



# Casos prácticos

## Podere La Villetta

### Introducción

El agroturismo Podere La Villetta es obra de una joven agricultora, Cristina Salvadori, que quería hacer de la agricultura su profesión abriéndose al mundo y a la comunidad.

El caserío está situado en el corazón de la Val di Chiana, centro floreciente de un tipo de agricultura dedicada principalmente a la producción de cereales y frutas, pero con excelencia también en ganadería y horticultura. Son famosas la raza bovina Chianina y el ajo aglione de Val di Chiana.

La granja tiene una posición estratégica, cerca del pueblo medieval de Lucignano y de la autopista A1, a través de la cual es posible llegar a ciudades importantes como Arezzo (30 min), Florencia (1,3 h) y Roma (2 h).

El establecimiento es una típica granja toscana y tiene un total de 12 camas en 6 habitaciones separadas que llevan el nombre de las mujeres de la familia Salvadori, los actuales propietarios de la granja.

De hecho, fueron las mujeres de la familia quienes iniciaron el negocio del agroturismo, en particular Cristina, la actual propietaria, quien encontró en el agroturismo la combinación de la necesidad de vivir en el campo y seguir teniendo una visión del mundo.

#### NOMBRE DE LA EMPRESA

Casa rural Podere  
La Villetta

#### UBICACIÓN

Localidad Villetta, 93 - 52046  
Lucignano (Arezzo) - Italia

### Información sobre la granja

De origen etrusco, Lucignano adquirió importancia estratégica en la Edad Media en el contexto de las luchas entre Siena y Florencia, hasta la batalla de Scannagallo y la posterior supremacía florentina sobre toda la Toscana.

Cada periodo ha dejado importantes huellas, pero la influencia sienesa es la que más ha caracterizado el actual patrimonio artístico y arquitectónico de la ciudad.

Hoy, Lucignano se abre lentamente al turismo, invirtiendo cada vez más recursos en la promoción de su territorio. Recientemente, la ciudad ha recibido un portal institucional de promoción turística (<https://www.visitlucignano.it/index-eng.html>) y ha sido reconocida como uno de los mejores pueblos de Italia, Borghi più belli d'Italia (<https://borhipiubelliditalia.it/borgo/lucignano/>).

El municipio está situado en el Valle de Chiana, una de las zonas agrícolas más fértiles del centro de Italia. En el territorio de Chiana, el sector agrícola sigue siendo una de las principales fuentes de empleo gracias a la fruticultura y la cerealicultura en las zonas más llanas y a la viticultura en las zonas de colinas.

En el valle se reconocen 18 DOP relacionadas con el vino, 1 IGP aceite y 1 IGP cría de ternera blanca. El turismo de la zona está impulsado principalmente por los característicos pueblos medievales de Montepulciano y Cortona, destinos turísticos consolidados con una media de más de 70.000 visitantes/año para Montepulciano y 44.000 para Cortona.

Lucignano se sitúa en torno a las 2.500 presencias/año (Fuente: Región de Toscana), pero la tendencia es de fuerte crecimiento, y en 2022 hubo un total de 3.471 visitantes, de los cuales 1.427 eran italianos y 2.044, extranjeros. El turismo en la zona tiene un carácter estacional, con una concentración durante los meses de verano, caracterizada sobre todo por la llegada de visitantes extranjeros. Los principales países de llegada son: Alemania (400), Reino Unido (224), Países Bajos (222), Estados Unidos (208) y Bélgica (180).



GPS: 43.26556520692564, 11.741278691691043

## ¿Cuándo comenzó la actividad agroturística?

2005.

## Número de trabajadores

Un trabajador a tiempo completo. Durante los meses de verano, toda la familia apoya a Cristina en la gestión del alojamiento.

## Algunos datos turísticos sobre el agroturismo

La oferta agroturística de Podere La Villetta está representada por la gran cocina, diseñada para acoger a los huéspedes en un ambiente familiar, como vínculo ideal con las seis habitaciones dobles disponibles, diferentes en forma y color, que llevan el nombre de pila de una persona de la familia.

Podere La Villetta dispone de seis habitaciones independientes con baño privado, para un total de 12 plazas. Comparten dos cocinas, una interior y otra exterior, una piscina y una sala polivalente donde se sirve el desayuno.

