

PD PALAZZO DONNINI



Tuscany



l'incantevole territorio della Tuscia

Per tutto l'Alto Medioevo, con il nome di Tuscia si era soliti indicare come sinonimo Etruria e Toscana, oggi si intende i territori dell'Alto Lazio e delle aree confinanti di Toscana e Umbria che si estendono su tutta la provincia di Viterbo e che contano ben 60 comuni.

Da Tuscia derivano il nome della regione Toscana e il nome di Tuscania.

Essendo un territorio molto vasto, si parla spesso di "Tuscia romana" e "Tuscia viterbese", prendendo come fulcri la Capitale e Viterbo, la città dei Papi.

Sono molti i motivi che invitano a visitare questi luoghi particolari, ma il principale è che girovagando tra le vie e tra i paesi arroccati, sembrerà di fare un viaggio nel tempo, tornando indietro nel Medioevo o in pieno Rinascimento.

La Tuscia accoglie al suo interno molti luoghi diversi tra loro, ma accumulati dalla presenza continua della natura.

Nel paesaggio è un susseguirsi di boschi, faggete, riserve naturali, oasi e parchi.

Visitare queste località vuol dire entrare a contatto con l'acqua, attraverso il lago di Bolsena o di Vico, oppure spingendosi ad Ovest verso il mare.

A rapire i visitatori sono inoltre l'arte e le ricchezze architettoniche presenti in ogni piccolo borgo: chiese antiche, residenze nobiliari, palazzi eleganti e siti archeologici.

L'agricoltura rappresenta una componente centrale in termini di imprese e di tipologie di colture, vantando oltre 34 prodotti tipici, ma anche l'artigianato si rivela come una presenza importante nella componente artistica e tradizionale.

A livello enogastronomico la Tuscia è molto rinomata per i suoi prodotti di prima qualità, tra cui l'olio, il miele, le nocciole, le lenticchie, ma anche per i vini.



Il quartiere medioevale di San Pellegrino Viterbo



Villa Lante a Bagnaia



Il Palazzo Donnini ex Vescovado

Il Palazzo, risalente al XIV secolo, sorge al centro della città storica, in posizione dominante, da dove dialoga direttamente con il più importante gioiello artistico di Toscana la chiesa di S. Pietro. Il suo complesso, formato dal palazzo vero e proprio, dalle scuderie e circondato da giardini, era la dimora più significativa e prestigiosa

della città.

Nel 1651 per volere testamentario dell'ultimo proprietario, Alfonso Donnini, venne destinata a residenza dei vescovi pro tempore.

Nel 1653 fu posta quest'iscrizione che è ancora presente nell'atrio di ingresso del palazzo:

"ALPHONSO DONNINO CIVI TUSCANENSI S. P. Q. R. SCRIBAE QUI ERGA PATRIAM HAEDES HASCE STATUIS TABULISQUE EXORNATAS HORTUMQUE FONTIBUS IRRIGUUM EPISCOPIS HUIUS CIVITATIS UT COMMODIUS DIUTIUSQUE INCOLERENT EX LEGATO RELIQUIT FRANCISCUS MARIA CARDINALIS BRANCATIUS EPISCOPUS TUSCANENSIS ET VITERBIENSIS AMICO BENEMERENTI GRATI ANIMI MONUMENTUM POSUIT ANNO DOMINI MDCLIII "

L'immagine che di Toscana si ha dal Colle di S. Pietro è vincolata all'aspetto di questo edificio e al di là del valore storico, c'è quello paesaggistico che lo rende un elemento preziosissimo della città. A seguito del sisma del 1971 il Palazzo ha cessato la sua funzione storica di sede del Vescovado. L'obiettivo del progetto è di riportare oggi alla originaria bellezza il complesso immobiliare così importante per la città e per l'intero territorio.



Il giardino



Progetto di realizzazione di un luxury hotel

In un momento particolarmente delicato del sistema economico nazionale, caratterizzato da una profonda crisi delle finanze pubbliche, acuito dalla diffusione di una pandemia che ha colpito a livello planetario, abbiamo sviluppato un ambizioso progetto imprenditoriale che aiuti a guardare oltre questo oscuro periodo e ridia fiducia nel futuro, attraverso la valorizzazione di quanto di più prezioso e straordinario il nostro Paese possa vantare, ovvero quell'inestimabile patrimonio paesaggistico e storico architettonico che ci invidia il mondo intero.

