



OSPITAR

sentirsi a casa

**Studio per un progetto di ospitalità turistica
diffusa sul territorio del Comune di Costa Volpino (BG)**



INDICE

Il progetto	5
Ospitar a Costa Volpino	6
Il territorio	7
Il patrimonio di seconde case	10
Il patrimonio attivo	15
Prospettive di sviluppo	16



Il progetto Ospitar è un'iniziativa nata nel 2018 ad opera di **CBS srl**, società benefit con sede a Trento che raccoglie competenze analitiche, progettuali, valutative e di comunicazione, proponendo soluzioni e strumenti concreti per rispondere alle necessità delle comunità.

Obiettivo del progetto Ospitar è quello di creare un sistema di ospitalità diffusa che faccia leva sul **turismo** per mettere a valore il patrimonio di **secondo case** presenti in un dato contesto e generare così un **circuito virtuoso di sviluppo** territoriale che possa contribuire alla manutenzione del patrimonio stesso coinvolgendo i proprietari e i cittadini condividendo professionalità e competenze.

Punti di forza del modello Ospitar:

- **Flessibilità:** può essere adattato a qualsiasi contesto;
- **Rapidità:** in 5 mesi consente di essere online partendo da zero;
- **Partecipazione:** coinvolge tutti gli stakeholder locali;
- **Pragmaticità:** va al sodo, parla ai proprietari e fornisce soluzioni ready made.

OSPITAR A COSTA VOLPINO

Il Comune di Costa Volpino nasce dalla fusione di sette aggregati, ben rappresentati nel simbolo istituzionale. Un contesto, in particolare sotto il profilo naturale e paesaggistico, dal grande potenziale attrattivo che vede nella presenza del Lago d'Iseo un punto di notevole forza. Il Comune si inserisce all'interno dell'ambito della Val Camonica, dove recentemente anche altre Amministrazioni hanno attivato percorsi similari e che sempre di più proietta sul tema dell'ospitalità diffuse nuove prospettive di sviluppo. L'appartenenza ad un ambito che sta portando avanti una politica di valorizzazione delle potenzialità attrattive della zona, è un elemento di forza di non poco conto.

Costa Volpino, forte delle sue potenzialità e consapevolezza in termini di attrazione, decide dunque di intraprendere la strada del progetto Ospitar con l'obiettivo di valorizzare il territorio e le sue peculiarità, stimolandone una maggior frequentazione turistica e facendo emergere, anche in un'ottica rigenerativa, il **patrimonio edilizio di seconda casa** presente e spesso sottoutilizzato. Ospitar punta a sviluppare, attraverso un sistema snello e flessibile rispetto alle esigenze dei proprietari e dei fruitori, il potenziale locale inesperto, mettendo a valore il patrimonio immobiliare di seconda casa, al fine di creare una nuova cultura dell'ospitalità, incrementando quanto già presente sul territorio.

In questo percorso Costa Volpino è supportata da CBS srl e affiancata dalla preziosa collaborazione dell'associazione Orobie Style, con base a Clusone già impegnata nel coordinamento dell'iniziativa a livello locale.



IL TERRITORIO

Il Comune di Costa Volpino con una superficie pari a 18,67 kmq si estende nella parte nord orientale della provincia di Bergamo, sulle sponde settentrionali del Lago di Iseo che lo tange nella sua parte meridionale.

Buona parte del contesto comunale risulta oggi scarsamente urbanizzata, con

Inquadramento territoriale



un'ampia zona di versante del "Monte Alto" intoccata dal processo di urbanizzazione, che sancisce il confine occidentale del Comune. La parte urbanizzata rimane nell'ambito di fondovalle, disegnata dalla presenza del fiume Oglio che proprio nel comune di Costa Volpino sfocia verso il Lago d'Iseo, i cui tratti sono ben visibili nel tessuto urbano sviluppatosi nel tempo.

Costa Volpino, per la sua strategica posizione alle porte della Val Camonica, porta con sé un'importante storia di avamposto militare e ambito di passaggio, e vede la presenza di comunità insediate fin dal neolitico. L'influenza romanica, periodo di grande sviluppo per il territorio, è tratto peculiare della morfologia urbana che ancor oggi, discendente dai due nuclei storici di Corti e Volpino, detta una conformazione ortogonale a pettine presente per la maggior parte del contesto urbano.

Il Comune di Costa Volpino è di fatto l'aggregazione di sette frazioni: Corti, dove è presente la sede comunale, Branico, Ceratello, Flaccanico, Piano, Qualino, Volpino.

