



L'Albergo Diffuso di Territorio

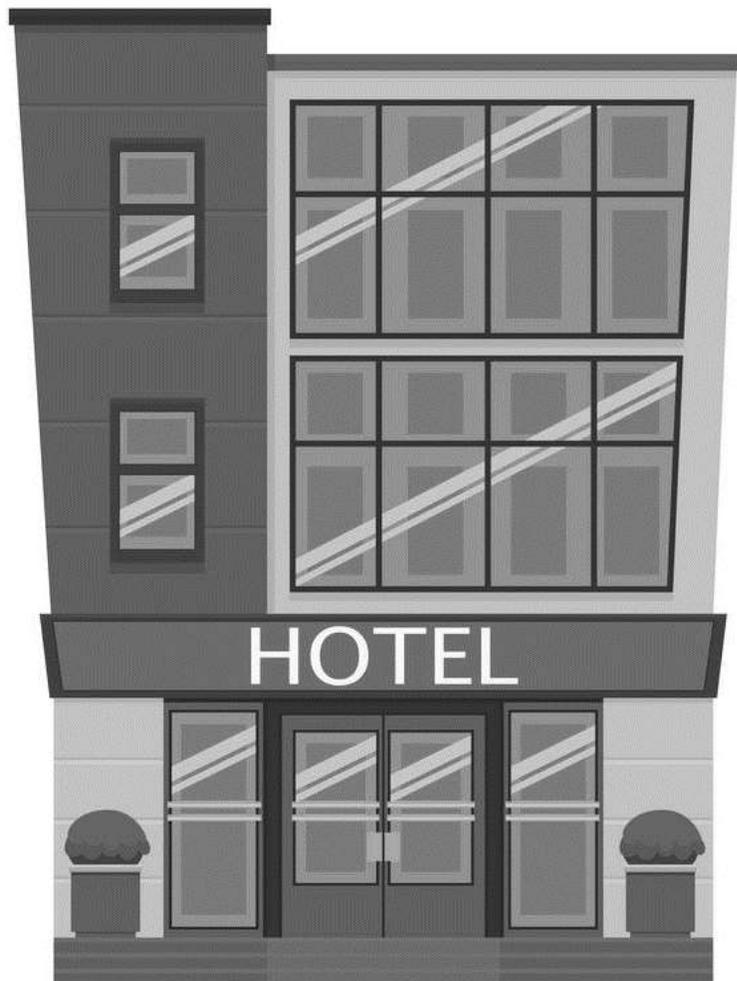
GRAN SASSO
Albergo Diffuso di Territorio

Accanto all'attività principale di Property Vacation Management (P.V.M.), il progetto avvierà un business collaterale. Una sperimentazione innovativa ed unica in Italia: l'Albergo Diffuso di Territorio.

Un modo per favorire le aree interne applicando il metodo di gestione degli immobili in P.V.M. alle case vuote dei borghi appenninici. Un modo di fare business sociale per ripopolare questi paesi e portare economia e lavoro a favore dei residenti.



L'ALBERGO DIFFUSO
Il Classico Hotel



Siamo abituati a conoscere l'ospitalità turistica in maniera unitaria.

In un solo hotel abbiamo:

