ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

ATTIVAZIONE DEL POTENZIALE LEGATO ALLE RESIDENZE SECONDARIE

Leventina e Valle di Blenio



Progetto modello

Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018

Dr. Raffaele De Rosa e Daisy Albertella

Biasca, aprile 2016

CP 1447
CH-6710 Biasca

T +41 91 873 00 30
F +41 91 873 00 31

info@ers-bv.ch
www.ers-bv.ch

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

Ringraziamenti

Il presente progetto è stato possibile grazie alla preziosa collaborazione del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e della Società svizzera di credito alberghiero (SCA), in particolare di Thomas Egger (SAB) e Philippe Pasche (SCA) in qualità di membri del Gruppo operativo del progetto, a cui esprimiamo i nostri più sentiti ringraziamenti.

Un sentito grazie anche a Sabine Kollbrunner della Segreteria di Stato all'economia (SECO) e a Maria-Pia Gennaio dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) per il prezioso sostegno e i puntuali consigli durante tutta la durata del progetto.

Per portare a termine il progetto è stata fondamentale la collaborazione dei membri del Gruppo di accompagnamento del progetto che, grazie ad esperienze personali diverse e alle competenze dei vari Enti coinvolti (cancellerie e uffici tecnici comunali, Organizzazione turistica regionale del Bellinzonese e Alto Ticino nella figura di Fabrizio Barudoni, Ufficio per lo sviluppo economico, Sezione dello sviluppo territoriale, Agenzia turistica ticinese, ecc.), hanno messo a nostra disposizione una serie di informazioni e di suggerimenti chiave che hanno consentito di raggiungere il risultato ottenuto.

Desideriamo inoltre esprimere un caloroso ringraziamento a tutti coloro che hanno preso parte al sondaggio e ai workshops, che con le loro risposte e indicazioni hanno permesso di raccogliere le informazioni necessarie a definire il potenziale legato alle residenze secondarie e a definire le necessità locali e regionali per far sì che venga attivato.

Non da ultimo, la riconoscenza va anche agli operatori esterni, in particolare al SEREC Sagl e alla Urbass fgm, che con le loro competenze specifiche ci hanno sostenuti e indirizzati nell'elaborazione del progetto, arricchendone i risultati.

Uno speciale ringraziamento va infine a chi ha creduto sin dall'inizio in questo progetto, in primis il Consiglio direttivo dell'ERS-BV, i Comuni della Leventina e della Valle di Blenio e la Confederazione, e lo ha sostenuto finanziariamente permettendone la realizzazione.

Sommario

Riassunto 3
1. Introduzione 6
2. Inventario delle residenze secondarie 7
2.1. Le residenze secondarie disponibili per l'affitto in Valle di Blenio e in Leventina: ubicazione, disponibilità temporale e stato dell'immobile 8
2.2. L'affitto: attività di sostegno e supporto nell'organizzazione dell'affitto 18
2.3. I proprietari: dati anagrafici 18
3. Pianificazione sovracomunale 20
4. Modello di business 20
4.1. La filiera del settore paraalberghiero 20
4.2. Risultati emersi dai workshop e dal sondaggio 21
4.3. Inventario dei partecipanti alla filiera del settore paraalberghiero 22
4.4. Modello di business territoriale 23
4.5. Proposta alternativa 25
5. Dossier "Affitto il mio appartamento ai turisti" e incentivo finanziario 27
5.1. Piattaforme e agenzie di locazione 27
5.2. Consigli sui differenti aspetti concernenti l'affitto 29
5.3. Servizi offerti dai fornitori locali 29
5.4. Classificazione degli alloggi secondo la FST 29
5.5. Informazioni sulle assicurazioni contro i danni causati dagli affittuari 29
6. Conclusioni 30
7. Scambio di esperienze 30
8. Esclusione di responsabilità 31
Allegati 32
Allegato 1: Poster di progetto 33
Allegato 2: Questionario 34
Allegato 3: Tavole tematiche 37
Allegato 4: Modello di business 41
Allegato 5: Matrice fornitori/prestazioni/clienti 42
Allegato 6: Dossier "Affitto il mio appartamento ai turisti" 43

Riassunto

Il progetto “Attivazione del potenziale legato alle residenze secondarie” nasce in seguito all’approvazione popolare dell’iniziativa Weber e alla constatazione che nelle Valli dell’Alto Ticino sono sempre di più gli edifici vetusti, sfitti o sottoutilizzati e le strutture alberghiere in uno stato non ottimale. L’idea dei promotori è di creare una rete di camere "private" e di appartamenti disponibili per l’affitto per vacanze, così che il turista possa essere ospitato nelle abitazioni secondarie o in edifici attualmente sottoutilizzati. In questo senso il progetto intende attivare il potenziale di utilizzo delle residenze secondarie all’interno delle zone edificabili e nei nuclei attraverso la collaborazione di vari attori (settore alberghiero e para-alberghiero, proprietari e privati, ente pubblico/Comuni, Organizzazione turistica regionale, ecc.) al fine di sfruttare economicamente e turisticamente le attuali residenze secondarie e trasformare i letti freddi in letti caldi.

Per il suo concetto innovativo, il progetto promosso dall’Ente regionale per lo sviluppo del Bellinzonese e Valli (ERS-BV) con la stretta collaborazione del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e della Società svizzera di credito alberghiero (SCA), è stato selezionato dalla Confederazione nell’ambito dei “Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018”.

Un sondaggio inviato ai circa 3’340 proprietari di residenze secondarie situate in zona edificabile o nei nuclei della Leventina e della Valle di Blenio ha dimostrato che sono quasi 300 i proprietari potenzialmente disposti a mettere in affitto la propria residenza secondaria, favorendo così la messa sul mercato di circa 1’500 letti freddi in media per 2.5 mesi all’anno. Dal sondaggio è inoltre emerso che i servizi più graditi dai proprietari per la messa in affitto del proprio immobile sono il marketing e la commercializzazione, l’accoglienza degli ospiti in loco, la manutenzione e la gestione degli appartamenti, l’amministrazione e la gestione degli affitti. Tra i fattori invece che ostacolano la messa sul mercato di questo potenziale ritroviamo in particolare il desiderio di poter disporre del proprio immobile anche a breve termine, la protezione della sfera privata e la paura di danni da parte di locatari.

Parallelamente è stato elaborato un business model illustrante le funzioni e i principali attori da coinvolgere in Valle di Blenio e in Leventina per attivare il potenziale legato alle residenze secondarie, ciò che ha però dimostrato la fragilità finanziaria di un’eventuale società di gestione che si occupi degli aspetti legati all’affitto di immobili per vacanze.

Si è pertanto optato per una strategia mirante a sfruttare le piattaforme di riservazione online e le agenzie di gestione esistenti, come pure creare le condizioni quadro favorevoli (analisi SWOT di alcune piattaforme di riservazione, classificazione degli appartamenti FST, ecc.) e fornire un incentivo finanziario ai proprietari di residenze secondarie che desiderano affittare per vacanze il proprio immobile destinato a coprire i costi fissi iniziali per l’allestimento di una documentazione professionale indispensabile per avere successo sulle piattaforme (foto professionali, testi ben fatti, traduzioni, ecc.). Ciò avviene in stretta collaborazione con gli attori del territorio, in particolare con la collaborazione dell’Organizzazione turistica regionale del Bellinzonese e Alto Ticino (OTR BAT).

Zusammenfassung

Das Projekt zur "Aktivierung des Zweitwohnungspotenzials" entstand im Nachgang zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative und vor dem Hintergrund der ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes. Im oberen Kantonsteil des Tessins gibt es immer mehr leer stehende oder schlecht genutzte Wohnungen. Auch die Hotellerie befindet sich teilweise in einem kritischen Zustand. Die Grundidee des Projektes bestand darin, für die Gäste durch die Aktivierung des Zweitwohnungspotenzials eine touristische Beherbergungsinfrastruktur aufzubauen. Das Projekt zielt darauf ab, das Potenzial der Zweitwohnungen innerhalb der Bauzonen durch eine bessere Zusammenarbeit der betroffenen Akteure (Hotellerie, Parahotellerie, Wohnungsbesitzer, öffentliche Hand / Gemeinden, Tourismusorganisationen usw.) zu aktivieren und so kalte Betten in warme Betten zu transformieren und eine wirtschaftliche Wertschöpfung in der Region zu generieren.

Das Projekt wird getragen von der Ente regionale per lo sviluppo del Bellinzonese e Valli (ERS-BV) zusammen mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB und der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit SGH. Auf Grund des innovativen Ansatzes wurde das Projekt finanziell unterstützt durch den Bund im Rahmen der "Modellvorhaben für nachhaltige Raumentwicklung 2014 – 2018".

Eine Umfrage bei rund 3'340 Besitzern von Zweitwohnungen innerhalb der Bauzonen in der oberen Leventina und im Bleniotal hat ergeben, dass fast 300 Besitzer bereit wären, ihre Wohnungen zu vermieten. Dadurch kämen rund 1'500 kalte Betten während 2,5 Monaten zusätzlich auf den Markt. Die Umfrage hat zudem aufgezeigt, welche Dienstleistungen von den Zweitwohnungsbesitzern am meisten nachgefragt werden (als Anreiz zur Vermietung): Marketing und Werbung, Gästeempfang vor Ort, Unterhalt und Pflege der Wohnungen, Administration und Abwicklung der Vermietung. Als Hemmnisse für eine allfällige Vermietung wurden vor allem folgende Faktoren identifiziert: Wunsch, jederzeit über die Wohnung verfügen zu können, Schutz der Privatsphäre und Angst vor Schäden durch die Mieter.

Parallel zur Umfrage wurde ein räumliches Geschäftsmodell entwickelt, welches die wichtigsten Faktoren und Akteure zur besseren Vermietung der Zweitwohnungen im untersuchten Gebiet aufzeigt. Die Berechnungen des Geschäftsmodells ergaben, dass der Aufbau einer eigenständigen Vermietungsgesellschaft in dieser Region trotz des vorhandenen Potenzials an Zweitwohnungen nicht rentabel ist.

Auf Grund dieser Ergebnisse wurde entschieden, für die Vermarktung auf bestehende online-Plattformen abzustützen. Verschiedene dieser Plattformen wurden analysiert. Den vermietungsbereiten Zweitwohnungsbesitzern werden transparente Informationen über diese Plattformen zur Verfügung gestellt. Zudem erhalten sie auf Wunsch einen kleinen finanziellen Anreiz, um ihre Zweitwohnungen auf diesen Plattformen präsentieren zu können. Dazu gehören u.a. die Ferienwohnungsklassifizierung nach STV und die Erstellung professioneller Unterlagen (professionelle Fotos, gut redigierte Texte, Übersetzungen usw.). Diese Unterstützung zur Vermietung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der regionalen Tourismusorganisation Bellinzonese e Alto Ticino (OTR BAT).

Résumé

Le projet “Activation du potentiel des résidences secondaires” est né suite à l’acceptation de l’initiative Weber. D’autre part, il y a de plus en plus de logements de vacances qui ne sont pas ou peu utilisés dans certaines vallées du Tessin. A ce constat s’ajoute le fait que certaines structures hôtelières ne sont pas vraiment adaptées aux besoins actuels. L’idée développée par les porteurs de ce projet était de créer un réseau de chambres et d’appartements privés pour les mettre à la disposition des touristes. Pour y parvenir, il était aussi question de collaborer avec d’autres acteurs (secteurs de l’hébergement, de la parahôtellerie, propriétaires, tourisme régional, milieux privés et publics, etc.), afin de transformer ces lits froids en lits chauds.

Ce projet novateur a été développé par l’antenne régionale pour le développement de la région de Bellinzone et vallée (ERS-BV), avec le concours du Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) et de la Société Suisse de Crédit Hôtelier (SCH). Il a été sélectionné par la Confédération dans le cadre des “Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018”.

Un sondage, envoyé à près de 3'340 propriétaires de résidences secondaires situées dans les zones à bâtir de la Léventine et du Val Blenio, a démontré qu’environ 300 d’entre eux sont intéressés à louer leur bien immobilier. De ce fait, quelque 1'500 lits froids pourraient être proposés aux touristes durant 2.5 mois par an. Cette enquête a aussi indiqué que les services les plus appréciés par les propriétaires, dans le cadre d’une location de leur bien, sont: le marketing, la promotion, l’accueil des clients, la gestion et l’administration des logements, ainsi que l’exploitation d’un système de réservation. Parmi les facteurs entravant la mise en location des résidences secondaires, il faut citer le désir de pouvoir disposer de son appartement à court terme, la protection de la sphère privée de même que la peur de dégâts de la part des locataires.

En parallèle, un business modèle, intégrant des services et comprenant les principaux acteurs de la Léventine et du Val Blenio, a été développé pour favoriser la location des résidences secondaires. Toutefois, l’éventuelle création d’une société dédiée à la gestion des biens mis en location comporte un réel risque financier.

Par conséquent, la solution choisie consiste à tirer parti des plateformes de réservation « online » et des agences de location existantes. Il est aussi question de créer des conditions cadres favorables (analyse SWOT de certaines plateformes de réservation, classement des appartements selon les critères de la FST, etc.). De plus, il est prévu d’offrir une incitation financière aux propriétaires de résidences secondaires désirant louer leur bien. Cette démarche est réalisée avec la collaboration d’acteurs locaux, en particulier avec la région touristique de Bellinzonese e Alto Ticino (OTR BAT).

1. Introduzione

Percorrendo la Leventina e la Valle di Blenio si notano spesso edifici vetusti, sfitti o sottoutilizzati e strutture alberghiere in uno stato non ottimale. Il parco immobiliare esistente, comprese le residenze secondarie, potrebbe essere sfruttato meglio.

L'Ente regionale per lo sviluppo del Bellinzonese e Valli (ERS-BV), con la stretta collaborazione del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e della Società svizzera di credito alberghiero (SCA), ha proposto alla Confederazione un progetto innovativo che mira a fornire uno strumento in più per il rilancio economico delle zone periferiche che presentano delle ottime opportunità di sviluppo turistico ma hanno poche possibilità di pernottamento.

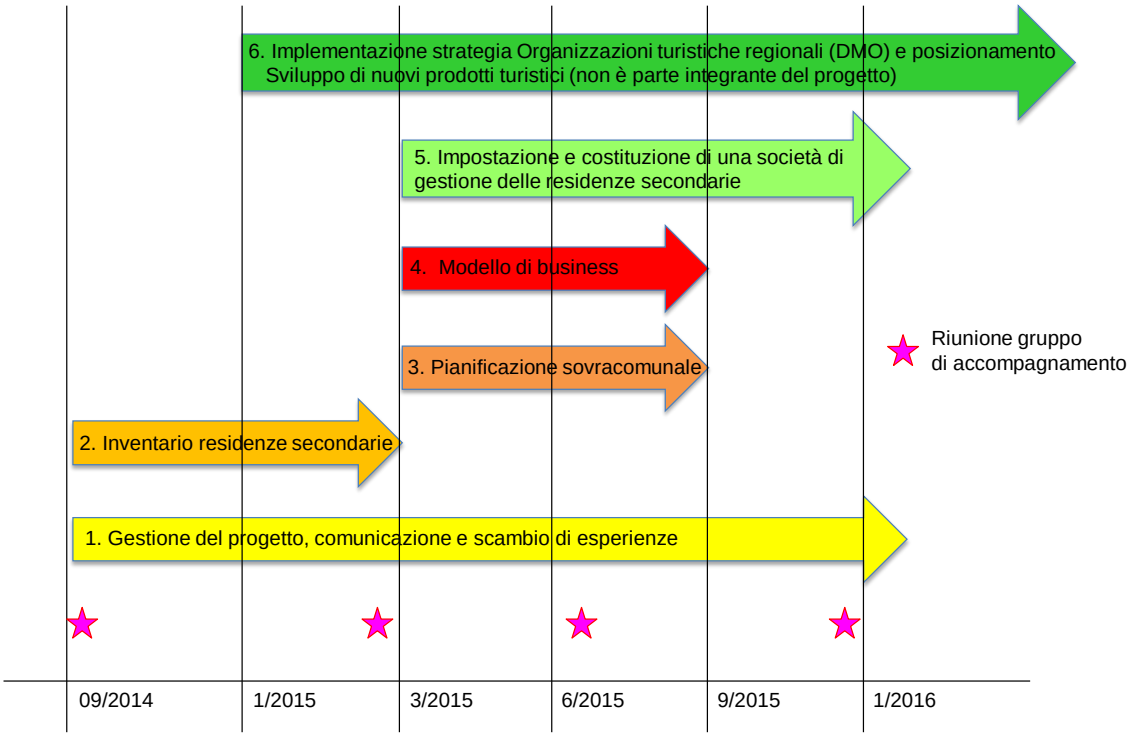
Il progetto, denominato "Attivazione del potenziale legato alle residenze secondarie" (Allegato 1: Poster di progetto) e condiviso da Cantone Ticino, Comuni della Leventina e della Valle di Blenio, Agenzia turistica ticinese (ATT) e Organizzazione turistica regionale del Bellinzonese e Alto Ticino (OTR BAT), Alleanza patriziale ticinese, settore dei trasporti, ecc., è stato selezionato dalla Confederazione nell'ambito dei "Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018".

Il concetto è quello di creare una rete di disponibilità di camere "private" e appartamenti così che il turista possa essere ospitato nelle case di vacanza o in edifici sottoutilizzati. In questo senso il progetto intende attivare il potenziale di utilizzo delle residenze secondarie all'interno delle zone edificabili e dei nuclei attraverso la collaborazione di vari attori (settore alberghiero e para-alberghiero, proprietari e privati, ente pubblico/Comuni, OTR BAT, ecc.) al fine di sfruttare economicamente e turisticamente le attuali residenze secondarie e trasformare i letti freddi in letti caldi.

Si intende inoltre rafforzare il settore alberghiero, nella misura in cui esso potrà mettere a disposizione prestazioni di servizio per la gestione delle residenze secondarie: ricezione, pulizia, catering, pranzi-cene, escursioni, info point, ecc. L'obiettivo è di fare in modo che le piccole strutture alberghiere o para-alberghiere presenti nelle valli possano da un lato trarre un reddito supplementare facendo capo a quegli appartamenti e case di vacanza spesso non abitate per l'assenza dei proprietari, e dall'altro ampliare la gamma di servizi offerti.

Il progetto, iniziato nel settembre 2014 e concluso nel marzo 2016, ha previsto sei moduli, riassunti nell'immagine sottostante. Il Gruppo operativo del progetto, composto dall'ERS-BV, dal SAB e dalla SCA, ha gestito il progetto con l'accompagnamento di un Gruppo – il Gruppo di accompagnamento – composto da Comuni, ATT, OTR BAT, Cantone (Dipartimento delle finanze e dell'economia/Ufficio per lo sviluppo economico, Dipartimento del territorio/Sezione dello sviluppo territoriale e Ufficio beni culturali), Confederazione (Ufficio federale dello sviluppo territoriale, Segreteria di Stato dell'economia, Ufficio federale dell'ambiente, Ufficio federale dell'agricoltura), Programma San Gottardo, settore alberghiero e della ristorazione, trasporti e privati.

Timing



2. Inventario delle residenze secondarie

Nell'ambito del progetto modello è stato effettuato un sondaggio presso i proprietari di residenze secondarie ubicate in Leventina e in Valle di Blenio. In questa sede sono state esaminate le residenze secondarie situate nei nuclei e nelle zone edificabili. Tutti gli edifici fuori zona, in particolare i rustici, non sono stati oggetto del sondaggio se non in alcune rare eccezioni (prossimità alla zona edificabile).

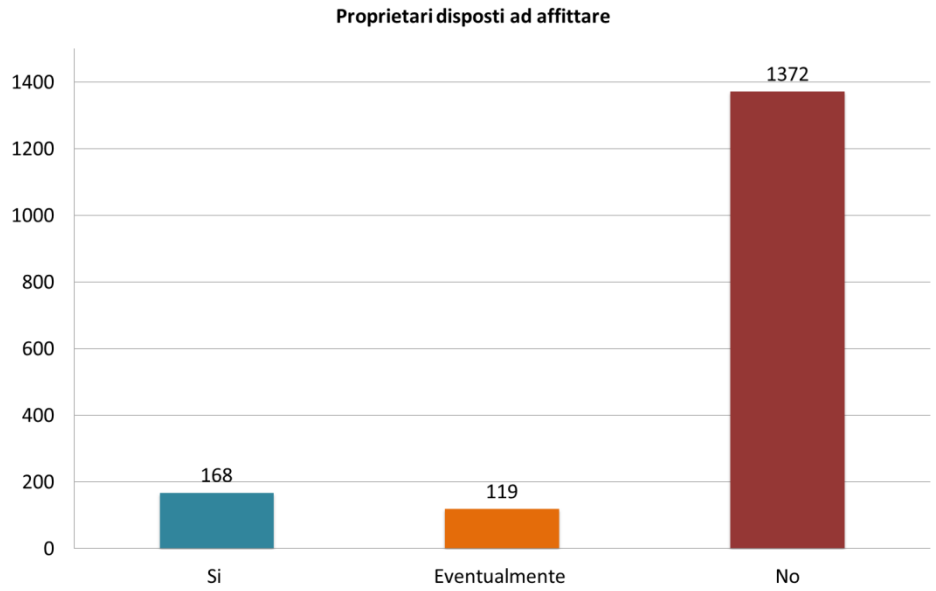
L'obiettivo primo dell'indagine statistica è stato di valutare la disponibilità dei proprietari ad affittare il/i proprio/i immobile/i. Per raggiungere tale scopo è stato elaborato un questionario contenente 11 domande (Allegato 2: Questionario) che, oltre a valutare la disponibilità ad affittare da parte dei proprietari, analizza:

- il sostegno/supporto desiderato dai proprietari nell'organizzazione dell'affitto;
- il periodo e le settimane in cui l'oggetto è potenzialmente disponibile per l'affitto;
- lo stato dell'immobile e la necessità di interventi di ristrutturazione.

