

Chi vuole che il Quid Hotel chiuda (e perché)?

I FATTI

H.n.h. Trento s.r.l. (d'ora in poi Hnh) è la società che dal 2010 gestisce il Best Western Quid Hotel, in zona Interporto, con annesso il ristorante Mover. Hnh è titolare dell'azienda e, per costituirlo, ha investito in attrezzature e arredi oltre un milione di Euro. Gli immobili su cui opera l'azienda sono due, l'Hotel, di proprietà del Fondo Trentino RE, gestito da Castello SGR (in passato da IDeA Fimit e prima ancora da Duemme SGR) e il ristorante, di proprietà di Interbrennero SPA, società controllata dalla Provincia di Trento. I due immobili sono gestiti in forza di due distinti contratti di locazione. Nell'aprile 2010, un mese dopo l'apertura, l'Hotel si iscrive all'ASAT, l'Associazione Albergatori e Imprese Turistiche della Provincia di Trento, che aderisce a Federalberghi.

Hnh impiega al Quid Hotel 26 persone. La società fornitrice di Hnh per il servizio di pulizia delle camere altre 6 persone. Il gruppo H.n.h. Hotels and Resorts, dal quale Hnh è controllata, gestisce 11 hotel con un fatturato complessivo superiore ai 30 milioni di Euro ed è in procinto di chiudere un'importante operazione sul proprio capitale finalizzata ad un'ulteriore crescita. L'Hotel, sotto il marchio Best Western, apre nel marzo 2010. La gestione del complesso (Hotel + Ristorante) per Hnh si dimostra subito difficile. Lo sviluppo dell'area dell'Interporto infatti non procede secondo le attese, ed i primi due bilanci si chiudono in pesante perdita. Nel 2010 la perdita ammonta a Euro 279.118, nel 2011 a Euro 332.556.

Hnh, che fa parte di un gruppo solido, non molla. Ricapitalizza la società e ottiene dalle proprietà, Interbrennero da una parte e IDeA Fimit dall'altra, una riduzione del canone di locazione per il periodo 2012-2015. I due nuovi canoni di locazione complessivamente saranno inferiori a quelli sottoscritti mediamente del 12% circa per ciascun anno. Grazie a questa operazione i bilanci successivi sono in equilibrio. Nessun utile, ma le perdite si fermano e l'attività può proseguire. Il Quid Hotel nel frattempo, sotto il marchio Best Western, si afferma come uno dei migliori hotel di Trento in termini di soddisfazione della clientela, raggiungendo buoni tassi di occupazione, e ottenendo il punteggio di 8,7 su Booking.com. È il quinto hotel su 36 a Trento secondo il sito TripAdvisor.com dal quale è stato premiato nel 2012 tra i Travellers Choice Awards 2012 come "Hotel più Trendy d'Italia".

Nel 2016, tuttavia, al termine del periodo concordato il canone di locazione complessivo tornerà a regime a Euro 618.430 complessivi. Hnh è consapevole che questo canone non sarà sostenibile. Inizia, per questa ragione, e con largo anticipo una rinegoziazione dei contratti. La strategia è chiara. Se possibile mantenere la gestione unitaria di Hotel e Ristorante. Se, tuttavia, Interbrennero non dovesse accettare, il Ristorante verrà trasferito all'interno dell'Hotel con la perdita di qualche camera. L'azienda potrà continuare ad operare, salvaguardando i posti di lavoro.

Il 13 aprile 2015, a mezzo di PEC, Hnh chiede a Interbrennero che il canone di locazione venga ridotto in via definitiva a Euro 60.000 (contro gli Euro 70.000 pagati in quel momento) in ragione d'anno. Il 21 aprile 2015 Interbrennero risponde che è disponibile solo al mantenimento del canone attuale (Euro 70.000) e solo per un anno ancora. Visto il rifiuto, il 23 aprile 2015 Hnh recede dal contratto di locazione. Il recesso avrà efficacia dal 24 aprile 2016, poi prorogato, al solo fine di allineare le scadenze di Hotel e Ristorante, al 31 gennaio 2017.

Nel Luglio del 2015 Interbrennero pubblica un bando per la ricerca di un Conduttore del ristorante o, alternativamente, per la cessione dello stesso. Il bando scade il 15 settembre 2015. Il 16 Settembre 2015, all'apertura delle buste, l'unica offerta presentata è quella di Hnh. Il 23 settembre Interbrennero scrive ad Hnh che l'offerta non è accettata. Ne propone una più alta, ribadendo i 70.000 Euro per un contratto senza vincoli di durata per il conduttore.

