



Designing Innovative Tourism Stays

Modulo 6 (Parte 3)

Ubicazione, terreno e logistica –
Pianificazione di un sito redditizio

Caso di studio Hubertus Mountain Refugio Allgäu, Germania



EPIC STAYS è concesso in licenza
ai sensi della [BY-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



Co-funded by
the European Union

Finanziato dall'Unione Europea. Le opinioni e i punti di vista espressi sono tuttavia esclusivamente quelli degli autori e non riflettono necessariamente quelli dell'Unione Europea o dell'Agenzia esecutiva per l'istruzione e la cultura (EACEA). Né l'Unione Europea né l'EACEA possono essere ritenute responsabili per essi.

Modulo 6 (Parte 3) Panoramica

La posizione può determinare il successo o il fallimento della tua attività. Questo modulo ti guida attraverso gli aspetti pratici della pianificazione del tuo sito, dalla navigazione tra le approvazioni di zonizzazione e pianificazione alla garanzia che gli ospiti possano accedere alla tua struttura in modo sicuro e facile. Che tu ti colleghi a infrastrutture esistenti o che tu scelga di vivere fuori dalla rete, l'obiettivo è aiutarti a evitare costose sorprese prendendo decisioni informate in anticipo. Al termine di questo modulo, sarai in grado di scegliere con sicurezza il sito giusto, bilanciando le considerazioni legali, fisiche e logistiche per garantire il successo a lungo termine della tua attività.

Risultati di apprendimento

Lancio intelligente - Ubicazione, terreno e logistica - Pianificazione di un sito redditizio

Al termine di questa sezione, sarete in grado di:

- Comprendere i **processi di zonizzazione, pianificazione e autorizzazione** relativi agli alloggi alternativi.
- Valutare l'**idoneità del terreno** in base alla conformazione, al drenaggio, al suolo e alla edificabilità.
- Calcolare **costi e opzioni realistici per il collegamento** (o la sostituzione) di infrastrutture quali elettricità, acqua, rifiuti e internet.
- Valutare l'**accessibilità** e le considerazioni **relative ai trasporti** per garantire la comodità e la sicurezza degli ospiti.
- Evitare le comuni **insidie legate al sito** che portano a costose rielaborazioni, ritardi o perdite di guadagni.

Modulo 6

Localizzazione

Ion, Terreni e logistica – Pianificazione di un sito redditizio



Crediti fotografici:

04 Sezione

Scegliete (e ottenete il permesso per) il posto giusto: costi di zonizzazione e pianificazione

05 Sezione

Collegarsi senza spendere una fortuna: servizi pubblici e infrastrutture



Crediti fotografici: A-Frame a Soča, Gorizia, Slovenia



Crediti fotografici: Natur Air Suite, Italia

06 Sezione

Assicurati che arrivino a destinazione: costi di accesso e trasporto

INDICE

Modulo 6

Localizzazione

Ion, Terreni e logistica – Pianificazione di un sito redditizio



Crediti fotografici:

07

Sezione

Scegliere il terreno sbagliato può essere dannoso: terreno, drenaggio e edificabilità

(5 diapositive)

INDICE

04

Scegliere (e ottenere il permesso per) il luogo giusto: zonizzazione e pianificazione

Costi

Prima di acquistare un terreno o costruire qualsiasi cosa, è necessario comprendere le leggi locali in materia di zonizzazione e le autorizzazioni urbanistiche. Questo argomento illustra in dettaglio come le normative possono influire sui tempi, sul budget e persino sulla possibilità di aprire un'attività. Imparerete quali domande porre alle autorità locali, quali documenti preparare e come evitare le insidie più comuni relative alle autorizzazioni.

Pianificare in anticipo può far risparmiare mesi di ritardi e migliaia di euro in rielaborazioni o spese legali.



L'ubicazione è
importante

per gli ospiti

La posizione è il
cuore della tua
attività ATA!

Priorità 6 (€)

Scegli una posizione
pratica e attraente!

La posizione influisce sulle tariffe notturne, sull'accesso alle sovvenzioni e sul potere di marketing.

Stai pensando di avviare la tua attività di turismo alternativo (ATA) nella tua zona, vicino a casa tua, o sogni un posto vicino alla spiaggia o in una località unica?

Prima di prendere una decisione, assicuratevi che sia la posizione e il sito giusti: questo è il cuore della vostra attività ATA.

La scelta della **location e del sito giusti** è una delle decisioni iniziali più importanti quando si sviluppa un'attività **di turismo alternativo (ATA)**.



**La posizione è
importante**

per gli ospiti

La posizione è il
cuore della tua
attività ATA!

Priorità 6 (€)

Scegli una posizione
pratica e attraente!

Il sito che scegli non riguarda solo il panorama: è il fondamento del tuo modello di business e dei tuoi profitti.

Influisce **sull'esperienza degli ospiti, sui costi operativi, sull'offerta di servizi e sul potenziale di prezzo.**

Una posizione scelta strategicamente può ridurre significativamente i costi di avvio, aumentare la soddisfazione degli ospiti e incrementare i ricavi a lungo termine. Ecco come una posizione intelligente offre un reale valore finanziario:



La posizione è importante per gli ospiti

— **Priorità:** scegliere il sito giusto e bilanciare i costi —



Lecture consigliate [Da un sondaggio tra i viaggiatori emerge che il 76% desidera di più](#)

[Opzioni sostenibili, 2023](#)

Un mercato di riferimento adeguato Selezione del sito

- ❖ **Migliorare l'esperienza degli ospiti**, consentendo **prezzi premium** per soggiorni panoramici, tranquilli o culturalmente coinvolgenti
- ❖ **Ridurre i costi infrastrutturali** → Tagliare le spese per acqua, elettricità, fognature e accesso stradale (**risparmio di 10.000-50.000 €+**)
- ❖ **Aumentare l'occupazione** grazie alla vicinanza ad attrazioni, sentieri o collegamenti di trasporto aumenta le prenotazioni durante tutto l'anno
- ❖ **Offri esperienze uniche** che ti consentono di vendere servizi aggiuntivi come bagni nella foresta, osservazione delle stelle o laboratori locali per ottenere un reddito extra
- ❖ **Sostenere gli obiettivi di sostenibilità**, l'accesso al sole, al vento o ai sistemi alimentari locali, riduce i costi di gestione e attira finanziamenti/sovvenzioni
- ❖ **Conclusione:** scegliere il sito giusto è una delle poche decisioni iniziali che può sia ridurre i costi che aumentare le entrate. Non si tratta solo di dove costruire



La posizione vende:
sceglila come farebbe
un ospite

Priorità: garantire le
prenotazioni in base alla
vicinanza della posizione

Comprendere il fascino e le esperienze degli ospiti

Vicinanza ad attività e attrazioni

Sebbene la lontananza sia allettante, anche l'accessibilità ad attività significative è fondamentale. I turisti vogliono "fare qualcosa" mentre sono lontani dalla civiltà.

*Il 72% dei viaggiatori afferma che **la scelta dell'alloggio è influenzata dalle attività disponibili nelle vicinanze, in particolare dalle esperienze legate alla natura e al benessere** (Booking.com 2023 Sustainable Travel Report).*

Ciò significa che una delle vostre **risorse più grandi è proprio ciò che si trova appena fuori dalla vostra porta.**



**La posizione vende:
sceglierla come
farebbe un ospite**

Priorità: garantire le
prenotazioni in base alla
vicinanza della posizione

Quali luoghi e ambienti stanno cercando?

Cercano alloggi e località che offrano

- ❖ avventure all'aria aperta (kayak, escursionismo, nuoto in acque libere, ciclismo),
- ❖ esperienze di benessere (bagni nella foresta, yoga, sorgenti termali),
- ❖ esperienze enogastronomiche (cucina a chilometro zero, raccolta di prodotti selvatici, vigneti) e
- ❖ arte o artigianato locale (ceramica, tessitura, ritiri di pittura).



La posizione vende:
sceglila come un
ospite

Priorità: assicurati le
prenotazioni in base alla
vicinanza della posizione

Esempio: in Islanda, le baite con accesso a piscine geotermiche o punti di osservazione dell'aurora boreale sono costantemente tra le più prenotate e apprezzate nelle recensioni, con prezzi che spesso oscillano tra i **200 e i 350 euro a notte**, ben al di sopra della media nazionale.

Consiglio finanziario: anche se non offri direttamente l'attività, **curare esperienze locali e confezionarle** (con un ricarico o una commissione per i partner) può **aggiungere 25-100 € per ospite per soggiorno**, migliorando significativamente le tue entrate senza grandi costi di capitale.

