



UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE  
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”

---

Corso di Laurea triennale in

ECONOMIA E COMMERCIO

Studio esplorativo del settore della nautica alberghiera

Exploratory study of the hotel nautical sector

Relatore: Chiar.mo Prof.  
PERNA ANDREA

Rapporto Finale di:  
MARCHEGGIANI GIADA

Anno Accademico 2020/2021

*A me stessa*

## INDICE

Introduzione .....	4
Capitolo 1: L'evoluzione delle houseboat .....	6
1.1: La storia delle houseboat .....	6
1.2: Le houseboat di oggi .....	9
Capitolo 2: Analisi del settore della nautica alberghiera .....	10
2.2: Studio del settore .....	10
2.3: Analisi di alcune aziende del settore e studio del loro business.....	13
Capitolo 3: Analisi del mercato italiano .....	18
3.1: Mercato di houseboat in Italia .....	18
3.2: Applicazione di houseboat in Italia: il caso Floating Resort .....	19
Conclusioni .....	27
Sitografia .....	28
Ringraziamenti .....	29

## INTRODUZIONE

Le *houseboat* (case barca) sono un prodotto su cui il settore della nautica sta realizzando numerosi progetti: le tradizionali houseboat nascono intorno alla Seconda Guerra Mondiale, erano vecchie navi trasformate in abitazioni galleggianti, attraccate lungo gli argini dei fiumi, o lungo le banchine dei porti, senza la possibilità di spostarsi.

Con il passare degli anni queste case sono state utilizzate per risolvere numerosi problemi che si vennero a creare in diversi luoghi nel mondo, ad es. il sovrappopolamento di alcuni paesi.

Arrivando agli ultimi anni, dove le tecnologie hanno preso sempre più parte nella vita delle persone e dove i soggetti sono sempre alla ricerca di nuove esperienze particolari, alcuni architetti hanno ben pensato di rinnovare il design di queste houseboat e affidare loro il ruolo di strutture ricettive.

L'argomento principale di questa tesi è analizzare il mercato delle nuove houseboat, cercare di capire come le aziende propongono il prodotto sul mercato e che riscontro hanno avuto i clienti.

Nel primo capitolo verrà analizzata la storia delle houseboat, dalle prime, che venivano utilizzate come alloggi per gli operai dei cantieri dove si costruivano le navi per la Seconda Guerra Mondiale, fino all'utilizzo negli ultimi anni, quindi la trasformazione in strutture ricettive.

Nel secondo capitolo andiamo ad analizzare principalmente alcuni produttori di houseboat e qual è il loro approccio a questo mercato.

Nel terzo capitolo invece andremo ad analizzare un nuovo progetto inaugurato qualche anno fa in Italia, a Rimini, che prevede l'utilizzo di houseboat come struttura ricettiva, ma non lungo i canali fluviali, bensì all'interno di una Darsena.

# CAPITOLO 1

## L'EVOLUZIONE DELLE HOUSEBOAT

### 1.1 La storia delle houseboat

Le Houseboat, in italiano case galleggianti, sono delle barche che sono state progettate, o modificate, per essere adibite ad abitazione umana.

Alcune di queste houseboat le troviamo attraccate lungo gli argini di fiumi / laghi, mentre altre sono motorizzate.

Non si sa per certo dove fu costruita la prima houseboat del mondo: inoltre, ogni paese in cui è presente questa cultura ha una storia diversa di insediamento della popolazione all'interno di queste abitazioni.

Un ruolo importante viene rivestito dalle case situate a Srinagar (India) che è una città situata nella valle del Kashmir: le case galleggianti situate in questo luogo prendono il nome di Shikara e sono diventate una peculiarità del posto.

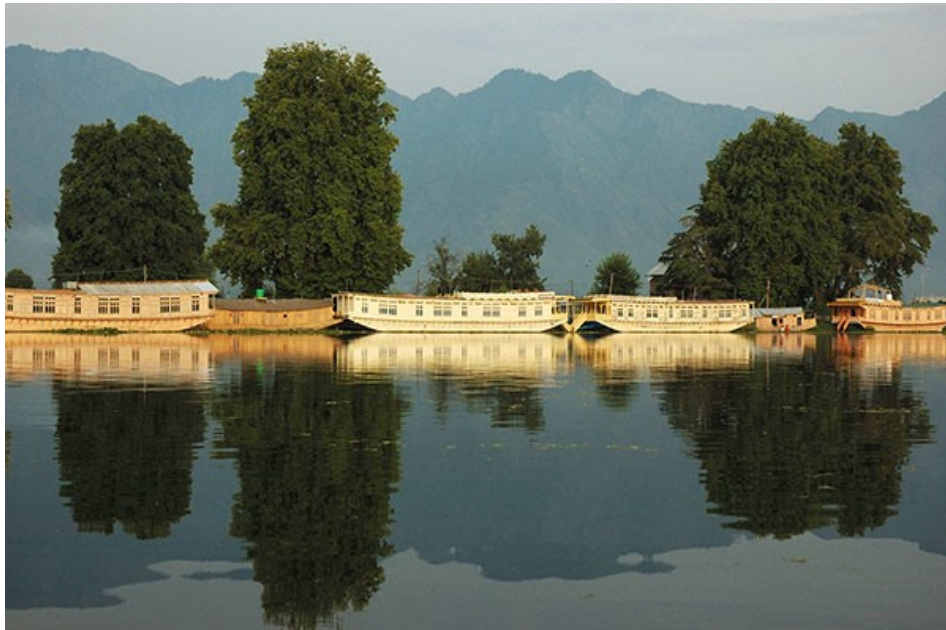
La loro storia risale agli inizi del Novecento quando il capo dello Stato si alleò con l'impero britannico di Edoardo VII per questioni di politica estera: successe però che esso si riservò il potere di governare la politica interna e non concesse mai permesso agli Europei di possedere terra o edifici.

