



PARTNERSHIP PUBBLICO
PRIVATO PER LO SVILUPPO
DELLA VENEZIA ORIENTALE

San Donà di Piave
Centro Culturale Leonardo da Vinci
giovedì 5 ottobre 2017

**Nuove forme per l'offerta turistica
La possibile realizzazione di un
Albergo Diffuso a Burano**

Intervento di
Roberto Turiddo Pugliese
Vice Presidente Consorzio Venezia Nativà
www.venezianativa.eu





La VENEZIA NATIVA

Un insieme di isole che risente di processi oramai irreversibili di:

- decremento ed invecchiamento di popolazione;
- di abbandono delle abitazioni;
- messa in crisi dei mestieri tradizionali.

Fenomeni che nel loro insieme portano inevitabilmente alla perdita del senso di appartenenza dei residenti ad una comunità che in passato si riconosceva in un sistema di valori fortemente identitari.

LA LAGUNA NORD E IL TURISMO

Per contro, *il turismo*, almeno nella sua attuale caratterizzazione, nonostante i grandi numeri che lo descrivono, *non sembra essere la soluzione al problema*.

Si tratta per lo più di un turismo determinato prevalentemente da pendolarismo giornaliero e stagionalità.

I visitatori arrivano in gran numero pressappoco alle 11.00 del mattino da ogni parte della terraferma, dal centro storico di Venezia, da Jesolo, dal Cavallino-Treporti, dal Sile o da qualsiasi altra località della Laguna e, dopo la toccata e fuga, dopo la visita veloce delle eccellenze turistiche offerte dai luoghi, verso le 17.00 se ne ritornano al loro albergo.

Un turismo povero -per lo più organizzato da tour operator che decidono tempi e percorsi dei visitatori per altro poco disponibili alla spesa importante- che assumendo sempre più il ruolo di volano dell'economia delle isole (sola alternativa alla crisi dei settori tradizionali sopra richiamata) arriva a condizionare l'organizzazione del quotidiano dei residenti.

Sono pochissimi i turisti che pernottano nelle Isole dato il ridicolo numero dei posti letto disponibili (circa 20 camere nel complesso delle tre isole).

LE ISOLE DELLA LAGUNA NORD

LE CONSEGUENZE DELLA SITUAZIONE SOCIO ECONOMICA

Uno stato di fatto che ha portato molti isolani a spostare la propria residenza verso Treporti, Cavallino, Jesolo pur continuando a mantenere la loro occupazione in Burano, in Mazzorbo o in Torcello.

Il Litorale, al pari della terraferma veneziana (altro polo di attrazione per quanti rinunciano all'abitare in Laguna) garantisce, a prezzi favorevoli e competitivi, modelli abitativi adeguati alle attuali necessità delle famiglie e quella dotazione e qualità dei servizi urbani e di scala metropolitana vista oramai come condizione indispensabile per disporre di un certo livello di qualità della vita.

Emigrazioni verso	2008	2009	2010	2011	2012
Cavallino Treporti ²⁰		22	27	25	42
Jesolo	2	0	2	1	4
Altri Comuni Pr. VE	7	2	3	4	3
Totale Pr. VE	31	29	30	47	27
In Veneto (fuori Pr. VE)	0	3	0	6	0
In Italia (fuori Veneto)	3	5	4	2	4
Totali in Italia	34	37	34	55	31
ESTERO	1	1	2	5	4

Fonte: Comune di Venezia – Anagrafe della popolazione residente (sett. 2013).



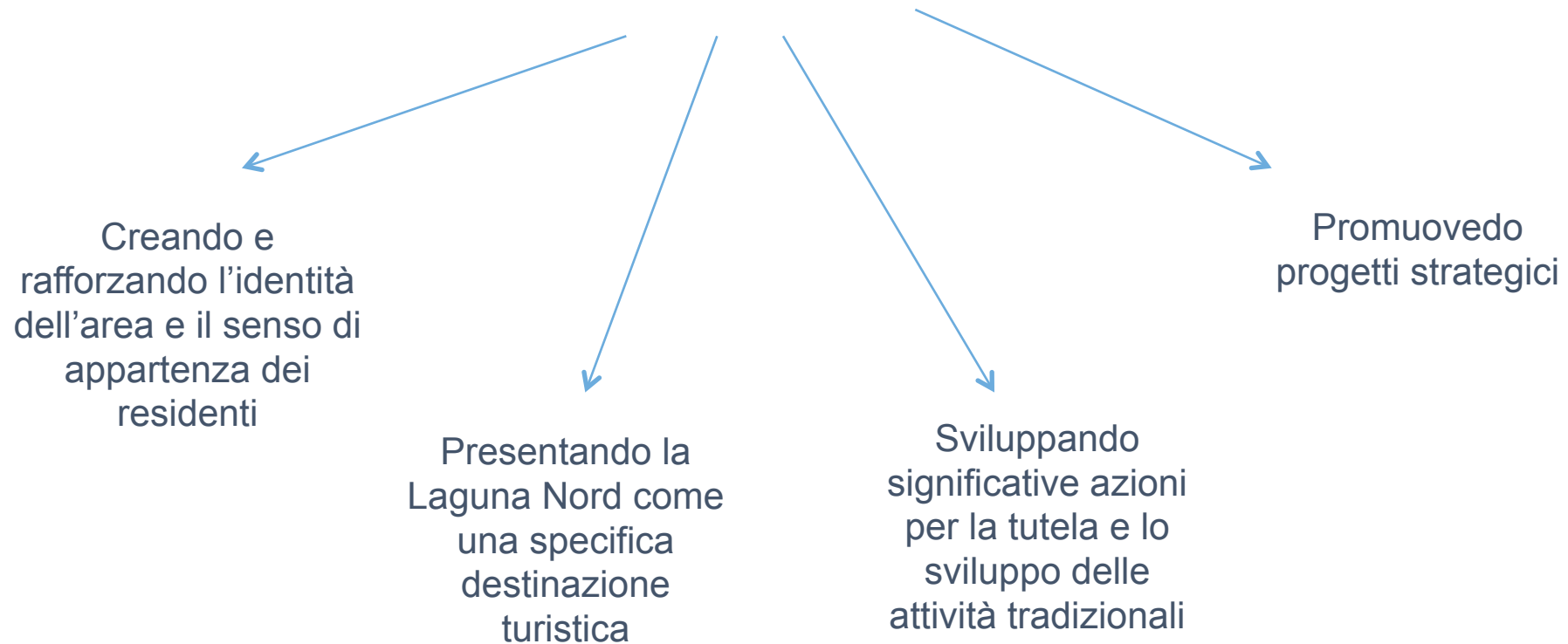
Per reagire al dato di fatto, ancora nel 2012, un gruppo di rappresentanti delle attività economiche attivi nelle Isole si sono fatti promotori della istituzione del Consorzio Venezia Nativa (nome assegnato in omaggio alla storia e alla grande capacità evocativa di questi luoghi) al quale affidare il compito di rappresentare gli interessi delle Comunità nei confronti di quanti, per competenze in materia, sono in grado di favorire o condizionarne le attività e di promuovere questa parte della Laguna per le sue specificità e potenzialità produttive, turistiche, residenziali, ambientali.