Vantaggi finanziari della vicinanza geografica alle esperienze

Tipo di esperienza nelle vicinanze	Possibile configurazione/costo di partnership	Opportunità finanziarie
Accesso ai sentieri, utilizzo del lago o percorso lungo il fiume	0-2.000 € (paesaggistica, segnaletica)	Aumenta la durata del soggiorno degli ospiti, l'attrattiva stagionale
Piattaforma per yoga/area benessere	3.000-10.000	Consente di offrire pacchetti benessere (300-900 € a persona/weekend)
Collaborazione con vigneti o raccoglitori	Costo minimo o commissione percentuale	Esperienze aggiuntive (50-150 € a persona)
Collaborazione con artisti o artigiani	Condivisione dei ricavi o tariffa per evento	Creazione di "pacchetti esperienza" ad alto margine per soggiorni fuori stagione
Accesso a sorgenti termali, spa o sauna	Investimento da 5.000 a 30.000 €	Elevato rendimento sui pacchetti a tema spa; aumento dei soggiorni in bassa stagione



<https://www.charmingslovenia.com/en/herbal-glamping-resort/plan-your-trip/>

Lascia che sia la tua posizione a vendere

Priorità: gli ambienti naturali
immersivi determinano
tariffe più elevate

Ambienti naturali, panoramici e remoti sono in cima alla lista!

Sempre più viaggiatori stanno abbandonando gli hotel tradizionali a favore di **esperienze immersive a contatto con la natura**, come glamping pod nei boschi, baite in riva al lago, eco-lodge nelle valli montane o fattorie ristrutturate nelle zone vinicole. Questi ambienti non sono solo visivamente stupendi, ma **aumentano** anche **i tassi di prenotazione e i prezzi**.

*Uno studio condotto dall'iniziativa UE per il turismo rurale ha rilevato che **il 61% dei viaggiatori europei** che hanno scelto l'agriturismo o soggiorni ecologici lo ha fatto principalmente per il **paesaggio e l'ambiente rurale** (Fonte: [CBI/EU Market Research](#)). Ciò significa che la scelta della location influisce direttamente sulla **visibilità, sull'occupazione e sul potenziale margine di profitto**.*



<https://www.charmingslovenia.com/en/herbal-glamping-resort/juonci.html>

Lascia che sia la tua posizione a vendere

Priorità: gli ambienti naturali
immersivi determinano
tariffe più elevate

Quali località e ambienti stanno cercando!

- ✓ Cercano di immergersi nelle foreste, nei laghi, nei panorami costieri, nelle montagne o nei vigneti.
- ✓ Desiderano silenzio, pulizia, natura incontaminata, privacy, fauna selvatica e cieli stellati.
- ✓ Desiderano anche aria pulita, sentieri naturalistici o accesso all'acqua (sorgenti termali, fiumi, spiagge). Questo vi farà distinguere e vi garantirà un soggiorno straordinario.



<https://www.soofretreats.com/>

Lascia che sia la tua posizione a vendere

Priorità: gli scenari naturali
immersivi determinano
tariffe più elevate

Esempi:

Herbal Glamping Ljubno, Slovenia – Immerso nelle Alpi vicino al fiume Savinja, offre aria pulita, erbe selvatiche e benessere. Il prezzo è **di oltre 250 € a notte** in alta stagione, giustificato dall'ambiente immersivo e dai servizi spa.

Agriturismo La Ghiandaia, Toscana, Italia – Circondato da vigneti e uliveti, offre soggiorni in agriturismo con corsi di cucina e degustazioni di vini. La posizione permette di chiedere **180-250 € a notte**, il doppio rispetto agli hotel economici nelle vicinanze.

Soof Retreats, Paesi Bassi – I loro lodge vicino ai parchi naturali sono completamente privi di gas e alimentati da energia solare, con un design incentrato sull'immersione nella natura. Nonostante la bassa densità, **traggono profitto dal marchio eco-consapevole e dalla clientela urbana olandese abituale.**



Vantaggi finanziari di scenari panoramici ed esperienze naturali

Caratteristica/Ambiente	Costo aggiuntivo	Vantaggio finanziario	Risparmio sui costi €€€
Terreni boschivi, costieri o fluviali	Possono costare di più per acro o richiedere lavori di accesso (5.000-25.000 €)	Tariffe più elevate, attrattiva in tutte le stagioni, tour naturalistici	Le foreste offrono ombra naturale (minore consumo energetico per il raffreddamento)
Ambiente montano o vigneto	Potrebbero essere necessari interventi di ingegneria del pendio o permessi	Attrattiva premium, matrimoni, ritiri, enoturismo	Le zone elevate esposte al vento/sole sono ideali per soluzioni energetiche off-grid
Posizione remota o fuori rete	Potrebbe richiedere un investimento in energia solare/acqua (10.000-30.000 €)	Punto di forza unico = prezzi più elevati, soggiorni più lunghi	L'isolamento aumenta la privacy (e l'attrattiva), quindi non è necessario un intervento paesaggistico importante
Vicinanza a parchi nazionali/sentieri	Costi per permessi/zonizzazione (1.000-10.000 €)	Può essere commercializzato come base per eco-avventure, aumentando la durata del soggiorno	I torrenti o i fiumi possono migliorare il riciclaggio delle acque grigie o le caratteristiche idriche
Panorami suggestivi e "instagrammabili"	Potrebbe comportare un numero inferiore di unità a causa delle viste protette	Meno unità = esclusività = maggiore rendimento per notte	Contenuti generati dagli utenti UGC: marketing gratuito e referral ai vostri mercati di riferimento



Diventa il luogo in cui desiderano soggiornare

Priorità: l'autenticità culturale aumenta il valore e la fiducia

Comprendere il fascino e le esperienze degli ospiti

Autenticità attraverso i siti rurali o storici

La posizione contribuisce a creare un senso di "appartenenza" e di autenticità culturale, soprattutto negli alloggi storici o negli edifici rurali riadattati.

Questi ambienti non sono solo visivamente stupendi, ma **aumentano** anche **i tassi di prenotazione e i prezzi**.

*I turisti sono più propensi a scegliere soggiorni **immersi nella storia locale o nella tradizione rurale**, in particolare quelli di età superiore ai 35 anni o che viaggiano per arricchimento culturale ([Commissione Europea del Turismo, 2022](#)). Ciò rende **gli edifici rurali riadattati**, come vecchi fienili, mulini, cottage o persino castelli, molto attraenti e altamente prenotabili.*



Diventa il luogo in cui desiderano soggiornare

Priorità: l'autenticità culturale aumenta il valore e la fiducia

Perché funziona dal punto di vista finanziario: questo posizionamento legato al patrimonio culturale consente di applicare un sovrapprezzo di 60-100 euro a notte. Inoltre, altri vantaggi finanziari sono soggiorni più lunghi, più recensioni a cinque stelle, un forte passaparola e visite ripetute.

Quali luoghi e ambienti stanno cercando?

Vogliono soggiornare e circondarsi di un ambiente autentico e unico, come fienili ristrutturati, cottage in pietra, vecchi mulini o castelli.

Vogliono sperimentare e immergersi nell'architettura tradizionale o nelle comunità dei villaggi. Un vantaggio aggiuntivo è l'opportunità di sperimentare il legame con le storie culturali locali, l'artigianato o le tradizioni gastronomiche.



<https://irishlandmark.com/properties/batty-langley-lodge/>

Diventa il luogo in cui desiderano soggiornare

Priorità: l'autenticità culturale aumenta il valore e la fiducia

Esempio: Batty Langley Lodge, Irlanda

Batty Langley Lodge è una portineria in stile gotico del XVIII secolo restaurata, situata all'ingresso della storica tenuta di Castletown House.

Il prezzo richiesto è superiore di **180-200 euro a notte** rispetto alle sistemazioni standard disponibili altrove.

Gli ospiti sono felici di pagare questo prezzo perché **non pagano solo per un posto dove dormire, ma per l'esperienza** di pernottare in un'autentica **portineria gotica del XVIII secolo** con dettagli architettonici conservati.

Poiché esiste un solo Batty Langley Lodge, la sua rarità crea una percezione **di lusso ed esclusività**.

