



Gestione di strutture ricettive per conto della proprietà.

Vela Blu assume la gestione operativa e commerciale di hotel, aparthotel ed edifici residenziali. Il risultato della struttura resta alla proprietà; il gestore è remunerato con una percentuale.

Perché con Vela Blu alla proprietà resta di più

La voce di costo più pesante di una struttura ricettiva è il personale. Vela Blu automatizza quasi tutto ciò che di solito richiede persone: registrazione degli ospiti, accessi, assistenza, prezzi, distribuzione, turni di pulizia, contabilità. Nessuna reception, nessun turno di notte, nessun ufficio prenotazioni: sul posto resta solo chi serve davvero. A parità di incassi, i costi che un gestore tradizionale spende in personale restano alla proprietà come risultato.

Un operatore diretto, con un modello operativo digitale.

Vela Blu è una società di gestione alberghiera e di appartamenti turistici con sede a Malta. Gestisce direttamente strutture ricettive con un modello che concentra a livello centrale prezzi, distribuzione, accoglienza e amministrazione, e mantiene sul posto solo le funzioni che lo richiedono. Un modello operativo automatizzato riduce al minimo il costo del personale: a parità di incassi, alla proprietà resta molto di più.

Vela Blu The Lyric · Sliema

Aparthotel di 13 unità: dieci appartamenti con tre camere, due penthouse e una maisonette. Registrazione online degli ospiti, accessi automatizzati, gestione da remoto.

Vela Blu Boutique Suites · Gżira

Boutique hotel di 10 camere nell'area di Sliema e St. Julian's. Formula senza ristorazione, servizi essenziali di qualità.

Il modello operativo

Accoglienza

Registrazione online prima dell'arrivo con documento, termini e firma digitale. Accessi con codici temporanei per ogni soggiorno. Assistenza agli ospiti su WhatsApp in otto lingue, ventiquattro ore, con intervento del personale quando necessario.

Vendita e prezzi

Distribuzione su Booking.com, Airbnb, Expedia e sito diretto tramite gestionale proprietario e channel manager. Tariffe aggiornate quotidianamente in base alla domanda. Disponibilità sincronizzata su tutti i canali.

Operazioni

Pulizie e manutenzione affidate a personale locale, coordinate da un'applicazione con turni generati dalle prenotazioni e controllo fotografico. Garanzie sui danni gestite per ogni soggiorno.

Amministrazione e controllo

Contabilità per struttura, rendiconto mensile alla proprietà e cruscotto con occupazione, tariffe e ricavi consultabile in ogni momento.

Due modi di mettere a reddito una struttura.

Con la locazione a canone fisso la proprietà cede l'intero risultato della struttura in cambio di un importo costante. Con la gestione il risultato resta alla proprietà, che remunera il gestore con una percentuale.

	Locazione a canone fisso	Gestione Vela Blu
Ricavi	Interamente all'affittuario.	Alla proprietà, al netto dei costi operativi e della percentuale del gestore.
Andamento della struttura	Non incide sull'importo percepito dalla proprietà.	Incide direttamente: un migliore andamento aumenta il risultato della proprietà.
Impegno della proprietà	Controllo dell'affittuario e dello stato dell'immobile.	Lettura del rendiconto mensile e confronto periodico con il gestore.
Personale	A carico dell'affittuario, secondo il suo modello.	Personale locale limitato a pulizie e manutenzione; le altre funzioni sono centralizzate.
Commercializzazione	Secondo le scelte dell'affittuario.	Tutti i canali di vendita, tariffe dinamiche, prenotazioni dirette.
Tutela dell'immobile	Secondo il contratto di locazione.	Ospiti identificati, accessi tracciati, garanzie sui danni per ogni soggiorno.
Informazione	Limitata al pagamento del canone.	Cruscotto in tempo reale e rendiconto mensile voce per voce.

Esempio indicativo: hotel di 30 camere in una città d'arte

	Locazione	Gestione
Ricavi della struttura (occupazione 70%, tariffa media 120 €)	≈ 920.000 €	≈ 920.000 €
Costi operativi e percentuale del gestore	a carico dell'affittuario	≈ 55% dei ricavi
Risultato annuo per la proprietà	≈ 240.000 € (canone)	≈ 415.000 €

Valori illustrativi. Occupazione, tariffa, costi e percentuale vengono definiti sulla struttura reale, con i suoi dati storici e il suo mercato.

Gestione completa, remunerata con una percentuale.

Vela Blu assume la gestione operativa e commerciale della struttura. Il risultato è riconosciuto alla proprietà con cadenza mensile, con rendiconto. La remunerazione del gestore è una percentuale definita nel contratto.

Percentuale sui ricavi

La remunerazione del gestore segue i ricavi della struttura. Formula semplice e verificabile dal rendiconto.

Percentuale sul risultato

La remunerazione del gestore è calcolata sul risultato operativo. Massimo allineamento tra gestore e proprietà.

Minimo mensile

Su richiesta della proprietà, un importo mensile minimo corrisposto con gli incassi, integrato dalla quota sul risultato.

A carico di Vela Blu

- Organizzazione e tecnologia di gestione
- Commercializzazione, tariffe, prenotazioni dirette
- Accoglienza e assistenza agli ospiti
- Coordinamento di pulizie e manutenzione ordinaria
- Rendiconto mensile e cruscotto per la proprietà

Condizioni

- Hotel, aparthotel, residence ed edifici da cinque camere o unità abitative in su
- Interlocutore con potere decisionale per la proprietà

Durata, remunerazione e modalità di avvio sono definite caso per caso.

Percorso di avvio

1. Analisi

Incontro conoscitivo, sopralluogo, esame dei dati storici e del mercato.

2. Proposta

Proposta scritta: remunerazione, durata, ripartizione delle responsabilità.

3. Avvio

Contratto, fotografie, canali di vendita, accessi automatizzati, tariffe, personale. Da tre a sei settimane.

4. Gestione

Operatività e rendiconto mensile alla proprietà dal primo mese.

Strutture e situazioni di interesse.

Tipologie

- Hotel e alberghi di ogni categoria e dimensione
- Aparthotel, residence, appartamenti turistici
- Edifici residenziali interi da destinare all'ospitalità
- Boutique hotel, bed and breakfast strutturati, ostelli
- Strutture in costruzione o in consegna

Situazioni

- Strutture operative che cercano un gestore
- Strutture chiuse o sottoutilizzate da rimettere in attività
- Immobili di investitori che richiedono un operatore
- Progetti di costruttori e sviluppatori

Localizzazione

- Tutto il territorio italiano
- Città d'arte, destinazioni balneari, lacustri e montane, capoluoghi e località minori

Requisito dimensionale

Hotel, aparthotel, residence ed edifici da cinque camere o unità abitative in su. Al di sotto di questa soglia una gestione professionale non è economicamente sostenibile.

Investitori, costruttori, agenzie

Vela Blu valuta ogni struttura proposta e risponde in tempi brevi con una posizione definita su remunerazione, condizioni e tempi di avvio. Per chi presenta l'operazione, un unico interlocutore.



Contatti.

Per una valutazione preliminare della struttura è sufficiente un incontro conoscitivo.

Andrea Colangelo · Vela Blu

info@velablustays.com

+356 7783 9999

velablustays.com · Vela Blu Ltd, Gżira, Malta