



OSPITAR

il Trentino che ti fa sentire a casa

Comune di Pergine Valsugana



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?



Perché ospitalità diffusa?

Il Trentino si consolida sempre più come **destinazione turistica**



Perché ospitalità diffusa?

Il Trentino si consolida sempre più come **destinazione turistica**

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



Perché ospitalità diffusa?

Il Trentino si consolida sempre più come **destinazione turistica**

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

Numero molto alto di seconde case in Trentino: tra il 18% e il 27% degli immobili (quasi 200.000 unità abitative)



Perché ospitalità diffusa?

Il Trentino si consolida sempre più come **destinazione turistica**

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

Numero molto alto di seconde case in Trentino: tra il 18% e il 27% degli immobili (quasi 200.000 unità abitative)

Volatilità nei **trend** turistici



Perché ospitalità diffusa?

Il Trentino si consolida sempre più come **destinazione turistica**

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

Numero molto alto di seconde case in Trentino: tra il 18% e il 27% degli immobili (quasi 200.000 unità abitative)

Volatilità nei **trend** turistici

Settore extra alberghiero in forte **crescita** post covid (+24% di arrivi rispetto al 2020)



Perché ospitalità diffusa?

Il Trentino si consolida sempre più come **destinazione turistica**

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

Numero molto alto di seconde case in Trentino: tra il 18% e il 27% degli immobili (quasi 200.000 unità abitative)

Volatilità nei **trend** turistici

Settore extra alberghiero in forte **crescita** post covid (+24% di arrivi rispetto al 2020)

Le seconde case sono un **problema**, sia per i proprietari che per gli amministratori



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

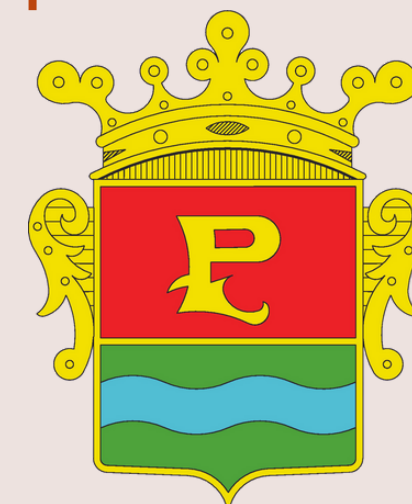
attraverso la creazione di un sistema di ospitalità diffusa



OSPITAR in Trentino

Oggi il progetto Ospitar è attivo in 11 Comuni del Trentino, e si sta espandendo anche fuori Regione. 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.