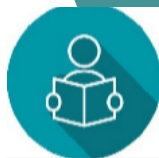
Vantaggi finanziari del patrimonio culturale e dell'autenticità rurale

Caratteristiche/Investimento	Costo potenziale	Vantaggio finanziario	RisparmioCosti€€€
Ristrutturazione di un fienile/cottage in un alloggio	25.000-100.000 a seconda dello stato e della posizione	Fascino storico = 20-50% di maggiorazione sulle tariffe notturne	Fino a 700 € in più di entrate a settimana rispetto a un alloggio standard
Registrazione per il sostegno al patrimonio culturale	Variabile (500-3.000 €)	Può sbloccare sovvenzioni UE per il turismo culturale o lo sviluppo rurale	
Collaborazione con artigiani locali per l'arredamento	2.000-10.000 € per l'approvvigionamento dei materiali	Migliora la narrazione = maggiore soddisfazione degli ospiti + tassi di ritorno	Giustificazione per il sostegno tramite sovvenzioni, fondi fiduciari...
Aggiunta di contenuti interpretativi o workshop	500-2.000 euro allestimento	Crea flussi di entrate aggiuntivi (ad esempio, 25-75 € a persona per i workshop)	Bassa spesa di marketing grazie al forte passaparola e alla pubblicità gratuita
Marchio o etichetta legati al patrimonio culturale (ad esempio "Soggiorno tradizionale alpino")	Costo minimo se strategico	Miglioramento del SEO, targeting di nicchia, fidelizzazione	Aumento delle prenotazioni fuori stagione grazie al fascino del patrimonio culturale



Diventa il luogo in cui desiderano soggiornare

Priorità: investire in una vera fuga con un legame emotivo



Perché la posizione è importante nel turismo alternativo

Valore emotivo e legame con la località

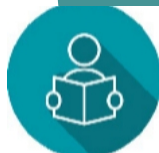
Le persone spesso prenotano questi alloggi per motivi emotivi: per staccare la spina, rigenerarsi, ricaricarsi o festeggiare.

*Una posizione tranquilla è il **fattore principale** nella scelta di soggiorni in stile glamping o off-grid, con oltre il 43% degli intervistati nel 2024, secondo molti [rapporti](#) sul turismo rurale nell'UE (soprattutto tra la Generazione Z e i Millennial).*



Diventa il luogo in cui desiderano soggiornare

Priorità: investire in una vera fuga con un legame emotivo



[sul turismo](#)

Quali luoghi e ambienti influenzano la loro decisione!

Desiderano un ambiente che appaia tranquillo, magico, selvaggio o "instagrammabile". Vogliono recarsi in un luogo che infonda loro calma, gioia o romanticismo. Desiderano una fuga - mentale, emotiva o fisica - dalla vita urbana.

Esempio: in Islanda, le baite su terreni privati con accesso a piscine geotermiche o punti di osservazione dell'aurora boreale sono le scelte più gettonate.

Tabella di attrattività per gli ospiti e valore finanziario

Motore di appello	Esempio Caratteristiche	Costo stimato	Vantaggi finanziari / ROI
Autenticità (patrimonio culturale e rurale)	Fienili ristrutturati, cottage in pietra, vecchi mulini, castelli, case di paese	Ristrutturazione da 25.000 a 100.000 euro	Tariffe notturne superiori del 20-50%; forte domanda fuori stagione; idoneità a ricevere sovvenzioni
Narrazione culturale e legami con l'artigianato	Arredamento con oggetti di artigianato locale, mobili tradizionali, storie di famiglia	2.000-10.000 € (materiali e allestimento)	Aggiunge valore emotivo = recensioni migliori, maggiore soddisfazione degli ospiti, visite ripetute
Posizione panoramica immersa nella natura	Foreste, laghi, fiumi, scogliere costiere, viste sulle montagne, vigneti	5.000-25.000 € (preparazione del terreno, accesso al sito)	Tariffe premium (+30-50%); soggiorni più lunghi; potenziale stagionale e di ritiro
Caratteristiche naturali uniche	Zone con cielo stellato, avvistamento di fauna selvatica, designazione di cielo buio	0-5.000 € (segnaletica, promozione)	Attrattiva del marchio ecologico = valore più elevato per soggiorno, vantaggio di marketing

Fattore di richiamo	Esempi di caratteristiche	Costo stimato	Vantaggi finanziari / ROI Aumenta la durata media del soggiorno + il valore del soggiorno; migliora il posizionamento su Google
Vicinanza ad attività ed esperienze all'aria aperta	Sentieri escursionistici, kayak, ciclismo, nuoto in acque libere, birdwatching Bagni nella foresta, piattaforma per lo yoga, saune all'aperto, vasche	0-2.000 € (percorso, segnaletica, assicurazione) 3.000-30.000 € a seconda delle caratteristiche	Pacchetti spa/benessere (300-900 € a persona); stabilizzazione della domanda fuori stagione
Servizi benessere	idromassaggio, sorgenti termali Vigneti, tour alla ricerca di prodotti selvatici, corsi di cucina, cene con prodotti a chilometro zero	500-10.000 € (partnership o infrastrutture)	Extra (50-150 € a persona); forte appeal per i viaggiatori di mezza età e anziani Crea reddito
Esperienze enogastronomiche	Ceramica, tessitura, pittura, ritiri artigianali	1.000-5.000 € (allestimento dello spazio o costi di collaborazione)	infrasettimanale o fuori stagione; workshop ad alto margine; appeal sui social media Tariffe notturne 200-350 €+;
Arte e artigianato locale	Capanne con piscine geotermiche, osservazione dell'aurora boreale, falò all'aperto	5.000-35.000 € (a seconda del sito)	commercializzabile come soggiorno premium/instagrammabile Aggiunge 25-100 € per ospite; upsell a basso costo; rafforza le reti locali
Esperienze "Wow Factor"	Itinerari combinati, tour o workshop guidati da partner	Minimo (personale/amministrazione o commissione percentuale)	
Creazione e organizzazione di pacchetti esperienziali			



Selezione della posizione e del sito

Priorità: sezione successiva del sito e costi di localizzazione

Ora che avete compreso l'attrattiva per gli ospiti, dovete valutare attentamente se esistono restrizioni, quali **vincoli urbanistici e di pianificazione, accessibilità, servizi, praticità, sostenibilità e redditività a lungo termine**.

Il sito giusto aumenterà l'attrattiva per gli ospiti, rifletterà i valori del vostro marchio, vi aiuterà a gestire i costi in modo efficace e offrirà esperienze memorabili. Questi sono alcuni aspetti da considerare; ne esploreremo altri nella prossima sezione.

- 1. Zonizzazione e [permesso di costruzione](#):** scegliete un sito in cui il turismo sia legalmente consentito, in modo da evitare delusioni, ritardi e rifiuti (come spiegato nella sezione successiva). [Consultate gli standard e i criteri GSTC](#).



Selezione della posizione e del sito

Priorità: sezione successiva
Sito e ubicazione

- 2. Accesso e trasporti:** gli ospiti hanno bisogno di un accesso affidabile in auto, su strada o con i mezzi pubblici. Un accesso difficile può influire negativamente sulle prenotazioni e causare frustrazione.
- 3. Servizi e infrastrutture:** costosi se non disponibili. Considerare acqua, elettricità, banda larga e fognature. Pensare a opzioni off-grid.
- 4. Basso rischio ambientale:** basso impatto sull'ambiente ed evita danni ecologici alle aree protette.
- 5. Comunità locale:** considera il rumore, l'accessibilità e l'adeguatezza culturale.
- 6. Adeguatezza al mercato:** la posizione è adatta al vostro pubblico di riferimento, ad esempio il benessere?



Assicurarsi un terreno adatto allo sviluppo

Informatevi tempestivamente sui costi legali, di zonizzazione e di autorizzazione per evitare ritardi, rifiuti o costose rielaborazioni in seguito.

Non tutti i luoghi più belli sono legalmente edificabili, e scoprirlo troppo tardi può costare caro. Questa fase consiste nello **scegliere un sito idoneo** e comprendere le norme e i regolamenti locali in materia di pianificazione, zonizzazione o ambiente che possono influenzare o impedire la costruzione. Che si tratti di spese per il cambio di destinazione d'uso, richieste di permessi, spese di consulenza o ritardi, **i costi di pianificazione possono variare da 1.000 a oltre 10.000 euro**, a seconda della regione. Essere informati tempestivamente evita sprechi finanziari e garantisce la conformità.

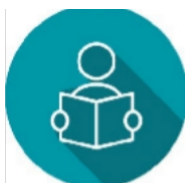
Alloggi turistici alternativi

Assicurarsi un terreno adatto allo sviluppo

Non tutti i terreni rurali sono adatti per strutture ricettive turistiche alternative!

Avviare un'attività ricettiva alternativa comporta un investimento di capitale significativo, in particolare per l'acquisizione **di terreni adatti allo sviluppo**. Ciò significa, tra le altre cose, che devono essere adatti ad attività ricettive turistiche alternative, che sia possibile ottenere il permesso di costruire e che siano presenti le infrastrutture di base.

