

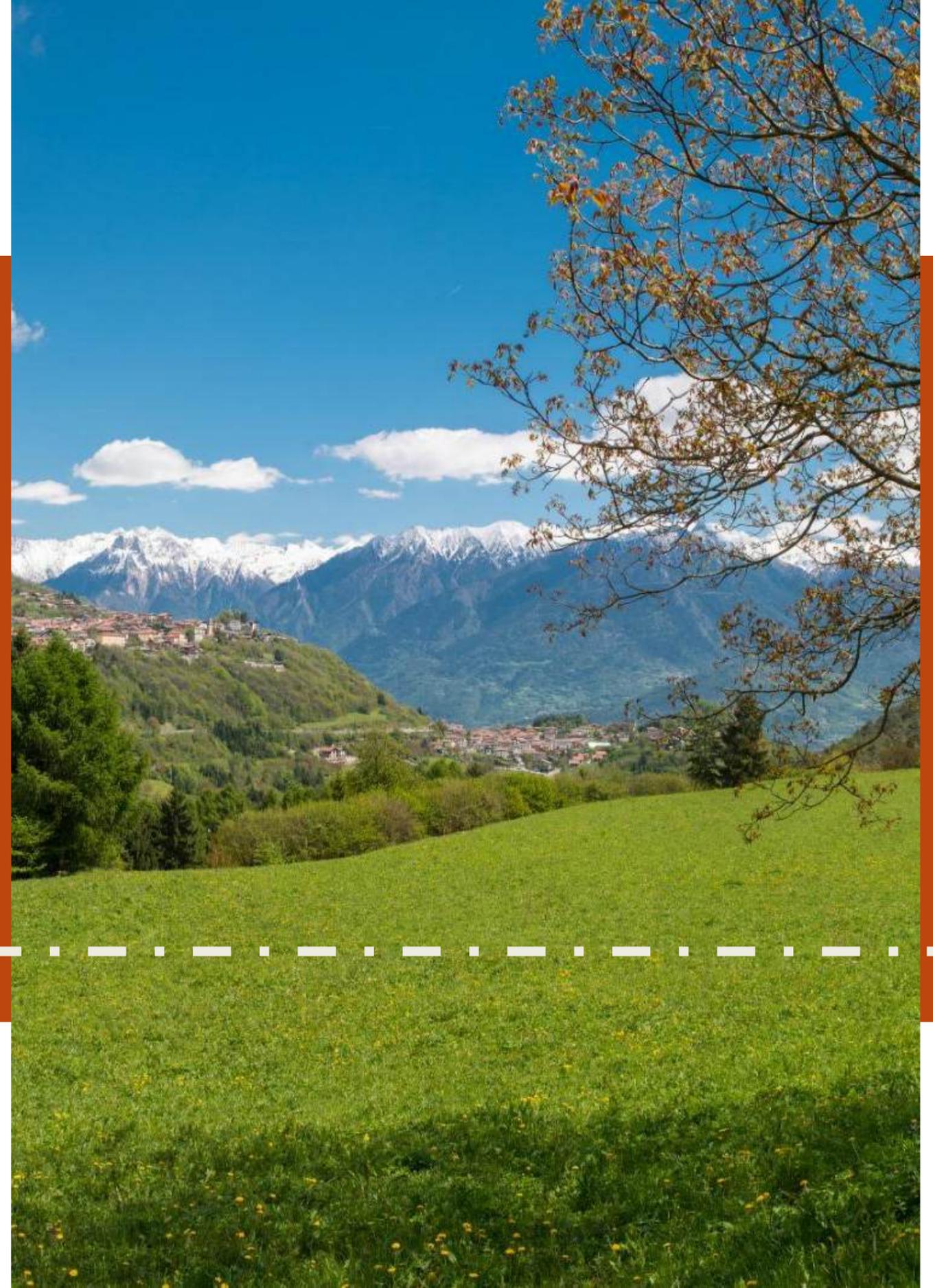


TRENTINO

OSPITAR

autentica | esperienza | locale

Comune di Ossimo



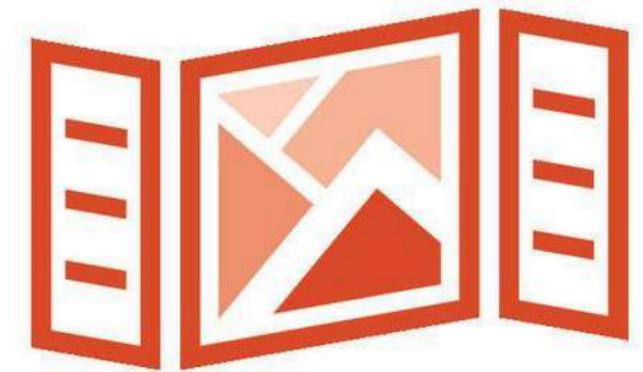
O⁺



Autentica, esperienza, locale



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



OSPITAR

| CBS srl & OspitarPlus srl

Nel 2018 nasce sul territorio trentino grazie a CBS srl Società Benefit, Ospitar: progetto di ospitalità diffusa. Dopo diversi anni di attività sul territorio e con la volontà di rendere maggiormente efficace l'iniziativa, scalabile a livello nazionale, nasce oggi **Ospitar Plus srl Società Benefit**.

Raccogliamo competenze analitiche, progettuali, valutative e di comunicazione per riuscire a **“dare un futuro ad ogni territorio”**, analizzando cambiamenti che ci circondano e rispondendo con strumenti concreti alle necessità delle comunità.



IL PROGETTO OSPITAR

PROCESSO DI RIGENERAZIONE
TERRITORIALE



IL PROGETTO OSPITAR

OSPITAR nasce con l'obiettivo di valorizzare i territori meno conosciuti e reclamizzati, con lo scopo di:

- **riqualificare** il patrimonio di seconde case presenti, sgravando il territorio, la comunità, le amministrazioni locali da problemi e impatto che comportano
- **riattivare** un tessuto comunitario (proprietari di case, ma anche esercenti, artigiani, privati cittadini, ecc.) spesso in decadimento, attraverso la maggior frequentazione del territorio

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





OSPITAR: DOVE SIAMO...

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

Affianco ad una rete di amministratori, cittadini e proprietari di seconde case 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 PUNTI CHIAVE

VALORIZZARE

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

CONTRASTARE

Contrastare 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 contatto 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 È PASSIONE PER L'OSPITALITÀ ... E PER IL TERRITORIO