Gli intenti di questo sondaggio sono dunque focalizzati anche sulle esigenze dell'utenza. Ciò al fine di capire quali siano le necessità dei proprietari ed elaborare successivamente una strategia che permetta di rispondere a questi bisogni affinché il potenziale di residenze secondarie disponibili per l'affitto venga attivato.

2.1. *Le residenze secondarie disponibili per l'affitto in Valle di Blenio e in Leventina: ubicazione, disponibilità temporale e stato dell'immobile*

Grazie alla collaborazione delle Cancellerie e degli Uffici tecnici dei Comuni interessati, il questionario è stato inviato a ca. **3'340 proprietari**[1] nel periodo tra fine marzo e metà aprile 2015. Il tasso di risposta è stato del **49.7%**, pari a **1'659** risposte così ripartite in base alla disponibilità ad affittare:



Dal sondaggio emerge che i proprietari[2] disposti ad affittare la propria residenza secondaria sono 168, a cui si aggiungono 119 proprietari eventualmente disposti a mettere sul mercato il proprio immobile.

I proprietari intenzionati o potenzialmente disposti ad affittare la propria residenza secondaria per vacanze sono dunque 287, pari al 17,3% del totale dei proprietari che hanno preso parte al sondaggio.

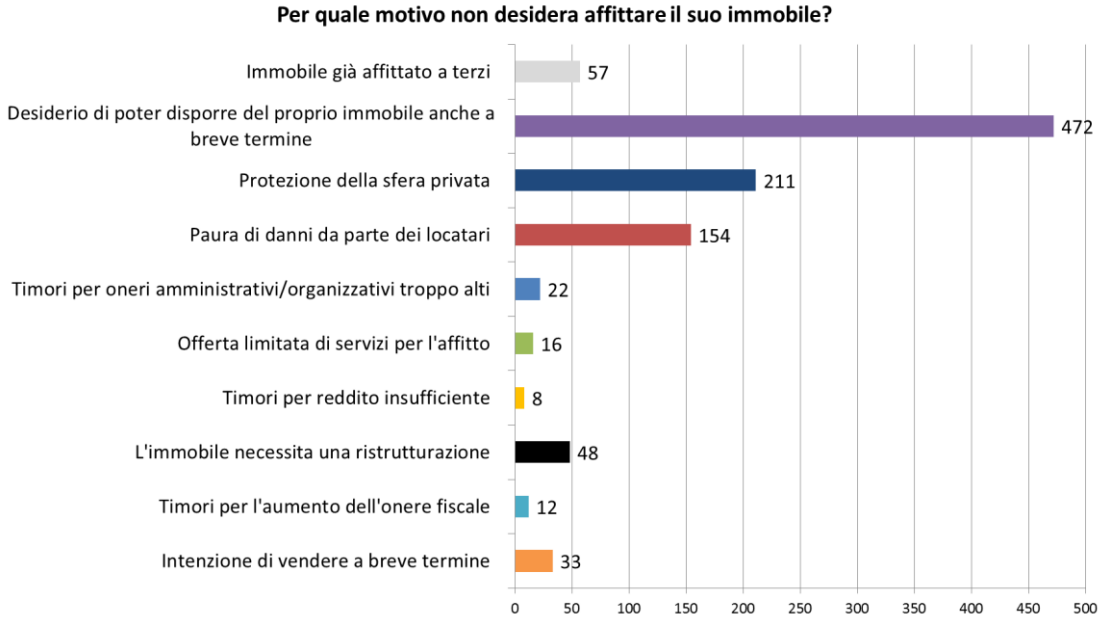
I motivi per i quali alcuni proprietari si sono detti solo "eventualmente" disposti ad affittare non sono stati verificati nello specifico, ma dalle osservazioni riportate sui questionari si può affermare che sono riconducibili a:

- la disponibilità ad affittare ma non nell'immediato futuro;
- la necessità di ristrutturare l'immobile prima di metterlo sul mercato;
- la mancanza di servizi per l'affitto.

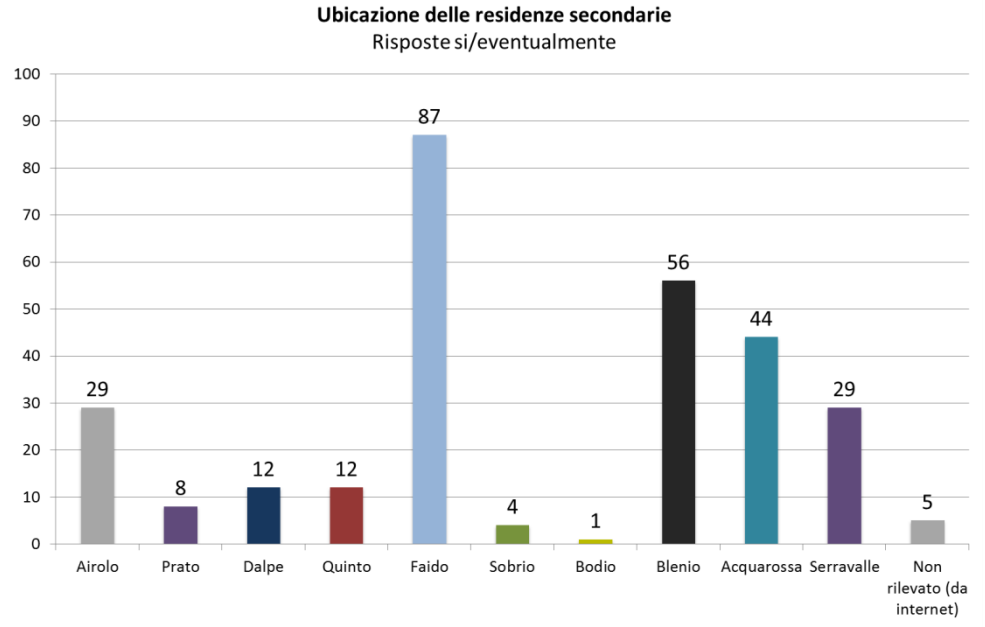
Sono per contro stati oggetto di una domanda specifica i motivi per i quali i proprietari non sono disposti ad affittare il proprio immobile[3]. Tre le ragioni principali emerse ritroviamo a conferma delle aspettative del Gruppo operativo, i 3 fattori seguenti:

- il desiderio di poter disporre del proprio immobile anche a breve termine;
- la protezione della sfera privata;
- la paura di danni da parte dei locatari.

[1] Dato calcolato sulla base delle informazioni ricevute dai Comuni.
[2] Il numero di proprietari non corrisponde al numero di residenze secondarie disponibili in quanto vi sono proprietari che dispongono di più di un'abitazione secondaria potenzialmente affittabile. Una stima sulla base dei questionari ricevuti indica che sono una quindicina i proprietari con due o più appartamenti/case di vacanza.
[3] Non tutti i proprietari hanno risposto alla domanda.



Il grafico seguente indica il numero di residenze secondarie disponibili per l'affitto suddivise per Comune. Facciamo notare che alcuni Comuni della Bassa Leventina (Giornico, Personico e Pollegio) e il Comune di Bedretto non sono rappresentati nel grafico in quanto dal sondaggio non è risultata esservi disponibilità per l'affitto di residenze secondarie.

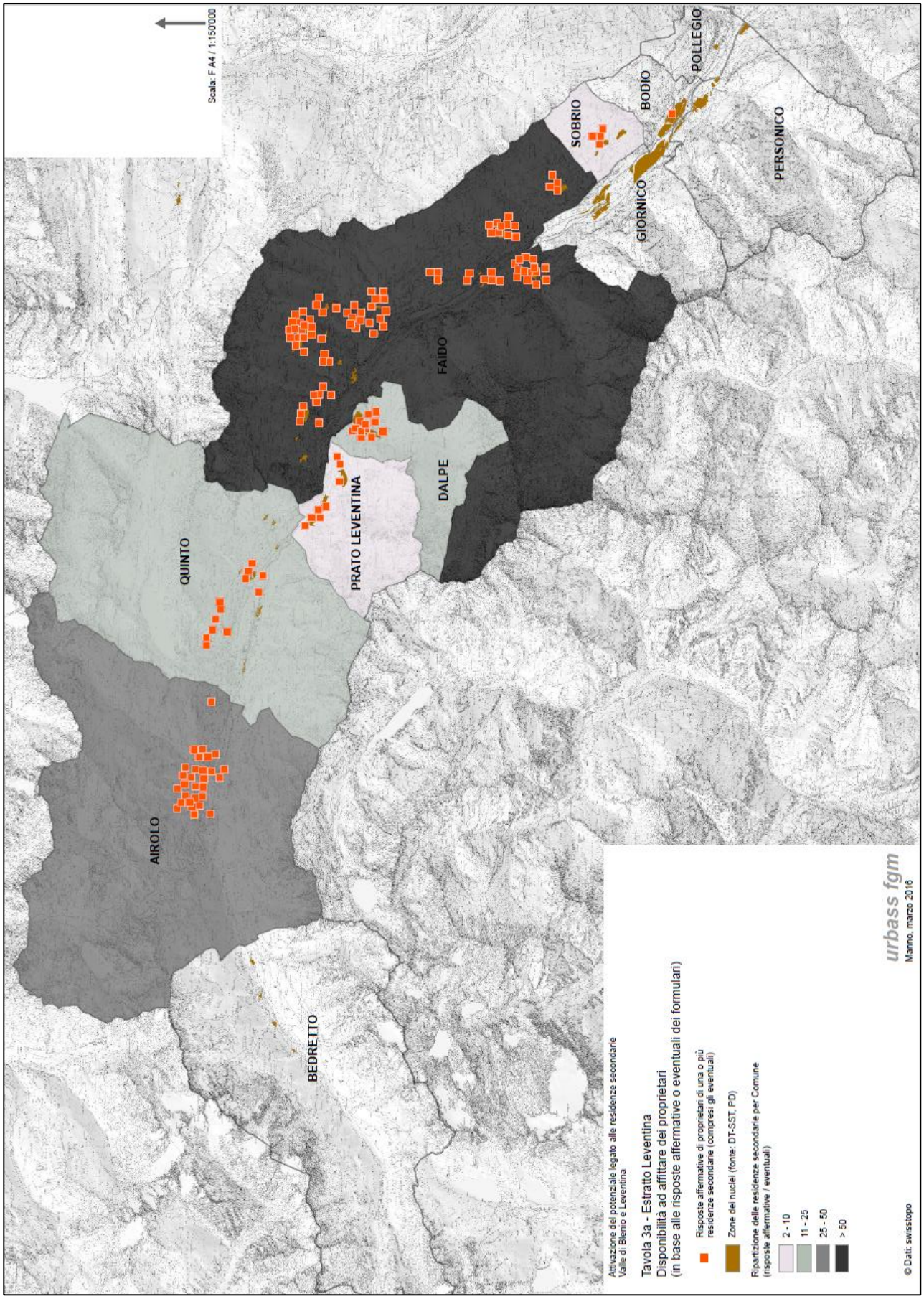


Le residenze secondarie disponibili per l'affitto si concentrano nell'Alta e Media Leventina, simmetricamente nell'Alta e Media Blenio.

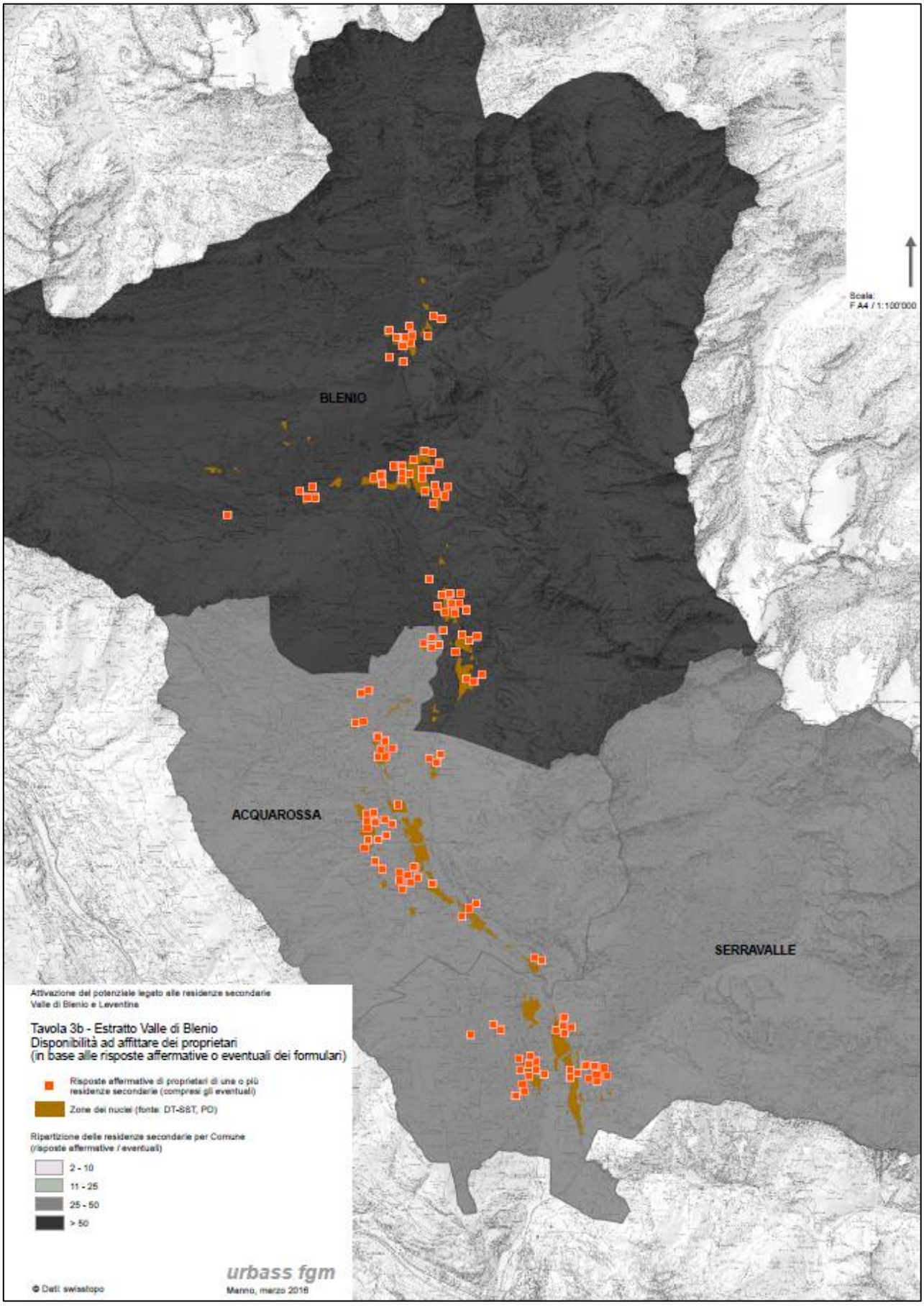
Le tavole tematiche illustrate nelle pagine seguenti (v. anche Allegato 3: Tavole tematiche) mostrano la ripartizione geografica delle residenze secondarie potenzialmente disponibili per l'affitto nei comuni della Leventina e della Valle di Blenio e alcune offerte turistiche, sportive e di svago della regione.

Si può facilmente rilevare che nei Comuni dove vi sono più immobili disponibili per l'affitto sono presenti degli impianti di risalita (Faido con la stazione sciistica di Carì e la funivia di Pianaselva, Airolo con Airolo Pesciüm e Lüina, Quinto con la funicolare del Ritom-Piora, Blenio con Campo Blenio, Acquarossa con il Nara e, in misura meno importante ma comunque significativa, Prato Leventina e Dalpe: funivia del Tremorgio e impianti sciistici).

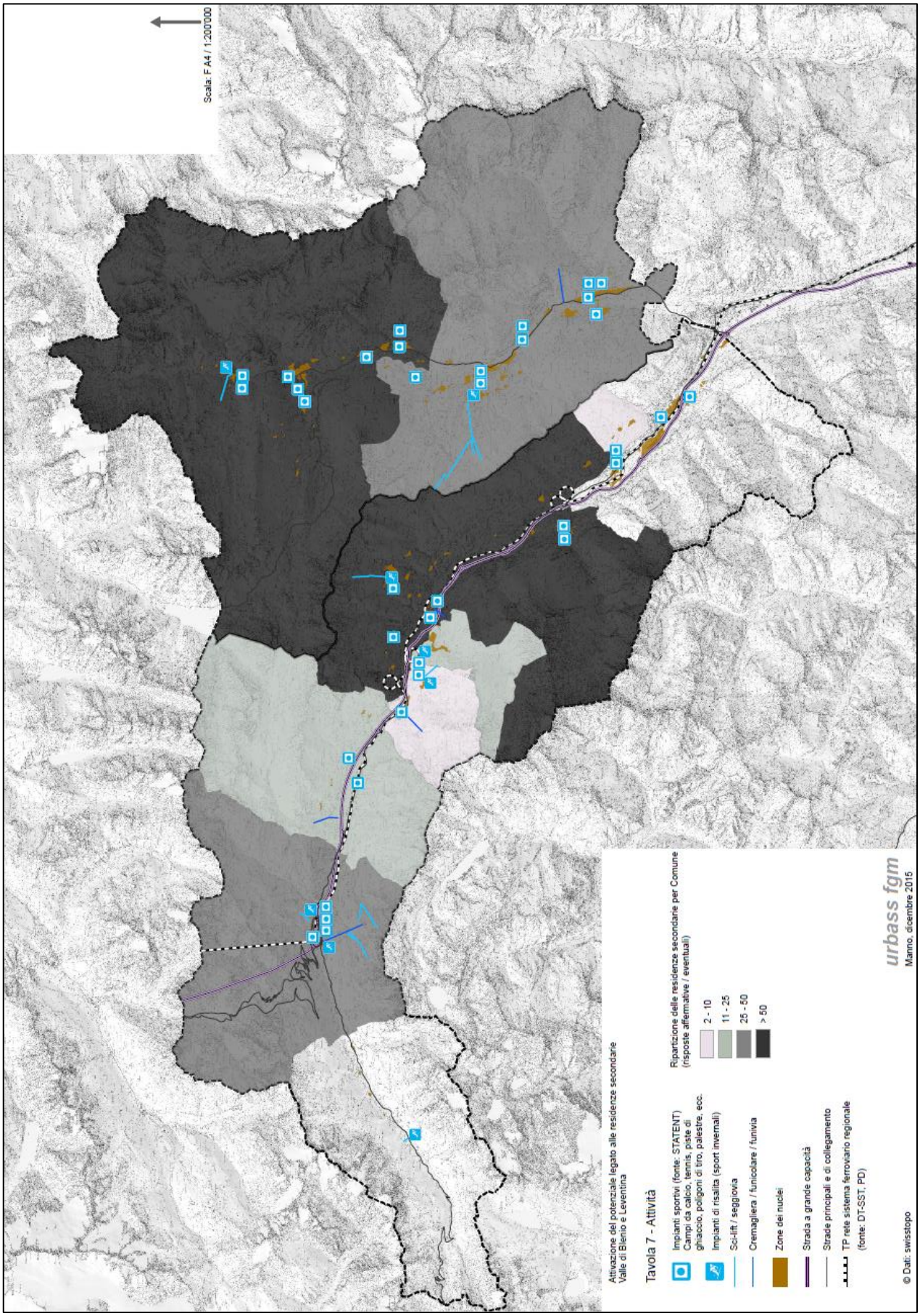
Per il futuro, la riapertura della filovia Monte Dagro potrà giocare un ruolo interessante anche per la valorizzazione del potenziale di residenze secondarie nella bassa Valle di Blenio.



