



Študija primera

Podere La Villetta

Uvod

Agroturizem Podere La Villetta je zamisel mlade kmetice Cristine Salvadori, ki je želela, da bi kmetovanje postalo njen poklic, hkrati pa bi se odprla svetu in skupnosti.

Kmetija se nahaja v osrčju doline Val di Chiana, ki je cvetoče središče vrste kmetijstva, namenjenega predvsem pridelavi žit in sadja, vendar je odlična tudi na področju živinoreje in vrtnarstva. Znani sta pasma goveda Chianina in česen Val di Chiana aglione.

Kmetija ima strateško lego v bližini srednjeveške vasi Lucignano in avtoceste A1, po kateri je mogoče doseči pomembna mesta, kot so Arezzo (30 min), Firenze (1,3 h) in Rim (2 h). Objekt je tipična toskanska kmetija in ima skupaj 12 postelj v 6 ločenih sobah, poimenovanih po ženskah družine Salvadori, sedanjih lastnikov kmetije.

Pravzaprav so agroturizem začele razvijati ženske iz te družine, zlasti Cristina, sedanja lastnica, ki je v agroturizmu našla kombinacijo potrebe po življenju na podeželju in še vedno pogledu na svet.

IME PODJETJA:

Kmetija Podere La Villetta

LOKACIJA:

Lokacija Villetta, 93 – 52046 Lucignano (Arezzo) – Italija

O agroturizmu

Lucignano je etruščanskega izvora in je v srednjem veku pridobil strateški pomen v okviru bojov med Sieno in Firencami, vse do bitke pri Scannagallu in kasnejše prevlade Firenc nad celotno Toskano. Vsako obdobje je pustilo pomembne sledi, vendar je prav sienski vpliv najbolj zaznamoval sedanjo umetniško in arhitekturno dediščino mesta.

Danes se Lucignano počasi odpira turizmu in vlaga vse več sredstev v promocijo svojega ozemlja. Pred kratkim je mesto dobilo institucionalni portal za promocijo turizma (<https://www.visitlucignano.it/index-eng.html>) in je bilo priznано kot ena izmed najboljših vasi v Italiji, Borghi più belli d'Italia (<https://borghipiubelliditalia.it/borgo/lucignano/>).

Občina leži v dolini Val di Chiana, enem od najbolj rodovitnih kmetijskih območij v osrednji Italiji. Na območju Chiana je kmetijski sektor še vedno eden od glavnih virov zaposlovanja zaradi sadjarstva in žitaric na ravninskih območjih ter vinogradništva na hribovitih območjih. V dolini je priznanih 18 POD, povezanih z vinogradništvom, 1 ZGO olje in ZGO reja belega teleta. Turizem na tem območju spodbujajo predvsem značilne srednjeveške vasi Montepulciano in Cortona, ki sta uveljavljeni turistični destinaciji s povprečno več kot 70 000 obiskovalci na leto v Montepulcianu in 44 000 v Cortoni.

Lucignano je prisoten s približno 2 500 obiskovalci/leto (vir: Dežela Toskana), vendar trend močno narašča in leta 2022 je bilo skupno 3 471 gostov, od tega 1 427 Italijanov in 2 044 tujcev. Turizem na območju ima sezonski značaj s koncentracijo v poletnih mesecih, za katere je značilen predvsem prihod tujih obiskovalcev. Glavne države, iz katerih prihajajo tujci, so: Nemčija (400), Združeno kraljestvo (224), Nizozemska (222), Združene države Amerike (208) in Belgija (180).



GPS: 43.26556520692564, 11.741278691691043

Kdaj se je začel izvajati agroturizem?

2005.

Število delavcev

En delavec s polnim delovnim časom. V poletnih mesecih celotna družina pomaga Cristini pri vodenju nastanitve.

Nekaj turističnih podatkov iz agroturizma

Agroturistično ponudbo Podere La Villetta predstavlja velika kuhinja, namenjena sprejemanju gostov v družinskem vzdušju, ki je idealna povezava s šestimi dvoposteljnimi sobami, ki so na voljo in se razlikujejo po obliki in barvi ter nosijo ime osebe iz družine.

Podere La Villetta ima šest samostojnih sob z lastno kopalnico, skupaj 12 ležišč. Imajo dve skupni kuhinji, eno notranjo in eno zunanjo, bazen in večnamenski prostor, v katerem strežejo zajtrk. Ena soba je dostopna invalidom, vključno s straniščem, ki je posebej dimenzionirano in opremljeno za uporabnike invalidskih vozičkov.

