

# LAVORO & CRESCITA

€5,00

IMPRESA | LAVORO | SVILUPPO



www.lavoroecrescita.it

ANNO 6 NUMERO 19

# Casa vuota, ci faccio il B&B: ma conviene veramente?

**Tra tasse, costi fissi e manutenzione ordinaria le spese non mancano. Ecco quanto guadagna un host con tre camere affittate a 120 euro al giorno e con un tasso di occupazione annuale del 60%**

*di Michelle Mastrangelo*

L'ascesa di piattaforme come Booking e Airbnb ha spinto molte persone ad intraprendere l'avventura imprenditoriale sfruttando al meglio le proprietà. Case ereditate, abitate in precedenza, rimaste sfitte, oppure acquistate proprio a tal proposito: sul mercato c'è finito un po' di tutto, con qualcuno che ne ha fatto un lavoro a tutti gli effetti e qualcun'altro invece una fonte di reddito con cui rimpolpare le entrate mensili dell'impiego principale.

Ma conviene veramente?

Beh, senza dubbio non conteremmo 485.000 appartamenti destinati se non lo fosse (numero in riferimento alle inserzioni inserite nel circuito degli affitti brevi secondo l'AIGAB, associazione della quale abbiamo intervistato il Presidente nelle pagine che seguono) ma è altrettanto indubbio che da qui a diventare i nuovi Rockfeller ce ne corre. A dirlo sono i molteplici studi settoriali che accendono i riflettori su una miriade di aspetti che incidono sugli introiti. Primo su tutti la localizzazione, perchè un conto è disporre di un appartamento a Venezia, Firenze, Roma o Napoli, ben altro se in centri meno gettonati. Seguono poi stagionalità, tipologia di struttura, tasse e tariffe, spese di manutenzione ordinaria, costi fissi, assicurazioni, pulizie, lavanderia, commissioni per le

---

---

## LE NUOVE REGOLE

### DOPO LA MANOVRA

Fino all'anno scorso era necessario destinare alla locazione breve un minimo di 5 appartamenti per ogni periodo d'imposta affinché l'attività venisse identificata in forma imprenditoriale. Da quest'anno la soglia è scesa ad un minimo di 3

### CRITERI DI TASSAZIONE

Le regole sono rimaste identiche a quelle che già conoscevamo, perciò il proprietario che destinerà all'affitto breve 1 solo appartamento applicherà al ricavato la cedolare secca del 21%; per 2 o più appartamenti la cedolare verrà applicata soltanto ad 1, mentre per l'altro (o gli altri) sarà del 26%

### LA PARTITA IVA

Chi decide di destinare all'affitto breve da 3 case in su dovrà aprire la Partita Iva. Per ricavi inferiori agli 85.000 euro annui è possibile applicare il regime forfettario con imposta sostitutiva del 15%. Rispetto alle Partite Iva tradizionali quella di chi opera come locatore non è soggetta all'obbligo di gestione della posizione previdenziale

Online Travel Agencies (che trattengono mediamente tra il 14% e il 20% del prezzo) e parcella per i Property Manager. Quest'ultima rappresenterebbe l'unica voce realmente sforbiciabile.

CIR, CIN, tassa di soggiorno, denunce agli uffici di pubblica sicurezza e tutto il resto del carico burocratico sono lì a consigliare che farsi seguire da un professionista del settore è sempre la situazione migliore.

Calcolatrice alla mano, un host professionale che dispone di tre camere a prezzi giornalieri tra i 120 e 150 euro e un tasso di occupazione del 60% incasserebbe circa 50.000 euro all'anno. Lordi ovviamente e dai quali bisogna detrarre un ulteriore 30-40% per tutti i motivi elencati pocanzi.



## Sistema regolato e flussi governati: **AIGAB** è convinta e traccia la via

**Intervista a Marco Celani, Presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi:  
"Chi contrappone turismo e residenza è già partito col piede sbagliato"**

*di Michelle Mastrangelo*

**D**a un lato la necessità di alimentare una straordinaria fonte redditizia della nostra economia come il turismo, dall'altro il dovere di tutelare l'identità dei centri storici e il diritto all'abitare dei residenti: come si amalgamano le due cose? "Il punto di partenza è superare una contrapposizione che spesso viene presentata in modo troppo semplice: turismo da una parte, residenti dall'altra. In realtà il turismo è una componente fondamentale dell'economia italiana, che vale circa il 13% del PIL e della vitalità dei nostri centri storici. Molti immobili, oggi splendide case vacanza, sarebbero rimasti in stato di abbandono o degrado senza gli investimenti dei privati che hanno scelto di ristrutturarli. La vera sfida è governare i flussi e l'offerta abitativa con strumenti equilibrati, basati sui dati reali e non sulle percezioni emotive. Come **AIGAB** riteniamo che la soluzione non sia demonizzare le locazioni brevi, ma inserirle in un sistema regolato e trasparente che garantisca qualità dell'offerta, rispetto delle regole



*Marco Celani, 51 anni, dal 2016 è AD di Italianway, primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi per destinazioni coperte e numero di immobili contrattualizzati. Dal 2020 è Presidente di **AIGAB**, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, nata per dare rappresentanza istituzionale ai property manager, mappare il mercato e farlo crescere tutelandolo.*

e convivenza con la residenzialità attraverso la tecnologia (si pensi ai sensori di rumore o al controllo degli accessi). Le città hanno sempre vissuto di funzioni diverse, residenziali, commerciali, turistiche, e l'obiettivo deve essere mantenerle in equilibrio dinamico, dove l'indotto turistico sostenga anche i servizi per chi resta".

