

XVI RADUNO GIOVANI ADSI
Crema, 19 – 20 – 21 Aprile 2013

*Conferenza – Sabato 20 Aprile, ore 10
Circolo del Ridotto – Palazzo Vimercati Sanseverino*

“La ricettività nelle dimore storiche. Tra imprenditoria e cultura”

SINTESI DEI SINGOLI INTERVENTI E BIOGRAFIE DEI RELATORI

La conversione di una dimora storica in “struttura ricettiva” di successo: come e perché?

Maria Teresa Agostini Venerosi della Seta

Maria Teresa Venerosi della Seta, in qualità di esperta di economia del turismo, ha in questo intervento illustrato le ragioni e le modalità di conversione di una dimora in struttura ricettiva: gli elementi di cui tenere conto, gli obiettivi che si vogliono raggiungere, le varie strade da percorrere a seconda delle proprie esigenze, lo sviluppo di un piano tappa per tappa, riferendosi anche ad esempi concreti, come quello di Villa Feltrinelli a Gargnano, sul Lago di Garda. Particolare attenzione è stata posta allo studio delle varie opzioni per il management della struttura : scegliere di gestirlo di persona (gestione familiare), oppure di affidarsi a un General Manager del settore alberghiero, oppure ancora di affidarsi a una delle catene del settore del lusso come Charme&Relax o Relais&Chateaux, che richiedono però standard molto elevati.

Maria Teresa Agostini Venerosi della Seta è socia giovane ADSI, sezione Toscana. Si è laureata nel 2011 in Tourism Management alla Napier University Business School di Edimburgo, con una tesi sul processo di conversione di edifici storici in strutture ricettive di successo. Ha lavorato come consulente presso l'Ecole Hôtelière de Lausanne, dove si è occupata dello sviluppo di corsi di formazione per manager di grandi catene alberghiere. Attualmente lavora come consulente nel settore turistico-alberghiero per PKF Consulting Milano, e dirige studi di mercato e di fattibilità per nuovi progetti in Italia. Si occupa inoltre della Residenza d'Epoca di famiglia in Toscana – Relais dell'Uszero a Villa di Corliano.

Uniti si vince: sviluppare sinergie tra proprietari di dimore storiche per creare un'offerta di servizi di eccellenza ad uso turistico e commerciale

Valerio Villoresi

L'intervento di Valerio Villoresi si è basato, da un lato, sul racconto dell'esperienza personale vissuta dalla famiglia Villoresi nelle scelte di valorizzazione e messa a rendita della propria villa, restituendola alla vocazione di piccolo tempio dell'arte, e, dall'altro, sulla spiegazione della nascita del circuito di ville lombarde a cui Villoresi stesso e altri hanno dato vita per rendere ancora più visibile ed efficiente la trasformazione di queste dimore in strutture ricettive. Tale circuito è nato infatti proprio dal percorso intrapreso dalla famiglia Villoresi per i restauri di Villa Rescalli Villoresi a Busto Garolfo (provincia di Milano), dove, accanto alla preziosa collezione di dipinti seicenteschi della famiglia, è stato creato lo spazio per ospitare il lascito della produzione artistica dell'artista novecentesco Dario Mellone, la cui Fondazione omonima ha oggi sede nella Villa stessa, che è stata peraltro resa adatta ad ospitare eventi e manifestazioni di ampio respiro. A partire da Villa Rescalli Villoresi, un gruppo di proprietari di dimore in Lombardia, grazie soprattutto all'intuizione e alla dedizione di Valerio Villoresi, hanno appena (marzo 2013) dato vita a un vero e proprio circuito, individuando a tale scopo la forma giuridica dell' "Associazione di Promozione Sociale" come la più adatta. È stata così creata la Associazione "Ville, Dimore e Corti Lombarde", aperta ad ulteriori adesioni, per raggruppare ville che siano situate abbastanza vicine a Milano, alla sua Fiera e/o agli aeroporti milanesi, e che possano offrire spazi commerciali ed espositivi per eventi di grande risonanza mediatica (giornate della moda, giornate dell'arte, mostre-mercato). In tal modo, il circuito di ville così costituito può essere proposto a tour-operators di primo livello per la ricezione di gruppi di visitatori. Per aumentare la visibilità e l'interesse del circuito anche all'estero, i proprietari che hanno finora aderito hanno deciso di raccogliere in una pubblicazione di pregio la storia e le foto delle dimore del circuito, che sarà edita dalla Casa Editrice Congedo, nota per aver già "lanciato" il Salento a livello internazionale negli ultimi anni. La pubblicazione di libri e opere è peraltro uno degli scopi che l'Associazione si è prefissa nel proprio statuto; tra gli altri, rientrano anche l'organizzazione di attività culturali e formative (convegni, mostre, seminari) e di eventi enogastronomici per la promozione di prodotti locali, la gestione di forme di mobilità sostenibile e di attrezzature di percorsi ciclo-pedonali, l'organizzazione di attività di informazione e di guida per i sentieri di tipo naturalistico e di religiosità popolare e di eventi sportivi, la realizzazione di centri di documentazione e la vendita materiali sulla storia e il turismo culturale. L'Associazione "Ville, Dimore e Corti Lombarde" sembra davvero avere tutte le carte per candidarsi a essere tra i capofila dello sviluppo legato all'economia del turismo, in grado di unire e promuovere all'unisono le bellezze naturali e artistiche italiane.

