



O+

autentica | esperienza | locale



Documento di presentazione per le Pubbliche Amministrazione e istituzioni del territorio

Marzo 2023

1. CBS SRL Società Benefit	1
2. Il progetto O+	2
2.1 Il modello O+. Le case	2
2.2 Il modello O+. La rete di territorio	3
2.3 Il ruolo cruciale dei partner locali	3
3. Vantaggi e opportunità	5

L'Italia è un contesto fatto di piccoli borghi, realtà diffuse oggi al centro dell'attenzione che spesso necessitano di processi di rigenerazione territoriale in un'ottica integrata e multifunzionale.

Questi contesti sono oggi oggetto di diverse problematiche riferite principalmente a dinamiche di progressivo spopolamento, fattore che porta con sé due principali ordini di problemi. Da un lato la perdita di popolazione implica un impoverimento delle funzioni e dell'attrattività del borgo stesso: chiudono i negozi periferici, la P.A. non investe più sulla qualità e infrastrutturazione urbana e sui servizi presenti in loco, il tessuto associativo e comunitario perde di vitalità, ecc.. Questo aspetto alimenta il progredire dell'abbandono stesso, in un'ottica circolare.

Contemporaneamente la presenza di un patrimonio edilizio abbandonato o scarsamente sfruttato, ha un forte impatto sul territorio e sull'economia dei proprietari e delle istituzioni locali.

Questi ambiti tuttavia svolgono ancor oggi una funzione fondamentale di presidio, con particolare riferimento ai contesti montani e di area interna. Il carattere "resistente" proprio di questi contesti e del lavoro di pubbliche amministrazioni e realtà che nel contesto decidono di permanere, è il punto di partenza per costruire politiche di rigenerazione capaci di controvertire questa tendenza.

In questo momento storico il tema della riqualificazione dei borghi e delle aree periferiche è di particolare interesse per più ordini di motivi:

- una tendenza tipica del post COVID che vede le scelte di consumo dei visitatori orientarsi verso luoghi meno conosciuti, scegliendo soluzioni autonome e per un periodo di tempo mediamente più lungo;
- una concentrazione di investimenti pubblici sulla riqualificazione dei borghi, attraverso il PNRR, che con il progetto di rilancio dei borghi ha stanziato 1.100 milioni di euro (420 milioni sulla linea A e 580 sulla linea B) per progetti di sviluppo, che tra le linee guida esplicitano azioni che provano ad implementare l'ospitalità diffusa;
- una propensione turistica verso il turismo sostenibile, di esperienza e a contatto con la comunità locale.

Proprio su questi temi O+ sta già lavorando da tempo, implementando e concretizzando azioni dedicate al consolidamento di questi concetti con l'obiettivo di creare un sistema di ospitalità diffusa che valorizzi il patrimonio immobiliare oggi dismesso o sottoutilizzato e capace di riportare una prima e nuova frequentazione del contesto che ne valorizzi i caratteri attrattivi presenti.

1. CBS SRL Società Benefit

Community Building Solutions srl è una società benefit nata nel 2014 che attraverso un approccio multidisciplinare con particolari competenze nel campo dello **sviluppo** e della **rigenerazione** urbana e territoriale, dell'empowerment di comunità, delle politiche urbane e abitative, del management di processi partecipativi. Lavora a fianco di amministrazioni, imprese e terzo settore proponendo soluzioni concrete e strumenti per affrontare le sfide contemporanee con particolare riferimento a contesti urbani e sociali periferici, di area interna.

La società opera seguendo valori di **sostenibilità sociale, economica e ambientale** interpretando una realtà in continuo mutamento.

Negli anni la società ha sviluppato due principali modelli dall'alto impatto sociale e civile, perfezionati e testati per essere facilmente replicabili in diversi contesti territoriali. In particolare la realtà porta avanti due filoni di intervento:

- **abito**: un progetto che si concentra sul contesto dell'abitare con uno sguardo agli ambienti di edilizia e housing sociale all'interno dei quali attivare sinergie generative;
- **ospitar**: incentrato sul tema dell'ospitalità diffusa con finalità turistiche e di affitto breve, quale leva rigenerativa per contesti periferici e di area interna.

