



TRENTINO

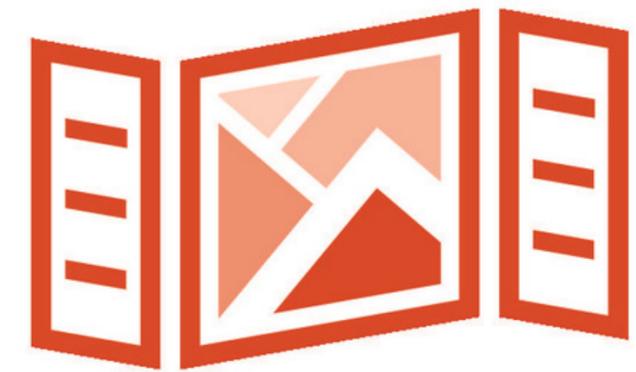
OSPITAR

AUTENTICA | ESPERIENZA | LOCALE

Comune di Costa Volpino



autentica, esperienza, locale



OSPITAR

<https://www.youtube.com/watch?v=67-eQL6S4IY>

CBS Società Benefit

Siamo una Società Benefit che raccoglie competenze analitiche, progettuali, valutative e di comunicazione.

Attraverso le nostre **professionalità multidisciplinari** avviciniamo e incrociamo punti di vista diversi, ponendoci come un soggetto territoriale in grado di rilevare e analizzare i cambiamenti che ci circondano.

Proponiamo **soluzioni e strumenti concreti per rispondere alle necessità delle comunità**



Perché ospitalità diffusa?

Ampia **disponibilità di patrimonio** edilizio inutilizzato o sotto utilizzato, causa anche la presenza di fenomeni di spopolamento e progressivo invecchiamento della popolazione

Forte impatto del patrimonio edilizio di seconde case esistenti (non utilizzate e/o sotto utilizzate), sotto il profilo ambientale, sociale ed economico

Costante sviluppo del cosiddetto "**turismo esperienziale**" che ricerca autenticità e contatto con la comunità locale

Volatilità nei trend turistici con il **settore extra alberghiero** in forte crescita post covid (+24% di arrivi rispetto al 2020)

Mutamento ormai strutturale nella ricerca di alloggio (**online**)

Opportunità di sviluppo e rigenerazione per tutta la comunità locale



IL PROGETTO OSPITAR



Il progetto OSPITAR

VÈI, SENTETE!*

*Please, sit down and be my guest!
(in dialect of Trentino)



OSPITAR

OSPITAR nasce con l'obiettivo di **valorizzare i territori** meno conosciuti e reclamizzati. Crea un circuito che promuove l'ospitalità turistica privata attraverso la **riqualificazione delle seconde case e la riattivazione del tessuto comunitario** (proprietari di case, ma anche esercenti, artigiani, privati cittadini, ecc.) di piccole località.

OSPITAR è passione per l'ospitalità e...per le comunità!

I punti chiave

VALORIZZARE

Valorizzare il patrimonio edilizio di seconde case presente a livello locale, attraverso la sua riattivazione e messa a reddito

CONTRASTARE

Constrastare fenomeni di spopolamento delle aree interne creando nuove opportunità sul territorio, rigenerative del tessuto sociale e di comunità

CREARE

Creare nuove opportunità di sviluppo sul territorio (tessuto economico, sociale e culturale) capaci di nascere grazie alla maggior frequentazione dell'ambito

ASCOLTARE

Lavorare a stretto contatti con amministrazioni, istituzioni e stakeholders locali al fine di portare reali occasioni di crescita per l'ambito locale

attraverso la creazione di un sistema di ospitalità diffusa



OSPITAR in numeri

Oggi il progetto Ospitar è attivo in 13 Comuni principalmente situati in Trentino.

Affianco ad una rete di amministratori e cittadini/e proprietari di seconde che hanno deciso di credere nel progetto Ospitar, anche altri soggetti locali sostengono lo sviluppo del sistema di ospitalità diffusa.

Ospitar sta oggi uscendo fuori trentino, con nuove attivazioni principalmente in regione **Lombardia**.

