



# 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**

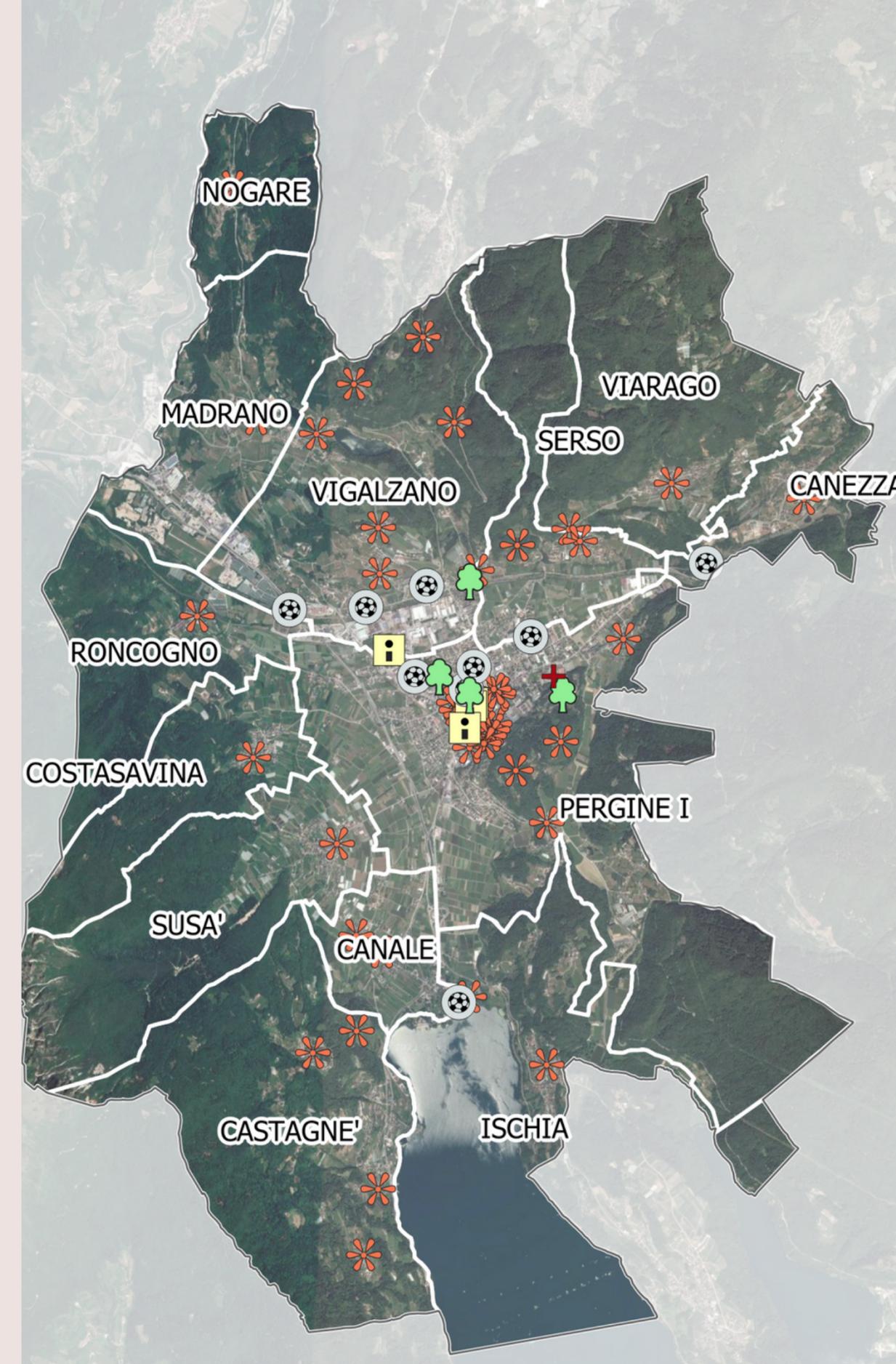
# STUDIO PRELIMINARE

## 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

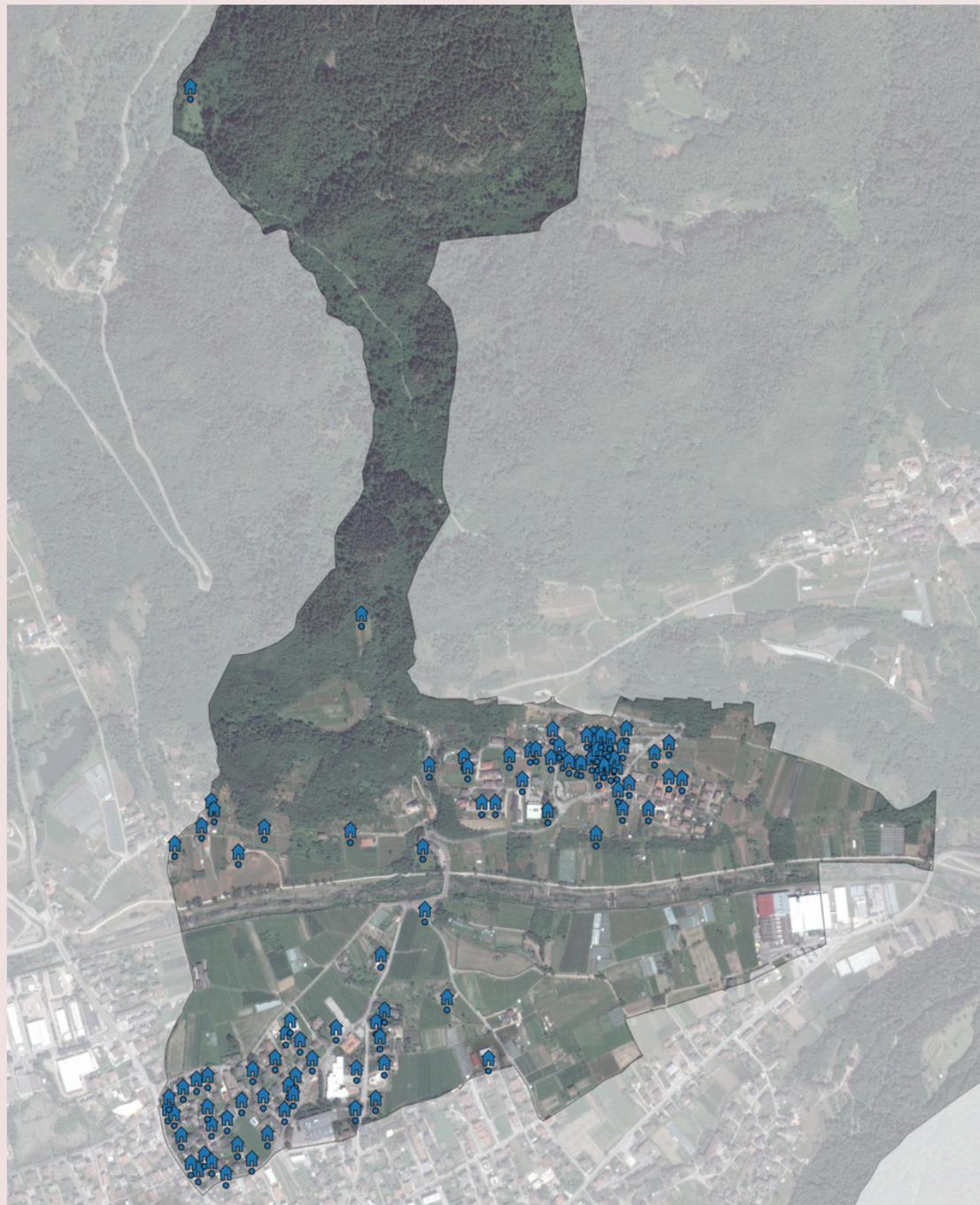
## Studio del patrimonio immobiliare legato alle seconde case del territorio