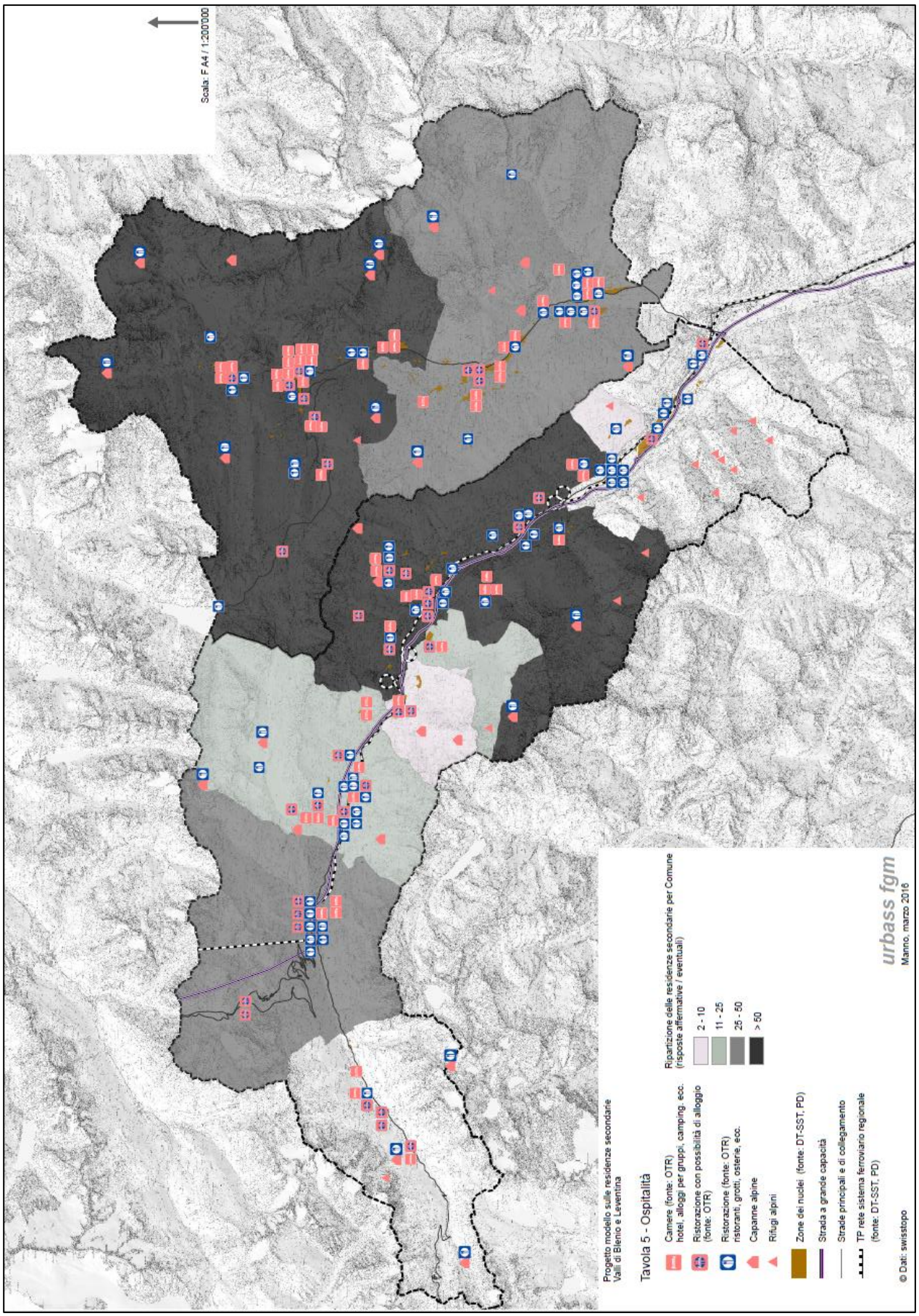
Immobili potenzialmente disponibili per l'affitto in Leventina



Immobili potenzialmente disponibili per l'affitto in Valle di Blenio



Attività sportive e di svago: offerta in Leventina e in Valle di Blenio

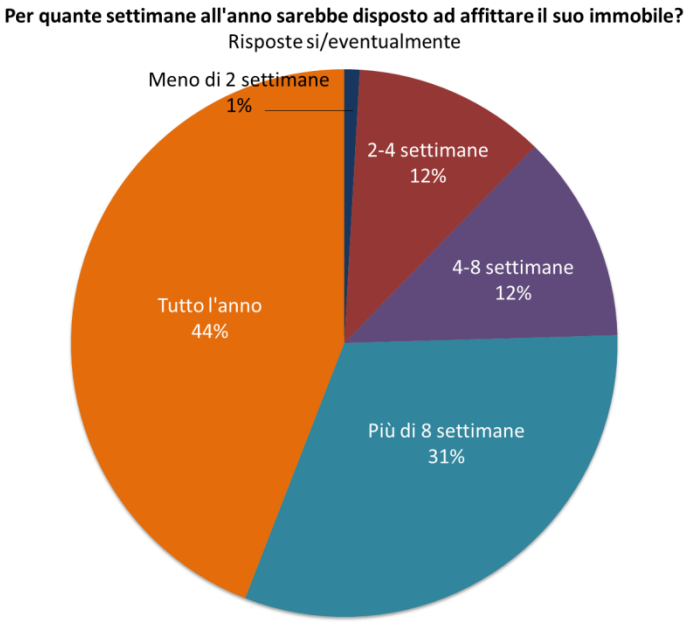


Ospitalità: offerta in Leventina e in Valle di Blenio

Il numero di posti letto censito grazie al questionario è pari a 1'495, ciò che corrisponde a ca. 5 posti letto in ogni appartamento o casa di vacanza potenzialmente disponibile per l'affitto. Tale disponibilità è verosimilmente più alta in quanto alcuni proprietari non hanno indicato il numero di posti letto nella propria residenza secondaria. A termine di paragone segnaliamo che oggi i letti disponibili in Valle di Blenio e in Leventina nel settore alberghiero e paraalberghiero sono 4'578[4]. La messa sul mercato dei letti freddi censiti dal questionario incrementerebbe dunque notevolmente l'offerta di alloggi a disposizione per vacanze nelle due Valli.

Delle domande precise hanno consentito di approfondire la durata e il periodo in cui i proprietari sarebbero disposti ad affittare per vacanze il loro immobile.

Nei grafici sottostanti sono riportate le disponibilità delle residenze secondarie per durata e per stagione. Non tutti i rispondenti al sondaggio hanno indicato le proprie disponibilità, motivo per il quale i dati sono riportati in forma percentuale in modo da poter essere trasposti sul totale delle residenze secondarie potenzialmente disponibili per l'affitto.



La tabella seguente riassume, in base al numero di settimane in cui l'immobile è fruibile, il totale dei posti letto disponibili:

Durata dell'affitto		Posti letto disponibili
Meno di due settimane	1%	15
2-4 settimane	12%	179
4-8 settimane	12%	179
Più di 8 settimane	31%	464
Tutto l'anno	44%	658

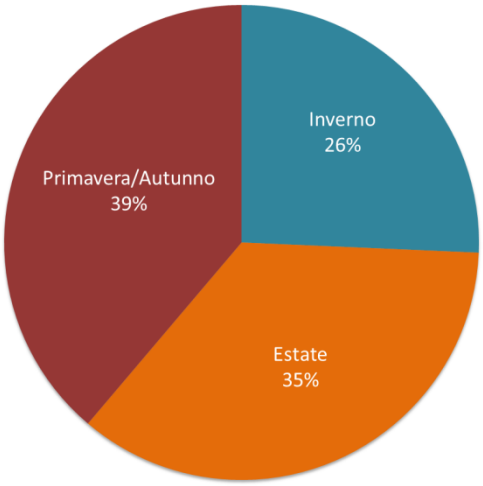
[4] Settore alberghiero: 860 posti letti in Leventina, 239 in Valle di Blenio. Settore paraalberghiero: 1'768 in Leventina, 1'711 in Valle di Blenio (fonte: OTR BAT, febbraio 2016).

Come si può notare ben il 44% delle residenze secondarie è potenzialmente disponibile per l'affitto sull'arco di tutto l'anno e il 31% per più di 8 settimane all'anno, ciò che permetterebbe di soddisfare i requisiti minimi posti dall'iniziativa Weber. Ciò significa che il 75% degli immobili è disponibile per più di due mesi all'anno e, come indica il grafico successivo, sia nei periodi di alta stagione, sia in quelli di bassa.

Mettendo sul mercato i 1'495 letti freddi censiti per un periodo medio di 2.5 mesi all'anno, si potrebbero potenzialmente generare 28'031[5] pernottamenti, con importanti ricadute per tutta la Regione.

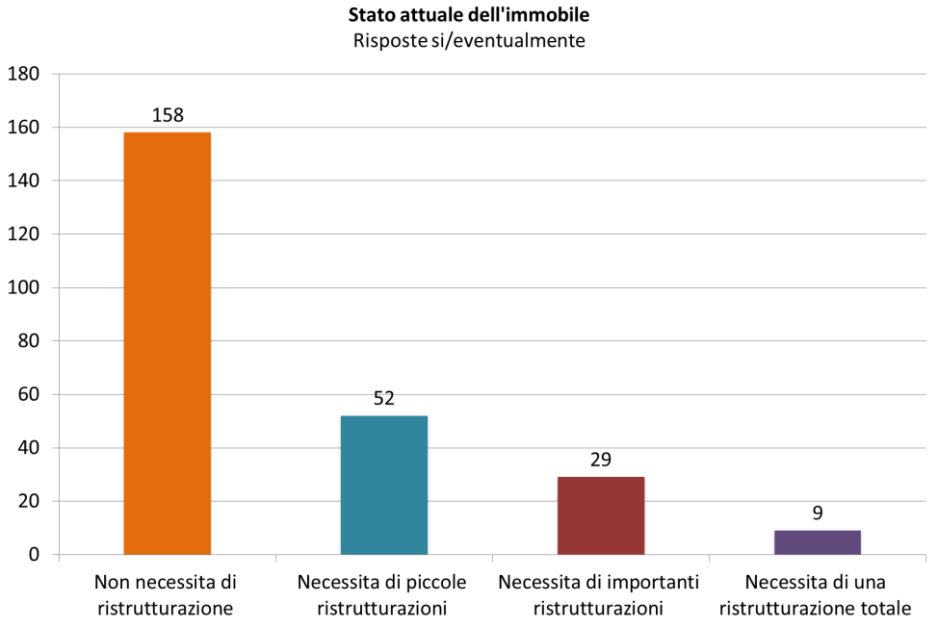
La ripartizione della disponibilità da parte dei proprietari ad affittare il proprio immobile è simile tra primavera, estate ed autunno, mentre è leggermente più bassa in inverno, come risulta dal grafico sottostante.

In quale periodo dell'anno preferirebbe affittare il suo immobile?
Risposte si/eventualmente



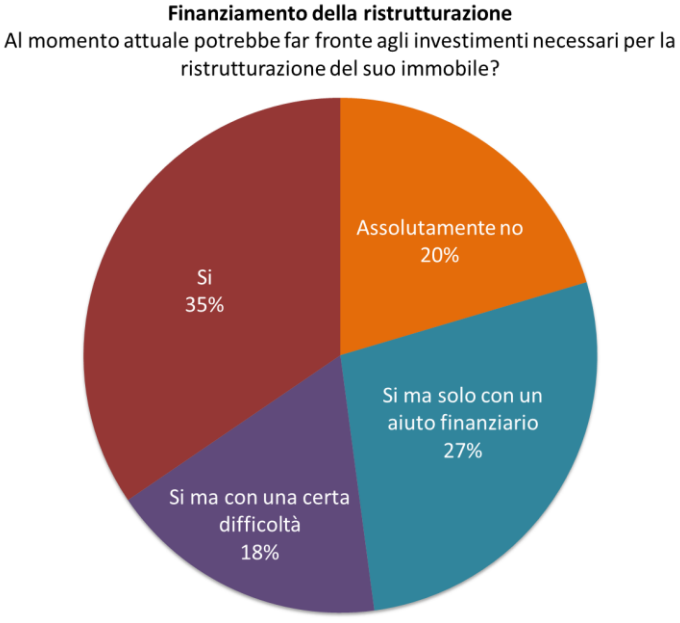
Per valutare la possibilità di messa sul mercato degli immobili è stato chiesto ai proprietari di indicare lo stato del proprio/dei propri immobile/i. Il grafico sottostante riproduce i risultati emersi[6]. Rendiamo attenti che la valutazione dello stato dell'immobile è stata fatta dai proprietari stessi ed è dunque perlomeno in parte soggettiva. Rileviamo inoltre che non necessariamente le abitazioni indicate come "non necessitanti di ristrutturazione" rispondono ai criteri minimi richiesti dalla Federazione svizzera del turismo (FST) nella classificazione delle case di vacanza. Questo aspetto andrà adeguatamente verificato nell'ambito delle attività previste quale seguito al presente progetto.

[5] Il valore è stato calcolato sulla base di un tasso di occupazione del 25% (stima fornita da OTR BAT).
[6] Il totale degli immobili rappresentati nel grafico non corrisponde al totale degli immobili potenzialmente disponibili perché alcuni proprietari non hanno risposto alla domanda.



Come si può osservare la grande maggioranza degli immobili censiti, ben 158, non necessita di ristrutturazione, mentre 52 richiedono solamente piccoli interventi di sistemazione. Ciò significa che almeno 210 immobili sono potenzialmente disponibili per l'affitto da subito. Solo 9 immobili, a detta dei proprietari, richiedono una ristrutturazione completa prima di poter essere messi sul mercato, mentre 29 richiedono importanti interventi di ristrutturazione.

Sulla base delle indicazioni dei proprietari sui costi medi di ristrutturazione il sondaggio mostra che vi è una dispersione dei dati molto ampia che va dalle poche migliaia di franchi per gli interventi "piccoli" a importi più significativi per le ristrutturazioni totali (ca. 300'000-400'000 fr.), per arrivare fino a interventi di 1,8 mio di franchi per un B&B o per case plurifamiliari. Al fine di verificare la disponibilità finanziaria dei proprietari a coprire i costi dei lavori ritenuti necessari è stato posto un quesito specifico sulla capacità di finanziamento della ristrutturazione. Il grafico seguente mostra le risposte a questa precisa domanda.



Dall'analisi dei dati raccolti in corrispondenza di questo quesito è risultato che circa un terzo dei proprietari potrebbe far fronte alle spese per la ristrutturazione del proprio immobile, mentre un altro 20% non potrebbe farsene carico, neppure con un sostegno finanziario. Da notare la percentuale di proprietari (27%) che necessiterebbe un aiuto finanziario per poter effettuare le necessarie migliorie e sistemazioni.

Complessivamente, il 53% dei proprietari che ritengono doverosa una ristrutturazione non necessita di un aiuto finanziario per fare fronte agli investimenti per la ristrutturazione del proprio immobile.

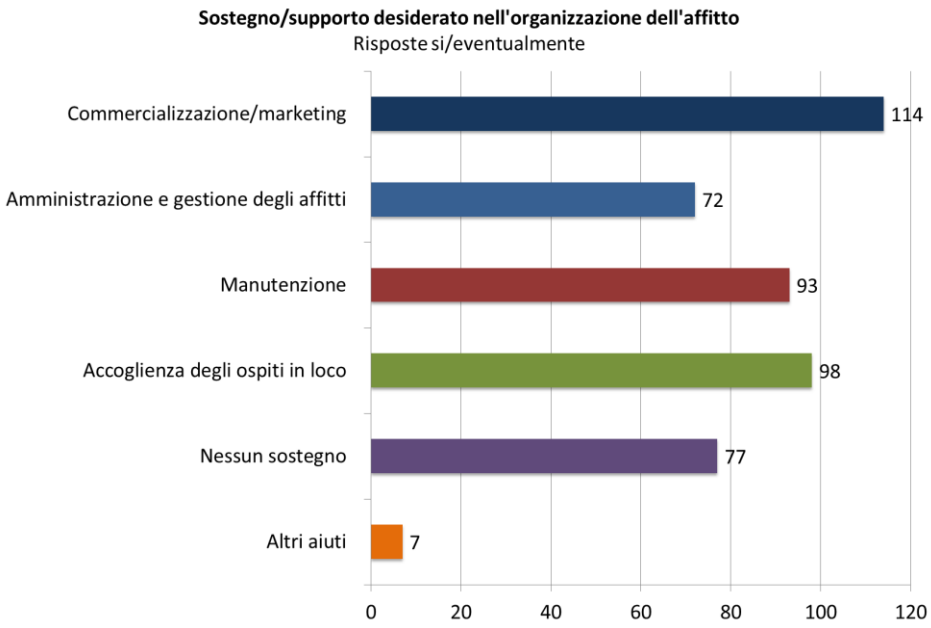
2.2. L'affitto: attività di sostegno e supporto nell'organizzazione dell'affitto

Il questionario prevedeva la seguente domanda ai proprietari interessati ad affittare la propria residenza secondaria per vacanze, a cui era possibile dare più di una risposta: "Quale tipo di sostegno/supporto gradirebbe nell'organizzazione dell'affitto?".

Il grafico indica a carattere generale che, anche se poco più del 25% dei rispondenti non desidera un sostegno nelle attività legate alla messa in affitto del proprio immobile, molti proprietari gradirebbero invece un supporto in attività diverse. In particolare è emersa la forte necessità di un sostegno nei servizi legati alla commercializzazione e al marketing.

Un altro servizio molto richiesto riguarda l'accoglienza in loco degli ospiti, che comprende servizi quali la consegna delle chiavi, una persona di contatto in caso di danni, il servizio lavanderia, ecc.

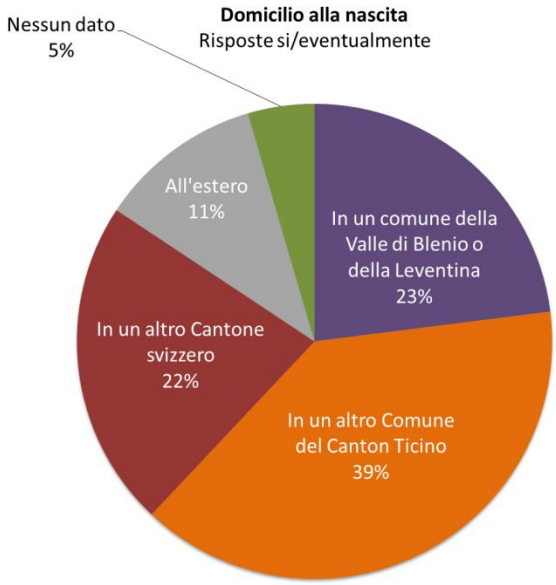
Seppur con una percentuale leggermente più bassa rispetto ai servizi sopra citati, anche l'amministrazione e la gestione degli affitti (richieste degli ospiti, riservazioni, contratti, ecc.) risulta un servizio gradito da ca. il 25% dei proprietari.

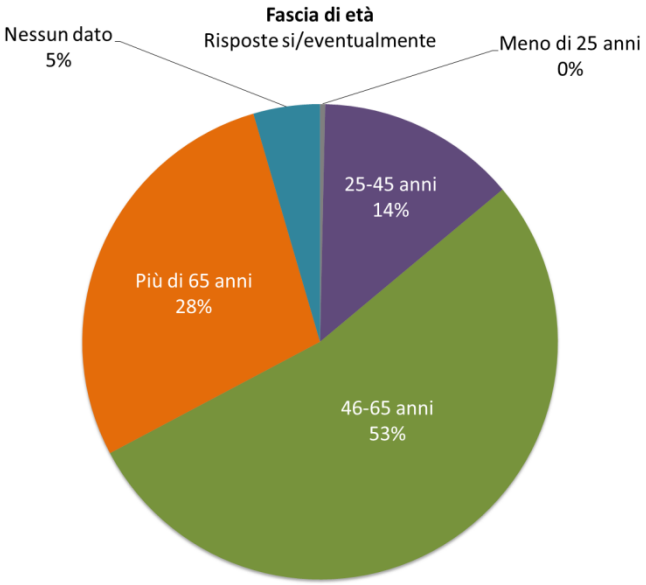


2.3. I proprietari: dati anagrafici

Con le ultime domande del questionario sono stati censiti, oltre ai contatti dei proprietari, il domicilio alla nascita e l'età.

La maggior parte delle persone che non intende affittare la propria residenza secondaria non è originaria del luogo dove si trova quest'ultima, probabilmente perché la residenza secondaria è stata espressamente acquistata per trascorrervi il tempo libero e le vacanze.





Come indicato dal grafico, oltre il 50% dei rispondenti al sondaggio ha un'età superiore ai 65 anni. Il dato induce a pensare che uno dei motivi per il quale il proprietario è disposto a mettere a disposizione l'immobile è l'avanzare dell'età, ciò che potrebbe evidenziare un nesso con la problematica della successione.

3. Pianificazione sovracomunale

Ritenuto che il 75% dei proprietari disposti ad affittare afferma che il proprio immobile è in buono stato e non necessità di ristrutturazione (se non qualche piccolo intervento), il Gruppo operativo del progetto ha deciso di non investire risorse in questo ambito. Il tema della ristrutturazione decade in quanto non necessario.

4. Modello di business

Presentiamo di seguito i risultati del modulo 4 « Modello di business », risultanze di un mandato conferito dal Gruppo operativo al SEREC Sagl.

