OPPORTUNITÀ ALBERGHIERA RISERVATA

Prime colline di Montecatini Terme - Toscana



HOTEL 3 STELLE • RISTORANTE • PISCINA • DISCOTECA • EVENTI

Proposta di cessione dell'intero complesso immobiliare e dell'attività di una struttura ricettiva già avviata, recentemente ristrutturata e caratterizzata da più linee di business complementari. L'identità della struttura e l'indirizzo esatto sono volutamente omessi in questa fase per tutelare continuità aziendale, personale e clientela.

~20	5	~300	1
camere complessive	suite già realizzate	persone per eventi	piscina esterna

Trattativa riservata. Ulteriori informazioni saranno fornite a interlocutori qualificati. Tutti i contatti e le manifestazioni di interesse saranno comunicati alla proprietà.

Immagini illustrative. Le fotografie contenute nel dossier sono ricostruzioni digitali non riferite alla struttura reale e servono esclusivamente a rappresentarne tipologia e livello.

UN ASSET, PIÙ ATTIVITÀ

L'elemento distintivo dell'operazione è la combinazione, all'interno di un unico complesso, di ospitalità, ristorazione, intrattenimento ed eventi. Questo consente di rivolgersi a pubblici diversi e di non dipendere esclusivamente dalla domanda di pernottamento.






HOTEL	Struttura 3 stelle con una ventina di camere complessive, tra cui **5 suite già realizzate**. L'attività alberghiera è operativa in parte dell'anno e può intercettare turismo leisure, soggiorni legati agli eventi e clientela di passaggio.
RISTORANTE	Ristorazione aperta anche alla clientela esterna, con funzione autonoma rispetto all'hotel e sinergica con ricevimenti e cerimonie.
PISCINA	Una piscina esterna che amplia l'offerta stagionale e costituisce un ulteriore punto di attrazione per ospiti e clientela esterna.
DISCOTECA	Locale dedicato all'intrattenimento, con gestione annuale. La presenza della discoteca amplia il posizionamento oltre il tradizionale modello alberghiero.
EVENTI	Ricevimenti, matrimoni, diciottesimi, cresime, comunioni e altre occasioni private, con capacità attuale fino a circa 300 persone.

La gestione è annuale per discoteca ed eventi; l'attività alberghiera è invece parzialmente annuale.

PERCHÉ PUÒ ESSERE INTERESSANTE

L'acquirente entra in una struttura **già operativa e recentemente ristrutturata**, non in un albergo da recuperare e riavviare. È questo uno degli aspetti centrali dell'operazione: l'investimento parte da un'attività esistente, con più servizi già attivi e con un progetto di sviluppo già approvato.

Più linee di business già presenti

• Hotel, ristorante, piscina, discoteca ed eventi rispondono a segmenti di clientela differenti e possono generare traffico reciproco.

• Discoteca ed eventi hanno operatività annuale, contribuendo a ridurre la dipendenza dalla sola stagionalità alberghiera.

• Piscina e discoteca rappresentano dotazioni che differenziano la struttura da molti alberghi tradizionali e, soprattutto, da immobili alberghieri oggi sul mercato ma non operativi.

Cinque suite già realizzate

La struttura dispone già di **5 suite**. Dalle informazioni operative raccolte, queste unità risultano più facilmente occupate nel corso dell'anno rispetto alle camere standard e generano una redditività superiore. Il dato sull'occupazione è qualitativo e sarà eventualmente approfondito nella fase riservata; commercialmente, tuttavia, conferma l'interesse verso un prodotto di categoria superiore.

Una direttrice di sviluppo coerente

È già approvato un progetto per la realizzazione di una **SPA e nuove suite**. L'ampliamento va quindi nella stessa direzione che oggi mostra maggiore capacità di attrazione: maggiore qualità dell'ospitalità, soggiorni legati al benessere e incremento dell'offerta di suite.