Con i suoi 8.790 abitanti (dato al 2022), Costa Volpino presenta un **bilancio demografico** complessivamente in decrescita, con un

andamento costantemente negativo a partire dal 2004. Un trend che tocca il -1,48% proprio tra il 2021 e il 2022. Va tuttavia sottolineato come rimanga in positivo, seppur con numeri contenuti, il saldo migratorio, segno di un interesse per la residenzialità contemporanea.

Sotto il profilo dell'**accessibilità**, Costa Volpino può contare sulla presenza della SP55, elemento di congiunzione con il contesto territoriale della Val Camonica e con il fondovalle e la zona bergamasca. Non sono presenti, presso il comune, sistemi di mobilità su ferro mentre, da tavole del PTCP della Provincia di Bergamo, si evince un percorso ciclabile che, costeggiando il Lago d'Iseo, raggiunge l'aggregato di Costa Volpino quale sistema alternativo di mobilità ma soprattutto elemento di attrattività turistica e di frequentazione.

Sul piano della mobilità pubblica, Costa Volpino è servito dal servizio di trasporto pubblico extraurbano di riferimento della provincia di Bergamo. In particolare la linea C, che congiunge il capolinea Darfo Boario Terme e Bergamo, effettua in media due corse all'ora, rappresentando un importante sistema alternativo per raggiungere l'aggregato. Questo elemento è ancor più di interesse se si considera come a Bergamo sia attivo l'aeroporto di Orio Al Serio, quale sistema di mobilità anche a carattere internazionale.

Si sottolinea la presenza di un sistema di sentieri e passeggiate su tutto il territorio comunale con particolare riferimento al complesso del Monte Alto dove è presente un sistema di sentieristica per raggiungere la sommità e il rifugio presente sulla cima. Infine è stato recentemente attivato un sistema di trasporto lacustre di linea che consente di traversare il Lago di Iseo nel periodo primaverile ed estivo.

Sotto il profilo delle **funzioni**, Costa Volpino si configura come un Comune di medie dimensioni dotato di diversi servizi utili alla fruizione turistica a carattere sia pubblico che privato. Interessante notare come una piccola mole di servizi primari (bar e piccoli market) sia presente in quasi tutte le frazioni che compongono l'aggregato. Elemento questo di grande importanza soprattutto per l'attivazione differenziale del progetto che, in prima battuta, potrebbe essere proposto solo a determinate frazioni.

Vista la grandezza del Comune, l'offerta di servizi ed esercizi commerciali specifici non è così variegata. Tuttavia la vicinanza al Comune di Darfo Boario Terme (distante 13 km circa), raggiungibile tra l'altro anche attraverso sistemi di mobilità pubblica, sopperisce ad eventuali mancanze.

Per l'elaborazione dell'analisi preliminare all'avvio del progetto Ospitar, oltre ad un lavoro di **approfondimento territoriale e urbanistico** (viabilità, presenza di elementi attrattori, ecc.), vengono analizzati una serie di indicatori, riferiti esclusivamente al patrimonio di seconda casa, quali:

- età dei proprietari;
- concentrazione e frammentazione della proprietà;
- recapito di residenza dei proprietari;
- distribuzione territoriale del patrimonio di seconde case.

Questi indicatori consentono di prevedere in parte il futuro sviluppo del progetto Ospitar e la sua buona riuscita. È stato infatti sperimentato come sussistano determinate precondizioni importanti nello sviluppo di un sistema di ospitalità diffusa.

Il Comune di Costa Volpino conta al suo interno **1.151 particelle catastali** assoggettate come seconda casa e intestate a persone fisiche, suddivise in 2.445 subalterni, numero che, seppur minormente preciso, dà maggior concretezza delle unità abitative di seconda casa presenti.

In termini di densità e distribuzione di tale patrimonio immobiliare stiamo parlando di circa 6 immobili ogni mq di superficie. Un tasso mediamente alto rispetto a situazioni similari prese in esame, soprattutto considerando come buona parte della superficie territoriale comunale non risulta urbanizzata. Questo aspetto, considerando anche l'andamento demografico citato in precedenza, dà un'idea di come il Comune stia affrontando un principio di spopolamento demografico, fattore che con ogni probabilità lascia vuoto un patrimonio immobiliare corposo.