I partner locali



OROBIFESTYLE
NATURAL EXPERIENCE

Il modello OSPITAR

01

Studio preliminare

Inquadramento
territoriale e urbanistico

Analisi del **patrimonio immobiliare** di seconde case

02

Attivazione e comunicazione

Attivazione di una strategia di comunicazione (online e offline) per tutta la cittadinanza

Presenza contatti e raccolta preliminare di adesione

03

Start up degli immobili

Predisposizione della documentazione necessaria all'attivazione

Condivisione del modello di gestione

STUDIO PRELIMINARE

Il territorio e le
seconde case di
Costa Volpino



STUDIO PRELIMINARE

Inquadramento territoriale e urbanistico

- Presenza di elementi attrattori
- Grado di accessibilità del contesto territoriale
- Organizzazione e distribuzione dei servizi dei servizi e delle attività pubbliche / ad accesso pubblico

Studio del patrimonio immobiliare legato alle seconde case del territorio oggetto dell'intervento

- Distanza dei proprietari dal territorio oggetto dell'intervento
- Età media dei proprietari
- Concentrazione e frammentazione della proprietà
- Offerta di alloggi privati già esistente sul territorio



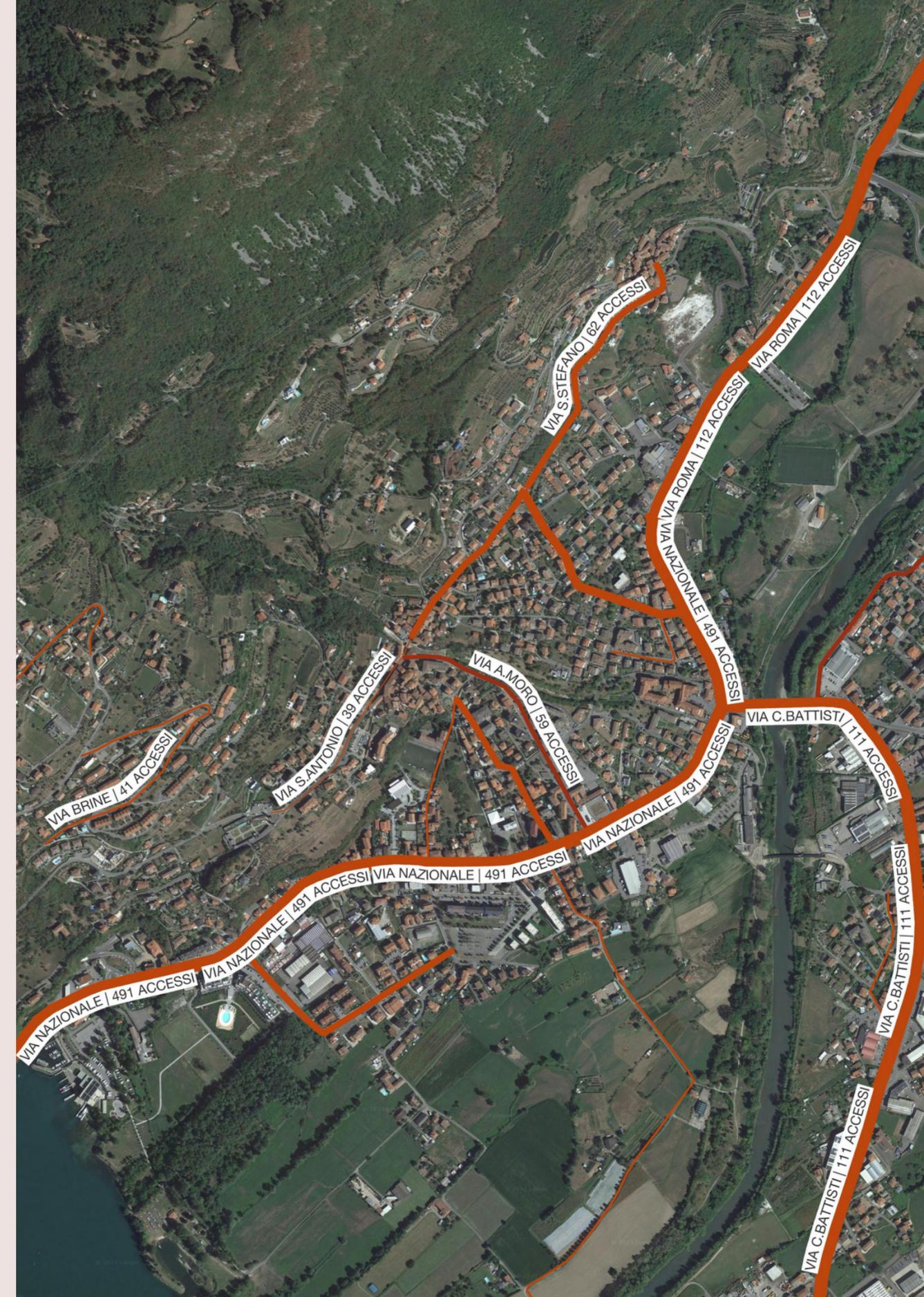
STUDIO PRELIMINARE

il patrimonio di seconde case

Nel Comune di Costa Volpino è presente un patrimonio di **1.151 immobili** di seconda casa, per una densità pari a 6 immobili ogni mq di superficie. Tale mole di immobili è distribuita su **2.375 proprietari**.

Il patrimonio edilizio di seconde case, così come più in generale il contesto urbanizzato, si attesta nell'ambito del fondovalle con una particolare concentrazione sulle seguenti arterie:

- Via Zocchi (2,07% degli accessi tot.)
- Via Gottardo (2,12% degli accessi tot.)
- Via Battisti (2,98% degli accessi tot.)