Accessibilità

La struttura si trova sulle prime colline di Montecatini ed è facilmente raggiungibile, a pochi minuti dall'uscita autostradale. L'accessibilità è rilevante non soltanto per gli ospiti dell'hotel, ma anche per ristorante, discoteca, ricevimenti ed eventi.

5	SPA	NUOVE SUITE
suite già operative	progetto approvato	previste dal progetto

Il potenziale non è quindi legato alla riapertura di un'attività ferma, ma alla crescita e al riposizionamento di un complesso già funzionante.

MONTECATINI TERME: UNA DESTINAZIONE IN TRASFORMAZIONE

Montecatini sta attraversando una fase di selezione dell'offerta alberghiera e, contemporaneamente, di nuova attenzione istituzionale verso il termalismo e la valorizzazione della destinazione. Per un investitore questo scenario può essere letto non soltanto come una criticità del passato, ma come un'opportunità per strutture già operative e capaci di offrire più esperienze.

Il vantaggio competitivo della struttura proposta

Una parte del patrimonio alberghiero locale ha cessato l'attività negli ultimi anni. Nel novembre 2023 la stampa locale censiva 34 hotel chiusi in città, circa 20 dei quali avevano cessato l'attività nel quinquennio precedente. In questo contesto, la struttura proposta si presenta in modo differente: **è già in funzione, è stata recentemente ristrutturata e non necessita di essere riavviata**.

• L'investitore può concentrarsi sullo sviluppo dell'attività anziché partire dal recupero di un albergo inattivo.

• Ristorante, piscina, discoteca ed eventi creano un modello più diversificato rispetto al solo pernottamento.

• Le 5 suite già realizzate e il progetto approvato per SPA e nuove suite offrono una direzione concreta di riposizionamento verso servizi a maggiore valore aggiunto.

Una destinazione termale con nuova attenzione pubblica

La Regione Toscana ha rafforzato le politiche di sostegno ai comuni termali, dando priorità alla **riqualificazione del patrimonio idro-termale e alla rigenerazione urbana**. Parallelamente, sono previste iniziative specifiche di valorizzazione e promozione del patrimonio termale di Montecatini. Il quadro indica un interesse pubblico concreto verso il rilancio del termalismo e dell'immagine della destinazione.

Montecatini fa inoltre parte dal 2021 del sito UNESCO transnazionale **The Great Spa Towns of Europe**, un riconoscimento che la inserisce in un circuito europeo di città termali storiche e rafforza il posizionamento culturale e turistico della destinazione.

> *In questo scenario, una struttura già attiva, multifunzionale e con un progetto di sviluppo orientato a SPA e suite può trovarsi in una posizione favorevole per intercettare un eventuale rafforzamento della domanda legata a benessere, eventi e soggiorni esperienziali.*

INVESTIMENTI E PROSPETTIVE DELLA DESTINAZIONE

Il valore del contesto non dipende da un singolo intervento, ma dalla combinazione di politiche regionali, valorizzazione del patrimonio termale e iniziative pubbliche rivolte alla città.

Politiche regionali per il termalismo

La Regione Toscana attua politiche di sostegno e promozione del settore termale e nel 2025 ha attivato un bando rivolto ai comuni termali, con priorità agli interventi di **riqualificazione del patrimonio idro-termale e rigenerazione urbana**, attraverso contributi in conto capitale.

Valorizzazione del patrimonio termale di Montecatini

Per il 2026 la normativa regionale prevede inoltre risorse dedicate all'organizzazione di eventi culturali finalizzati alla **valorizzazione e promozione presso il grande pubblico del patrimonio termale di Montecatini**. È un segnale ulteriore della volontà di rafforzare l'identità e la visibilità della destinazione.

Presenza pubblica nel sistema termale

Regione Toscana e Comune di Montecatini risultano partecipanti nella società Terme di Montecatini S.p.A., confermando il ruolo istituzionale nel sistema termale cittadino e l'interesse pubblico verso questo patrimonio.