2012

Istituzione del Consorzio Venezia Nativa

PROMOZIONE

di questa parte della Laguna di Venezia



AZIONI PER CONTRASTARE LE TENDENZE IN ATTO

Favorire la residenzialità

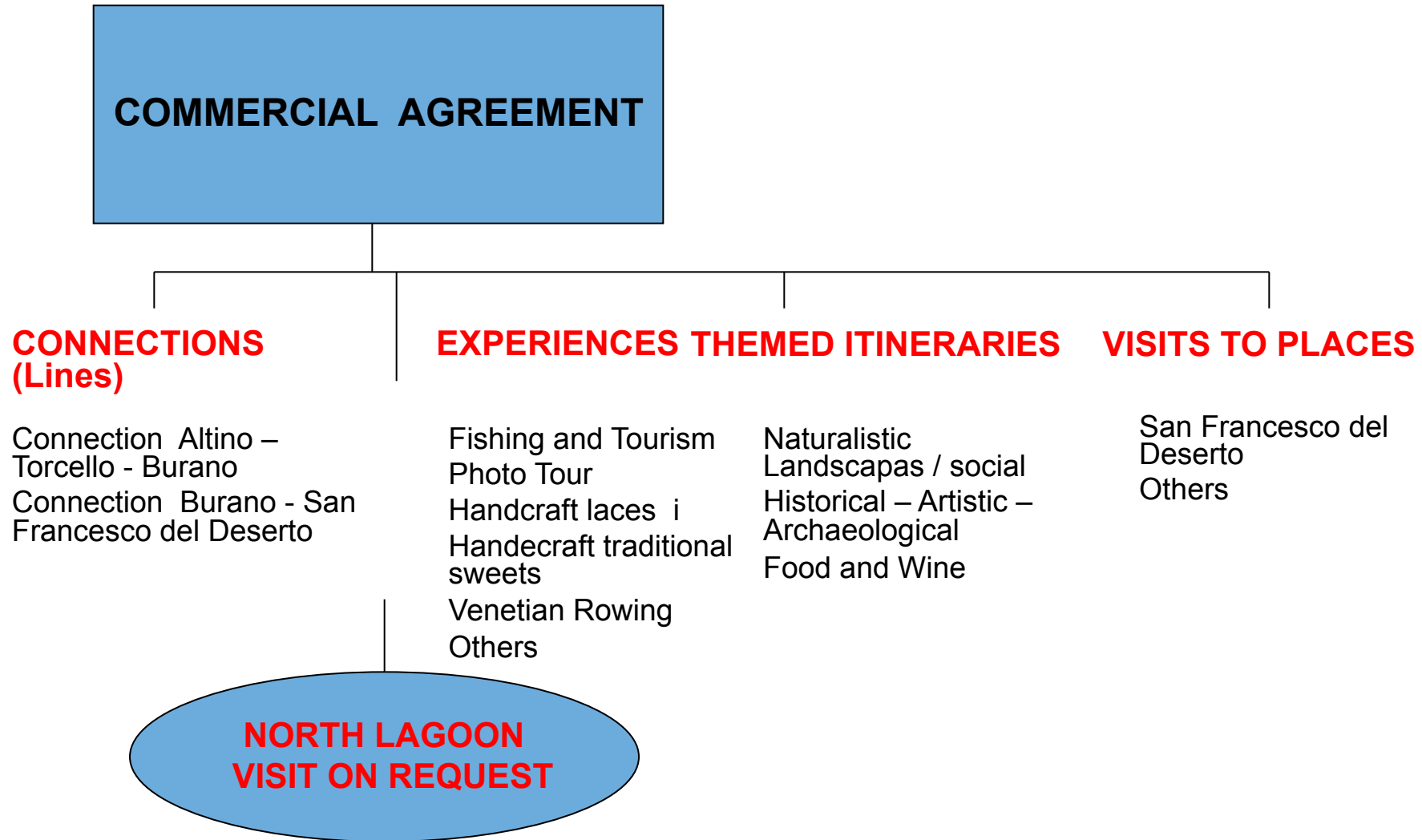
- meno burocrazia
- incremento della qualità della vita
- incentivi
- migliorare l'accessibilità:
 - collegamenti più frequenti
 - nuovo collegamento con la Terraferma Mestrina

Sviluppare il Turismo

Le Isole come destinazione turistica autonoma, anche se complementare a Venezia:

- qualità dei servizi turistici; sviluppo nuovi segmenti dell'offerta turistica (SOSTENIBILITA')
- incremento della capacità ricettiva

