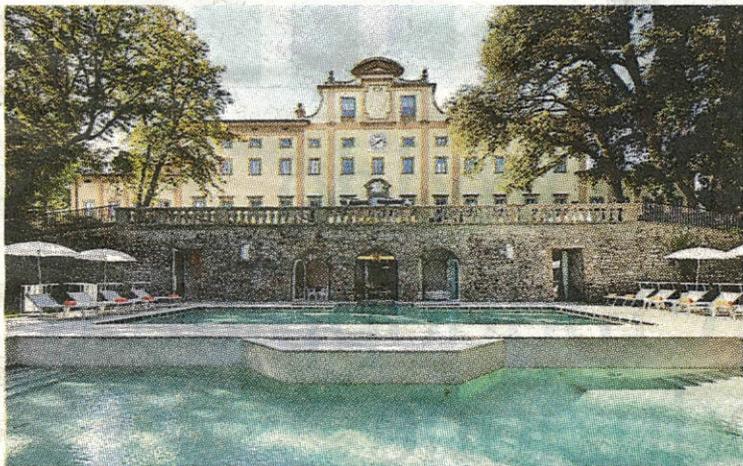


[IL MERCATO]

Alberghi e resort, Cdp e Unipol verso due grandi poli nazionali



ENTRAMBI I GRUPPI SONO ARRIVATI DI RECENTE ALL'INDUSTRIA DELL'OSPITALITÀ, MA CI STANNO PUNTANDO CON CRESCENTE CONVINZIONE E MASSICCI INVESTIMENTI

Eugenio Occorsio

Nelle foto a destra, **Carlo Cimbri**, ceo del gruppo Unipol (1); **Fabio Gallia**, amministratore delegato di Cdp (2); il banchiere d'investimenti **Francesco Caputo Nasseti** (3) che ha curato la vendita di molti alberghi di lusso; **Elisabetta Spitz** (4), amministratore delegato di Invimit. Nella foto in alto, il resort Villa le Maschere a Firenze del gruppo Una Hotel (Unipol)

L'ultimo in ordine di tempo è stato il Cala del Porto, lussuoso resort di Punta Ala venduto dalla Baglioni all'imprenditore ucraino Alexander Koziuc insieme ad un altro cinque stelle della stessa Baglioni a Paul de Vence, in Provenza. Prosegue insomma l'esodo degli alberghi più prestigiosi d'Italia verso la proprietà straniera. Troppo allettanti sono le proposte, basate evidentemente sulla solida certezza che un investimento nel turismo di qualità in un Paese come l'Italia abbia un futuro luminoso di redditività. Ma proprio su quest'ultimo assunto si basano quelli che sono rimasti i due maggiori protagonisti italiani dello scenario dei grandi alberghi, ben decisi a non cedere alle offerte straniere. Sono due gruppi antichi, uno pubblico e l'altro privato, la Cassa depositi e prestiti e l'Unipol, entrambi "nuovi" del settore ma entrambi fermamente convinti a investire con convinzione.

La Unipol, gloriosa holding assicurativo-finanziaria, si è trovata proiettata all'improvviso nel settore alberghiero in seguito all'acquisizione dal gruppo Ligresti nel 2014 della Fonsai, che si trovava "in pancia" la catena Atahotels. In precarie condizioni finanziarie come tutta l'eredità di Don Salvatore, la catena è stata rapidamente risanata dai tecnici di Unipol che l'hanno portata da 35 milioni di perdita a un bilancio positivo. Oggi possiede e gestisce quattro alberghi fra cui il 5 stelle Principi di Piemonte a Torino (gli altri a Milano, Bologna e Varese), altrettanti resort turistici (Capo Taormina e Naxos Beach in Sicilia, il Grand Hotel Campiglio in Trentino e un agriturismo di lusso in Toscana) e infine quattro residence, gli Aparthotel, in posizioni strategiche a Milano. Tanto si è entusiasmata alla gestione alberghiera, che la Unipol ha rilevato a fine 2016 per 260 milioni un'altra catena, la Una Hotel, anch'essa con un'azionariato periclitante e composito. A sua volta il gruppo ha 17 hotel "metropolitani", otto resort a destinazione *leisure* e *incentive* che includono strutture di prestigio come Villa le Maschere a Firenze ospitata in una villa del '500, e cinque Unaway, quelli che un tem-

po si chiamavano motel. Dalla somma totale, è nato un nuovo leader nazionale del settore con 42 strutture, 5.500 camere, un fatturato aggregato di 120 milioni di euro.

Altrettanto deciso il cammino nell'*hotellerie* di Cdp. Qui tutto cominciò nel novembre 2014 quando il Fondo strategico rilevò il 23% del gruppo londinese Rocco Forte per 60 milioni di *pound*, pari all'epoca a 76 milioni di euro. Ma il passo decisivo per una presenza strutturale nel settore è stata la creazione del Fondo investimenti per il turismo (Fit), promosso da Cdp Investimenti sgr a metà dello scorso anno. La dotazione iniziale di

100 milioni di euro è stata quasi tutta assorbita dall'acquisto, il mese scorso, di cinque resort turistici: due - Pisticci in Lucania e Sibari in Calabria - dalla Th Resorts del gruppo Hotelurist, e tre dalla Valtur (Ostuni, Marilleve e Pila). Nell'occasione la Cdp ha incrementato di 150 milioni la capacità d'intervento del Fit, con l'obiettivo di raccolta di un miliardo e quindi di un massiccio incremento della presenza nel turismo. Per ora Cdp ha promosso due progetti per la trasformazione in hotel dell'ex Ospedale a mare del Lido di Venezia e dell'ex colonia marina di Celle Ligure. Queste operazioni, nonché la riconversione in corso a Roma in albergo di lusso dell'ex Poligrafico di Stato (con il gruppo alberghiero Rosewood come partner), rispondono a un principio: «Noi vogliamo promuovere un'evoluzione del modello d'impresa del settore - spiega Fabio Gallia, ad di Cdp - ovvero la separazione della proprietà immobiliare dalla gestione. Così si liberano risorse e si creano dei veicoli capaci di attrarre ulteriori capitali sul mercato da impiegare in nuovi progetti». Nel caso dei cinque resort, infatti, Hotelurist e Valtur continuano a gestire le strutture. «È un modello perfettamente plausibile che va a vantaggio di entrambi i soggetti: il gruppo specializzato raffina la propria vocazione turistica, può crescere e svilupparsi migliorando la sua offerta, e la Cdp valorizza nel tempo la sua proprietà», commenta il banchiere d'investimenti Francesco Caputo Nasseti che con la sua Swiss Merchant ha coordinato le due operazioni Baglioni-Koziuc di cui si diceva all'inizio organizzando anche il finanziamento per 10 milioni da Unicredit. «In questo caso infatti la proprietà passa a Koziuc ma la gestione resta a Baglioni».



Tutto questo apre una finestra di opportunità anche per la Invimit, la società al 100% del Mef incaricata di vendere il patrimonio immobiliare pubblico. «Oggi abbiamo in portafoglio oltre 200 immobili, e per molti abbiamo delle manifestazioni d'interesse da parte di importanti gruppi alberghieri italiani e stranieri che vi vedono ottime opportunità d'investimento», spiega Elisabetta Spitz, che di Invimit è amministratore delegato. «Il mercato italiano è visto con sempre maggior interesse, non solo nelle grandi città: proprio ai fini alberghieri, riscontriamo possibilità di investimento in diverse località minori ricche d'arte e storia come quasi tutto il nostro Paese».