Nato con l'obiettivo di valorizzare i territori meno conosciuti, Ospitar è un progetto che promuove l'**ospitalità turistica diffusa** attraverso la riqualificazione delle seconde case e la riattivazione del tessuto comunitario (proprietari di case, ma anche esercenti, artigiani, associazioni cittadinanza, ecc.) di piccole località.

Ospitar lavora con i territori per far nascere un **turismo sensibile e autentico**. Entrando a far parte della nostra rete condividi e ti impegni a sottoscrivere alcuni valori condivisi

Sostieni le comunità in cui operi attraverso piccole o grandi azioni concrete per il benessere di tutti: abitanti e turisti,

Promuovi Ospitar diventando parte attiva della sua crescita, diffondendo il suo impegno a favore delle comunità e del territorio;

Prenditi cura dell'**ambiente** e del territorio che ci circonda, tutelandolo e valorizzandolo il più possibile;



OSPITAR

Accompagna gli ospiti nella scoperta del territorio, della sua cultura e della sua comunità, allo scopo di regalare al turista un'**esperienza autentica**;

Promuovi attivamente la rete: collaborando, condividendo e sostenendo le altre realtà del circuito Ospitar;

I valori del progetto

Obiettivo del progetto Ospitar è la **rigenerazione** del patrimonio immobiliare e dei contesti nei quali il progetto opera facendo leva sulla maggior frequentazione turistica o di permanenza breve. In questo processo l'apertura degli immobili e la loro messa a disposizione è condizione necessaria, ma non è l'unico fattore importante.

Il turismo sostenibile e di esperienza, promosso dal progetto Ospitar, si nutre della possibilità per i turisti e frequentatori di arrivare ad un'**autentica esperienza locale**, in cui godere di relazioni e scambi con la comunità locale.

