

**Affitti brevi** Crescita boom per questo tipo di locazione  
Ecco le regole per massimizzare i profitti e gli errori da evitare

# TUTTO IN UNA NOTTE

di Teresa Campo

**S**i chiama affitto a breve termine l'ultima moda per mettere a frutto un'abitazione. Oggi infatti la domanda impazza, specie da parte dei

clienti stranieri, gli eventi che la fanno lievitare pure (da quelli legati alla moda e al design fino all'ormai imminente Expo milanese), mentre il proliferare di siti e intermediari online rende sempre più facile e veloce far incontrare domanda e offerta. Come per ogni vera novità, non manca poi chi la osteggia fermamente: è di questi giorni la polemica degli albergatori che, un po' come i tassisti con Uber, vedono nell'affitto a breve una forma di concorrenza sleale all'attività alberghiera e chiedono quindi norme più restrittive e controlli a fini di anti-evasione.

L'affitto tradizionale tra l'altro, complice la crisi, ha ultimamente evidenziato nuove potenzialità, ma anche riservato ai proprietari qualche amara sorpresa: il crollo delle compravendite di abitazioni, dimezzate rispetto ai numeri del 2007, ha ovviamente fatto aumentare la domanda di case in affitto, ma spesso anche l'offerta perché sempre più di frequente chi non riusciva a vendere ha ripiegato sulla locazione. Risultato: canoni dei nuovi contratti inferiori al passato, mentre di quelli vecchi gli inquilini hanno spesso preteso una rinegoziazione. La recessione economica e l'aumento della disoccupazione hanno inoltre fatto lievitare il tasso di morosità, mentre la crescente necessità del Governo di reperire nuove risorse per fronteggiare l'enorme debito pubblico da un lato e dare impulso alla crescita economica dall'altro, hanno

portato a inasprimenti fiscali pesanti. Insomma, oggi più di un proprietario guarda con favore e speranza a questa nuova, fiorente nicchia di mercato che abbina grande flessibilità di esercizio a interessanti potenzialità di guadagno. Ma si tratta veramente di una buona opportunità? E a quali condizioni?

**Prima è però necessario** chiarirsi le idee circa le caratteristiche dell'affitto breve, in realtà a metà tra locazione e attività turistico-ricettiva. Questo tipo di locazione può spaziare da pochi giorni a qualche settimana fino a un anno e, se non supera il mese di durata, non richiede nemmeno la registrazione del contratto. Varie anche le possibili declinazioni dell'attività, dalla casa vacanze al bed&breakfast all'affittacamere, a seconda del numero di appartamenti che si affittano o al fatto che si abbinino o meno anche servizi base come colazione, biancheria e pulizia dei locali. «La normativa cambia comunque da regione a regione e a seconda dei decreti attuativi comunali», lamenta Vincenzo Cella di Halldis, società di gestione di immobili per affitti brevi che gestisce 1.300 proprietà in 20 Paesi, «creando non poca confusione nel settore. In generale comunque è proprio l'erogazione dei servizi base a segnare il confine tra affitto breve e attività alberghiera».

Quanto alla fiscalità, fatta eccezione per l'attività para-alberghiera che prevede un regime Iva, negli altri casi i privati le tasse si pagano come persone fisiche (rilasciano ricevute e non fatture), quindi in sede di dichiarazione dei redditi. Ammesso il ricorso alla cedolare secca, scelta in questo caso da indicare al momento del-

la dichiarazione dei redditi e non della stipula del contratto.

deve guidare i proprietari nel decidere se puntare sull'affitto tradizionale o su quello a breve termine non deve essere la redditività, ma gli obiettivi che si vogliono raggiungere», spiega Cella. «Anzi, l'affitto tradizionale rappresenta senz'altro la formula migliore per massimizzare gli introiti: i canoni sono molto più bassi, ma non ci sono periodi di vacancy per molti anni né è richiesto impegno di gestione continuativo al proprietario. Per contro, l'affitto breve è perfetto per chi cerca soprattutto flessibilità: non si vuole impegnare l'immobile per molti anni perché si vuole essere liberi di vendere in ogni momento o di dare la casa ai figli nel giro di breve e così via. Allo stesso modo, questo tipo di locazione consente di affittare la casa al mare o ai monti quando non ci si va oppure anche il proprio appartamento quando si parte per le vacanze o per trasferite temporanee».

In quest'ottica l'affitto a breve non richiede nemmeno un impegno enorme perché i molti siti specializzati, anche internazionali, consentono di trovare clienti con relativa facilità.

Va ricordato inoltre che l'affitto breve, a meno che non si decida di affidarsi a una società specializzata, richiede al proprietario un impegno maggiore nella gestione, intesa sia come ricerca del cliente sia nell'accoglienza o nella manutenzione dell'appartamento. Se ci si rivolge a una clientela straniera d'obbligo inoltre sapere le lingue, «e sempre più il solo inglese, magari poco fluente, non basta», prosegue Cella. «Occhio

dunque al fai-da-te».