Tra **i fattori chiave che possono influire in modo significativo sui costi** figurano l'acquisto del terreno (costo), le spese di pianificazione (comprese le domande e le relazioni associate) e la preparazione del sito (comprese le strade e i servizi pubblici).



Lettere consigliate

- [Pianificazione turistica: importanza, vantaggi, tipologie e livelli, 2024](#)
- [Turismo sostenibile: comprendere l'opportunità](#)

Alloggi turistici alternativi

Garantire terreni adatti allo sviluppo

Non tutti i terreni rurali sono adatti ad alloggi turistici alternativi!

La pianificazione di alloggi alternativi fa parte della pianificazione turistica generale, ma ha **leggi di pianificazione proprie**; si concentra sull'uso del territorio, che include regolamenti edilizi, conformità legale, coinvolgimento della comunità, impatto ambientale ed esperienza degli ospiti.

Ecco cosa occorre generalmente considerare quando si pianifica un alloggio turistico alternativo.



Lettere consigliate

- [Pianificazione turistica: importanza, vantaggi, tipologie e livelli, 2024](#)
- [Turismo sostenibile: comprendere l'opportunità](#)

Lista di controllo delle componenti di pianificazione e zonizzazione

Componente	Cosa considerare
Sito e ubicazione	Accesso, zonizzazione, caratteristiche naturali, vista, privacy
Tipo di alloggio	Pod, capanne, fienili ristrutturati, case sugli alberi, yurte
Infrastrutture e servizi	Strade, accesso, elettricità, acqua, rifiuti, efficienza energetica.
Mercato di riferimento	Ecoturisti, viaggiatori alla ricerca del benessere, famiglie, lavoratori remoti
Progettazione dell'esperienza	Percorsi naturalistici, visite alle fattorie, laboratori culturali, servizi benessere
Sostenibilità	Servizi igienici a compostaggio, raccolta dell'acqua piovana, energia solare, approvvigionamento locale
Aspetti legali e normativi	Permessi di costruzione, normative edilizie, licenze turistiche
Pianificazione finanziaria	Costi di avviamento, ROI, fonti di finanziamento, budget di emergenza
Partnership	Artigiani locali, guide, agricoltori, operatori del benessere
Promozione	Presenza digitale, fotografia, storytelling, recensioni degli ospiti
Monitoraggio	KPI: tasso di occupazione, entrate, prenotazioni ripetute, feedback della comunità



Selezione del sito e della posizione giusti

Rivolgiti all'ufficio
locale di pianificazione
turistica

Priorità 7 (€)

Scopri dove è possibile costruire
legalmente.

La zonizzazione e la pianificazione turistica locale sono fondamentali per lo sviluppo di un ATA. Evita costi nascosti derivanti dalla zonizzazione o dal rifiuto; la conformità fa risparmiare tempo e denaro.

- ✓ Assicurati che il terreno sia **correttamente zonizzato per l'ospitalità turistica** e ottieni tutti i permessi e le autorizzazioni di pianificazione necessari **prima** dello sviluppo.
- ✓ Prima di poter realizzare la tua idea di alloggio turistico alternativo, che si tratti di un pod glamping, un eco-rifugio, una tiny house o una pensione tradizionale, devi valutare attentamente **dove costruire** e **quali permessi sono necessari**.



Selezionare il sito e la posizione giusti

Recati all'ufficio locale
di pianificazione
turistica

Priorità 7 (€)

Scopri dove è possibile costruire
legalmente.

- ✓ **Ogni paese ha una pianificazione, una zonizzazione e un quadro normativo unici** che determinano il tipo di alloggio che può essere realizzato, come deve essere costruito e se è consentito in un determinato sito.
- ✓ **Scegliere il terreno giusto**, comprendere le leggi locali in materia di zonizzazione, ottenere il permesso di costruire e rispettare le normative pertinenti non solo **garantire che il tuo progetto sia legale e assicurabile**, ma anche farti risparmiare tempo, denaro e stress a lungo termine.



Scopri dove puoi costruire!

Recati all'ufficio locale
di pianificazione
turistica

Priorità 8 (€)

Comprendere le normative in
materia di pianificazione e
turismo.

Ignorare questo aspetto può comportare chiusure o multe: garantire la conformità legale e la redditività a lungo termine è fondamentale.

Dovrai prima chiamare il tuo Comune e l'Ufficio di pianificazione turistica locale per determinare cosa sei legalmente autorizzato a costruire, dove puoi costruirlo e come il tuo progetto si inserisce nelle zone turistiche locali, nell'ambiente e nella pianificazione della comunità.

Ricorda che, **a differenza delle strutture ricettive tradizionali**, gli ATA spesso si trovano in località rurali, naturali o ricche di patrimonio culturale, aree che potrebbero essere soggette a severe leggi urbanistiche o essere designate come terreni protetti.



Scopri dove puoi costruire!

Recati all'ufficio locale
di pianificazione
turistica

Priorità 8 (€)

Comprendere le normative in
materia di pianificazione e
turismo.

Queste normative sono state concepite per garantire che gli sviluppi siano sicuri, rispettosi dell'ambiente e in linea con gli obiettivi più ampi della comunità.

Ottenere le autorizzazioni necessarie in anticipo evita **costosi ritardi**, multe o **rimozioni forzate** ed è anche fondamentale per garantire finanziamenti, **assicurazioni** e **scalabilità futura**.

Senza una **corretta zonizzazione**, il vostro sito potrebbe vietare del tutto le attività turistiche e, senza un permesso di costruzione, anche le unità semipermanenti come i glamping pod o le eco-cabine possono essere considerate illegali.

Pianificazione delle destinazioni turistiche:

Diversa dalla pianificazione residenziale e commerciale

Pianificare un'attività ricettiva alternativa non significa solo trovare un bel terreno e costruirci sopra, ma anche districarsi nel mondo del turismo e nelle sue realtà giuridiche, economiche, ambientali e infrastrutturali.

Comporta prendere **decisioni** importanti **che non possono essere prese spontaneamente**. Ciò è particolarmente critico per i **piccoli imprenditori rurali**, dove i rischi di investimento sono più elevati e l'accesso alla terra è limitato o condizionato.

Comprendere la pianificazione turistica è essenziale.

"Il mantenimento e l'espansione del settore turistico in una determinata area" viene infatti definito pianificazione turistica. Comprende lo sviluppo di strategie e piani volti ad aumentare, sviluppare e stimolare il turismo in una regione specifica, con l'obiettivo primario di generare entrate e contribuire alla crescita economica.

Pianificazione delle destinazioni turistiche:

Diversa dalla pianificazione residenziale e commerciale

Considera innanzitutto la pianificazione turistica dal punto di vista della destinazione. Cerca di integrare strategie e piani che contribuiscano ad aumentare, sviluppare e stimolare il turismo in una destinazione.

❖ *Promuoverà il turismo e **darà impulso all'economia locale**?*

❖ *Fornirà un **servizio di qualità** sia ai turisti che ai residenti?*

Pianificazione delle destinazioni turistiche

Regolamenti di zonizzazione turistica

Le normative sulla zonizzazione turistica, in particolare quelle relative agli alloggi, sono progettate per gestire l'impatto dello sviluppo turistico sulle comunità e sull'ambiente.

Queste normative mirano a trovare un equilibrio tra le esigenze dei turisti, il benessere dei residenti e la conservazione delle risorse naturali. Spesso includono restrizioni relative alla densità edilizia, alla copertura dei terreni e ai livelli di rumore, nonché requisiti relativi ai parcheggi, alla gestione dei rifiuti e agli accessi di emergenza.

1. Gestione della densità di sviluppo:

- ❖ **Limiti di copertura dei terreni:** le normative spesso limitano la percentuale di un terreno che può essere coperta da edifici, garantendo che una parte sia dedicata a spazi aperti, aree verdi e paesaggistica.

Pianificazione delle destinazioni turistiche

Normative sulla zonizzazione turistica

- ❖ **Altezza degli edifici e spaziatura:** la zonizzazione può specificare l'altezza massima degli edifici e le distanze tra le strutture per evitare il sovraffollamento e ridurre al minimo l'impatto visivo.
- ❖ **Sviluppo a bassa densità:** in alcune aree, lo sviluppo turistico è incoraggiato a bassa densità, con lotti più grandi e maggiore distanza tra gli edifici per ridurre l'impatto ambientale e preservare bellezza paesaggistica.