oggetto dell'intervento

- 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%
<b>Totale complessivo</b>	<b>2039</b>	

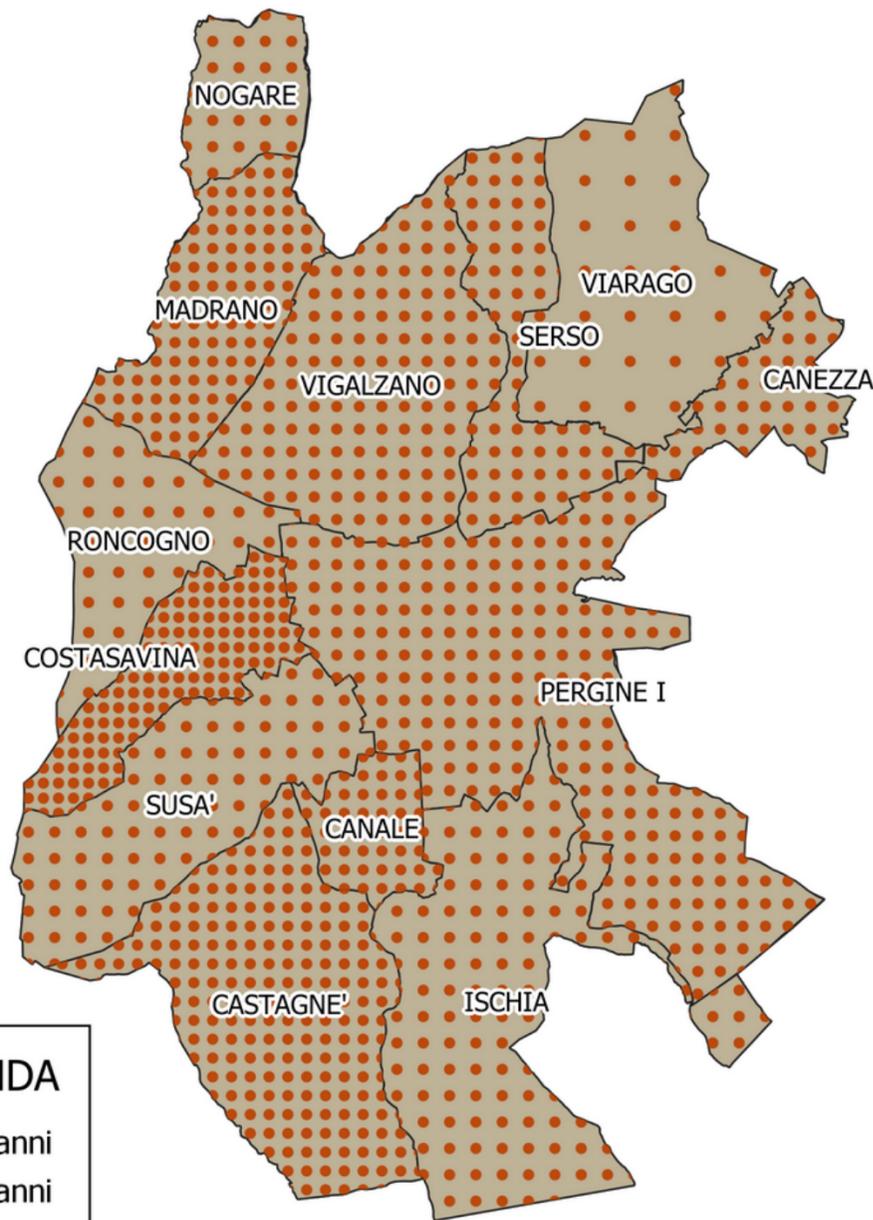
Nel Comune di Pergine Valsugana è presente un patrimonio di **2.039 immobili** di seconda casa, suddivisi su **5.889 proprietari**.

