

**Millionaire**  
torna sul tema degli affitti brevi. Per spiegarvi, in 10 passi, tutto quello che bisogna sapere per intraprendere nel settore

# Affitti lampo business che dura

1

## Studia le leggi sulla ricettività

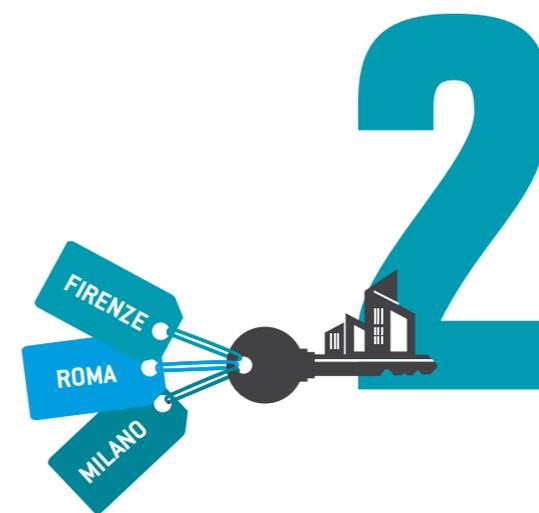
Per affitti brevi si intende un uso esclusivo di un'abitazione da parte degli ospiti per un minimo di due notti. Non si tratta dell'affitto di una stanza, perché in questo caso la formula è di b&b oppure di affittacamere. L'attività è accessibile anche a privati sprovvisti di Partita Iva, con un'avvertenza: «In materia esistono norme regionali diverse. Nel caso della Lombardia, si può organizzare l'attività di



Se vi siete persi la prima grande inchiesta di **Millionaire** dedicata agli affitti brevi, potete richiederla a: [inchieste@millionaire.it](mailto:inchieste@millionaire.it)

un massimo di due appartamenti senza Partita Iva. Attenzione: in questo caso è possibile proporre un contratto di locazione turistica che non richiede registrazione. È valido per un massimo di 29 notti»

risponde Giulia Carosella, autrice con Rita Apollonio di *Come avviare e gestire gli affitti brevi in Italia* (Franco Angeli, 16 euro) e creatrice del circuito Friendly Home ([www.friendly-home.org](http://www.friendly-home.org)). Nelle Regioni



2

## Apri la tua impresa

Per aprire un'attività imprenditoriale bisogna **inviare comunicazione a ComUnica** (il sistema informatico Comunicazione unica), che riunisce gli adempimenti Inps, Inail e Agenzia delle Entrate, collegandosi a [www.registroimprese.it](http://www.registroimprese.it). Attenzione: la comunicazione va fatta via Pec (posta elettronica certificata) nello stesso sito: per chi non ne avesse ancora una l'apertura, gratuita, è quindi il primissimo passo. Online è poi possibile collegarsi con il Registro imprese della Camera di commercio locale per la richiesta di Partita Iva, il completamento della Comunicazione unica, la firma digitale della pratica.

sprovviste di normativa in materia si fa riferimento all'articolo 1571 e seguenti del Codice Civile. Chi gestisce l'attività in modo imprenditoriale (per esempio, in Lombardia per almeno tre immobili) può affittare gli appartamenti ricorrendo al contratto di locazione transitoria, o di foresteria. C'è chi adotta quello di casa vacanza, che non prevede registrazione per soggiorni inferiori al mese. Il primo passo è appurare la presenza di leggi regionali e analizzarne le direttive.

3

## Individua il tuo target

Chi viaggia per lavoro può aver bisogno della lavatrice e del ferro da stiro, di un tavolo dove lavorare, mentre le famiglie necessitano un soggiorno dove rilassarsi in gruppo. A seconda del luogo, più ricco di attrattive turistiche anziché di centri di affari o di formazione, **è bene individuare la tipologia degli ospiti a cui puntare**. «I grandi centri si prestano meglio alla proposta di abitazioni per uso limitato, perché offrono più chance: dal business alla formazione professionale di breve durata, dagli eventi fieristici al turismo ospedaliero...» chiarisce Carosella. «Da calcolare però che ci sono sempre delle stagionalità: a Firenze, per esempio si lavora bene per sei mesi l'anno» evidenzia Lorenzo Fagnoni, 40 anni, titolare di Apartments Florence (<http://it.apartmentsflorence.it>), con 300 appartamenti e una filiale milanese.