All'interno di questi due macro argomenti, diverse sono le esperienze pratiche e reali implementate in questi anni, spaziando dalla gestione di servizi comuni in contesti di edilizia popolare fino ad iniziative dal respiro culturale e di attivazione del territorio rientranti nel più ampio cappello di O+ dove ha lavorato con diversi interlocutori, tra cui:

Comune di Calceranica al Lago, Tenna e Roncegno Terme - Provincia Autonoma di Trento
sviluppo del progetto di ospitalità diffusa "Ospitar / O+" e integrazione con il progetto CaRonTe quale sistema di sviluppo locale rivolto all'imprenditoria del territorio;

Comune di Luserna e Cavareno - Provincia Autonoma di Trento
sviluppo del progetto di ospitalità diffusa "Ospitar / O+" in sinergia con la Provincia autonoma di Trento, che con l'Unità di Missione STRategica UMTS "Coordinamento enti locali, politiche territoriali e della montagna" voleva sperimentare modelli innovativi per contrastare lo spopolamento delle aree marginali

Comune di Baselga di Pinè, Ville d'Anaunia e Terragnolo - Provincia Autonoma di Trento
sviluppo del progetto di ospitalità diffusa "Ospitar / O+"

Comunità della Valle dei Laghi - Provincia Autonoma di Trento
analisi del patrimonio edilizio dismesso o in disuso quale veicolo iniziale per l'attivazione di politiche sull'abitare e sulle potenzialità di accoglienza del contesto

Comune di Pergine Valsugana - Provincia Autonoma di Trento
sviluppo del progetto di ospitalità diffusa "Ospitar / O+" con identificazione dei contesti maggiormente marginali e dalle inesprese potenzialità

Comune di Clusone - Provincia di Bergamo
sviluppo del progetto di ospitalità diffusa "Ospitar / O+" e attivazione di una rete di partenariato per la diffusione dello stesso in collaborazione con l'ass. OrobieStyle.

2. Il progetto O⁺

O⁺ si basa sulla creazione di un **network di attivazione territoriale** che, grazie ad un'infrastruttura digitale all'avanguardia e alla fornitura di servizi dedicati, vuole agevolare lo sviluppo delle aree meno conosciute attraverso l'attivazione di un modello di ospitalità diffusa con collaborazioni site specific e partenariati mirati.

Oggi O⁺ ruota intorno a due temi cardine: **immobili inutilizzati** e **turismo sostenibile**.

Dalla sua prima implementazione risalente al 2019 il progetto si è rapidamente sviluppato secondo un trend di crescita lineare e costante che oggi vede la presenza di 12 enti pubblici coinvolti, 55 case gestite e una mole di 7.500 presenze (dato al 2022) con una permanenza media di 6,85 giorni.

Il progetto porta con sé una serie di **valori** importanti:

- la volontà di **sostenere le comunità locali** attraverso un'azione concreta che guarda al benessere di tutti (cittadinanza, imprese locali, fruitori e turisti);
- la **valorizzazione** delle **peculiarità** locali, solitamente presenti ma scarsamente promosse e conosciute;
- una particolare attenzione alla **sostenibilità ambientale e territoriale**, che principalmente si concretizza nella ri-attivazione del patrimonio edilizio esistente e nella valorizzazione di quanto già presente nel contesto;
- la volontà di **governare** il settore degli affitti brevi, oggi ancora ampiamente lasciato all'iniziativa dei singoli privati e legato a situazioni poco chiare e trasparenti;
- l'interesse ad essere parte attiva di un processo di promozione locale creando un'offerta di **turismo esperienziale**, trend costantemente in crescita.

Tutto questo viene portato avanti attraverso la creazione di una rete collaborativa di realtà e soggetti che, a diverso titolo, intervengono nel progetto.

2.1 Il modello O⁺. Le case

L'attivazione del progetto O⁺ parte con una fase di start up, dove il ruolo delle P.A. risulta fondamentale, così articolata:

STEP 1 – Studio preliminare

- coinvolgimento degli attori locali per creare le condizioni all'avvio del progetto;
- analisi ed inquadramento del contesto territoriale e urbanistico;
- studio del patrimonio immobiliare legato alle seconde case, oggetto dell'intervento.