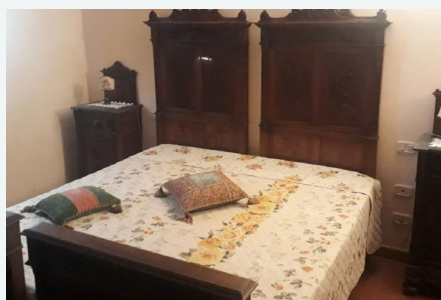
Una habitación es accesible para personas discapacitadas, incluido el aseo especialmente dimensionado y amueblado para usuarios de sillas de ruedas.

La granja está abierta todo el año, pero de hecho la apertura real sigue los flujos turísticos periódicos y estacionales. Durante los meses de otoño e invierno, el turismo se concentra sobre todo los fines de semana, con predominio de turistas italianos.

En los meses de verano, sobre todo de mediados de mayo a mediados de septiembre, la granja acoge hasta 1.800 personas, principalmente de Alemania, Países Bajos, Francia, Suecia y Estados Unidos.

Los huéspedes extranjeros, generalmente numerosos, alquilan todas las habitaciones del agroturismo, y aprecian la intimidad que ofrece el aislamiento de la casa y disfrutan de los numerosos espacios abiertos a disposición de los huéspedes. El trato sólo incluye el desayuno, dejando a los huéspedes libertad para utilizar las zonas de cocina para sus comidas principales. Durante el periodo estival, se exige una estancia mínima de 2 noches, mientras que durante el periodo invernal no hay restricciones, ya que el establecimiento recibe huéspedes principalmente los fines de semana.

Los huéspedes no participan en actividades agrícolas. El turismo predominantemente familiar y la imposibilidad de ofrecer un servicio de restauración hacen que los huéspedes no suelen permanecer dentro de las instalaciones durante el día, al que regresan por la tarde para disfrutar de la piscina y del espacio exterior disponible.



Sala Assunta - detalle de mobiliario (foto tomada por Cosimo Righini)



Detalle de la cocina (foto tomada por Cosimo Righini)



Claudia habitación - detalle de mobiliario (foto tomada por Cosimo Righini)



Resumen de la estructura (foto tomada por Cosimo Righini)

## Sobre la publicidad

Para poner en marcha el negocio en 2005, Cristina y su familia buscaron el asesoramiento de un operador turístico local. Al mismo tiempo, crearon su propia página web (<https://www.poderelavilletta.it>) disponible en italiano e inglés. La página web se promocionó inicialmente con campañas de marketing destinadas a indexarla en los principales motores de búsqueda. Toda la campaña promocional fue supervisada por una agencia de publicidad que también se encargó de la creación de fotos promocionales de la estructura. Esto supuso una importante inversión inicial, de unos 6.000€/año, pero ha permitido aumentar el número de huéspedes hasta los niveles actuales.

Actualmente, la colaboración con un operador turístico local continúa, pero la gestión del calendario de reservas es compartida, de hecho, gracias al boca a boca, cada vez son más los nuevos clientes que contactan directamente con Cristina para reservar sus estancias.

El agroturismo también tiene un perfil en Airbnb (<https://www.airbnb.it/rooms>) donde promocionan una habitación que suele ser difícil de alquilar por estar separada de las demás. Esto lo hace poco interesante para las familias, que prefieren alojarse juntas. También hay un perfil de la propiedad en Tripadvisor (<https://www.tripadvisor.it/PodereLaVilletta>), donde puedes consultar disponibilidades y reservar directamente.

La estrategia de comunicación de la empresa se basó totalmente en la calidad del servicio ofrecido. Este movimiento garantizó la publicidad de la granja basándose en las críticas positivas dejadas por clientes anteriores, lo que contribuyó a la publicidad del establecimiento.

La confirmación de la calidad del servicio viene dada por la alta cotización en el sitio Airbnb, donde el agroturismo tiene una puntuación global de 4,95 sobre un máximo de 5 puntos. En el buscador Google, obtienen una puntuación de 4,4 sobre 5 y en Tripadvisor, de 5 sobre 5.