RECEPTION

RISTORANTE

CAMERA

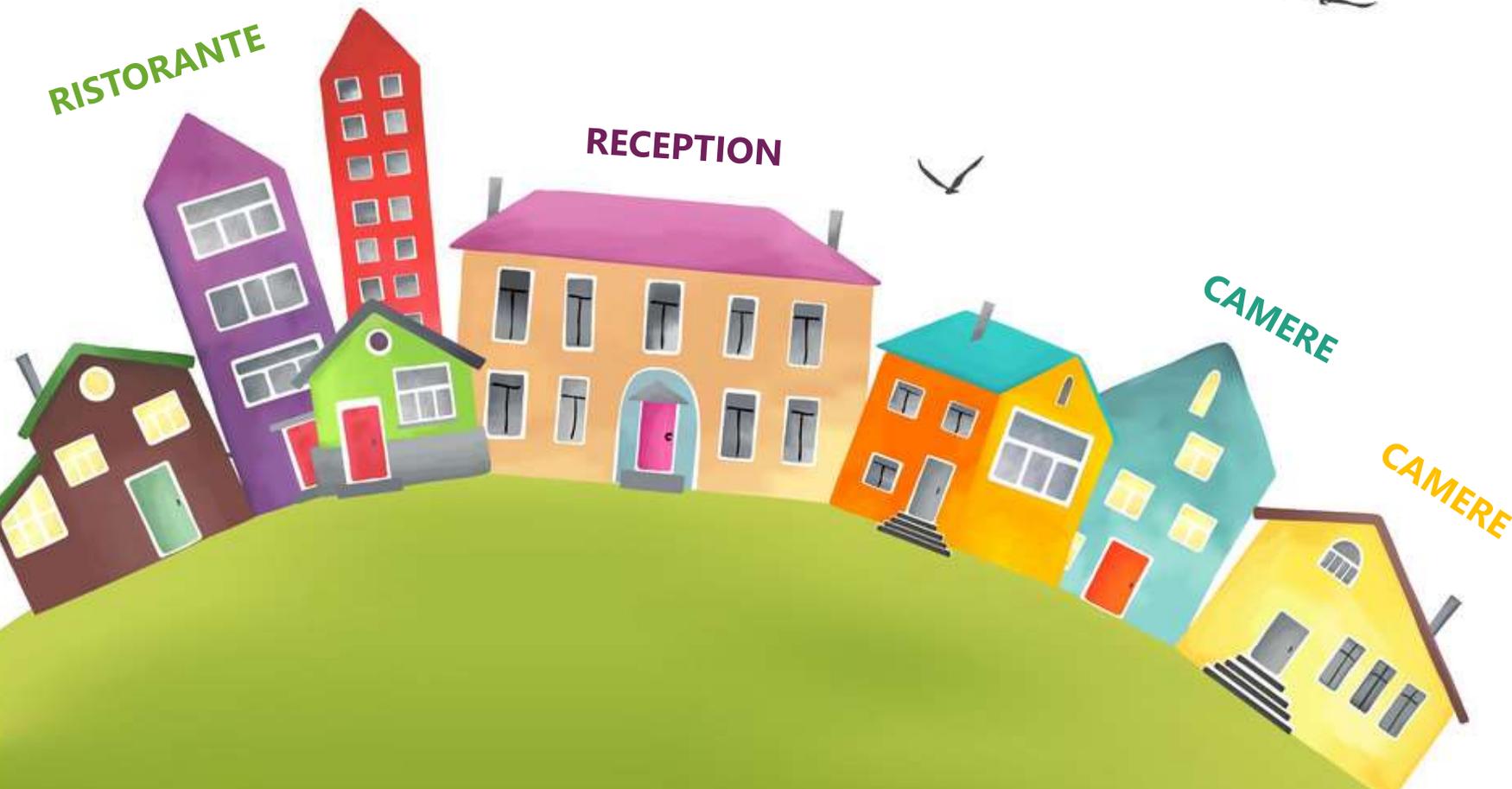
SERVIZI

PISCINA

ECC....



L'ALBERGO DIFFUSO
Classico Albergo Diffuso



In un classico Albergo Diffuso, invece, tutti i servizi sono dislocati all'interno del borgo e del paese. Ci si muove da uno spazio all'altro alla ricerca della singola unità dove fare colazione, piuttosto che dormire o fare il check-out per ripartire.

IL PRIMO CASO AL MONDO

GRAN SASSO - Albergo Diffuso di Territorio

Il **primo esempio al mondo**: l'Albergo Diffuso di Territorio. Una rivoluzionaria ed innovativa gestione dell'ospitalità diffusa fatta con gli strumenti del Property Vacation Management.



Le singole unità immobiliari all'interno dei vari borghi sparsi sulla catena appenninica saranno gestiti come se fossero un'unica struttura ricettiva.

I servizi saranno centralizzati e offerti mediante software unitari per ridurre i costi di gestione.

Il check-in, le pulizie, il cambio delle lenzuola, la partenza, le manutenzioni e tutte le altre attività in loco saranno affidate ai residenti locali per generare economia di comunità.

