

**LOCAZIONI**

# L'affitto breve sostituisce l'albergo

Sale la domanda di case per periodi di qualche giorno, anche per eventi come il Salone del mobile e in futuro l'Expo

di **Paola Dezza**  
e **Lucilla Incorvati**

● È una tendenza sempre più diffusa, per brevi soggiorni in città o per settimane di vacanza che si sono accorciate, complice anche la crisi. E la domanda non langue, visto il pesante rincaro dei prezzi delle camere di albergo e la preferenza accordata a un'abitazione confortevole magari da dividere tra amici, come avviene sempre più spesso a Milano per il Salone del mobile. Con l'Expo alle porte e, vista la scarsità di alloggi e di disponibilità alberghiera, molti proprietari di immobili a Milano e dintorni stanno ragionando sull'alternativa interessante offerta dallo *short rent*. Ma questo vale anche per le città d'arte e altre località.

L'affitto breve di un appartamento (un giorno, due giorni, una settimana) è una formula diffusa all'estero. Anzi, oltreoceano a New York come a Boston non sono pochi gli hotel quattro e cinque stelle che vedono con il fumo negli occhi organizzazioni come Homeholiday, Airbnb ed altri. Network che proponendo soggiorni in casa a prezzi abbordabili e spesso in loca-

tion centrali della città rappresentano un vero competitor per i grandi alberghi che nella stessa strada affittano una camera magari più piccola a due o tre volte tanto.

Insomma, chi vi ricorre ha innanzitutto convenienza di prezzo. Ma molti lo preferiscono perché consente anche flessibilità, più spazio pro-capite, privacy, una cucina a disposizione (per tenere sotto controllo il budget se ci si muove in famiglia). Secondo un'elaborazione di Casa.it a Milano in centro si pagano tra i 110 e i 150 euro al giorno per appartamenti con quattro posti letto, a Roma da 120 a 300 euro. Cifra esigua quindi per persona. Giacomo in zona largo La Foppa a Milano ha ristrutturato una seconda casa con cinque camere che affitta a 110 euro a notte in bassa stagione e a 160 euro durante le sfilate. Meno contento è il condominio che deve subire, visto il successo dell'iniziativa, un continuo via vai. Anche Anna ha scelto questa strada per una casa sfitta vicino alla fiera di Rho e si dice soddisfatta.

Pioniere in Italia è stato Homeaway che, grazie al network internazionale, consente di accedere a un'impareggiabile of-

ferta di case vacanze ovunque nel mondo, compresa ovviamente l'Italia dove sono circa 30 mila le proprietà disponibili. Sono sempre più numerosi i turisti stranieri che scelgono questa formula per trascorrere uno short break a Venezia, Firenze, Roma o Napoli. Tra gli utilizzatori aumentano anche gli italiani: per i ponti primaverili, la domanda italiana su Homeaway è cresciuta di del 170% rispetto al 2013.

Secondo Halldis - che gestisce più di 1.300 proprietà in venti località europee - basato su dati Istat, agenzia del Territorio e realizzato in collaborazione con Enel Energia, in Italia ci sono 800 mila seconde case inutilizzate. «Però il tasso di adozione dell'appartamento per turismo è solo dell'8-9%, contro il 25% della media europea - dicono dalla società -. Dei 3,5 milioni di seconde case vuote solo il 15% è usato per affitto stagionale o di breve durata, quello più congegnale al turismo e ai viaggi d'affari. Se le seconde case fossero così impiegate si genererebbe un fatturato extra alberghiero di 16 miliardi e il ricavo lordo potenziale per ogni famiglia che mettesse un immobile a disposizione ammon-

terebbe a 10mila euro annui, con introito, al netto di tasse e costi di gestione, tra i 3mila e 5mila euro, il che coprirebbero quasi totalmente i costi del mantenimento della casa». Halldis sottolinea l'importanza della trasparenza e del rispetto delle regole, dal pagamento delle tasse alla stipula del contratto.

La formula è quindi molto interessante per i proprietari di casa. «Siamo in Italia da tre anni - spiega Andrea Guardione, responsabile per Milano di FriendlyRentals, catena spagnola presente nelle principali piazze del mondo -. Per il proprietario è una formula più remunerativa della locazione tradizionale, ma è anche più flessibile perché consente di riprendere perciò possesso dell'apparta-

mento in qualunque momento o di riservarlo per sé in alcune date dell'anno. L'appartamento è poi oggetto di ripetute e accurate pulizie, nonché di una scrupolosa supervisione, che permettono di mantenerlo in condizioni perfette, aumentando così il suo valore nel tempo».

