



targatocn.it
Quotidiano online della provincia di Cuneo

Cuneo: un successo il convegno di ASPESi sul turismo

Gianmarco Genta, responsabile area Cuneo: "Con i suoi vasti legami con le altre attività economiche, e l'interazione tra produttore e consumatore il turismo può creare impatti positivi e duraturi che vanno oltre il settore"



Si è tenuto il 17 novembre presso lo Spazio Incontri della Fondazione CRC l'evento di ASPESI CUNEO, l'Associazione di promozione e sviluppo immobiliare presente. Al convegno dal titolo

“TURISMO, Driver per la rigenerazione urbana della Granda” erano presenti più di 60 persone.

Il Presidente nazionale di ASPESI - Unione Immobiliare, Federico Filippo Oriana- apre ringraziando le Istituzioni presenti: il Sindaco di Cuneo Patrizia Manassero, il Presidente della Camera di Commercio Mauro Gola, il Presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo Ezio Raviola e ricorda il forte impegno dell'Associazione rappresentativa del mondo immobiliare italiano per Cuneo, provincia nella quale si è deciso di essere direttamente presenti (caso unico in città non capoluogo di regione) per l'importanza e dinamicità del settore immobiliare-costruzioni in questo territorio.

Porta il saluto della Città il Sindaco di Cuneo Patrizia Manassero che sottolinea l'impegno delle civiche amministrazioni -quella in carica ma anche quelle precedenti- per un recupero immobiliare e urbanistico di alcune parti di città anche a fini di attrattività turistica.

Aprire il Convegno il Dott. **Gianmarco Genta**, responsabile di ASPESI Cuneo, che ricorda che questo è il terzo convegno che ASPESI tiene a Cuneo dopo quelli sulla rigenerazione urbana e sul mercato immobiliare di Cuneo con Immobiliare.it e Intesa Sanpaolo Casa. Genta esprime la mission dell'Associazione: *“Includere tutta la filiera del settore immobiliare. Il nostro scopo è quello di costruire un rapporto diretto con i soggetti attivi della filiera e di metterli a contatto diretto con le istituzioni del territorio”*.

Genta analizza poi i dati del settore turistico e dell'immobiliare: *“Il turismo e l'edilizia fanno parte della catena del valore economica complessiva. Con i suoi vasti legami con le altre attività economiche, e l'interazione diretta tra produttore e consumatore il turismo può creare impatti positivi e duraturi che vanno oltre il settore. Analizzando l'offerta ricettiva, si vede come vi sia una preferenza per le strutture di alta qualità. Dal 1990 al 2020 il numero di camere degli alberghi da 3/4/5 stelle è aumentato del 90% mentre quello da 1/2 stelle è diminuito del 70%. In questo scenario, investire in qualità nell'offerta ricettiva, comprese le case vacanze e gli affitti breve, può essere un volano per l'edilizia.”*

Per questo impegno associativo e organizzativo su Cuneo ringrazia sentitamente l'ASPESI nazionale nelle persone del suo Presidente e Amministratore Delegato Federico Filippo Oriana e la Consigliere Delegata Nord Italia Giusy Sferlazza. Ringrazia anche gli amici e colleghi cuneesi che guidano insieme a lui la crescita di questo nuovo gruppo territoriale ASPESI con l'obiettivo comune di farlo diventare presto un centro aggregatore delle migliori energie -in particolare giovanili- del settore immobiliare-costruzioni (con i relativi servizi) della Provincia Granda.

*“La provincia di Cuneo è quella in Italia che ha perso di meno nel settore turistico (-19%) e ciò ha determinato un traino nel 2021 e, soprattutto, nel 2022 (al 30 giugno 2022 i dati sono gli stessi del 30 giugno 2019 che era stato un anno eccezionale), di qui un forte impulso all'intera economia generale del territorio - ha detto **Mauro Bernardi**, presidente ATL Cuneo -. Vanno molto bene gli affitti brevi e gli airbnb che sono passati, solo nel comune di Cuneo, da 100 a 150 in 3 anni. Sia Cuneo (con Via Roma) che Mondovì e Saluzzo sono state rilanciate turisticamente dalla rigenerazione urbana. Ricorda, poi, che sia Limone Piemonte che Prato Nevoso sono a 20 minuti dal centro di Cuneo e il turismo selettivo di due perle di nicchia: Ostana in cui il turismo ha riportato le famiglie residenti da 3 a 20 e la Valmaira che è arrivata a ben 120 strutture alberghiere. Questa straordinaria importanza del turismo per la provincia di Cuneo è ben visualizzata anche dal fatto che -caso unico in Italia- esistono a Cuneo due ATL nella stessa provincia”*.