I partner locali



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

Presi 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 di Pergine Valsugana

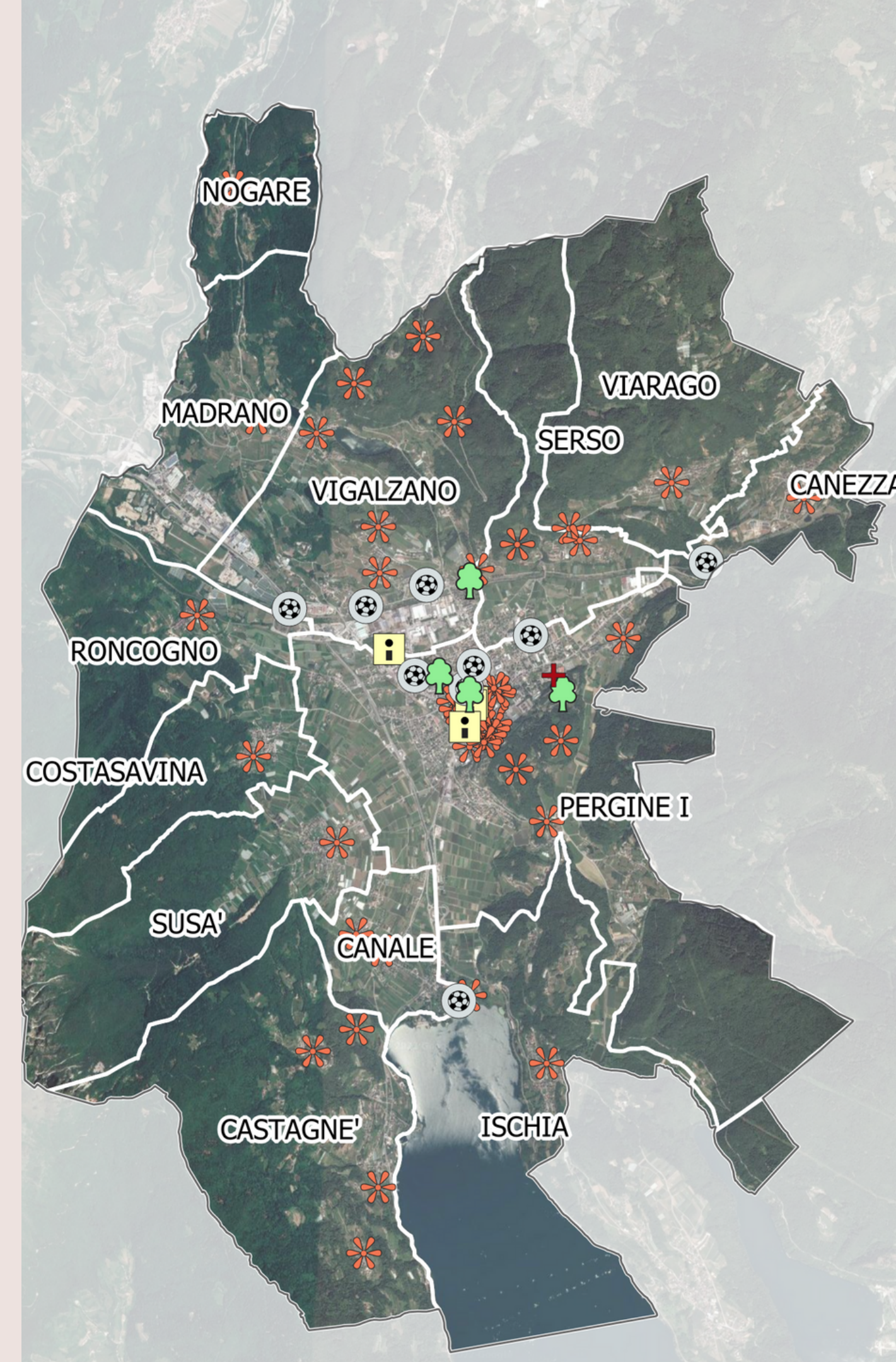
STUDIO PRELIMINARE

Inquadramento territoriale e urbanistico

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

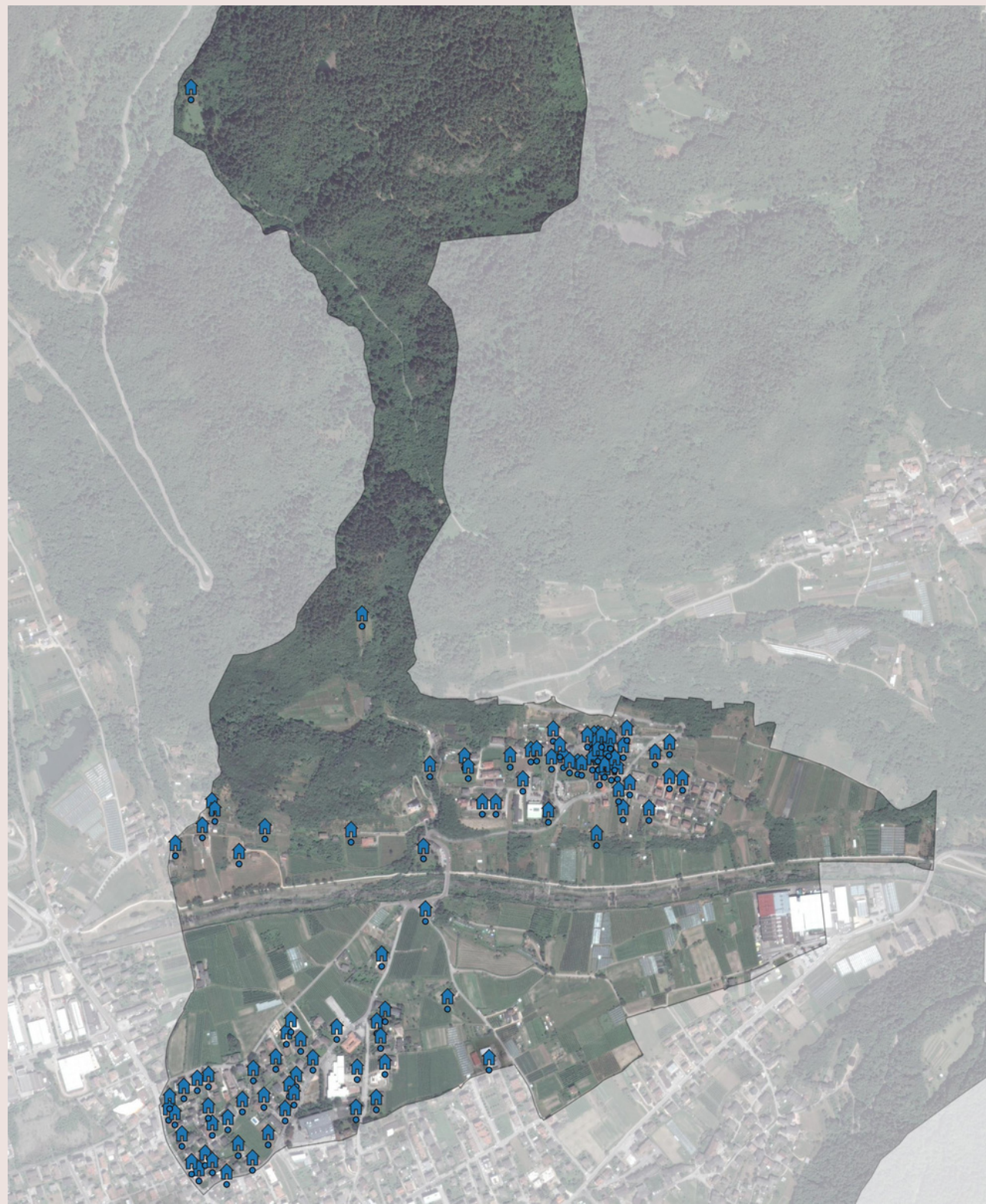
Studio del patrimonio immobiliare legato alle seconde case del territorio oggetto dell'intervento

- Dispersione della proprietà di seconde case
- 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



C.C.	Num.	%
CANALE	106	5%
CANEZZA	65	3%