PNRR e modernizzazione della città

Il Comune è inoltre soggetto attuatore di diversi interventi finanziati dal PNRR, compresi progetti nell'ambito della digitalizzazione e dell'innovazione dei servizi pubblici. Pur non essendo investimenti direttamente destinati all'hotel, contribuiscono al processo di modernizzazione del contesto urbano.

Lettura per l'investitore

Nessuno di questi interventi garantisce automaticamente l'aumento del valore di una singola struttura. Nel loro insieme, però, mostrano una destinazione termale sulla quale istituzioni regionali e locali continuano a investire e a programmare azioni di valorizzazione. Per un'attività già funzionante e con progetto SPA approvato, questo contesto rappresenta un elemento strategico da considerare nel medio-lungo periodo.

FONTI ISTITUZIONALI E DI CONTESTO

• Regione Toscana - Concessioni di contributi ai comuni termali: politiche di sostegno, riqualificazione del patrimonio idro-termale e rigenerazione urbana.

• Regione Toscana / Raccolta normativa - Eventi di valorizzazione e promozione dei beni culturali del patrimonio termale di Montecatini, anno 2026.

• Regione Toscana - Terme di Montecatini S.p.A.: partecipazioni di Regione Toscana e Comune di Montecatini.

• Comune di Montecatini Terme - Attuazione misure PNRR.

• UNESCO World Heritage Centre - The Great Spa Towns of Europe.

• Il Tirreno, 27 novembre 2023 - censimento degli hotel chiusi a Montecatini, utilizzato esclusivamente come fonte di contesto sul mercato alberghiero locale.

PROFILO DELL'OPPORTUNITÀ

Punti chiave per un potenziale acquirente

TIPOLOGIA	Hotel 3 stelle con attività integrate di ristorazione, piscina, discoteca ed eventi.
OGGETTO DELLA CESSIONE	Complesso immobiliare + attività.
CAMERE	Una ventina di camere complessive nel dossier anonimo, di cui 5 suite già realizzate.
EVENTI	Ricevimenti e cerimonie fino a circa 300 persone.
OPERATIVITÀ	Annuale per discoteca ed eventi; parzialmente annuale per l'hotel.
STATO	Struttura già operativa e recentemente ristrutturata.
POSIZIONE	Prime colline di Montecatini; facilmente raggiungibile; a pochi minuti dall'uscita autostradale.
SVILUPPO	Progetto di ampliamento già approvato per SPA e nuove suite.
PARCHEGGIO	Ampia disponibilità di parcheggio; l'area non viene presentata come parte della proprietà, essendo utilizzata in rapporto con il Comune.
RISERVATEZZA	Nome, indirizzo esatto, fotografie reali, dati economici e documentazione tecnica sono esclusi dal teaser.

COSA SARÀ DISPONIBILE NELLA FASE RISERVATA

• Identità della struttura e indirizzo.

• Fotografie reali e visita della proprietà.

• Documentazione tecnica e urbanistica, quando completata e resa disponibile dalla proprietà.

• Elaborati e dettagli del progetto SPA + nuove suite.

• Dati economico-finanziari e informazioni societarie, se autorizzati e documentati.

• Perimetro definitivo di arredi, attrezzature e altri asset compresi nella cessione.

TRATTATIVA RISERVATA

Un'opportunità da approfondire con interlocutori qualificati

Questa presentazione ha lo scopo di fornire una prima lettura dell'opportunità senza rendere identificabile la struttura. L'obiettivo è selezionare soggetti realmente interessati e accompagnarli, in modo graduale e riservato, verso una fase informativa più completa.

HOST IN FLORENCE
Real Estate • Hospitality & Investment Properties

Via Celso 12 Rosso - Firenze
BeatriceSimone@HostInFlorence.it
Tel./WhatsApp +39 347 6943241 | WhatsApp +39 320 9554763

Documento informativo anonimo e non vincolante. Le informazioni derivanti dalla proprietà e dai collaboratori sono soggette a verifica. Il documento non costituisce offerta al pubblico né garanzia di risultati economici futuri.