Le più di duemila unità censite sono distribuite su una compagine di **2.375 proprietari**, con un'articolazione per classi di età come segue:

- < 35 anni: 71 proprietari pari all'3%
- 36 | 45 anni: 172 proprietari pari al 7%
- 46 | 55 anni: 456 proprietari pari al 19%
- 56 | 65 anni: 546 proprietari pari al 24%
- 66 | 75 anni: 534 proprietari pari al 22%
- > 75 anni: 596 proprietari pari al 25 %

Chiaramente l'andamento demografico dei proprietari di seconda casa si accentua nelle fasce d'età più avanzata, seguendo una tendenza generale italiana che verte verso un progressivo invecchiamento della popolazione. In termini di **età media**

dei proprietari, l'indicatore si attesta sui 65 anni in una situazione che si presenta mediamente elevata, elemento da tenere in particolare considerazione nell'implementazione del progetto Ospitar sul territorio di Costa Volpino, stando attenti a mettere in campo strategie (di comunicazione e di accompagnamento) specifiche per tale peculiarità.

Andare ad analizzare l'età media dei proprietari è fattore di interesse soprattutto considerando che la maggior parte della frequentazione turistica utilizza sistemi informativi web per gestire prenotazioni e comunicazioni di interesse. La presenza o meno di una buona parte di proprietari in età giovanile può indicare una possibile "autogestione" del patrimonio una volta attivato. Al contrario è presumibile che la popolazione maggiormente anziana avrà bisogno di un importante accompagnamento tanto nella fase di attivazione quanto nella gestione della fruizione del proprio immobile. Nonostante la presenza importante di popolazione in età avanzata nella compagine proprietaria, va notato che il 42% dei proprietari ha un'età compresa tra i 45 e i 65 anni. Questa popolazione potrebbe avere un nucleo familiare a carico e di conseguenza in questo caso il progetto Ospitar può rappresentare un'interessante integrazione al reddito familiare. Se attivate tempestivamente e data un'auspicabile longevità dei proprietari, il progetto Ospitar può rappresentare una reale opportunità di investimento e miglioramento del proprio patrimonio anche sul medio-lungo termine.

Due ulteriori indicatori di interesse per valutare la capacità del territorio di rispondere in maniera positiva allo sviluppo del progetto Ospitar, sono la concentrazione e la frammentazione della proprietà.

Nel primo caso, per **livello di concentrazione**, si intende il grado in cui gli immobili sono concentrati in un numero ristretto di persone andando ad approfondire la frequenza dei singoli proprietari rispetto al patrimonio di seconde case presenti. In un'ottica di supporto all'emersione del "piccolo" è importante valutare di non favorire pochi grossi proprietari di immobili, puntando ad una distribuzione più equa delle opportunità derivanti dallo sviluppo del progetto.



La situazione sul territorio di Costa Volpino si presenta decisamente buona, con l'87% dei proprietari possidenti (in tutto o in parte) di una sola proprietà e solamente lo 0,2% partecipante alla proprietà di più di 8 immobili, fattore che esclude totalmente il rischio sopracitato di avvantaggiare uno o più "grandi proprietari".



Altro elemento analizzato è il livello di **frammentazione della proprietà**, ovvero il grado di suddivisione fra diversi proprietari di una singola particella. Questo fattore è rilevante per prevedere la facilità di attivazione del progetto: agire su una proprietà suddivisa

fra molti proprietari potrebbe essere estremamente difficile anche solo per un fattore logistico di condivisione e scelta collettiva. Anche in questo caso, la situazione di Costa Volpino si presenta buona, con 722 immobili, pari al 65% del totale, suddivisi tra 1-2 proprietari. A fianco a questa maggioranza, rimane una quota importante (235 immobili, 21% del tot.) di immobili con la presenza di 3-4 proprietari. Elemento anche in questo caso da tenere presente nel percorso di attivazione del patrimonio immobiliare.

Altro dato approfondito riguarda il **recapito di residenza dei proprietari**, fattore di indubbia rilevanza tanto nell'attivazione del patrimonio edilizio di seconda casa quanto, e soprattutto, nella buona riuscita del progetto Ospitar e nella capacità di fidelizzazione del frequentatore. Nel primo caso, la presenza nella medesima abitazione o nelle vicinanze del proprietario mette nella condizione di poter valutare, con efficienza, il suo sviluppo in termini di presa in carico o meno di alcuni servizi accessori da parte dei proprietari stessi (es.: gestione delle pulizie). Nel secondo caso, è stato riscontrato in precedenti esperienze, come spesso la presenza di un proprietario nelle vicinanze, affabile e disponibile a consigli e indicazioni, sia un fattore apprezzato da turisti e fruitori, che favorisce lo sviluppo di un legame diretto con il proprietario e il territorio e una conseguente intenzione a ritornare.