CASTAGNE'	180	9%
COSTASAVINA	62	3%
ISCHIA	129	6%
MADRANO	122	6%
NOGARE'	51	3%
PERGINE I	728	36%
RONCOGNO	44	2%
SERSO	98	5%
SUSA'	76	4%
VIARAGO	153	8%
VIGALZANO	225	11%
Totale complessivo	2039	

Nel Comune di Pergine Valsugana è presente un patrimonio di **2.039 immobili** di seconda casa, suddivisi su **5.889 proprietari.**

Il patrimonio è stato approfondito partendo dall'organizzazione dei singoli Comuni Catastali ovvero:

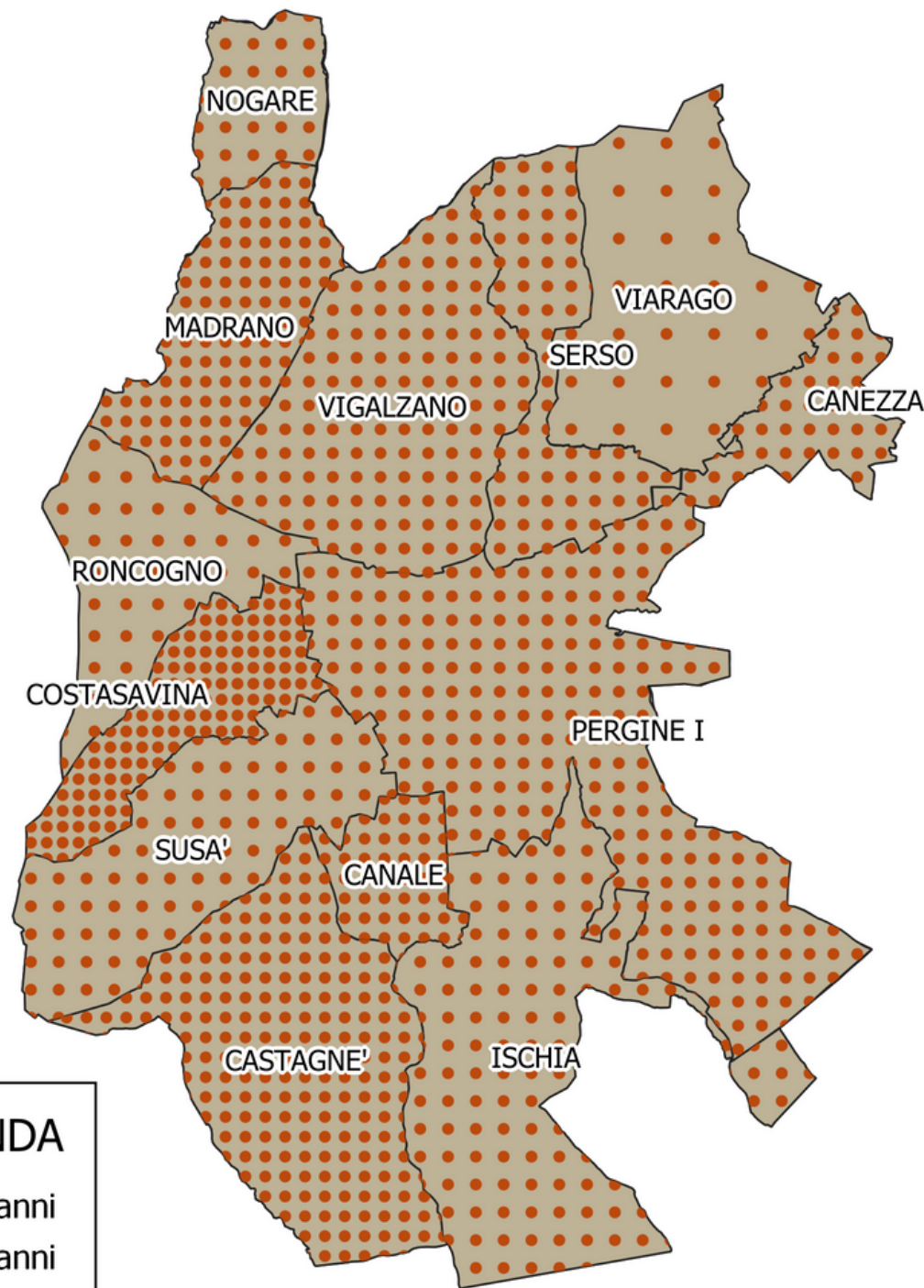
Canale, Canezza, Castagné, Costasavina, Ischia, Madrano, Nogaré, Pergine I, Roncogno, Serso, Susà, Viarago, Vigalzano.