La comunità occidentale dovette così trovare un'insolita, ma gradevole, soluzione abitativa, e lo fecero nelle houseboat.

Queste case erano costruite in legno di cedro e spesso erano arricchite con decorazioni: le più diffuse disponevano di una veranda sul fronte che si

affacciava sul lago o su un canale, una sala da pranzo, una cucina o dispensa, qualche camera da letto e bagni.

Figura 1.1.: Shikara



Fonte: Il Magazine Di Gaia

Questa tipologia di abitazione, successivamente, si è diffusa in Olanda, e questo paese ha una storia tutta sua per cui iniziò ad usufruire di questo “modo di abitare”.

In Olanda, ma soprattutto ad Amsterdam, le case sull’acqua furono installate intorno ai primi anni del Novecento: ancora oggi lungo i canali possiamo trovare le prime case installate in quegli anni, che conservano pezzi autentici a cui sono stati poi aggiunti servizi moderni come l’elettricità, riscaldamento e acqua corrente.

Le prime case che vennero installate erano vecchie imbarcazioni ristrutturate che erano retaggio delle attività marittime e commerciali che interessavano il paese negli anni precedenti.

Intorno agli anni '60 e '70, ovvero dopo la Seconda guerra mondiale, ci fu un aumento della domanda di alloggi e un'enorme disponibilità di imbarcazioni dovuta al rinnovo della flotta olandese, e come risposta si registrò un boom di richieste di case galleggianti più moderne delle precedenti: esse presero il nome di "woonark" (letteralmente casa arca) proprio perché sono costruite su una chiatte galleggiante e solitamente non sono motorizzate; i primi abitanti di queste "moderne" abitazioni furono gli hippy.

La comunità hippie, oltre all'olanda, si insediò anche in California, nel porto di Suasalito.

In questo luogo erano presenti numerose houseboat perché negli anni precedenti servirono per far alloggiare tutti i dipendenti del cantiere navale in cui venivano costruite le navi per combattere la Seconda guerra mondiale.

Una volta terminato il conflitto, i lavoratori se ne andarono e le case galleggianti furono occupate da questi artisti che con il passare del tempo crearono una grande comunità.

Con il passare degli anni, anche se la domanda di houseboat continuava a crescere, riuscire ad acquistarne una iniziò ad essere sempre più difficile: non solo ad Amsterdam o Suasalito, ma anche nel resto del mondo.

Iniziarono ad esserci numerosi problemi legati alla sicurezza di queste case ma anche ai permessi di cui occorre essere in possesso per abitarci: tali permessi



iniziarono ad essere molto richiesti e, come per tutte le proprietà immobiliari, una posizione prestigiosa accresce notevolmente il valore della houseboat.

Oggi giorno, dove le norme di sicurezza sono sempre più forti, e i permessi sono sempre più limitati, quello delle case galleggianti è un segmento molto competitivo del mercato immobiliare residenziale.

In base al luogo d'interesse, troveremo leggi più o meno restrittive, e questo è dovuto alla cultura che si è sviluppata in quel paese: sarà più facile riuscire a costruire una casa galleggiante lungo i canali di Amsterdam rispetto al costruirla in un porto italiano.

## **1.2. Le houseboat di oggi**

Con il passare degli anni si è arrivati ad una struttura diversa da quella dell'houseboat tradizionale: se prima venivano acquistate vecchie barche per poi adattarle ad abitazione, ora la costruzione dell'houseboat parte da zero, seguendo i desideri del cliente.

Le houseboat, oggigiorno, si presentano come soluzioni abitative non dannose per l'ambiente in quanto contribuiscono alla riduzione del consumo di suolo che negli ultimi anni è diventato una delle priorità fondamentali dell'edilizia italiana; inoltre, le più moderne sono dotate di strumenti per la fitodepurazione (sistema di depurazione naturale) o sono munite di piante acquatiche con poteri fitodepurativi come il papiro e la brasca.

Queste abitazioni rivestono un ruolo decisamente diverso da quello degli anni Sessanta: ora, chi vive in una casa sull'acqua è considerato una persona

privilegiata, una persona benestante e ciò accade perché questo stile di vita ha raggiunto dei costi elevati, soprattutto se si pensa di abitare su case collocate nei principali fiumi / laghi delle grandi città europee.

La struttura delle houseboat è cambiata totalmente, infatti, i materiali con cui esse vengono costruite sono totalmente riciclabili ed ecosostenibili: questo è il punto centrale delle innovative e moderne case galleggianti.

Le pareti esterne sono spesso costruite con materiali naturali come il legno e vengono inseriti, sulla copertura, dei pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria: si cerca di determinare un'indipendenza energetica, in quanto, avendo l'obiettivo della facile trasferibilità, un allacciamento agli impianti a rete per la distribuzione dell'acqua, risulterebbe più difficoltoso.

