



BORGO

SOANDRI

ALBERGO DIFFUSO

Albergo Diffuso Sutrio Borgo artigiano e ospitale

# ALBERGO DIFFUSO

L'Albergo Diffuso rappresenta una nuova forma di ospitalità in appartamenti privati dislocati nello stesso paese (o nelle immediate vicinanze), facenti capo ad un'unica Reception.

La Reception rappresenta il cuore dell'Albergo Diffuso dove vengono organizzati tutti i servizi (pulizie, prenotazioni, informazioni,...).



# LA STORIA DELL'ALBERGO DIFFUSO IN FRIULI VENEZIA GIULIA

## QUANDO:

L'idea di Albergo Diffuso nasce in Friuli Venezia Giulia negli anni ottanta in seguito al terremoto che colpì la regione.

## CHI:

L'idea fu sviluppata dal poeta Leonardo Zanier, in collaborazione con il Politecnico di Zurigo, attraverso uno studio per l'utilizzo di edifici abbandonati da destinarsi a scopi turistici .

## DOVE:

Il primo recupero di un borgo rurale con finalità turistiche avviene a **Sauris** nel 1989 dove l'architetto Gremese, concepisce per la località un vero e proprio modello di sviluppo integrato;  
Nell'ambito dell'iniziativa Comunitaria Leader II della Regione F.V.G. viene realizzato nel borgo di **Maranzanis** il primo A.D

Nel 2000 nasce a Sutrio l'Albergo Diffuso Borgo Soandri, in primis con un Progetto Comunitario **DOCUP 5B** e, successivamente con l'**OBIETTIVO 2 2000/2006** si è ampliato di ulteriori 50 posti letto.

# LA REGOLAMENTAZIONE DELL'ALBERGO DIFFUSO IN FRIULI VENEZIA GIULIA

Nel **2002** viene pubblicata in FVG una **legge che riconosce l'Albergo Diffuso** come una nuova figura ricettiva. La legge **2/2002 art. N° 64** definisce come segue:

“gli Alberghi Diffusi devono essere costituiti da almeno **3 unità abitative** dislocate in uno o più stabili separati (con una capacità ricettiva di **almeno 80 posti letto**) e **integrati** fra loro da **servizi centralizzati quali ricevimento**, sala ad uso comune, eventualmente ristorante – bar, allocate in un unico stabile”

# L'IMPORTANTE RUOLO DEL COMUNE

Il **Progetto di AD** è nato a Sutrio come **Sistema Integrato** per lo sviluppo dell'intera Comunità.

Per il successo del sistema di AD è necessario che un **ruolo strategico sia assunto dal Comune**.

Per rispondere al primo **Bando Regionale per Albergo Diffuso**, il Comune di Sutrio ha **identificato delle case in disuso** pronte per essere convertite in abitazioni turistiche.

In risposta a questa nuova visione del paese, il Comune ha promosso la ristrutturazione del manto stradale, lo sviluppo di Servizi, incentivato l'apertura di botteghe artigiane e lanciato, assieme alla locale ProLoco, degli eventi culturali di forte attrattività turistica.

# SUTRIO: UN PAESE PER ALBERGO

Sutrio è un piccolo paese situato in **Carnia** (la parte Nord-Est del Friuli Venezia Giulia) vicino al confine con l'Austria, a 600 m. s.l.m

Il paese si trova alle **pendici del Mt. Zoncolan**- importante **Polo Sciistico**- e vicino alle **antiche Terme Romane di Arta Terme**.

Sutrio ha un **centro storico** ben restaurato con **casette tipiche** di legno e sasso e strette **viuzze in ciottolato**.



# COME VIENE GESTITO BORGO SOANDRI

Borgo Soandri è una società Cooperativa a r.l. costituita da:

- Il **Comune** di Sutrio;
- I **proprietari** degli appartamenti;
- I **dipendenti** di Borgo Soandri ( Front Office: 4 impiegate Servizio Pulizie: 4 persone tutte con contratti part time);
- La maggior parte delle **attività commerciali** di Sutrio(es. Ristoranti, farmacia, fioreria, lavanderia...).

# LA GESTIONE DEGLI APPARTAMENTI (tutti gli step per entrare a far parte del circuito Albergo Diffuso)

- Il primo passaggio è la pubblicazione di un Bando per Albergo Diffuso il Comune è incaricato alla selezione degli stabili con caratteristiche architettoniche più consone per la ristrutturazione;
- Una volta individuate le abitazioni, i proprietari interessati al recupero dello stabile possono beneficiare del 50% dell'investimento totale della ristrutturazione (con un de minimis di 200.000 euro);
- Alla conclusione dei lavori di ristrutturazione (completamente ammobiliata) , il proprietario dà in gestione il suo stabile alla Società cooperativa Borgo Soandri per 10 anni;
- Ogni anno il proprietario viene retribuito con una quota calcolata in base alle presenze annue avute nel proprio alloggio;
- Alla termine del vincolo decennale di gestione, il proprietario può decidere se riscattare il proprio appartamento o lasciarlo in gestione a Borgo Soandri;
- Durante il periodo di gestione Borgo Soandri ha in carico la gestione ordinaria dell'appartamento (spese di luce, acqua, gas, manutenzione ordinaria caldaie, assicurazione, spese di pulizia) mentre la manutenzione straordinaria (es. sostituzione caldaia) è a carico del proprietario.