STUDIO PRELIMINARE

età media dei proprietari

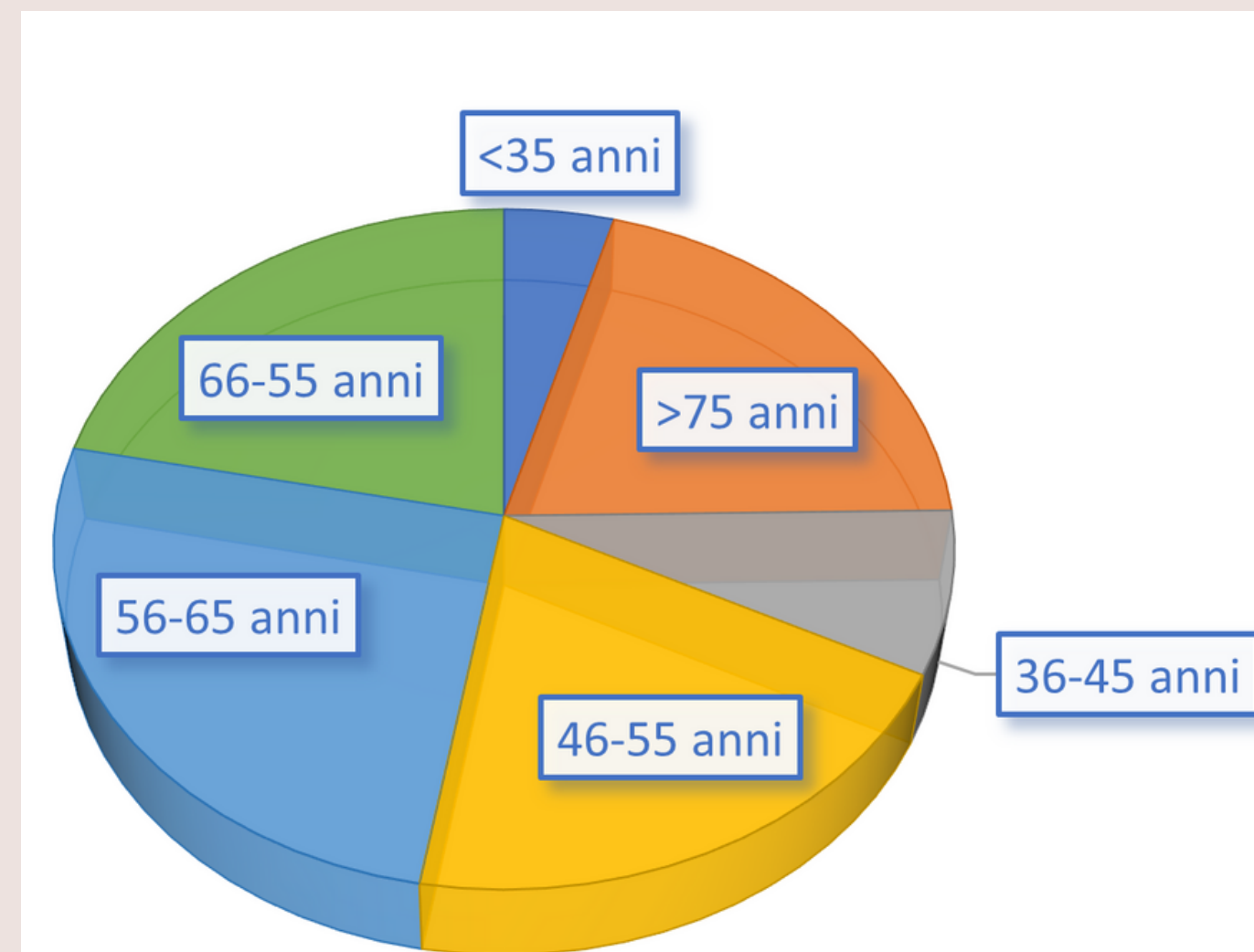
Dato importante è riferito all'**età media dei proprietari**. Questo perché nel caso di popolazione giovanile, l'attivazione del patrimonio può rappresentare un reale integrazione al reddito familiare. Contemporaneamente, l'età dà una primaria informazione sulla capacità e disponibilità del proprietario a

gestire (anche con sistemi online) l'immobile una volta attivato. A livello di C.C. Viarago presenta l'età media più alta (67,4 anni) mentre Canale e Madrano quella più contenuta (61,8 anni).



