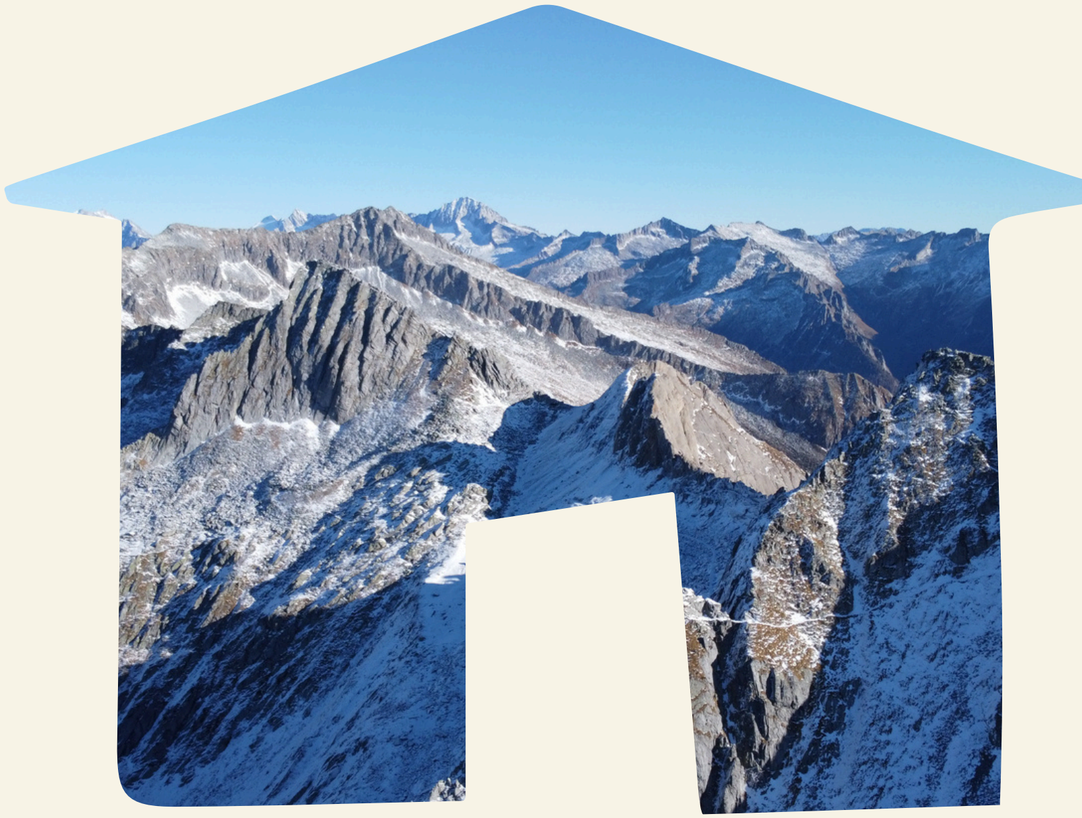
Ospitar
nel Comune
di **Ceto**



OSPITAR
un futuro ad ogni territorio

OROBIESTYLE
NATURAL EXPERIENCE

24 aprile 2025

In Ospitar crediamo nel potenziale delle aree meno conosciute e periferiche per offrire **ad ogni territorio un futuro sostenibile.**

Il progetto crea un circuito che promuove l'ospitalità turistica privata e diffusa attraverso la **riqualificazione delle seconde** case e la **riattivazione del tessuto comunitario***.

*Proprietari di case, ma anche esercenti, artigiani, privati cittadini, associazioni e realtà locali attive.

Ospitalità diffusa

L’ospitalità diffusa si basa sulla **valorizzazione di edifici e abitazioni esistenti**, spesso situati nei centri storici di piccoli borghi o zone rurali, creando una rete integrata di **alloggi e servizi** per i visitatori.

Chi siamo

Non ci limitiamo a osservare il cambiamento. Lo attiviamo.

Il progetto Ospitar nasce nel 2018 all’interno di CBS, società Benefit che da inizio 2024 ha passato il testimone a Ospitar Plus Società Benefit innescando così una grande occasione di crescita.

Essere una Società Benefit

significa impegnarsi in modo concreto e continuativo per il **benessere sociale e ambientale** dei territori in cui operiamo.

Si tratta di un approccio che ci consente di creare **valore condiviso,** integrando i bisogni delle comunità locali con le opportunità di sviluppo turistico, non perdendo di vista la sostenibilità economica.

Uniamo punti di vista diversi, ponendoci come un **soggetto unico capace di rilevare e analizzare i cambiamenti in atto.**

Francesco Gabbi

Presidente

Ruggero Zanetti

Settore property management

Anna Viganò Settore sviluppo locale

Tania Giovannini

Settore comunicazione e destination management

Melany Aita

Settore amministrazione e customer care

è tutta una questione di rete...

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 azioni all'insegna della sostenibilità e di un'autentica esperienza locale.

OROBIESTYLE
NATURAL EXPERIENCE

I numeri di Ospitar

Ogni cifra è una storia di successo locale.