[m



5

## 4 Presenta al meglio gli immobili

Come trovare gli appartamenti da affittare? In ogni caso, anche chi è alle prime armi può mettersi a caccia: l'importante è affidarsi

al passaparola, on e offline. «Facebook funziona alla grande» consiglia Berti (vedi pagina seguente), ma anche le segnalazioni da parte di amici e conoscenti sono preziose.

Il momento attuale è più che favorevole alla ricerca, perché molti proprietari faticano a trovare affittuari solventi per contratti pluriennali, oppure hanno avuto esperienze negative con inquilini morosi o inaffidabili e preferiscono rivolgersi agli affitti brevi per evitare problemi. **Attenzione: gli impianti devono essere a norma,**

luce e gas sono allestiti con vecchi sistemi i proprietari dovranno investire per regolarizzare le forniture. Occhio anche a eventuali scale senza corrimano, altezza delle balaustre dei balconi, elettrodomestici poco sicuri... Chi riordina e risistema ogni dettaglio in partenza, eviterà spiacevoli incidenti che potrebbero tradursi in procedimenti legali. Accendere un'assicurazione a copertura di eventuali danni. Infine, cosa dice il regolamento di condominio? Potrebbe prevedere la registrazione degli ospiti nel registro di anagrafe condominiale.

## Quanti soldi ci vogliono?

### 30mila euro

l'investimento per fare un sito, comprare un pc e connetterlo, aprire la Partita Iva, fare un po' di pubblicità a pagamento sul Web per farsi conoscere.

### 35-50 euro

la tariffa di una casa in affitto al giorno, ma può salire molto a seconda della zona, della grandezza ecc.

### 50mila euro

l'anno, il fatturato per stare a galla.



Cristiano Berti, 40 anni, con lo staff di The Best Rent, agenzia di affitti brevi a Milano.



## «PRIMA DI SCEGLIERE UNA CASA CI DORMO IO PER DUE GIORNI.»

«In modo amatoriale mi sono occupato di immobili per 10 anni: poi ho lasciato il mio impiego sicuro in una multinazionale per lanciarmi in questa strada» racconta Cristiano Berti, 40 anni, che ha lanciato a Milano The Best Rent, agenzia di appartamenti in affitto per periodi compresi tra tre giorni e tre mesi. «Per ora The Best Rent dispone di 15 appartamenti, il mio obiettivo è arrivare a 50 per poi estendere l'attività in un'altra città. La mia strategia punta sui servizi: il trasporto verso stazioni o aeroporti, il babysitteraggio o la guida

turistica, una pulizia nel corso del soggiorno. Inoltre ogni appartamento è accessorizzato con Wi-Fi banda larga. Da subito ho pensato che l'organizzazione di ogni dettaglio fosse alla base del business. Ecco perché ho creato una squadra di persone che collaborano con me, dall'architetto che mi accompagna per il primo sopralluogo, alla persona che si occupa della ricezione quando arrivano gli ospiti e illustra loro le caratteristiche dell'immobile. Curo ogni particolare: prima di decidere se inserire in catalogo un appartamento ci dormo

personalmente per due giorni, facciamo noi le foto da pubblicare sul sito. Selezione solo case già ristrutturate, pulite, con un'immagine di freschezza. Scelgo solo unità abitative in centro o servite dalla metropolitana e calcolo un massimo di due persone per ogni bagno. Le tariffe? Da 70 euro al giorno per un minimo di tre giorni, il mensile parte da 1.200 euro: i proprietari ricevono il 70% oppure un fisso, ma questo dipende molto dalla casa ed è difficile da generalizzare. Trovo gli appartamenti online. **INFO: [www.thebestrent.it](http://www.thebestrent.it)**

## 6 Fissa le tariffe

La convenienza rispetto a una camera d'albergo gioca un ruolo fondamentale, ma bisogna anche tenere conto di superficie, uso di cucina e bagno fornito di lavanderia, numero di posti letto, zona. Da valutare poi la vicinanza a servizi pubblici come stazioni, ospedali, centri commerciali... «Innanzitutto va stabilita la tariffa minima applicabile in bassa stagione: deve coprire i costi di gestione (tasse, spese condominiali, riscaldamento, utenze...) e consentire di avere almeno un esiguo utile. **Esiste una formula matematica, che somma i costi fissi di ogni giorno con i costi variabili di pulizia e utenze e divide il risultato per 0,75, cioè la percentuale di occupazione che si ipotizza su base annua**» consiglia Carosella. Va poi calcolata la percentuale dell'incasso da versare al proprietario dell'immobile, che in genere riceve il 20-30%.