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

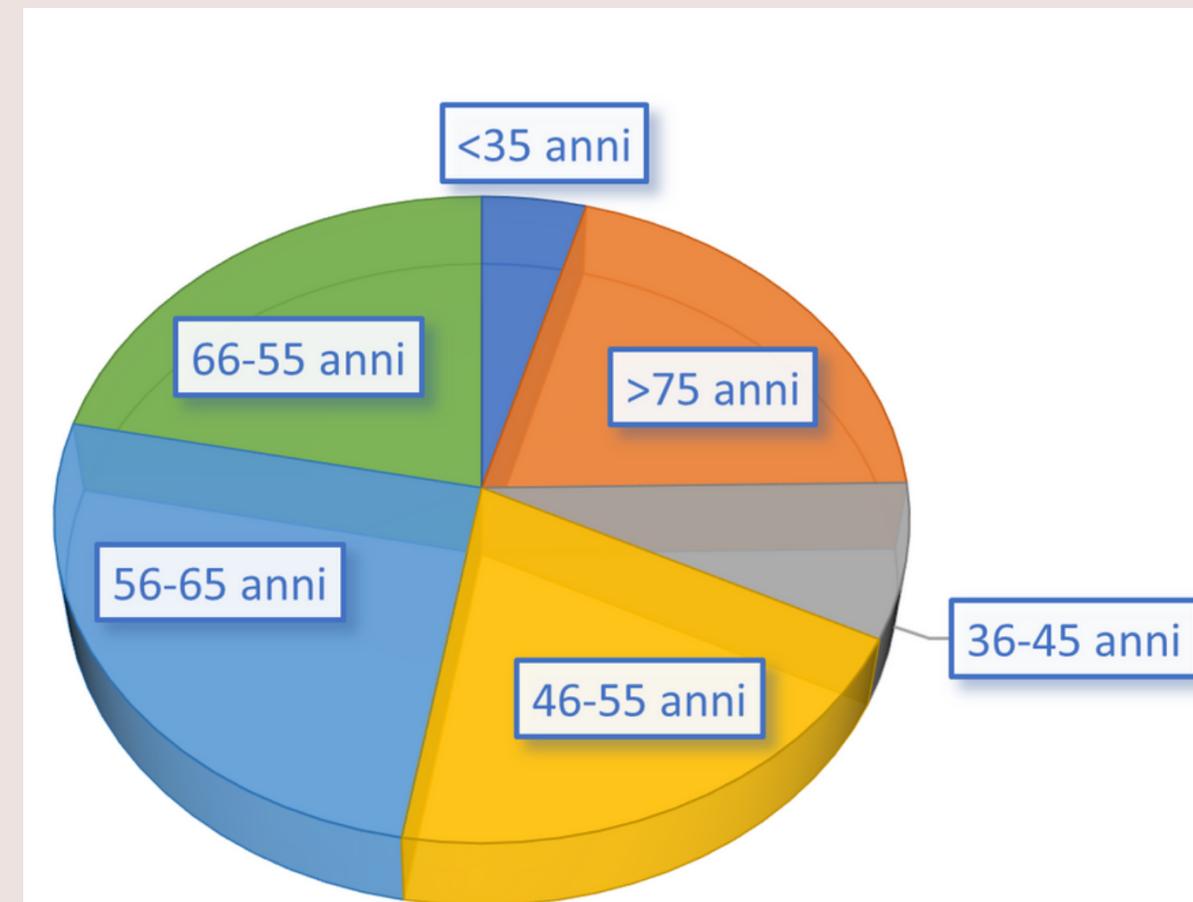
## età media dei proprietari



### LEGENDA

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

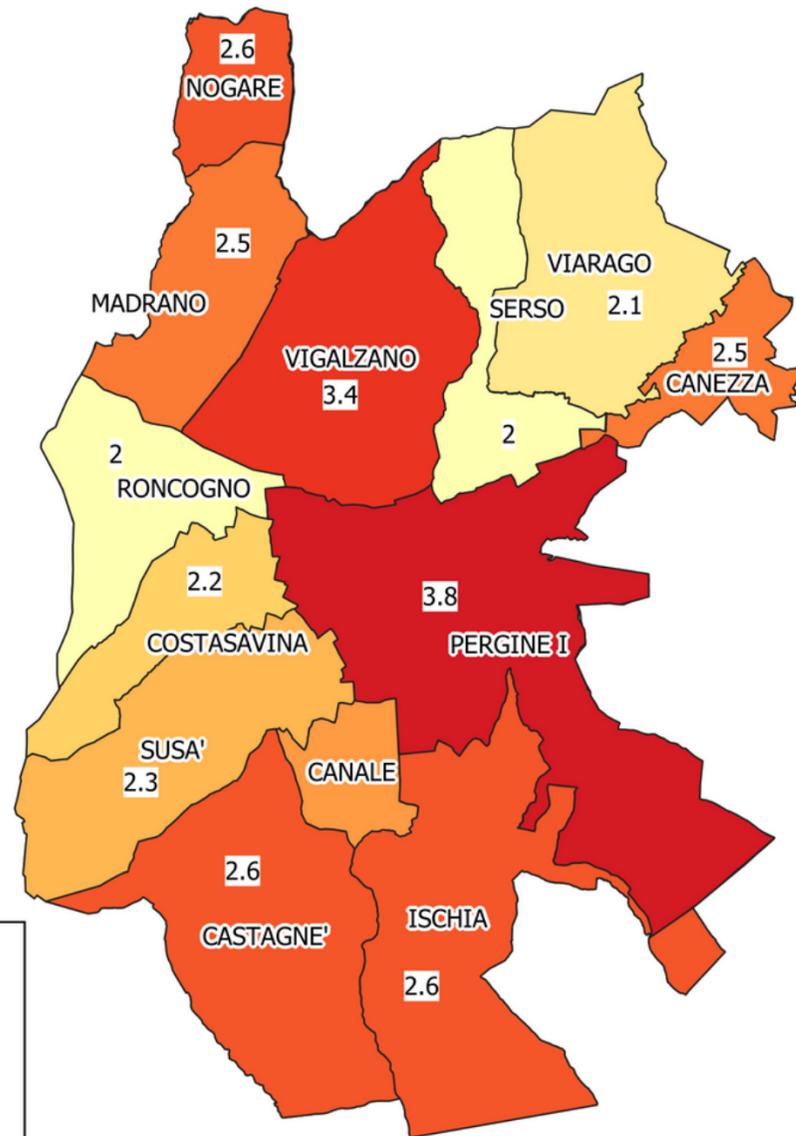
Dato importante è riferito all'**età media dei proprietari**. Questo perché nel caso di popolazione giovanile, l'attivazione del patrimonio può rappresentare un reale integrazione al reddito familiare. Contemporaneamente, l'età dà una primaria informazione sulla capacità e disponibilità del proprietario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