Los servicios de limpieza y lavandería son atendidos directamente por Cristina y su familia para garantizar un servicio impecable a sus huéspedes.

## Sobre la comercialización

Al igual que la actividad promocional, la comercialización de los servicios ofrecidos se realizó inicialmente a través de un operador turístico especializado en la organización de viajes combinados.

Inicialmente, la agencia gestionaba el calendario de reservas y pagaba el alojamiento y la comida al final de la estancia de los huéspedes.

Esta fórmula se ha mantenido a lo largo del tiempo, pero actualmente muchas reservas las gestiona directamente la granja.

Fundamentalmente, el sitio web de la empresa requería los servicios de especialistas en el sector para una promoción específica que diera a conocer las instalaciones en una zona que sólo en las últimas décadas se ha convertido en uno de los destinos turísticos más populares.



AgriturismoTarga Italia  
(foto tomada por Cosimo Righini)



Detalle panorámico de la terraza  
(foto tomada por Cosimo Righini)

## Sobre la puesta en marcha de la empresa

El complejo rural en el que se desarrolla la actividad agroturística está situado en el centro de una granja, propiedad en su totalidad de la familia Salvadori.

Los abuelos de la actual propietaria fueron agricultores directos toda su vida hasta que llegaron a la edad de jubilación. Más tarde, en julio de 2000, Cristina continuó la actividad agrícola con la clara intención de poner en marcha un negocio de agroturismo en la granja.

Son muchas las razones que la llevaron a esta elección, ante todo la constatación de que embarcarse en una actividad empresarial en el sector agrícola la habría atado inextricablemente a su tierra, tanto física como emocionalmente, exponiéndola al riesgo de quedar aislada.

Cristina vio por casualidad un artículo en una revista sobre el agroturismo, su potencial y sus beneficios económicos, y nació el deseo de intentar hacer algo parecido en su granja. Fue decisivo el apoyo de su padre, que casualmente estaba en contacto con un asesor de la asociación CIA y se enteró de la oportunidad de financiación para jóvenes agricultores en el marco del plan de desarrollo rural.

Tras una primera fase de obras autofinanciadas destinadas a la consolidación estructural del edificio, realizadas entre 2000 y 2002, surgió la oportunidad de recibir una subvención para la construcción de las instalaciones y la conversión de las estructuras de producción en viviendas.

Fueron necesarios casi dos años de obras, concluidas en 2004, para permitir la transformación de las salas que antes se dedicaban a la actividad agrícola, como establos, almacenes, secaderos de tabaco y pocilgas, en 6 salas que aún conservan la historia de una actividad agrícola pasada.

Cristina no asistió a ningún curso de formación en el sector turístico, pero la región de Toscana sí organizó un curso para operadores de agroturismo, que tuvo lugar en 2003, año en que entró en vigor la actual ley regional que regula el sector. Por tanto, Cristina adquirió conocimientos a través de la experiencia directa en contacto con los primeros huéspedes que llegaron a las instalaciones a partir de 2005.

Lo que también tiene de especial la masía de Cristina es el refinamiento del mobiliario. Todas las habitaciones están amuebladas con muebles de época, y aunque no son especialmente valiosos, transmiten toda la historia que acompaña a camas, mesillas, catres, baúles y armarios. Toda la familia Salvadori ha contribuido a la búsqueda de los muebles, que se han encontrado en mercadillos de antigüedades incluso fuera de la provincia.

Todo el proceso de desarrollo empresarial contó con la ayuda de la CIA, que proporcionó apoyo tanto en la puesta en marcha como en el mantenimiento de la empresa.

La mayor contribución, sin embargo, vino de los miembros de la familia y los parientes, que siguen participando en la gestión de la granja. Esto, por un lado, ha supuesto un gran apoyo para el desarrollo del negocio, pero también un compromiso que ha ido creciendo a medida que aumentaba el número de huéspedes.

Esta característica es un valor añadido que distingue a las pequeñas empresas familiares como la de Cristina, muy extendidas en el panorama agroturístico toscano.

Con los cambios en el hogar, en los próximos años será necesario introducir cambios en la gestión de la granja. Algunas actividades, como la limpieza de las habitaciones y la lavandería, podrían externalizarse por falta de espacio y tiempo.