Valerio Villoresi è Dottore Commercialista e, quale Revisore legale dei conti ed esperto di corporate governance, è componente di Collegi Sindacali e di Organismi di Vigilanza. Parallelamente alla professione di Dottore Commercialista sta inoltre seguendo un progetto di valorizzazione della propria residenza di famiglia a Busto Garolfo (MI) attraverso la costituzione di un Network di Residenze d'Epoca in Lombardia. In via complementare a tale progetto si occupa da oltre 10 anni di arte contemporanea quale socio fondatore e membro del consiglio direttivo della Fondazione Dario Mellone e quale componente del comitato scientifico di Artgallery.

Ha pubblicato i seguenti Libri:

- *Anti-trust: Il controllo del potere economico. Libreria Uffici Milano, 1992;*
- *Ricorsi Tributari. Casi svolti. Gruppo Sole 24 Ore, 2010;*
- *Un Giorno nel Tempo: Villa Rescalli Villoresi e Fondazione Mellone. Congedo Editore, 2013*

Gli aspetti fiscali della gestione imprenditoriale di una dimora storica

Silvia Alberici

Grazie all'esperienza dello Studio di Commercialisti nel quale lavora in tema di dimore storiche, Silvia Alberici ha potuto illustrare gli aspetti più tecnici della scelta di messa a rendita delle dimore. In particolare, ha spiegato come la fiscalità sia solo una delle questioni discriminanti nella scelta di trasformare tutta la dimora o una parte di essa in struttura ricettiva. In altre parole, non si può compiere tale scelta solo come un modo per pagare meno tasse possibili sull'immobile in questione. Tale approccio si rivela molto limitato e rischia di rendere vano il nostro tentativo e risibile la rendita. Ciò che più conta infatti affinché il percorso di messa a rendita di una dimora porti al successo consiste in realtà in una serie di fattori, in cui l'aspetto fiscale riveste una secondaria importanza e dipende a sua volta da scelte anteriori. In particolare, risulta cruciale la scelta di forma giuridica che si intende attribuire all'attività che si decide di intraprendere (società di persone o di capitali? Quale delle varie forme meglio si confà alle mie esigenze?) da cui dipendono poi le responsabilità giuridiche e patrimoniali poste in capo al soggetto che esercita l'attività. Questo, in realtà, sarebbe l'aspetto fondamentale da tenere più in considerazione, ancora prima della fiscalità. A sua volta, la valutazione della forma giuridica più appropriata dipende dalla scelta dell'attività che si intende intraprendere (occasionale o continuativa? Quanto desidero che tale attività mi impegni?) e dal conseguente investimento iniziale che si prevede allo scopo. Si è poi posto l'accento sull'esistenza di bandi e finanziamenti pubblici ed europei di cui si ignora l'esistenza in molti casi, ma che potrebbero invece essere adatti alle nostre esigenze di finanziamento. Infine, ci si è soffermati sul come farsi pubblicità, sul ruolo che ADSI potrebbe avere proprio nel far pubblicità a tali iniziative, e sul come creare un "indotto" locale, cioè uno sviluppo legato al turismo, grazie a convenzioni con teatri e centri sportivi e all'ideazione di proposte per arricchire e rendere ancora più originale l'offerta. Come si vede, gli scopi che l'Associazione di Promozione Sociale "Ville, Dimore e Corti Lombarde" illustrati da Villoresi sembrano riecheggiare nell'intervento di Alberici.