Da una ricerca di mercato è emerso che vengono per lo più utilizzati quattro modelli di business per la filiera della paraalbergheria. Il presente modulo analizza la situazione e le necessità locali della Leventina e della Valle di Blenio al fine di valutare quale modello di business potrebbe rispondere al meglio alle esigenze locali. I quattro modelli identificati per la gestione, l'affitto e la promozione delle residenze secondarie sono[7]:

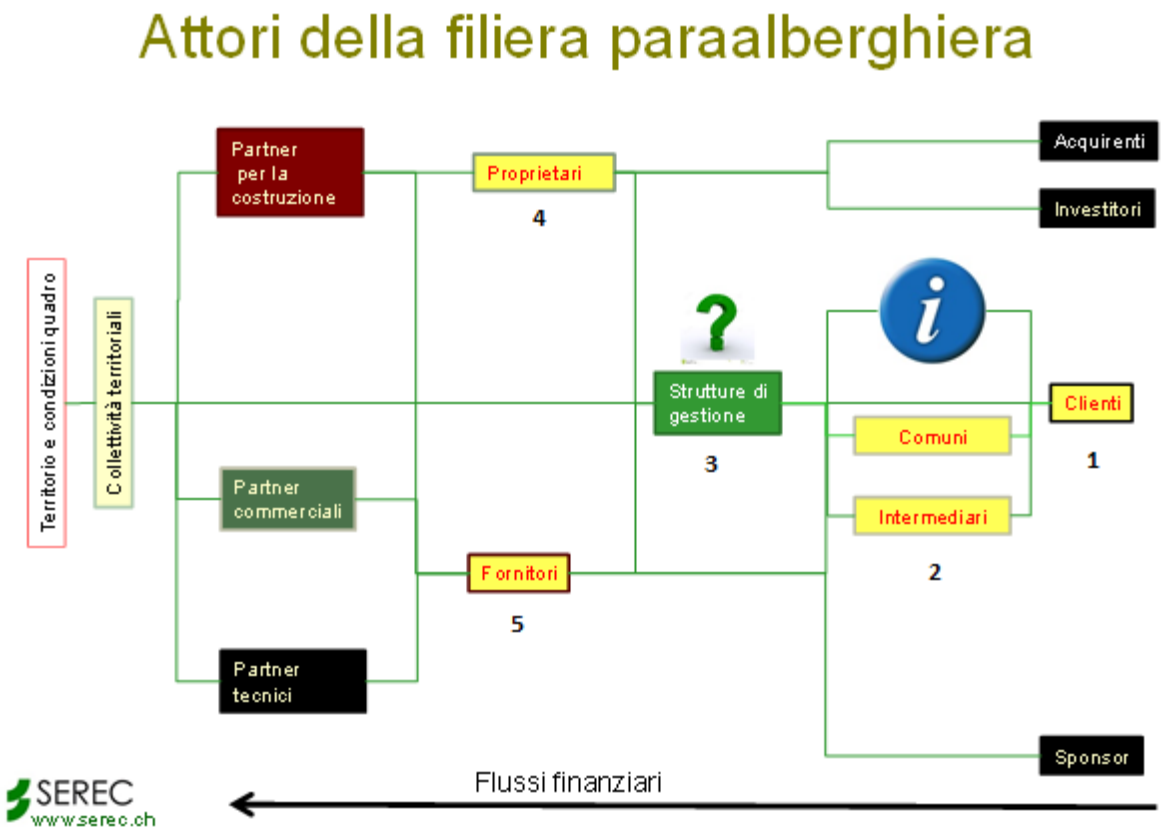
1. **Agenzia:** modello tradizionale
2. **Messa in rete:** Swiss Travel System, E-domizil, Interchalets, Scuol «Parahotellerie offensive», ecc.
3. **Integrazione:** Reka, Hapimag, Montagne Alternative (Orsières - VS), Fondazione Rev'Olèïnna (Evolène - VS);
4. **Progetto locale:** Moléson, Mont Tremblant, ecc.

4.1. La filiera del settore paraalberghiero

Al fine di allestire il modello di business migliore per l'attivazione del potenziale legato alle residenze secondarie della Leventina e della Valle di Blenio, sulla base del business model Canvas (Allegato 4: Modello di business), si è ritenuto opportuno procedere innanzitutto alla definizione della filiera del settore paraalberghiero e ad un'analisi degli attori locali già attivi nelle aree interessate dal progetto.

Sulla base delle conoscenze locali del gruppo operativo del progetto, dell'OTR BAT e dei lavori di ricerca presentati dall'Osservatorio vallesano del turismo sul sito www.tourobs.ch[8] sono state identificate 5 categorie di attori coinvolte nel processo di affitto di una residenza secondaria: i clienti (1), gli intermediari (2), le strutture di gestione (3), i proprietari (4) e i fornitori di prodotti e servizi (5). Il risultato è raffigurato nell'immagine sottostante.

[7] Fonte: http://www.tourobs.ch
[8] Fonte: http://www.tourobs.ch/fr/faits-et-chiffres/clients/business-model-innovation/valorisation-de-la-parahotellerie-en-region-de-montagne/



Ciò si è reso necessario da un lato quale base per l'allestimento dell'inventario degli attori della filiera, dall'altro quale banca dati per organizzare due workshop, uno in Leventina e uno in Valle di Blenio, volti a raccogliere presso gli attori locali gli elementi utili alla definizione del modello di business (punti deboli e punti forti della filiera, attori, servizi offerti e mancanti,…).

I workshop si sono svolti lunedì 14 settembre 2015 ad Airolo e Olivone ed hanno potuto contare sulla partecipazione dell'ATT, dell'OTR BAT, di alcuni albergatori e ristoratori, di agenzie di gestione degli affitti, di proprietari di residenze secondarie e di altri portatori di interesse, oltre che dei rappresentanti del Gruppo operativo.

4.2. Risultati emersi dai workshop e dal sondaggio

Riassumiamo di seguito i principali dati e le principali considerazioni emerse dai workshop svolti in Leventina e in Valle di Blenio e dal sondaggio presso i proprietari di residenze secondarie. Per informazioni più dettagliate sui risultati del sondaggio rimandiamo al capitolo 2.

Il numero potenziale di proprietari disposti a mettere a disposizione per vacanze il proprio immobile/i propri immobili è di **287, pari al 17,3% dei rispondenti al sondaggio**.

Senza tener conto dei proprietari che desiderano affittare per tutto l'anno la propria residenza secondaria, e basandoci sia su quanto emerso dai questionari sia sulle affermazioni dei partecipanti ai workshop, possiamo stimare che i proprietari desiderano affittare il proprio immobile **in media per 10 settimane all'anno (2.5 mesi)**.

Va tuttavia rilevato che ben **127 proprietari**, ossia il 44% dei proprietari disposti ad affittare, **sarebbero interessati ad affittare per tutto l'anno il proprio immobile**. L'offerta non è dunque indifferente per questo tipo di prodotto che dovrebbe essere commercializzato diversamente dagli appartamenti disponibili solo

alcune settimane all'anno in quanto potrebbe richiedere delle prestazioni di servizio meno elaborate rispetto ad appartamenti affittati su base settimanale[9]. Questi oggetti potrebbero beneficiare di una promozione e commercializzazione simile a quella di altri immobili per vacanze.

I proprietari di residenze secondarie sono stati interpellati anche in merito al sostegno/supporto che gradirebbero nell'organizzazione, la promozione e la gestione dell'affitto del proprio immobile di vacanza (domanda con possibilità di più risposte).

In totale le persone interessate ad un supporto sono 132 su 287. Gli aiuti desiderati sono stati classificati in quattro gruppi per ordine decrescente di interesse:

1. Marketing e promozione (114/287 = 40% dei proprietari disposti ad affittare)
2. Accoglienza degli ospiti in loco (34% dei proprietari disposti ad affittare)
3. Servizi di gestione degli appartamenti e manutenzione (32% dei proprietari disposti ad affittare)
4. Amministrazione e gestione degli affitti (25% dei proprietari disposti ad affittare).

Il 17% dei rispondenti, dunque circa una cinquantina di proprietari, non reputa necessario un supporto nell'organizzazione dell'affitto.

4.3. Inventario dei partecipanti alla filiera del settore paraalberghiero

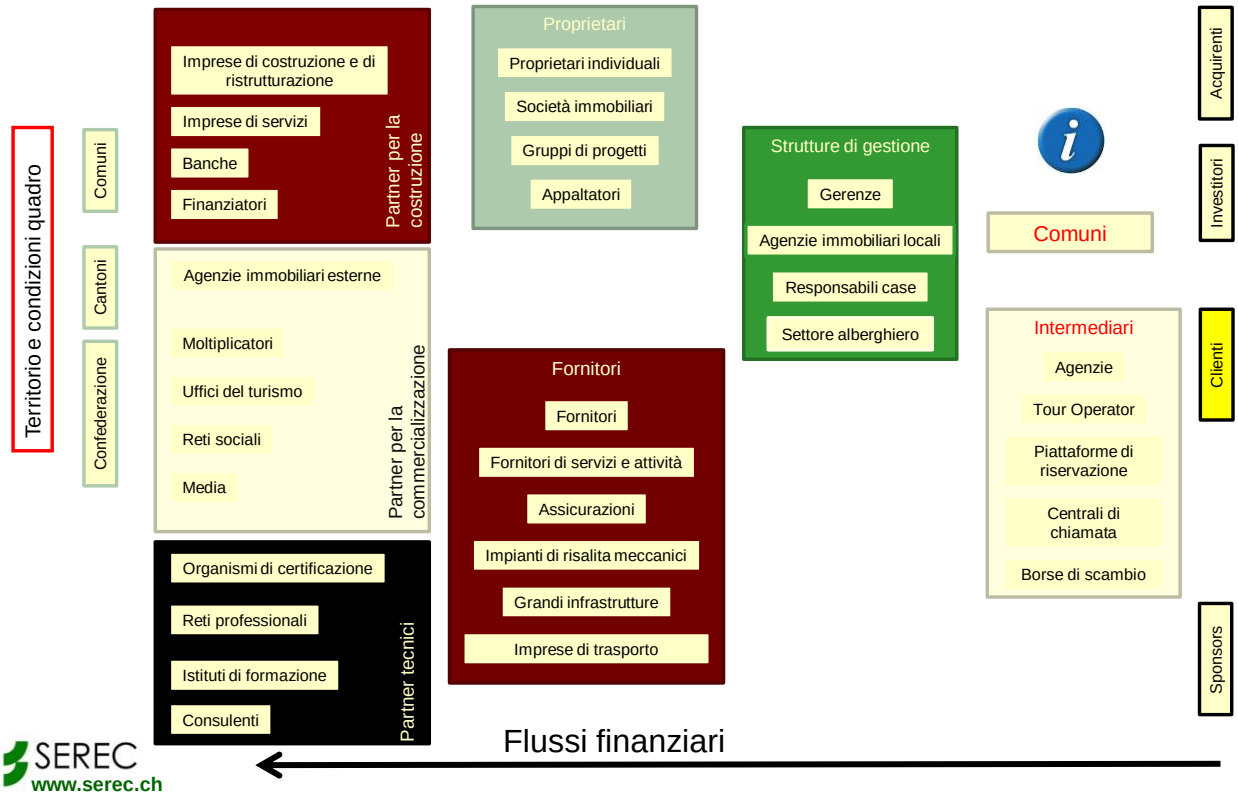
Grazie alle indicazioni emerse durante i workshop e ai dati raccolti attraverso il sondaggio, che hanno trovato riscontro nei workshop, è stato allestito l'inventario degli attori della filiera già attivi in Leventina e in Valle di Blenio.

Lo schema che segue mostra le categorie di attori pubblici e privati da coinvolgere per l'attivazione del potenziale delle residenze secondarie disponibili per l'affitto con dei ruoli che saranno definiti in funzione del modello di business elaborato nei prossimi capitoli.

Per ogni campo sono stati selezionati gli attori già attivi in loco e i servizi disponibili, rispettivamente sono stati censiti gli attori e i servizi mancanti. Su questa base, con il contributo del Gruppo operativo, l'ERS-BV ha proceduto ad allestire una mappatura con i bisogni non coperti dal mercato per valutare l'avvio e il posizionamento di un'eventuale start-up che possa occuparsi dei servizi e richiesti dai proprietari di residenze secondarie, rispettivamente dai turisti, oggi non disponibili in loco.

[9] Nell'ambito del presente progetto non è stato verificato se i proprietari intendono affittare per brevi periodi sull'arco di tutto l'anno o se preferiscono affittare a medio-lungo termine.

Filiera R2: inventario dei partecipanti



4.4. Modello di business territoriale

Il modello di business territoriale illustra tutte le funzioni e i principali attori da attivare in un determinato territorio (Valle di Blenio e Leventina) per raggiungere un determinato scopo, in questo caso per attivare il potenziale legato alle residenze secondarie disponibili per l'affitto. Il modello di business funge da base per la redazione di un business plan (descrittivo e finanziario), che rappresenta la sua traduzione operativa.

Grazie a quanto elaborato nelle fasi precedenti è stato possibile definire un modello di business per la Leventina e la Valle di Blenio, che ha però messo in evidenza che in Leventina e in Valle di Blenio le possibilità di ottenere a livello locale un supporto nell'affitto immediatamente operative sono piuttosto limitate. Pertanto, si è deciso di valutare la fattibilità e la sostenibilità economica di una struttura creata ad hoc per la gestione delle case di vacanza in Leventina e Valle di Blenio.

Più forme giuridiche e organizzative possono essere immaginate per questa struttura di gestione: dalla struttura privata, alla semi privata (partenariato pubblico-privato) fino alla struttura pubblica. Inoltre, questa potrebbe essere indipendente o essere integrata in una struttura esistente (ad esempio nell'OTR BAT).

Le possibilità sono illustrate nello schema seguente:

	Pubblico	Pubblico – Privato	Privato
Esistente	OTR BAT ERS-BV Comune		Interhome Leventina Rustici Sagl ACAV Ticino Ecc.
Nuovo	Associazione Convenzione intercomunale	Associazione Sagl Cooperativa Fondazione Società anonima	Associazione Sagl Cooperativa Fondazione Società anonima

Le esigenze in merito al supporto/sostegno nell'organizzazione dell'affitto emerse dal sondaggio (v. punto 4.2) indicano quattro possibili scenari (Allegato 5: Matrice fornitori/prestazioni/clienti): dalla variante minima (Business model 1, BM 1) che richiede una struttura che si occupi del marketing e della promozione delle residenze secondarie, ad una struttura (BM 4) che si occupi di tutto l'iter legato all'affitto di un immobile per vacanze (marketing, accoglienza ospiti, manutenzione e amministrazione) passando attraverso due soluzioni intermedie: una struttura focalizzata sul marketing e l'accoglienza in loco (BM 2) o sul marketing, l'accoglienza in loco e la manutenzione (BM 3).

Supporto / Sostegno desiderato	BM 1	BM 2	BM 3	BM 4
Marketing (40%)	x	x	x	x
Accoglienza in loco (34%)		x	x	x
Manutenzione (32%)			x	x
Amministrazione (25%)				x

Un budget minimo esplorativo è stato calcolato partendo dall'ipotesi che la struttura di gestione si occupi unicamente dei servizi più richiesti dai proprietari, vale a dire il marketing e la commercializzazione degli immobili (BM 1), mentre i proprietari o altri attori si occupano di tutti gli altri aspetti (prenotazioni, chiavi, ecc.)[10]. Esso ha permesso di definire i bisogni di liquidità e l'evoluzione del cash flow della struttura partendo dal presupposto che vengano gestite inizialmente 50 residenze secondarie[11] (scenario prudenziale).

Il budget contiene gli investimenti minimi necessari: allestimento di un ufficio e elaborazione di uno studio di base sul modo in cui implementare un marketing online professionale[12], costi per l'assunzione di una segretaria a metà tempo e costi di gestione tipici per un'attività di questo genere.

[10] Tale proposta si discosta dal modello di business contemplato da Blenio Tour Rustici, società di gestione dei rustici attiva in Valle di Blenio dal 2001 al 2011 che forniva tutti i servizi legati all'affitto di residenze secondarie.
[11] L'ipotesi è stata calcolata sulla base del numero di proprietari interessati ad un supporto nell'affitto (132) e ridimensionata ritenuto che alcuni oggetti devono essere ristrutturati o semplicemente sistemati prima di poter essere messi sul mercato e che alcuni proprietari si sono detti solo eventualmente interessati ad affittare.
[12] Costi stimati sulla base di un'offerta indicativa non vincolante e di discussioni intercorse con la sig.ra Elena Marchiori, webatelier.net, Istituto della Comunicazione, Università della Svizzera italiana.

Facendo l'ipotesi che nei primi tre anni la struttura saprà aquisire ogni anno 50 nuovi immobili da promuovere e commercializzare (50 immobili il 1° anno, 50 immobili il 2° anno e 50 immobili il 3° anno per un totale di 150 immobili dopo 3 anni), si raggiungerà la quota dei 287 appartamenti disponibili in circa 5-6 anni. Questa ipotesi è tuttavia molto ottimistica e difficilmente raggiungibile.

I risultati del budget calcolato si presentano in sintesi come segue:

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Totale ricavi	23'500	42'000	60'500	55'500
Totale costi	86'520	53'520	53'520	46'020
Utile o perdita annuale	- 63'020	- 11'520	6980	9480
Cash flow	**- 63'020**	**- 74'540**	**- 67'560**	**- 58'080**

Partendo da un cash flow cumulato negativo di massimi ca. fr. 75'000.-, possiamo stimare che la creazione di una struttura di gestione secondo il modello scelto (BM 1) necessiti un capitale iniziale minimo di circa fr. 100'000.- affinché ne sia garantita una certa sicurezza e solidità finanziaria.

Ottimisticamente, a partire dal terzo anno di attività (150 appartamenti in gestione), la struttura potrebbe iniziare a diminuire il suo deficit e, se tutto procede come auspicato, in una decina di anni dovrebbe essere in grado di rimborsare il capitale iniziale necessario per far partire la struttura (si è ritenuta l'ipotesi della concessione alla start-up di un prestito senza interessi).

Si osserva tuttavia che, pur offrendo semplicemente un servizio minimo (marketing e commercializzazione) e avendo il personale ridotto al minimo, la sostenibilità economica della start-up appare molto fragile senza un aiuto iniziale, ad esempio alla fase di avviamento o quale sussidio agli investimenti. Al di là del rischio imprenditoriale intrinseco in ogni attività, l'equilibrio finanziario rimane tutto da dimostrare anche nel caso di un incentivo all'avviamento della start-up.

Di conseguenza, l'ipotesi di ampliare la gamma di servizi offerti dalla struttura di gestione (BM 2, BM 3 e BM 4) non sembra permettere il raggiungimento di una redditività adeguata alla copertura dei costi di questi servizi supplementari, a condizione che il promotore non riesca a ribaltare sui clienti il valore aggiunto dei propri servizi.

Preso atto dei risultati, il Gruppo operativo ha deciso di rinunciare alla creazione di una nuova struttura di gestione per concentrarsi su soluzioni alternative. Tuttavia i promotori del progetto, se in futuro vi sarà un privato che vorrà aprire un'agenzia per la gestione di case vacanza in Leventina o in Valle di Blenio, resteranno a disposizione per ulteriormente approfondire la questione e per valutare come fornire un sostegno.

4.5. Proposta alternativa

Una soluzione alternativa alla creazione di una società di gestione è stata discussa e sviluppata dal Gruppo operativo del progetto durante varie riunioni in Ticino, in Vallese e a Berna e dal Gruppo di accompagnamento.

La proposta elaborata propone di sfruttare i canali esistenti (piattaforme di riservazione online, strutture di gestione) che promuovono già immobili per vacanze in Leventina e in Valle di Blenio e migliorare le condizioni quadro per i proprietari di residenze secondarie che desiderano affittare il proprio immobile, lasciando però che il settore venga gestito dalle leggi di mercato. Dopo la fase di avvio dell'iniziativa, sarà

possibile valutare lo scenario della start-up (attualmente non è data la massa critica). Nessuna nuova struttura è dunque necessaria, ciò che rende questa soluzione meno rischiosa e molto più economica rispetto a quanto analizzato nei capitoli precedenti.

Affinché il proprietario sia facilitato e accompagnato nella scelta del canale di promozione e riservazione della sua residenza secondaria, si è deciso di allestire un dossier con utili informazioni per mettere in affitto una residenza secondaria e con una lista di attori già attivi nella filiera su cui i proprietari possono poggiarsi per l'elaborazione della documentazione relativa alla residenza secondaria da affittare.

È inoltre stato deciso di fornire un incentivo finanziario (una tantum) per l'allestimento del dossier necessario alla commercializzare delle residenze secondarie (foto professionali, elaborazione testi, traduzioni, classificazione FST che potrà essere effettuata dall'OTR BAT che dispone delle adeguate competenze, ecc.).

Quest'azione sarà finanziata nell'ambito del progetto sfruttando il margine finanziario residuo.

La proposta scaturita dalle riflessioni del Gruppo operativo e dai workshop è stata trasposta in un « **piano d'azione** » riassunto nello schema sottostante.

	Azioni	**Responsabile**
1	Identificazione dei fornitori di servizi legati all'affitto (preparazione dossier per la commercializzazione dell'immobile, preparazione degli appartamenti, pulizia, servizio lavanderia, ecc.)	ERS-BV e OTR BAT
2	Preparazione del dossier per i proprietari interessati a mettere sul mercato degli affitti per vacanze la propria residenza secondaria. Il dossier è allestito sulla base delle informazioni generali fornite sul sito della FST e sarà completato con informazioni locali elaborate dall'ERS-BV e dall'OTR BAT	ERS-BV e OTR BAT
3	Invio ai proprietari interessati di una lettera con i dati di accesso all'area riservata del sito web www.ers-bv.ch/r2 per poter scaricare il dossier "Affitto il mio appartamento ai turisti" e con le indicazioni per poter beneficiare dell'incentivo finanziario da riscuotere presso l'ERS-BV per cofinanziare l'allestimento della documentazione di presentazione dell'appartamento, a condizione che quest'ultimo venga messo in affitto per un periodo minimo di 3 anni, per almeno 3 mesi all'anno	ERS-BV
4	Classificazione FST	OTR BAT
5	Campagna di comunicazione e di promozione destinata a far conoscere la regione e la possibilità di alloggiare in appartamenti per vacanza	OTR BAT
6	Assistenza ai turisti e agli attori della filiera	OTR BAT

5. Dossier “Affitto il mio appartamento ai turisti” e incentivo finanziario

L’idea alla base del progetto è quella di creare una rete di camere "private" e di appartamenti disponibili per l’affitto per vacanze, così che il turista interessato a soggiornare in Leventina o in Valle di Blenio possa essere ospitato nelle abitazioni secondarie o in edifici attualmente sottoutilizzati.