Mariano Rabino, Presidente ATL Langhe, Roero e Monferrato: *“Conferma che la loro ATL procede coordinata con quella di Cuneo. Ritiene che i primi turisti da coltivare siano i residenti, sia perché la valorizzazione dei siti interessa prima di tutto quelli che abitano nelle loro vicinanze, sia perché i residenti diventano gli ambasciatori delle bellezze locali del loro territorio con le loro relazioni in Italia e nel mondo. La bellezza richiede anche sostenibilità degli investimenti, perché forse nelle Langhe si sta esagerando a mettere viti dappertutto. Bisogna saper far diventare i territori delle cartoline facendo sistema”*.

"Sottolinea l'importanza del turismo in tutto il Piemonte e sicuramente un contributo alla sua affermazione è stato dato con la nuova legge regionale n.7/2022 (cd. Marin) che ha favorito gli interventi edilizi necessari nei piccoli centri a rischio estinzione, con il necessario abbellimento degli edifici - ha detto **Matteo Gagliasso**, consigliere regionale piemontese - . In particolare, permettendo la demolizione e ricostruzione che evita il consumo di nuovo suolo. Ora bisognerà andare oltre con una nuova legge urbanistica regionale che faccia salire gli interventi agevolati dal livello edilizio a quello della rigenerazione urbana".

"E' stata importante, anche turisticamente, la trasformazione del centro di Cuneo (il cui simbolo è Via Roma) - ha ricordato **Sara Tomatis**, assessore di Cuneo - . Ora la nuova Amministrazione comunale è concentrata sulla parte alta della città usando il piano periferie, anche del PNRR. Favorevole alla demolizione e ricostruzione come scelta prioritaria quando si deve recuperare un sito sul quale non persistono realtà in essere di pregio storico-artistico, come ad esempio la ex-caserma Montezemolo. Ma anche i comuni incontrano difficoltà giuridiche ad attivare demolizioni e ricostruzioni, in particolare con le sovrintendenze, di talché sarà importante una nuova legge regionale urbanistica che le consenta e favorisca. La competizione tra diversi comuni della provincia per le destinazioni turistiche diventa un fattore positivo se è collaborativa, facendo rete a favore di tutti (v. ad es. il piano della montagna)".

Anna Milanese, direttore dell'aeroporto di Cuneo-Levaldigi: "Puntiamo su vettori seri e affidabili che possano davvero rappresentare uno strumento di sviluppo del nostro territorio. La soluzione vincente è una partnership allargata: aeroporto – vettore internazionale importante – territorio di destinazione. L'aeroporto di Cuneo è uno dei primi tre d'Italia per tasso di crescita e l'occupazione che dà è pari a 160 posti di lavoro diretti e altri 105 indiretti".

"Sono state sviluppate forti sinergie con Limone Piemonte e importanti sono le relazioni tra la stazione sciistica e il mercato immobiliare locale - ha aggiunto **Roberta Gasco**, responsabile delle relazioni esterne di Prato Nevoso Ski - . Snowpark è una delle maggiori realtà italiane di quel tipo, tutta privata e con significative ricadute positive sulla proprietà immobiliare. Abbiamo preferito installare una telecabina Porsche da 10 posti che poteva sembrare eccessiva rispetto alle esigenze di risalita, ma lo abbiamo fatto come investimento caratterizzante in chiave strategica. Questo impegno sullo sci è stato accompagnato da una forte attenzione agli eventi, per superare il limite della stagionalità e tenere Prato Nevoso vivo tutto l'anno. Per migliorare l'estetica e l'attrattiva del paese, sono stati costruiti alcuni chalet di lusso che hanno fatto arrivare turisti facoltosi (anche del Principato di Monaco via Tenda). Investire nell'immobiliare a reddito è anche uno strumento per la destagionalizzazione".

