paese occorre uno sforzo deciso per semplificare le procedure amministrative e per coniugare meglio attività immobiliari e attività alberghiere. È l'appello lanciato il 9 giugno scorso, alla giornata di apertura dell'Eire alla Fiera di Milano, da Maurizio Costanzo (Coordinator Director del Gruppo Franza per l'area immobiliare) e Pietro Franza, amministratore delegato del Gruppo Franza e managing director del consorzio GF Real Estate. In Italia le

normative edilizie e urbanistiche tengono rigidamente separate le attività turistiche e le attività immobiliari e non consentono facilmente quelle forme miste, come i "Condohotel", Rta, Aparthotel o le Multiproprietà alberghiere, che all'estero hanno consentito e stanno consentendo lo sviluppo dell'immobiliare turistico.

Franza è un "figlio d'arte" perché la sua famiglia gestisce dagli Anni Cinquanta da Messina una serie di attività di trasporti, turismo e real estate che hanno raggiunto i 200 milioni di fatturato con 700 dipendenti. Tra i grandi alberghi del Gruppo

Franza ci sono i "gioielli" di Taormina come il Timeo e il Sant'Andrea, mentre tra i progetti più recenti ci sono il villaggio Sikania Resort di Bufera (Caltanissetta) con 612 posti letto e progetti commerciali come il Parco commerciale di Milazzo da 44 mila metri quadri di cui 14 mila coperti e l'Outlet Motta San'Anastasia in provincia di Catania con 163 negozi su 200 mila metri quadri di cui 47 mila coperti. E di recente il Gruppo Franza ha stretto importanti alleanze industriali come quelle con Aedes, Eden Viaggi e soprattutto Nh Hotels, la grande società alberghiera spagnola che con le sue 330

“
 Se un immobile è a
 destinazione turistica,
 deve essere offerto
 totalmente al pubblico
 ”

strutture e 48 mila camere in 20 Paesi è il terzo gruppo alberghiero al mondo.

Dottor Franza, che cosa ha chiesto al Ministro Brambilla?

Il nostro Gruppo e Assoimmobiliare hanno chiesto al Ministro di attivarsi per risolvere un problema che sta penalizzando lo sviluppo delle attività turistiche nel nostro Paese e ci sta facendo perdere grandi opportunità che sono essenziali per rilanciare l'economia e il turismo italiano e riportarlo al vertice mondiale.

Qual è questo problema?

Vede, la crisi economica ha ampliato il gap tra la redditività richiesta dagli investitori immobiliari e quella derivante dagli investimenti turistici destinati all'hotellerie tradizionale. In parole semplici, è sempre più difficile per un operatore immobiliare investire in alberghi o villaggi turistici da affittare ad un operatore turistico, perché i rendimenti si sono ridotti al 4-5% e con questi margini è sempre più difficile montare operazioni finanziariamente valide.

E quindi che cosa bisognerebbe fare?

Abbinare all'aspetto puramente alberghiero anche un aspetto più tipicamente immobiliare, come avviene in molti Paesi del mondo, dagli Stati Uniti ai Caraibi all'India. In questo modo, una parte dell'iniziativa immobiliare potrebbe essere affittata al gestore alberghiero e una parte potrebbe essere ceduta sul mercato immobiliare: il rendimento di queste operazioni può arrivare all'8-9% e si riacquistano i margini per promuovere nuovi investimenti.

Che cosa impedisce questo abbinamento turistico-immobiliare?

La nostra legislazione è estremamente restrittiva e "osteggia" queste integrazioni. Se un immobile è a destinazione turistica, deve essere offerto totalmente al pubblico. Se un gruppo di stanze vengono cedute o nella forma del Condohotel o nella forma della Rta, Aparthotel o multiproprietà alberghiera, entriamo quasi, giuridicamente, nel settore residenziale.

Che differenza c'è tra condohotel e multiproprietà alberghiera?

Nel condohotel si acquista la proprietà piena di una stanza all'interno di un hotel o un resort che offre una svariata gamma di servizi e i proprietari possono affittare le settimane che non utilizzano. La multiproprietà alberghiera è un diritto reale che ha come oggetto il godimento parziale di uno o più immobili parziali per un periodo non inferiore a una settimana. Ma ci sono altre formule, come la multiproprietà mobiliare, in cui si è titolari di una quota della società proprietaria del bene, oppure il "timeshare" che prevede il diritto d'uso del cliente o ancora il "fractional ownership & private residence club" dove l'acquirente acquisisce una quota che dà diritto a usufruire dell'unità immobiliare turistica con la facoltà di scambiare le settimane.

Perché l'Italia è rimasta indietro?

Complessità e mancanza di chiarezza nella legislazione di settore, complicazioni ulteriori tra legislazione nazionale e regionale, forse anche la giusta esigenza di tutelare i consumatori, che però vanno protetti con procedure rigorose, che consentano di distinguere tra gli operatori seri e gli speculatori mordi e fuggi, e non bloccando l'innovazione e perdendo preziose occasioni di crescita economica.

Che effetti economici potrebbe avere l'introduzione in Italia di queste formule?

A mio giudizio potrebbe avere un effetto boom, perché metterebbe in moto molti investimenti che oggi sono fermi o impossibili. In più, consentirebbe ai Comuni di regolare meglio lo sviluppo delle proprie attività turistiche.

Anche voi potreste approfittare di queste innovazioni per avviare nuovi progetti immobiliare-turistici?

Il nostro Gruppo si sta specializzando in operazioni di sviluppo che come spesso accade, condividiamo anche con Partner esterni proprio per dare maggiore forza e innovazione ai nostri progetti. Abbiamo opzionato cento ettari di aree pregiate lungo le coste siciliane che potrebbero attivare investimenti in strutture alberghiere, villaggi, alberghi, porti turistici, resort golfistici per 150 milioni di euro. Per ora stiamo pensando di suddividere queste operazioni in un 70% di alberghiero e un 30% di residenziale. Ma se ci fossero norme più innovative potremmo anche arrivare a 50-50.

Come pensate di promuovere la vostra proposta?

Abbiamo chiesto ad Assoimmobiliare di farsi portavoce presso il Governo di queste innovazioni normative e siamo lavorando alla creazione di un Osservatorio Real Estate per il Sud con il compito di monitorare il mercato e le diverse possibilità di sviluppo, promuovere indirizzi di investimento territoriale, affrontare i temi di maggiore criticità e complessità con gli interlocutori pubblici.



Franco Franza

39