Letture consigliate

- [L'importanza del settore ricettivo turistico, 2024](#)
- [Spiegazione di tutti i tipi di alloggi turistici](#)
- [Irlanda: Linee guida per lo sviluppo delle città turistiche, Failte Ireland e oltre 32 milioni di euro in sovvenzioni annunciate per progetti di turismo rigenerativo nelle Midlands, Failte Ireland](#)
- [Paesi Bassi: come i Paesi Bassi stanno tracciando un percorso sostenibile per i viaggi, il turismo e la società](#)
- [Turismo desiderabile Settembre 2019 Sfruttare le opportunità nell'ambiente di vita](#)



Pianificazione delle destinazioni turistiche

Regolamenti di zonizzazione turistica

2. Pianificazione per proteggere il settore e l'ambiente

❖ **Zone costiere:** nelle aree costiere, la zonizzazione turistica può essere particolarmente rigorosa al fine di proteggere gli ecosistemi sensibili e prevenire l'erosione.

❖ **Aree verdi:** le norme di zonizzazione possono richiedere la conservazione e la creazione di aree verdi per migliorare la bellezza e l'integrità ecologica della zona.

❖ **Inquinamento acustico e luminoso:** le normative possono limitare i livelli di rumore e l'inquinamento luminoso delle strutture turistiche per proteggere i residenti e la fauna selvatica.



- **Islanda:** [La valutazione della concorrenza dell'OCSE sull'Islanda analizza gli ostacoli normativi alla concorrenza nei settori dell'edilizia e del turismo.](#)

Pianificazione delle destinazioni turistiche

Regolamenti di zonizzazione turistica

3. Sostegno alle imprese e alle comunità locali:

- ❖ **Equilibrio tra i tipi di alloggio:** la zonizzazione può incoraggiare una combinazione di tipi di alloggio, tra cui hotel, resort, bed and breakfast e case vacanza, per soddisfare le diverse esigenze dei visitatori e i diversi livelli di budget.
- ❖ **Sostegno ai servizi locali:** la zonizzazione turistica può richiedere che gli sviluppi turistici si integrino con le imprese e i servizi locali, come ristoranti, negozi e strutture ricreative.
- ❖ **Bilanciare le esigenze dei turisti e dei residenti:** la zonizzazione può aiutare a bilanciare le esigenze dei turisti e dei residenti, garantendo che gli STR non abbiano un impatto negativo sul carattere dei quartieri residenziali.
 - **Italia:** [Tourism Digital Hub TDH Obiettivi del piano strategico: costruire un ponte tra il turista e l'ecosistema dell'offerta turistica.](#)
 - **Slovenia:** [Strategia di sviluppo turistico della Slovenia](#)





Panoramica europea

Zonizzazione turistica,
pianificazione e
normative

Paesi

Le normative variano da un paese all'altro in Europa, ma tutti i paesi richiedono una qualche forma di pianificazione, zonizzazione o approvazione del cambio di destinazione d'uso per le strutture ricettive turistiche, anche per unità temporanee o mobili come yurte, pod o piccole capanne. Questi requisiti legali non sono solo ostacoli burocratici, ma comportano costi finanziari reali che devono essere presi in considerazione nel budget di avvio dell'attività.

È necessaria un'autorizzazione urbanistica per tutti i siti di glamping, anche su terreni privati. Teagasc e le autorità locali forniscono indicazioni in merito.

Irlanda

È necessario tenere conto della zonizzazione rurale e del paesaggio del sito. **Le VIA** per i siti sensibili possono aggiungere **5.000-10.000 € + Costi di pianificazione 5.000-10.000**

Approvazioni: 8-12 settimane (possono prolungarsi in caso di ricorsi)

È necessario rispettare le norme urbanistiche ("bestemmingsplan") e ottenere le autorizzazioni ambientali. Se la struttura si trova in prossimità di aree protette, sono necessarie autorizzazioni ambientali. **Le normative** da rispettare includono i regolamenti edilizi, le norme antincendio e le norme igienico-sanitarie vigenti in ciascuna località. **(VIA) € 2.000 - € 10.000+**

Paesi Bassi

Costi di pianificazione 4.000-9.000 €

Approvazioni: 12-16 settimane (comprese le verifiche ambientali)



Panoramica europea

Zonizzazione turistica,
pianificazione e
normative

Paese	Requisiti chiave
Slovenia	Forte sostegno all'ecoturismo. Il glamping è considerato una categoria di lusso "superiore allo standard" che richiede il rispetto di rigorosi standard di progettazione, ambientali e di ospitalità. Costi di pianificazione 3.000-7.000 euro Approvazioni: 8-14 settimane, a seconda della sensibilità della zona Varia a seconda della regione. Ad esempio, il Piemonte regola il "glamping" solo all'interno dei campeggi registrati. La legge sull'agriturismo si applica spesso nelle zone rurali. I comuni locali gestiscono le autorizzazioni.
Italia	Costi di pianificazione € 3.000-€ 7.000 Consulenza legale/urbanistica (se complessa) €500 – €2.000 Approvazioni: varia a seconda della regione – solitamente da 10 a 20 settimane È necessario presentare domanda tramite l'Umhverfisstofnun (Agenzia per l'ambiente) e i consigli locali. I progetti in zone rurali o sensibili richiedono valutazioni di impatto. È indispensabile un design eco-consapevole.
Islanda	Studi sul traffico/accesso o mitigazione del rumore 1.000-3.000 € Costi di pianificazione 6.000-12.000 € Approvazioni: 10-16 settimane, spesso include una revisione ecologica



Permessopanoramicaadapaese

[Come avviare, organizzare e costruire un'attività redditizia nel settore del glamping](#)

Paese	Vantaggi	Permessi e note legali	Consigli
Italia	Adatto all'agriturismo	È necessario un permesso per ogni unità; la zonizzazione deve consentire l'attività turistica (spesso agriturismo) 3.000 € - 7.000	Utilizzare terreni destinati all'agriturismo per semplificare l'approvazione
Irlanda	Elevata domanda di turismo rurale, finanziamenti LEADER	È necessario il permesso di costruzione completo, anche per tende o pod; legato alla zonizzazione per uso turistico. 5.000 € - 10.000	È essenziale presentare una domanda preliminare al Consiglio della contea
Slovenia	Forte sostegno al turismo verde	L'uso turistico deve essere consentito nel piano di zonizzazione; i siti Natura 2000 sono soggetti a forti restrizioni. 3.000 € - 7.000	I pianificatori comunali sono alleati fondamentali: instaurare rapporti sin dalle prime fasi
Paesi Bassi	Base di viaggiatori esperti di tecnologia e attenti all'ambiente	I pod/le cabine necessitano dell'approvazione comunale; nella maggior parte delle aree sono richieste costruzioni senza gas. 4.000-9.000	Concentrarsi sulla sostenibilità e la circolarità per sbloccare i sussidi
Islanda	Esperienza naturalistica unica, bassa concorrenza	Qualsiasi sviluppo edilizio (anche temporaneo) richiede l'approvazione delle autorità locali e controlli ambientali. 6.000 € - 12.000	Utilizzare strutture a basso impatto; prendere in considerazione unità stagionali/trasportabili

Ogni paese ha normative diverse in materia di edilizia e pianificazione turistica

Ogni paese ha normative diverse in materia di edilizia e pianificazione turistica, ma la regola generale è...

- **Le autorità di pianificazione** hanno l'obbligo legale di includere obiettivi relativi agli alloggi nei piani di sviluppo, comprese le aree destinate ai viaggiatori e altre strutture ricettive legate al turismo. [Alloggi per viaggiatori e piano di sviluppo delle autorità locali 2021](#)
- [L'Ufficio del Regolatore della Pianificazione](#) ha sottolineato l'importanza di una solida base di prove per i piani di sviluppo e le strategie abitative.

Ogni paese ha normative diverse in materia di edilizia e pianificazione turistica

- **I piani di sviluppo turistico** dovrebbero anche considerare aspetti quali l'attrazione dei turisti, il miglioramento dei servizi e la promozione di una crescita sostenibile.
- **Faite Ireland** fornisce risorse e supporto per lo sviluppo turistico, compresi contributi agli investimenti e programmi **di finanziamento** per progetti

In breve, la zonizzazione e la pianificazione non sono solo passaggi burocratici, ma strumenti essenziali per costruire un'impresa turistica sostenibile, conforme e di successo.

Letture consigliate



[Ottenere permessi speciali per i siti di glamping Teagasc Permesso di pianificazione per il glamping](#)

[È necessario ottenere un permesso di costruzione per un sito di glamping e, se sì, di che tipo?](#)



Scegliere il sito e la posizione giusti

Scegliete un sito pratico
~~che non vi costi un occhio~~
della testa

Priorità 9 (€)

Assicuratevi l'accesso ai servizi
(elettricità, acqua, Internet,
strade).

Le soluzioni off-grid hanno un costo iniziale maggiore: pianificate in modo realistico il budget per le infrastrutture o le soluzioni alternative per i servizi.