Anche le houseboat che sono provviste di motore rispettano l'eco sostenibilità dell'ambiente: si stanno diffondendo motori elettrici, che consentono la navigazione anche nelle aree protette, come la laguna di Venezia.

Le moderne case galleggianti possono essere facilmente trasportate, sia che esse siano provviste di motore o meno, e sono molto versatili per quanto riguarda la loro destinazione d'uso, infatti possono diventare tanto una casa quanto un ufficio o una zona relax; sono di piccole dimensioni, rispetto a quelle degli anni Sessanta, proprio per evitare sprechi ed occupare piccole porzioni di demanio (solitamente 14 metri di lunghezza per 3 metri di larghezza e 3 metri di altezza).

Viste le loro dimensioni, le case motorizzate possono essere guidate da qualsiasi soggetto, senza il bisogno di possedere una patente nautica.

Una peculiarità che hanno queste case, pur galleggiando sull'acqua, è la presenza di un giardino esterno, o zona relax esterna: le più moderne sono dotate di una piccola zona in cui è presente un rivestimento erboso, oppure vengono installate delle piscine idromassaggio.

Mentre nel periodo post-bellico le houseboat erano adibite esclusivamente ad abitazione, oggi esse sono state inserite anche nel settore alberghiero: sono disponibili sia come hotel ma anche come strutture con cui effettuare una crociera.

Le houseboat su cui si può trascorrere una crociera sono collocate in luoghi con grandi corsi d'acqua navigabili: lungo il tragitto ci saranno delle stazioni in cui si potrà attraccare facilmente la casa, così da poter visitare i posti interessati.

## **CAPITOLO 2**

### **ANALISI DEL SETTORE DELLA NAUTICA ALBERGHIERA**

#### **2.1: STUDIO DEL SETTORE**

Possiamo definire con il termine “nautica alberghiera” quel ramo che si occupa di effettuare un servizio turistico alberghiero presso i corsi fluviali, i grandi laghi, o le località marittime (porti, Darsene), utilizzando delle strutture dotate di tutti i comfort: il concetto è quello di far vivere un’esperienza nuova a tutti coloro che non possono permettersi l’acquisto di una barca o di uno yacht, attraverso l’utilizzo di houseboat, che sono diventate l’equivalente degli hotel situati sulla terra ferma.

Il settore della nautica alberghiera è in forte crescita: sempre di più sono le aziende che decidono di investire in un prodotto innovativo e ancora poco conosciuto in molti paesi del mondo.

I principali produttori di houseboat sono situati fuori dall’Europa, come nel Regno Unito, o in Cina, mentre all’interno dei confini europei ne troviamo alcuni in Francia.

L’houseboat a cui ci si riferisce non è la classica barca da trasporto merci, ristrutturata e adibita a noleggio, ma si fa riferimento a strutture innovative, con un profilo architettonico all’avanguardia, dotate di tutti i comfort che può avere un’abitazione su terra ferma.

L’houseboat tradizionale era quella che si poteva trovare attraccata lungo gli argini dei fiumi, come ad Amsterdam, che era usata dalle famiglie come

abitazione; con l'evolversi del mercato, è nato un settore tutto nuovo, innovativo, che ha trasformato la "casa barca" in una nuova tipologia di accoglienza.

Le houseboat iniziarono ad essere usate come strutture ricettive, quindi come hotel, sia fissi, attraccati lungo argini o all'interno di Darsene, che mobili, crociere fluviali.

La diffusione di queste strutture non è ancora omogenea nel mondo: più diffuse sono negli Stati prettamente fluviali (Francia, Germania, Irlanda) mentre in Italia possiamo ancora parlare di mercato di nicchia in quanto, il prodotto offerto dalle aziende leader del settore è adattabile a pochissime zone (ad es. Laguna di Venezia, alcune zone del fiume Po') mentre, per poter apportare questo prodotto in luoghi marittimi, esso ha bisogno di alcune modifiche.

Sempre riferendoci all'Italia, negli ultimi anni è aumentata la richiesta di vacanze slow, ovvero un turismo con ritmi lenti, preferibilmente a contatto con la natura, con il territorio e le persone: una delle aziende leader del settore, Houseboat.it, ha dichiarato che nelle zone del Friuli-Venezia Giulia e del Veneto, ha gestito più di mille crociere settimanali.

## **2.2: ANALISI DI ALCUNE AZIENDE DEL SETTORE E STUDIO DEL LORO BUSINESS**

### **LE BOAT**

Le boat è un'azienda leader nel noleggio di houseboat: essa ha un'ampia offerta di battelli fluviali e un'altrettanta ampia scelta di destinazioni.

Le barche possono essere affittate in Canada e nei seguenti paesi europei: Inghilterra, Belgio, Italia, Scozia, Germania, Francia, Paesi Bassi e Irlanda.

Il noleggio della barca può essere effettuato da tutti in quanto non è previsto il possesso di una patente nautica: il soggetto sceglierà, lungo il percorso, i posti in cui attraccare la barca così da poter soddisfare al meglio le proprie esigenze o i propri interessi.

Proprio per rispondere ad esigenze diverse, l'azienda propone il noleggio di quattro tipologie diverse d'imbarcazione, dalla standard a quella dotata delle ultime innovazioni tecnologiche e comfort.