# STUDIO PRELIMINARE

## concentrazione e frammentazione della proprietà

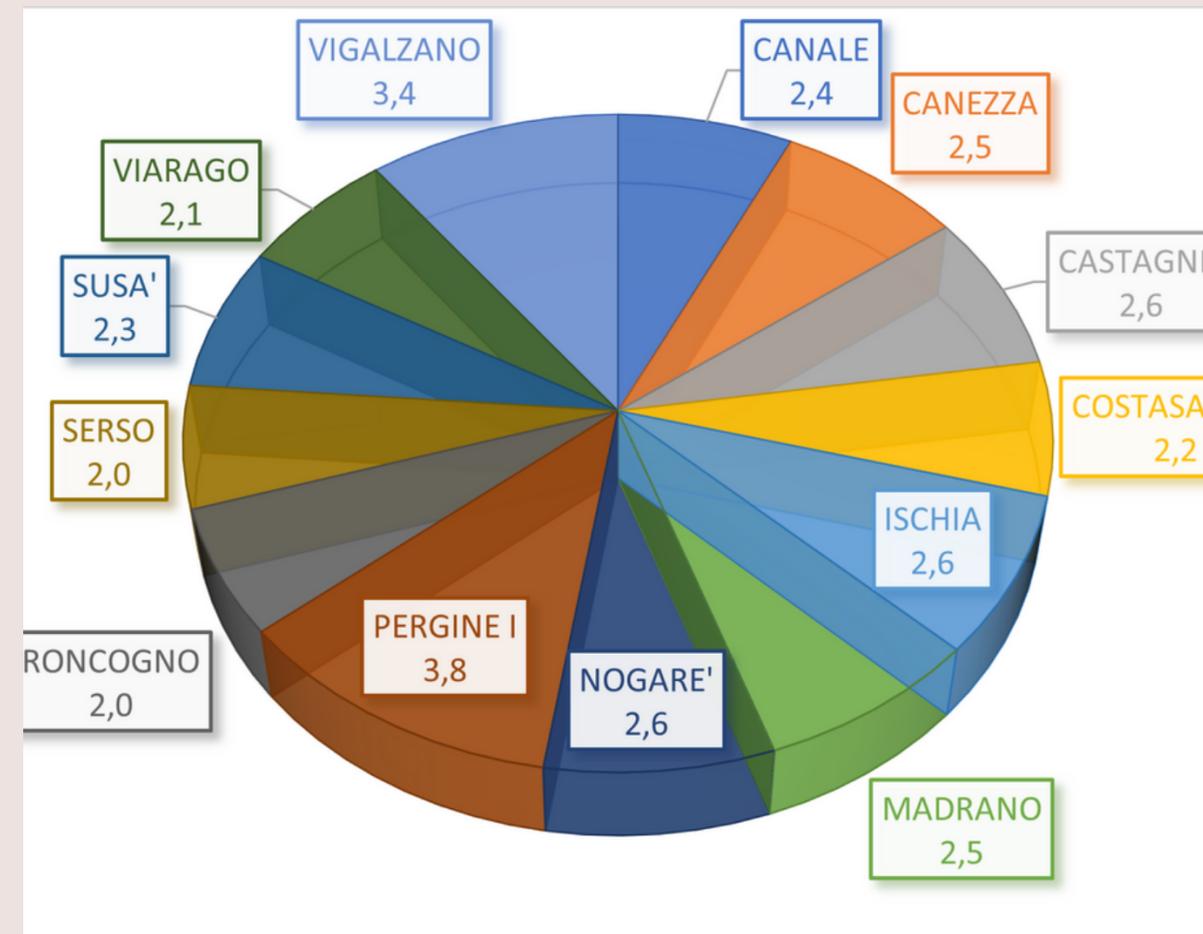


### LEGENDA



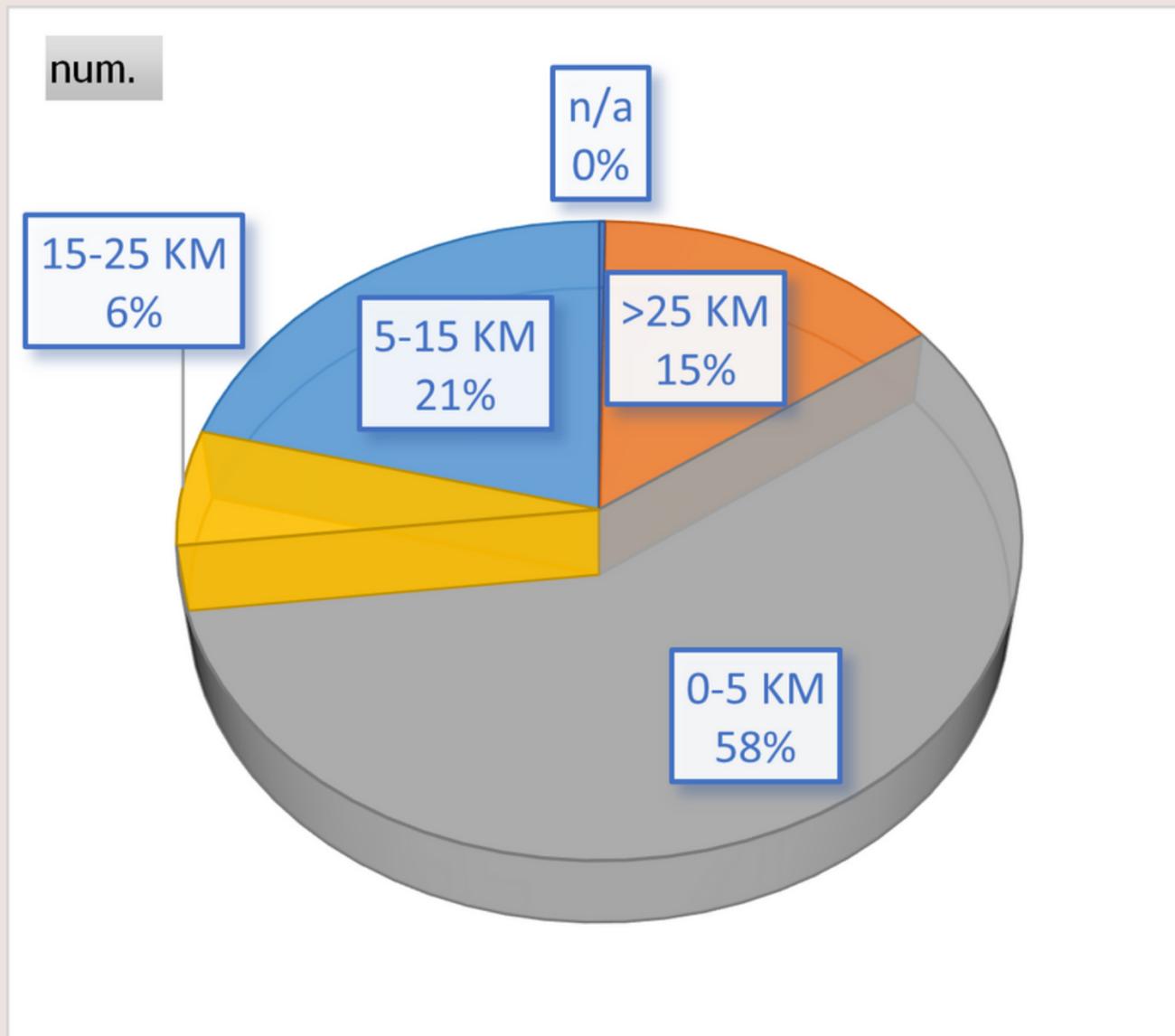
Si parla di **concentrazione** laddove le proprietà immobiliari sono concentrate in un numero ristretto di proprietari con il rischio quindi di avvantaggiare pochi soggetti nell'attivazione del progetto. Contemporaneamente la **frammentazione** della proprietà, ovvero il livello di suddivisione di una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

