

## Intervista esclusiva a Mario Mela, fondatore di Gruppo Mela



### Investire in Sardegna per un mercato di prestigio e qualità

*Nato nella provincia di Olbia, Mario Mela, classe '52 e oggi presidente di Gruppo Mela, ha fondato la sua prima società di costruzioni nel 1986. Negli anni, le sue attività si sono allargate al campo della vendita e delle intermediazioni immobiliari con una forte verticalizzazione nel settore turistico-ricettivo. Oggi il Gruppo Mela è una holding che opera nel settore finanziario e real estate e ha all'attivo un ricco portafoglio di progetti e realizzazioni immobiliari concentrate tra la punta nord della Sardegna e il Parco dell'Arcipelago de La Maddalena.*

### **Mario Mela, come nasce Gruppo Mela?**

Gruppo Mela nasce circa 25 anni fa. Dopo un'esperienza al fianco di una società milanese che operava in Sardegna, abbiamo deciso di metterci in proprio e di avviare una nostra attività imprenditoriale. Lo abbiamo fatto grazie a rapporti e contatti con persone che avevano deciso di investire in Sardegna e che ci hanno trasmesso il Know how tecnico e quella cultura imprenditoriale che la Sardegna allora non conosceva e che oggi dovrebbe rappresentare, con le opportune peculiarità che la riguardano, un modello capace di sviluppare le enormi potenzialità che un territorio come quello sardo, unico al mondo, possiede per sua natura.

### **Quali sono le peculiarità dell'investire in Sardegna?**

La Sardegna con il suo patrimonio paesaggistico, con i suoi fondali, con le sue bellezze naturali è in grado di offrire un'esperienza unica al mondo e questo è un valore aggiunto alla base di ogni investimento sull'Isola. Certo l'area del Mediterraneo è ricca di luoghi e scenari stupendi ma il valore di questi luoghi sta proprio nella loro unicità. La Sardegna ha sempre puntato sul prestigio e sul valore della sua offerta turistica, oggi, dopo il congelamento imposto dalla crisi in questi ultimi anni, la Sardegna deve tornare a puntare sulla qualità della sua offerta. In quale modo? Alzando gli standard di

realizzazione delle opere per attirare target sempre più esigenti. Pensando a un piano di sviluppo immobiliare organico che integri a realizzazioni di grande pregio una serie di servizi, strutture e infrastrutture, in grado di proporre un'offerta unica sul mercato del turismo e delle vacanze.

***Il mercato del real estate in Sardegna è autoreferenziale o si mostra aperto ad interazioni con il resto d'Italia e con l'estero?***

Proprio per le sue caratteristiche la Sardegna richiama spontaneamente l'interesse non solo degli investimenti italiani ma soprattutto di quelli esteri. Il nome di questa splendida terra al centro del Mediterraneo è conosciuto in tutto il mondo e dobbiamo quindi continuare a insistere su questa strada, magari correggendo alcuni errori dell'ultimo periodo e puntando molto al prestigio e all'elevata qualità delle offerte proposte, oltre che sul rispetto dei tempi, che per gli investitori internazionali rappresenta un must.

***Quali sono, secondo lei, gli errori che sono stati commessi in Italia?***

Quando si parla di sviluppo immobiliare su un territorio, tanto più quando il territorio in questione è la Sardegna, la cooperazione e la condivisione di obiettivi tra imprese e istituzioni è una premessa imprescindibile. Il nostro è un gruppo nato in Sardegna e ci siamo posti come priorità la tutela del territorio. E' questo il nostro patrimonio più grande, che merita di essere valorizzato. Ma per valorizzare un bene siamo convinti che sia necessario, prima di tutto, conoscerlo a fondo. Ad esempio, la scelta di abbandonare la Sardegna da parte di Aga Khan, che per anni ha fatto bene e tanto per la nostra isola, ha lasciato il campo, in Costa Smeralda, a un modello, quello di Tom Barrack, poco in linea con le esigenze della Sardegna. Allargare i trend alberghieri e, di conseguenza, abbassare i livelli dell'offerta è sicuramente utile, lo è stato, a creare una base di frequentazioni anche in bassa stagione, ma la destagionalizzazione non deve interessare solamente i target più bassi. La Sardegna è in grado di proporre un'offerta esclusiva e di prestigio in ogni periodo dell'anno. Penso ai campi da golf, a strutture portuali adeguate e attrezzate, a centri per il benessere e lo sport, a ville di pregio che si integrino al territorio e siano in continuità e armonia con l'ambiente circostante. Questo è il senso dell'esclusività, non solo il volto conosciuto che fa il suo passaggio estivo in Costa Smeralda. Questi sono i servizi esclusivi che potrebbero attirare i target di altissimo livello, che la Sardegna ha sempre conosciuto e che oggi potrebbe ospitare in tutti i mesi dell'anno. Penso ai golfisti europei, che dal cuore dell'Europa, con poche ore di volo, potrebbero in ogni stagione raggiungere, anche solo per un weekend, la Sardegna.