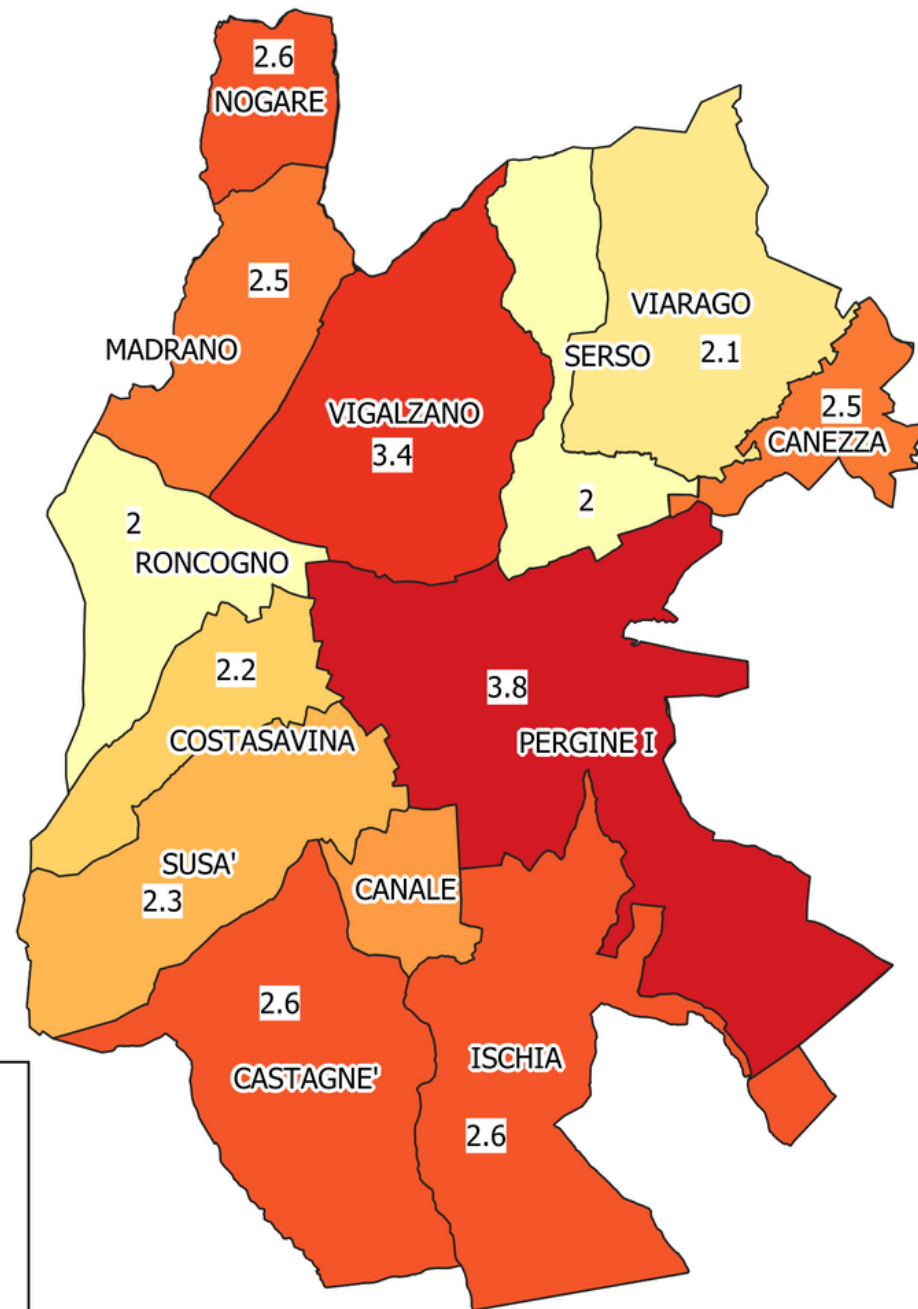
LEGENDA

- 59 anni
- 61 anni
- 62 anni
- 63 anni
- 64 anni
- 67 anni



STUDIO PRELIMINARE

concentrazione e frammentazione della proprietà

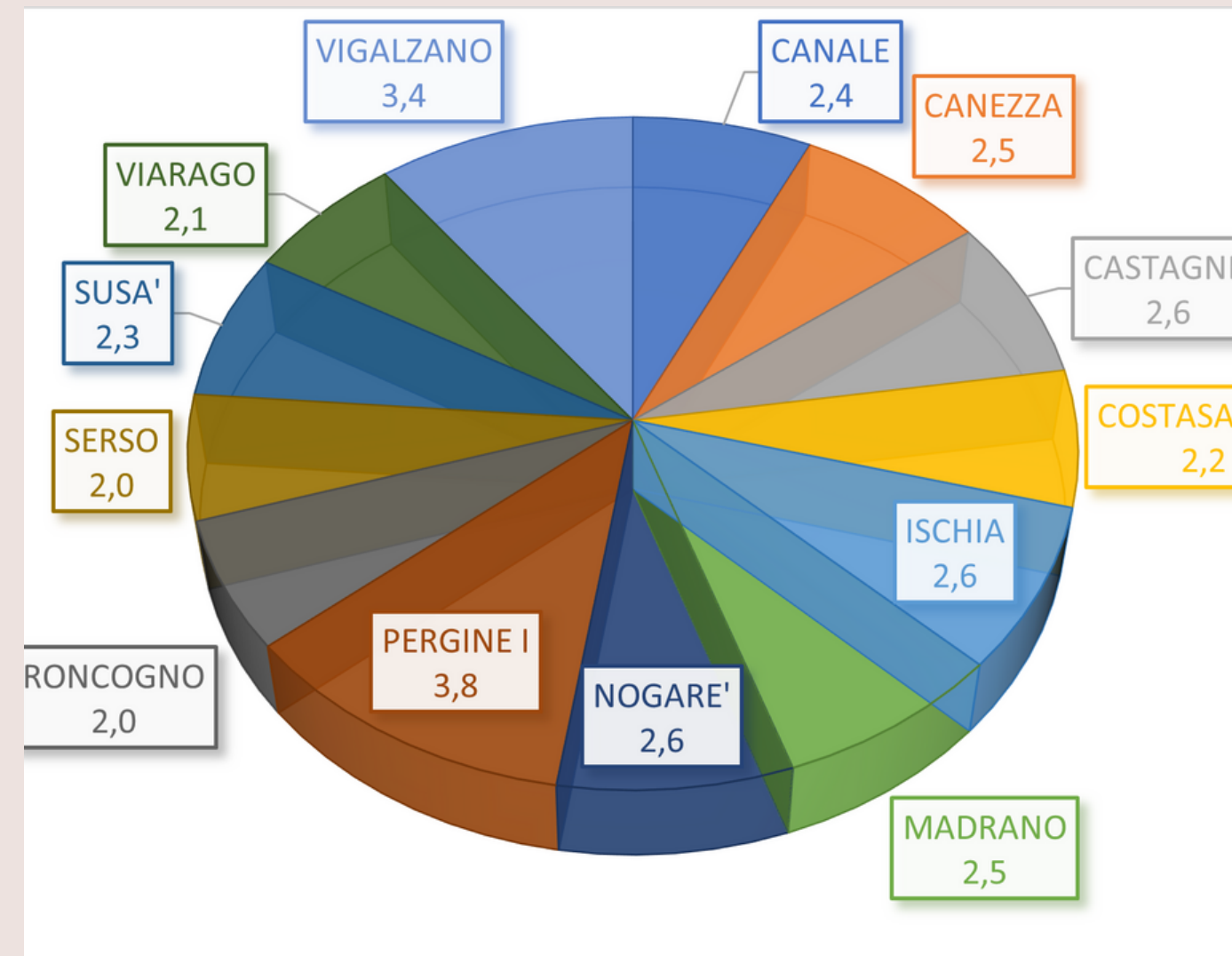


LEGENDA



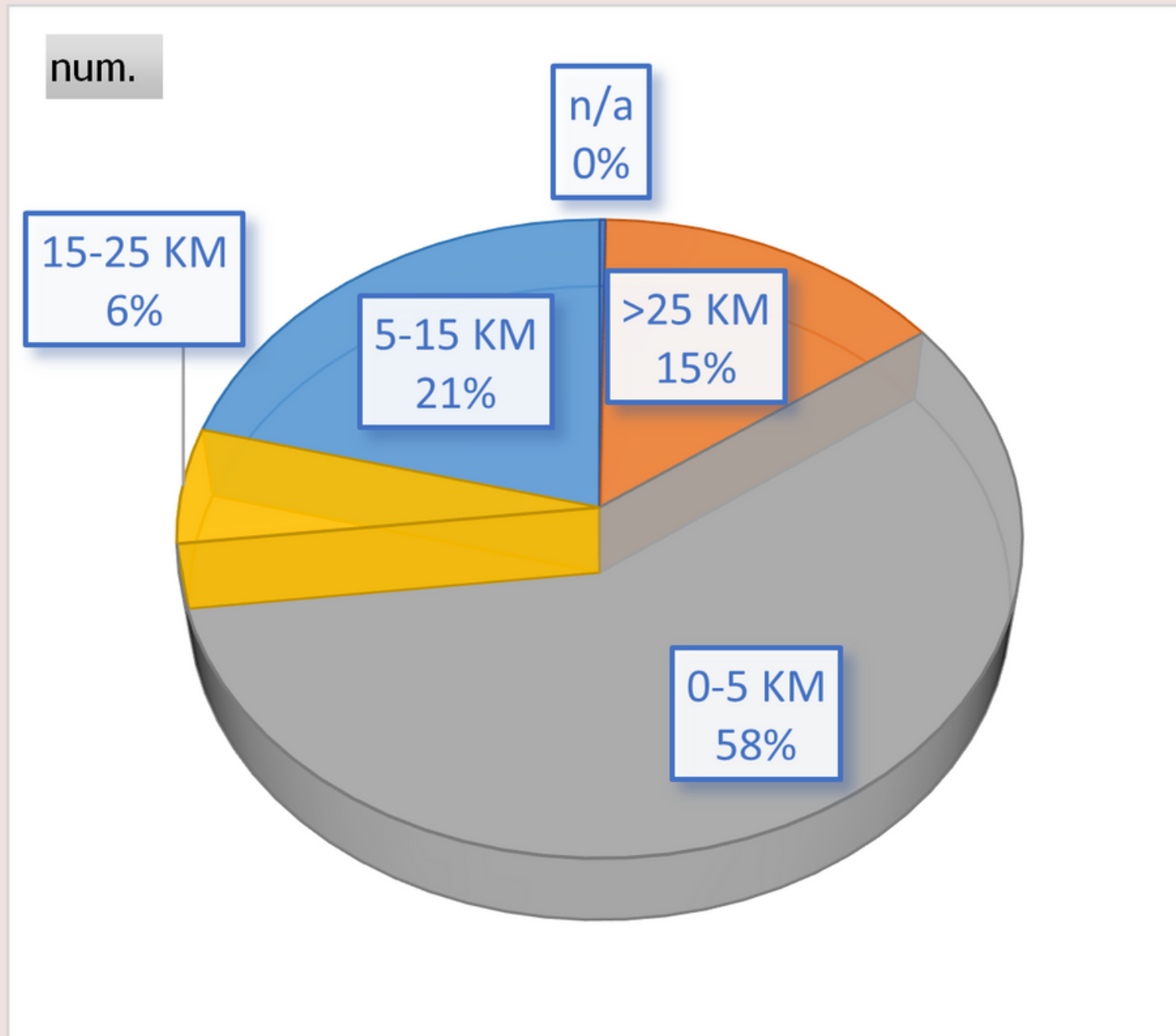
Si parla di **concentrazione** laddove le proprietà immobiliari sono concentrate in un numero ristretto di proprietari con il rischio quindi di avvantaggiare pochi soggetti nell'attivazione del progetto. Contemporaneamente la **frammentazione** della proprietà, ovvero il livello di suddivisione di una singola

proprietà fra diversi proprietari, consente di valutare eventuali difficoltà di implementazione del progetto.