- Via Roma (3,01% degli accessi tot.)
- Via Nazionale (10,24% degli accessi tot.)



STUDIO PRELIMINARE

l'anagrafica dei proprietari

Livello di frazionamento (cat. più presente)	1-2 proprietari
Livello di concentrazione (cat. più presente)	1-2 immobili
Età dei proprietari (valore medio)	65 anni
Recapito di residenza (cat. più presente)	Stesso Comune
Il 24% dei proprietari di seconde case risiede oltre i 25 km dalla proprietà	

Altro passaggio di questa prima fase preliminare e di analisi riguarda lo studio di alcune caratteristiche anagrafiche della compagine proprietaria. Valori quali un'alta frammentazione e concentrazione della proprietà, un'età media elevata dei proprietari, un recapito di residenza distante sono elementi che consentono una prevalutazione del successo o meno possibile nell'attivazione del progetto stesso.

Costa Volpino presenta una situazione buona, con un livelli di **frammentazione** e **concentrazione** della proprietà immobiliare nella media e la presenza di una fetta importante di proprietari residenti a Costa Volpino o nelle immediate vicinanze.

PROSPETTIVE DI SVILUPPO

PUNTI DI FORZA

- presenza di un corposo patrimonio di seconde case;
- vicinanza a contesti urbani di medio livello;
- presenza di elementi attrattori, di pregio;
- basso livello di concentrazione della proprietà;
- livello di frammentazione della proprietà, contenuto;
- ampia presenza di proprietari residenti in Comune;
- distribuzione territoriale del patrimonio di interesse, con possibilità di sviluppo diversificato e site specific

PUNTI DI DEBOLEZZA

- età media dei proprietari di seconda casa sopra la media;
- limitato grado di accessibilità.



PASSAGGI OPERATIVI

l'attivazione del
patrimonio
immobiliare



Che cosa succederà dopo la vostra adesione?