Silvia Alberici è Dottore Commercialista iscritta all'Ordine di Milano dal 2008, collabora con lo studio Rai e Partners di Milano, dove si occupa anche di consulenza specifica per i proprietari di Dimore Storiche, con attenzione particolare alle operazioni di messa a rendita delle Dimore stesse.

Le Residenze d'Epoca in Toscana: dalle parole ai fatti

Maria Teresa Agostini Venerosi della Seta

In qualità di esperta e forte dell'esperienza della dimora di famiglia, Maria Teresa Agostini Venerosi della Seta ha illustrato in questo secondo intervento il caso del circuito delle Residenze d'Epoca Toscane come un esempio di ricettività di successo, raggiunto grazie all'unione e al coordinamento dei proprietari tra di loro. Dopo aver dato la definizione tecnica di Residenza d'Epoca e ripercorso le fonti normative di riferimento in materia, si è proceduto con la spiegazione dei vantaggi offerti dall'introduzione della categoria giuridica di "Residenza d'Epoca", creata ad esempio dalla Regione Toscana nel 2000. In sintesi, i vantaggi consistono nella possibilità di realizzare una struttura turistico - ricettiva nella propria dimora con minori vincoli rispetto ad un albergo e dovendo soddisfare molti meno requisiti dal punto di vista delle norme sul personale, sulla sicurezza, sull'igiene. Questo si traduce naturalmente in un investimento iniziale meno impegnativo e nella possibilità di preservare la dimora intatta, non dovendo prevedere aggiustamenti architettonici che altrimenti la categoria dell'Albergo richiederebbe (pensiamo all'obbligo di rimozione di barriere architettoniche attraverso l'installazione di monta-scale o ascensori, o alle antiestetiche uscite di sicurezza con maniglioni antipanico, che le Residenze d'Epoca non sono tenute a inserire, al contrario degli Alberghi). L'intervento è poi proseguito con un dettagliato resoconto del caso toscano: quali sono i risultati economici del circuito delle Residenze d'Epoca in Toscana oggi e come si è arrivati negli anni a istituire la categoria di Residenza d'Epoca. Si segnala a tal proposito l'attivismo della Sezione Toscana di ADSI, il cui esempio può essere replicato nelle altre Regioni e a livello nazionale. Nonostante i successi delle Residenze d'Epoca, tuttavia, resta ancora molto da lavoro da fare: la categoria, infatti, soffre ancora di una non chiara identificabilità nel mercato turistico. Occorre quindi proseguire e amplificare l'attività di promozione per renderla ancora più visibile e riconoscibile. Sicuramente un compito per noi Giovani ADSI.

Maria Teresa Agostini Venerosi della Seta è socia giovane ADSI, sezione Toscana. Si è laureata nel 2011 in Tourism Management alla Napier University Business School di Edimburgo, con una tesi sul processo di conversione di edifici storici in strutture ricettive di successo. Ha lavorato come consulente presso l'Ecole Hôtelière de Lausanne, dove si è occupata dello sviluppo di corsi di formazione per manager di grandi catene alberghiere. Attualmente lavora come consulente nel settore turistico-alberghiero per PKF Consulting Milano, e dirige studi di mercato e di fattibilità per nuovi progetti in Italia. Si occupa inoltre della Residenza d'Epoca di famiglia in Toscana – Relais dell'Uszero a Villa di Corliano.