Diversi soggetti sono chiamati quindi a contribuire alla costruzione di un territorio accogliente, in un'ottica di **network**.

I NUOVI TURISMI

Come sta cambiando il turismo nel
post covid





PERCHÈ UN TURISTA DOVREBBE VENIRE QUI?

CAMBIAMENTI CLIMATICI - Coolcationing

Per il 51% degli intervistati il **cambiamento climatico** influenzerà il modo in cui pianificano le loro vacanze, spingendoli verso una ricerca di luoghi più freschi per allontanarsi dalle torride temperature che investiranno la città. Ancora meglio se vicino a fonti d'acqua (fonte: Booking 2023)

MENO AFFOLLAMENTO

Va crescendo l'interesse per il **turismo outdoor, slow**, sulla scia di una diffusa tendenza a rifuggire dal mainstream e dall'overtourism. I viaggiatori, dunque, scelgono mete meno note, con proposte immersive, a contatto con la natura o con le tradizioni locali (fonte: BIT Milano 2024)

ESPERIENZA PIÙ AUTENTICA E SOSTENIBILE

Nel 2024 i viaggiatori desiderano sempre di più abbandonarsi all'elemento sorpresa, infatti il 52% degli intervistati ha espresso la volontà di esplorare l'ignoto e di nuove avventure avventurandosi in **sentieri meno battuti** (fonte: Booking 2023)



UN MERCATO IN CRESCITA

Il successo del turismo esperienziale in Italia è confermato dai dati:

- nel 2023 il 60% dei turisti stranieri ha scelto l'Italia per un'**esperienza autentica**;
- il valore del turismo esperienziale in Italia è stimato a 20 miliardi di € con una crescita pari al +10% annuo (fonte: BMT 2024);
- **tre italiani su quattro** nel 2023 scelgono di visitare uno dei circa 5.500 piccoli borghi presenti in Italia con un soggiorno in media di 7 notti (fonte: Coldiretti/Ixe');
- la spesa complessiva (diretta e indiretta) in Italia derivante da questo movimento nei Borghi nel 2022 è stata di **13,8 miliardi di euro** (fonte: Deloitte 2022).

A questi fattori si aggiunge il fatto che il settore turistico è sempre più attento a **valori** di sostenibilità, autenticità e scoperta del territorio e della sua comunità. Il **turismo sostenibile ed esperienziale** si conferma un modello di sviluppo per le aree interne