Kmetija je odprta vse leto, vendar se dejansko odpira v skladu z občasnimi in sezonskimi turističnimi tokovi. V jesenskih in zimskih mesecih se turizem osredotoča predvsem na vikende s prevladujočim številom italijanskih turistov.

V poletnih mesecih, zlasti od sredine maja do sredine septembra, kmetija sprejme do 1800 ljudi, predvsem iz Nemčije, Nizozemske, Francije, Švedske in Združenih držav Amerike.

Tuji gostje, praviloma številni, najamejo vse prostore kmečkega turizma, pri čemer cenijo zasebnost, ki jo nudi izoliranost hiše, in uživajo v številnih odprtih prostorih, ki so na voljo gostom. Obravnava vključuje le zajtrk, tako da lahko gostje za glavne obroke prosto uporabljajo kuhinjske prostore.

V poletnem obdobju je potrebno minimalno bivanje 2 noči, medtem ko v zimskem obdobju ni omejitev, saj objekt goste sprejema predvsem ob koncih tedna.

Gostje niso vključeni v kmetijske dejavnosti. Zaradi pretežno družinskega turizma in nezmožnosti nujenja gostinskih storitev se gostje čez dan pogosto ne zadržujejo v objektu, kamor se vrnejo popoldne, da bi uživali v bazenu in razpoložljivem zunanjem prostoru.



Detajl pohištva v sobi Assunta
(foto: Cosimo Righini)



Detajl kuhinje
(foto: Cosimo Righini)



Detajl pohištva v sobi Claudia
(foto: Cosimo Righini)



Pregled strukture (foto: Cosimo Righini)

O oglaševanju

Cristina in njena družina sta se za začetek poslovanja leta 2005 obrnili na lokalnega organizatorja potovanj. Hkrati sta ustvarila lastno spletno stran (<https://www.poderelavilletta.it>), ki je na voljo v italijanskem in angleškem jeziku. Spletna stran je bila sprva promovirana z marketinškimi akcijami, katerih cilj je bila indeksacija v glavnih iskalnikih.

Celotno promocijsko kampanjo je nadzorovala oglaševalska agencija, ki je poskrbela tudi za izdelavo promocijskih fotografij strukture. To je predstavljalo precejšnjo začetno naložbo, približno 6 000 EUR na leto, vendar se je število gostov povečalo na sedanjo raven.

Trenutno se sodelovanje z lokalnim organizatorjem potovanj nadaljuje, vendar je upravljanje koledarja rezervacij deljeno, pravzaprav se zaradi ustnega izročila vse več novih strank neposredno obrača na Cristino, da bi rezerviralo svoje bivanje.

Agroturizem ima tudi profil na Airbnb (<https://www.airbnb.it/rooms>), kjer promovirajo eno sobo, ki jo je običajno težko oddati, ker je ločena od drugih. Zaradi tega ni zanimiva za družine, ki raje bivajo skupaj. Profil objekta je tudi na portalu Tripadvisor (<https://www.tripadvisor.it/PodereLaVilletta>), kjer lahko preverite razpoložljivost in neposredno rezervirate.

Komunikacijska strategija podjetja je v celoti temeljila na kakovosti ponujenih storitev. To gibanje je kmetiji zagotovilo oglaševanje na podlagi pozitivnih mnenj, ki so jih pustile prejšnje stranke, kar je prispevalo k oglaševanju obrata.

Potrditev kakovosti storitve daje visoka uvrstitev na spletnem mestu Airbnb, kjer ima kmetija skupno oceno 4,95 od največ 5 točk. Na iskalniku Google imajo oceno 4,4 od 5, na iskalniku Tripadvisor pa 5 od 5.

Za storitve čiščenja in pranja skrbijo neposredno Cristina in njena družina, s čimer gostom zagotavljajo brezhibne storitve.

O spletni strani komercializacija

Podobno kot promocijske dejavnosti je tudi trženje ponujenih storitev sprva potekalo prek organizatorja potovanj, specializiranega za organizacijo turističnih paketov.

Na začetku je urnik rezervacij vodila agencija, ki je ob koncu bivanja gostov plačala nastanitev in hrano.

Ta vzorec se je sčasoma ohranil, vendar trenutno veliko rezervacij upravlja neposredno kmetija.

Za ciljno promocijo spletne strani podjetja so bile ključnega pomena storitve strokovnjakov s tega področja, da bi objekt postal znan na območju, ki je šele v zadnjih desetletjih postalo ena izmed najbolj priljubljenih turističnih destinacij.