UN CASO UNICO E RIVOLUZIONARIO PER IL MERCATO MONDIALE

Albergo Diffuso di Territorio – GRAN SASSO - HOMES & VILLAS



Territorio

La catena appenninica del Gran Sasso come area geografica di attività.



Gestione

Acquisizione e gestione dei beni immobili in disuso.



Ospitalità

Ogni unità sarà gestita come se fosse la "camera" dello stesso albergo. Minori i costi e maggiore il contatto con la comunità locale.



La gestione sarà diretta dalla **Cooperativa di Comunità**. Si tratta di un'innovativa formula societaria che consente di valorizzare il lavoro fatto all'interno di una comunità di residenti che perseguono il medesimo scopo attraverso azioni di business sociale.



Analisi dei Problemi

ANALISI DEI PROBLEMI

Il singolo proprietario. Come gestire?



L'Abitazione

Come rendere appetibile l'appartamento

Gestione

Visibilità annunci, accoglienza, pulizie, biancheria

Manutenzioni

Rendimento

Quanto rende l'affitto breve?

Come massimizzare l'occupazione?

Posso offrire servizi aggiuntivi come tour ed esperienze?

Normativa

Adempimenti fiscali e normative

Burocrazia

Comunicazione prezzi

Comunicazione alloggiati

ANALISI DEI PROBLEMI

Property Vacation Manager

La gestione delle numerose attività, i tempi ridotti e gli ingenti investimenti, non permettono nuove acquisizioni o focus su redditività ed espansione.



La Gestione

Gestire gli ospiti, le prenotazioni, l'accoglienza ed il supporto ai clienti

I Ricavi

Quali strategie tariffarie?

Come aumentare la visibilità del portafoglio?

Gli Adempimenti

Contabilità e riconciliazione bancaria

Adempimenti legali

O.T.A.

Gestione di centinaia e centinaia di annunci.

Il Vero Problema

La situazione che vive la maggior parte delle persone che affitta appartamenti, B&B, case vacanza ed agriturismi è quella di passare più tempo ad organizzare l'accoglienza, rispondere alle mail ed al telefono, compilare scartoffie piuttosto che occuparsi dello sviluppo della propria attività. Sono i primi ad entrare nella struttura e gli ultimi ad uscirne...

E purtroppo, così facendo, lasciano ogni giorno per strada i soldi che permetterebbero loro di comprare nuovi arredi, assumere personale a cui delegare i compiti più noiosi, riposare e dedicare più tempo alla famiglia.



Il rischio del Fai da Te!

Il rischio di operare in questo settore nuovo e particolare senza una formazione adeguata o senza un'assistenza professionale è quello di continuare ad arrancare lavorando h24, vittima giorno e notte delle necessità dei clienti e degli imprevisti.

COSA ACCADE SE GESTISCI BENI E SERVIZI CONNESSI SENZA LE NECESSARIE ABILITAZIONI

I maggiori rischi del Fai da Te!



Oltre alla gestione ed alla massima resa del bene, la maggiore difficoltà sta nel fatto che un singolo proprietario, come un Property Manager ordinario non può vendere servizi aggiuntivi come escursioni, visite guidate, noleggio auto, ecc... .

Alto pericolo sanzionatorio da parte degli Enti preposti in caso di attività esercitata senza l'abilitazione da Tour Operator.

Elevato rischio risarcitorio diretto in caso di danni a cose e/o persone, in assenza delle necessarie abilitazioni e certificazioni.

I Fattori dell'insuccesso del FAI DA TE!



Fattore 1

Concorrenza diffusa ed organizzata.



Fattore 2

Assenza di professionalità ed esperienza di chi ha immobili e del come farli rendere.



Fattore 3



Improvvisazione. L'effetto Masterchef ha creato un falso mito: "Fare il cuoco è facile". Così accade anche nel Property Management.

Fattore 4



Assenza di formazione e preparazione. Assenza di una reale strategia di prodotto e business.

Idea comune: guadagnare dagli affitti brevi è facile!

Verità dei fatti: occorrono investimenti, professionalità, organizzazione e una formazione costante!