CONSORZIO VENEZIA NATIVA by WWW.VENEZIANATIVA.EU
THE COMMERCIAL PROPOSAL



CONSORZIO VENEZIA NATIVA - LA PROPOSTA COMMERCIALE: **LIMITI E VANTAGGI DELL'INTERVENTO**

I limiti d'azione del Consorzio:

- assenza di personale preposto alla gestione dell'attività;
- scarsità di risorse per promozione nuovi servizi;

I vantaggi d'azione del Consorzio:

- un sito www.venezianativa.it per le prenotazioni on line
- capacità di presentarsi come operatore unico di processi e prodotti turistici
- capacità di sviluppare strategie di marketing territoriale e marketing di prodotto
- capacità di promozione di nuove iniziative
- capacità di accompagnare i processi autorizzativi
- capacità di definire strategie di sistema

Esperienze assimilabili alla proposta commerciale:

- Partecipazione del Consorzio alle iniziative ISOLE IN RETE
- Organizzazione manifestazioni OPEN VENEZIA NATIVA – Festività natalizie
- Sviluppo processi autorizzativi per Laguna Fla Group
- Altro

CONSORZIO VENEZIA NATIVA - LA PROPOSTA COMMERCIALE: WHY THE AGREEMENT L'ACCORDO TRA CONSORZIO E PROUTTORE SERVIZI



L'OFFERTA DEL CONSORZIO:

il sito www.venezianativa.eu

per le prenotazioni on line

capacità di presentarsi come operatore unico di
processi e prodotti turistici
capacità di sviluppare strategie di marketing
territoriale e marketing di prodotto
capacità di promozione di nuove iniziative
capacità di accompagnare i processi autorizzativi
capacità di definire strategie di sistema

CONTROPARTE DELLA SOCIETÀ
NON ESCLUSIVITÀ
DIRITTI DI PREVENDITA

COSA È UN ALBERGO DIFFUSO

Questa forma ricettiva, rispettosa dell'ambiente e "sostenibile", permette di offrire un servizio alberghiero completo, unendo potenzialità già presenti nel territorio, senza dover ricorrere alla creazione di una struttura apposita che le raccolga in un unico edificio.

La formula incontra favore soprattutto nei piccoli centri, in virtù del fatto che contribuisce a coniugare il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente con lo sfruttamento turistico degli stessi luoghi, con particolare riferimento ai centri storici.

È un albergo orizzontale che si caratterizza per una serie di requisiti messi a punto dopo una lunga serie di esperienze sul campo avviate a partire dai primi anni 80 in Friuli e Sardegna:

- gestione unitaria
- servizi alberghieri
- unità abitative dislocate in più edifici posti ad una distanza ragionevole uno dall'altro
- riconoscibilità
- presenza di una Comunità viva.
- possibilità di entrare in contatto diretto con la storia, l'arte, la cultura di un luogo.

Molte le leggi regionali che regolano la materia.

Il Veneto è arrivato con un certo ritardo.

LA PRIMA LEGGE ORGANICA È LA LR11/2013 – *Sviluppo e sostenibilità del Turismo Veneto*

Art. 25 (estratto), comma 4

*Sono alberghi diffusi gli alberghi dotati di un edificio principale, e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza non superiore a quattrocento metri ..., con capacità ricettiva totale o prevalente nelle dipendenze e con eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero e **ubicati**:*

- *nelle aree di montagna*
- *nei centri storici, ... , nei comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti;*
- ***nelle isole non collegate da ponti alla terraferma, con popolazione non superiore a cinquemila abitanti.***

Art. 25 (estratto), comma 5

La Giunta regionale, su motivata richiesta del Comune e al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento, può consentire l'albergo diffuso in borghi o centri storici siti in Comuni con popolazione superiore ai cinquemila residenti in deroga al limite di cui alla lett. b.

La DGRV n. 1521/2014, attuativa del dettato regionale, **ha definito le caratteristiche** che, nel Veneto, devono segnare gli ALBERGHI DIFFUSI **e le condizioni da rispettare:**

- riprende la definizione della nuova tipologia di struttura ricettiva (albergo orizzontale – progetto di ospitalità integrata);
- definisce i requisiti per la classificazione della qualità;
- attribuisce all'Ente Provincia (Città Metropolitana) la competenza della classificazione (in realtà servendosi degli Uffici comunali – SUAP);
- delinea la procedura da seguire per ottenere il riconoscimento e la classificazione della struttura.

Allo stesso tempo, però, il provvedimento attuativo detta alcune condizioni nel merito che per conseguire il risultato rendono necessario l'intervento dell'Amministrazione comunale.

Tra queste, assumono rilevanza quelle con finalità di controllo e di limitazione, quali:

- *le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate **solo in edifici già esistenti** alla data di entrata in vigore della presente legge.*
- *..... , l'apertura di nuove strutture ricettive è consentita **SOLO** in immobili o parti di essi aventi urbanisticamente la destinazione d'uso turistico – ricettiva*

La necessità/la possibilità di aumentare la capacità ricettiva

La LR rende fattibile la realizzabilità dell'ALBERGO DIFFUSO anche nelle Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello riconoscendo a questa tipologia alberghiera la capacità di dare risposta ai fenomeni generati dalla crisi locale delle attività economiche tradizionali alla quale si contrappone, malamente, unicamente la intensità di un turismo fortemente caratterizzato.

La realizzazione di un AD a Burano va interpretata come una delle azioni di un progetto strategico che punta all'affermazione di questi luoghi come destinazione turistica autonoma seppur complementare a Venezia.

Una strategia di sviluppo che, vista favorevolmente anche dalle Amministrazioni pubbliche di riferimento, trova i suoi principali riferimenti in alcuni dei più importanti operatori economici locali.

L'AD a Burano più che una scelta è una condizione.

... MA È POSSIBILE REALIZZARE UN ALBERGO DIFFUSO NELLE ISOLE DELLA LAGUNA NORD ??