***A livello politico, ad esempio, quali provvedimenti auspicherebbe?***

La politica, di fatto, ha sinora agito sul mercato immobiliare con forti pressioni, con una serie di provvedimenti fiscali stringenti, che, armati di buon senso e in un momento di crisi, possono anche risultare comprensibili, se non portano alla paralisi del sistema. Il mercato immobiliare ha da sempre rappresentato un traino per l'economia del nostro Paese e oggi che cominciamo a parlare di ripresa, ci aspetteremmo qualche provvedimento che stimolasse l'imprenditorialità, che in questo momento avrebbe bisogno di incentivi, gli stessi di cui in questi anni hanno goduto altri mercati. Le norme dovrebbero, in definitiva, incentivare l'iniziativa e non ostacolarla: oggi avviare un cantiere richiede tempi lunghissimi con la conseguenza inevitabile di un aumento dei costi di realizzazione. Occorrerebbe alleggerire e delineare una strada maggiormente favorevole. Vi è un'eccessiva pesantezza burocratica ma anche fiscale e ciò provoca inevitabilmente delle ricadute sui costi, sulla qualità delle opere e, non da ultimo, sull'occupazione che le imprese sarebbero in grado di creare. Per

questo credo che l'intera macchina andrebbe semplificata, e i processi che l'attivano andrebbero snelliti. Poi, stringendo il cerchio sulla Sardegna, sarebbe auspicabile la creazione di un tavolo di confronto regionale permanente, i cui attori principali siano la Regione, i costruttori, i paesaggisti e il sistema delle imprese che fanno turismo.

***Lei ha notato che questa farraginosità del mercato immobiliare italiano ostacola anche gli investimenti esteri?***

Certo, penso sia scontato. L'eccessiva dilatazione dei tempi per l'avviamento dei cantieri, dovuta alla nostra burocrazia, scoraggia gli investitori stranieri abituati a operare su altri scenari dove i protocolli burocratici sono più snelli e veloci. Tra l'altro, oggi per noi i costi di costruzione risultano più elevati rispetto ad altri paesi, penso ad altre mete turistiche del Mediterraneo come la Tunisia e il Marocco ad esempio, se a questi poi si aggiungono i costi di progettazione ed organizzazione, i prezzi al metroquadro si alzano ulteriormente. Chi produce con costi inferiori, e in alcuni casi è possibile parlare anche di un 30% in meno rispetto ai nostri, può con maggiore tranquillità andare sul mercato con prezzi più concorrenziali. Non possiamo evitare il confronto con queste realtà e le nuove normative, comprese quelle che incidono sul mercato immobiliare, dovrebbero tener conto degli scenari internazionali, ponendo le imprese del nostro Paese nelle condizioni di essere più competitive.

***Perché investire in Gruppo Mela? Qual è il valore aggiunto della sua società?***

Abbiamo acquisito un grande know how nei 25 anni di attività, e investire nel Gruppo Mela, oggi, significa investire in un prodotto turistico di qualità e in aree di enorme prestigio. I nostri progetti si sviluppano in quella che forse è la zona dagli scenari naturali più affascinanti dell'intera isola: l'area fra il nord ovest e il nord est, da Olbia ad Alghero, nel cuore del Parco dell'arcipelago de La Maddalena. Viviamo e lavoriamo in Sardegna e conosciamo perfettamente il territorio e le potenzialità che è in grado di esprimere: questo è un grande punto di forza, soprattutto in termini di operatività. Siamo una realtà nuova, è vero, ma siamo in grande crescita ed espansione. Il Gruppo Mela dispone di un patrimonio immobiliare che impone un'evoluzione della sua struttura imprenditoriale, per questo negli ultimi anni abbiamo fatto ogni sforzo per dotarci di un management che sia all'altezza degli scenari economico-finanziari che un patrimonio come il nostro merita. Siamo in attesa di conoscere le indicazioni della legge finanziaria, che ha rallentato e, in alcuni casi, congelato le attività. In questo momento stiamo valutando con attenzione tutte le soluzioni che potrebbero garantire alla nostro Gruppo una struttura adeguata. Tra queste, stiamo calcolando anche le soluzioni offerte dai Fondi immobiliari. Stiamo lavorando su questa direzione e siamo presenti a EIRE Milano anche per questo motivo. Trovare i partner giusti quando si ha intenzione di crescere è fondamentale. Abbiamo un progetto di grande valore che oggi parla di 230mila metri quadri tra opere già realizzate e in fase di sviluppo, e non possiamo trascurare nessun dettaglio.