# Alloggi DAFNE prima della ristrutturazione



# Alloggi DAFNE dopo la ristrutturazione



# GLI APPARTAMENTI

- Attualmente Borgo Soandri gestisce 42 appartamenti per un totale di circa 150 posti letto (in appartamenti da 2 a 8 posti letto). Tutti gli appartamenti sono dotati di una o più camera da letto, uno o più bagni e cucina con soggiorno. Sono inoltre forniti: lenzuola, asciugamani, pulizie intermedie e finali e riscaldamento autonomo;
- Negli appartamenti sono stati installati nuovi sistemi di TV Intelligente e Telecontrollo. Con la Tv Intelligente, attraverso le App presenti sullo schermo, il cliente può accedere a diverse informazioni (sulla Reception, i ristoranti convenzionati, cose da fare, musei, web radio, internet con connessione WiFi, film on demand). Con questo Sistema la Reception è in grado anche di spedire messaggi personali o banners a uno o a tutti gli appartamenti. Il Sistema di telecontrollo, o Building Automation, è un Sistema di controllo delle camera direttamente dalla Reception e permette di: accendere e spegnere il riscaldamento, controllarne la temperatura e lo stato delle luci, permettendo un notevole risparmio di energie sia dal punto di vista economico che di inquinamento.



# I SERVIZI

La Reception di Borgo Soandri si occupa:

- Degli stessi Servizi di un normale hotel (servizio di pulizie, colazione e mezza pensione, Servizi di prenotazione, connessione wi fi ).
- Del Servizio di Mezza Pensione che può essere usufruita con voucher consegnati dalla reception in qualsiasi dei 9 ristoranti convenzionati di Sutrio Zoncolan. La colazione, invece, viene recapitata ogni mattina in appartamento un cestino contenente prodotti tipici del territorio.
- Check in /check out – la reception è reperibile 24h (con trasferimento di chiamata)
- Centro informazioni
- Dispone di 2 postazioni gratuite (pc e stampante) con connessione internet a disposizione dei turisti
- Organizzazione di escursioni sul territorio.
- Noleggio biciclette.
- Convenzioni con diverse aziende di Sutrio (ristoranti, noleggio sci, ingressi e trattamenti alle Terme di Arta, vendita ski pass).



# GLI EVENTI:

Nel corso dell'anno Borgo Soandri collabora con la **ProLoco nell'organizzazione di 6 eventi culturali e gastronomici.**

Queste manifestazioni tradizionali sono molto importanti per la promozione turistica dell'Albergo Diffuso ma anche per l'economia stessa del paese.

Le feste danno al turista qualcosa in più da ricordare sulle nostre tradizioni oltre a un buon motivo in più per ritornare.

Questi eventi, infine, hanno lo scopo di supportare e promuovere le eccellenze gastronomiche e culturali del territorio.



# LE COLLABORAZIONI ISTITUZIONALI

Borgo Soandri collabora con:

- Il club di Prodotto Albergo Diffuso della Turismo FVG (con lo scopo di definire una comune classificazione e certificazione delle strutture e dei servizi degli AD inseriti nel Club)
- Borghi Autentici D'Italia, associazione con lo scopo di creare una rete operativa tra piccoli borghi e paesi.
- Carnia Welcome: Agenzia di Viaggio incoming della Carnia.

Borgo Soandri è anche Lead Partner di un Progetto Interreg (Interreg IV Ita-Austria 2007/2013) in parternariato con Sauris, Sappada e Werfenweng chiamato GAST (Albergo Diffuso: Comunità Ospitale)

# L'ANALISI SWOT

## PUNTI DI FORZA

### PER IL PAESE:

- Riqualificazione edilizia;
- Sviluppo economico del paese.

### PER I TURISTI:

- Il vero valore consiste nella possibilità di dare agli ospiti la sensazione di entrare a far parte della vita di ogni giorno di un tipico paese di Montagna.
- Comodità degli spazi degli appartamenti con cucina attrezzata che rappresenta una comodità per il target “famiglia”.
- Reception aperta tutti i giorni con orario d’ufficio e reperibilità telefonica h24.