Primo **contatto telefonico**

Verrà fissato un **primo sopralluogo**

Si **valuterà** insieme l'immobile (evt entità dei lavori con supporto costante)

Verrà redatta una simulazione di costi e possibili ricavi

Verrete **accompagnati** in tutto il processo

L'adesione sarà gratuita e NON IMPEGNATIVA



START UP

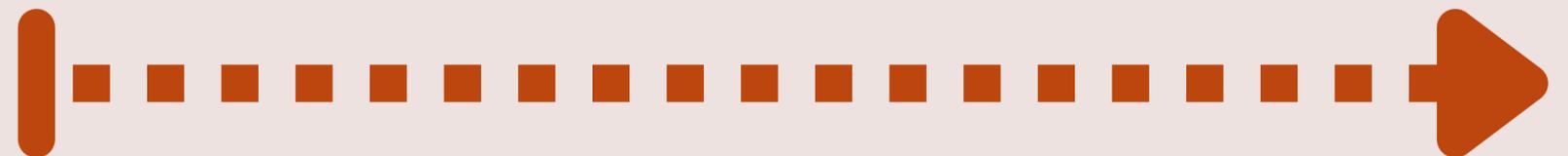
I **proprietari** si rivolgono ad OSPITAR perché potenzialmente interessati ad aderire al progetto con il proprio immobile.

Viene quindi fatto il **primo sopralluogo** con una valutazione dell'immobile e delle necessità del proprietario e il percorso potenzialmente si sdoppia

L'immobile è pronto per essere affittato?



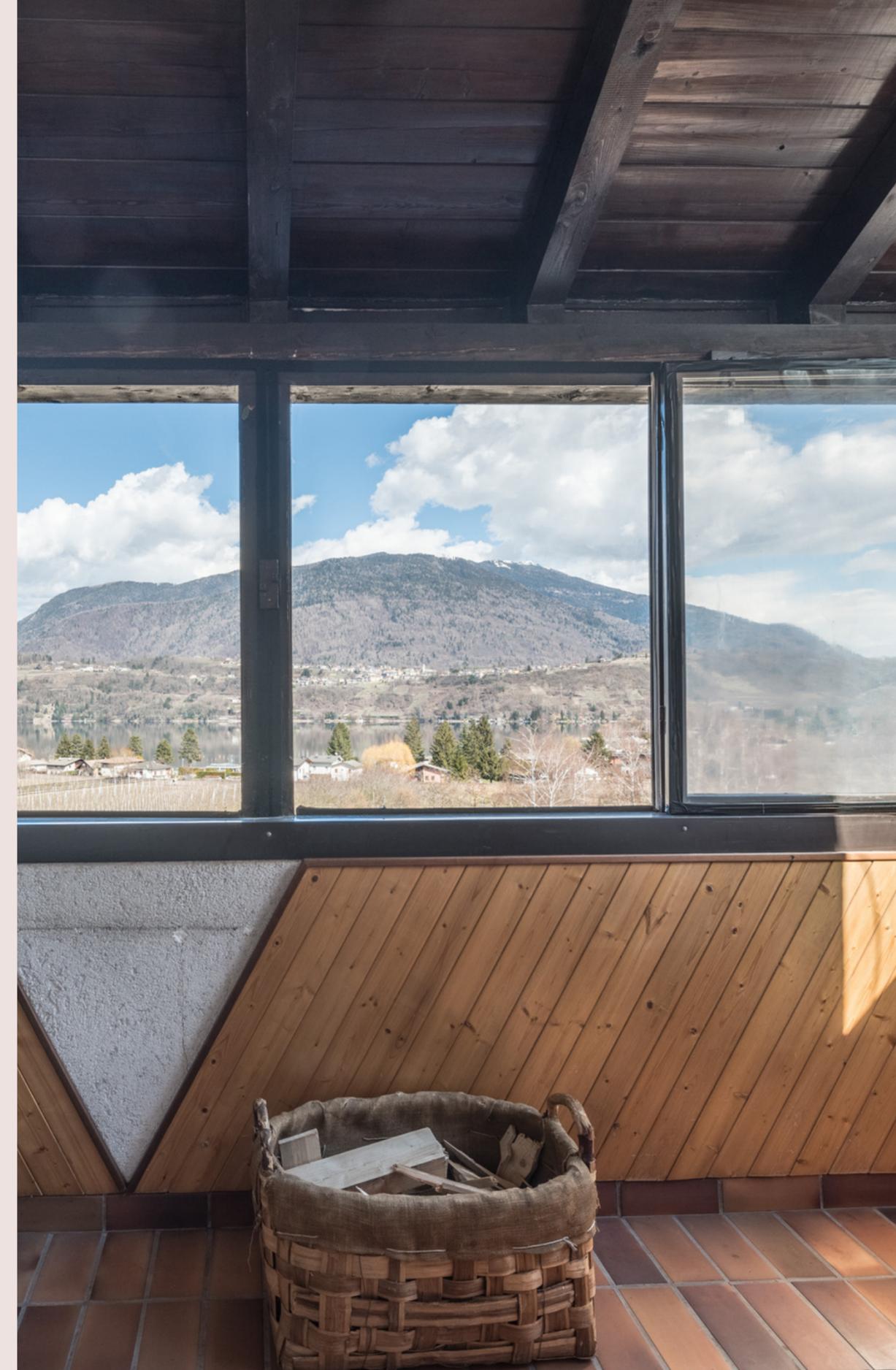
Viene esaminata l'entità dei lavori;
Viene effettuata una proposta preventivo;
Eventuale accesso al credito agevolato;
Vengono seguiti i lavori di sistemazione..