L'AD a Burano più che una scelta è una condizione che trova le sue limitazioni nella necessità di controllo quali:

- *le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate **solo in edifici già esistenti** alla data di entrata in vigore della presente legge.*
- *..... , l'apertura di nuove strutture ricettive è consentita **SOLO** in immobili o parti di essi aventi destinazione d'uso turistico – ricettiva conformemente a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale (Art. 31, comma 4, della LR 11/2013) e art. 5 dell'Allegato A che precisa: **L'Albergo diffuso deve avere una destinazione d'uso edilizia turistico – ricettiva, sia nell'edificio principale, sia in tutte le dipendenze.***

... MA È POSSIBILE REALIZZARE UN ALBERGO DIFFUSO NELLE ISOLE DELLA LAGUNA NORD ??

Allo stato attuale, con la vigente VPRG per le Isole di Burano, Mazzorbo
fortemente condizionante perché riferisce la propria azione di gestione del territorio e di regolamentazione dei possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente alle caratteristiche tipologiche dei manufatti

l'indicazione della norma regionale diventa di fatto inapplicabile.

Il gioco incrociato delle dimensioni medie degli immobili presenti nelle Isole (tipologicamente troppo piccoli per consentire la loro utilizzazione come struttura alberghiera) e il quasi generale divieto di realizzare nuovi volumi dettato dalle norme urbanistiche hanno impedito di fatto la realizzazione di qualsiasi struttura ricettiva con l'effetto conseguente che, ad oggi, i posti letto disponibili per un turismo residenziale e non solo pendolare, si contano sulle due mani.

LA PROMOZIONE E LA REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO DIFFUSO

La realizzazione di un ALBERGO DIFFUSO può essere promosso e realizzato da:

IMPRENDITORI PRIVATI

Normale iniziativa imprenditoriale che trova nell'AD la migliore definizione di un investimento turistico

ISTITUZIONI PUBBLICHE (Enti Locali)

Intervento strategico, promosso per contrastare fenomeni di decremento demografico e di abbandono del patrimonio residenziale esistente

da ASSOCIAZIONI PRIVATE (anche con finalità pubbliche)

Intervento strategico promosso con finalità imprenditoriali anche per rispondere a bisogni di natura sociale

LA NUOVA RICETTIVITA' – CASA BURANO



CASA BURANO RESIDENZA 17 LE ERBE

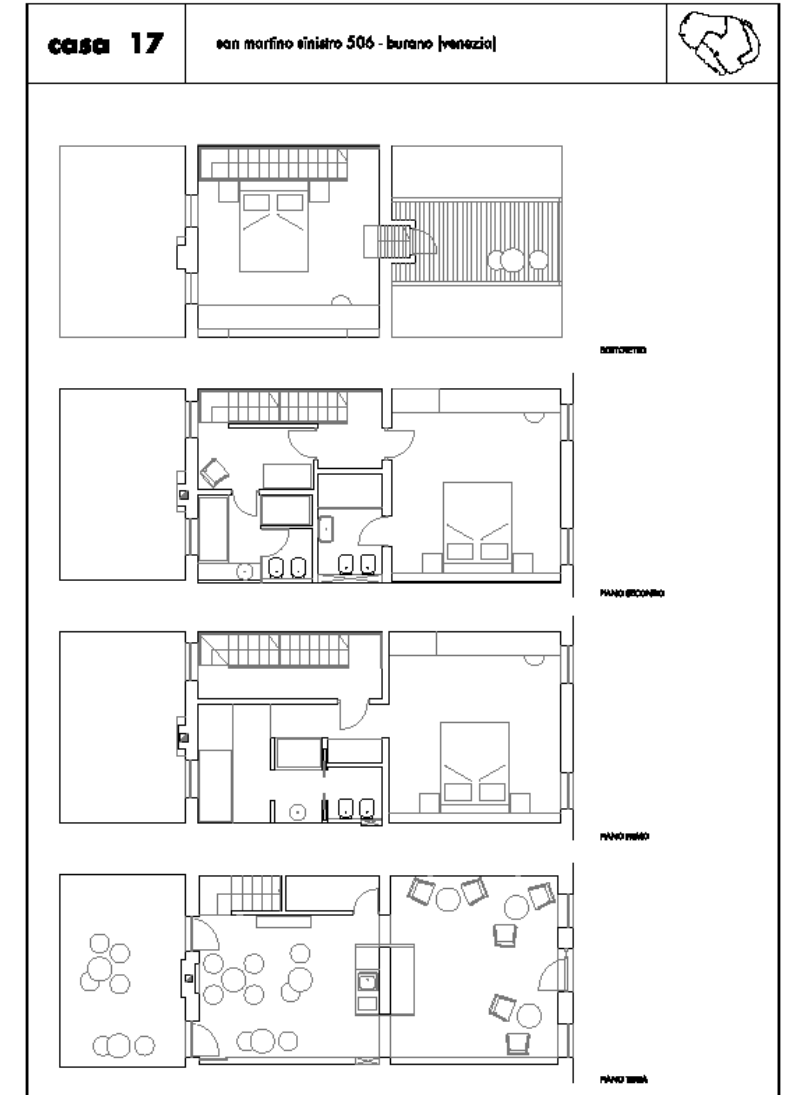
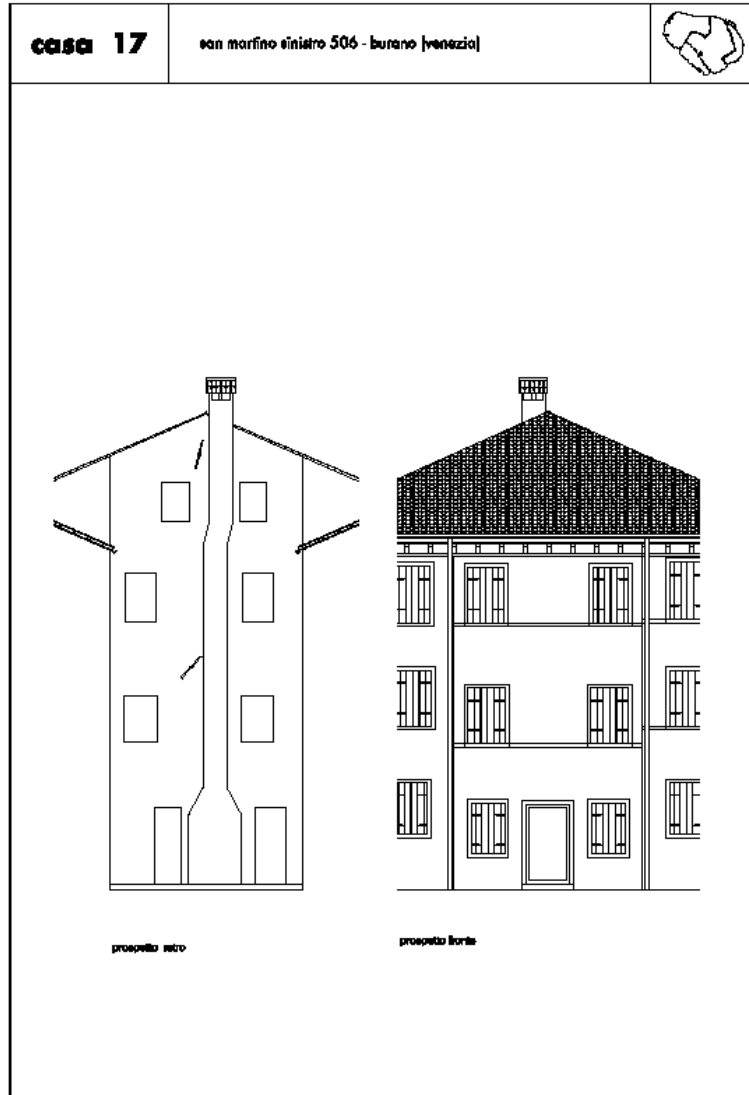
N. 1 PT e Piani 1, 2 e 3