STEP 2 – Emersione del patrimonio immobiliare

- coinvolgimento del territorio verso l'adesione al progetto;
- inviti ai proprietari da parte dell'ente locale;
- serate pubbliche di presentazione;
- incontri ad hoc con i proprietari;
- piano di comunicazione per una diffusa informazione del progetto e di stimolo all'adesione;
- ufficio stampa con coinvolgimento dei media locali.

STEP 3 – Messa online e preparazione all'accoglienza

- sopralluoghi agli immobili aderenti per valutarne lo stato di fatto ed eventuali interventi necessari o auspicabili;
- affiancamento ai proprietari per la messa a punto degli immobili;
- promozione e messa online degli immobili sulle principali OTA.

Rispetto alle fasi indicate in precedenza è bene specificare che tutta la parte di analisi del patrimonio immobiliare e di inquadramento territoriale e urbanistico viene svolta, e successivamente restituita all'Amministrazione, in **ambiente GIS - Sistema Informativo Geografico**, con specifica volontà di integrare quanto portato avanti nel lavoro proprio di O⁺ con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica propri dell'ente. Così facendo al Comune rimane una base dati georeferenziata (file .shp) da poter successivamente impiegare a seconda delle proprie necessità.

La fase di start up, nello STEP 3, prevede un **accompagnamento** di un primo nucleo di proprietari aderenti alla completa attivazione, per uso turistico, dell'immobile stesso, lasciando poi completa libertà rispetto alle modalità di gestione operative. Questo è un primo incentivo fondamentale per l'attivazione del progetto che, per precedenti esperienze, dà il via al suo sviluppo e diffusione.

A seguito di questa prima fase di start up, il rapporto si focalizza con i proprietari e sui loro immobili, ferma restando la possibilità continua per chiunque sia interessato di aderire al progetto e attivare così il proprio patrimonio immobiliare.

2.2 Il modello O⁺. La rete di territorio

Completa il percorso di attivazione del territorio il **coinvolgimento di realtà associative, imprenditoriali ed economiche locali** che, proprio nello sviluppo del progetto, potranno trovare nuove opportunità di sviluppo e crescita.

Il coinvolgimento di queste realtà soddisfa due esigenze primarie di O⁺:

- **favorire la conoscenza** del contesto da parte di turisti e fruitori, in un'ottica di turismo esperienziale e sostenibile propria del progetto;
- contribuire alla riattivazione di un territorio e di un contesto di comunità facendo leva sul turismo diffuso. O⁺ non vuole essere solamente un soggetto che "affitta case" ma un vero e proprio processo di **rigenerazione territoriale**, capace di attivare un processo generativo attraverso una nuova frequentazione attenta e sensibile.

La volontà quindi di coinvolgere realtà locali (imprese, artigiani locali, esercizi commerciali...) e di stimolarne, attraverso un sistema di convenzioni e canali di vendita dedicati, la frequentazione da parte dei fruitori finali (turisti) va in questa direzione, pubblicizzata tramite un sistema di comunicazione ad hoc fatto sia di comunicazione cartacea che digitale, dove fondamentale sarà la parte di storytelling delle singole realtà.

La maggior frequentazione auspicata sarà occasione per le realtà convenzionate di ampliare le proprie opportunità di contatto e vendita, anche prospettando la nascita di future relazioni una volta finito il soggiorno in loco.

Grazie alle convenzioni attivate e più in generale alla presa contatti con il territorio e la sua comunità, O⁺ potrà quindi fornire ai fruitori finali del progetto (turisti) un ulteriore servizio di informazione e stimolo alla conoscenza locale, rafforzando la propria immagine di **promotore di un turismo attento e di un processo generativo** di sviluppo per i contesti locali.

2.3 Il ruolo cruciale dei partner locali

O⁺ vuole mettere in connessione un **ecosistema di attori** che collaborando in modo efficace e forti del supporto di una struttura professionale, si impegnano per creare un modello di sviluppo sostenibile a livello locale. Tutta la forza del modello O⁺ si basa sulla creazione di una rete di partner locali a fianco delle P.A. coinvolte, elemento cruciale attorno cui si basa l'iniziativa.