La scelta del terreno giusto è fondamentale. L'ideale è un terreno panoramico e tranquillo (come il margine di una foresta, la riva di un lago o una collina) che offra l'esperienza di "perdersi nella natura".

Allo stesso tempo, è essenziale che sia facilmente accessibile. Scegliete un sito con un buon accesso stradale e servizi pubblici nelle vicinanze, altrimenti i costi aumenteranno in modo significativo e rapido.



Scegliere il sito e la posizione giusti

Scegliete un sito pratico
che non vi costi un occhio
della testa

Priorità 9 (€)

Assicuratevi l'accesso ai servizi
(elettricità, acqua, Internet,
strade).

Esempio: un sito con una pista percorribile in tutte le stagioni che raggiunge ogni unità, con accesso alla rete elettrica, all'approvvigionamento idrico e agli allacciamenti fognari a una distanza ragionevole vi farà risparmiare migliaia di euro. *(Discusso più approfonditamente in questo modulo)*

- ❖ **Zonizzazione e uso legale:** controlla la zonizzazione del terreno e se il turismo/agriturismo è consentito.
- ❖ **Accesso ai servizi:** elettricità, acqua (pozzo o rete idrica) e fognature (fossa settica o WC a secco).
- ❖ **Topografia e sicurezza:** evitare zone soggette a inondazioni, pendii ripidi e habitat ecologicamente sensibili.
- ❖ **Vicinanza:** ai servizi locali, alle attrazioni e ai mezzi di soccorso.



Posizione e selezione del sito

Scegliete un sito pratico
che non vi costerà un
occhio della testa



[Avviare un attività di sampling: consigli e approfondimenti per un inizio di successo](#)

- ❖ **Limiti ambientali:** particolarmente rilevanti in Slovenia a causa di Natura 2000 e del paesaggio
- . **Si noti** inoltre che le strutture ricettive turistiche richiedono in genere standard di sicurezza e comfort più elevati (come la sicurezza antincendio, l'accessibilità per i disabili e il trattamento delle acque reflue) rispetto a un'abitazione privata.

Nota: anche se avete intenzione di affittare un terreno, esaminatelo con la stessa attenzione che usereste se lo acquistaste. Dovrete condurre uno studio di fattibilità ed eseguire la stessa due diligence, compresa la verifica dei piani di sviluppo locali, della zonizzazione, delle normative, delle strutture ricettive esistenti, della domanda degli ospiti e dei precedenti di pianificazione.



Consigli finanziari

Zonizzazione, pianificazione
e normative



✓ **Consiglio finanziario:** informatevi per tempo **sulle leggi locali in materia di zonizzazione e sui permessi di costruzione**: alcune zone potrebbero vietare le strutture ricettive commerciali

o limitare i tipi di strutture. Verificate quali [fattori considerare nel contesto della scelta del sito per un hotel](#). Scegliete un sito in cui il turismo sia legalmente consentito (verificate le norme urbanistiche e i permessi di pianificazione locali), in modo da evitare delusioni, ritardi e rifiuti. Verificate [il piano di sviluppo delle autorità locali](#): vi aiuterà a determinare cosa è consentito nella zona e a rafforzare la vostra posizione. Ogni autorità di pianificazione dispone di una checklist che potete **scaricare**.



✓ **Consiglio finanziario:** assicurati che la tua attività abbia un **basso impatto ambientale**, ovvero che abbia un impatto minimo sull'ambiente

ed evita danni ecologici ad aree protette, torbiere o zone sensibili dal punto di vista della biodiversità, ti farà risparmiare migliaia di euro.

Controlla [l'Agenzia europea dell'ambiente - Natura 2000 Viewer](#) per le aree protette vicino al tuo sito.

Lettere consigliate

[Tutto quello che c'è da sapere sulla creazione di una struttura ricettiva glamping](#)





Consigli finanziari

Zonizzazione, pianificazione
e normative



Consiglio finanziario: prevedi nel budget i costi normativi (ad es. spese di iscrizione, valutazioni di impatto ambientale).

e riservate del tempo per il processo di approvazione: documenti incompleti o ritardi nei permessi possono bloccare il vostro progetto e causare una perdita di guadagni. Rivolgersi a un consulente locale in materia di pianificazione può aiutare a orientarsi tra i requisiti e a evitare costosi passi falsi.



Consiglio finanziario: consultate tempestivamente le autorità locali competenti in materia di pianificazione: la maggior parte dei paesi offre un

incontro preliminare alla domanda per segnalare eventuali problemi, ad esempio i confini del sito, le norme antincendio, l'approvvigionamento idrico, il drenaggio e i servizi igienico-sanitari. Ciò può consentire di risparmiare denaro individuando gli ostacoli prima di effettuare investimenti ingenti. Inoltre, tenete conto dei tempi (spesso 6-12 mesi per l'approvazione) e disponete di fondi di emergenza per eventuali requisiti imprevisti (come studi supplementari sul traffico o sull'ambiente).

Collegarsi senza bruciare fondi: servizi pubblici e infrastrutture

Considera i costi reali e trova soluzioni convenienti per l'allacciamento di elettricità, acqua, smaltimento dei rifiuti e internet, oppure preparati a preventivare soluzioni off-grid.

Elettricità, acqua, fognature, banda larga: non sono servizi che si ottengono dal nulla. Se la località dei vostri sogni è isolata o remota, preparatevi a sostenere **costi iniziali significativi** per collegare o creare questi sistemi. I sistemi solari e settici fuori rete possono costare dai 10.000 ai 30.000 euro, a seconda della complessità del sito. Anche le proprietà collegate alla rete possono richiedere lavori di fondazione, aggiornamenti o approvazioni da parte del fornitore. Valutare accuratamente la fattibilità delle infrastrutture evita shock di liquidità in futuro.



Servizi pubblici e infrastrutture

— Valutare accuratamente
la fattibilità delle
infrastrutture

Considerazioni: valutare come fornire **acqua, energia elettrica, gestione dei rifiuti e comunicazioni in loco**.

Le località remote o sottosviluppate potrebbero non disporre di allacciamenti alla rete cittadina o comunale, il che significa che sarà necessario perforare pozzi, installare sistemi settici o generare energia fuori rete.

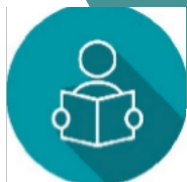
Questi investimenti infrastrutturali possono essere significativi, ad esempio:

- ❖ Fornire **servizi di base - acqua, smaltimento dei rifiuti ed energia elettrica** - è indispensabile per il comfort degli ospiti e il rispetto dell'ambiente. Determinare come fornire acqua potabile (allacciamento alla rete idrica o pozzo), gestire le acque reflue (fossa settica, biodigestore o allacciamento alla rete fognaria comunale) e fornire energia elettrica (allacciamento alla rete elettrica o sistemi solari/off-grid).



Servizi pubblici e infrastrutture

— Valutare accuratamente
la fattibilità delle
infrastrutture

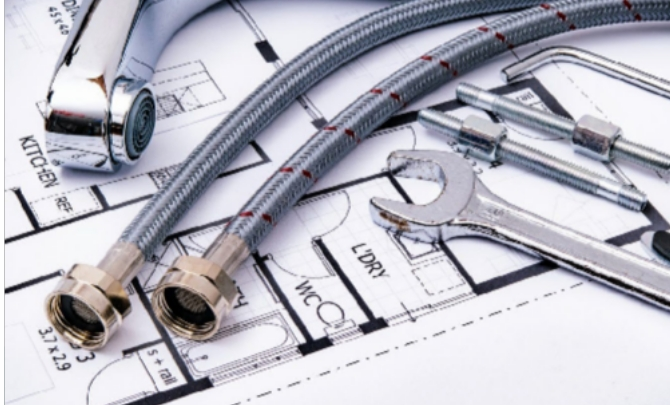


Il sistema di Fáilte Ireland aiuta le aziende a ridurre i costi, migliorare
gli obiettivi di sostenibilità.

- [Nuove agevolazioni per le piccole imprese | Regime IVA UE per le PMI](#)

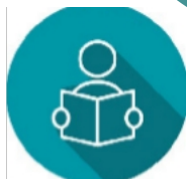
Molte giurisdizioni europee richiedono soluzioni comprovate per le acque reflue e le acque grigie al momento dell'approvazione di un nuovo alloggio.

Ad esempio, secondo un'analisi [di Savills Ireland](#), l'**approvvigionamento idrico, un adeguato sistema fognario (drenaggio delle acque reflue) e l'elettricità** sono stati ritenuti "essenziali" per la redditività di un'impresa di glamping. Se il sito è fuori rete (come spesso accade in alcune zone montuose della Slovenia o negli altopiani islandesi), pianificare l'utilizzo di energie rinnovabili e servizi igienici a compostaggio per soddisfare gli standard (e possibilmente ottenere permessi speciali).