MESSA ONLINE

Una volta svolte le manutenzioni necessarie o se l'immobile era già in ottime condizioni, **cosa bisogna fare per andare online?**

- scelta del periodo di disponibilità dell'immobile
- descrizione della casa
- servizio fotografico
- scelta del portale e della strategia di marketing
- registrazione dell'immobile (CIPAT e Questura)



Predisposizione

01 Registrazione
Adempimenti burocratici: dichiarazione agli enti competenti, codici identificativi, web alloggiati, tassa di soggiorno...

02 Pubblicizzazione
Predisposizione degli annunci sulle principali OTA (in accordo con il proprietario): foto shooting professionale, storytelling... Definizione periodi di apertura e chiusura, listino prezzi...

03 Formazione
Formazione dei proprietari in base al tipo di gestione prevista

Cerca
Destinazione/nome struttura:
Clusone
Check-in:
lunedì 1° luglio 2024
Check-out:
giovedì 4 luglio 2024
Soggiorno di 3 notti
2 adulti - 0 bambini - 1 camera
 Viaggio per lavoro
Cerca

Madonna di Senda
Oratorio Planetario Fanzago
Clusone
Vedi sulla mappa
Hamburger e piadine solo Burger
Map data ©2024

Appartamento La Corte, Clusone Ospitar
14 Via Clara Maffei, 24023 Clusone, Italia –
Posizione eccellente (vedi mappa)

Controlla date disponibili
Rimborsiamo le differenze di prezzo

Altre 4 foto

Intero appartamento
60 m² superficie
Parcheggio gratis
Camere non fumatori
Bagno privato
Cucina
Vasca
TV a schermo piatto
Vista città
Parcheggio gratuito

Offering city views, Appartamento La Corte, Clusone Ospitar is an accommodation located in Clusone, 36 km from Teatro Donizetti Bergamo and 36 km from Bergamo Cathedral. With free private parking, the property is 34 km from Gewiss Stadium and 35 km from Accademia Carrara. The property is non-smoking and is situated 35 km from Centro Congressi Bergamo.

The apartment has 2 bedrooms, a flat-screen TV, a fully equipped kitchen with an oven and a microwave, and 1 bathroom with a bidet. Towels and bed linen are available in the apartment. The property offers inner courtyard views.

Cappella Colleoni is 36 km from the apartment, while Fiera di Bergamo is 37 km from the property. The nearest airport is Orio Al Serio International Airport, 37 km from Appartamento La Corte, Clusone Ospitar. Le distanze nella descrizione della struttura sono calcolate con © OpenStreetMap

Gli ospiti vanno pazzi per...
Camere non fumatori
Parcheggio gratuito

Qualità della struttura
Ideale per un soggiorno di 3 notti!
Posizione fantastica: valutata dagli ospiti recenti con 9,4
Parcheggio privato gratuito disponibile sul posto

Prenota ora

Il modello di simulazione

A seguito del primo sopralluogo viene consegnato un prospetto di possibili costi e ricavi, per dare l'opportunità ai proprietari di valutare al meglio la strada da intraprendere.