150+

seconde case
attivate

450+

posti letto gestiti
dal progetto

7.500

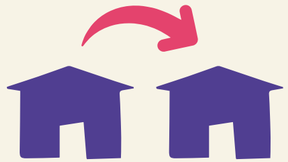
presenze generate
nell’anno 2023

25+

amministrazioni
che hanno già aderito
al progetto, affiancate
da partner locali
a supporto dei territori

Riqualifichiamo.
Rigeneriamo. Rivitalizziamo.

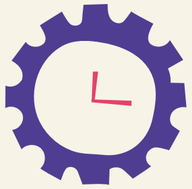
Ospitar:



è un modello flessibile
e ampiamente replicabile

è veloce (tempo di
attivazione iniziale: 4-6 mesi)

non prevede dei costi fissi
reiterati nel tempo



Propone un efficiente sistema
informatico, per una gestione
ordinata e trasparente

Ospitar interviene nei **luoghi marginali,** valorizzando il patrimonio locale e trasformandoli in destinazioni autentiche, vive e accoglienti.

Proprietari
Seconde case
Realtà locali
Amministrazioni ed enti locali
BENVENUT
Turisti

Perchè Ospitar

- Contrastare lo **spopolamento** delle aree periferiche e rivitalizzare le zone montane e interne
- Sostenere un **turismo sostenibile** e perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale
- **Riqualificare il patrimonio edilizio abbandonato** e migliorare l'attrattività dei territori
- Sviluppare progetti in linea con i **finanziamenti nazionali ed europei sullo sviluppo locale,** in particolare delle aree interne
- Garantire elevati standard di accoglienza e gestire il **fenomeno degli affitti brevi**
- Creare una community nazionale attorno all'**ospitalità diffusa**

Ogni fase è un passo verso lo sviluppo

1. AVVIO

2. REPORT

3. INCONTRO

4. SETUP

5. LANCIO

6. CRESCITA

1. AVVIO

a. Coinvolgimento della Pubblica Amministrazione e degli attori locali per creare le condizioni all'avvio del progetto.

b. Analisi ed inquadramento del contesto territoriale e urbanistico.

c. Studio del patrimonio immobiliare legato alle seconde case, oggetto dell'intervento.

2. REPORT

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 di seconda casa

- **Dispersione** della proprietà di seconde case
- **Distanza** dei proprietari dal territorio oggetto dell'intervento
- **Età** media dei proprietari
- **Concentrazione** e **frammentazione** della proprietà

TRENTINO

OSPITAR

un futuro ad ogni territorio

Il progetto Ospitar è un'iniziativa nata nel 2018 per la creazione di **sistemi di ospitalità diffusa.**
In Ospitar crediamo nel potenziale delle **aree meno conosciute e periferiche** per offrire **ad ogni territorio un futuro sostenibile**, impegnandoci a trasformare questi contesti in destinazione di valore. Il punto di partenza è la valorizzazione del patrimonio immobiliare costituito dalle seconde case, spesso numerose quanto sottoutilizzate.
Non ci limitiamo ad osservare il cambiamento, con professionalità e competenza **lo attiviamo!**

I risultati dell'analisi preliminare a **Ceto**: qual è la situazione di partenza?

409 particelle catastali di seconda casa sul territorio comunale

757 proprietari di seconde case

12,7 densità di immobili di seconda casa (n./kmq)

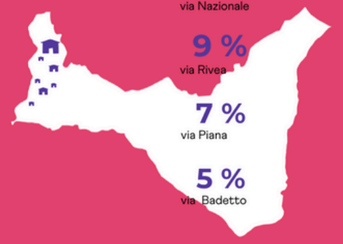
61% delle proprietà sono intestate a 1-2 proprietari

63 anni età media dei proprietari di seconde case

87% dei proprietari detiene 1-2 proprietà

55% dei proprietari risiede a Ceto

Dove sono le seconde case?



Punti di forza

- Ampia presenza di patrimonio edilizio di seconda casa
- Basso livello, in media, di frammentazione della proprietà
- Recapito di residenza dei proprietari nel Comune di Ceto
- Ampie possibilità di esplorazione della natura e del paesaggio circostante con presenza di malghe, rifugi, bivacchi
- Contesto di centro storico raccolto e di pregio
- Presenza, nel Comune e nelle vicinanze, di diversi punti di attrazione storico-culturale
- Inserimento in un ambito dove è già attivo Ospitar con conseguente possibilità di creare sinergie di interesse

Punti di debolezza

- Età dei proprietari leggermente al di sopra della media
- Livello di concentrazione della proprietà leggermente sopra la media
- Presenza di un buon numero di proprietari con recapito di residenza distante (> 25Km)
- Casi isolati di alta frammentazione della proprietà (> 8 proprietari)
- Assenza di sistemi alternativi di mobilità, in particolare per quanto riguarda la mobilità dolce e sostenibile
- Presenza contenuta di esercizi di commercio e ristorazione in loco

Progetto realizzato grazie a: Comune di Ceto

con il supporto del partner territoriale:

Entra a far parte di Ospitar!
Via Passirio 5 - 38121 Trento
info@ospitar.it - 04611812663
www.ospitar.it

3. INCONTRO

a. **Accompagnamento e attivazione** del territorio verso l’adesione al progetto.

b. Coinvolgimento diretto dei proprietari.

c. **Serate pubbliche** di presentazione.

d. **Incontri individuali** con i proprietari.