STUDIO PRELIMINARE

recapito di residenza dei proprietari



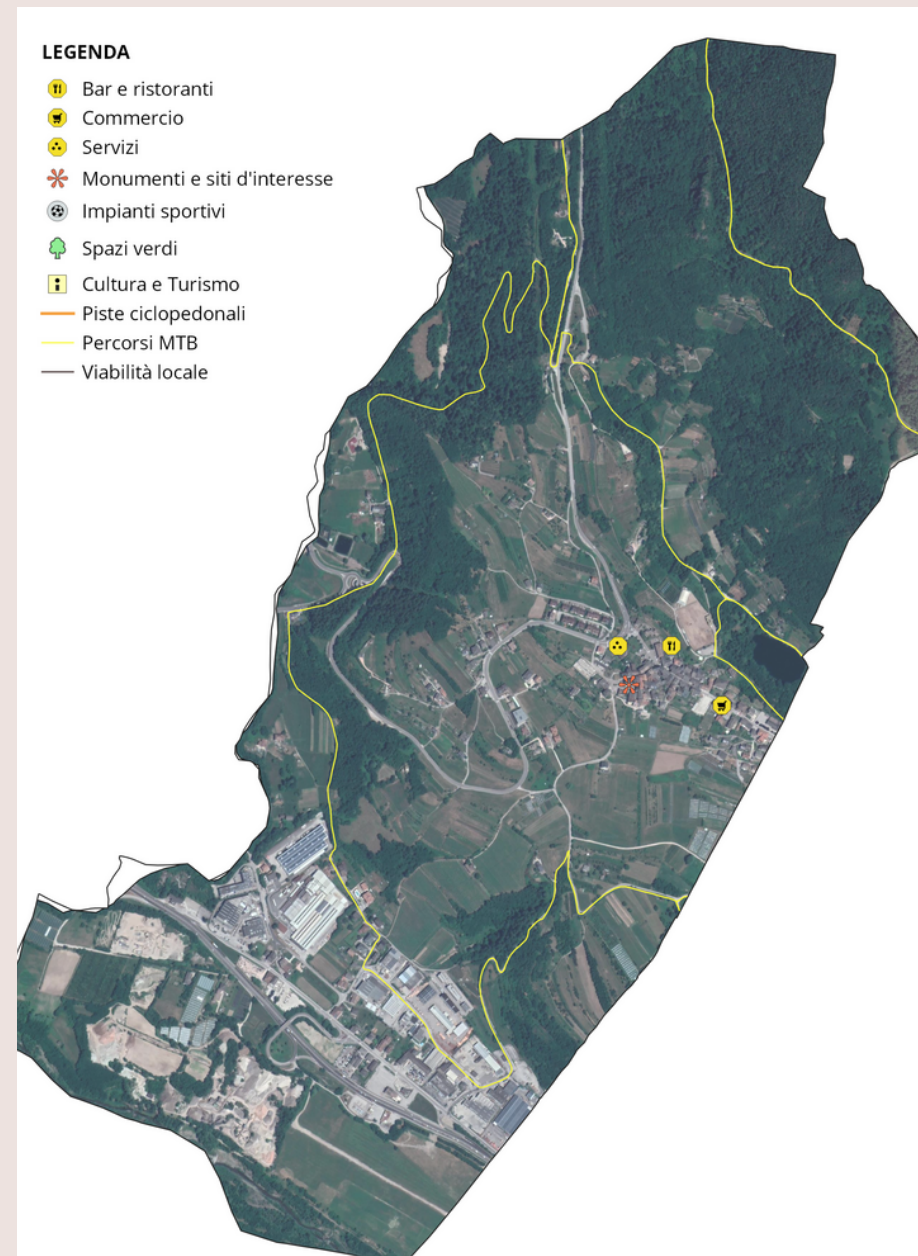
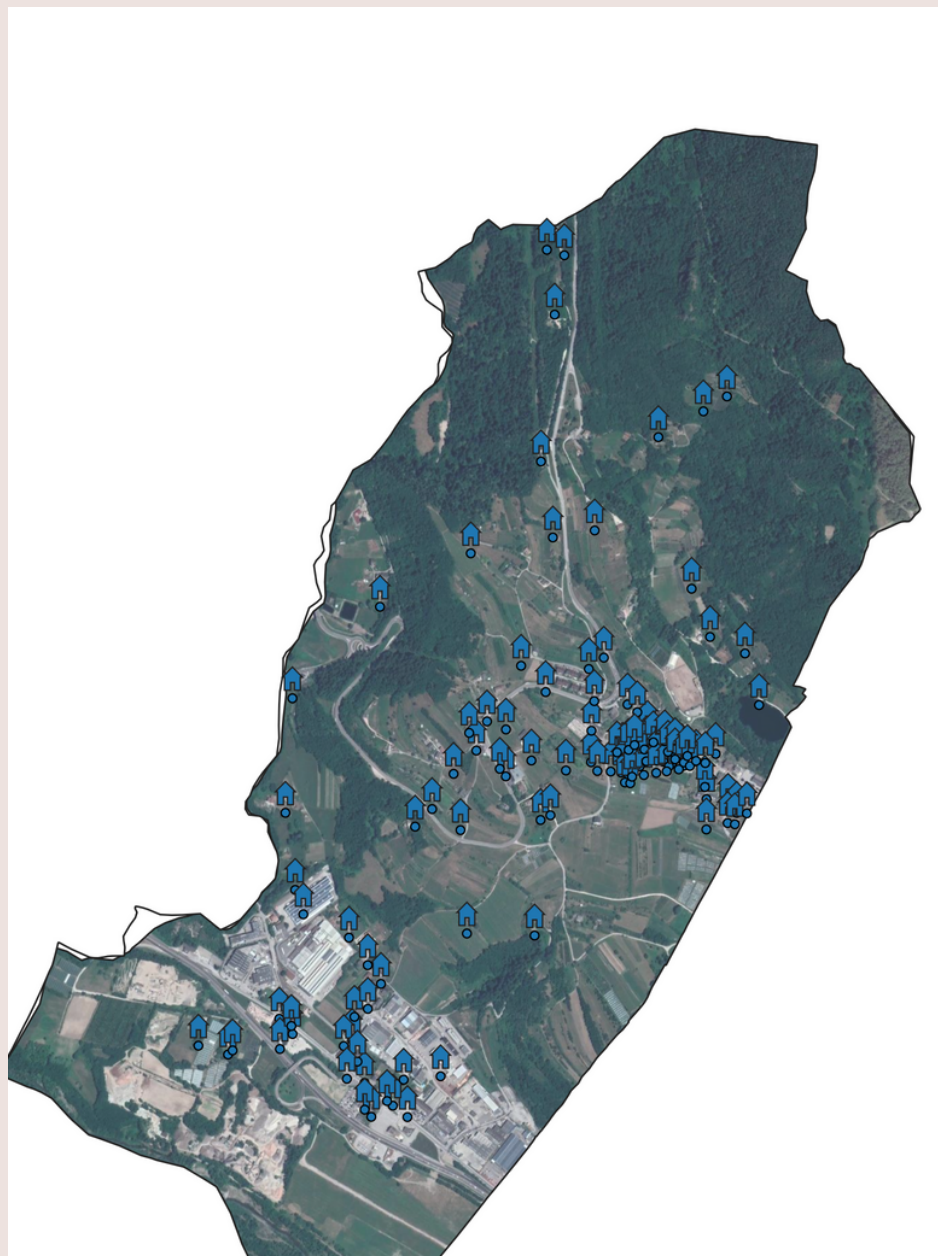
Altro indicatore di interesse riguarda la distanza di residenza dei proprietari. Anche in questo caso l'informazione può dare qualche spunto in più sulle future modalità di gestione del progetto Ospitar.

Inoltre la presenza di un proprietario affabile nelle vicinanze, disponibile a dare consiglio e indicazioni, è spesso un fattore di fidelizzazione del turista.

STUDIO PRELIMINARE

l'approfondimento sui singoli C.C.

All'interno del Comune di Pergine Valsugana sono stati poi approfonditi i singoli C.C.. Questo con l'obiettivo di andare ad analizzare **punti di forza** e **punti di debolezza** dei singoli contesti al fine di identificare contesti utili sui quali concentrare l'azione.