PROSPETTO DI INVESTIMENTO

Il prospetto che segue è fatto per darvi un'idea di massima dell'entità dei lavori e forniture che, per come abbiamo visionato il vostro immobile, si rivelano necessari o suggeriti al fine sia di una corretta messa a disposizione dell'immobile stesso, quanto e ancor più di una valorizzazione delle potenzialità stesse dell'immobile.

Gli allestimenti che vi proponiamo e le cifre conseguenti, sono da considerarsi estimativi, quale base di confronto e discussione, anche in questo caso forniti al fine di darvi un'idea di investimento iniziale. Vedremo insieme poi cosa, di questa lista, è strettamente necessario e cosa invece è consigliabile, al fine di incontrare le vostre disponibilità e volontà di investimento nel tempo.

Il prospetto è calcolato tenendo in considerazione una percentuale maggiorativa riferita ad eventuali imprevisti e/o rincari da parte dei fornitori.

Data la dotazione riscontrata sono stati inseriti i seguenti allestimenti:

<u>Dotazioni camere da letto</u>	letto a castello materasso singolo cuscini piumone matrimoniale invernale piumone matrimoniale estivo piumone singolo invernale piumone singolo estivo lettino abat jour comodini
<u>Dotazioni cucina</u>	macchina caffè bollitore blocco gas / forno rilevatore monossido mobili da terra cucina piano di lavoro batteria di pentole bisticchiera piccola attrezzatura da cucina set piatti set bicchieri set calici set posate bidoni per raccolta differenziata
<u>Allestimento Bagno</u>	box vasca da bagno accessori bagno
<u>Allestimento spazi esterni</u>	sdraio tavolo sedie sistema ombreggiante
<u>Complementi</u>	suppellettili vari
<u>Certificazioni</u>	certificazione impianto gas
<u>Altri lavori</u>	manodopera generica
<u>Altro</u>	kit base per la pulizia (scopa, pattumiera, mocio, aspirapolvere) ventilatore

PROSPETTO DI INVESTIMENTO

val minimo	€ 8.142
valore massimo	€ 14.030
valore medio	€ 11.086

Sig.ra XXXXXXX

Posti letto	4
Fascia di prezzo	B
Disponibilità (periodo)	Gen. - Ago. Nov. - Dic.
<i>alta stagione</i>	Si
<i>bassa stagione</i>	Si
Disponibilità (giorni)	300
Tasso di occupazione	40%
<i>giorni considerati</i>	120
Servizio richiesto	Light

RICAVI

PX medio a notte (per immobile) <i>Alta Stagione</i>	€ 80
PX medio a notte (per immobile) <i>Alta Stagione</i>	€ 72
TOT. anno	€ 9.676,80

COSTI

OTA	€ 1.452
Servizio CBS	€ 1.771
Consumabili	€ 195
TOT. anno	€ 3.418

RESA presunta

Ricavi - costi	
TOT. anno	€ 6.259

Ricapitolando...



OSPITAR

Consulenza personalizzata sull'immobile, per capirne le potenzialità a livello turistico

Servizio fotografico del proprio immobile, con un fotografo professionista

Messa online dell'immobile, su sito web e OTA

Accompagnamento nella **burocrazia**

GRATUITO PER I PROPRIETARI CHE
ADERIRANNO AL PROGETTO ENTRO IL
29/02/2024

DOPO LA START UP

il supporto nella gestione

Il proprietario può decidere di gestire in **autonoma** l'appartamento oppure **necessita di un aiuto** nella gestione dell'operatività delle prenotazioni

LIGHT

*Gestione delle OTA,
comunicazione con
gli ospiti,
adempimenti
burocratici...*

ALL INCLUSIVE

*La gestione light +
pulizie e noleggio
biancheria*



**DUBBI,
CURIOSITA',
DOMANDE?**

**...parliamone
insieme. Fermati
per un momento
conviviale!**





CBS SRL | PROGETTO OSPITAR
www.ospitar.it | info@ospitar.it

OROBIEStyle
375 5082804
www.oro biestyle.com info@oro biestyle.com

