ROBERTO NECCI

Hotel Investment Advisor · M&A e Corporate Finance · Gestore e General Manager Alberghiero

Roma · +39 338 2130021 · r.necci@robertonecci.it

www.robertonecci.it · www.investimentialberghieri.it · www.investhotel.it · linkedin.com/in/robertonecci

PROFILO

Opero nel settore alberghiero da oltre trent'anni con una pluralità di ruoli che ne costituisce il tratto distintivo: imprenditore, investitore, manager e advisor. Questa combinazione mi consente di presidiare l'intera catena del valore di un'operazione alberghiera — dall'analisi dell'investimento alla gestione operativa, dalla ristrutturazione debitoria alla negoziazione transazionale — con la prospettiva di chi ha investito capitale proprio, gestito aziende e strutturato operazioni per conto terzi.

Ho curato oltre 150 operazioni tra compravendite di aziende e immobili alberghieri, ristrutturazioni debitorie, valorizzazione di crediti NPL/UTP con sottostante alberghiero, negoziazione di contratti di gestione e affitti d'azienda. Presiedo Hotel Management Group, piattaforma indipendente di governance, advisory e sviluppo per il settore alberghiero e turistico, e affianco all'attività professionale ruoli istituzionali di vertice in Federalberghi Roma e incarichi di docenza universitaria. Attraverso l'osservatorio editoriale che ho fondato (robertonecci.it, investimentialberghieri.it) analizzo le principali operazioni di investimento alberghiero nel mondo.

AREE DI COMPETENZA

M&A alberghiero e negoziazione · Valutazione di aziende e compendi immobiliari alberghieri · NPL/UTP e ristrutturazioni debitorie · Management contract e affitto d'azienda · Turnaround e restructuring · Controllo di gestione USALI · Revenue e Profit Management · CCNL e contrattualistica d'appalto (terziarizzazioni).

Specializzato nella gestione di aziende alberghiere da riorganizzare e con criticità gestionali, fiscali, amministrative e legali.

TRACK RECORD — POSIZIONI CHIAVE

Direttore Generale – Gestore | Hotel Domidea 4★ 82 camere, Roma *dal 2016*

Gestione con contratto di management dell'intera unità (camere, ristorante, bar, sale). Restructuring iniziale, riorganizzazione di Front Office, F&B e Sales & Marketing, implementazione di un sistema avanzato di controllo di gestione, budget e business plan triennali. La struttura opera stabilmente con risultati economici positivi e in crescita.

Fondatore e azionista di controllo | Well Done Apartments, Roma *dal 2017*

Ideazione e sviluppo di un brand di residenze nel centro storico di Roma: individuazione degli immobili, negoziazione contrattuale, business plan, raccolta degli investitori e creazione del marchio. Operazione oggi a regime e in fase di potenziale raddoppio.

Chairman | Hotel Management Group *dal 2016*

Piattaforma indipendente di governance, advisory e sviluppo nel settore alberghiero e turistico, articolata in divisioni indipendenti e specializzate:

- Investhotel Capital Partners — advisory transazionale e finanza d'impresa alberghiera: origination e gestione di mandati di vendita e acquisizione, valutazione e valorizzazione di NPL/UTP alberghieri, strutturazione di operazioni con investitori, banche e servicer. Modello interamente a success fee;
- Hotelcontrol — controllo di gestione; HotelGovernance — governance societaria; Hotelintelligence — analisi e dati di mercato;
- HotelMarketingLab — marketing e distribuzione; Hospitech — tecnologia per l'ospitalità;
- Vertex Executive Search — ricerca di profili direttivi; Roberto Necci Academy — alta formazione alberghiera; Necci Hotels — gestioni e consulenza direzionale.

Direttore Generale / Restructuring Manager | Hotel Savoy 4★ 124 camere, Via Ludovisi, Roma *2014 – 2015*

Turnaround completo di una struttura di riferimento di Via Veneto: riorganizzazione interna, ottimizzazione degli organici con utilizzo degli strumenti legislativi e degli ammortizzatori sociali, coordinamento della terziarizzazione e della trattativa sindacale, implementazione dello Uniform System of Accounts, business plan e rinegoziazione con i principali stakeholder.

Imprenditore di prima generazione | Hotel XX Settembre, Roma *2003 – 2020*

Acquisizione del compendio immobiliare e della gestione nel 2002: ideazione e coordinamento della struttura finanziaria dell'operazione, negoziazione con la compagine venditrice e con gli istituti di credito per le linee a breve e medio termine. Le successive acquisizioni, curate in prima persona, hanno raddoppiato la capacità ricettiva dell'albergo.