Il business di questa azienda è il noleggio di houseboat ma anche la vendita di barche, nuove o usate, a prezzi accessibili a tutti: inoltre la società gestisce la proprietà della barca e programma piani di investimento privati (ad es. gestisce gli affitti delle barche acquistate da soggetti terzi).

Una crociera con Le Boat, in Italia, per una settimana con 6 persone, può partire dai 2000 euro fino a salire: il prezzo varia sia in base all'imbarcazione, e quindi, ai comfort scelti, sia in base al luogo in cui verrà effettuata la navigazione e per ultimo, in base al periodo.

Quest'azienda ha una missione precisa per proteggere il futuro: essa cerca di avere un ridotto impatto ambientale, si impegna a tenere puliti i corsi d'acqua durante la navigazione ed incentiva i propri clienti ad utilizzare prodotti idonei a questa missione.

Per quanto riguarda il profilo architettonico di queste imbarcazioni, esse hanno i tratti esterni caratteristici di una barca; manca ancora l'idea di costruire

l'houseboat con materiali riciclabili, con basso impatto ambientale, e con un profilo architettonico del tutto nuovo e innovativo di cui godono le nuovissime houseboat che stanno prendendo piede nel mondo.

Foto 2.1: Imbarcazione Gamma Premium, Le Boat



Fonte: Sito internet Le Boat.

## GO FRIDAY

Go Friday è un'azienda giovane nel settore della nautica alberghiera.

L'azienda è dedicata a servire il mercato del tempo libero; essa promuove una realtà aziendale giovane, responsabile, con alti standard professionali ma anche, allo stesso tempo, spensierata, coerente con lo spirito del fine settimana, ed è proprio da questo che proviene il nome "Go Friday".

Le case galleggianti di quest'azienda prendono il nome di Floatwing, e sono frutto di una vasta gamma di competenze di progettazione, nonché ingegneria, certificazione e marketing e il tutto è focalizzato sulla creazione di un prodotto tecnologicamente all'avanguardia.

Il business aziendale è focalizzato sulla vendita delle case galleggianti.

Prima di stipulare un contratto con un soggetto, l'azienda cerca di capire le sue esigenze, i suoi interessi: crea un'houseboat adatta al cliente cui si rivolge.

Il profilo della struttura è moderno, l'abitazione supera di poco gli standard per essere considerata un'imbarcazione da diporto: esse hanno una larghezza pari ai 6 metri ed una lunghezza che va dai 10 ai 18 metri.

Esse sono progettate per avere un basso impatto ambientale: infatti, la tecnologia e i materiali scelti mirano a ridurre le emissioni di carbonio e ogni casa galleggiante include un impianto di trattamento biologico delle acque reflue.

Esse sono dotate di due piccoli motori, adatti ad effettuare dei brevi tragitti.

Foto 2.2: Floatwing di Go Friday



Fonte: Google immagini



## DELLAPASQUA

Il cantiere navale Dellapasqua è uno dei nuovi produttori di houseboat in Italia, situato a Marina di Ravenna.

Questo è un cantiere a conduzione familiare, gestito interamente dal titolare e i suoi figli.

La caratteristica vincente di quest'azienda è quella che le barche che escono dal cantiere sono fatte su misura per il cliente, per cui ogni modello non sarà mai simile al precedente.

La costruzione di houseboat è un nuovo progetto dell'anno 2021 che è stato reso possibile grazie all'introduzione in azienda di soggetti giovani, con conoscenze innovative alle spalle, sempre alla ricerca di soluzioni nuove e alternative.

La scelta di inserirsi in questo nuovo business è stata dettata anche dal fatto di voler aprire un mercato parallelo e completamente diverso rispetto all'ampia gamma d'imbarcazioni che già sono in produzione.

Foto 2.3: Houseboat Dellapasqua



Fonte: sito web cantiere navale Dellapasqua

## CAPITOLO 3

### ANALISI DEL MERCATO ITALIANO

#### 3.1: Mercato di houseboat in Italia

Il mercato di houseboat in Italia è ancora sconosciuto ma sembra che negli ultimi anni si registri una tendenza in fortissima ascesa.

Momentaneamente in Italia sono cinque i luoghi in cui sono presenti delle houseboat:

- Marina Azzurra e Marina Uno, Lignano Sabbiadoro;
- Portoverde Luxury Houseboat, Misano Adriatico;
- Houseboat Seabreeze, Alghero;
- Aqua Resort, Giulianova;
- Floating Resort, Rimini.

La peculiarità italiana delle houseboat riguarda i luoghi in cui esse sono situate: per il momento esse sono state costruite tutte in porti o darsene, a differenza di altri paesi europei dove si possono trovare lungo i canali fluviali.

Le houseboat che sono presenti in Italia sono moderne rispetto alle classiche imbarcazioni da carico per il trasporto fluviale, che venivano recuperate e adattate come strutture residenziali o locali, come bar e ristoranti, tipiche del Nord Europa: le case galleggianti italiane sono dotate di tutti i confort.

In Italia possiamo ancora parlare di mercato di nicchia, ovvero un mercato parzialmente occupato, dove la concorrenza è bassa, ma comunque in forte

evoluzione: i turisti stranieri sono sempre più attirati da questa nuova idea, e soprattutto dal provare “qualcosa di nuovo”.

### 3.2: APPLICAZIONE DI HOUSEBOAT IN ITALIA: IL CASO FLOATING RESORT

#### *“Floating Resort”*

Floating Resort è un nuovo format turistico, situato in Marina di Rimini, composto da un insieme di natanti, di barche, collegate fra loro, in cui è applicata una mobile home: l’ideatore del progetto è Omar Angeli.