Dulcis in fundo, questa soluzione non comporta alcun rischio di mancata riscossione dell'affitto, in quanto il pagamento viene effettuato anticipatamente. Dal punto vista fiscale si ricorre alla cedolare secca per affitti sotto i 30 giorni. Per durate superiori si ricorre sempre alla cedolare ma va dichiarata la volontà al momento della registrazione del contratto. La formula che propone FriendlyRentals è molto semplice: il proprietario stipula un contratto a tempo indeterminato, senza penali, re-

scindibile in ogni momento con un anticipo di 15 giorni. La società si preoccupa di promuovere sul suo sito in sette lingue l'appartamento, oltre alla manutenzione costante dell'immobile. Al cliente, al momento della prenotazione viene chiesto di pagare il 25% dell'importo che andrà a ripagare l'agenzia. Il restante concordato viene pagato all'arrivo direttamente al proprietario, se questi fa l'accoglienza, insieme a una caparra (varia a seconda della durata ma in media 300 euro per 4 giorni) che sarà restituita al cliente quando si lascia l'appartamento. L'agenzia che promuove l'appartamento, oltre all'assistenza al cliente 24 ore su 24, può anche fare il servizio di accoglienza che il proprietario pagherà con una fee a parte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I proprietari mettono a reddito abitazioni sfitte con ritorni molto elevati e la possibilità di riservare periodi per sé

### Quanto si spende in città

**VALORI**

Canoni medi per brevi periodi (1/5 giorni) per appartamenti da 4 posti letto. Valori in € al giorno, dati a luglio 2014

CITTÀ	LUSSO*		CENTRO		SEMICENTRO	
	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
<b>Torino</b>	100	150	50	100	35	70
<b>Milano</b>	250	500	110	250	50	100
<b>Genova</b>	120	200	80	160	70	120
<b>Venezia - Laguna</b>	280	800	150	310	120	250
<b>Bologna</b>	120	170	80	110	45	80
<b>Firenze</b>	250	600	90	280	90	110
<b>Roma</b>	280	850	120	300	80	150
<b>Napoli</b>	180	200	70	110	50	70
<b>Bari</b>	80	120	40	60	35	55
<b>Cagliari</b>	120	150	55	100	35	70
<b>Palermo</b>	90	160	50	90	30	55

NOTA: \*esclusi i casi top di ampia metratura sulle piazze più belle d'Italia
FONTE: Centro Studi Casa.it

**COME TUTELARSI**

# Contratto e spese chiare

◆ Quando si affitta un appartamento, anche per brevi periodi, bisogna prestare attenzione per evitare truffe. La prima regola è stare alla larga da appartamenti di lusso a buon mercato. Meglio capire come è il prezzo medio degli appartamenti nell'area interessata.

Attenzione poi a come si paga o si invia la caparra. Gli esperti consigliano di non mandare denaro tramite mezzi di pagamento non garantiti e che non riconoscano le frodi telematiche. Meglio utilizzare servizi di pagamento che abbiano tracciabilità. È inoltre possibile utilizzare account attendibili come PayPal o pagare direttamente attraverso un sito web che consente di visualizzare metodi sicuri.

Se non si è convinti che la casa "in vetrina" corrisponda alla realtà, chiedere ulteriori informazioni, immagini, video e planimetrie. Un'altra strada da percorrere è quella di controllare le recensioni che i precedenti inquilini hanno rilasciato su un appartamento a cui si è interessati.

Bisogna poi verificare se ci sono costi nascosti o aggiuntivi al canone. Negli annunci a volte è incluso nel prezzo un "servizio di pulizia". Se non è specificato accertarsi se si è tenuti a pulire la casa alla fine del soggiorno o, invece, le pulizie andranno pagate a parte. Meglio chiarire prima anche altre spese come utenze o tassa di soggiorno.

Soprattutto bisogna mettere tutto nero su bianco. Se si definisce l'accordo tramite una agenzia immobiliare, è bene assicurarsi di avere un contratto firmato tra l'utente e la società, che indichi chiaramente quello che si sta affittando e per quanto tempo. Anche quando si affitta direttamente dal proprietario bisogna assicurarsi che si firma un contratto di locazione. E chiedere sempre la ricevuta al proprietario quando si paga.

Prima di accettare termini e condizioni del contratto è necessario assicurarsi però che effettivamente si sia d'accordo con quanto riportato e non esitare a fare domande se si pensa che qualcosa non sia abbastanza chiara. Per comunicare con il proprietario o l'agente immobiliare si può scegliere il sistema di posta sicuro nel portale di annunci.

In alcuni casi il portale offre polizze assicurative, di aiuto nel caso in cui si faccia una prenotazione di un annuncio fraudolento. Tali assicurazioni arrivano a coprire il 50% del canone di locazione pagato. - P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA**A LEZIONE DI OSPITALITÀ****Halldis organizza corsi professionali****IL PERCORSO**

Con l'iniziativa Halldis condivide 28 anni di esperienza per formare persone che vogliono intraprendere un'attività nel segmento affitti brevi. Il percorso di abilitazione vuole formare professionisti in grado di sfruttare il digitale per raggiungere clienti.

**GLI STRUMENTI**

Halldis fornisce così il contratto-tipo, il modello di definizione dei prezzi e il software gestionale per distribuire il prodotto in nove lingue (info: [www.it.halldis.com](http://www.it.halldis.com)).