C.C.	Num. Prop. Seconde case	Età media prop. Seconde case	Fraz. Seconde case
CANALE	250	61,7	2,4
CANEZZA	164	62,9	2,5
CASTAGNE'	459	61,6	2,6
COSTASAVINA	134	59,7	2,2
ISCHIA	334	63,3	2,6
MADRANO	310	61,8	2,5
NOGARE'	131	63,0	2,6
PERGINE I	2769	62,5	3,8
RONCOGNO	90	64,2	2,0
SERSO	194	62,4	2,0
SUSA'	176	63,1	2,3
VIARAGO	323	67,4	2,1
VIGALZANO	764	62,7	3,4

STUDIO PRELIMINARE

punti di forza e punti di debolezza

PUNTI DI FORZA

bassa concentrazione della proprietà

livello di frazionamento della proprietà sotto la media

patrimonio di seconde case sopra la media

presenza di esercizi commerciali di prima necessità

buon livello di accessibilità (carrabile e con sistemi di mobilità sostenibile)

presenza di elementi attrattivi

...

PUNTI DI DEBOLEZZA

età media dei proprietari elevata

assenza di elementi di attrazione

scarso livello di accessibilità con mezzi sostenibili

distanza dall'aggregato centrale

.....

CANALE

ambiti di interesse

PUNTI DI FORZA

patrimonio di seconde case nella media
bassa **concentrazione** della proprietà
livello di **frazionamento** sotto la media
forte grado di **accessibilità**, anche in chiave sostenibile
presenza di **elementi attrattori** forti (lago)
presenza di elementi commerciali di prima necessità

PUNTI DI DEBOLEZZA

media distanza dall'aggregato centrale
scarsa presenza di elementi di interesse storico-culturale
assenza di impianti sportivi pubblici e spazi a verde



CASTAGNÉ

ambiti di interesse

PUNTI DI FORZA

patrimonio di seconde case nella media
presenza di proprietari in età giovanile
livello di **frazionamento** sotto la media
presenza di viabilità ciclabile e cicloturistica
presenza di servizi ricettivi (bar e ristorante)
presenza di elementi di interesse storico-culturale
presenza di elementi attrattori forti (lago)

PUNTI DI DEBOLEZZA

distanza dall'aggregato centrale
scarsa presenza di attività commerciali
assenza di impianti sportivi e di spazi a verde



ISCHIA

ambiti di interesse

PUNTI DI FORZA

alto grado di accessibilità
presenza di servizi a supporto della fruizione turistica
presenza di elementi attrattori forti (lago)
vicinanza con l'aggregato centrale

PUNTI DI DEBOLEZZA

scarsa presenza di attività commerciali
presenza di proprietari di seconde case con recapito di residenza distante
età media dei proprietari di seconde case sopra la media
scarsa presenza di elementi di interesse storico-culturale





START UP DEGLI IMMOBILI

I proprietari di
seconde case



Start up

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

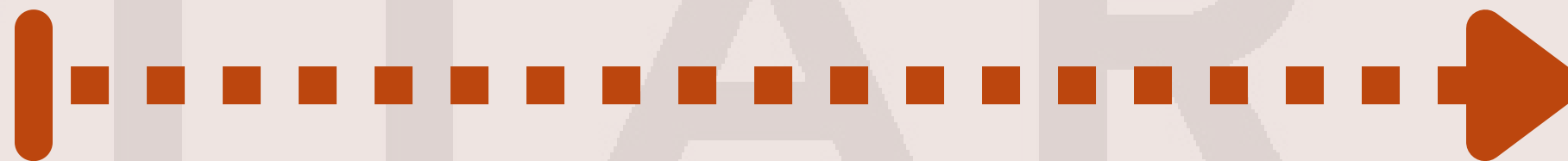
Viene quindi fatto il **primo sopralluogo** con una valutazione dell'immobile e delle necessità del proprietario e il percorso potenzialmente si sdoppia

L'immobile è pronto per essere affittato?

no

sì

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



Predisposizione

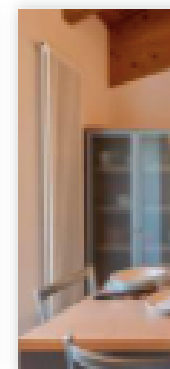
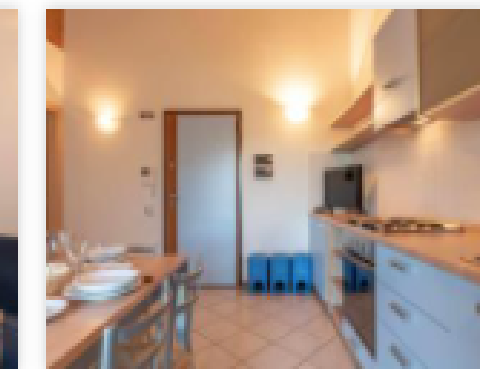
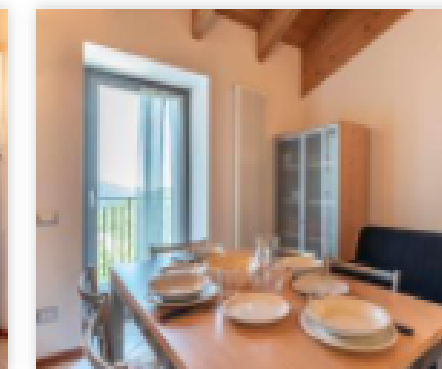
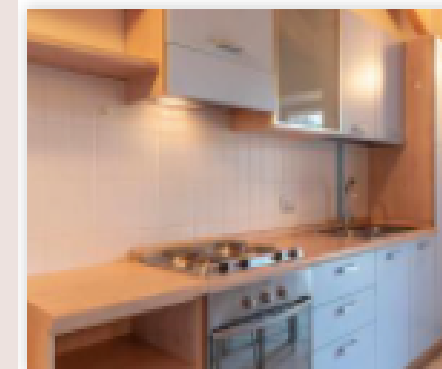
- 01 Registrazione**
Adempimenti burocratici: dichiarazione agli enti competenti, codici identificativi, web alloggiati, tassa di soggiorno...
- 02 Pubblicizzazione**
Predisposizione degli annunci sulle principali OTA (in accordo con il proprietario): foto shooting professionale, storytelling...
Definizione periodi di apertura e chiusura, listino prezzi...
- 03 Formazione**
Formazione dei proprietari in base al tipo di gestione prevista

Appartamento **Appartamento al Rio Grauno**



Ospitar Ideale per 2 persone

4 Piazza Municipio, 38030 Grauno, Italia – [Vedi mappa](#)



Intero appartamento

60 m²

Superficie



Cucina

Vista

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*





PASSAGGI OPERATIVI

il patrimonio
immobiliare



Che cosa succederà dopo la vostra adesione?