Per creare e promuovere questa rete, è stato allestito il dossier “Affitto il mio appartamento ai turisti” (punto 2 del piano d’azione) ed è stata creata un’area riservata sul sito web www.ers-bv.ch/r2 dove sono pubblicati i contenuti del dossier, le condizioni per l’ottenimento dell’incentivo finanziario e dove vi è la possibilità, attraverso un apposito formulario, di confermare all’ERS-BV l’interesse a mettere in affitto il proprio immobile e poter così beneficiare, a determinate condizioni, dell’incentivo finanziario.

Tutti gli strumenti sono messi gratuitamente a disposizione dei proprietari di residenze secondarie interessati ad affittare il proprio immobile allo scopo di facilitare loro la scelta della piattaforma di promozione e la preparazione della documentazione necessaria alla commercializzazione del proprio immobile. Nello specifico, il dossier (Allegato 6: Dossier “Affitto il mio appartamento ai turisti”) contiene:

- ✓ Scheda riassuntiva e analisi SWOT di 3 piattaforme per il marketing e la commercializzazione di case di vacanza;
- ✓ Consigli preziosi sui differenti aspetti concernenti l’affitto,
- ✓ Lista indicativa di fornitori di prestazioni e servizi (foto, traduzioni, accoglienza, preparazione appartamento, pulizia, lavanderia, ecc.) attivi nella regione (disponibile esclusivamente sul sito www.ers-bv.ch/r2);
- ✓ Informazioni sulla classificazione degli alloggi secondo la FST e sulla procedura da seguire[13];
- ✓ Informazioni sulle assicurazioni contro i danni causati dagli affituari[14].

Nei sottocapitoli che seguono presentiamo i passi che hanno portato all’allestimento del dossier e i suoi principali contenuti.

5.1. Piattaforme e agenzie di locazione

Attualmente la maggior parte delle case di vacanza disponibili nel mondo è messa a disposizione tramite l’intermediazione di piattaforme online. Come emerso nel corso dei workshop del 14 settembre 2015 «il marketing va fatto su scala macro e l’accoglienza su scala micro».

L’analisi della filiera svolta nel modulo precedente ha permesso di capire quali piattaforme online sono già presenti nel settore del marketing e della commercializzazione di case di vacanza in Valle di Blenio, in Leventina e più in generale in Ticino, e in che misura. I risultati (ricercati a titolo di esempio per Airolo e Olivone) sono riassunti nella tabella sottostante:

[13] Fonte: http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?fuseaction=sprachewechseln&sprache=it&parents_id=1082
[14] Fonte: http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?fuseaction=sprachewechseln&sprache=it&parents_id=2258

Residenze secondarie sulle piattaforme online

Piattaforma	Airolo	Olivone	Airolo + Olivone	Ticino
booking.com	4	7	11	403
www.interhome.ch	7	4	11	149
e-domizil.ch	1	9	10	732
airbnb.ch	3	4	7	257
www.homegate.ch	5	1	6	931
chalet.myswitzerland.com	0	5	5	504
www.tui.ch	0	3	3	0
www.interchalet.de	0	2	2	23
www.tripadvisor.com	0	2	2	74
www.happyhome.com	0	0	0	0
www.reka.ch	0	0	0	0
Periodo : 4-11.06.2016				

SEREC www.serec.ch 4

Il Gruppo operativo ha ritenuto necessario appoggiarsi inizialmente a quelle piattaforme, leader a livello svizzero o internazionale, che sono già molto utilizzate in Ticino al fine di sfruttarne la visibilità e approfittare di sinergie. Sulla base dei dati riassunti nella tabella sopra, le piattaforme considerate prioritariamente in ragione della loro presenza a livello cantonale e locale e a titolo di esempio sono:

- ✓ **Interhome,** piattaforma di riservazione online presente con un proprio ufficio **a Malvaglia**, che si occupa anche della gestione dell'immobile locato,
- ✓ **E-domizil**, piattaforma di riservazione online,
- ✓ **AirBnB**, piattaforma di riservazione online.

Si rinuncia invece a segnalare la piattaforma booking.com, nonostante la sua forte presenza in loco, in quanto il sito è dedicato principalmente a strutture ricettive alberghiere (hotel, B&B). Per gli affitti di case di vacanza, Booking si appoggia al portale www.villas.com[15], che, da una ricerca online, risulta però ancora poco conosciuto e utilizzato in Ticino.

Per le 3 piattaforme di marketing e commercializzazione citate (Interhome, E-domizil e Airbnb) sono state allestite delle schede di presentazione e una tabella riassuntiva (Allegato 6: Dossier "Affitto il mio appartamento ai turisti") che permette a colpo d'occhio di paragonare costi e condizioni per la messa sul mercato di una residenza secondaria. Le proposte non sono vincolanti ai fini dell'incentivo finanziario, in quanto si desidera lasciare la possibilità ai proprietari di residenze secondarie di appoggiarsi anche su altre piattaforme qualora lo desiderassero.

Alle piattaforme segnalate si aggiunge **Myswitzerland.com**, una piattaforma di Svizzera turismo sulla quale non è possibile inserire direttamente un annuncio ma che raggruppa le case in affitto inserite sulle piattaforme online dei suoi partner turistici[16]. Aver ottenuto una certificazione FST è inoltre una condizione indispensabile per poter essere presenti su Myswitzerland.com.

Alcuni portali (ad esempio E-domizil) offrono la possibilità di mettere delle finestre (embed) ad esempio sui siti delle organizzazioni turistiche, dei Comuni o di strutture o attori privati locali (impianti di risalita, HCAP, Centro sci nordico Campra, Centro Pro Natura Aquacalda, Parc Adula, ecc.) nell'ottica di un sistema di marketing incrociato che permette di evitare la creazione di nuovi siti web, il cui costo sarebbe molto più elevato e l'impatto meno importante.

[15] Il portale è parte del gruppo Booking.com.

[16] www.e-domizil.ch, www.interhome.ch, www.reka.ch, www.fewo.ch, www.vacando.ch, www.tiscover.com, www.tomas.travel.

Sulle piattaforme scelte è possibile consultare le condizioni di adesione per la pubblicazione di annunci e vi sono gli indirizzi di contatto.

5.2. Consigli sui differenti aspetti concernenti l'affitto

Scopo del dossier è prioritariamente quello di aiutare i proprietari ad affittare con successo la propria residenza secondaria affinché sempre più letti freddi vengano sfruttati. Una lista di consigli preziosi sui differenti aspetti concernenti l'affitto aiuta e facilita i proprietari a promuovere con successo la casa di vacanza e ad offrire ai suoi ospiti un alloggio di qualità.

5.3. Servizi offerti dai fornitori locali

Le informazioni raccolte nell'ambito del progetto hanno evidenziato che per promuovere una casa di vacanza attraverso internet è fondamentale una presentazione con testi accurati di preferenza in più lingue e con fotografie professionali. Per questo motivo è presente nel dossier una selezione di fornitori di servizi (disponibile unicamente sul sito www.ers-bv.ch/r2) legati all'allestimento della presentazione dell'appartamento/casa sui portali (foto, traduzioni, ecc.) e alcuni attori che potrebbero essere coinvolti, direttamente dai proprietari, per la preparazione dell'appartamento (pulizia, lavanderia, taglio erba, ecc.). Condizioni e offerte dei vari fornitori potranno essere valutate e discusse dai proprietari interessati direttamente con i fornitori.

La collaborazione con gli hotel per l'offerta di servizi legati alla ricezione degli ospiti e alla gestione delle residenze secondarie (consegna chiavi, servizio pasti, lavanderia, cala neve, ecc.), inizialmente prevista, è passata in secondo piano dopo i due workshop di Airolo e Olivone. Durante i workshop gli albergatori hanno infatti evidenziato che, nonostante vi sia l'interesse ad una collaborazione e ad una messa in rete dei servizi, vi è dal canto loro una mancanza di risorse per poter far fronte ad oneri supplementari in forma sistematica. Possibili sinergie con questi attori potranno essere sviluppate in futuro su aspetti puntuali.

5.4. Classificazione degli alloggi secondo la FST

La FST è l'organizzazione mantello del turismo svizzero. Essa disciplina la classificazione ufficiale svizzera degli appartamenti di vacanza e delle camere per ospiti. Attraverso il suo sito web www.swisstourfed.ch fornisce una serie di informazioni utili nel campo degli affitti per vacanze e stila una lista di requisiti minimi auspicabili per ogni appartamento messo in affitto.

Sia per gli appartamenti di vacanza che per le camere per ospiti vige un sistema di classificazione indipendente suddiviso in 5 categorie, dove per ogni categoria è necessario che vengano soddisfatti dei criteri obbligatori, dei requisiti minimi e un determinato punteggio, verificati da un ente di classificazione indipendente che per la Valle di Blenio e la Leventina è l'OTR BAT, la quale è disponibile ad assumersi tale compito. Gli enti di classificazione sono i partner di riferimento dei proprietari che intendono sottoporre il loro appartamento di vacanza o la loro camera per ospiti alla classificazione.

Una scheda contenuta nel dossier spiega i passi da seguire per procedere alla classificazione di un appartamento di vacanza (che si basa su un'autocertificazione) ed i relativi costi.

5.5. Informazioni sulle assicurazioni contro i danni causati dagli affittuari

Alcune piattaforme di gestione (tra cui Interhome e AirBnB) offrono ai proprietari la possibilità di stipulare un contratto di assicurazione contro i danni provocati da terzi. Nel caso non vi fosse questa possibilità, la FST propone in collaborazione con Allianz Global Assistance una specifica assicurazione per danni a cose

causati dagli ospiti (responsabilità civile di terzi)[17]. Le condizioni di assicurazione sono contenute nel dossier.

6. Conclusioni

Il progetto ha dimostrato che in Leventina e in Valle di Blenio vi è un elevato potenziale di residenze secondarie disponibili per l'affitto. Sono infatti circa 300 i proprietari che sarebbero disposti ad affittare la propria residenza secondaria ai turisti, favorendo così la messa sul mercato di circa 1'500 letti freddi in media per 2.5 mesi all'anno.

Sulla base di questo risultato, è stata valutata la possibilità di creare un'agenzia dedicata alla commercializzazione delle residenze secondarie, la cui sostenibilità economica e finanziaria è però apparsa molto fragile.

Per attivare il potenziale inespresso si è dunque optato per una soluzione basata sulla valorizzazione dei canali esistenti (piattaforme di riservazione online, agenzie di locazione) che promuovono già immobili per vacanze in Leventina e in Valle di Blenio e sul miglioramento delle condizioni quadro. Affinché il proprietario sia facilitato nella scelta del canale di promozione e commercializzazione della sua residenza secondaria, è stato allestito un dossier con varie informazioni utili concernenti l'affitto di una residenza secondaria e con una lista di attori già attivi nella filiera a cui i proprietari possono far capo per la ricerca di servizi di appoggio. È inoltre stata decisa la concessione di un incentivo finanziario una tantum ai proprietari che in tempi brevi e a determinate condizioni decideranno di mettere in affitto la propria residenza secondaria attraverso una piattaforma di riservazione online o un'agenzia professionale del settore.

7. Scambio di esperienze

Attraverso il sostegno ai progetti modello la Confederazione intende stimolare nuove visioni e incentivare a sperimentare localmente soluzioni innovative che possano poi servire da modello per altri progetti o regioni. Per favorire questa visione, la Confederazione ha organizzato due incontri di scambio di esperienze tra i promotori dei progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018.

Un primo incontro organizzato a Ittingen il 7.11.2014 ha dato avvio ai lavori e ha permesso di entrare in relazione con le varie iniziative sostenute dalla Confederazione e i rispettivi promotori. Un secondo incontro tenutosi a Berna l'8.6.2015 è stato l'occasione per approfondire e conoscere le prime risultanze (ancora sommarie) dei progetti.

Dalle presentazioni e dagli scambi intercorsi con i vari promotori di progetto durante questi due incontri sono emerse delle similitudini tra il progetto modello oggetto del presente rapporto e altri progetti che si focalizzano sul tema delle residenze secondarie, sebbene con approcci diversi.

Al fine di trovare utili insegnamenti, si è ritenuto utile un ulteriore scambio di esperienze, bilaterale, con i promotori dei progetti "Densificazione di qualità, mantenimento e sviluppo della cultura edilizia e protezione dei paesaggi non edificati nel parco paesaggistico Binntal" promosso da Landschaftspark Binntal e del progetto "Tracce rurali: creare un legame forte tra pianura e montagna valorizzando le tracce lasciate nello spazio rurale interessato" promosso da AggloSion.

L'incontro voluto per approfondire le conoscenze emerse nell'ambito del progetto sviluppato nella regione della Binntal si è focalizzato sullo sviluppo e la pianificazione delle zone e dei siti protetti ISOS che

[17] Fonte: http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents_id=2258

accomunano le Valli oggetto dei due progetti, la Binntal versus la Leventina e la Valle di Blenio, dove si prevedeva inizialmente di dover procedere ad una pianificazione sovracomunale.

Lo scambio di esperienze con i promotori del progetto modello "Tracce rurali" ha invece permesso di riscontrare delle analogie significative tra i due progetti, ma anche delle differenze. Entrambi i progetti si concentrano in aree sempre più confrontate allo spopolamento, all'invecchiamento della popolazione e a "paesi dormitorio". Gli obiettivi di entrambi i progetti sono quelli di rivitalizzare queste aree, utilizzando in altro modo le abitazioni ormai sfitte e trovando delle sinergie con il turismo.

Dagli scambi di esperienze e dalla raccolta di informazioni e documentazione su casi ed esperienze simili in altre regioni della Svizzera[18] è emersa chiaramente la necessità e la volontà di dare seguito alle azioni intraprese. L'esperienza insegna infatti che, per far si che le conoscenze acquisite possano fungere da modello per altre regioni/progetti, è necessario dare continuità a quanto iniziato anche al termine della fase di progetto sostenuta dalla Confederazione. A sostegno di questa visione, il SAB si è fatto promotore di un progetto di ricerca Innotour orientato a sviluppare la competitività del turismo alpino identificando i vantaggi delle cooperazioni (verticali/orizzontali) attraverso l'analisi di casi di studio, lo sviluppo e l'applicazione di modelli di riferimento e la diffusione pubblica dei risultati ottenuti.

8. Esclusione di responsabilità

Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'analisi accurata della situazione esistente al momento della stesura del rapporto. Le stesse sono soggette a cambiamenti che potrebbero influenzare le conclusioni che emergono da quanto presentato. Nel redigere il rapporto, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi, che non sono state ulteriormente verificate.

L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o l'adeguata qualità delle informazioni fornite o per eventuali differenze fra le previsioni contenute nel presente documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro.

I siti internet segnalati nel documento sono interamente sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni di servizi in essi contenute.

[18] Ad esempio, www.mountainflair.ch, casi pratici di Scuol, Davos e dell'Alto Vallese, ecc.

Allegati

Allegato 1: Poster di progetto

Allegato 2: Questionario

Allegato 3: Tavole tematiche

Allegato 4: Modello di business Canvas

Allegato 5: Matrice fornitori/prestazioni/clienti

Allegato 6: Dossier “Affitto il mio appartamento ai turisti”

Allegato 1: Poster di progetto

Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018

Attivazione del potenziale legato alle residenze secondarie (Bellinzonese e Valli, TI)





La Leventina e la Valle di Blenio, ove la quota di residenze secondarie supera abbondantemente la soglia del 40%, sono toccate da una situazione economica difficile. A seguito dell'esodo rurale e dell'invecchiamento della popolazione, sul territorio vi sono molti edifici vuoti o utilizzati solo parzialmente e le strutture alberghiere sono spesso in uno stato non ottimale. Nonostante il territorio presenti delle ottime opportunità di sviluppo turistico, le possibilità di pernottamento risultano scarse. **Il parco immobiliare esistente, comprese le residenze secondarie, potrebbe probabilmente essere sfruttato meglio**.
Questo progetto mira a rompere questa spirale negativa e a fornire a tutti gli attori **uno strumento in più** per il rilancio economico di queste zone a basso potenziale, anche in vista dell'apertura di AlpTransit, che creerà delle opportunità, ma anche e soprattutto (per le Valli) dei rischi: maggiore attrattività e raggiungibilità dei centri urbani, ecc.



Descrizione e obiettivi del progetto

Il progetto intende **attivare il potenziale di utilizzo delle abitazioni secondarie** all'interno delle zone edificabili, attraverso la collaborazione di vari attori (settore alberghiero e para-alberghiero, proprietari e privati, ente pubblico/Comuni, Enti turistici, ecc.) al fine di sfruttare economicamente e turisticamente le attuali residenze secondarie. Si intende inoltre rafforzare il settore alberghiero, nella misura in cui esso potrà fungere da piattaforma per l'offerta di servizi legati alle residenze secondarie: ricezione, pulizia, catering, pranzi-cene, escursioni, info point, ecc.

Fasi ed attività di progetto



Partner di progetto e organigramma

Promotore/coordinatore: ERS-BV

Gruppo operativo: SAB, Società di credito alberghiero (SCA/SGH)

Gruppo di accompagnamento: Comuni, Enti turistici di Blenio e Leventina, Cantone (DFE/Ufficio per lo sviluppo economico, DT/Sezione dello sviluppo territoriale), Confederazione (ARE, SECO, BAFU, UFAG), Programma San Gottardo, Ticino Turismo, Ufficio beni culturali, settore alberghiero e della ristorazione, trasporti, privati.





Risultati attesi e vantaggi pratici

Un progetto che ...

- ... tenta di valorizzare l'esistente partendo dall'utilizzo di immobili vetusti o sotto utilizzati;
- ... sostiene la rivitalizzazione dei nuclei e delle zone abitate;
- ... rafforza la collaborazione tra tutti gli enti;
- ... si prefigge la trasformazione dei letti freddi in letti caldi;
- ... crea un modello innovativo da seguire anche in altre regioni;
- ... potrebbe fornire una risposta concreta all'iniziativa Weber sulle residenze secondarie e alla revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Ente responsabile del progetto: **Ente Regionale per lo Sviluppo del Bellinzonese e Valli, 6710 Biasca** - www.ers-bv.ch

Questo progetto è condiviso dalla Confederazione

Auftaktveranstaltung Modellvorhaben 2014-2018

Allegato 2: Questionario

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

SAB SCH SGH SCA

Sondaggio presso i proprietari di residenze secondarie

Disponibilità ad affittare da parte dei proprietari di immobili ubicati nei Comuni della Valle di Blenio e della Valle Leventina

Il questionario è disponibile anche online all'indirizzo: www.sab.ch **(sulla destra)**

A. Tipologia dell'immobile e disponibilità ad affittare

1. **Sarebbe disposto ad affittare a terzi il suo immobile (casa o appartamento) situato nel Comune di Acquarossa?**
   - ☐ Si
   - ☐ Eventualmente
   - ☐ No

2. **Se no: Per quale motivo *non* desidera affittare il suo immobile durante la sua assenza?** *(più risposte possibili)*
   - ☐ Il mio immobile viene già affittato a terzi
   - ☐ Desidero poter disporre del mio immobile anche a breve termine
   - ☐ Protezione della sfera privata
   - ☐ Paura di danni da parte dei locatari
   - ☐ Timori per oneri amministrativi e organizzativi troppo elevati
   - ☐ Offerta limitata di servizi per l'affitto
   - ☐ Timori per reddito insufficiente
   - ☐ L'immobile necessita una ristrutturazione (proceda con la parte B del questionario)
   - ☐ Timori per l'aumento dell'onere fiscale
   - ☐ Intenzione di vendere a breve termine
   - ☐ Altri motivi

Se altri motivi: descriva brevemente i motivi.

.....

.....

Se non desidera affittare il suo immobile e neanche in futuro intende farlo, proceda con le domande 7-11.

3. **Se si/eventualmente: quale tipo di sostegno/supporto gradirebbe nell'organizzazione dell'affitto?** *(più risposte possibili)*
   - ☐ Commercializzazione/Marketing
   - ☐ Amministrazione e gestione degli affitti (richieste degli ospiti, riservazioni, contratti, ecc.)
   - ☐ Accoglienza degli ospiti in loco (consegna delle chiavi, persona di contatto in caso di danni, servizio lavanderia, ecc.)
   - ☐ Manutenzione (pulizia, consegna e riconsegna, sgombero neve, ecc.)
   - ☐ Nessun sostegno. Preferisco organizzare autonomamente l'affitto
   - ☐ Altri aiuti

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

Se altri aiuti: descriva brevemente il sostegno auspicato.

.....

.....

4. **<u>Se si/eventualmente:</u> specifichi l'indirizzo dell'immobile, il numero di locali e di letti che vorrebbe affittare.**
Indichi inoltre di quale tipo di abitazione si tratta *(uni/bifamiliare, PPP, rustico, ecc.)*.

Indirizzo immobile 1: ..... Numero di locali:.....
..... Numero di letti:.....