***Il profilo ideale del vostro investitore tipo?***

Che conosca la Sardegna, che l'apprezzi e che sappia soprattutto rispettarla: il territorio è il nostro patrimonio più grande e realizzare in maniera ecosostenibile e a tutela del paesaggio è il nostro valore aggiunto. Un investitore che creda nel nostro progetto e che abbia i mezzi e le competenze per raggiungere con noi gli standard più elevati che il settore può offrire, senza sottovalutare i criteri di sostenibilità ambientale, nell'ottica di quella che oggi viene comunemente definita "green building".

***Per quale motivo state valutando, più di altre, la soluzione del fondo immobiliare?***

Non si può, in prima battuta, sottovalutare i vantaggi fiscali che un fondo offrirebbe nella gestione di un tale patrimonio. Ma per questo è necessario attendere la nuova manovra finanziaria. In Sardegna sono cresciuti dal nulla, seguendo la realizzazione di ville e dirigendo cantieri. Oggi negli assets in portafoglio del Gruppo ci sono strutture alberghiere di alto livello, ville di prestigio, strutture e servizi che dovranno, tendenzialmente, essere collocate anche sul mercato estero. Il fondo ci garantirebbe, in questo caso, quel prestigio e quella rappresentanza di cui una singola impresa di famiglia, per quanto di valore, non può disporre.

***La sua, quindi, è un'impresa di famiglia?***

Gruppo Mela non è altro che il raggruppamento di una dozzina di società che fanno parte di un Gruppo che porta il nostro nome, la cui direzione è svolta da me e da alcuni componenti la mia famiglia.

***Come ha affrontato il problema relativo alla gestione del patrimonio familiare e del passaggio generazionale all'interno della sua società?***

Per quanto le mie figlie possano essere esperte e coinvolte, gestire il lascito di un patrimonio imprenditoriale non è mai cosa semplice. Ad oggi il passaggio generazionale rappresenta un punto critico per la maggiorparte delle aziende. Io ho sempre coinvolto le mie figlie secondo quello che era il loro desiderio di partecipazione e ho sempre cercato di alimentare il loro entusiasmo e le loro passioni e posso ritenermi fortunato, dato che spesso il loro entusiasmo e le loro passioni corrispondono alle mie.

***Il fatto che la sua sia un'impresa di famiglia le ha creato talvolta difficoltà?***

Al contrario: aiuta molto a sostenersi a vicenda nei momenti di difficoltà e permette di creare, pur nella quotidianità professionale, un ambiente accogliente anche per i collaboratori, con i quali lavoriamo a stretto contatto in un clima di grande serenità.

***Ritiene che l'impresa di famiglia rappresenti una specificità tutta italiana?***

Certamente in Italia esiste una tradizione di imprese familiari. Le più grandi aziende del nostro paese sono imprese di famiglia, in cui il patrimonio imprenditoriale viene trasmesso di padre in figlio, naturalmente serve molta attenzione. Per un padre è un grande orgoglio tramandare ai figli la propria impresa, ma è necessario prepararli per tempo e trasmettergli il patrimonio e la gestione diretta dell'azienda solo al momento opportuno. Credo sia una buona regola, che possa trovare applicazione non solo nel nostro caso. Aldilà dei progetti che riguardano il Gruppo Mela, la Sardegna in questo momento ha bisogno di promuovere e far crescere una cultura economico-finanziaria che sia in grado di realizzare progetti importanti, capaci di riqualificare il territorio sardo in modo che il turismo, la nostra più grande risorsa, possa svilupparsi e allinearsi ai più elevati standard europei.