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

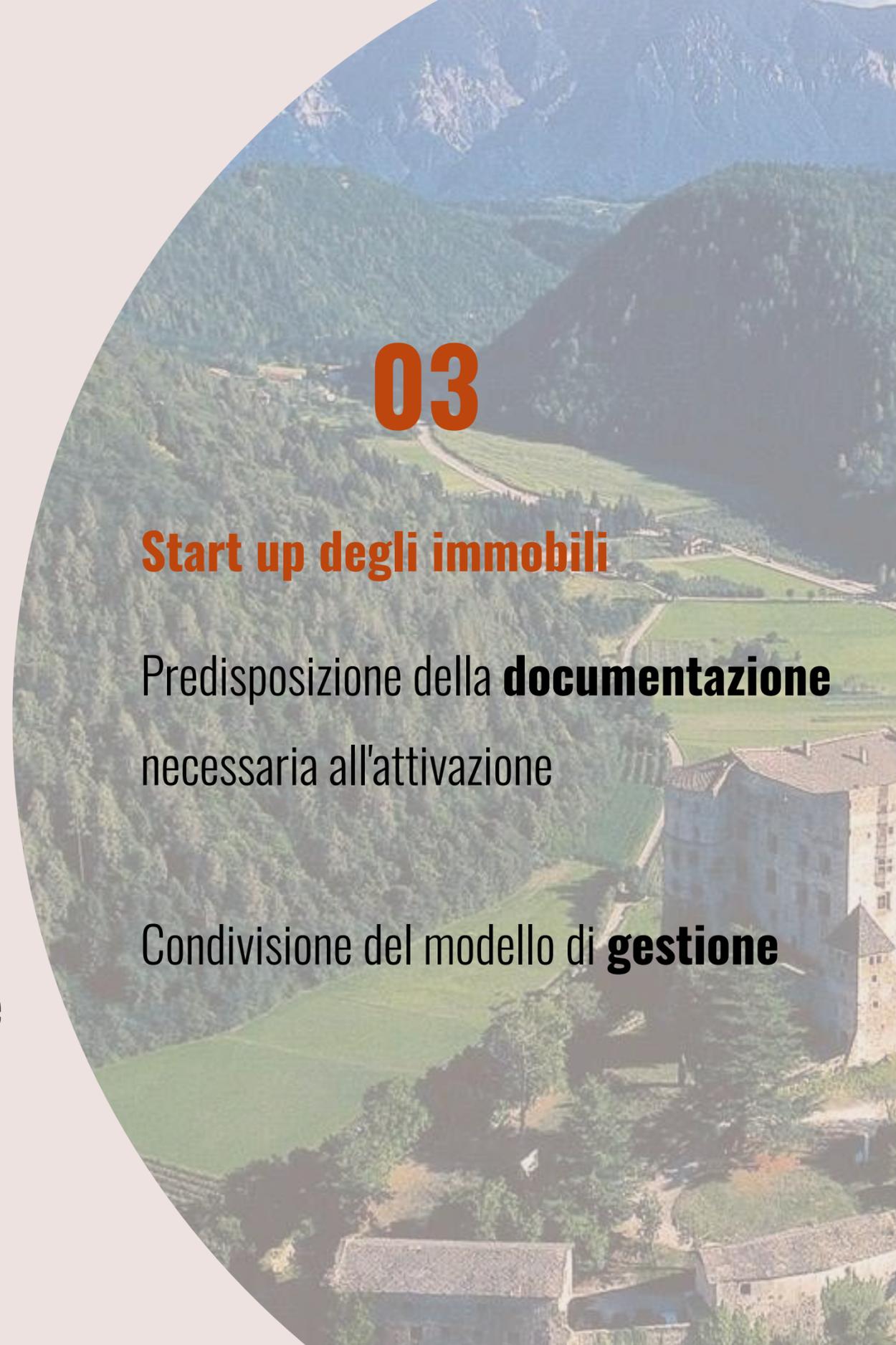
Preso contatti e raccolta preliminare di **adesioni**

03

Start up degli immobili

Predisposizione della **documentazione** necessaria all'attivazione

Condivisione del modello di **gestione**



UN LAVORO DI RETE

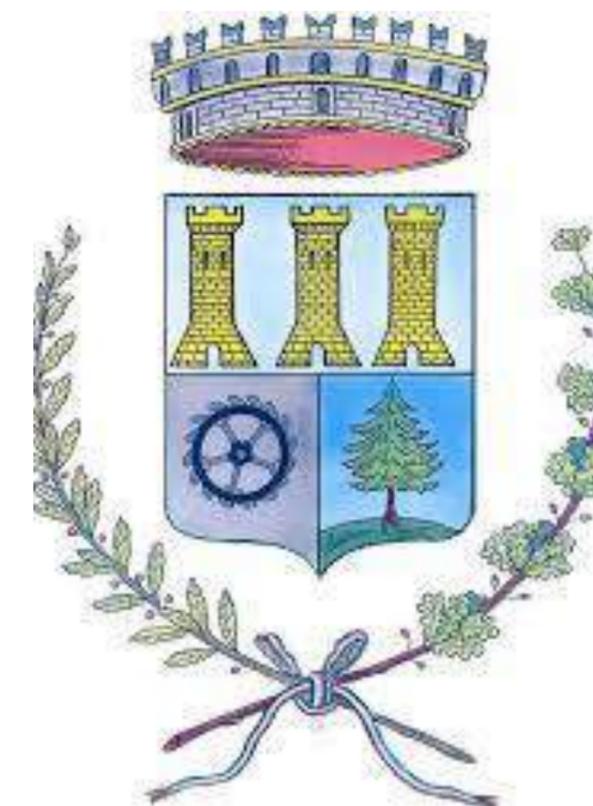
il partner locale e il ruolo dell'Amministrazione

Sul territorio della Val Camonica, Val Seriana e Alpi Orobie, il progetto è promosso grazie alla preziosa collaborazione dell'associazione **OrobieStyle**. Realtà con base a Clusone (BG) nata con l'obiettivo di promuovere un percorso attento e sostenibile di rigenerazione del contesto delle Orobie, attraverso la promozione di processi di sviluppo ricettivo e turistico all'avanguardia, la formazione degli operatori e lo sviluppo di esperienze all'insegna della sostenibilità ed esperienzialità.