## 7 Organizza incoming e pulizie

La consegna delle chiavi di casa all'arrivo e alla partenza deve essere fatta sul posto: **l'appartamento va sempre controllato** anche all'inizio del soggiorno, per verificare che non ci siano stati guasti o imprevisti (fughe di gas, problemi alle tubature...). Le verifiche poi sono importanti anche al momento della partenza degli ospiti, così da accertare che non sia stato sottratto nulla e che non ci siano danni. «In genere restituiamo la cauzione, pari a metà del costo del soggiorno, dopo che sono state fatte le pulizie: in questo modo esaminiamo anche il funzionamento degli impianti» appunta Berti.

## 8 Metti un servizio in più

In una città con attrattive culturali, una guida che parla inglese o altre lingue può fare la differenza, mentre la proposta di manicure o estetista a domicilio può essere gradita in località frequentate per affari, così come un servizio di autista privato o noleggiatore auto, interprete... **«Sono i servizi che fanno la differenza rispetto alla proposta di un privato.** Si rompe la chiave nella serratura dell'ingresso alle 2 di notte? Provvediamo a farla riparare subito. Il frigorifero non funziona? Lo rimettiamo in uso in giornata. Si vuole preparare da mangiare subito dopo l'arrivo? Facciamo noi la spesa. Il cliente spende di più, ma si attende un livello di attenzione superiore» osserva Fagnoni.



# 9

## Differenziati dalla concorrenza

«**La concorrenza? Fortissima.** C'è quella dei privati che cercano di arrangiarsi giocando sul prezzo e quella di portali internazionali come Airbnb, che hanno numeri enormi. Sono i servizi a fare la differenza. Noi per esempio organizziamo su richiesta *wine tour* nel Chianti» riflette Fagnoni. C'è chi offre il trasporto all'aeroporto con auto. C'è chi organizza il noleggio di due ruote per gite nei dintorni.

# 10

## Tutto si gioca online

L'apertura di un sito deve essere completata da una serie di operazioni: una versione in un'altra lingua (meglio se inglese), l'allestimento di più sistemi di pagamento (bonifico, PayPal, carta di credito...) e di una maschera per la prenotazione completa di date, numero di ospiti, indirizzi, policy per la cancellazione. «**Le foto devono mostrare l'appartamento al meglio,** l'immagine deve essere di grande pulizia, ordine, dignità» avverte Carosella. Per farsi conoscere è fondamentale il web marketing. Google richiede costi di alto livello per la pubblicazione di annunci» suggerisce Fagnoni. Facebook e altri social sono i primi strumenti da sfruttare, ma tutto ciò che riguarda Seo (Search engine optimization, posizionamento sui motori di ricerca web) e Sem (Search engine marketing, promozione sui motori di ricerca) deve diventare pane quotidiano.



Scrivici, ti regaliamo l'e-book

Cinque copie digitali del libro *Come avviare e gestire gli affitti brevi in Italia* (Franco Angeli, 16 euro) sono in palio per i lettori. Per vincerne una bisogna scrivere entro il 28 febbraio a: [esperto@millionaire.it](mailto:esperto@millionaire.it), indicando "affitti" nell'oggetto. Ricordatevi di indicare una motivazione.



L'opportunità

## A SCUOLA DI AFFITTO BREVE

Sono oltre 1.300 le abitazioni in 20 città d'Europa gestite da Halldis, operatore specializzato in affitti brevi. Un proprietario può affidargli il proprio appartamento e liberarsi da gestione burocratica, pulizia, manutenzione e rapporto con il cliente finale. Tramite *Millionaire*, Halldis ha lanciato nel 2013 una proposta di partnership: cercava aspiranti imprenditori, giovani, con buona conoscenza dell'inglese, in zone turistiche o meta di turismo d'affari, da avviare all'attività professionale di gestione di appartamenti per affitti brevi. Oggi ci sono già 20 professionisti di questo tipo, autonomi ma formati e integrati nella rete di Halldis, che hanno avviato una loro impresa in altrettante località italiane. Ma l'interesse è crescente: a chi vuole fare impresa con gli affitti brevi, con un certo numero di appartamenti da gestire, Halldis propone un cammino di formazione. Il seminario base, per capire il mercato e le sue potenzialità, costa 100 euro. Poi sono previsti moduli sempre più professionalizzanti. Chi ha un suo pacchetto appartamenti, può utilizzare il sistema di gestione Halldis ed essere inserito nei siti del gruppo, pagando un canone mensile di 45 euro. Per domande e candidature: [pro@halldis.com](mailto:pro@halldis.com)  
INFO: [www.it.halldis.com](http://www.it.halldis.com)  
Silvia Messa