Il **partner locale** ideale presenta le seguenti caratteristiche:

- opera nel contesto ed è attivo nella comunità locale;

- è una realtà già attiva sui temi della promozione e animazione di comunità con particolare attenzione alla rigenerazione territoriale e allo sviluppo sostenibile. Il focus non è dunque la forma giuridica (ETS, associazione culturale, associazione di promozione turistica, impresa sociale, cooperativa sociale, ecc.) quanto l'elevato fit con il progetto, fondamentale;
- ha tra le sue finalità la valorizzazione in chiave di sostenibilità sia ambientale che sociale del territorio in cui opera;
- ha interesse a prendere parte ad un progetto di ospitalità diffusa, non occupandosi necessariamente in proprio della gestione diretta;
- ha un'elevata propensione alla collaborazione, sia con altre associazioni sia con gli attori locali;
- desidera rivestire il ruolo di coordinatore e divenire attore di riferimento nel territorio di appartenenza.

Il partner locale rappresenta dunque l'elemento di congiunzione fra i diversi soggetti coinvolti nell'iniziativa, chiamato a mantenere in loco delle relazioni proficue mettendo in atto il modello operativo che è stato di Ospitar.

3. Vantaggi e opportunità

Il successo riscontrato con il progetto O⁺, in particolare per quanto riguarda l'adesione di pubbliche amministrazioni e istituzioni locali, deriva da alcuni **punti di forza** che nel tempo sono stati affinati e che oggi contraddistinguono il modello stesso. Nello specifico:

- è un modello **flessibile** e ampiamente **replicabile**, basato su un approccio lean, snello, capace di individuare le modalità migliori per il coinvolgimento del territorio senza ancorarsi ad un modello rigido. Questo approccio non vuol dire "procedere a tentoni", ma porre particolare e costante attenzione alle risposte del contesto, di modo da cogliere subito i segnali e modificare conseguentemente l'assetto organizzativo;
- è **veloce** con un tempo di attivazione iniziale (fase di start up) che si aggira attorno ai 4-6 mesi;
- **non prevede dei costi fissi** a carico della P.A. o dei partner territoriali. Conclusa la fase di start up il progetto viene portato avanti in totale collaborazione e dialogo con i proprietari e con le realtà private aderenti, senza implicare un investimento ricorrente da parte dell'ente o istituzione locale ma continuando a produrre benefici in un sistema generativo. Rispetto al classico modello dell'albergo diffuso, quanto qui proposto si fonda su un consolidato sistema di gestione da remoto (delle prenotazioni, della comunicazione, dell'accoglienza) che minimizza nel tempo l'impegno richiesto in particolare alle amministrazioni locali;
- porta con sé una particolare **attenzione e cura** dei dettagli assicurata dalla maturata esperienza di CBS srl nel settore e da un efficiente sistema informatico proprietario di supporto. Nel mondo dell'ospitalità il dettaglio è spesso l'elemento che fa la differenza;
- consente di **governare** il fenomeno degli affitti brevi migliorando la gestione del patrimonio immobiliare con particolare riferimento alle seconde case, e stimolando discussioni e percorsi di progettazione di politiche turistiche e ricettive, ma anche sul più ampio tema della casa e dell'abitare. Questo aspetto, sotto il profilo ricettivo, assicura un certo **standard di qualità** al sistema di accoglienza sviluppato localmente e contemporaneamente è occasione per le pubbliche amministrazioni di procedere ad un riordino in una situazione ancora poco chiara, fattore che si traduce oggi anche in un mancato introito per la pubblica amministrazione (considerando anche solamente la mancata riscossione della tassa di soggiorno) e in un grande sforzo di gestione e programmazione. O⁺ scardina questa situazione portando gli immobili interessati all'interno di un sistema di gestione ordinato e trasparente;
- si muove all'interno di un concetto di **sostenibilità ambientale e territoriale**, attivando processi di recupero edilizio, di risanamento e miglioramento delle condizioni degli immobili;
- attiva un **circuito virtuoso** di rigenerazione che, da una prima attivazione del patrimonio immobiliare e grazie al supporto della rete di realtà aderenti, andrà ad innescare una maggior frequentazione di tutto l'ambito territoriale considerato, portando nuova vitalità e, di conseguenza, maggior attrattività di tutto il contesto, a beneficio della comunità intera.