## Sobre la gestión de una empresa de agroturismo

La actividad agrícola se concentra en los dos cultivos predominantes en la zona: la vid y el olivo. Aproximadamente tres hectáreas no contiguas se utilizan como viñedos, cuyas uvas se recogen y entregan a una bodega local. En las inmediaciones de la instalación se cultivan unos 300 olivos en una superficie total de una hectárea. El aceite se procesa en una almazara local y se vende directamente en la granja y a restaurantes locales. La granja también cultiva 3 ha de tierra cultivable, principalmente pastizales.

No todas las zonas agrícolas están cerca de los edificios utilizados por el agroturismo.

De las tres hectáreas de viñedos, dos están situadas en otra zona también dentro del municipio de Lucignano. Estas zonas también se compraron posteriormente para mantener la conexión entre el agroturismo y la agricultura.

La legislación regional establece que, además del parámetro económico, según el cual la facturación agraria debe ser superior a la facturación agroturística, también se puede considerar el número de horas de trabajo que requiere cada actividad. Cada cultivo determina una carga de trabajo que se parametriza en función de la superficie de la explotación. La suma de las horas así calculadas se compara con las horas previstas para las actividades agroturísticas, estimadas mediante tablas especiales que varían según el tipo de tratamiento (B&B, media pensión, pensión completa) y las características de los edificios.

Por tanto, el mantenimiento de las actividades de producción agrícola es un elemento indispensable de la normativa regional que regula el sector del agroturismo para considerar los ingresos del agroturismo como ingresos agrícolas y someterlos así a una normativa fiscal favorable en comparación con otras instalaciones de alojamiento comercial.

Actualmente, la actividad agroturística representa entre el 50 y el 75% de los ingresos familiares. El porcentaje está sujeto a fluctuaciones a lo largo del año y en función de las tendencias estacionales.

Dirigir una empresa de agroturismo implica obligaciones de formación que Cristina tuvo que cumplir. Se requieren nociones de primeros auxilios, prevención e intervención en caso de riesgo de incendio, manipulación de alimentos y seguridad para la piscina y el entorno doméstico.

Además, Cristina ha asistido a cursos de inglés a lo largo de los años para mejorar la comunicación con sus huéspedes, ya que el contacto directo con los visitantes ha aumentado con el tiempo. Para Cristina, sería útil seguir explorando el uso de plataformas de comunicación (redes sociales) y otros canales de marketing promocional. Sin embargo, no cree que pueda aumentar sus días de trabajo dedicados al agroturismo porque supondría abandonar las actividades agrícolas. Al mismo tiempo, no tiene intención de ampliar sus actividades agrícolas para poder tener tiempo de recibir a los huéspedes y garantizar una dirección familiar de su agroturismo.



# Consejos para nuevos empresarios

Hay muchas dificultades en el sector agrícola, sobre todo cuando está entrelazado con las actividades de alojamiento. El momento de mayor actividad para el mantenimiento del viñedo y el olivar coincide con la llegada de huéspedes. No pocas veces ha sido necesario interrumpir las actividades de poda o recolección para recibir a nuevos invitados o preparar el desayuno para los presentes.

Sin embargo, quienes se alojan en el agroturismo son conscientes de que están en una granja que sigue cuidando la tierra, y a menudo han sido comprensivos y sensibles, incluso a costa de tener que ser pacientes o esperar a que se satisfagan sus necesidades.

Pasión en el trabajo y atención al huésped son las palabras clave que Cristina cree que recomendaría a quienes quieran vivir una experiencia similar a la que se encuentra en Podere La Villetta.

El consejo que Cristina considera más importante es abordar el agroturismo con pasión y dedicación. En los últimos años, marcados por la pandemia, ha habido muchos momentos de incertidumbre que le han hecho cuestionarse su elección de vivir en el campo y dedicarse a la agricultura. El año 2020 ya estaba reservado cuando se declaró el bloqueo a finales de febrero.

Muchos clientes cancelaron, pero otros prefirieron esperar, dando confianza y esperanza al negocio de Cristina.

COVID también cambió la perspectiva de Cristina, haciéndole darse cuenta de lo crucial que es cuidar la relación con el anfitrión y personalizar su experiencia creando un intercambio mutuamente enriquecedor.