3. INCONTRO

a. Individuazione di **partner locali** (realtà associative, artigiane, imprenditoriali ed economiche locali) da promuovere con **convenzioni e canali di vendita dedicati** per coinvolgere direttamente turisti e residenti temporanei.

b. **Piano di comunicazione** per una diffusa informazione del progetto e di stimolo all'adesione.

c. **Ufficio stampa** con coinvolgimento dei media locali.

IL MODELLO DI SIMULAZIONE

A seguito del primo sopralluogo viene consegnato ad ogni immobile visionato un **modello di simulazione.**

Al suo interno sono esposti possibili costi e ricavi derivanti dall'apertura dell'immobile, per dare l'opportunità ai proprietari di **valutare al meglio** la strada da intraprendere.

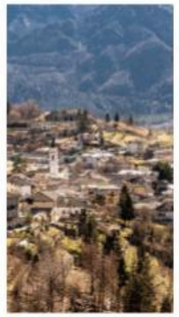
PROSPETTO DI INVESTIMENTO

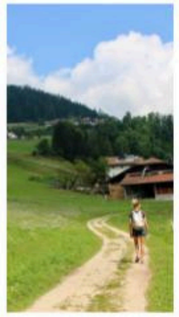
Il prospetto che segue è fatto per darvi un'idea di massima dell'entità dei lavori e forniture che, per come abbiamo visionato il vostro immobile, si rivelano necessari o suggeriti al fine sia di una corretta messa a disposizione dell'immobile stesso, quanto e ancor più di una valorizzazione delle potenzialità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

Dotazioni camere da letto	
Dotazioni cucina	
Allestimento Bagno	
Allestimento spazi esterni	sdraio | tavolo | sedie | sistema ombreggiante
Complementi	
Certificazioni	
Altri lavori	manodopera generica
Altro	

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.
	alta stagione	Sì
	bassa stagione	Sì
Disponibilità totale (giorni)		270
Tasso di occupazione		45%
	giorni considerati	121,5
Servizio richiesto		Full

RICAVI	
PX medio a notte (per immobile) *Alta Stagione*	€ 98
PX medio a notte (per immobile) *Bassa Stagione*	€ 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**

4. SETUP

a. Sopralluogo agli immobili e redazione del modello di simulazione per **valutare le potenzialità dell'immobile.**

b. Affiancamento ai proprietari per la **messa a punto degli immobili:** adempimenti burocratici, shooting fotografici, home staging, storytelling...

c. **Formazione e accompagnamento dei proprietari** nel mondo dell'accoglienza. Promozione e messa online degli immobili.

Tutta la fase di **setup** sarà **gratuita** per i primi proprietari che **aderiranno** al progetto OSPITAR, compilando il modulo di adesione, **entro il 27 giugno 2025**

5. LANCIO

a. Un primo nucleo di proprietari supportato nella fase di setup da amministratori e/o enti locali viene **accompagnato nella completa attivazione** del proprio immobile per uso turistico. Le modalità di gestione operativa sono totalmente libere e a discrezione del proprietario.

La presenza del primo nucleo è necessaria per innescare un meccanismo generativo che assicura sostenibilità e sviluppo continuo al progetto.

6. CRESCITA

a. Dopo la fase di startup, Ospitar si concentra principalmente su due fronti:

- **i proprietari e i loro immobili;**
  possibilità di essere accompagnati in varie forme dal team Ospitar e dai suoi partner territoriali (percentuale sul guadagno, assistenza check-in, pulizie...);

ospitalità diffusa

turismo sostenibile

rigerenazione territoriale

6. CRESCITA

- **le comunità e le realtà attive sul territorio:** organizzando incontri plenari e specifici, promuovendo il *Manifesto* quale carta comune di valori, la redazione e divulgazione di materiale comunicativo e valorizzante il contesto.

ospitalità diffusa

turismo sostenibile

rigerenazione territoriale

6. CRESCITA

b. Il progetto è **sempre aperto a nuove adesioni** o occasioni di sviluppo sia per quanto riguarda gli immobili che per il coinvolgimento degli attori locali.

Ospitar innesca una crescita che ambisce ad essere duratura nel tempo.

ospitalità diffusa

turismo sostenibile

rigerenazione territoriale

OSPITAR

un futuro ad ogni territorio

www.ospitar.it

0461 182663

info@ospitar.it

OROBIESTYLE

NATURAL EXPERIENCE

www.orobiestyle.com

375 5082804

info@orobiestyle.com

OSPITAR

un futuro ad ogni territorio