☐ Casa uni/bifamiliare ☐ Proprietà per piani (PPP) ☐ Rustico
☐ Immobile vuoto ☐ Altro (specificare): .....

Indirizzo immobile 2: ..... Numero di locali:.....
..... Numero di letti:.....

☐ Casa uni/bifamiliare ☐ Proprietà per piani (PPP) ☐ Rustico
☐ Immobile vuoto ☐ Altro (specificare): .....

5. **Per quante settimane all'anno sarebbe disposto ad affittare il/i suo/i immobile/i?**
☐ meno di 2 settimane ☐ 2-4 settimane
☐ 4-8 settimane ☐ più di 8 settimane ☐ tutto l'anno

6. **In quale/i periodo/i dell'anno preferirebbe affittare il/i suo/i immobile/i?**
☐ Inverno
☐ Estate
☐ Primavera/Autunno

B. Necessità di ristrutturazione dell'immobile

7. **Come valuta lo stato attuale del suo immobile?**
<u>Immobile 1</u> *(per favore indichi l'indirizzo di questo immobile al punto 4)*
☐ Non necessita di ristrutturazione (affittabile da subito)
☐ Necessita di piccole ristrutturazioni (ad es. miglioramento dell'isolazione delle finestre, sostituzione degli impianti sanitari o del mobilio, rinnovo degli interni, ecc.)
☐ Necessita di importanti ristrutturazioni (ad es. riscaldamento, pavimenti, tetto, ecc.)
☐ Necessita di una ristrutturazione totale

<u>Immobile 2</u> *(per favore indichi l'indirizzo di questo immobile al punto 4)*
☐ Non necessita di ristrutturazione (affittabile da subito)
☐ Necessita di piccole ristrutturazioni (ad es. miglioramento dell'isolazione delle finestre, sostituzione degli impianti sanitari o del mobilio, rinnovo degli interni, ecc.)
☐ Necessita di importanti ristrutturazioni (ad es. riscaldamento, pavimenti, tetto, ecc.)
☐ Necessita di una ristrutturazione totale

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

Se l'immobile necessita di piccole o importanti ristrutturazioni, descriva nel dettaglio gli interventi necessari (specificare di quale immobile si tratta).

.....

.....

.....

8. **Al momento attuale potrebbe far fronte agli investimenti necessari per la ristrutturazione del/i suo/i immobile/i?**
   - ☐ Si
   - ☐ Si, ma con una certa difficoltà
   - ☐ Si, ma solo con un aiuto finanziario
   - ☐ Assolutamente no

9. **Indichi una stima dei costi di ristrutturazione:** .....

C. Dati personali

Cognome:		
Nome:		
Indirizzo:	Via:	
	CAP:	Luogo:
E-Mail:		
Telefono:		

10. **Per favore indichi la sua fascia di età.**
    - ☐ Meno di 25 anni
    - ☐ 25-45 anni
    - ☐ 46-65 anni
    - ☐ più di 65 anni

11. **Per favore indichi il suo domicilio alla nascita.**
    - ☐ In un Comune della Valle di Blenio o della Valle Leventina
    - ☐ In un altro Comune del Canton Ticino
    - ☐ In un altro Cantone svizzero
    - ☐ All'estero

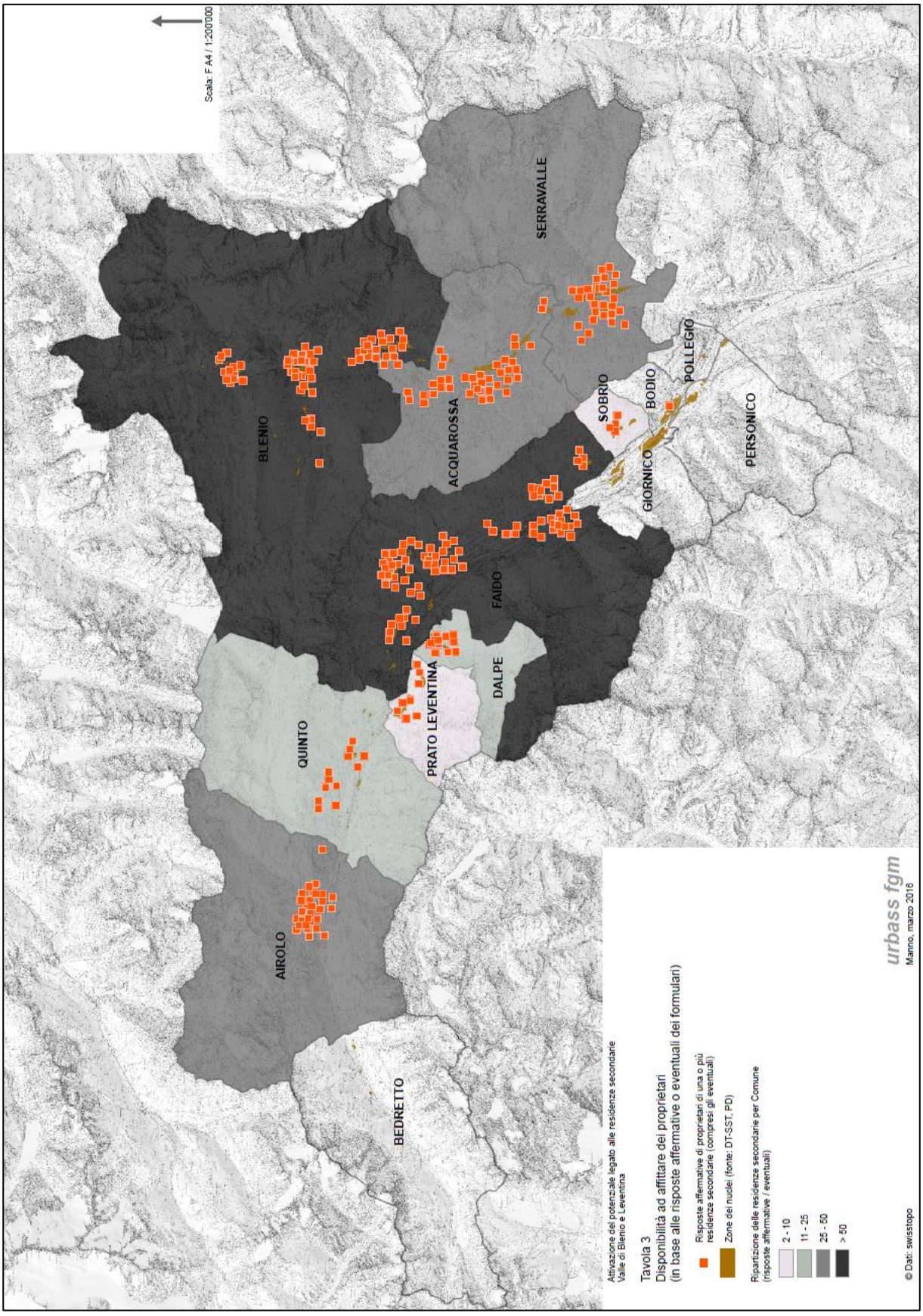
La ringraziamo per la preziosa collaborazione e per voler ritornare il questionario (per posta o eventualmente anche per e-mail) entro il 30 aprile 2015 a:

Ente Regionale per lo Sviluppo del Bellinzonese e Valli (ERS-BV)
c.p. 1447
CH-6710 Biasca

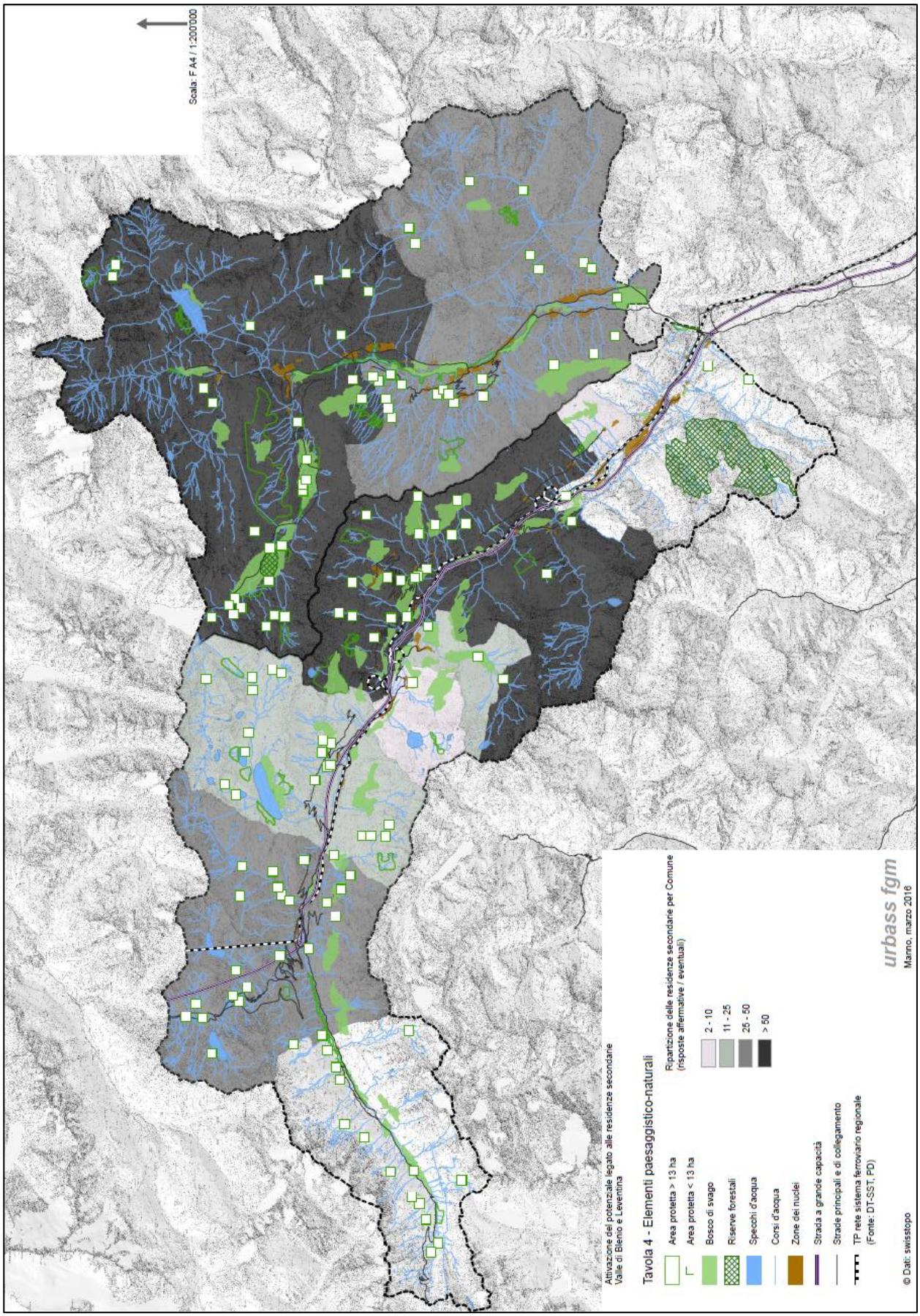
Tel. +41 91 873 00 30
E-mail: info@ers-bv.ch
www.ers-bv.ch

Allegato 3: Tavole tematiche

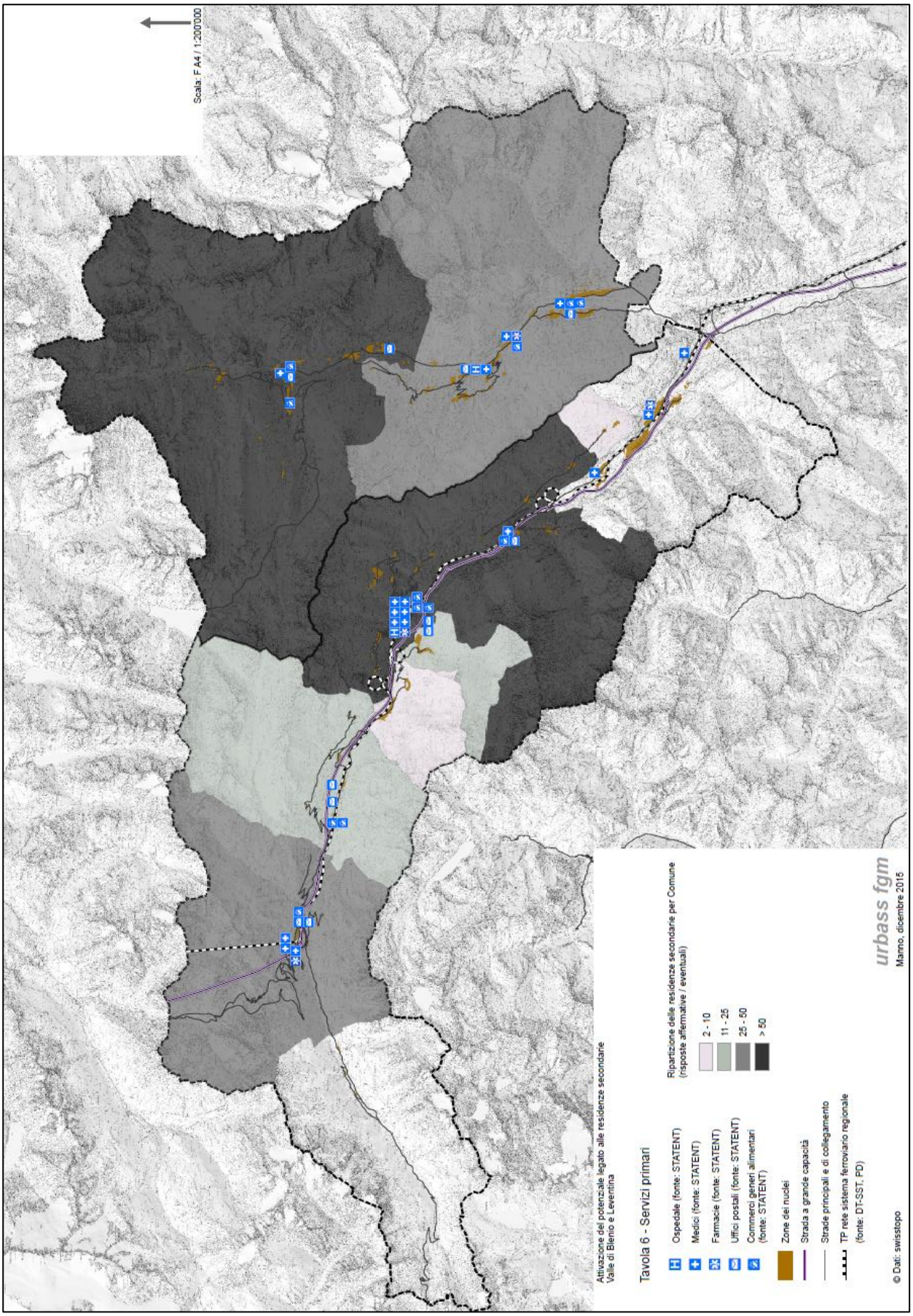
Disponibilità ad affittare dei proprietari



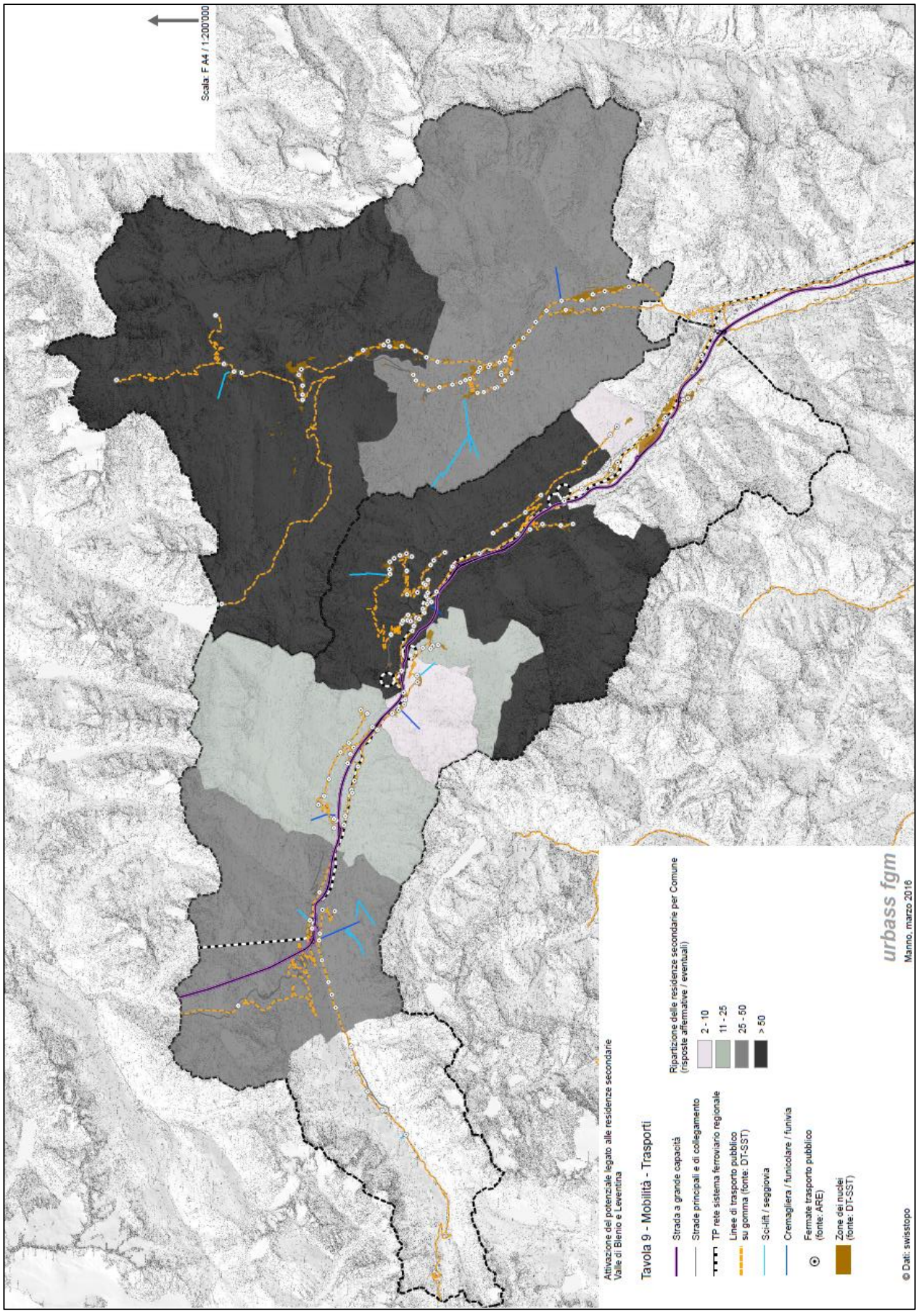
Elementi paesaggistico-naturali



Servizi primari



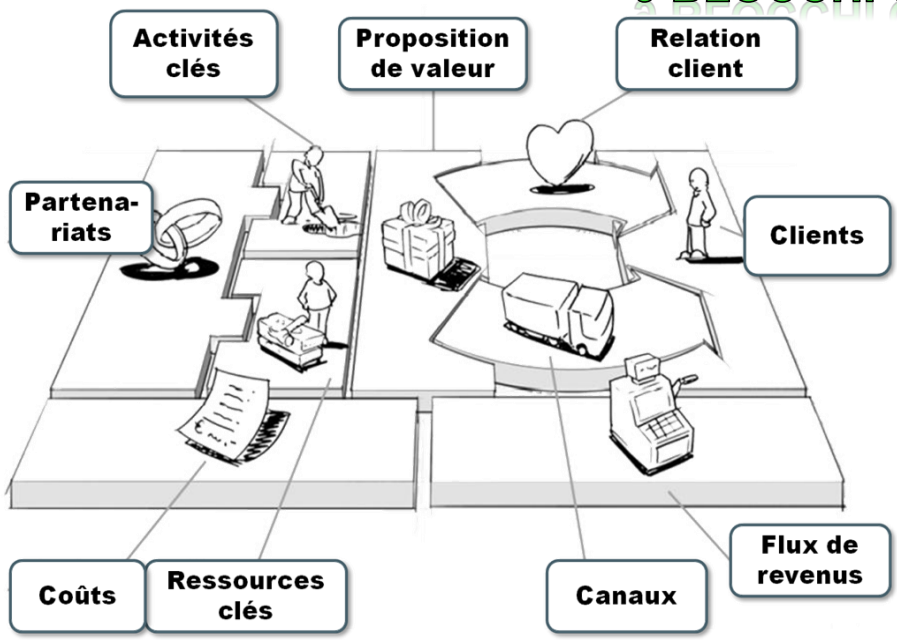
Mobilità – trasporti



Allegato 4: Modello di business

Business Modell Territoriale

9 BLOCCHI COSTITUTIVI





SEREC www.serec.ch

Fonte: http://www.businessmodelcanvas.it/

Allegato 5: Matrice fornitori/prestazioni/clienti

Matrice fornitori/prestazioni/clienti

		Clienti		
Prestatori	**Prestazioni**	**Proprietari**	**Turisti**	**Comuni**
OTR-BAT, comuni, operatori	infomazione	x		
OTR-BAT	classificazione FST	x		
operatori	traduzioni e descrizione del immobile	x		
operatori	produzione materiale fotografico professionale	x		
operatori	commercializzazione	x		
operatori	marketing e pubblicizzazione	x		
operatori	gestione prenotazioni	x		
operatori	controlling e pagamenti	x		
operatori	riassunto delle valutazioni dei clienti	x		
operatori	riservazione online	x		
operatori	riservazione tradizionale	x		
operatori	controllo qualità	x	x	
operatori	dati sui pernottamenti			x
operatori, alberghi	custidia delle chiavi	x		
operatori	gestione riconsegna della struttura a fine soggiorno	x		
operatori, alberghi	accoglienza ospiti in loco	x		
operatori	reperibilità e assistenza 24H/24H	x		
OTR, Tour Operator, operatori	pacchetti standard ed individuali		x	
OTR, Tour Operator, operatori	informazione ed assistenza (prima, durante)		x	
OTR, Tour Operator, operatori	informazione ed assistenza (prima, durante,dopo)		x	
OTR, Tour Operator, operatori	informazione ed assistenza (durante)		x	
operatori	parazione alloggio	x		
operatori	manutenzione	x		
operatori	pulizia e servizio lavanderia	x		
partner	consulenza fiscale	x		
partner	consulenza assicurativa	x		
partner	consulenza legale	x		
partner	valutazione del prezzo di affitto e del reddito	x		
operatori	amministrazione	x		
partner	ristruttzurazioni	x		

Prestazioni	
Marketing (BM 1)	x
Accoglienza in loco (BM 2)	x
Manutenzione (BM 3)	x
Amministrazione (BM 4)	x

Elaborazione: SEREC Sagl.