Primo **contatto telefonico**

Verrà fissato un **primo sopralluogo**

Si **valuterà** insieme l'immobile

Verrete **accompagnati** in tutto il processo

L'adesione sarà gratuita e NON IMPEGNATIVA



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Se servono manutenzioni, quali sono **le cose da fare?**

- Messa a norma dell' impianto elettrico
- Certificazione A.P.E. (Certificato Energetico)
- Pittura locali (bianco)
- (se necessario) acquisto attrezzature, dotazioni, piccoli elementi di arredo

IL SUPPORTO DI CBS SRL

sopralluogo, valutazione tecnica, stima dei costi, ricerca finanziamenti, trovare i professionisti per fare i lavori



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)

TOTALMENTE A CARICO DI CBS SRL con il supporto e la condivisione dei proprietari



Ricapitolando...i servizi offerti da CBS srl

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**



OSPITAR

GRATUITO PER I PROPRIETARI CHE
ADERIRANNO AL PROGETTO ENTRO IL
31/05/2022

(PRE)VISIONI DI SVILUPPO

il patrimonio
immobiliare



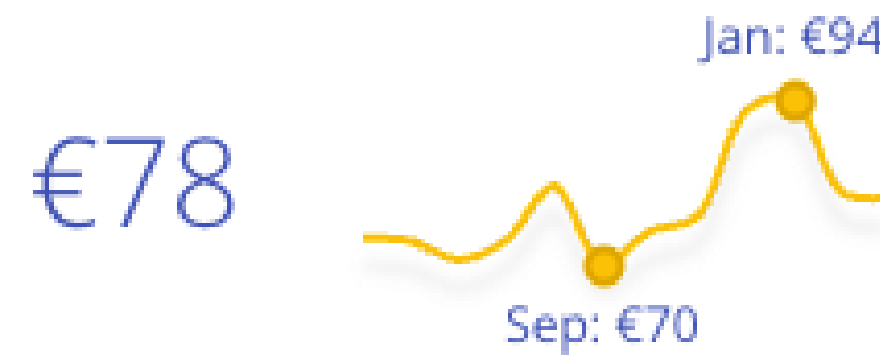
Pergine Valsugana - Alcuni dati sul mercato delle seconde case

Occupancy Rate



[View Occupancy](#) →

Average Daily Rate



[View Rates](#) →

Revenue



[View Revenue](#) →

OSPITALAR

OSPITAR

a Pergine Valsugana

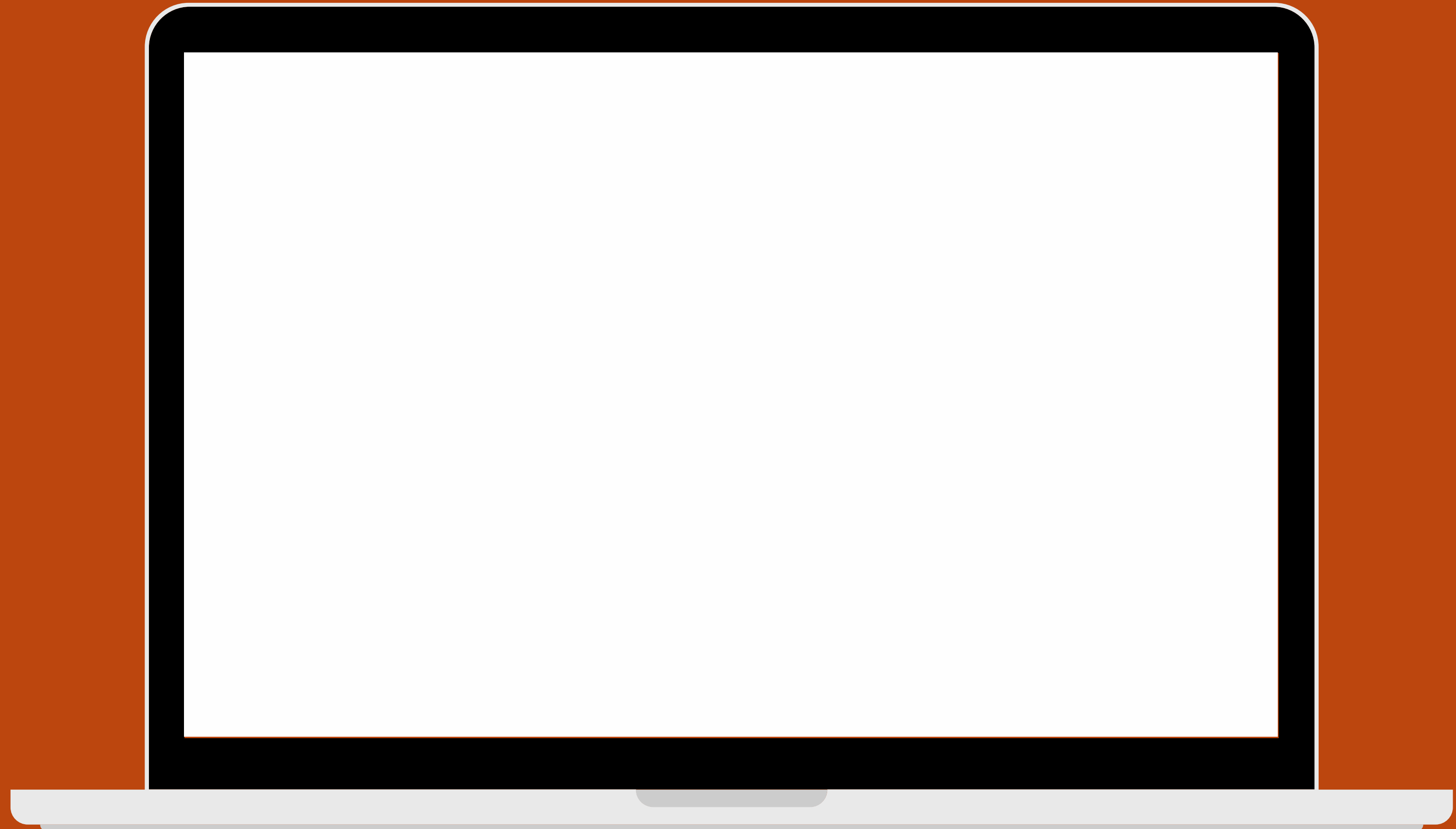
Raccolta dell'interesse dei proprietari
entro il 30 | 05 | 2022

Valutazione delle domande

Inizio sopralluoghi **entro il 10 | 06 | 2022**



OSPITAR a Pergine Valsugana





0461 095196

(anche whatsapp)

www.cbs.tn.it

www.ospitar.it

info@cbs.tn.it

info@ospitar.it