E' un progetto "visionario" nell'accezione più pura del termine, ma ben concreto nella sua costruzione economico-finanziaria, ed è finalizzato alla valorizzazione delle bellezze paesaggistiche ed architettoniche di quel meraviglioso territorio che è la Tuscia, con l'obiettivo di attrarre flussi turistici, qualificati e qualificanti di livello nazionale e internazionale, esprimendone valenze storiche ed economiche, rappresentandone realtà e protagonisti.

Progetto che tiene conto dell'indubbia esigenza di promuovere e sostenere la crescita, lo sviluppo e l'evoluzione del turismo, della imprenditoria e delle libere professioni insistenti sul territorio, quale condizione per soddisfare le attese di miglioramento socio economico dello stesso. Considerando quindi la necessità sotto il profilo etico sociale di attivare politiche di spiccata attenzione verso tutte le realtà rappresentative delle peculiarità del territorio, il cuore del progetto è rappresentato dal recupero e dalla trasformazione in *luxury Hotel* di un bellissimo complesso immobiliare del IV secolo, situato nel pieno centro di Tuscania, "il Palazzo Donnini", già sede del Vescovado, in disuso da molti anni.



Palazzo Donnini



Il mercato
al quale
è rivolto l'hotel

L'hotel è rivolto prevalentemente al segmento del turismo di lusso che registra un trend di crescita costante di oltre il 4,5% per anno. Una clientela di alta fascia che richiede servizi di prima qualità e alla quale saranno rivolte proposte esclusive.



Quindi, un turismo selettivo di nicchia che, a fronte delle opportunità offerte e della bellezza dei territori, può abbracciare diverse fasce di età dai giovanissimi fino a maturi signori che intendano godersi una indimenticabile vacanza nell'incantevole Tuscia ed in quel meraviglioso museo a cielo aperto che è Tuscania.



Perché
i clienti
sceglieranno
Palazzo Donnini

Il cliente si rivolgerà a questo hotel per la qualità assolutamente eccezionale e innovativa dei servizi offerti e per la sua posizione strategica in un territorio con un patrimonio culturale, archeologico, religioso, paesaggistico ed enogastronomico unico che si può racchiudere tutto in una sola parola la *"Toscana"*.



B.go Santo Pietro

I prezzi saranno commisurati ai servizi offerti, tuttavia con proposte periodiche che offriranno delle interessanti opportunità. Palazzo Donnini sarà unico nel suo genere e nel suo territorio, offrendo soluzioni complete per soggiorni di breve e medio periodo corredati da un servizio di qualità in un ambiente esclusivo.



L'hotel disporrà di dodici tra suites e camere, distribuite tra il primo ed il secondo piano, di particolare bellezza e pregio architettonico.

Alcune suites avranno una spa al loro interno con massaggi e cure estetiche su richiesta. Saranno a disposizione degli ospiti anche una sauna ed una sala gym fitness.

Al piano terra si svilupperà l'area di accoglienza e servizi con boutique, salotti, bar, sala lettura, sala da the, sala per le prime colazioni, tre sale dedicate al ristorante gourmet ed una cantina enoteca.

Il bellissimo giardino antistante l'edificio, in virtù del suo eccezionale panorama, è l'ideale per ospitare eventi di diversa natura. Si compone anche di tre giardini sottostanti, uno dei quali ospiterà una piscina con un originale sguardo sui tetti di Toscana.

Il Palazzo è situato in una graziosa piazzetta, denominata largo Belvedere, che già dal nome lascia presagire il panorama che si propone agli occhi incantati dell'ospite, il quale da qui potrà visitare con una piacevole passeggiata l'intero centro storico.

L'hotel disporrà, anche, di un parcheggio privato e di un servizio navetta.