Fondamentale in tutto il percorso è il supporto del **Comune di Ossimo** che proprio con l'adesione al progetto Ospitar dichiara ancora una volta il suo impegno nella valorizzazione del contesto, consapevole delle sue potenzialità e attento alle sue peculiarità



OROBIESTYLE
NATURAL EXPERIENCE



LO STUDIO PRELIMINARE

IL SISTEMA DELLE SECONDE CASE
AD OSSIMO



STUDIO PRELIMINARE

Inquadramento territoriale e urbanistico

- Presenza di **elementi attrattori**
- Grado di **accessibilità** del contesto territoriale
- Presenza di **servizi** (pubblici e privati) ed elementi attrattori

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



L'ANALISI PRELIMINARE

Nel corso dell'anno 2024 è stata svolta un'analisi di carattere statistico e territoriale per mettere in evidenza le principali peculiarità del sistema locale e della compagine proprietaria (proprietari di seconde case)

Num. p.ed. totali	500
Num. dei proprietari	814
Età dei proprietari (valore calcolato in mediana)	67
Livello di frazionamento (categoria più presente)	1-2 proprietari
Livello di concentrazione (categoria più presente)	1-2 proprietà
Recapito di residenza dei proprietari (categoria più presente)	>25 km
il 28% dei proprietari risiede all'interno del Comune di Ossimo, mentre il 57% ad una distanza maggiore di 25 km	



PROSPETTIVE DI SVILUPPO

il succo dell'analisi

PUNTI DI FORZA

- ampio patrimonio di seconde case
- basso livello di concentrazione della proprietà
- buona presenza di proprietari con recapito di residenza nel Comune di Ossimo
- num. medio di proprietari in età lavorativa
- inserimento in un contesto naturalistico e paesaggistico di pregio
- buon livello di accessibilità carrabile e con sistemi di TPL
- vicinanza ad un ambito di grande attrazione (comune di Borno) dotato di servizi primari e secondari
- contesto di comunità raccolto e autentico

PUNTI DI DEBOLEZZA

- livello di frammentazione della proprietà leggermente superiore alla media
- età media dei proprietari medio alta
- recapito di residenza di molti proprietari distante
- scarsa presenza e varietà di servizi in loco
- presenza di circuiti chiusi di relazione all'interno del network



PASSAGGI OPERATIVI

L'ATTIVAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE





COSA SUCCEDE DOPO L'ADESIONE?

1. Primo **contatto telefonico**
2. Verrà fissato un primo **sopralluogo**
3. Si **valuterà** insieme l'immobile (evt entità dei lavori con supporto costante)
4. Verrà redatta una **simulazione** di costi e possibili ricavi

Verrete **accompagnati** in tutto il processo, verso la startup del vostro immobile

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	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il prospetto è calcolato tenendo in considerazione una percentuale maggiorativa riferita ad eventuali imprevisti e/o rincari da parte dei fornitori.</p>	
Data la dotazione riscontrata sono stati inseriti i seguenti allestimenti:	
<u>Dotazioni camere da letto</u>	
<u>Dotazioni cucina</u>	
<u>Allestimento Bagno</u>	
<u>Allestimento spazi esterni</u>	sdraio tavolo sedie sistema ombreggiante
<u>Complementi</u>	
<u>Certificazioni</u>	
<u>Altri lavori</u>	manodopera generica
<u>Altro</u>	

PROSPETTO DI INVESTIMENTO	
val minimo	€ 832
valore massimo	€ 2.540
valore medio	€ 1.686



Sig. e Sig.ra XXXXX	
Posti letto	2
Fascia di prezzo	A
Disponibilità totale (periodo)	Apr. Sett. / Dic- Feb.
<i>alta stagione</i>	Si
<i>bassa stagione</i>	Si
Disponibilità totale (giorni)	270
Tasso di occupazione	45%
<i>giorni considerati</i>	121,5
Servizio richiesto	Full