Ogni ospite ha a disposizione un’isola privata, con ingresso indipendente, composta da piscina, solarium e house boat: quest’ultima è composta da camera matrimoniale, camera con letti singoli, bagno, cucina e soggiorno.

La struttura viene realizzata dalla slovena Adria Group che produce caravan, autocaravan e case mobili, e dall’italiana Crippa Concept, leader nel settore del *Glamping* (campeggio di lusso).

Le case galleggianti sono costruite con materiali resistenti e che non necessitano di grande manutenzione: l’ideatore è in possesso di quattro brevetti che consentono di avere una durata della struttura di almeno quindici anni.

Foto 4.1: Floating Resort



Fonte: Floating Resort

### *Il Progetto*

L'idea innovativa del Floating Resort nasce da due esigenze distinte che si venivano a creare sempre di più nel settore della nautica.

Da un lato, la grande crisi che ha colpito il settore della nautica del nostro Paese ha portato ad una riduzione dei posti barca occupati all'interno delle darsene di tutto il mondo: quindi si è ricercata una soluzione alternativa per fare in modo che le Marine/Darsene non arrivassero a scomparire.

Dall'altro lato, essendo immersi in un mercato sempre più competitivo, c'era la voglia di presentare un prodotto innovativo che offrisse nuove soluzioni di ospitalità e di godimento del mare.

Sono state quindi brevettate queste strutture galleggianti, che sono conformi alla direttiva 2013/53/UE<sup>1</sup> che va a definire le certificazioni delle unità da diporto.

Nell'ordinamento giuridico italiano sono definite natanti, le unità da diporto, il cui scafo, misurato secondo le norme armonizzate EN/ISO/DIS 8666, abbia una lunghezza pari od inferiore a 10 mt, indipendentemente dalla loro propulsione.

I natanti sono esclusi dall'obbligo di iscrizione nei Registri delle Imbarcazioni da Diporto (R.I.D.), tenuti dalle Capitanerie di Porto, dagli Uffici Circondariali Marittimi e dagli Uffici della Motorizzazione civile e pertanto sono beni mobili non registrati.

Possono essere impiegati ai fini di locazione o di noleggio per finalità ricreative o per usi turistici di carattere locale.

Il progetto realizzato è in linea con le politiche Europee di sostenibilità ambientale: questo permette anche di ricevere agevolazioni e finanziamenti che vengono erogati per i progetti di sviluppo a ridotto impatto ambientale, risparmio energetico e sicurezza antisismica.

Come prima cosa, la mobile home che va a creare l'house boat, poggia su una piattaforma composta da scafo e telaio: al centro dello scafo viene applicata una vasca, realizzata in materiale termoplastico, per la depurazione e lo smaltimento autonomo delle acque reflue.

---

<sup>1</sup> DIRETTIVA 2013/53/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 20 novembre 2013 relativa alle imbarcazioni da diporto e alle moto d'acqua e che abroga la direttiva 94/25/CE

Inoltre, la mobile home è realizzata con materiali di alta qualità, adatti all'ambiente marino, come le pareti in compensato marino, i rivestimenti in alluminio e vari componenti in acciaio inox: oltre ad essere composta da materiali che assicurano robustezza e resistenza nel tempo, possono essere applicati, sopra all'abitacolo, dei pannelli fotovoltaici che rendono il progetto ancora più sostenibile.

Figura 4.2: Direttiva 2013/53/UE

**ENAVE**  
Ente Navale Europeo

**Direttiva 2013/53/UE – Modulo A1**  
Recreational craft Directive 2013/53/UE – Module A1  
N. 17052-001

Enave quale Organismo Notificato ha verificato l'esecuzione degli accertamenti tecnici previsti relativi per i requisiti essenziali di sicurezza 3.2 (Stabilità e Bordo Libero) e 3.3 (Galleggiabilità) della Direttiva 2013/53/UE (Allegato VI, Modulo A1), per il seguente modello di unità da diporto.

Enave as notified body verified the carrying out of required technical assessments by essential safety requirements 3.2 (Stability and Freeboard) and 3.3 (Buoyancy and flotation) foreseen by Directive 2013/53/UE (Annex VI – Module A1) for the following pleasure craft model.

<b>Descrizione:</b>	Unità da diporto
<b>Description:</b>	Recreational craft
<b>Modello:</b>	FROSS
<b>Model Type</b>	
<b>Fabbricante:</b>	Glamping Inn s.r.l.
<b>Manufacturer</b>	
<b>Indirizzo:</b>	Via Ortigara, 80 - 47921 - Rimini (RN)
<b>Address</b>	
<b>Norme di riferimento:</b>	Norme per la Certificazione CE delle imbarcazioni da Diporto e relativi Componenti, moto d'acqua, emissione sonore ed emissioni allo scarico dei motori di propulsione
<b>Reference standards</b>	Rules for CE certification of recreational craft and exhaust emission from propulsion engines

In base ai risultati ottenuti ed indicati nell' "examination report" ed in base all'Articolo 19 della Direttiva 2013/53/UE, si rilascia il presente certificato.

On the basis of tests' results, indicated in the "examination report" and Article 19 of the Directive 2013/53/UE, this certificate is issued.