Palazzo Donatini la facciata d'ingresso



Il ristorante sarà realizzato nell'ala sud dell'edificio e si articolerà in più sale delle quali alcune nel portico, dotate di grandi vetrate con vista sul bel giardino antistante. Lo staff, altamente qualificato, creerà una proposta giornaliera particolarmente curata nei cibi e nella cantina con menù esclusivamente a la carte.



Il
caffè
concerto

Nell'edificio attiguo al Palazzo, in origine adibito a scuderia, verrà realizzato un ristorante con pizzeria gourmet, dove sarà possibile sorvegliare ottimi aperitivi, cocktail e i vini di una ricca cantina in esclusiva per il locale. Il Caffè Concerto offrirà un ricco calendario di appuntamenti, eventi culturali e musicali, proponendosi riferimento per gli artisti del territorio e non solo.



Di seguito riportiamo alcuni dei servizi previsti, che saranno offerti agli ospiti del Palazzo all'insegna di una

“raffinata eleganza con calorosa accoglienza”.

I SERVIZI OFFERTI		
NEL PALAZZO	NELLA CITTÀ DI TUSCANIA	NELLA TUSCIA
Colazione, Pranzo, Cena, Servizio Bar in camera h 24	Degustazioni di vino, acqua, olio e corsi di cucina	Tour religiosi Tour archeologici e paesaggistici
Sala lettura con biblioteca	Degustazioni di vino	Tour culturali, storici e architettonici
Degustazioni di vino	Scuola di equitazione con Escursioni e tour a cavallo	Tour enogastronomici e termali
Corsi d'arte, concerti e festival	Trekking a cavallo ed a piedi	Tour con aerei superleggeri

Saranno inoltre promossi ed organizzati corsi di alta cucina e di sommelierie per gli appassionati di enogastronomia in collaborazione con strutture prestigiose del territorio, con le quali abbiamo già contatti diretti.



Una panoramica di Tuscania



- Promuovere e realizzare in collaborazione con enti e strutture del territorio un avio superficie dedicata all'atterraggio di elicotteri ed aerei superleggeri.

I tempi
di
realizzazione
del progetto

Il Comitato Promotore, dopo aver provveduto a depositare il programma di costituzione della "Palazzo Donnini SpA", inizierà le sottoscrizioni, procedendo nel contempo ad avviare le attività di carattere progettuale e finanziario, necessarie alla realizzazione del progetto.

Al termine della raccolta delle sottoscrizioni, sarà costituita la società e si provvederà alla stipula dell'atto definitivo

Contemporaneamente i professionisti incaricati provvederanno ad inoltrare i progetti esecutivi presso gli enti competenti.

Quindi, ottenute le dovute autorizzazioni da parte della Soprintendenza alle Belle Arti e dell'Amministrazione di Toscana, entro la prima metà del 2022, inizieranno i lavori, che prevedono un tempo di realizzazione compreso tra diciotto e ventiquattro mesi dall'apertura del cantiere.

LEGENDA:

Le foto pubblicate nella presente Brochure contrassegnate con la dicitura B.go Santo Pietro fanno riferimento al Relais medesimo e sono indicative dello stile e degli arredi che saranno adottati per la realizzazione degli interni di Palazzo Donnini.





La proposta di partecipazione è rivolta, in particolar modo, a liberi professionisti, imprenditori, manager, dirigenti pubblici e privati, in carriera o in pensione, ad aziende, enti ed istituti, fondazioni e associazioni pubbliche e private, in possesso dei requisiti richiesti.

Al fine di mantenere inalterate le finalità che hanno motivato il progetto sono previste quattro modalità di membership: Black, Platinum, Gold e Silver, corrispondenti alle quattro quote azionarie indicate nel programma di sottoscrizione.

Infatti, il principale obiettivo del progetto è quello di dare vita ad un salotto buono di soci, che si incontrano, indipendentemente dalle partecipazioni possedute e non soltanto in sede assembleare ma, anche e soprattutto, in occasione di eventi, come appartenenti ad un club esclusivo e condiviso. Ognuno potrà considerare il “Palazzo” un luogo nel quale scegliere di vivere momenti importanti della propria vita privata o di affari, da consigliare ad amici e conoscenti per trascorrere un soggiorno o per festeggiare un evento.