RICAVI	
PX medio a notte (per immobile) <i>Alta Stagione</i>	€ 98
PX medio a notte (per immobile) <i>Bassa Stagione</i>	€ 84
TOT. anno	€ 11.907,00

COSTI	
OTA	€ 1.786
Servizio CBS	€ 3.572
Consumabili	€ 99
TOT. anno	€ 5.457

RESA presunta	
Ricavi - costi	
TOT. anno	€ 6.450

LA FASE DI START UP DEGLI IMMOBILI

la valutazione

I proprietari si rivolgono ad OSPITAR perché potenzialmente interessati ad aderire al progetto. Viene quindi portata avanti insieme ai proprietari una valutazione dell'immobile e delle necessità del proprietario...

...e qui il percorso potenzialmente si sdoppia

L'immobile è pronto per essere affittato?

NO

Viene valutata insieme ai proprietari la strada da percorrere per il corretto allestimento dell'immobile

SÌ



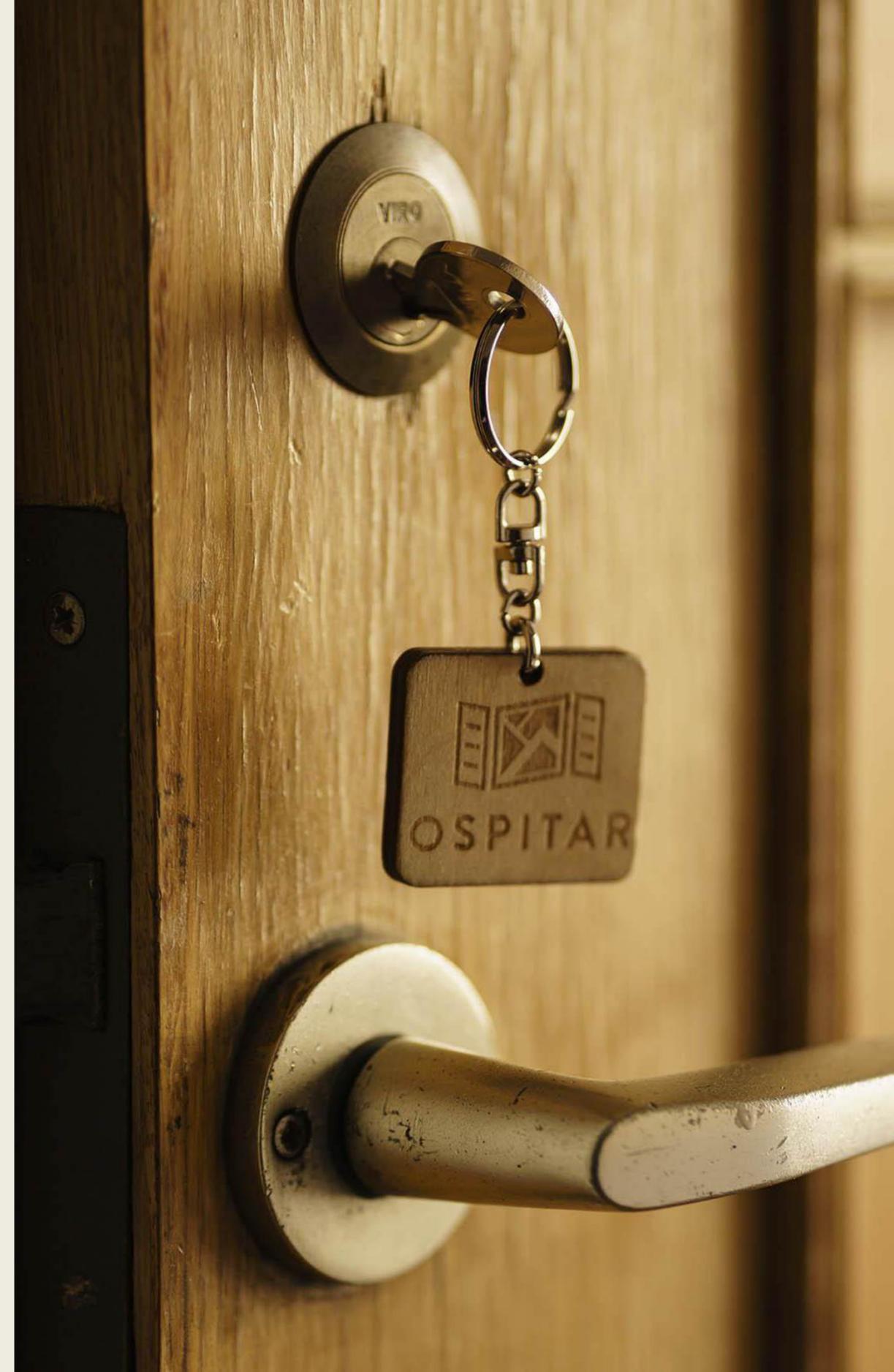
LA FASE DI STARTUP

pronti per essere trovati

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

1. **adempimenti burocratici** (codice identificativo, questura...)
2. servizio **fotografico** professionale
3. **descrizione** della casa
4. scelta del periodo di **disponibilità** dell'immobile
5. scelta del portale e della strategia di **marketing**

l'adesione sarà gratuita e NON IMPEGNATIVA entro il 30 settembre 2024



IL BOOKING E L'ACCOGLIENZA

01 Pubblicizzazione

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

02 Formazione

Formazione dei proprietari in base al tipo di gestione. Un percorso di accompagnamento all'allestimento dell'immobile, all'accoglienza, alla gestione della comunicazione anche in riferimento a software utili

03 Eventuale **supporto alla gestione**

Rimborsiamo le differenze di prezzo

Informazioni sugli appartamenti e prezzi Servizi Leggi prima di prenotare Vedi la recensione verificata (1)

Novità su Booking.com Viaggi Sostenibili - Livello 1

Cerca

Destinazione/nome struttura:
Vignola

Check-in