Targa Agriturismo Italia
(foto: Cosimo Righini)



Detajl panorame terase
(foto: Cosimo Righini)

O začetku poslovanja podjetja

Podeželski kompleks, v katerem se izvaja agroturistična dejavnost, se nahaja v središču kmetije, ki je v celoti v lasti družine Salvadori.

Stari starši sedanjega lastnika so se vse življenje, dokler niso dosegli upokojitvene starosti, ukvarjali z neposrednim kmetovanjem. Pozneje, julija 2000, je Cristina nadaljevala kmetovanje z jasnim namenom, da na kmetiji začne izvajati dejavnost agroturizma. K tej odločitvi jo je vodilo več razlogov, predvsem spoznanje, da bi jo začetek podjetniške dejavnosti v kmetijskem sektorju fizično in čustveno neločljivo vezal na njeno zemljo, kar bi jo izpostavilo tveganju osamitve.

Cristina je v reviji po naključju zasledila članek o kmečkem turizmu, njegovem potencialu in gospodarskih koristih, in rodila se je želja, da bi na svoji kmetiji poskusila narediti nekaj podobnega.

Odločilna je bila podpora očeta, ki je bil po naključju v stiku s svetovalcem združenja CIA in je izvedel za možnost financiranja za mlade kmete v okviru načrta za razvoj podeželja.

Po začetni fazi samoplačniških del, namenjenih strukturni utrditvi stavbe, ki so potekala med letoma 2000 in 2002, se je pojavila priložnost za pridobitev nepovratnih sredstev za gradnjo objektov in preureditev objektov iz proizvodnih v bivalne prostore.

Trajalo je skoraj dve leti dela, ki se je končalo leta 2004, da je bilo mogoče prostore, ki so bili prej namenjeni kmetijski dejavnosti, kot so hlevi, skladišča, sušilnice tobaka in svinjaki, spremeniti v 6 sob, ki še vedno ohranjajo zgodovino nekdanje kmetijske dejavnosti.

Cristina se ni udeležila nobenega izobraževalnega tečaja v turističnem sektorju, vendar je dežela Toskana organizirala tečaj za nosilce agroturizma, ki je potekal leta 2003, ko je začel veljati sedanji regionalni zakon, ki ureja ta sektor.

Cristina je tako pridobila znanje z neposrednimi izkušnjami v stiku s prvimi gosti, ki so prišli v objekt od leta 2005 dalje.

Posebnost Cristinine kmetije je tudi prefinjena oprema. Vse sobe so opremljene s starinskim pohištvom, in čeprav ni posebej dragoceno, prenaša vso zgodovino, ki spremlja postelje, nočne omarice, otroške postelje, skrinje in omare.

Celotna družina Salvadori je prispevala k iskanju pohištva, ki je bilo najdeno na starinskih tržnicah celo zunaj pokrajine.

Pri celotnem procesu razvoja podjetja je pomagala CIA, ki je zagotavljala podporo tako pri zagonu kot pri ohranjanju podjetja.

Največ pa so prispevali družinski člani in sorodniki, ki še vedno sodelujejo pri vodenju kmetije. To je bila po eni strani velika podpora pri razvoju podjetja, po drugi strani pa tudi obveza, ki se je s povečevanjem števila gostov še povečala.

Ta značilnost je dodana vrednost, ki odlikuje majhna družinska podjetja, kot je Cristinino, ki so zelo razširjena na toskanskem agroturističnem prizorišču. Zaradi sprememb v gospodarstvu bodo v prihodnjih letih potrebne tudi spremembe v upravljanju kmetije. Nekatere dejavnosti, kot sta čiščenje sob in pranje perila, bi lahko zaradi pomanjkanja prostora in časa prenesli na zunanje izvajalce.

O vodenju agroturističnega podjetja

Kmetijska dejavnost je osredotočena na dve prevladujoči kulturi na tem območju: vinsko trto in oljke. Približno trije nesorodni hektarji se uporabljajo kot vinogradi, katerih grozdje se obira in dobavlja lokalni kleti.

V bližini objekta se na skupni površini enega hektarja goji približno 300 oljk. Olje predela lokalna oljarna, prodaja pa se neposredno na kmetiji in lokalnim restavracijam. Kmetija obdeluje tudi 3 ha njivskih površin, predvsem travnikov.

Vse površine kmetije niso blizu stavb, ki se uporabljajo za kmečki turizem.