E' forse questo uno degli aspetti maggiormente positivi riscontrati a Costa Volpino. Come si può notare la maggior parte dei proprietari abita nel Comune, e il 68% dei

proprietari è costituito da persone residenti in zona. Questo aspetto sottolinea due importanti fattori.

Recapito di residenza dei proprietari di seconde case				
Stesso comune	0 - 5 km	5 - 15 km	15 - 25 km	> 25 km
1.355 proprietari 57% del tot.	270 proprietari 11% del tot.	134 proprietari 6% del tot.	46 proprietari 2% del tot.	570 proprietari 24% del totale

Da un lato la possibilità, per la P.A., di portare avanti Ospitar con la consapevolezza di mettere in campo una politica per la comunità locale e i residenti. Le prospettive di sviluppo che il progetto porta con sé, saranno fattore goduto, non via in esclusiva chiaramente, principalmente dai cittadini di Costa Volpino. In secondo luogo, come citato in precedenza, la vicinanza dei proprietari al proprio immobile di seconda casa sta a significare la possibilità, in alcuni casi, di una presa in carico di alcuni servizi accessori, fattore di maggior ritorno per i proprietari dalla stessa messa in servizio dell'immobile stesso.

Tra i comuni ricadenti nella fascia 0-5 km, si nota la presenza di Lovere quale ambito di residenza di molti proprietari (178 proprietari), seguito da Pisogne (98 proprietari) e Pian Camuno (83 proprietari). Rispetto ai proprietari invece maggiormente distanti anche in questo caso due comuni detengo buona parte della fetta totale: il Comune di Milano raccoglie 78 proprietari (14% del totale categoria >25 km) e il Comune di Bergamo ne raccoglie 61 (11% del totale categoria >25 km). Infine, si sottolinea la presenza di 180 proprietari residenti all'estero, circa il 31% del totale dei proprietari residenti a più di 25 km di distanza.

Sotto il profilo della **distribuzione territoriale**, con le informazioni a disposizione, è stata portata avanti un'analisi basata sull'indicazione dell'"Accesso" alla proprietà come identificata nei dati riferiti all'ufficio tributi. È di conseguenza bene specificare come la precisione di tale informazione non consente un'elaborazione puntuale, ma può dare un'idea di massima della diversa distribuzione del patrimonio immobiliare.

Con questa premessa, le informazioni riportate in seguito ed elaborate anche in forma cartografica, mettono in luce l'arteria "Via Nazionale", quale ambito di maggior peso in termini di presenza di seconde case.

Elemento forse di maggior interesse è la presenza di diversi accessi nelle frazioni di Flaccanico, Ceratello e Qualino. In questi aggregati, monocentrici e raccolti in un ambito completamente di centro storico, si distinguono:

Costa Volpino presenta oggi un patrimonio attivo di 31 strutture di cui la maggior parte (12 strutture) situate nella zona centrale del Comune, su Via Nazionale o immediate vicinanze. Interessante notare come nelle frazioni citate in precedenza, sono registrate solamente due strutture. Questo patrimonio produce un reddito medio annuale pari a 34.000 €, partendo da una tariffa media a notte di 222 €. Il patrimonio già attivo presenta un tasso di occupazione pari al 42%.

In generale, per la grandezza del Comune, il patrimonio attivo e censito dalla piattaforma è mediamente alto. Questo conferma la presenza di una mole importante di patrimonio edilizio di seconda casa così come racconta di una comunità che in qualche modo si è già attivata sulla strada dell'affitto breve e turistico. Inoltre il prezzo medio a notte è decisamente sopra la media, complice la presenza di diversi elementi attrattivi tra cui in primis il Lago d'Iseo.

In questa situazione si inserisce il progetto Ospitar, forte di una pregressa attivazione del territorio nel mondo dell'accoglienza turistica e della residenzialità temporanea. Consapevole di poter portare valore aggiunto alla situazione vigente rivolgendosi a specifici contesti e diversificando l'offerta extra alberghiera già presente, Ospitar punta non solo ad aumentare la capacità turistica presente ma anche di raggiungere un maggior livello di inclusione volgendo lo sguardo a target di popolazione oggi parzialmente esclusi anche dall'alto prezzo degli immobili.

PROSPETTIVE DI SVILUPPO

A conclusione di questa prima fase di analisi, un primo bilancio dei **punti di forza** e dei **punti di debolezza**, quale momento di valutazione del futuro sviluppo del progetto sul territorio comunale di Costa Volpino.