# L'ANALISI SWOT

## PUNTI DI DEBOLEZZA

- Alto costo di gestione (Servizio di pulizie, bollette di riscaldamento/ elettricità, dipendenti)
- Sotto occupazione dei posti letto degli appartamenti (soprattutto per gli appartamenti con più di 4 p.l.)

Per essere economicamente indipendenti (Break Even Point), Borgo Soandri dovrebbe raggiungere le 12.000 presenze annue (le presenze totali del 2014 sono state 9.128, mentre 3.840 nel 2006)

# L'ANALISI SWOT

## OPPORTUNITA'

- L'opportunità più importante dell'AD è quella di poter creare un'offerta turistica partendo dalla ristrutturazione di immobili già esistenti. Questo significa che case in disuso vengono riqualificate con un doppio beneficio: il miglioramento del aspetto estetico del paese e lo Sviluppo della sua economia.
- Borgo Soandri ha instaurato un solido sistema integrato con tutte le attività commerciali di Sutrio favorendo, allo stesso tempo, anche la nascita e lo Sviluppo di nuove come la lavanderia, centro massaggi, Ludoteca, Ristoranti e Enoteca.
- Borgo Soandri ha contribuito a rendere il paese più attrattivo per due diverse tipologie di audience:
  - 1° **Il turista** per la Natura, la posizione e l'interesse per una nuova offerta ricettiva;
  - 2° **I residenti** infatti, nel corso degli anni, Sutrio è diventato un paese perfetto per viverci con tutti i Servizi di base per le famiglie (scuola, banca, supermercato, posta, farmacia, ristorante e bar...)

# L'ANALISI SWOT

## MINACCE

- Il regolamento di Albergo Diffuso presuppone la gestione di almeno **80 posti letto**. Al termine dei 10 anni di vincolo di gestione i proprietari possono riscattare il loro appartamento, quindi il rischio di scendere sotto il limite di posti letto è sempre presente. Nel corso di questi ultimi 14 anni, il Comune di Sutrio ha pubblicato 3 bandi per AD in questo modo le abitazioni in gestione di Borgo Soandri sono sempre aumentate ma il rischio di scendere sotto gli 80 posti letto è un importante punto da considerare.
- Il territorio manca di Servizi turistici (segnaletica dei sentieri, attività serali, attività per bambini...)
- In Carnia e in FVG ci sono numerose Agenzie che hanno in carica la promozione del territorio ma spesso le loro strategie non sono tra loro comuni e condivise. Questa mancanza di “comunicazione” implica alti costi di promozione e, talvolta, “la macchina turistica” non riesce a colpire il target.

# **RAPPORTO REGIONE FVG**

## **Programmazione investimenti *Albergo* *diffuso* 2007-2013**

Fondi ERDF

€ 19.000.000,00

# TRE BANDI PER A.D.

- Nuove iniziative: sono stati presentati 10 progetti integrati di cui 6 sono stati finanziati.
- I comuni che hanno ricevuto fondi per lo sviluppo di nuovi A.D sono: Polcenigo, Malborghetto, Vivaro, Paluzza, Socchieve, Forni di Sotto and Tolmezzo
- **Totale finanziamenti**: € 9.571.586,00


# **BANDI PER IL CONSOLIDAMENTO DI A.D. ESISITENTI**


- 2 BANDI: sono stati presentati 18 progetti integrati di cui 13 finanziati;
- I comuni che hanno ricevuto fondi sono: Barcis-Claut (2) , Ovaro (2), Clauzetto (2), Forgaria del Friuli, Comeglians (2), Paularo (2), Sutrio (2) e Sauris;
- **Total finanziamenti: € 9.539.853,65**

# CONCLUSIONE E OBIETTIVI FINALI

**Il Modello di AD può essere considerato un sistema efficiente e operativo soltanto se si instaura una buona sinergia tra:**

- **Istituzioni Pubbliche:** Amministrazione Comunale, ProLoco, Associazioni del paese, (...);
- **Proprietari degli immobili;**
- **Società di Gestione** (e.g. Borgo Soandri)
- **Territorio ( inteso come un insieme di realtà economiche e di «gente che ama ospitare»)**

Lo scopo di Borgo Soandri è di migliorare e ampliare le connessioni con Comunità e nuove amministrazioni interessate al modello di AD allo scopo di rafforzare l'appeal turistico dell'Ad stesso (ad esempio con il progetto GAST si sono instaurate buone relazioni con  Trentino, Veneto, Slovenia, Croatia – Istria, Ploce, Korcula)

A wooden balcony with a view of a village and mountains. The balcony has a wooden railing and ceiling. The view shows a village with a church on a hill, surrounded by green trees and mountains in the background. The sky is blue and clear. The balcony is on the right side of the image, and the view is on the left side. The text is overlaid on the balcony railing.

Entrando nelle nostre case entrate nella storia, arte, cultura. Non solo nella pace della Natura, godetevi le une e le altre a siate i benvenuti (L. Zanier)