Hnh chiede un appuntamento a Interbrennero per discutere la questione. Inespugnabilmente all'appuntamento, insieme agli esponenti di Interbrennero (Duiella e Taroli), si presenta anche il sig. Peter Degasper, della Pizzorante s.r.l., legato alla famiglia Groff, concorrente del Mover. L'amministratore di Hnh, non informato, si rifiuta di incontrare Degasper e, così, l'incontro dura solo pochi minuti. Solo molto tempo dopo Hnh scopre dai giornali (l'Adige del 9 dicembre 2016), che la famiglia Degasper-Groff "quella che gestiva il Pizzorante alla Clarina, chiuso da qualche settimana al seguito del fallimento della Groff S.r.l.", sarà il nuovo gestore del Ristorante. A quanto pare ad un canone di locazione più basso di quello a noi rifiutato.

Terminate le speranze di mantenere la gestione del ristorante, Hnh si concentra sull'Hotel con l'obiettivo di spostare all'interno dello stesso il ristorante. IDeA Fimit non concede nulla ad Hnh. Hnh per evitare di incorrere in nuove perdite invia una lettera di recesso dal contratto di locazione che avrà efficacia il 31 gennaio 2017, cercando tuttavia di tenere aperta la rinegoziazione del canone di locazione. Nel novembre del 2015, però, la gestione del Fondo Trentino RE passa da IDeA Fimit a Castello SGR. La stessa Castello SGR che a Trento, attraverso un contratto di gestione sotto il management della catena spagnola NH, gestisce l'Hotel alle Albere, diretto concorrente del Quid.

Hnh avvia subito trattative con Castello per trovare un accordo. Per realizzare il ristorante all'interno dell'Hotel servono circa 330.000 Euro. Hnh anticiperebbe questo importo che verrebbe successivamente recuperato dai canoni di locazione. La chiusura delle trattative sembra vicina. Il 5 febbraio 2016 Castello manda ad Hnh una bozza del contratto e organizza una conference call per il successivo 11 febbraio. Al termine della conference call ci sono ancora alcuni punti da chiarire ma Castello promette di mandare a stretto giro una nuova bozza del contratto che tenga conto degli accordi raggiunti. La sera stessa l'AD di Hnh scrive a Castello proponendo una soluzione agli ultimi punti aperti. Poi più nulla.

Fino al 23 febbraio 2016 quando Castello scrive ad Hnh che le trattative sono interrotte. Il contratto avrà termine il successivo 31 gennaio 2017. Fino a quel momento Hnh aveva messo sul tavolo una proposta di canone di locazione pari al 18% del fatturato complessivo con un minimo garantito pari a Euro 360.000. Sul numeri del 2015 ciò avrebbe determinato un canone di locazione pari a Euro 441.369, più alto di quello che Hnh aveva pagato nel corso dell'ultimo anno.

Lo scorso 29 novembre Hnh, per scongiurare la chiusura dell'azienda alberghiera e il conseguente licenziamento di 32 persone, ha mandato una PEC a Castello ribadendo la validità della propria proposta come indicata sopra e rendendosi inoltre disponibile al totale accollo dei lavori necessari pari a Euro 330.000 per la realizzazione del ristorante interno all'Hotel. In questo modo, non solo si garantirebbe la locazione in continuità dell'immobile nell'interesse dei quotisti del Fondo Trentino RE ma, soprattutto, si eviterebbe il licenziamento delle persone che lavorano al Quid Hotel ed al Ristorante Mover. Dal 29 Novembre ad oggi nessun riscontro da Castello.

LE DOMANDE

- 1) Perché Interbrennero non ha accettato la proposta di locazione di Hnh del 13 aprile 2015 salvo poi, come appreso dai giornali, aver locato l'immobile alla famiglia Groff ad un prezzo più basso?
- 2) Perché Castello ha interrotto senza spiegazioni la trattativa con HNH e si rifiuta di aprire ogni nuova trattativa?
- 3) Perché ISA, azionista di maggioranza di Castello, sostiene sul "Corriere della Sera" del 21 dicembre 2016 che sia stata HNH ad interrompere la trattativa?
- 4) Perché la stessa Castello, dopo oltre 20 giorni, non dà alcun riscontro ad HNH sulla proposta formulata che garantirebbe un canone di locazione di oltre 400.000 Euro all'anno, l'accollo delle spese per la realizzazione del ristorante interno e nessuna interruzione nella locazione dell'Hotel?
- 5) Perché l'ASAT, l'Associazione Albergatori e Imprese Turistiche della Provincia di Trento, interpellata da "Il Dolomiti" il 16 dicembre 2016 sulla chiusura del Quid, si affretta a dire, attraverso la voce del Presidente della sezione di Trento, che l'Hotel non fa parte dell'associazione se lo stesso è iscritto dal 2010?

Queste domande meritano una risposta. Lo meritano per la società H.n.h. Trento ed il gruppo H.n.h. che, in questi anni, hanno investito a Trento creando posti di lavoro e benessere per molte famiglie. Ma ancor di più meritano una risposta i 32 dipendenti (diretti e indiretti) della società in attesa di conoscere il proprio futuro.

Luca Boccato
Amministratore Unico
H.n.h. Trento s.r.l.