A tale riguardo, è prevista la realizzazione di strumenti personalizzati, dedicati in via esclusiva ai “soci fondatori” in funzione della membership prescelta.

Un altro nostro importante obiettivo è quello di rendere questo progetto, un investimento altamente redditizio, che garantisca ai soci eccellenti risultati per capitalizzazione e dividendi.

Il Club degli azionisti

Non soltanto lucro ma, soprattutto il piacere di un'appartenenza

Sottoscrivere una quota di Palazzo Donnini è da considerare, prima che un buon affare, un interessante passepartout di accesso ad un “Club Blasonato” con sede in un prestigioso palazzo storico e gestito in modalità di società per azioni

“raffinata eleganza con calorosa accoglienza”



I grandi eventi

Palazzo Donnini International

Il concorso ippico internazionale

Con l'inaugurazione dell'hotel è previsto lo svolgimento della 1ª edizione del concorso ippico internazionale di salto ad ostacoli "PALAZZO DONNINI INTERNATIONAL", di cui è programmata la replica con cadenza annuale con l'obiettivo di divenire nell'arco di qualche anno, un appuntamento stabile nel calendario dei grandi eventi internazionali, calamitando, edizione dopo edizione, partecipanti sempre più prestigiosi, perfettamente in linea con il livello dell'Hotel. Essendo il salto ad ostacoli una disciplina olimpica, i risultati di alcune gare del concorso sono qualificanti per la ranking list mondiale e pertanto molto seguite da un vasto numero di appassionati a livello planetario.



*Villa Manin International 2008 CSI3S
Passariano di Codroipo*

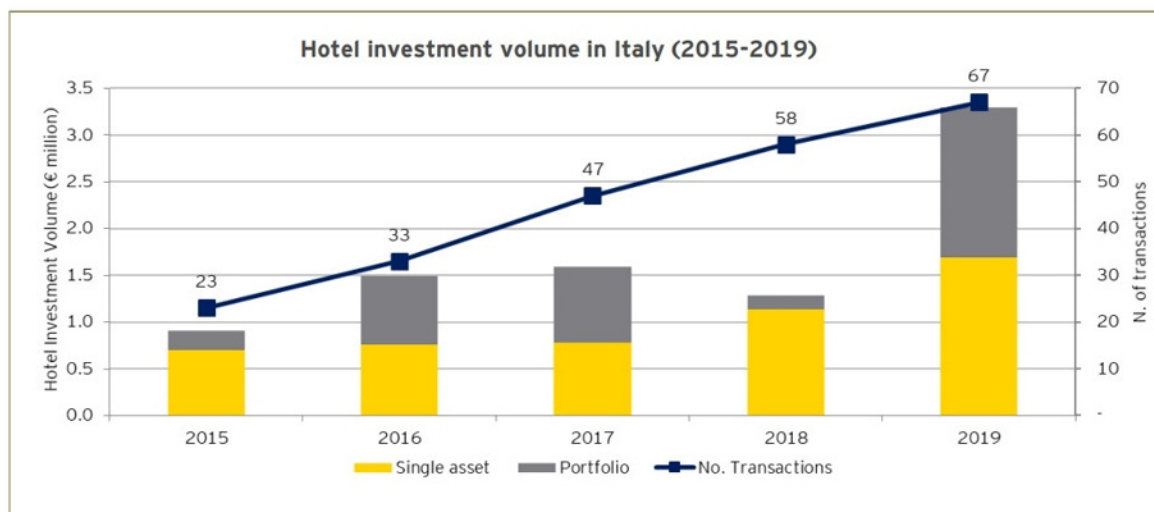


il turismo di lusso

E' il 2019 l'anno da incorniciare per gli investimenti nel settore alberghiero italiano secondo EY, cresciuti ben del 158%, trainati dal segmento di lusso.

Nell'**Italy Hotel Investment Report 2019** si legge che nello scorso anno sono stati 3,3 i miliardi di euro investiti in asset alberghieri del Bel Paese, con una spiccata preferenza per gli asset di lusso, in grado di soddisfare la domanda più esigente, che ne convogliano il 42% del totale (1,25 miliardi di euro).