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



# STUDIO PRELIMINARE

## recapito di residenza dei proprietari



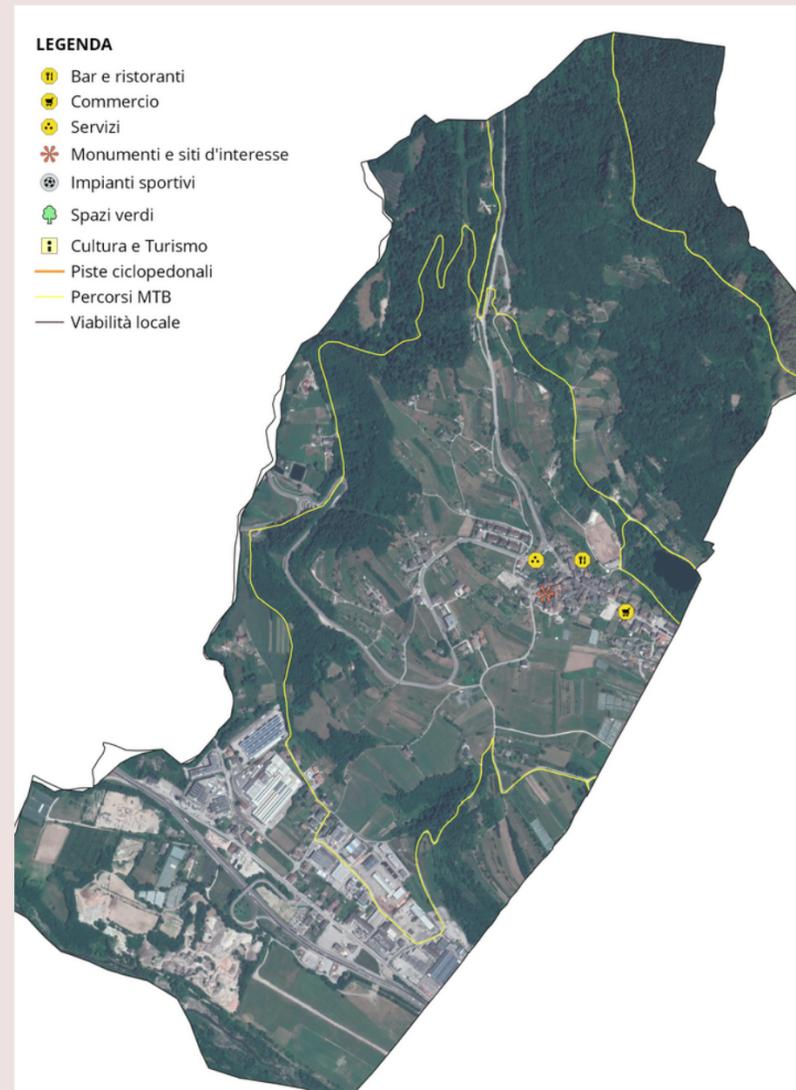
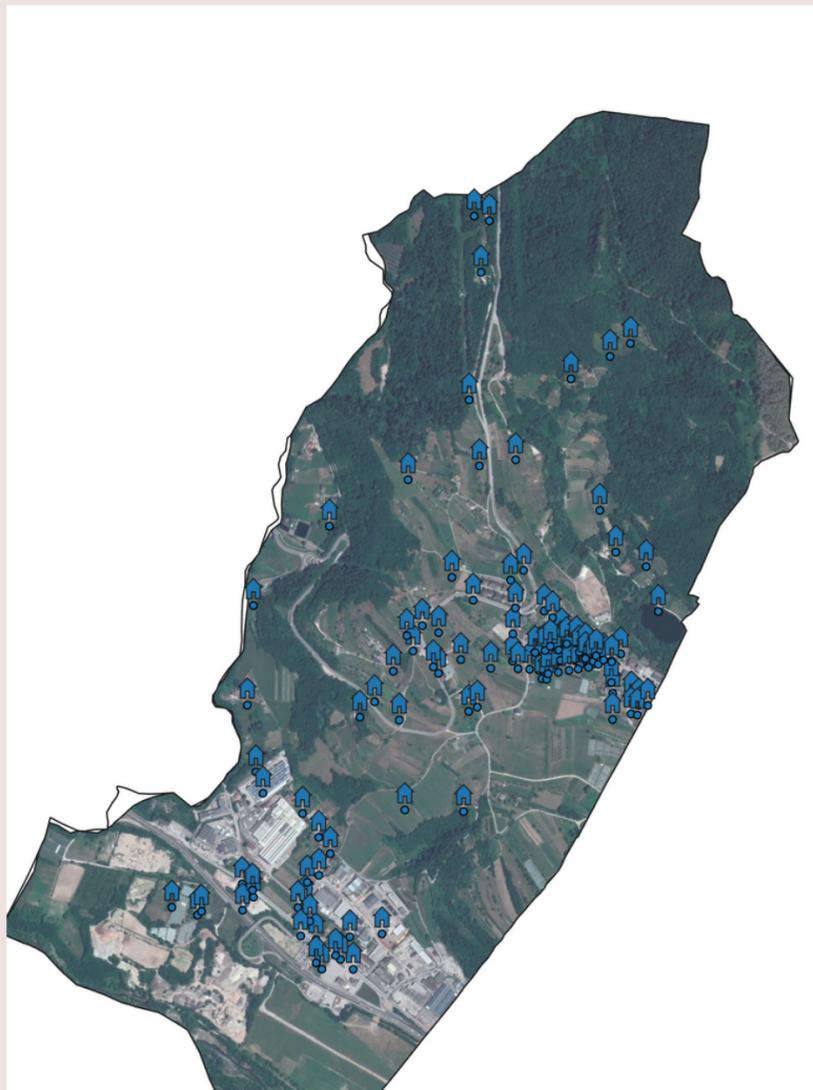
Altro indicatore di interesse riguarda la distanza di residenza dei proprietari. Anche in questo caso l'informazione può dare qualche spunto in più sulle future modalità di gestione del progetto Ospitar.

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.



### LEGENDA

- Bar e ristoranti
- Commercio
- Servizi
- Monumenti e siti d'interesse
- Impianti sportivi
- Spazi verdi
- Cultura e Turismo
- Piste ciclopedonali
- Percorsi MTB
- Viabilità locale