"La nuova gestione è entrata nel 2019 ed è stata subito bloccata dall'alluvione che ha causato 40 voragini costringendo la società a dirottare tutti gli investimenti sul ripristino - secondo **Antonella Zanotti**, CEO Lift Limone Piemonte - . Si è riusciti comunque ad installare 80 chilometri di fibra per il nuovo turismo, mentre gli investimenti immobiliari sono stati necessariamente rallentati. Si vuole indirizzare Limone sulla salute, soprattutto per i bambini, essendo quell'aria preziosa per prevenire o curare le patologie respiratorie. Il problema di una società sciistica è complesso, perché deve saper essere insieme trasporti (con tutte le relative responsabilità), sport, hotellerie e ristorazione: quindi deve necessariamente essere una società importante che non può comunque farcela senza una forte sinergia con il settore pubblico. La società Lift Piemonte è riuscita a sopravvivere e andare avanti anche se dopo il dramma dell'alluvione sono arrivati chiusura del Tenda e Covid con un effetto sulle presenze di -42% (dalle 70.000 del 2019 alle 40.000 del 2022). Oggi il turista è un po' viziato perché chiede molto, per cui bisogna offrirgli molto, in particolare per i bambini che sono comunque il futuro, anche turisticamente parlando. Intendiamo appena ci sarà possibile costruire -come ha fatto Prato Nevoso- nuovi chalet di lusso e creare, in generale, posti letto di nuova concezione".

Massimo Magni, presidente Affitti Brevi Italia: "Siamo un franchising indirizzato a valorizzare professionalizzandoli gli affitti brevi che richiedono un forte collegamento con l'immobiliare e con gli

agenti immobiliari in particolare. Abbiamo creato nel 2022 un portale con 83 affiliati, raggiungendo quest'anno i 1.000 appartamenti gestiti e alle 24.00 di ogni sera abbiamo tutti i dati degli ospiti in tutta Italia. In Piemonte le locazioni turistiche (fino a 29 giorni) sono triplicate e coprono quasi il 50% del mercato comprese le case vacanze. Sul nostro portale sono registrati a Cuneo 136 appartamenti, 34 a Saluzzo, 154 a Limone, 147 a Prato Nevoso, e ben 211 ad Alba a prezzi quasi doppi di quelli delle altre località e una stagionalità differenziata. Guardando al mercato italiano dell'acquisto di residenze, si rileva che il 31,30% degli acquirenti hanno un nucleo familiare unipersonale, per cui c'è da pensare che solo il turismo possa sostenere il mercato immobiliare".

*"Per gli sviluppatori fuori dalle grandi metropoli è indispensabile arricchire di servizi e di tecnologia i nuovi appartamenti, perché diversamente il prodotto non è vendibile in termini anche minimamente remunerativi - ha concluso **Vittorio Nicolino**, director N-Group Immobiliare - : per questo il loro gruppo si è indirizzato verso la tecnologia, sia nelle soluzioni tecniche che nei servizi dell'edificio. Vengono proiettate le slide aziendali sia delle situazioni di mercato che dei progetti aziendali".*

Segue dibattito con interventi del pubblico e risposte dei relatori. Al termine interviene il Presidente della Fondazione CRC che si dichiara ben lieto di aver ospitato per la terza volta in tre anni un convegno di ASPESI, ritenendo essenziale per lo sviluppo della Provincia Granda e per la città di Cuneo -al quale la Fondazione contribuisce con tutto il suo impegno- che si possano svolgere confronti impegnati, informati e concreti quale quello odierno. Manifesta anche il suo grande apprezzamento per il lavoro svolto da Gianmarco Genta e dal gruppo dei promotori intorno a lui per sviluppare ASPESI Cuneo.

Conclude il Presidente ASPESI Oriana ringraziando tutti gli organizzatori -locali e nazionali coordinati dalla Consigliera Delegata Nord Italia, Sig.ra Sferlazza- che hanno lavorato alla realizzazione del convegno odierno, la Fondazione CRC che lo ha ospitato, Gianmarco Genta che lo ha condotto e promosso insieme agli amici del Comitato promotore di ASPESI Cuneo: Francesco Dalmasso, Marco Meineri, Vittorio Nicolino e Valerio Racca.

Last but not least, ringrazia i relatori per l'eccellente confronto di idee e dati che hanno saputo mettere in piedi e tutti i presenti che hanno partecipato attivamente all'iniziativa con un lungo pomeriggio di lavoro, dando appuntamento al prossimo convegno sul mercato immobiliare di Cuneo e Provincia nella prossima primavera con Immobiliare.it e Intesa Sanpaolo Casa.

comunicato stampa