



Nuovi criteri di valutazione alberghiera: il mio intervento all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma



Roberto Necci

email: r.necci@robertonecci.it

Presidente del Centro Studi Federalberghi Roma | Imprenditore, Investitore & Advisor | 27k follower |
Qui opinioni personali - pensatore libero

1 ottobre 2025

Il 30 settembre ho avuto l'onore di intervenire presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma, in un incontro che ha visto la partecipazione di oltre 150 professionisti. Il tema del mio contributo ha riguardato le valutazioni alberghiere e i nuovi criteri per la determinazione del valore di un'azienda del settore hospitality.

L'azienda alberghiera: un asset complesso

L'impresa alberghiera rappresenta un caso unico nel panorama immobiliare e imprenditoriale: da un lato l'elemento immobiliare, ossia l'edificio e le sue caratteristiche

costruttive, localizzative e funzionali; dall'altro la componente gestionale, che se ben organizzata ed efficiente è in grado di valorizzare l'immobile, generando redditività e quindi creando valore. Una perizia valutativa in ambito alberghiero, pertanto, non può prescindere dall'analisi della gestione, poiché è proprio la capacità di quest'ultima di produrre risultati economici a determinare la reale attrattività per l'investitore.

Il ruolo della componente immobiliare

L'immobile alberghiero non è un semplice contenitore: esso stesso deve essere ottimizzato e organizzato affinché ogni spazio sia posto a reddito. Nel contesto italiano, caratterizzato da un tessuto di strutture spesso frammentato e datato, diventa cruciale ripensare gli spazi per generare nuove opportunità di ricavo. Particolare attenzione deve essere dedicata alla ristorazione, ormai considerata un centro di profitto autonomo e non più soltanto un servizio ancillare all'attività ricettiva. Gli standard costruttivi e rigenerativi degli hotel dovranno necessariamente tener conto di questa evoluzione.

Le criticità normative e urbanistiche

Un aspetto affrontato con i presenti è stato il tema delle riqualificazioni ostacolate dai vincoli urbanistici e di destinazione d'uso. Molti immobili, situati in destinazioni ormai marginali o di dimensioni non più competitive con gli standard moderni, risultano vincolati a uso alberghiero pur non avendo più possibilità di competere sul mercato.

Il rischio evidente è la creazione di ghost city, ovvero località un tempo turistiche e vitali, oggi segnate da hotel chiusi e patrimonio immobiliare inutilizzato. Qui l'intervento del legislatore – attraverso piani regolatori più flessibili e una semplificazione normativa – risulta determinante per favorire processi di rigenerazione urbana ed economica.

Le nuove linee di valutazione

Nell'intervento ho sintetizzato un principio cardine: il valore dell'immobile alberghiero deve essere determinato in funzione del rendimento generato dalla gestione; in particolare, il canone di locazione sostenibile per l'hotel può essere parametrato a circa il 20% del fatturato ottenibile da una gestione sana ed equilibrata; se tale importo consente all'investitore un ritorno compreso fra il 5% e il 7%, il modello valutativo può considerarsi correttamente allineato.

L'Italia si trova oggi di fronte a una sfida cruciale: rigenerare un patrimonio alberghiero eccessivo, troppo frammentato e spesso obsoleto. Solo attraverso un approccio integrato – che consideri insieme gestione, immobiliare e normativa urbanistica – sarà possibile restituire valore agli asset, ridare vitalità ai territori e offrire nuove opportunità agli investitori.