**ENAVE**  
ENTE NAVALE EUROPEO S.R.L.

Rilasciato a Ferrara il 02/02/2018  
Issued in

Questo documento è composto di 1 pagina e di 1 allegato  
This document consists of 1 page and 1 enclosure.

**ENAVE**  
ENTE NAVALE EUROPEO S.R.L.

ENAVE – Ente Navale Europeo S.r.l. - Sede Legale: Via V. Pozzo, 9 – 61032 Fano (PU) - Tel. +39 0721 1542093  
Sede Operativa: Via G.C. Abba, 4 – 44122 Ferrara - Tel. +39 0532 763400  
www.ente.it - info@enave.it - C.F./P.IVA 02480560413 - Notified Body 2406

**ENAVE**  
Ente Navale Europeo

**Direttiva 2013/53/UE – Modulo A1**  
Recreational craft directive 2013/53/UE – Module A1  
N. 17052-001

Allegato – Pagina 1/1  
Enclosure – Page 1 of 1

Modello FROSS

Fabbricante	Modello	Indirizzo
Glamping Inn s.r.l.		Via Ortigara, 80 - 47921 - Rimini (RN)

<b>Lunghezza (L)</b>	5,10	(m)
<b>Length</b>		
<b>Larghezza (R)</b>	5,55	(m)
<b>Beam</b>		
<b>Dislocamento (mLDC)</b>	7,63	(t)
<b>Displacement</b>		
<b>Materiale dello scafo</b>	Policarbonato + Alluminio	
<b>Material of the hull</b>		
<b>Propulsione</b>	A motore	
<b>Propulsion</b>		
<b>Comando Eltrone</b>	A distanza	
<b>Steering control</b>		
<b>Numero alberi</b>	-	
<b>Number of masts</b>		
<b>Superficie Velica</b>	-	
<b>Sail surface</b>		
<b>Numero dei motori installabili</b>	2 (due)	
<b>Number of engines</b>		
<b>Tipo di motori installabili</b>	Fuoribordo	
<b>Type of engine</b>		
<b>Potenza Massima Installabile</b>	-	
<b>Maximum engine power</b>		
<b>Combustibile</b>	Benzina	
<b>Combustible</b>		
<b>Massa Massima dei motori</b>	40	
<b>Maximum engine mass</b>		
<b>Numero Massimo di persone trasportabili</b>	10 (dieci)	
<b>Maximum n° of persons allowed on board</b>		
<b>Portata/carico Massimo raccomandato dal costruttore (compreso delle persone), come da "Targhetta del costruttore"</b>	1000	
<b>Manufacturer's maximum recommended load (including of persons) as per "Builder's Plate"</b>		
<b>Categoria di progettazione</b>	D	
<b>Design category</b>		

Note: **Documentazione tecnica esaminata in forma completa il 02/02/2018.**  
"Examination report n°17052-001 dettagli la Norme/Standard di riferimento applicabili.

Notes: **Examination of technical file completed on 02/02/2018.**  
"Examination report n. 17052-001. See the relevant applicable Rules/Standards.

Data e luogo di emissione: FERRARA, LI 02/02/2018

ENAVE – Ente Navale Europeo S.r.l. - Sede Legale: Via V. Pozzo, 9 – 61032 Fano (PU) - Tel. +39 0721 1542093  
Sede Operativa: Via G.C. Abba, 4 – 44122 Ferrara - Tel. +39 0532 763400  
www.ente.it - info@enave.it - C.F./P.IVA 02480560413 - Notified Body 2406

Fonte: Floating Resort

Problemi iniziali

Era luglio 2019 quando, con le houseboat piene di ospiti, alle 7 del mattino la Guardia di Finanza e gli uomini della Capitaneria di Porto hanno effettuato un

controllo all'interno delle strutture del Floating Resort, emanando numerosi verbali inerenti alla violazione di norme della nautica da diporto: venne affermato che l'attività di houseboat non era permessa all'interno della Darsena.

Ma la Darsena è un Marina Resort in virtù della legge regionale n.16 del 2004 e in particolare l'art. 4 comma 7 prevede che sono strutture ricettive all'aria aperta:

- Campeggi;
- Villaggi turistici;
- Marina Resort.

La legge regionale equipara i Marina Resort ai campeggi e villaggi turistici, quindi in questi luoghi deve essere sempre possibile acquistare o affittare roulotte o case mobili (houseboat) senza che, nell'ultimo caso, il soggetto sia in possesso di una patente nautica.

Inoltre, un altro aspetto su cui si era soffermata la Guardia di Finanza, consisteva nel non possesso, da parte degli occupanti delle houseboat, della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività): in realtà questo documento non serve per questo tipo di strutture, ma è sufficiente un contratto di locazione.

Il paradosso che si venne a creare in quel periodo consisteva nel fatto che, mentre a Rimini la Guardia di Finanza aveva ordinato di rimuovere queste houseboat per evitare di doverle sequestrare, a Giulianova venivano inaugurate le medesime, sempre in un Marina Resort.

Oltre al Floating Resort furono multati anche altri armatori che effettuavano un servizio di noleggio: si verificò un fenomeno di vessazione, le autorità stavano danneggiando una nicchia turistica in forte crescita.

Fu così che il proprietario del Floating Resort, Omar Angeli, fece ricorso al Tribunale e vinse la causa, in quanto le normative locali non erano ancora state adattate alle nuove direttive emanate.

