

Titolo della tesi: **L'investimento alberghiero. Giudizio di convenienza economica alla trasformazione di una struttura destinata ad uso uffici situata nel centro storico di Torino in hotel a 5 stelle. Un modello di analisi.**

Autore: Jacopo Civelli

Abstract

ITALIANO

Nell'ambito della valutazione specializzata nel settore alberghiero, la tesi ha avuto per oggetto un caso studio specifico relativo a una proprietà situata nel centro di Torino. In particolare il lavoro si è concentrato sulla verifica dell'opportunità di trasformare la destinazione d'uso della struttura da uffici a hotel a 5 stelle.

Nella prima parte sono state illustrate le metodologie adottate nella valutazione degli immobili a destinazione turistica. La seconda parte del lavoro è stata dedicata allo studio del caso specifico e all'elaborazione di un modello di analisi. In primo luogo si è stabilita l'effettiva opportunità di trasformazione a livello urbanistico dell'intervento, in seguito si è verificata la compatibilità del mercato in relazione alla destinazione ricettiva di categoria 5 stelle. Dallo studio è emerso che l'elevato standard qualitativo dell'immobile consentirebbe la sua trasformazione a destinazione alberghiera di alto profilo. Il numero di camere realizzabili, infatti, è risultato in linea con l'offerta delle altre strutture torinesi di uguale categoria. Procedendo il lavoro si è scontrato con la problematicità costituita dalla recente storia del mercato alberghiero

ENGLISH

This study, within the field of real estate appraisals specialized in the hotel sector, focused on a specific case study concerning an asset located in the centre of Turin. The purpose of the present analysis was to verify the advisability to change the use typology of the subject structure from offices to 5-star hotel.

The first section of the work illustrates the methods applied for the valuation of a building intended for tourist accommodation use. The second section was dedicated to the study of a specific case. The first step was to ascertain the town planning feasibility of the use change, and then the compatibility of the tourist market with respect to 5-star accommodation structures was verified. It emerged that the high quality standard of the subject asset would make it possible to change it into luxury hotel. In fact the number of rooms that could be made is in line with the competitors' supply. But then the study had to face with the problems caused by the recent history of the 5-star hotel market in Turin which made it impossible to identify the market trend of luxury hotels in the chief town of Piedmont.

di Torino relativo alla categoria dei 5 stelle che ha reso impossibile l'identificazione di un trend di mercato delle strutture di lusso nel capoluogo piemontese. Il modello di analisi elaborato propone come soluzione la costituzione di un benchmark di riferimento basato sul confronto tra il mercato alberghiero torinese e quello delle città italiane più rappresentative da questo punto di vista (Milano, Roma, Napoli e Venezia) che ha permesso di dedurre la percentuale di potenziali arrivi/presenze destinati ad un hotel a 5 stelle rispetto al totale degli arrivi/presenze destinati alle strutture alberghiere della città.

Al termine dello studio si è concluso che la trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di analisi da terziaria a ricettiva non fosse ottimale in quanto il mercato di riferimento è risultato già saturo dalle presenti strutture.

For this reason it was necessary to work out an analysis model which proposed as solution the construction of a benchmark of reference based on the comparison between the hotel market of Turin and those of the most relevant Italian cities from a tourist point of view (Milan, Rome, Naples, and Venice). Thanks to this benchmark of reference it was possible to deduce the percentage of potential clients of 5-star hotels with respect to the percentage of clients of the other Torinese tourist accommodation structures.

At the end of the work it was possible to conclude that it was not advisable to change the use of the subject building due to the fact that the market of reference was already saturated.