Allegato 6: Dossier "Affitto il mio appartamento ai turisti"

Piattaforme e agenzie di locazione

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

E-DOMIZIL*

E-domizil SA è attiva da oltre 10 anni nel settore online delle case vacanza e vanta la più grande scelta di appartamenti di vacanza in Svizzera. Ha sede a Zurigo ed appartiene a Switzerland Travel Centre AG (STC), un'azienda affiliata di Svizzera Turismo e delle Ferrovie Federali Svizzere (FFS).
E-domizil SA collabora con oltre 4'000 partner nazionali e internazionali, tra cui diverse destinazioni turistiche, per la pubblicazione delle case vacanza registrate in e-domizil sui loro siti web. Tra questi, ad esempio, Ticino Turismo, Kuoni, homegate, FFS, Svizzera Turismo, Holidaycheck, Tui, Graubünden Ferien Schweiz, ebookers.ch.

Compiti assunti da e-domizil	*Punti di forza*
✓ Amministrazione delle prenotazioni ✓ Incasso degli affitti e bonifica al locatore dell'affitto prima dell'arrivo del cliente ✓ Assistenza ai clienti che hanno prenotato l'alloggio attraverso e-domizil	✓ Oltre 300'000 alloggi di vacanza censiti ✓ Presenza in più di 70 paesi ✓ Sito multilingue ✓ Ditta svizzera

Principali vantaggi per i locatori:

- Due possibilità :
  - Prenotazione online: gli ospiti prenotano direttamente su e-domizil.ch e e-domizil si occupa di tutto l'incasso. Il proprietario deve solo confermare la riservazione
  - Inserzione oggetto: vengono pubblicati i contatti del locatario in internet ed egli riceve direttamente la richiesta di prenotazione da parte dell'ospite per telefono o mail e raccoglie direttamente il costo della prenotazione e le tasse
- Traduzione automatica dell'annuncio in più lingue
- Servizio assistenza disponibile in italiano dal lunedì al sabato
- Possibilità di definire la durata minima del soggiorno e differenti fasce di prezzo a seconda del periodo
- Possibilità di inserire la classificazione FST
- Partner di Ticino Turismo

Principali punti critici:

- Obbligo di descrivere l'oggetto in tedesco (e poi, a scelta, nelle altre lingue)
- Il sito non é completamente tradotto in italiano

CONTATTI	
e-domizil AG *Binzstrasse 38* *CH-8045 Zürich*	*www.e-domizil.ch* *vermieter@e-domizil.ch*
Telefono: 0848 845 000 (orari d'ufficio lu-ve, 9-18h00; sa 10-16h00)	

* Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

INTERHOME*

Fondata in Svizzera nel 1965, Interhome AG è oggi il tour operator leader in Europa nel settore degli affitti turistici e delle case vacanza. Interhome AG, con sedi legali in 15 paesi e casa madre a Zurigo/Glattbrugg, è di proprietà al 100% della Hotelplan Holding AG. Questa società è a sua volta controllata al 100% da Migros.

Compiti assunti da Interhome	*Punti di forza*
✓ Servizio marketing e vendite ✓ Servizio completo di gestione della proprietà: dalla prenotazione, all'arrivo, al soggiorno fino alla partenza e al post partenza (pulizia a fine soggiorno ecc.) ✓ Consegna chiavi ✓ Iter amministrativo completo comprensivo di fatturazione al cliente	✓ Ca. 5 milioni di notti prenotate ogni anno ✓ Oltre 42'000 punti di prenotazione in tutto il mondo, incluse 3'000 piattaforme online ✓ Controllo qualità: classificazione secondo rigidi standard qualitativi internazionali ✓ Sito multilingue ✓ Sconti su offerte di vari partner (noleggio attrezzatura sciistica, acquisto ski pass, prenotazione tour guidati ecc.)

Principali vantaggi per i locatori:

- Ufficio locale e assistenza in loco a Malvaglia
- Due possibilità :
  - Gestione completa della proprietà da parte di Interhome (full service)
  - Gestione da parte del proprietario
- La scheda dell'immobile viene inserita da Interhome sulla piattaforma
- Sito personalizzato myrent.interhome.com: possibilità di disporre gratuitamente di un sito internet dedicato alla propria casa vacanza, utilizzabile per promuoverla e farla prenotare direttamente (costo: 10% dell'affitto)
- Possibilità di acquistare la "cassetta per le chiavi Interhome"

Principali punti critici:

- Controllo qualità e requisiti minimi richiesti per far parte di Interhome: tutti gli immobili sono visitati, valutati e classificati dal personale Interhome secondo rigidi standard qualitativi internazionali prima di essere inseriti nella programmazione
- Se concordato contrattualmente, i proprietari a cui viene offerta la possibilità di soggiornare gratuitamente una settimana all'anno in un'altra casa vacanze Interhome, devono allo stesso modo mettere a disposizione la propria casa per ospitare altri proprietari o per finalità marketing

CONTATTI	
Interhome AG *Sägereistrasse 27* *CH 8152 Glattbrugg*	*www.interhome.ch* *myhome@interhome.ch*
Telefono: 0840 84 88 88 oppure +41 43 810 91 91	

* Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti Internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

AIRBNB*

Fondato nel 2008 e con sede principale a San Francisco, California, Airbnb è un portale affidabile sul quale le persone possono pubblicare, scoprire e prenotare alloggi unici in tutto il mondo.

Compiti assunti da Airbnb	*Punti di forza*
✓ Gestione dei pagamenti ✓ Garanzia in caso di danni ✓ Calcolatore di guadagno e raccomandazioni sul prezzo	✓ Oltre 60'000'000 di ospiti ✓ Oltre 2'000'000 di oggetti in più di 34'000 città e 190 paesi ✓ Servizio assistenza online 7/7, 24/24 ✓ Sito user friendly

Principali vantaggi per i locatori:

- Protezione della privacy: i contatti del locatore vengono rivelati agli ospiti solamente una volta confermata la prenotazione
- Due tipi di prenotazione: immediata o soggetta a conferma da parte del locatore
- Sistema di messaggistica per programmare i dettagli dell'arrivo e della partenza direttamente con gli ospiti
- Pre approvazione possibile: ciò permette di far sapere agli ospiti che hanno inviato una richiesta di informazioni che l'alloggio è disponibile e gli danno il permesso di confermare automaticamente la prenotazione per le date che hanno specificato entro 24 ore
- Grafici e statistiche generati automaticamente dal sito permettono di tenere d'occhio il rendimento del proprio annuncio

Principali punti critici:

- Agli ospiti è fatturato un costo di servizio che va dal 6 al 12% calcolato sul totale della prenotazione
- Non ha uffici in Svizzera ed è difficile risalire ad un numero di telefono prima di ricevere la conferma di una prenotazione
- La creazione di un profilo "locatore" è obbligatoria
- Non è possibile cancellare le recensioni lasciate dagli ospiti sul portale di airbnb

CONTATTI	
Air B&B	*www.airbnb.com* *form di contatto o live chat*
Telefono: un numero di telefono verrà fornito al locatore nelle email con le conferme di prenotazione	

* Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.

Consigli preziosi sui differenti aspetti concernenti l'affitto

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

CONSIGLI PREZIOSI PER UN AFFITTO DI SUCCESSO*

✓ *CREA UN ANNUNCIO ACCURATO, PRECISO E DETTAGLIATO*

Illustra chiaramente cosa offri e non creare false aspettative. Per la descrizione del tuo immobile è importante avere un testo in più lingue (i turisti che arrivano in Ticino provengono soprattutto da Oltre Gottardo e spesso non capiscono bene l'italiano) e certificarlo con più foto possibili di ottima qualità. Prima di scattare le foto, ordina e pulisci l'appartamento e rifai i letti con delle belle lenzuola pulite. Nel bagno, ordina gli asciugamani, chiudi il coperchio del wc e apri la tenda della doccia. Scatta le foto di giorno e illumina l'appartamento o apri le tende.
Indica le particolarità del tuo alloggio, i servizi che offri (wifi, set fondue, ecc.) e che cosa lo rende unico (posizione, architettura tipica, camino o grill, ecc.). Puoi inoltre aggiungere alcuni consigli su come raggiungere l'alloggio o che cosa fare in zona.

✓ *SCEGLI UN PREZZO COMPETITIVO*

Molte piattaforme ti permettono di definire, oltre al prezzo giornaliero, dei **prezzi speciali** per i weekend, le festività e i periodi di bassa stagione oppure di fissare delle tariffe settimanali e mensili. Definisci il prezzo richiesto in base alla categoria del tuo appartamento, ai servizi che offri e alla concorrenza.

✓ *RISPONDI A TUTTE LE RICHIESTE DA PARTE DEI TUOI OSPITI IN TEMPI BREVI*

Rispondi ed evadi tutte le richieste di prenotazione o di informazione da parte di clienti **entro un termine adeguato**, idealmente entro le 24 ore.

✓ *MANTIENI GLI IMPEGNI PRESI CON GLI OSPITI ED EVITA LE CANCELLAZIONI*

La cancellazione di una prenotazione è un fatto molto spiacevole che **andrebbe evitato**. Nell'impossibilità di mantenere la prenotazione, aiuta il tuo ospite a trovare una soluzione alternativa.

✓ *PREPARA AL MEGLIO L'ALLOGGIO*

Pulisci accuratamente l'appartamento prima dell'arrivo dell'ospite, ciò che include anche il cambio della biancheria e degli asciugamani ed una **prima fornitura di biancheria da letto e da bagno** e di beni di prima necessità, ad esempio carta igienica e sapone. Controlla che tutti gli apparecchi a disposizione del locatario funzionino e fai trovare agli ospiti i manuali dei dispositivi elettronici o a gas presenti in casa.
Metti a disposizione il necessario per le pulizie (scopa, secchio, ecc.) e, per sorprendere i tuoi ospiti, puoi lasciare **un biglietto scritto a mano o un prodotto locale** in segno di benvenuto.

✓ *RESTA A DISPOSIZIONE PRIMA, DURANTE E DOPO IL SOGGIORNO*

Per il tuo cliente è importante avere una persona a cui potersi rivolgere in caso di problemi o necessità. Se non sarai in zona, lascia al tuo cliente il contatto di una persona fidata a cui si possa rivolgere.

* Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.

	AIRBNB	E-DOMIZIL		INTERHOME	
		Variante prenotazione online L'ospite prenota direttamente su www.e-domizil.ch o tramite un suo sito partner. Il proprietario riceve da E-domizil una mail con la richiesta di prenotazione da approvare	**Variante inserzione oggetto** Il proprietario riceve la domanda di prenotazione direttamente dall'ospite via mail o telefono	**Variante gestione completa** Interhome si occupa della gestione dell'immobile e dell'accoglienza dell'ospite	**Variante gestione diretta** Il proprietario gestisce personalmente il proprio immobile e si occupa dell'accoglienza dell'ospite
Inserzione immobile sul sito web	Gratuito	Gratuito	Fr. 324.-/anno	Fr. 238.-/anno[1]	
Costi per ogni prenotazione attraverso il sito web[2]	3%	17.5%	-	Ca. 15% + IVA	5% + IVA (10% se da sito personale)
Modalità di prenotazione	Online	Online	Via mail o telefono	Online o presso uffici Interhome o partner	Online o presso uffici Interhome o partner
Incasso dell'affitto e versamento al proprietario	Entro 24 ore dopo l'arrivo dell'ospite	Generalmente 7 giorni prima dell'arrivo dell'ospite	-	Mensile o trimestrale, dopo l'arrivo dell'ospite	
Pubblicazione immobile su altri portali svizzeri	-	√		√	
Pubblicazione immobile su altri portali internazionali	-	√	-	√	
Traduzione dell'inserzione	-	-		√ (in 15 lingue)	
Valutazione e classificazione immobile	Recensioni da parte degli ospiti	Possibilità di inserire la classificazione FST Recensioni da parte degli ospiti		Classificazione da parte di Interhome secondo i propri standard Recensioni da parte degli ospiti	
Definizione e modifica dei prezzi di affitto	Da parte del proprietario Sempre modificabili	Da parte del proprietario Sempre modificabili		Definiti nel contratto tra proprietario e Interhome	
Conferma della prenotazione	Immediata o soggetta ad approvazione da parte del proprietario	Soggetta ad approvazione da parte del proprietario		Immediata	
Contratto con il portale	Nessun contratto	Annuale (con rinnovo automatico)		Secondo accordi tra proprietario e Interhome (di solito due anni)	
Occupazione propria dell'immobile	Illimitata	Illimitata		Max. 33% in alta stagione	
Rimborso in caso di annullamento della prenotazione da parte dell'ospite	Termini di cancellazione definiti dal proprietario (rimborso max. 97% dell'affitto)	Rimborso delle spese di annullamento[3] messe in conto al cliente meno la commissione	-	Rimborsi in base ad accordi tra proprietario e Interhome (generalmente max. 50%)	
Copertura assicurativa contro danni da parte dell'ospite	Garanzia Host: protezione fino ad un massimo di 900'000 CHF in caso di danni[4]	-	-	Possibilità di stipulare un'assicurazione con Allianz[5]	
Servizi aggiuntivi	Centro soluzioni per problemi con gli ospiti			Assistenza in loco (Malvaglia)	

[1] Interhome si occupa dell'inserimento dell'oggetto sul sito.
[2] A carico del proprietario (% del prezzo di locazione).
[3] L'importo delle spese di annullamento dipende dalle singole condizioni generali vigenti e sulle quali si basa la singola prenotazione.
[4] Non protegge contanti, titoli, animali, responsabilità civile, aree comuni o condivise e non dovrebbe essere considerata come un'alternativa o rimpiazzo di polizze assicurative per proprietari di case. Vi è la possibilità di stipulare anche un'assicurazione facoltativa (RC) Airbnb.
[5] https://myhome.interhome.com/it/mas%20informacion%20y%20descargas/insurance/

Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.

Classificazione FST

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

LA CLASSIFICAZIONE FST DI UN APPARTAMENTO DI VACANZA*

La Federazione svizzera del turismo (FST), organizzazione mantello del turismo svizzero, disciplina la classificazione ufficiale degli appartamenti di vacanza e delle camere per ospiti.

Vantaggi della classificazione

- classificazione ufficiale svizzera per appartamenti di vacanza e camere per ospiti
- garanzia di qualità: controlli di qualità attestati da un certificato rilasciato dalla FST
- migliore collocazione all'interno della piattaforma di prenotazioni Myswitzerland.com

La classificazione

Per gli appartamenti di vacanza e per le camere per ospiti vige un sistema di classificazione indipendente suddiviso in 5 categorie, dove per ogni categoria è necessario che vengano soddisfatti dei criteri obbligatori e dei requisiti minimi verificati da un ente di classificazione.

Gli enti di classificazione

Gli enti di classificazione sono i partner di riferimento dei proprietari che intendono sottoporre il proprio appartamento di vacanza alla classificazione FST. L'ente di classificazione per il Bellinzonese e Valli è l'**Organizzazione turistica regionale del Bellinzonese e Alto Ticino** (OTR BAT).

Procedura per la classificazione

1. Prendere contatto con l'ente di classificazione.
2. Verificare che l'appartamento soddisfi sia i requisiti minimi che i criteri obbligatori.
3. Classificazione dell'oggetto tramite un apposito questionario fornito dall'OTR BAT.
4. L'OTR BAT provvederà ad inserire nel sistema di classificazione online i dati relativi all'oggetto. La durata del procedimento può prendere alcune settimane.
5. Tramite tale sistema verrà inoltrato il risultato relativo alla classifica, con successiva classificazione del vostro oggetto (da * a *****-Superior).
6. La FST vi rilascerà un certificato.

La classificazione poggia su un'autodichiarazione. Per garantire il rispetto degli standard qualitativi e stimolare i proprietari a migliorare continuamente la loro offerta, l'oggetto in locazione può essere controllato a campione da parte di un controllore qualificato.

Costi per la classificazione

La classificazione degli appartamenti di vacanza, valida per 5 anni, richiede una quota fissa per ciascun oggetto classificato (appartamento di vacanza o camera per ospiti). La quota fatturata dall'OTR BAT per ciascun oggetto (tariffe valide fino al 2017):

- forfait di CHF 30.– IVA esclusa per classificazioni
- camere per ospiti: contributi supplementari a partire dalla seconda camera per ospiti affittata, ovvero CHF 20.– IVA esclusa per camera

* Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti Internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.

ERSBV ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

Come mettere i vostri oggetti online sul sito di Svizzera turismo?

Il sistema di classificazione è integrato quale applicazione sulla piattaforma partner di Svizzera Turismo (STnet) e dispone di un interfaccia verso il mercato elettronico.

Le seguenti piattaforme selezionate nell'ambito del progetto dispongono di un'interfaccia verso il sistema di classificazione e il mercato elettronico di Svizzera Turismo, www.myswitzerland.ch:

- ✓ **Interhome**
- ✓ **E-domizil**

Ogni oggetto inserito su Interhome o E-domizil viene automaticamente inserito anche su myswitzerland.com.

CONTATTI	
Organizzazione turistica regionale Bellinzonese e Alto Ticino	
Sede di Leventina, Via della Stazione 2 *6780 Airolo* *Telefono: +41 91 869 15 33*	*Persona di contatto: Fabrizio Barudoni* *fabrizio.barudoni@bellinzonese-altoticino.ch* *www.bellinzonese-altoticino.ch/leventina*
Federazione svizzera del turismo	
Finkenhubelweg 11, Casella postale *3001 Berna* *Telefono: +41 31 307 47 59*	*Persona di contatto: Anja Bernet* *anja.bernet@swisstourfed.ch* *www.swisstourfed.ch*

* Le informazioni contenute in questo documento riflettono un'accurata analisi della situazione esistente al momento della sua stesura e sono soggette a mutamenti che potrebbero influenzare quanto presentato. Nel redigere il documento, l'ERS-BV ha confidato nell'accuratezza delle informazioni fornite da terzi che non sono state ulteriormente verificate. L'ERS-BV non si assume alcuna responsabilità per l'esattezza, la completezza, l'aggiornamento o la qualità delle informazioni fornite o per ev. differenze fra quanto contenuto nel documento e la situazione che potrebbe riscontrarsi in futuro. I siti internet segnalati sono sottratti al controllo dell'ERS-BV che pertanto non si assume alcuna responsabilità per la correttezza, la completezza e la legalità del contenuto di tali siti, nonché per eventuali offerte e prestazioni contenute.



LE STELLE PAGANO

La Federazione svizzera del turismo promuove da 20 anni la classificazione di appartamenti di vacanza e camere per ospiti. Finora circa 25 000 oggetti sono stati classificati da 1 a 5 stelle e le loro categorie Superior.

Le stelle creano trasparenza e sicurezza. Gli ospiti possono scegliere l'abitazione di vacanza secondo le loro esigenze ed essere certi che mantengono quanto promesso.

I VANTAGGI PER VOI

- Miglior tasso di occupazione grazie alla piattaforma di prenotazione
- Certificato ufficiale della Federazione svizzera del turismo
- Dati del logo per il vostro sito web e opuscolo



MIGLIORE POSIZIONAMENTO SU INTERNET

Gli appartamenti di vacanza classificati e prenotabili online saranno pubblicati sulla piattaforma di Svizzera Turismo chalet.myswitzerland.com. Gli appartamenti non classificati saranno visibili solo se si cercano in modo esplicito.
Circa 3 500 potenziali vacanzieri visitano ogni giorno questo portale.



ALLA CONQUISTA DELLE STELLE

Ordinate il questionario di rilevazione, dichiarate l'oggetto e rispedite il tutto al vostro ente di classificazione. L'oggetto sarà classificato se soddisfa i requisiti minimi, i criteri obbligatori e il punteggio previsto. Come prova riceverete un certificato con la relativa categoria di stelle, valido fino al 2017.

LE 5 CATEGORIE DI STELLE

LUSSO
Come nuovo. Arredamento lussuoso ed elegante, comodità molto elevata. Ambiente esclusivo.