N. 1 Vano SOGGIORNO
– CUCINA

n. 1 SOGGIORNO

N. 3 CAMERE

N. 3 BAGNI



CASA BURANO RESIDENZA 32 LA MERLETTAIA

N. 1 PT e Piani 1, 2 e 3

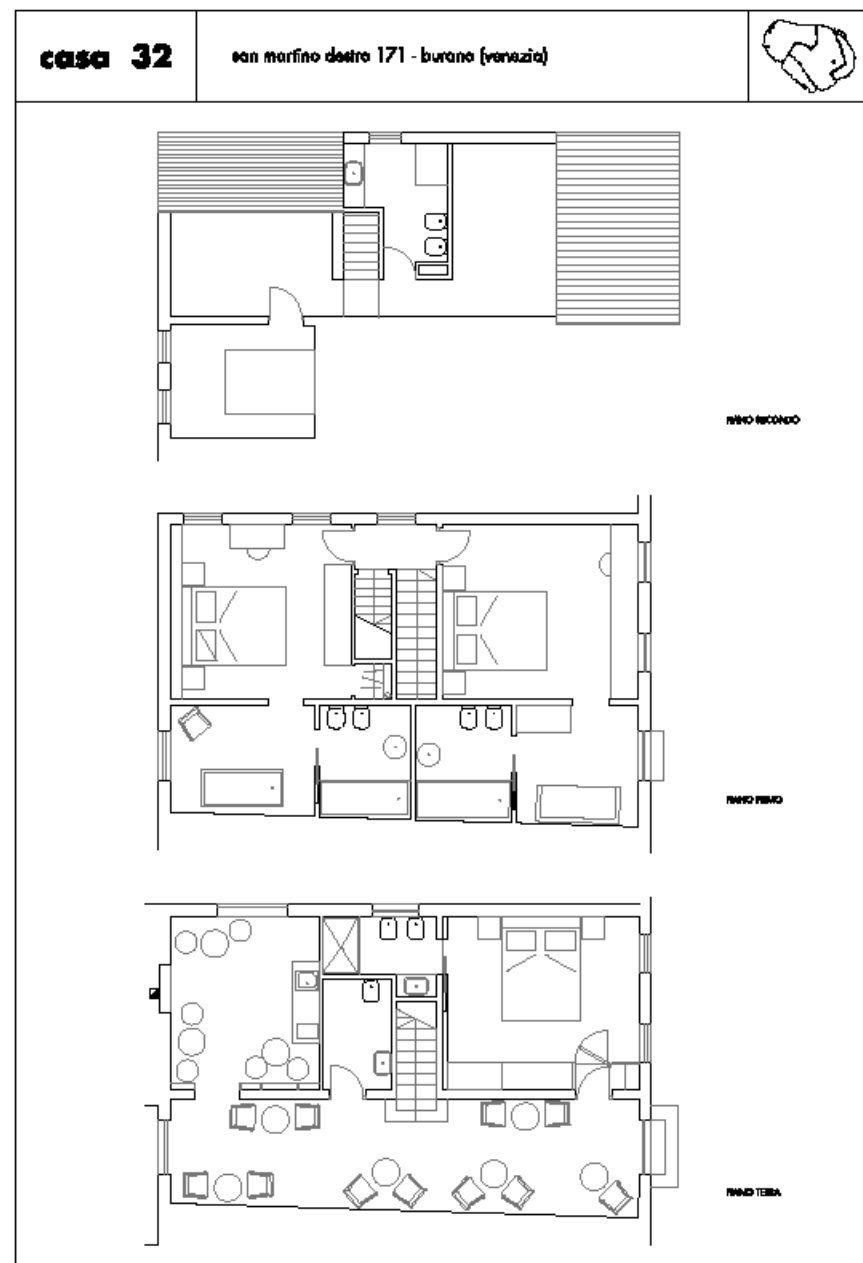
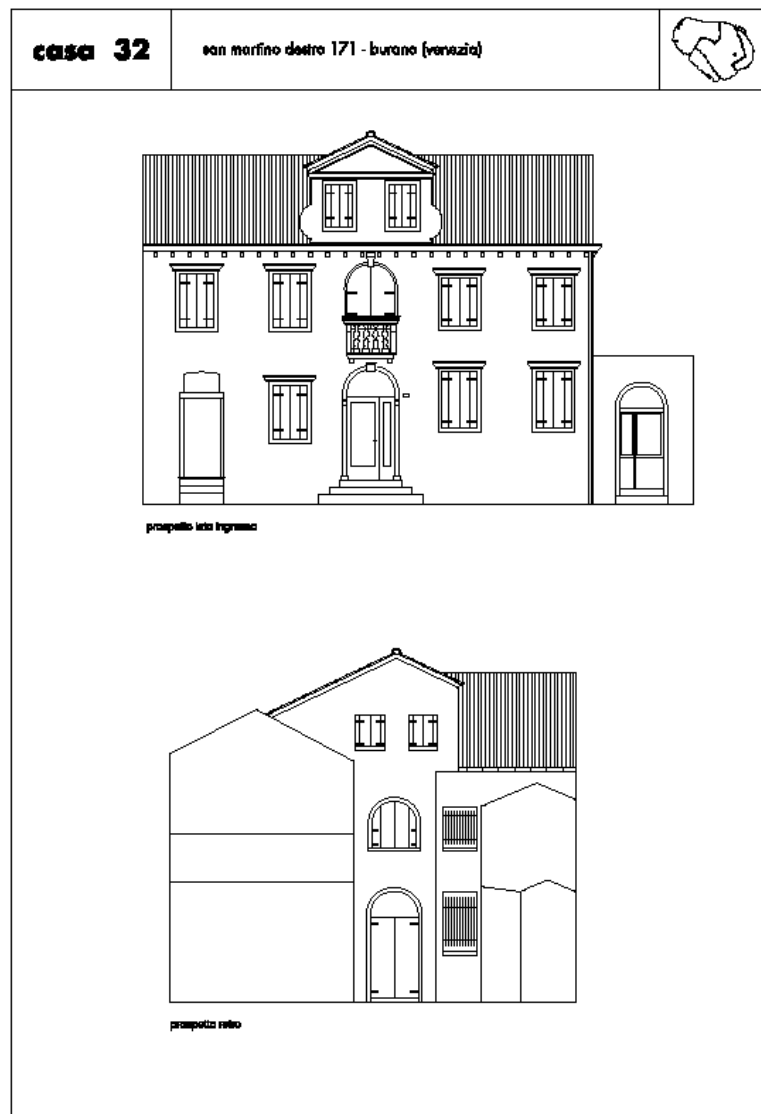
N. 1 Vano SOGGIORNO