Fu da quel momento che il comune di Rimini riconosce la darsena come “Marina Resort” stabilendo che le houseboat non necessitano di un titolo abitativo, ma sono semplicemente delle imbarcazioni da diporto inferiori ai 10 mt di lunghezza.

Foto 4.3: Houseboat del Floating Resort



Fonte: Floating Resort



## *Budget*

Dal momento in cui le houseboat sono state installate all'interno della Darsena di Rimini, il mercato ha recepito molto bene questo nuovo progetto: le prenotazioni per le singole casette arrivavano fino al 2022.

La cosa più importante fu che molti privati si interessarono ad acquistare le singole houseboat per uso personale.

Per acquistare un'houseboat (dallo scafo alla mobil home posizionata sopra) occorrono circa 165/170 mila euro, ma in Italia esistono sgravi fiscali, che in alcuni luoghi arrivano fino al 70%, che ti permettono di recuperare i costi sostenuti per l'acquisto.

Per quanto riguarda la struttura ricettiva, i prezzi per usufruire del servizio variano in base al periodo, alta o bassa stagione, e vanno dai 175 ai 275 euro giornalieri: una buona stagione può durare fino a 100/110 giorni, mentre una stagione più corta può fare anche 60 giornate.

Per quanto riguarda i costi del mantenimento, essendo in una struttura ricettiva, i più frequenti sono quelli delle pulizie interne all'houseboat ogni volta che cambia il soggetto ospitato: da sostenere sono anche i costi fissi annui della locazione del posto barca, le utenze di luce e acqua (le houseboat sono collegate alle colonnine di luce presenti lungo i camminatoi della darsena), le assicurazioni e il marketing informatico.

Il marketing informatico è un punto fondamentale per le strutture innovative come queste, ci troviamo di fronte ad un mercato di nicchia, ancora sconosciuto, quindi occorre investire su questo elemento: il Floating Resort è presente sulle

principali piattaforme di prenotazione alberghiera, come Booking, Trip Advisor ecc.

Il budget sottostante riguarda l'installazione di 18 houseboat nel comune di Rimini: il posto in cui vengono situate è da specificare in quanto i prezzi per il pernottamento variano in base al luogo in cui si trovano, ad es. i prezzi di Rimini sono diversi da quelli di Porto Rotondo in Sardegna.

Considerando il primo anno, in cui vengono acquistate le Houseboat, togliendo i costi fissi che dovranno essere sostenuti, l'utile finale sarà di circa 270mila euro: essendo il primo anno, la stagione sarà corta, in quanto la struttura sarà ancora poco conosciuta, ma, con un utile finale di tale entità, in 4 anni si riesce ad ammortizzare il costo iniziale.

Foto 4.3: Budget Sintetico Floating Resort



Rimini c/o Darsena Marina Blu										
18 Floating Resort	Anno 1		Anno 2		Anno 3		Anno 4		Anno 5	
	A	B	%	%	%	%	%	%	%	%
	gg. 80	gg. 60	gg. 90	gg. 70	gg. 100	gg. 80	gg. 100	gg. 90	gg. 100	gg. 100
A) Locazione Alta Stagione	396.000	67,7	445.500	66,9	495.000	66,3	495.000	63,6	495.000	61,1
B) Locazione Basso Stagione	189.000	33,3	230.500	33,1	252.000	33,7	283.500	36,4	315.000	38,9
<b>RICAVI</b>	<b>585.000</b>	<b>100</b>	<b>666.000</b>	<b>100</b>	<b>747.000</b>	<b>100</b>	<b>778.500</b>	<b>100</b>	<b>810.000</b>	<b>100</b>
Investimento	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>I°M.D.C.</b>	<b>585.000</b>	<b>100,0</b>	<b>666.000</b>	<b>100,0</b>	<b>747.000</b>	<b>100,0</b>	<b>778.500</b>	<b>100,0</b>	<b>810.000</b>	<b>100,0</b>
Marketing Informatico	58.500	10,0	49.950	7,5	37.350	5,0	38.925	5,0	40.500	5,0
Manutenzioni	4.500	0,8	6.000	0,9	7.500	1,0	8.000	1,0	8.500	1,0
Utenze - Luce e Acqua	10.080	1,7	11.520	1,7	12.960	1,7	13.680	1,8	14.400	1,8
Lavanderia	16.800	2,9	19.200	2,9	21.600	2,9	22.800	2,9	24.000	3,0
Palinse	21.000	3,6	24.000	3,6	27.000	3,6	28.500	3,7	30.000	3,7
Assicurazioni	4.500	0,8	4.500	0,7	5.000	0,7	5.000	0,6	5.500	0,7
Locazione posti barca	117.000	20,0	133.200	20,0	149.400	20,0	155.700	20,0	162.000	20,0
Costo del Personale	80.000	13,7	80.000	12,0	85.000	11,4	90.000	11,6	95.000	11,7
<b>Totale Costi Fissi</b>	<b>312.380</b>	<b>53,4</b>	<b>328.370</b>	<b>49,3</b>	<b>348.810</b>	<b>46,3</b>	<b>362.605</b>	<b>46,6</b>	<b>379.900</b>	<b>46,9</b>
<b>Margine operativo</b>	<b>272.620</b>	<b>46,6</b>	<b>337.630</b>	<b>50,7</b>	<b>401.190</b>	<b>53,7</b>	<b>415.895</b>	<b>53,4</b>	<b>430.100</b>	<b>53,1</b>
Oneri & Proventi finanziari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Risultato Lordo</b>	<b>272.620</b>	<b>46,60</b>	<b>337.630</b>	<b>50,70</b>	<b>401.190</b>	<b>53,71</b>	<b>415.895</b>	<b>53,42</b>	<b>430.100</b>	<b>53,10</b>
Imposte e tasse										
<b>Utile netto</b>										