PRIMA CATEGORIA
Mobilio di primissima qualità. Arredamento armonioso.

COMFORT
Solida qualità medio alta. Arredamento curato e piacevole.

STANDARD
Adeguato. Viene privilegiata la funzionalità.

SEMPLICE
Infrastruttura necessaria disponibile e funzionale.

LIVELLO INTERMEDIO «SUPERIOR»
Un oggetto che consegue il punteggio della categoria superiore, ma non ne soddisfa i criteri obbligatori, riceve l'aggiunta «Superior».

CONTROLLI A CAMPIONE

Almeno il 25 per cento degli oggetti viene controllato.
La Federazione svizzera del turismo provvede alla formazione dei controllori che verificano periodicamente la qualità degli oggetti.



QUALCOSA IN PIÙ PER LA VOSTRA ABITAZIONE DI VACANZA

ENTI DI CLASSIFICAZIONE

Volete far classificare un appartamento di vacanza o una camera per ospiti? Trovate il vostro ente di classificazione regionale su swisstourfed.ch/classificationoffices

COSTI

Forfait di CHF 50.–, IVA esclusa, per 5 anni (2013 – 2017).
A partire dal 1.1.2016 CHF 30.– IVA escl. per 2 anni (2016 – 2017).

L'ente di classificazione può prelevare tasse di elaborazione addizionali.

LA NOSTRA OFFERTA PER VOI:

ASSICURAZIONE RESPONSABILITÀ PER DANNI CAUSATI DA TERZI

Proteggete il vostro oggetto contro danni causati dagli ospiti.
Per danni a mobili o ad es. a finestre, l'assicurazione di Allianz Global Assistance assume i costi fino a un importo di CHF 5 000.– per contratto di locazione e fino a un massimo di CHF 20 000.– per anno e oggetto in locazione.

La franchigia per ogni sinistro ammonta a CHF 200.–.
L'assicurazione è valida per 1 anno.

Premio annuo per oggetto

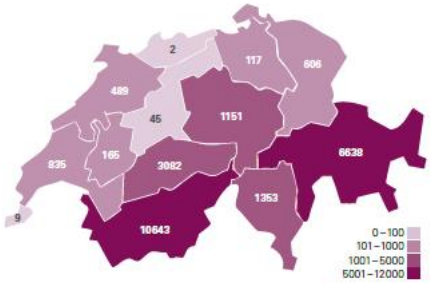
- fino a 2 locali	CHF 215.–
- da 3 a 4 locali	CHF 228.–
- 5 o più locali	CHF 241.–

Allianz Global Assistance
Hertistrasse 2 | CH – 8304 Wallisellen
Tel. +41 (0)44 283 32 22 | Fax +41 (0)44 283 33 83
info@allianz-assistance.ch | allianz-assistance.ch
swisstourfed.ch/allianz



25 000 OGGETTI CLASSIFICATI

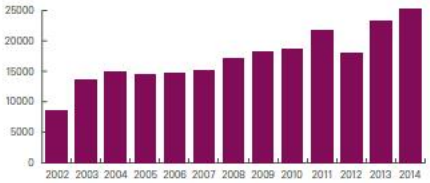
CLASSIFICAZIONI 2013 – 2017 (PER REGIONI)
Fino alla fine del 2014 i 125 enti di classificazione hanno classificato circa 25 000 oggetti.



CLASSIFICAZIONI PER CATEGORIA

	★	★★★★★	★	★★★★	★	★★★	★	★★	★	★
App. di vacanza	28	750	240	4097	1240	14005	1576	2417	342	57
Camere per ospiti	0	5	11	30	83	119	77	28	11	1

TENDENZA AL RIALZO
Dal 2002 il numero di oggetti classificati si è quasi triplicato.





SIAMO A VOSTRA DISPOSIZIONE

Una ventina di delegati provenienti dalle regioni turistiche così come da associazioni del settore sono responsabili per la definizione dei criteri e lo sviluppo del sistema di classificazione. La FST cura la gestione operativa.

La sua opinione è importante per noi!
Ci aiuta a rispondere meglio alle esigenze degli ospiti e dei locatori.

FEDERAZIONE SVIZZERA DEL TURISMO
Finkenhubelweg 11 | Casella postale | CH – 3001 Berna
Tel. +41 (0)31 307 47 59 | Fax +41 (0)31 307 47 48
apartment@swisstourfed.ch | swisstourfed.ch/apartment

Questo volantino può essere scaricato dal nostro sito web (it/fr/de/en).

CON IL SOSTEGNO DI:



STV FST
Schweizer Tourismus-Verband
Fédération suisse du tourisme
Federazione svizzera del turismo
Federaziun svizra dal turissem

ERSBV
ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI

GARANZIA DI QUALITÀ PER L'ABITAZIONE DI VACANZA



QUALITY Our Passion · FAMILY Destination · WELLNESS Destination · APARTMENT Holiday Comfort

Criteri obbligatori FST per appartamenti di vacanza

STV FST
Finkenhubelweg 11
Postfach 8275
CH-3001 Bern

T +41 31 307 47 47
F +41 31 307 47 48
info@swisstourfed.ch
www.swisstourfed.ch

STV FST
Schweizer Tourismus-Verband
Fédération suisse du tourisme
Federazione svizzera del turismo
Federaziun svizra dal turissem

CLASSIFICAZIONE DEGLI APPARTAMENTI DI VACANZE E CAMERE PER OSPITI — 1 luglio 2012

CRITERI OBBLIGATORI PER APPARTAMENTI DI VACANZE 2013-2017

L'oggetto in locazione è ubicato in una zona chiusa al traffico: il punto 6 del questionario non viene considerato.

L'oggetto è un monumento protetto: 1 a superficie abitabile per persona, 9 giardino, 10 balcone o altri non vengono considerati
Al questionario deve essere allegato un estratto dall'inventario comunale o cantonale degli oggetti posti sotto la tutela dei monumenti storici.

Oggetto Rustici (possibile solo in Ticino): 1 a Superficie abitativa netta, 7 Parcheggio, posto garage, 10 Balcone, 15 g/n TV, Internet, 23 Tipologia di cucina non vengono considerati.

Definizione dell'aggettivo Superior: Per raggiungere le categorie da 1 a 5 stelle, gli appartamenti di vacanze e le camere per gli ospiti devono soddisfare un numero prestabilito di criteri obbligatori e raggiungere un certo punteggio. Se un oggetto offre un comfort più elevato e, pertanto, raggiunge il punteggio assegnato alla categoria immediatamente superiore, gli viene assegnato l'aggettivo Superior. Per gli appartamenti Superior a 4/5*, inoltre, all'arrivo degli ospiti i letti devono essere già preparati.

Appartamento di lusso APARTMENT Holiday Comfort ★★★★★	Appartamento di prima categoria APARTMENT Holiday Comfort ★★★★	Appartamento confort APARTMENT Holiday Comfort ★★★
26 criteri obbligatori a 180 punti	23 criteri obbligatori a 150 punti	13 criteri obbligatori a 110 punti
Tutti requisiti minimi devono essere soddisfatti.	Tutti requisiti minimi devono essere soddisfatti.	Tutti requisiti minimi devono essere soddisfatti.
1 servizio ogni 4 persone	1 servizio ogni 4 persone	Soggiorno di classe media
1 WC ogni 4 persone	1 WC ogni 4 persone	Gruppo divani, poltrone, poltrone e tavolino adeguati al numero delle persone
Lavatrice nell'immobile	Giardino / Balcone / Terrazza / Posto a sedere all'aperto / portico ad uso esclusivo	Televisione (anche combinata con radio)
Stenditoio / asciugatrice nell'immobile	Mobili da giardino	Radio (anche cominata con televisione)
Ripostiglio nell'oggetto/immobile	Soggiorno di prima classe	Camera da letto di classe media
Giardino / Balcone / Terrazza / Posto a sedere all'aperto / portico ad uso esclusivo	Il soggiorno non è adibito a camera da letto *	Superficie di appoggio e luce per persona/camera da letto
Mobili da giardino	Gruppo divani, poltrone, poltrone e tavolino adeguati al numero delle persone	Servizio / WC di classe media
Soggiorno lussoso	Televisione (anche combinata con radio)	Cucina di classe media
Il soggiorno non è adibito a camera da letto *	Radio (anche cominata con televisione)	Forno o forno a microonde o steamer
Gruppo divani, poltrone, poltrone e tavolino adeguati al numero delle persone	Collegamento a Internet	Dotazione unitaria (servizio di piatti, posate e bicchieri) sufficiento per il numero delle persone
Televisione (anche combinata con radio)	Camera da letto di prima classe	Biancheria per la cucina su richiesta
Radio (anche cominata con televisione)	Superficie di appoggio e luce per persona/camera da letto	Biancheria per il bagno su richiesta
Collegamento a Internet	Meno della metà sono letti a castello	
Camera da letto lussosa	Servizio / WC di prima classe	
Superficie di appoggio e luce per persona/camera da letto	Cucina di prima classe	
Nessun letti a castello	Forno	
Servizio / WC lussosi	Forno a microonde o vapore	
Cucina lussosa	Lavastoviglie (a partire da 3 persone)	
Forno	Dotazione unitaria (servizio di piatti, posate e bicchieri) sufficiento per il doppio delle persone	
Forno a microonde o vapore	Biancheria per la cucina	
Lavastoviglie	Biancheria per il bagno	
Dotazione unitaria (servizio di piatti, posate e bicchieri) sufficienti per il doppio delle persone	I letti sono preparati all'arrivo solo su richiesta, la biancheria per il letto è disponibile	
Biancheria per la cucina		
Biancheria per il bagno		
All'arrivo, letti già preparati		
Appartamento di lusso Superior APARTMENT Holiday Comfort ★★★★★	Appartamento di prima categoria Superior APARTMENT Holiday Comfort ★★★★	Appartamento confort Superior APARTMENT Holiday Comfort ★★★
26 criteri obbligatori a 200 punti	23 criteri obbligatori a180 punti	13 criteri obbligatori a 150 punti
	All'arrivo, letti già preparati	

STV FST
Finkenhubelweg 11
Postfach 8275
CH-3001 Bern

T +41 31 307 47 47
F +41 31 307 47 48
info@swisstourfed.ch
www.swisstourfed.ch

STV FST
Schweizer Tourismus-Verband
Fédération suisse du tourisme
Federazione svizzera del turismo
Federaziun svizra dal turissem

Appartamento standard APARTMENT Holiday Comfort ★★	Appartamento semplice APARTMENT Holiday Comfort ★
9 criteri obbligatori a 60 punti	5 criteri obbligatori a 20 punti
Tutti requisiti minimi devono essere soddisfatti.	Tutti requisiti minimi devono essere soddisfatti.
Soggiorno funzionale	Soggiorno semplice
Camera da letto standard	Camera da letto semplice
Superficie di appoggio e luce per persona/camera da letto	Servizio / WC semplice
Servizio / WC standard	Cucina semplice
Cucina standard	
Dotazione unitaria (servizio di piatti, posate e bicchieri) sufficiente per il numero delle persone	
Biancheria per la cucina su richiesta	
Biancheria per il bagno su richiesta	
Appartamento standard Superior APARTMENT Holiday Comfort ★★*	Appartamento semplice Superior APARTMENT Holiday Comfort ★*
9 criteri obbligatori a 110 punti	5 criteri obbligatori a 60 punti

* rilevante per gli appartamenti con almeno 2 camere

STV FST
Finkenhubelweg 11
Postfach 8275
CH-3001 Bern

T +41 31 307 47 47
F +41 31 307 47 48
info@swisstourfed.ch
www.swisstourfed.ch

STV FST
Schweizer Tourismus-Verband
Fédération suisse du tourisme
Federazione svizzera del turismo
Federaziun svizra dal turissem

CLASSIFICAZIONE DEGLI APPARTAMENTI DI VACANZA E CAMERE PER OSPITI

1 luglio 2012

REQUISITI MINIMI
PER APPARTAMENTI DI VACANZE 2013-2017

I requisiti minimi devono essere soddisfatti in ogni caso, affinché un oggetto possa essere classificato. Sono validi per tutte le categorie.

EDIFICIO / ARREDAMENTO ALL'INTERNO

- Le **finestre** (comprese le imposte/persiane) e le **porte** sono **intatte** e dotate di un meccanismo di **chiusura** funzionante.
- I **mobili** sono intatti e in condizioni idonee all'utilizzo.
- Tutti gli **apparecchi** sono funzionanti.
- **Pavimenti/pareti/piastrelle** sono puliti e in ordine. Non sono presenti danni causati da acqua o muffa.
- **Vasche e lavandini** sono puliti e **non presentano danni significativi**.
- **L'acqua calda** è disponibile in quantità sufficiente per il numero massimo di occupanti.
- Durante il periodo di locazione, tutti i locali abitabili hanno **una temperatura confortevole**.
- In tutte le stanze è disponibile **un'illuminazione sufficiente**.
- **Tavolo e sedie** sufficienti per il **numero degli occupanti.**
- Tutti i **letti** dispongono di **un coprimaterasso intatto** e di **materassi puliti**, integri e dotati di salvamaterasso.
- In ogni camera è presente un **armadio** e un **guardaroba**.
- Tutti i **letti** misurano almeno **0,90 m x 1,90 m** (eccezioni: letti aggiuntivi, armadio-letti, letti per bambini, letti a castello et grand-lits. Grand-lits: almeno 1,90 x 1,60 m al letto).
- La casa è contrassegnata con il **nome e/o il numero** indicato nel contratto. L'appartamento è contrassegnato con un eventuale numero di appartamento o con il nome del locatore/dell'affittuario.
- Angolo cottura, **armadio-cucina**, ecc. (con fornello, stoviglie e acqua corrente)
- Il **frigorifero** è presente.

INFORMAZIONI / CONTATTI

- Le **richieste** ricevono risposta da parte del locatore generalmente entro 2 giorni.
- Le **offerte** contengono tutti i punti che il locatario inserirà successivamente nel contratto, ad esempio:
  - descrizione dell'oggetto
  - prezzo, spese accessorie, tasse di soggiorno
  - condizioni di recesso

QUALITY Our Passion · FAMILY Destination · WELLNESS Destination · APARTMENT Holiday Comfort

- condizioni di arrivo e partenza
- descrizione della posizione con pianta della località e indicazioni delle distanze rispetto a negozi, trasporti pubblici, funicolari, ecc.
- Le indicazioni sui posti d'informazione in cui gli ospiti possono chiedere ragguagli sullo stato delle strade, sui passi chiusi ecc. vengono allegate al più tardi alla conferma/al contratto di locazione.

- I **contratti di locazione** vengono di regola stipulati **in forma scritta**. Alcuni contratti modello sono disponibili su www.swisstourfed.ch/apartment > Documenti
- Nell'appartamento è apposto in posizione ben visibile un elenco dei **numeri di telefono più importanti** (persona di riferimento, medico, ospedale, vigili del fuoco, farmacia, taxi ecc.).
- Nell'appartamento è presente una cartina contenente **informazioni aggiornate**, possibilità di gite/escursioni e offerte in caso di maltempo.
- Entro le prime **24 ore** dalla presa in consegna dell'appartamento, la persona di riferimento (locatore/amministratore/depositario delle chiavi) prende contatto personalmente con gli ospiti e li informa sul funzionamento degli apparecchi, sullo smaltimento dei rifiuti, sulla procedura di annuncio all'ente turistico, sulla carta degli ospiti ecc.

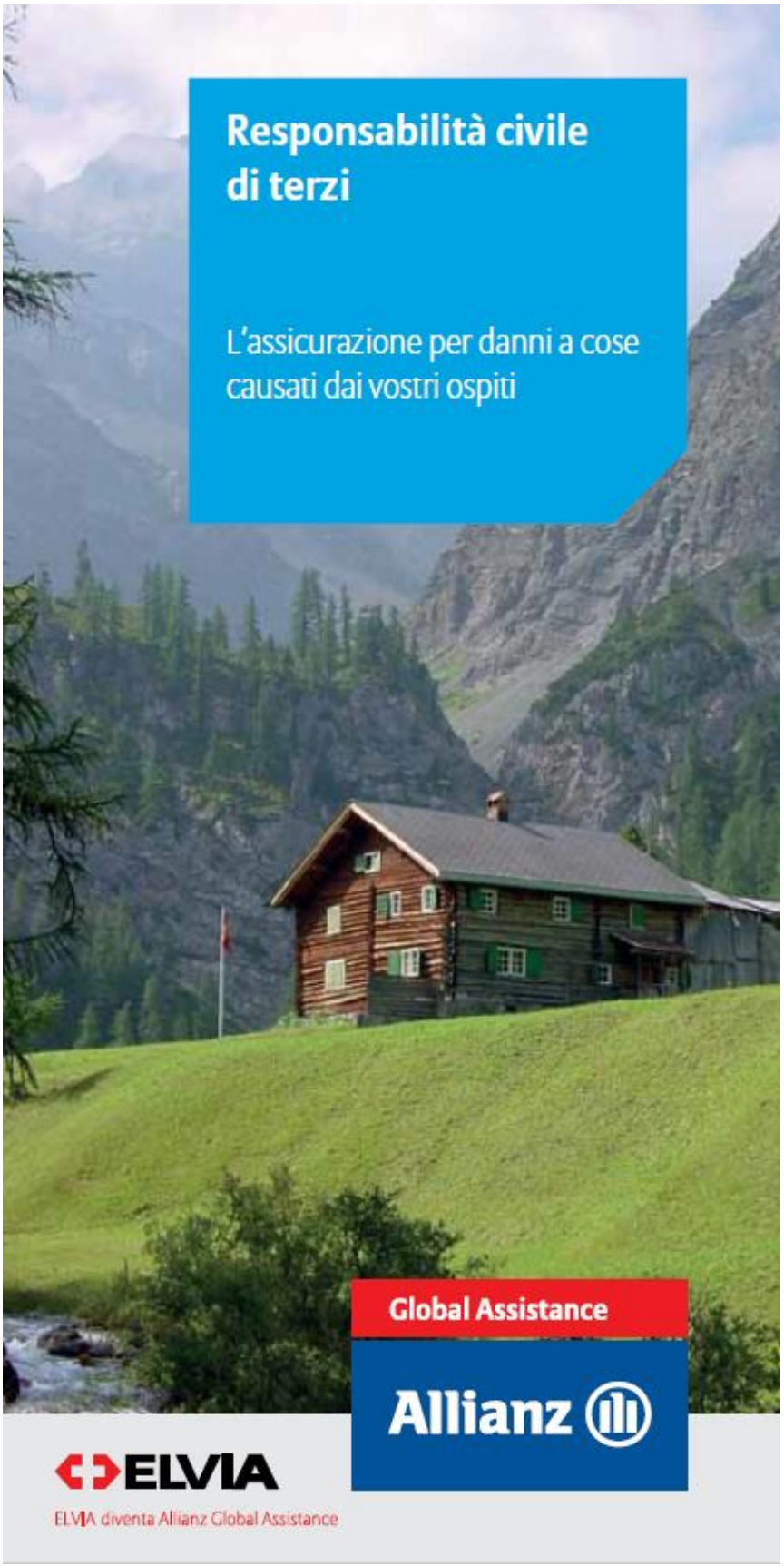
CONSEGNA DELL'APPARTAMENTO/PERSONA DI CONTATTO

- All'arrivo è presente almeno **la seguente dotazione minima**: Bagno/WC: sufficiente carta igienica, spazzola per WC, sapone per le mani; cucina: detersivo, canovacci, spugna, strofinacci, sacco dei rifiuti, carta casa, detersivo per la lavastoviglie; generici: filtri per caffè, aspirapolvere incl. sacchetto di ricambio, pulitore per vetri, paletta/scopa.
- La **biancheria da letto** è disponibile.
- Gli **oggetti dimenticati** vengono prontamente spediti all'ospite su richiesta.
- In caso di problemi, il locatore/amministratore/depositario delle chiavi o un'altra persona di riferimento è raggiungibile **tutti i giorni almeno per telefono**.
- Costi supplementari per la **pulizia finale dell'appartamento** e del bucato della **biancheria da letto**, da **bagno e da cucina** devono essere menzionati nel contratto di affitto.

Per informazioni:

Nadja Matthey-Doret
Product Manager

Assicurazioni contro i danni causati dagli affittuari



Tutela per la proprietà – Sicurezza per voi

Proteggete con la giusta assicurazione la vostra casa o il vostro appartamento per vacanze contro danni a cose causati dai vostri ospiti. Una copertura rapida e senza complicazioni per i costi dei danni insorti.

Qualora nella vostra proprietà vengano danneggiati beni mobili o componenti fissi da parte dei vostri ospiti, l'assicurazione di "responsabilità civile di terzi" si fa carico delle spese per i danni insorti fino a un massimo di CHF 5'000.– per contratto di affitto e fino a un massimo di CHF 20'000.– all'anno e per oggetto assicurato.

Per ogni sinistro è prevista una franchigia di CHF 200.–.
L'assicurazione dura 1 anno.

Premio annuale per oggetto assicurato

Oggetto	Premio
fino a 2 stanze	CHF 215.–
da 3 a 4 stanze	CHF 228.–
da 5 stanze	CHF 241.–

Stipulare adesso: www.swisstourfed.ch/allianz

STV FST
Schweizer Tourismus-Verband
Fédération suisse du tourisme
Federazione svizzera del turismo
Federaziun svizra dal turissem