Dal 2011 al 2020 sono stati in totale 11 miliardi di euro i fondi investiti nel settore, di cui il 38% focalizzato su asset iconici di lusso, buona parte proveniente da investitori di elevatissimo standing quali fondi sovrani, ma anche da parte di istituti di credito domestici, che tornano a rivolgere l'attenzione al settore.



hotel & food un affare in ascesa

Sommando hotellerie e food, il lusso vale quasi 300 miliardi di euro. A sostenerlo sono due ricerche promosse da Bit, Borsa internazionale del turismo, manifestazione che si tiene a Milano (Fieramilanocity). In particolare, 183 miliardi provengono dall'hôtellerie e 112 miliardi dal food & beverage, entrambi in crescita del 4% nel corso dell'ultimo anno, mentre il settore crocieristico di lusso si ferma a 2 miliardi di euro. Il segmento del turismo di lusso è

cresciuto a livello mondiale al ritmo del + 4,5% annuo e oggi, per ogni 8 euro spesi in viaggi, uno si riferisce al luxury. Europa e nord America rappresentano il 64% del bacino d'origine per i viaggi di lusso, ma è l'Asia Pacific a imporsi nelle previsioni di crescita da qui al 2025, con un necessario adattamento da parte della travel industry per far fronte alle esigenze di questi nuovi turisti d'élite. Se la componente esperienziale risulta sempre centrale, la ricerca rileva in particolare che le principali attività praticate dai viaggiatori di lusso sono le cene gourmand (94% occasionalmente e 76% regolarmente), i tour di visita



(91% e 62%) e l'apprendimento di nuove conoscenze (90% e 53%). Seguono cultura, natura e intrattenimento.

l'evoluzione
del mercato
turistico
ricettivo

A partire dagli anni '80 con la graduale riqualificazione del sistema dell'offerta alberghiera verso strutture ricettive di dimensioni maggiori, si è affiancato un percorso di riqualificazione che ha portato ad una progressiva riduzione nel numero degli alberghi di categoria inferiore e, al tempo stesso, ad un aumento degli hotel di categoria superiore.

L'offerta turistico alberghiera, in questi ultimi vent'anni è cambiata in modo radicale, infatti sono cresciute in modo esponenziale le strutture ricettive a 4 e 5 stelle che sfiorano il 20% del totale.

ALBERGHI DI ALTA FASCIA IN ITALIA									
4 STELLE N° ESERCIZI 5942 - POSTI LETTO 800426					5 STELLE & LUSO N° ESERCIZI 519 - POSTI LETTO 80668				
REGIONI	4 STELLE		5 STELLE & LUSO		REGIONI	4 STELLE		5 STELLE & LUSO	
ELENCO	N° ESERC.	POSTI LETTO	N° ESERC.	POSTI LETTO	ELENCO	N° ESERC.	POSTI LETTO	N° ESERCIZI	POSTI LETTO
Piemonte	3,7	3,3	3,1	2,0	Marche	1,9	1,6	0,6	0,2
Valle d'Aosta	0,9	0,6	1,5	1,4	Lazio	8,5	10,2	10,0	12,6
Liguria	2,0	1,7	3,1	2,5	Abruzzo	1,7	1,4	1,0	0,8
Lombardia	10,2	10,9	9,1	11,1	Molise	0,4	0,3	0,2	0,0
Trentino -A. A.	11,5	6,6	6,7	4,7	Campania	8,8	7,7	11,8	8,7
Veneto	9,4	9,9	9,4	12,2	Puglia	6,2	6,6	7,1	5,8
Friuli-V. G.	1,7	1,5	0,6	0,5	Basilicata	0,9	1,1	1,5	0,6
Emilia-Romagna	7,2	6,9	3,1	3,0	Calabria	4,1	6,0	3,1	1,6
Toscana	8,2	7,7	13,1	11,5	Sicilia	6,6	7,8	7,9	10,5
Umbria	1,3	1,0	1,0	0,5	Sardegna	4,7	7,2	6,2	9,7
	100,0	100,0	100,0	100,0		100,0	100,0	100,0	100,0