**Insieme a una gestione effi-**

(continua a pag. 65)

(segue da pag. 63)

**ciente, fondamentale è poi tipo e condizioni dell'abitazione proposta, pena il rischio di recensioni negative sui siti dove l'immobile viene proposto che, se ripetute, annullano qualunque possibilità di locazione successiva.** Partendo dalla location, l'abitazione deve trovarsi in zone ben collegate, per esempio vicini alla metro (i turisti si muovono in genere coi mezzi pubblici) oppure a punti d'attrazione come il centro o vie commerciali o aree monumentali. All'interno la casa deve essere naturalmente pulita, in ordine e funzionale, in modo da risultare immediatamente comoda e attraente. Niente vecchie tappezzerie e mobili della nonna quindi né tantomeno divani sfondati o sdruciti, tapparelle rotte e così via. Tutti gli impianti devono essere inoltre a norma e certificati, anche per evitare spiacevoli conseguenze in caso di incidenti, e non deve mancare l'aria condizionata.

«Niente paura comunque», aggiunge Celli. «Non è necessario ricorrere ad arredi di pregio o sofisticati: vanno bene anche i mobili Ikea, purché in ottimo stato e abbinati in modo da creare un ambiente piacevole. Attenzione piuttosto a bagno e cucina, dove per esempio non devono mancare box doccia e microonde. Utile infine cercare dare un tocco particolare alla casa, in modo da rendere il soggiorno un'esperienza unica, tocco che può andare da un camino a qualche mobile antico. Da non trascurare la parte relativa all'annuncio pubblicato online: da descrizione deve essere precisa ed esauriente e le foto professionali. Affidarsi a una società ad hoc vuol dire anche contare su un supporto professionale nella messa a punto di tutti questi aspetti».

Le commissioni richieste da siti e società di gestione sono molto varie: alcune si fanno pagare un canone mentre chiedono una vera e propria commissione solo dai clienti, cui magari offrono anche servizi ad hoc, dal catering all'accoglienza in aeroporto. Altri invece richiedono il pagamento al cliente una volta che questi ha incassato il canone pattuito.

**Che si scelga un'agenzia piuttosto che il fai-da-te, la buona notizia è che quello degli affitti brevi non solo è un mercato fiorente, ma anche con grandi possibilità di espansione.** Un recente studio realizzato da Halldis ha evidenziato come, mentre in Europa il settore degli affitti brevi mostra un tasso di crescita annua dell'11%, con una domanda attuale che eccede l'offerta per oltre il 10%, in Italia la scelta di un appartamento risulta decisamente inferiore, attestandosi solo attorno all'8-9% rispetto al 25% degli altri Paesi. L'analisi rivela che oltre il 70% degli affitti in Italia deriva da clienti internazionali, che sempre più frequentemente scelgono di alloggiare in appartamento. Le limitazioni di tale mercato nascono dal fatto che solo il 15% dei 3,5 milioni di seconde case italiane è disponibile per l'affitto, rivelando un potenziale inutilizzato di circa 800 mila proprietà, che permetterebbe di soddisfare una domanda di locazioni brevi analoga agli standard europei.

A ciò si affiancano anche le opportunità di reddito generabile dagli affitti brevi: allo stato attuale, le seconde case rappresentano soltanto un costo per i proprietari. Per questi ultimi recentemente si sono affermati dei siti vetrina, quali Airbnb o Homeaway, che se da un lato forniscono visibilità ad appartamenti e ville, dall'altro richiedono di amministrare autonomamente l'immobile, impresa non sempre facile ricordando appunto l'assenza di un contratto nazionale standard. (riproduzione riservata)

**L'ANDAMENTO DEL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI**

Canoni medi per brevi periodi (1-5 giorni massimo) per appartamenti con 4 posti letto - Euro al giorno - Luglio 2014

	APPARTAMENTI				APPARTAMENTI PREGIO			
	Centro		Semicentro		Centro		Semicentro	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
TORINO	50	100	35	70	100	150	60	90
MILANO	110	250	50	100	250	500	120	150
GENOVA	80	160	70	120	120	200	90	180
VENEZIA - Laguna	150	310	120	250	280	800	220	600
BOLOGNA	80	110	45	80	120	170	70	110
FIRENZE	90	280	90	110	250	600	170	220
ROMA	120	300	80	150	280	850	150	250
NAPOLI	70	110	50	70	180	200	80	140
BARI	40	60	35	55	80	120	60	80
CAGLIARI	55	100	35	70	120	150	70	100
PALERMO	50	90	30	55	90	160	50	80

Fonte: Centro Studi Casa.it

**QUANTO COSTA L'AFFITTO BREVE NELLE ZONE TURISTICHE**

Canoni medi brevi periodi (1-5 giorni) per appartamenti arredati - In euro al giorno - Luglio 2014

	Minimo	Massimo
Lido di Venezia	70	110
Santa Margherita Ligure	90	150
Alassio	90	140
Riccione	45	130
Lido di Camaiore	70	160
Numana	60	100
Lido di Ostia	60	110
Vietri	40	100
Ostuni	45	100
Aci Trezza	40	70
Cala Gonone	45	90

Fonte: Centro Studi Casa.it

**Nel Mattone**  
L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari e c.

**TUTTO IN UNA NOTTE**

**SOUTH BEACH ESTATES**

**NEL MATTONE**

**LO STILE CHE TI CONQUISTA**

**BOFFICE** 02.67.30.31

**NEL MATTONE**

**Tra i fasti di Villa Celeste**