ATTIVITÀ DI ADVISORY E RESTRUCTURING (SELEZIONE)

Come Amministratore Unico di Hotel Management srls (ho curato mandati di consulenza, restructuring e advisory per numerose aziende alberghiere, tra cui:

- Gerson Lehrman Group — membro dell'Advisory Board dal 2012; oltre 50 analisi di operazioni alberghiere per conto di banche, fondi e investitori internazionali;
- CC Palace 4★e Relais Trevi 95 Boutique Hotel, Roma — consulenza generale e restructuring (2024);
- Hotel La Giocca 4★ 81 camere, Roma — consigliere indipendente, piano di riorganizzazione aziendale (2020 – 2023);
- Hotel Des Artistes e Hotel Yes, 100 camere complessive, Roma — restructuring e rilancio post-Covid (2021 – 2022);
- Hotel Pineta Palace 4★ 212 camere, Roma — membro del CdA e Acting General Manager (2016 – 2019);
- Hotel Boomerang 4★e Hotel Polo 4★ Roma — restructuring organizzativo, finanziario e societario, interazione con sindacati, azionisti e ceto creditizio (2018 – 2019);
- Upside Town srl — membro del Consiglio di Amministrazione della piattaforma di crowdfunding immobiliare vigilata dalla Banca d'Italia, partecipata da Praxi S.p.A. (2022 – 2025);
- ulteriori clienti tra cui Best Western Hotel Astrid, Hotel Emona Aquaeductus, Hotel Jonico, Hotel Plaza (Torino), Opera Dreams, Canova Tadolini e diverse residenze nel centro storico di Roma.
- Gruppo Charme Spagna boutique hotel, riorganizzazione societaria, implementazione controllo di gestione e revenue (2026)
- Gruppo Perali – analisi dei contratti di affiliazione con primarie compagnie alberghiere internazionali a Roma (Hilton, BW, Marriott) (2026)
-

Altri incarichi di natura riservata hanno riguardato ristrutturazioni aziendali e debitorie, cessioni di aziende e di partecipazioni di controllo circa 140 dossier analizzati

NETWORK E RELAZIONI

Relazioni consolidate con le principali realtà turistico-alberghiere italiane e mondiali — catene, gruppi proprietari, operatori e associazioni di categoria — e ampie relazioni con fondi ed investitori del comparto turistico-alberghiero ed immobiliare, con banche, servicer e advisor delle principali operazioni di mercato.

Socio di: S.I.E.V. — Società Italiana di Estimo e Valutazione; SISTUR — Società Italiana di Scienze del Turismo; GEI — Gruppo Economisti d'Impresa; think tank Trinità dei Monti e Istituto Liberale Italiano; Circolo Antico Tiro a Volo, Roma (azionista Polisportiva Parioli S.p.A.).

INCARICHI ISTITUZIONALI E ASSOCIATIVI

- Presidente del Centro Studi di Federalberghi Roma (dal 2018);
- Vice Presidente di Federalberghi Roma (dal 2016) — membro del Comitato di Presidenza e del Consiglio Direttivo;
- Membro della Commissione Sindacale di Federalberghi nazionale;
- Past President ADA Lazio — Associazione Direttori d'Albergo; Past President Skål International Roma.
- Coinvolto ogni semestre nella riunione con gli stakeholder da parte della Banca d'Italia " Economia del Lazio "

DOCENZE, INCARICHI ACCADEMICI E INTERVENTI

- Presidente del Comitato Tecnico Scientifico dell'ITS Turismo Roma — fondazione partecipata da Federalberghi Roma, EBTL, Regione Lazio, Roma Città Metropolitana, CIOFS ed altre realtà;
- Università di Roma Tor Vergata — docente a contratto di Revenue Management, Master MEMATIC, Dipartimento di Management e Diritto, Facoltà di Economia;
- Università degli Studi Roma Tre — docente a contratto di Organizzazione Aziendale e Management Alberghiero, Master in Linguaggi del Turismo e Comunicazione Interculturale;
- Università Mercatorum — incarichi di docenza a contratto in discipline economico-alberghiere;
- Ulteriori docenze presso Uninform Group, ITS, SIDA Group (Campus X Tor Vergata), Up Level,
- Intervento presso l'Ordine degli Avvocati di Roma sulla Legge Regionale della Regione Toscana in materia di affitti brevi ed extra alberghiero;

- Relatore presso l'Ordine degli Ingegneri di Roma sulla valutazione delle aziende alberghiere;

- Relatore presso la sede italiana del Parlamento Europeo sui programmi di formazione e inserimento nelle aziende alberghiere dei cittadini extracomunitari;
- Speaker nei principali eventi di settore e ospite in programmi televisivi nazionali e locali — interventi visibili su www.youtube.com/@RobertoNecci.

PUBBLICAZIONI

- Autore di quattro volumi disponibili su Amazon: Il Revenue Management; La valutazione delle aziende alberghiere; Il Management Alberghiero; Le attività extra alberghiere;
- Saggi e articoli in materia di crisi d'impresa, NPL alberghieri, merchant banking e valutazione per l'Associazione PREGIA e per le riviste ReQuadro e Monitor Immobiliare;
- Fondatore e autore dell'osservatorio sulle transazioni alberghiere investimentialberghieri.it e del blog robertonecci.it; intervistato e citato dalla stampa nazionale su temi di investimenti alberghieri.

FORMAZIONE E CERTIFICAZIONI

- Laurea in Economia e Gestione delle Aziende Turistiche — Università degli Studi di Perugia.
- Tesi: “Forme di finanziamento dell'azienda alberghiera: dal credito ordinario al merchant banking”;
- CHIA — Certification in Hotel Industry Analytics (benchmark, metriche, P&L, Uniform System of Accounts);
- Università Bocconi, Milano — corso in Private Equity e Venture Capital;
- Eutekne Formazione — il trasferimento dell'azienda in crisi (affitto, cessione, conferimento, scissione e fusione);
- Diploma di Tecnico delle Attività Alberghiere, Roma.

Lingue — Italiano: madrelingua · Inglese: C2.

Autorizzo il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.