N. 1 CUCINA

N. 3 CAMERE

N. 3 BAGNI

N. 1 BAGNO SERVIZIO



CASA BURANO RESIDENZA 42 LA VOGA

N. 1 PT e Piani 1 e 2

N. 1 Vano SOGGIORNO
– CUCINA

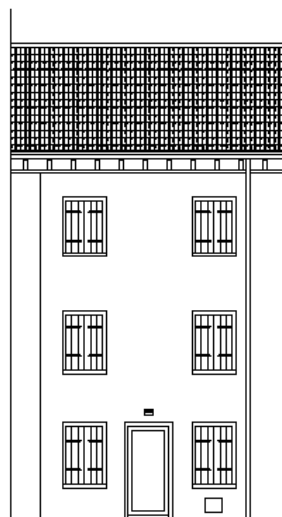
n. 1 SOGGIORNO

N. 3 CAMERE

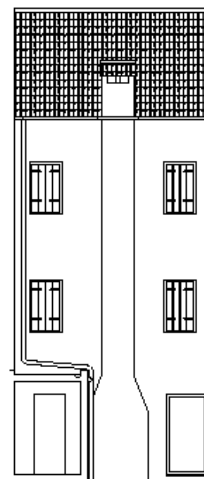
N. 3 BAGNI

casa 42

giudecca 139 - burano [venezia]



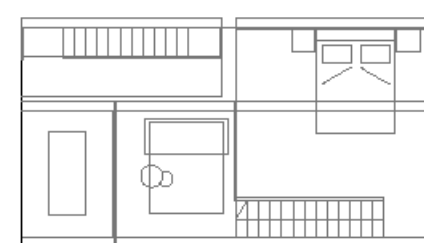
prospetto lato ingresso



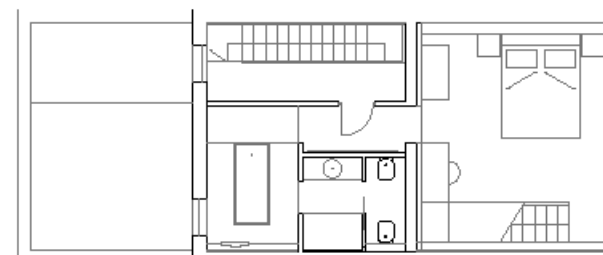
prospetto retro

casa 42

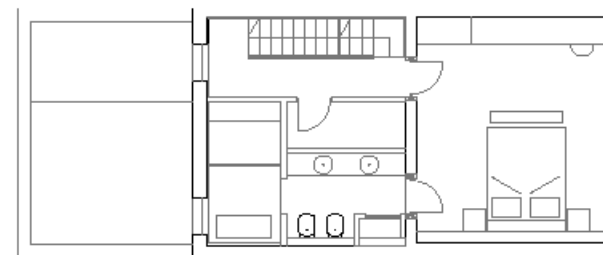
giudecca 139 - burano [venezia]