Data del check-in

Check-out
Data del check-out

2 adulti · 0 bambini · 1 camera

Interi alloggi Viaggio per lavoro

Cerca

Vedi sulla mappa

Casa Carincio, Falesina Ospitar

Maso Stallotta, 38057 Vignola, Italia – Posizione eccellente (vedi mappa)

Rimborsiamo le differenze di prezzo

Eccellente 9,0
1 recensione

Posizione eccellente! 10

Altre 40 foto

Intero appartamento 105 m² superficie Cucina Vista montagna Barbecue Lavatrice

Connessione WiFi gratuita Balcone Parcheggio gratuito Bagno privato

Offering a terrace and garden view, Casa Carincio, Falesina Ospitar is set in Vignola, 18 km from MUSE and 13 km from Lago di Levico. This property offers access to a patio, free private parking and free WiFi.

Qualità della struttura

DOPO LA STARTUP UN SUPPORTO NELLA GESTIONE

A conclusione della startup, il proprietario può decidere di gestire in autonomia l'appartamento. Se invece dovesse necessitare di un **supporto...**

servizio BASIC

Gestione delle OTA, comunicazione con gli ospiti, supporto nell'allestimento dell'immobile, adempimenti burocratici, gestione degli incassi e tassazione

servizio FULL

Tutto ciò che è compreso nella gestione light + pulizie e noleggio biancheria

Tutti i servizi sono calcolati in % sul ricavo



RICAPITOLANDO

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

Servizio fotografico del proprio immobile, con un fotografo professionista

Supporto nella **burocrazia**

Messa online dell'immobile, su sito web e OTA

Formazione e **accompagnamento** verso l'accoglienza

GRATUITO PER I PROPRIETARI CHE ADERIRANNO AL PROGETTO ENTRO IL 30/09/2024



OSPITAR

Ospitar Plus

via Passirio, 5 - 38122 Trento (TN)

Tel. (anche whatsapp) 0461 95196

www.ospitar.it | info@ospitar.it



OROBIE STYLE
NATURAL EXPERIENCE

OROBIE STYLE

Tel. (anche whatsapp) 375 5082804

www.robirstyle.com

info@robirstyle.com