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

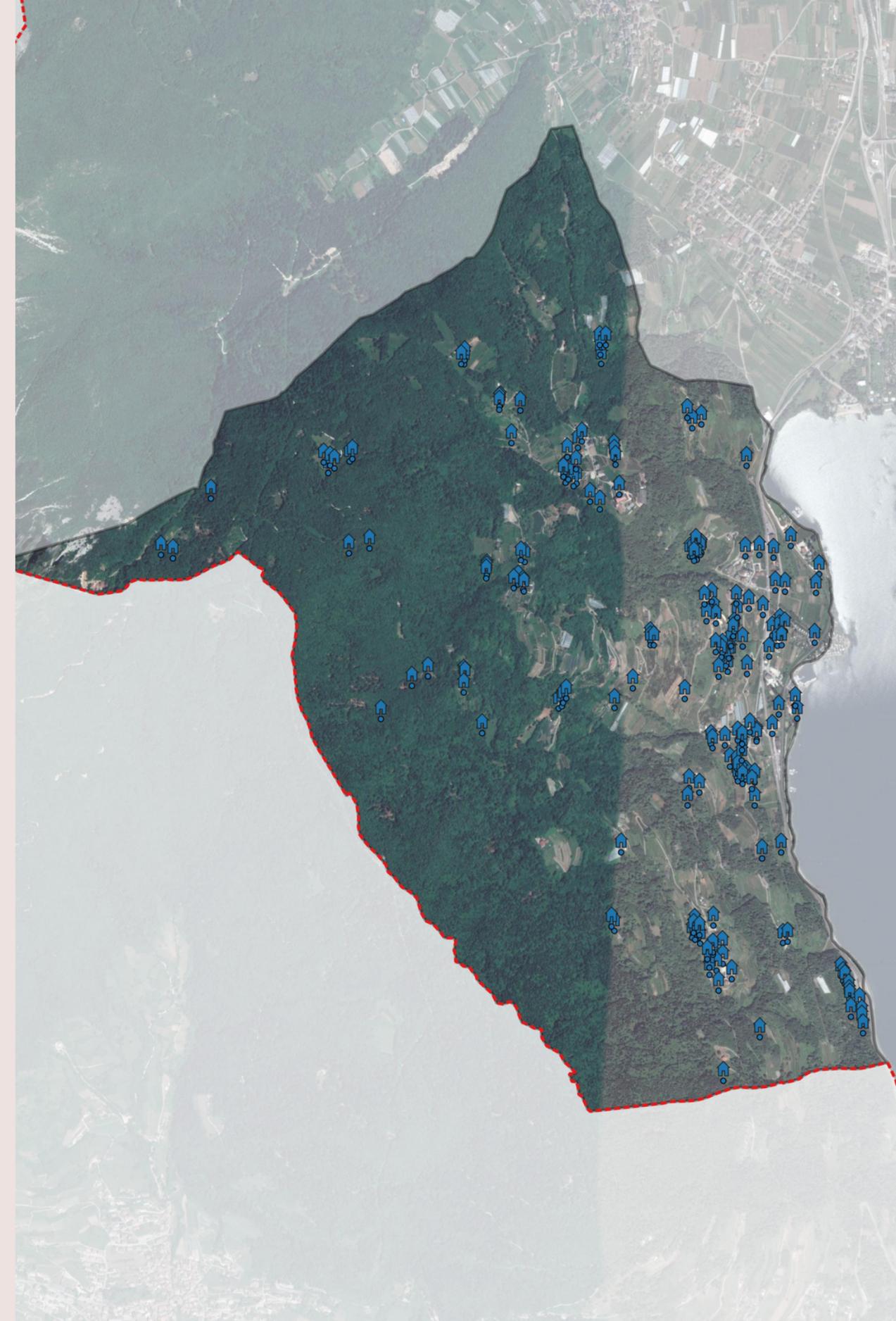
ambiti di interesse

## 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

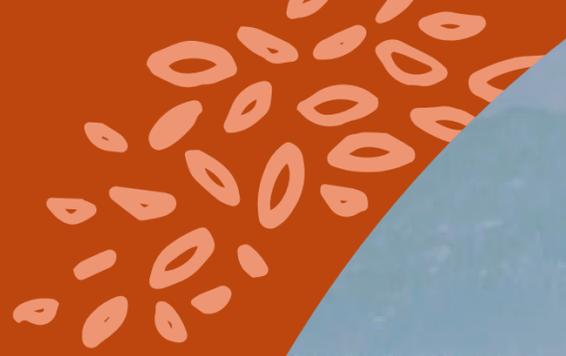
## PUNTI DI FORZA

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

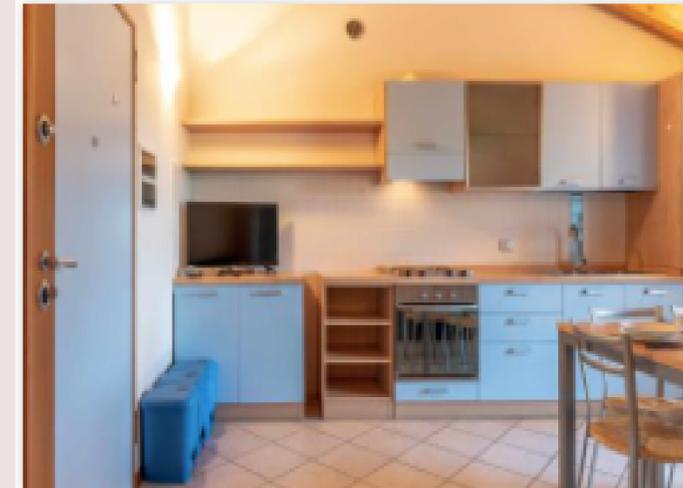
- 01 Registrazione**  
Adempimenti burocratici: dichiarazione agli enti competenti, codici identificativi, web alloggiati, tassa di soggiorno...