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

CASA BURANO

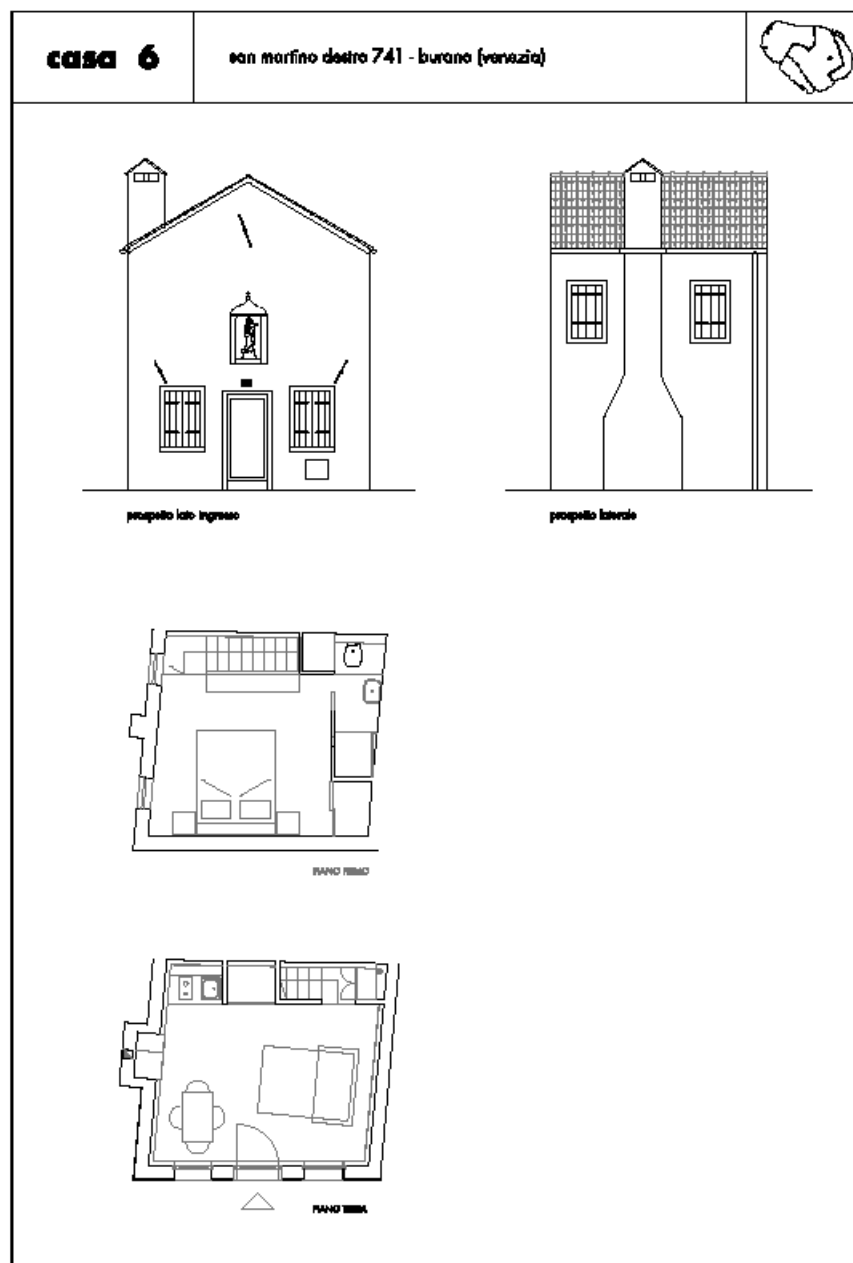
RESIDENZA 6 LA MADONNINA

N. 1 PT e Piani 1

N. 1 Vano SOGGIORNO
– CUCINA

N. 1 CAMERA

N. 2 BAGNI



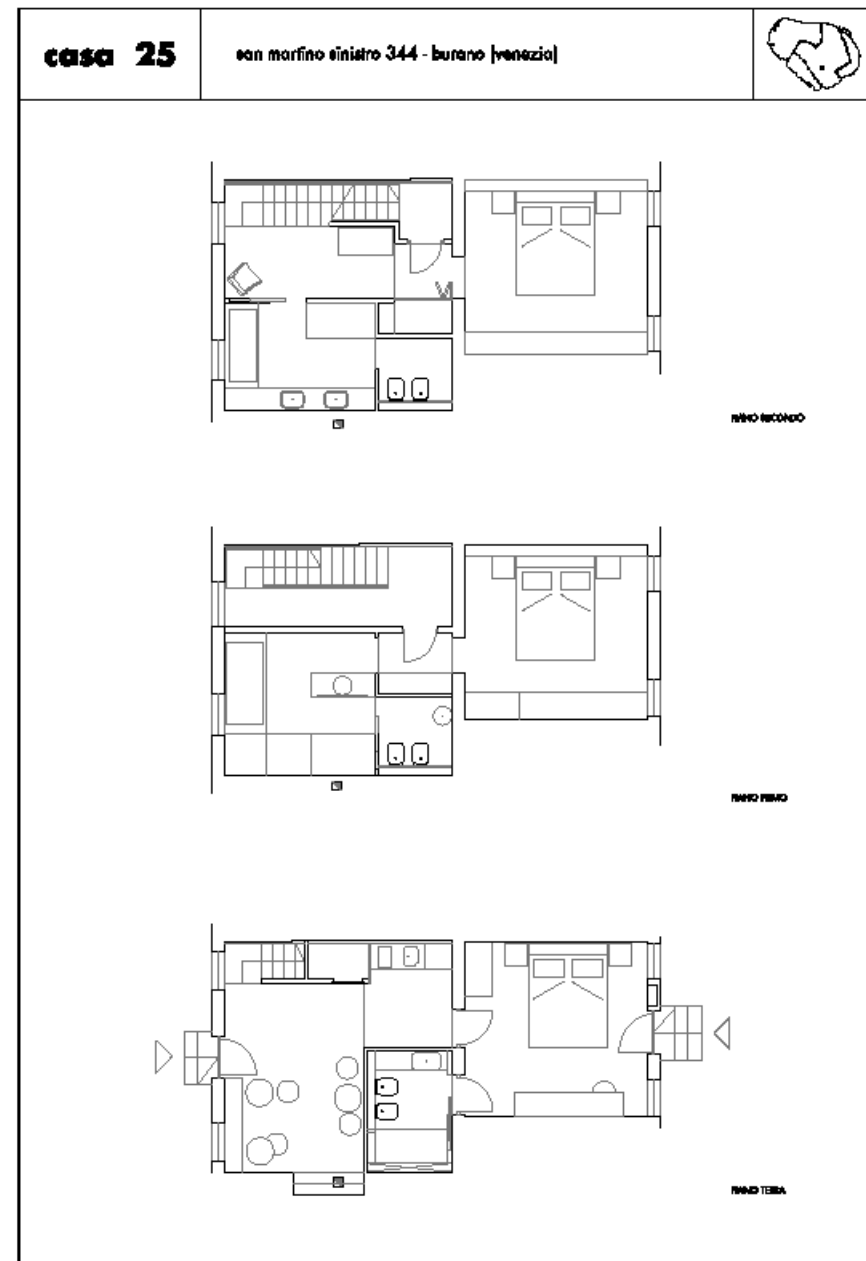
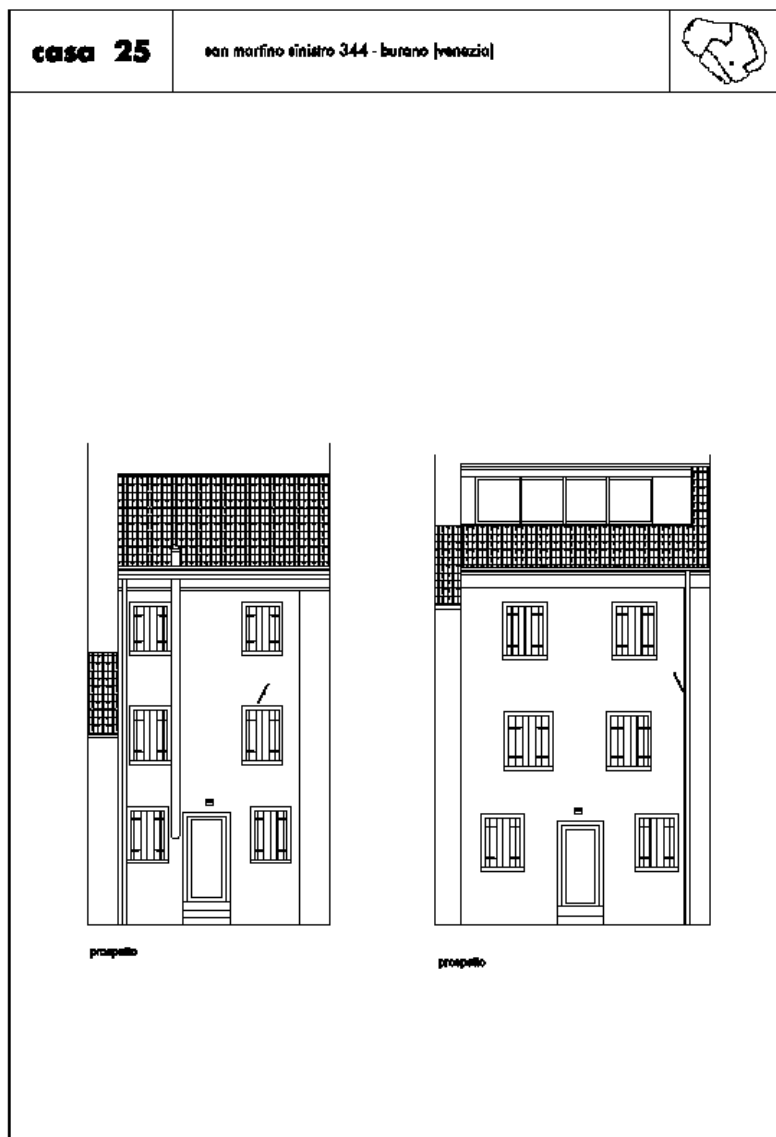
CASA BURANO RESIDENZA 25 IL PESCATORE

N. 1 PT e Piani 1 e 2

N. 1 Vano SOGGIORNO
– CUCINA

N. 3 CAMERE

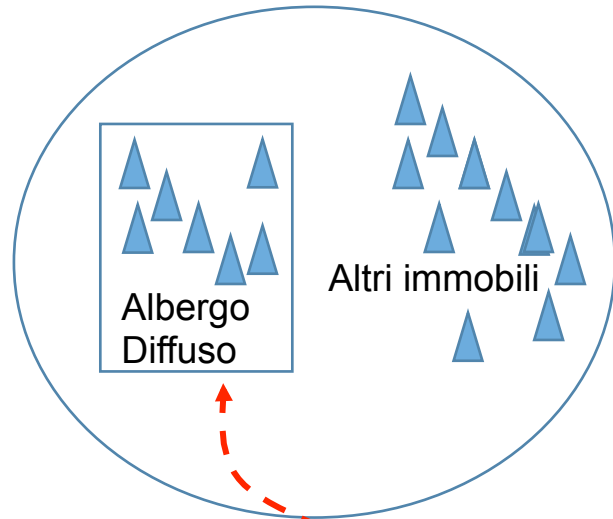
N. 3 BAGNI



Santo Stefano di Sessanio

Modello Gestione ALBERGO DIFFUSO

Patrimonio Abitativo del Borgo



AFFIDAMENTO
GESTIONE
ALBERGHIERA
tramite
Accordo / Contratto

ACQUISIZIONE

- Diretta
- per Conto Terzi
- da Terzi per affidamento

RESTAURO CONSERVATIVO

*con incremento
valore
immobiliare*

VENDITA A TERZI

per REDDITO

per USO PROPRIO

Santo Stefano di Sessanio

Modello Gestione ALBERGO DIFFUSO

Competenze Azienda madre

- Manutenzione e Promozione proprietà
- Autorizzazioni e permessi
- Classificazione
- Registrazione prenotazioni
- Accoglienza ospiti
- Gestione alberghiera
- Assicurazioni
- Pagamento tasse locali
- Utenze