Servizi pubblici e infrastrutture

Quanto costa realmente
allacciarsi alla rete o
rimanere fuori dalla rete!



[F](#) [bassi](#) Opzioni di
investimenti e infrastrutture di ricarica dei veicoli
elettrici. Il governo olandese sostiene

aziende che raggiungono gli obiettivi di azione per il clima.

- ❖ **Costi:** i costi **di allacciamento alle utenze** dipendono dalla vicinanza alle reti. Ad esempio, l'allacciamento di un sito rurale alla [rete elettrica in Irlanda](#) costa circa **1.800-2.500 euro** per un'alimentazione monofase (di più se sono necessari un nuovo trasformatore o nuovi pali).
- ❖ La **perforazione di un pozzo** e l'installazione di una pompa possono costare **5.000-10.000 euro**, mentre l'allacciamento alla rete idrica potrebbe costare alcune migliaia di euro.
- ❖ Un **sistema settico** o un'unità di trattamento biologico costa in genere tra **i 4.000 e i 15.000 euro** installato (assicurarsi che sia conforme alle normative locali). Se si desidera essere completamente indipendenti dalla rete elettrica, gli impianti solari con accumulo in batterie possono costare **da 10.000 a 30.000 euro**, a seconda della capacità.



Servizi pubblici e infrastrutture

— Quanto costa realmente connettersi o rimanere fuori dalla rete!

- ❖ Non dimenticare **la connessione a Internet** se la prometti ai tuoi ospiti (la connessione satellitare nelle zone remote può costare da poche centinaia a un paio di migliaia di dollari per l'installazione).

Questi **investimenti iniziali** sono significativi: un rapporto rileva che le infrastrutture combinate (servizi pubblici e accesso) per un piccolo sito di glamping di quattro unità costano in genere tra i 58.000 e i 116.000 euro (savills.ie).



- ✓ **Consiglio finanziario:** includete un **budget adeguato per le infrastrutture** nel vostro piano finanziario. Inoltre, prevedete un fondo di emergenza per costi imprevisti (ad esempio, perforazioni che raggiungono rocce più profonde o necessità di un generatore più grande) per evitare crisi di liquidità durante la costruzione.



- ✓ **Consiglio finanziario:** ove possibile, **utilizzate sistemi sostenibili** (energia solare, raccolta dell'acqua piovana) che possono avere costi iniziali più elevati ma minori spese operative nel tempo.



Servizi pubblici e infrastrutture

Consigli finanziari



✓ **Consiglio finanziario:** valuta opzioni che consentono di risparmiare sui costi, come **aggiornamenti graduali delle utenze** o **sistemi ibridi**. **Ad esempio**, inizia con un **impianto solare più piccolo** e ampliandolo man mano che aumentano le entrate, oppure utilizzate scaldabagni a gas su richiesta invece di un sistema elettrico completo per ridurre il carico.



✓ **Consiglio finanziario:** informarsi **sui programmi di incentivazione** locali: alcuni paesi offrono sovvenzioni per le energie rinnovabili o servizi idrici rurali. Nei **Paesi Bassi** (programma VAMIL) e **in Irlanda** (Programma di azione per il clima), le nuove imprese turistiche possono talvolta ricevere sostegno per l'installazione di servizi pubblici eco-compatibili o possono avere diritto al rimborso dell'IVA sui beni strumentali.



✓ **Consiglio finanziario:** è fondamentale **non lesinare mai sui rifiuti**: investire in un adeguato trattamento delle acque reflue in anticipo per evitare multe o danni ambientali in seguito.

Assicurati che arrivino a destinazione: costi di accesso e costi di trasporto

Assicurati che i tuoi ospiti (e i veicoli di servizio) possano raggiungerti in modo sicuro, economico e senza deviazioni, altrimenti rischi di perdere le prenotazioni.

Se gli ospiti non riescono a raggiungerti facilmente, non prenoteranno. Un buon accesso comprende strade sicure, segnaletica chiara, parcheggi adeguati e, talvolta, illuminazione dei percorsi o servizi navetta. Un accesso scadente = recensioni negative e occupazione ridotta. Potrebbe essere necessario **livellare il terreno, costruire vialetti o richiedere un diritto di passaggio**, che può costare da poche centinaia di euro a 20.000 euro o più, a seconda del terreno e delle autorizzazioni. Garantire l'accessibilità è un requisito imprescindibile per il successo operativo.



Accesso, mobilità e trasporti

Garantire un arrivo agevole per gli ospiti e la logistica.

Considerazioni: valutare come gli ospiti (e i servizi di emergenza) potranno raggiungere il sito. Ciò è fondamentale anche per la costruzione e la manutenzione. Molti siti rurali in Europa sono raggiungibili solo tramite **stradine strette o strade non asfaltate**: verificare se sono necessari interventi di miglioramento per garantire l'accessibilità durante tutto l'anno.

- ❖ **Valutare l'accesso stradale, gli ingressi e i parcheggi.** Una posizione con **un buon accesso stradale** e **una segnaletica chiara** migliora la comodità degli ospiti, mentre un sito remoto potrebbe richiedere la costruzione o il miglioramento di strade di accesso private. Il sito dovrebbe essere *facilmente raggiungibile in auto con parcheggio* (o anche con autobus turistici regolari nelle zone più frequentate) e avere punti **di ingresso/uscita sicuri**.
- ❖ Considerare **gli standard di accessibilità**: un sito accogliente offre accesso ai disabili o almeno la possibilità di muoversi con i bagagli.



Accesso, mobilità e trasporti

Garantire un arrivo agevole per gli ospiti e la logistica.

Nella remota **Islanda** o **nell'Italia** montuosa, l'accessibilità invernale (neve, pioggia battente) potrebbe rappresentare un problema; nei **Paesi Bassi**, occorre considerare la vicinanza alle strade principali o ai mezzi di trasporto pubblico per gli ospiti. Percorsi di accesso difficili o lunghi non solo scoraggiano gli ospiti, ma aumentano anche i costi di costruzione (per il trasporto dei materiali).

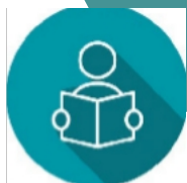
Costi: il miglioramento **dell'accessibilità di un sito** può variare notevolmente.

- ❖ La posa di un vialeto di ghiaia di base (100 m) può costare **tra i 5.000 e i 15.000 euro** a seconda del terreno, quindi tenerne conto nel budget se il sito è fuori mano. Costruire un piccolo ponte o rinforzare un pendio ripido potrebbe costare **decine di migliaia di euro**.



Accesso, mobilità e trasporti

Spendere in modo intelligente: il vero costo dell'accesso e delle infrastrutture



- ❖ **I costi infrastrutturali** per un piccolo sito di glamping (ad es. strade, sentieri, servizi) ammontano spesso **a 60.000-120.000 €** per poche unità, soprattutto *"a seconda della disponibilità dei servizi esistenti e dell'accessibilità"*.

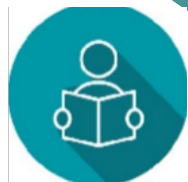
Ad esempio, se è presente una strada agricola esistente, i costi sono bassi; se è necessario costruire una nuova strada o ampliare una corsia (cosa comune nelle campagne irlandesi), aspettatevi spese più elevate.

- ❖ Valutate anche la vicinanza ai **nodi di trasporto o alle attrazioni turistiche**: essere ragionevolmente vicini agli aeroporti, autostrade o siti turistici popolari possono ampliare il vostro mercato.



Accesso, mobilità e trasporti

Consigli finanziari



[Costo di avvio del glamping 2 - Lavori di fondazione, paesaggistica e servizi](#)



Consiglio finanziario: sfruttate le infrastrutture esistenti ogni volta che è possibile. Scegliete un terreno che disponga già di una strada di accesso o di una strada agricola esistente può consentire un notevole risparmio economico. Se avete bisogno di un nuovo accesso, consultate le autorità locali in merito a sovvenzioni o opzioni di condivisione dei costi. Alcune regioni (come le zone rurali dell'Irlanda o della Slovenia) potrebbero disporre di fondi di sviluppo per migliorare le infrastrutture turistiche. Inoltre, prendete in considerazione l'installazione di segnaletica lungo le strade principali (con un costo modesto compreso tra 200 e 500 euro) per aiutare gli ospiti a individuare facilmente e in sicurezza il sito.