- 02 Pubblicizzazione**  
Predisposizione degli annunci sulle principali OTA (in accordo con il proprietario): foto shooting professionale, storytelling...  
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 m<sup>2</sup>

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**



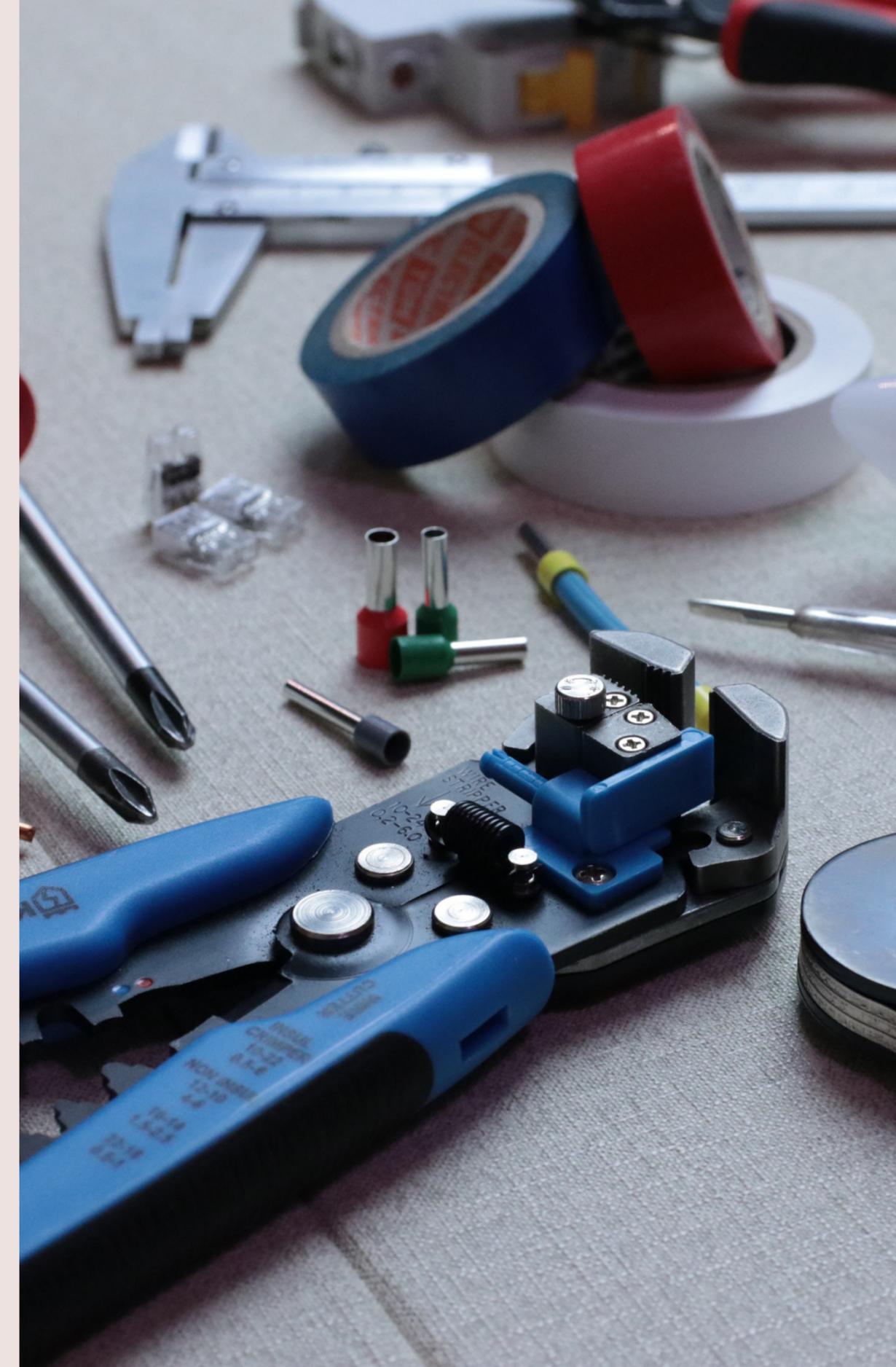
# VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