Villa Pisani Bonetti : arte contemporanea e ospitalità in una villa palladiana

Manuela Bedeschi

Villa Pisani Bonetti offre un esempio di struttura ricettiva a tutto tondo. I proprietari di questa villa palladiana hanno fatto di essa un vero e proprio museo di arte contemporanea, collocandovi la propria collezione e ospitandovi mostre di notevolissima qualità e valore artistico. Ma non solo. La gestione della Villa è infatti esemplare di una buona pratica da adottare per rendere ancora più efficace l'investimento della trasformazione di una dimora in una struttura ricettiva. Tale buona pratica è rappresentata dallo sguardo rivolto al futuro adottato dai proprietari, che sono stati in grado di immaginare vari significati di "ricettività". Come ci ha spiegato la proprietaria Manuela Bedeschi, la ristrutturazione della barchessa della villa è stata progettata affinché tale edificio possa essere di volta in volta riconfigurato al suo interno per diverse tipologie di ospitalità, pensando alla variazione delle esigenze che potrà registrarsi in tal senso in futuro. Così, gli spazi della barchessa potranno essere diversamente impiegati a seconda delle opportunità che il mercato offrirà e delle necessità che la gestione della villa presenterà. Va da sé che una ristrutturazione di questo genere di un edificio peraltro molto vasto come la barchessa comporta investimenti davvero ingenti; tuttavia, proprio l'adattabilità che presenterà l'edificio potrà renderlo ancora più redditizio per le generazioni future che si occuperanno della villa, nella continuità della proprietà. I proprietari pensano infatti ai loro nipoti, per i quali la barchessa sarà una "base" su cui rimodulare l'ospitalità e la capacità ricettiva: la lungimiranza ha qui portato a immaginare gli scenari diversi che potrebbero presentarsi più in là nel tempo, affinché la villa non sia per gli eredi un fardello da mantenere, ma un'attività fruttuosa e piacevole. Villa Pisani Bonetti, quindi, non significherà "solo" ricettività legata all'arte e promozione culturale. Proprio come nel caso di Villa Rescalli Villoresi, che ospita i lavori dell'artista Dario Mellone, assistiamo qui ancora una volta a un ottimo esempio del binomio cultura- economia.

Manuela Bedeschi si dedica ormai da più di dieci anni alla palladiana Villa Pisani Bonetti nel Basso Vicentino dove, artista in prima persona , mette a frutto la sua passione per l' arte contemporanea in questa magnifica cornice. La famiglia, infatti, da quando ne è diventata proprietaria organizza in questa sede storica mostre di arte contemporanea curate da importanti critici, tra cui Luca Massimo Barbero e Francesca Pola, e che hanno visto la partecipazione di artisti internazionali come, fra i tanti, F. Morellet, A. Charlton, I. Legnaghi, D. Tremlett. Si dedica inoltre a visite guidate della villa stessa e laboratori didattici per bambini.

Castello di Roncade: l'impresa di ieri oggi e domani

Claudio Ciani Bassetti

Anche la gestione del Castello di Roncade costituisce un esempio di lungimiranza, continuità, espansione, e, soprattutto, di sviluppo locale. Come il proprietario-gestore Claudio Ciani Bassetti ha spiegato, le attività contemplate sono varie, e tutte massimizzano le potenzialità ricettive del Castello. Situato in posizione strategica, vicino al mare e non lontano da Venezia, ben collegato, il Castello si presta a vari impieghi. In primo luogo, la ricettività "classica": in tal senso, gli appartamenti-B&B ricavati nelle torri del Castello sono senz'altro molto suggestivi. In secondo luogo, la ricettività legata ai prodotti vinicoli: il Castello ha una propria produzione di vino (Merlot, Cabernet, Pinot grigio, Prosecco) che deriva dal vigneto che il nonno – lungimirante – fece piantare negli anni '50. Oggi ben l'80% della produzione è destinato all'estero, e le visite guidate al Castello con degustazioni e vendita diretta costituiscono più del 25% del fatturato dell'azienda vinicola, con il numero dei visitatori-degustatori in costante crescita. In terzo luogo, la ricettività legata all'affitto i locali del Castello per feste e ricevimenti, e agli eventi organizzati all'interno del Castello e dei suoi giardini, come il mercatino "primavera in Castello", che ha registrato 3500 presenze paganti. Dunque, ancora un esempio di varietà d'uso degli spazi, per portare ai massimi l'efficacia e l'efficienza della ricettività, così da garantire la preservazione di una dimora così ampia, importante e impegnativa.

Claudio Ciani Bassetti è nato nel 1981. Ha studiato Economia e Commercio all'Università di Venezia, per poi completare un Master sul settore vitivinicolo al CUOA di Vicenza. Si occupa dell'azienda di famiglia del Castello di Roncade dal 2001, quando ha finito gli studi superiori. Segue principalmente la produzione agricola e la cantina, e ultimamente si dedica allo sviluppo di tutta la parte ricettiva e turistica e alla valorizzazione della dimora. Parte dell'anno la dedica alla promozione dei vini della cantina del Castello all'estero.