Consiglio finanziario: pianificate la manutenzione continua delle vie di accesso (rimozione della neve, livellamento, segnaletica) e prendete in considerazione

soluzioni di trasporto (come servizi navetta) se il sito è molto remoto. Investire in **un accesso affidabile** in anticipo previene l'insoddisfazione degli ospiti e costose riparazioni dell'ultimo minuto in seguito.

Scegliere il terreno sbagliato
può essere
dannoso: terreno, drenaggio e
edificabilità

Scegli un terreno edificabile per evitare costose sorprese, come problemi di drenaggio, lavori di fondazione strutturale o livellamento del sito: valuta sempre la pendenza, il terreno e la superficie prima di investire.

La topografia e le condizioni del terreno hanno un **impatto** significativo **sui costi di costruzione**. Pendii ripidi, scarso drenaggio, terreno instabile o rischio di allagamenti possono trasformare un luogo da sogno in un salasso finanziario. I rilievi del sito, le relazioni geotecniche o i lavori di fondazione possono costare **tra i 2.000 e i 15.000 euro, a seconda della loro** complessità. Scegliete un terreno che richieda un intervento minimo o informatevi su quanto dovrete spendere per renderlo utilizzabile prima di impegnarvi.



Terreno, drenaggio e edificabilità

Qualità del terreno e edificabilità

Priorità 10 (€)

Assicuratevi che il terreno sia edificabile (drenaggio, terreno, accesso, pendenza)

Terreno scadente = costi aggiuntivi (lavori di fondazione, livellamento); un terreno di buona qualità riduce l'esborso di capitale.

Le caratteristiche naturali e la conformazione del terreno influiranno notevolmente sui costi di sviluppo e sulla sicurezza/esperienza degli ospiti.

- ❖ **Qualità del terreno:** un terreno di scarsa qualità può comportare spese aggiuntive, come la necessità di lavori di fondazione e livellamento estesi, mentre un terreno di buona qualità può ridurre al minimo le spese in conto capitale.
- ❖ **Caratteristiche naturali e conformazione:** le caratteristiche naturali e la topografia del terreno svolgono un ruolo cruciale nel determinare i costi di sviluppo e garantire agli ospiti sicurezza e il divertimento degli ospiti.



Terreno, drenaggio e edificabilità

Qualità del terreno e edificabilità

Priorità 10 (€)

Assicurarsi che il terreno sia edificabile (drenaggio, suolo, accesso, pendenza)

- ❖ **Considerazioni topografiche:** fattori quali la pendenza, la stabilità del suolo, il drenaggio e l'esposizione sono fondamentali. **Ad esempio**, una collina panoramica può offrire una vista meravigliosa, ma potrebbe anche essere ventosa o richiedere piattaforme terrazzate, mentre un prato lungo il fiume potrebbe sembrare ideale fino a quando non si verificano inondazioni.
- ❖ **Sicurezza ambientale:** in Europa, i progettisti devono valutare i rischi ambientali. **Ad esempio**, [le linee guida irlandesi](#) raccomandano di selezionare siti che non presentino rischi quali inondazioni, caduta di rami o rocce instabili sulle scogliere.



Terreno, drenaggio e edificabilità

Qualità del terreno e edificabilità

Priorità 10 (€)

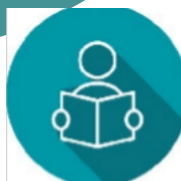
Assicurarsi che il terreno sia edificabile (drenaggio, suolo, accesso, pendenza)

- ❖ **Condizioni del suolo:** è importante anche esaminare le condizioni del suolo. I terreni morbidi e paludosi, comuni in zone come l'Irlanda e la Slovenia, potrebbero richiedere un rinforzo, mentre i terreni rocciosi potrebbero richiedere costosi lavori di scavo.
- ❖ **Esposizione al sole e al vento:** infine, considera gli effetti del sole e del vento. In Islanda, una valle riparata dal vento potrebbe prolungare la stagione operativa, mentre in paesi come l'Italia o la Slovenia, fornire ombra o una brezza fresca sui pendii esposti a sud può migliorare il comfort degli ospiti estivi.
- ❖ **Costi:** la **preparazione del terreno** può essere una voce di spesa nascosta. La semplice livellazione e pulizia per alcune piattaforme per tende potrebbe costare **tra i 2.000 e i 5.000 euro**, ma lavori di sterro più estesi (tagliare un pendio o costruire muri di contenimento) possono facilmente superare **i 20.000 euro**.



Terreno, drenaggio e edificabilità

Qualità del terreno e costi di sviluppo



Se è necessario elevare le strutture **al di sopra del livello di inondazione** (ad esempio, costruendo pontili o palafitte in una pianura alluvionale), la piattaforma di ciascuna unità potrebbe aggiungere **un costo compreso tra 5.000 e 10.000 euro**. Non dimenticate **le soluzioni di drenaggio**: i fossati o i canali di scolo per convogliare il deflusso possono costare alcune migliaia di euro, ma sono fondamentali sui terreni in pendenza.

Preventivo per **violetti o sentieri** adatti al terreno (i sentieri in ghiaia su terreno pianeggiante sono economici; **gradini o passerelle** su terreni ripidi o paludosi costano di più).

Strumenti consigliati per la valutazione Tipografia, drenaggio, rischi di allagamento

- [Floodinfo.ie](https://floodinfo.ie) Mappa dettagliata delle inondazioni in Irlanda con dati interattivi e modelli predittivi, essenziale per i siti turistici rurali o lungo i fiumi.
- [FloodMap.net](https://floodmap.net) valuta l'altitudine e il rischio di alluvioni in tutta Europa. Combinabile con Google Earth o dati GIS per un'analisi più approfondita del terreno.
- [ILWIS \(Integrated Land & Water Information System\)](https://ilwis.org) uno strumento avanzato particolarmente utile per siti complessi o costruzioni fuori rete.



Terreno, drenaggio e edificabilità

Consigli finanziari

✓ **Consiglio finanziario:** adatta il tuo progetto al terreno per ridurre al minimo gli interventi di ingegneria pesante.

✓ **Ad esempio,** utilizzare unità leggere e semipermanenti su terreni irregolari (yurte o pod che poggiano su piedistalli regolabili) invece di cercare di livellare l'intero sito. Questo approccio non solo preserva il fascino naturale, ma riduce anche i costi.



✓ **Consiglio finanziario:** è consigliabile effettuare un'indagine sul terreno e sul drenaggio (spesso **500-1.500 euro**) prima di finalizzare la : ciò consente di individuare tempestivamente eventuali aree problematiche o costi aggiuntivi. In molte regioni europee, gli appaltatori locali hanno esperienza con il terreno (ad esempio, drenaggio di torbiere o costruzione su pendii alpini), quindi chiedete il loro parere per evitare errori costosi.





Crediti fotografici: Esempi europei vedi Località sul sito web Epic Stays

Natura e ambiente

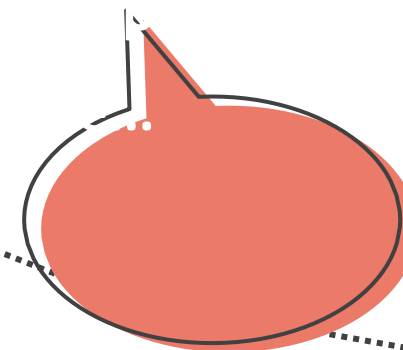
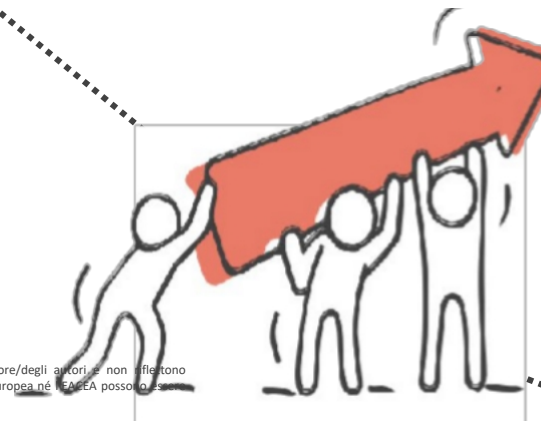


Hai completato... Modulo 6 (Parte 3)

Posizione, terreno e logistica: pianificare un sito redditizio

Modulo 6 (Parte 4)

Sostenibilità, investire nel fattore WOW e strumenti di supporto



EPIC STAYS è concesso in licenza
ai sensi della [CC BY-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Finanziato dall'Unione Europea. Le opinioni e i punti di vista espressi sono tuttavia esclusivamente quelli dell'autore/degli autori e non riflettono necessariamente quelli dell'Unione Europea o dell'Agenzia esecutiva per l'istruzione e la cultura (EACEA). Né l'Unione Europea né l'EACEA possono essere ritenute responsabili per essi.