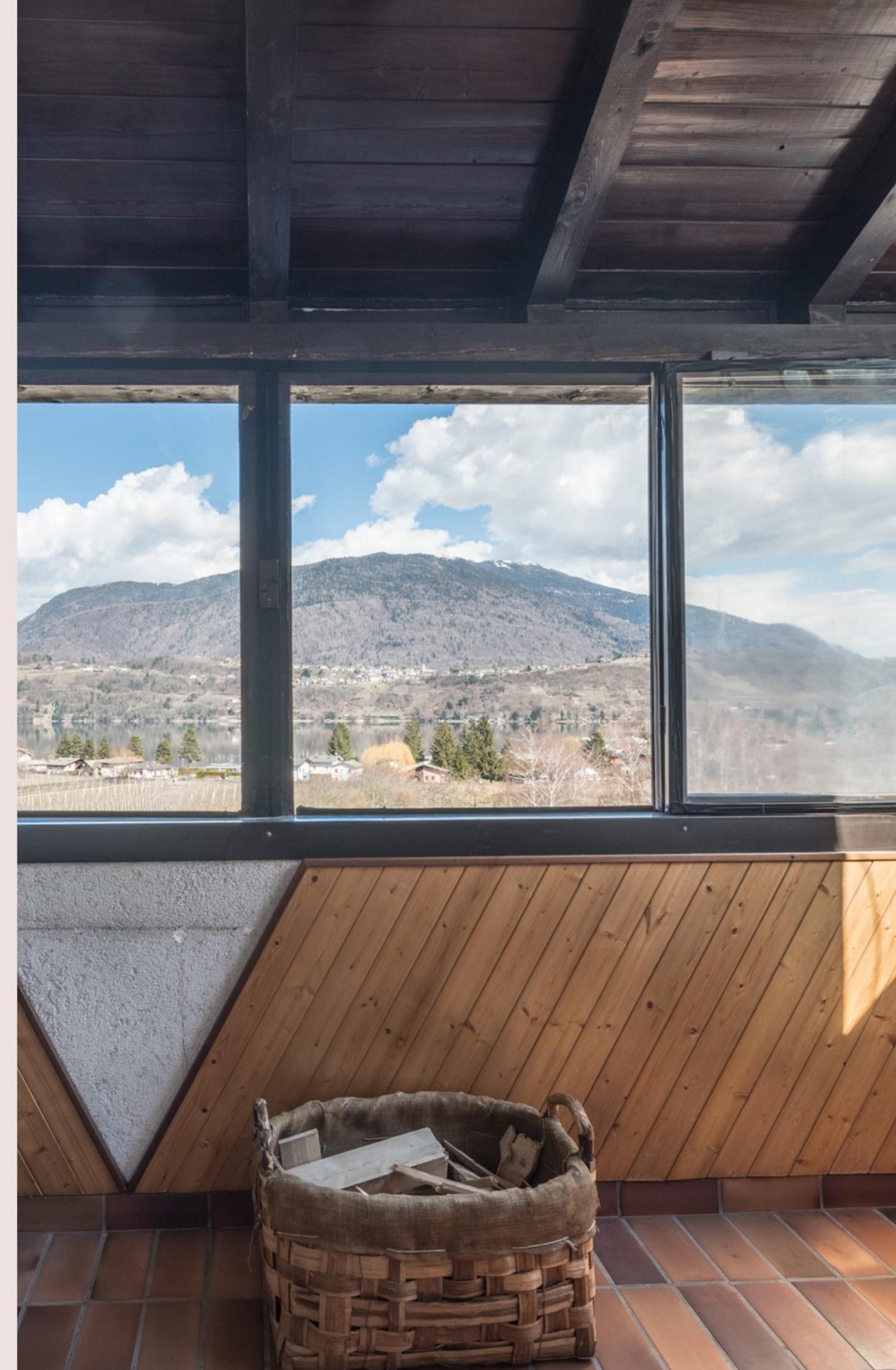


## MESSA ONLINE

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](http://www.cbs.tn.it)

[www.ospitar.it](http://www.ospitar.it)

[info@cbs.tn.it](mailto:info@cbs.tn.it)

[info@ospitar.it](mailto:info@ospitar.it)