Od treh hektarjev vinogradov se dva nahajata na drugem območju, prav tako v občini Lucignano. Tudi ti površini sta bili kasneje odkupljeni, da bi se ohranila povezava med agroturizmom in kmetijstvom.

Regionalna zakonodaja določa, da je poleg ekonomskega parametra, po katerem mora biti kmetijski promet večji od prometa v agroturizmu, mogoče upoštevati tudi število delovnih ur, ki jih zahteva posamezna dejavnost. Vsaka kultura določa delovno obremenitev, ki je določena glede na površino kmetije. Vsota tako izračunanih ur se primerja z urami, predvidenimi za dejavnosti agroturizma, ocenjenimi s posebnimi tabelami, ki se razlikujejo glede na vrsto obravnave (B&B, polpenzion, polni penzion) in značilnosti stavb.

Ohranjanje dejavnosti kmetijske proizvodnje je torej nujen element regionalnih predpisov, ki urejajo sektor agroturizma, da bi se dohodek iz agroturizma obravnaval kot dohodek iz kmetijstva in tako zanj veljali ugodnejši davčni predpisi v primerjavi z drugimi komercialnimi nastanitvenimi objekti.

Agroturistična dejavnost trenutno predstavlja od 50 do 75 % dohodka gospodinjstev. Ta odstotek se med letom spreminja in je odvisen od sezonskih trendov.

Vodenje agroturistične dejavnosti pomeni obveznosti usposabljanja, ki jih je morala Cristina izpolniti. Potrebni so pojmi o prvi pomoči, preprečevanju požarne ogroženosti in posredovanju, ravnanju z živili ter varnosti v bazenu in domačem okolju.

Poleg tega je Cristina v preteklih letih obiskovala tečaje angleškega jezika, da bi izboljšala komunikacijo z gosti, saj se je neposredni stik z obiskovalci sčasoma povečal.

Za Cristino bi bilo koristno, če bi še naprej raziskovala uporabo komunikacijskih platform (družbeni mediji) in drugih promocijskih tržnih kanalov. Vendar meni, da ne more povečati števila delovnih dni, namenjenih kmečkemu turizmu, saj bi to pomenilo opustitev kmetijskih dejavnosti. Hkrati ne namerava razširiti svojih kmetijskih dejavnosti, da bi imela dovolj časa za sprejemanje gostov, s čimer bi zagotovila družinsko naravnost svojega agroturizma.



Nasveti za nove podjetnike

V kmetijskem sektorju je veliko težav, zlasti kadar se prepleta z nastanitvenimi dejavnostmi. Najbolj naporen čas za vzdrževanje vinograda in oljčnega nasada sovpada s prihodom gostov. Neredko je bilo treba prekiniti obrezovanje ali obiranje, da bi sprejeli nove goste ali pripravili zajtrk za prisotne.

Vendar se gostje, ki bivajo v kmečkem turizmu, zavedajo, da so na kmetiji, ki še vedno skrbi za zemljo, in so bili pogosto razumevajoči in občutljivi tudi za ceno tega, da so morali biti potrpežljivi ali počakati, da so bile njihove potrebe zadovoljene.

Strast pri delu in skrb za gosta sta ključni besedi, za kateri Cristina meni, da bi ju priporočila tistim, ki želijo doživeti podobno izkušnjo kot v Podere La Villetta.

Cristinin nasvet je, naj se agroturizma loti s strastjo in predanostjo. V zadnjih nekaj letih, ki jih je zaznamovala pandemija, je bilo veliko trenutkov negotovosti, zaradi katerih se je spraševala o svoji odločitvi, da bo živela na podeželju in se posvetila kmetovanju. Ko je bila konec februarja razglašena zapora, je bilo leto 2020 že rezervirano. Veliko strank je odpovedalo sodelovanje, druge pa so raje počakale, kar je Cristini vlilo zaupanje in upanje v njen posel.

Covid je spremenil tudi Cristininino perspektivo, zaradi njega je spoznala, kako pomembno je skrbeti za odnos z gostiteljem, personalizirati svojo izkušnjo z ustvarjanjem vzajemno obogatene izmenjave.

Projekt N. 2022-1-SI01-KA220-VET-000087663



Co-funded by
the European Union

Projekt financira Evropska unija. Izražena stališča in mnenja pa so izključno stališča in mnenja avtorjev in ne odražajo nujno stališč in mnenj Evropske unije ali Izvajalske agencije za izobraževanje in kulturo (EACEA). Niti Evropska unija niti agencija EACEA ne moreta biti odgovorni zanje.