PUNTI DI FORZA

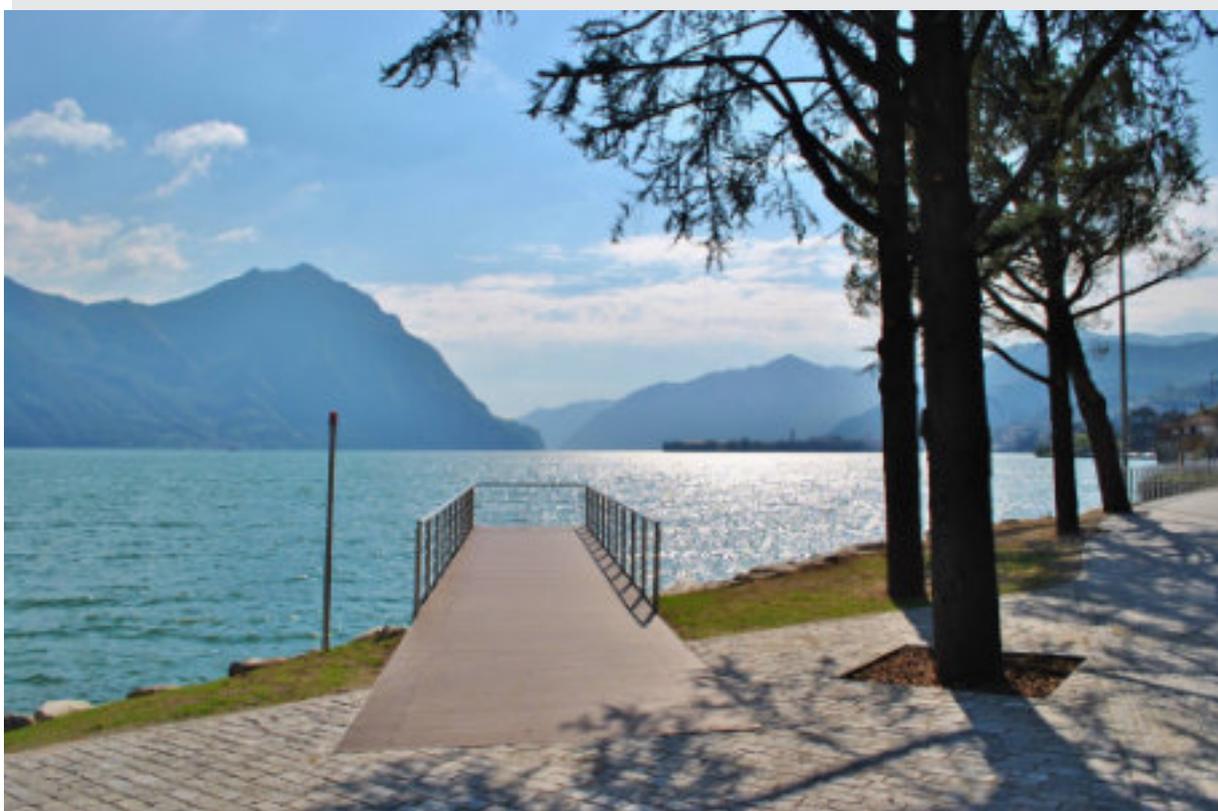
- presenza di un corposo patrimonio di seconde case;
- buona distribuzione di esercizi commerciali e servizi primari;
- vicinanza a contesti urbani di medio livello, dotati di servizi e funzioni utili;
- presenza di elementi attrattori, di pregio, con particolare riferimento al sistema naturalistico e paesaggistico;
- basso livello di concentrazione della proprietà;
- livello di frammentazione della proprietà, contenuto;
- ampia presenza di proprietari con recapito di residenza nello stesso Comune;
- distribuzione territoriale del patrimonio di interesse, con possibilità di sviluppo diversificato e site specific.

PUNTI DI DEBOLEZZA

- alta età media dei proprietari di seconda casa;
- limitato grado di accessibilità, in particolari con sistemi di mobilità pubblica e leggera.

A Costa Volpino il progetto Ospitar dovrà tenere conto di diverse variabili nel suo processo di implementazione, in primis un'età media dei proprietari leggermente elevata. Indubbiamente un punto di forza messo in luce dall'analisi è rappresentato dalla distribuzione del patrimonio edilizio di seconda casa presente.

Costa Volpino si inserisce in un **contesto territoriale dalle grandi potenzialità** di attrazione turistica, con diversi elementi / luoghi ideali per una vacanza alla scoperta ed esplorazione di un contesto di pregio in particolare sotto il profilo naturalistico e paesaggistico.





Ospitar è un progetto di

Community Building Solutions C.B.S. Società Benefit

Via Passirio 5

38121 Trento

info@cbs.tn.it | 0461.095196

www.cbs.tn.it

