## il Quotidiano Immobiliare

## Costruire l'innovazione

L'industria 4.0 sottintende un paradigma che è prima politico e poi economico. Nasce dal cambiamento in atto nella nostra società che sta rivoluzionando ogni settore e ogni ambito, finendo per incidere profondamente sulla società. Dopo le varie fasi che hanno caratterizzato l'evoluzione dell'uomo, oggi, per la prima volta nella sua storia, l'uomo non è più l'unico detentore dell'informazione, del sapere, della conoscenza ma è stato scavalcato dalla tecnologia informatica. Ciò che l'uomo sa è infinitamente inferiore a quanto è contenuto nel singolo chip di una memoria elettronica e il gap diventerà sempre più grande. Con i Big Data è assai probabile che le macchine potranno sapere prima ciò che accadrà e prevedere misure adeguate di prevenzione o ripristino o distruzione prima che il fatto accada.

L'intelligenza umana sarà usata per creare e ideare soluzioni che le macchine poi realizzeranno e gestiranno. Sia pure con ritardo, anche l'industria immobiliare arriverà a toccare questi orizzonti e ad essere finalmente digitalizzata. Per arrivare a questo traguardo occorrerà che le competenze tra i singoli soggetti che intervengono sulla casa si integrino, imparando a dialogare e a costruire insieme l'edifico e tutte le parti di esso.

Quello sarà il mondo del costruito.

Guglielmo Pelliccioli



## CHE IN ITALIA FA FATICA A SFONDARE

ALESSANDRO MATTEINI, PARTNER BAKER MCKENZIE MILANO

ell'ultimo decennio l'industria turistica italiana ha confermato un ruolo propulsivo nella crescita economica del Paese, nonostante i cali dovuti alla crisi generale. In tale scenario di maturata consapevolezza, allo sforzo legislativo registratosi dal 2001 - quando a seguito della riforma del Titolo V della Costituzione il turismo è divenuto materia di competenza "esclusiva" delle Regioni ordinarie – si è affiancato un pragmatico impegno territoriale teso a rispondere allo sviluppo di una domanda ricettiva progressivamente segmentatasi verso nuove località e nuovi servizi, favorendo il graduale diffondersi di un trend innovativo orientato verso la scelta di strutture ricettive "extra-alberghiere".

Rispetto ad altri Paesi europei, l'offerta di ricettività alternativa italiana ha recuperato il divario indotto dalla nuova domanda di settore più faticosamente. Un esempio è rappresentato dal settore turistico giovanile dove i giovani, anche a fronte di nuovi stimoli socio-culturali, stanno vivendo un'evoluzione qualitativa che riguarda sia la ricezione che i servizi annessi (ristorazione in primis).

Storicamente la domanda turistica giovanile ha trovato una risposta ricettiva prevalentemente in strutture "extra-alberghiere" e, più in particolare, negli ostelli della gioventù. All'interno di una cornice normativa nazionale oggetto di progressivo "riordino", i legislatori regionali sono intervenuti in maniera





Nell'obiettivo di favorire lo sviluppo di un turismo maggiormente accessibile a un target di utenti anche non più esclusivamente "giovane", si sta assistendo grazie a progetti di riqualificazione e recupero di immobili di pregio – allo sviluppo di ostelli che propongono un'offerta ricettiva low cost

pressoché omogena stabilendo, tra l'altro, i requisiti per l'avvio dell'attività. le dotazioni e i requisiti minimi degli ostelli. Più in generale, gli ostelli della gioventù sono strutture gestite, in forma diretta o indiretta, da enti o associazioni riconosciute senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive sebbene sia ammessa anche la gestione privata (sempre più diffusa), spesso previo perfezionamento di apposite convenzioni con il Comune, regolanti tariffe e condizioni di esercizio dell'attività. In un'ottica di semplificazione procedimentale, l'apertura e la gestione degli ostelli è attualmente subordinata alla presentazione al Comune competente della segnalazione certificata di inizio attività, comprovante, anche mediante autocertificazione, il possesso di taluni requisiti che consentono l'avvio dell'attività (es. qualificazione della struttura; periodo di apertura; numero massimo dei posti letto; durata minima/massima della permanenza degli ospiti; eventuale somministrazione di alimenti e bevande; rispetto delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, urbanistiche, edilizie, ambientali).

In base alle singole normative regionali e/o singoli regolamenti attuativi, gli ostelli devono possedere i requisiti previsti dai regolamenti igienico-edilizi comunali e rispettare taluni requisiti concernenti, tra l'altro, la superficie minima delle stanze, un minimo numero di servizi igienici a seconda dei posti letto, locali di soggiorno distinti dalla sala da pranzo.

Ecco, dunque, che nell'obiettivo di favorire lo sviluppo di un turismo maggiormente accessibile a un target di utenti anche non più esclusivamente "giovane", si sta assistendo – grazie a progetti di riqualificazione e recupero di immobili di pregio – allo sviluppo di ostelli che propongono un'offerta ricettiva low cost mediante strutture dal design innovativo ed ecosostenibile, con caratteristiche spesso simili a quelle delle strutture alberghiere.

Tuttavia questo modello certamente "virtuoso" di business è ancora quasi esclusivamente preferito dagli operatori nazionali o locali, che hanno innalzato i requisiti qualitativi degli ostelli territoriali così da renderli allineati rispetto a quelli europei (soprattutto del Nord Europa). Mentre ancora debole – fatta eccezione per talune ipotesi – è il ruolo degli investitori internazionali di settore, la cui ricerca d'investimento in Italia continua a essere maggiormente focalizzata su trophy asset a Milano e Roma dalla reddittività garantita.