Prezzo medio/gg. 275 (da 250/300)  
Prezzo medio/gg. 175 (da 150/200)

3.586.500

3.586.500

Euro 4 sgg lavorativi

Euro 20 x gg/3

Euro 25 x gg/3

717.300

430.000

1.729.065

1.857.435

Investimento euro 900.000  
Mdi. Lando euro 973.415  
Mdi. Lando Anno 191.487

Fonte: Floating Resort

## CONCLUSIONI

L'analisi condotta ci porta a capire che questo nuovo ramo del settore della nautica alberghiera, ha avuto un forte riscontro dal mercato.

Sempre di più sono i soggetti privati che vogliono investire in questi nuovi progetti; pensando all'Italia, i proprietari del Floating Resort hanno contatti con proprietari di diverse Darsene che, nel giro di pochi anni, hanno il piacere di installare le houseboat.

Numerosi sono anche i turisti che scelgono, in giro per il mondo, vacanze slow, a contatto con la natura, quindi scelgono crociere fluviali, su houseboat: le prenotazioni per queste esperienze, soprattutto per le più suggestive, hanno tempi di attesa molto lunghi.

Anche se per il momento, soprattutto in Italia, questo è ancora un mercato di nicchia, dai dati sempre più crescenti, nel giro di alcuni anni diventerà un mercato molto più ampio e con nuove soluzioni oltre quelle già esistenti.

## SITOGRAFIA

[https://it.wikipedia.org/wiki/Case\\_galleggianti\\_del\\_Kashmir](https://it.wikipedia.org/wiki/Case_galleggianti_del_Kashmir)

<https://www.habitante.it/habitante-viaggiatore/le-case->

[galleggianti/?cli\\_action=1616867636.656](https://www.habitante.it/habitante-viaggiatore/le-case-galleggianti/?cli_action=1616867636.656)

<https://www.holland.com/it/turismo/destinazioni/amsterdam/case-galleggianti->

[nei-canali-di-amsterdam.htm](https://www.holland.com/it/turismo/destinazioni/amsterdam/case-galleggianti-nei-canali-di-amsterdam.htm)

<https://www.pianetagaia.it/blog/post/1245/le-case-galleggianti-del-kashmir>

<https://www.leboat.it/barche/minuetto-8>

<https://www.gofriday.eu>

<https://www.dellapasquadc.com/index.php>

<https://www.giovanigenitori.it/lifestyle/houseboat-dormire-al-porto-senza-avere->

[una-barca/](https://www.giovanigenitori.it/lifestyle/houseboat-dormire-al-porto-senza-avere-una-barca/)

<https://www.destinazioneavventura.it/houseboat-in-italia-5-resort-a-pelo-dacqua/>

<https://blog.letyourboat.com/houseboat-alternativa-casa-galleggiante/>

## RINGRAZIAMENTI

Se penso agli ultimi anni di scuola superiore, mai mi sarei immaginata di trovarmi un giorno a scrivere una tesi di laurea: se penso agli ultimi quattro anni, mi ringrazio ogni giorno per aver scelto di frequentare l'università.

Sono tante le persone che in questo percorso, fatto di alti e bassi, mi sono state vicine e hanno creduto in me.

Arrivati a questo punto mi sento di dover ringraziare diverse persone.

In primis vorrei ringraziare il prof. Andrea Perna per la fiducia accordatami accettando il ruolo di Relatore.

Vorrei ringraziare tutti i miei parenti, i miei fratelli, Lorenzo Andre e Nicola, e soprattutto i miei genitori, Francesca e Luigi, che mi hanno permesso di raggiungere questo traguardo importantissimo: spero almeno un giorno di poter dare lo stesso dolce ed instancabile sostegno ai miei figli, perché possano crescere con la stessa meravigliosa fortuna che ho avuto io.

A Linda, Rebecca, Giorgia, Valeria ed Elena devo fare un ringraziamento speciale perché loro compongono la mia seconda famiglia: ognuna di queste ragazze ha avuto un ruolo importante durante il mio percorso, e sono state loro che mi hanno fatto risollevarle ogni volta che venivo sconfitta.

La mia compagna di percorso, Francesca; abbiamo condiviso tutto in questi anni, dalle giornate felici a quelle più tristi, l'ansia pre-esame, i viaggi infiniti in treno e tutte le giornate passate all'interno dell'ateneo: l'unica cosa che non potremo vivere insieme sarà la fine di questo percorso, ma sono sicura che anche in questa giornata ci saremo l'una per l'altra. Grazie!

L'ultimo ringraziamento, ma non perché esso sia il meno importante, va ad una persona essenziale per me, che è da poco nella mia vita, ma che in questo ultimo periodo di studi mi è stata vicina più di qualsiasi altra: grazie Michele per tutto l'affetto e il sostegno che ogni giorno mi trasmetti.

Di nuovo grazie a tutti!

Giada.