**La sovrapposibilità tra affitto breve e a lungo termine può essere una delle strade perseguibili?**

"L'idea che la stessa casa possa passare automaticamente dal breve al lungo periodo come risposta al problema abitativo è spesso più teorica che reale. Le due tipologie di mercato rispondono a logiche e profili di rischio radicalmente diversi. Il lungo termine richiede stabilità contrattuale e, soprattutto, tutele che oggi mancano: in Italia occorrono mediamente 18-24 mesi per rientrare in possesso di un immobile in caso di morosità. Il breve periodo, invece, garantisce flessibilità e manutenzione costante del bene. Pensare che una restrizione sugli affitti brevi produca automaticamente più affitti residenziali è una semplificazione pericolosa: il rischio è che molti proprietari preferiscano tenere l'immobile sfitto piuttosto che incorrere in un blocco pluriennale. Se vogliamo favorire il mercato del lungo periodo, dobbiamo intervenire sulle criticità strutturali della giustizia civile; la soluzione non è limitare un settore che funziona ma rendere di nuovo attraente quello che oggi spaventa i proprietari".

**In alcune città il rincaro dei prezzi degli affitti delle abitazioni viene additato al boom del fenomeno degli affitti brevi: è la fotografia giusta o le cause vanno ricercate altrove?**

*"Le città vivono di funzioni residenziali, commerciali e turistiche: il nostro obiettivo deve essere quello di mantenere ognuna di queste componenti in un equilibrio dinamico"*

*"Sbaglia chi è convinto che i prezzi delle abitazioni dipendano dalla scarsità delle offerte. Ma è in errore anche chi pensa che agire sugli affitti brevi generi l'aumento di quelli residenziali"*

"Attribuire l'aumento degli affitti esclusivamente alle locazioni brevi non restituisce una fotografia completa e corretta del fenomeno. I prezzi delle case dipendono da una cronica scarsità di offerta: negli ultimi dieci anni l'edilizia pubblica è stata quasi inesistente e il mercato privato

è frenato da inflazione e costi di costruzione. Le locazioni brevi rappresentano una frazione minima - spesso meno del 2-3% - dello stock abitativo totale nelle grandi città. Inoltre, nella grande maggioranza dei casi gli

immobili appartengono a piccoli proprietari che usano il canone per integrare il reddito familiare o pagare il mutuo, non a grandi speculatori. Serve un'analisi onesta: la vera emergenza abitativa si risolve con politiche strutturali serie e incentivi fiscali per il lungo termine, non colpendo un settore che è diventato il capro espiatorio di problemi urbanistici decennali".

**Le stringenti normative che alcuni sindaci hanno già messo in pratica, una legge regionale come quella toscana, gli indirizzi del piano casa di Bruxelles: quanto è a rischio l'attrattività dell'offerta del nostro Paese?**

"Il rischio principale è quello di creare un quadro normativo frammentato, incerto e ideologico. Oggi ci troviamo

davanti a un 'patchwork' di regolamenti comunali, leggi regionali e norme nazionali che spesso si sovrappongono in modo contraddittorio. Noi riteniamo necessario un sistema armonico, chiaro, omogeneo e nazionale. L'Italia è una delle destinazioni turistiche

che più importanti al mondo e la qualità dell'ospitalità diffusa è parte integrante della sua attrattività: permette ai turisti di vivere i territori in modo autentico, portando



ricchezza anche fuori dai circuiti alberghieri tradizionali creando così nuove destinazioni. Regolamentare è giusto per combattere l'abusivismo, ma farlo in modo eccessivamente restrittivo o disomogeneo rischia di spingere i flussi verso competitor internazionali più agili, penalizzando l'intera filiera economica italiana".

**Dal CIN alle vie di fuga passando per prescrizioni relative agli impianti, dotazioni antincendio e obbligo di comunicare gli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza: come si bilancia un rompicapo burocratico con la questione sicurezza?**

“La sicurezza degli ospiti è un valore fondamentale e nessun operatore serio la mette in discussione, anzi: la professionalizzazione del settore passa proprio da standard elevati. Strumenti come il Codice Identificativo Nazionale vanno nella direzione giusta perchè favoriscono trasparenza, tracciabilità ed emersione del sommerso. Tuttavia, è vitale che le norme siano proporzionate: non possiamo applicare tecnicamente a un piccolo appartamento privato gli stessi obblighi strutturali - spesso fisicamente impossibili da attuare in edifici storici - previsti per un hotel di grandi dimensioni. L'obiettivo deve

essere garantire legalità e incolumità attraverso dispositivi moderni, come rilevatori e certificazioni degli impianti, senza trasformare l'attività in un percorso burocratico scoraggiante che finisce per favorire chi opera nell'illegalità".

**Da un lato la mancanza di tutele per i proprietari che affittano a lungo termine, dall'altro la politica di “imbavagliamento” degli affitti brevi: che scenario immagina per il futuro?**

“Il rischio è quello di continuare a intervenire sul sintomo e non sulle cause reali. Se il mercato dell'affitto a lungo termine soffre, la soluzione non può essere semplicemente ‘imbavagliare’ quello breve. Questo approccio non creerà una sola casa in più per i residenti, ma distruggerà ricchezza nel settore turistico. Per il futuro immagino un sistema più maturo e professionale, in cui le locazioni brevi siano riconosciute come una componente stabile e di pregio dell'ecosistema turistico italiano. Vedo un mercato guidato da Property Manager competenti che collaborano con le amministrazioni per gestire i flussi in modo intelligente. Con un dialogo basato sui dati e riforme che ridiano fiducia ai proprietari sia nel breve che nel lungo termine si possono trovare soluzioni che tengono insieme crescita economica, tutela del patrimonio immobiliare e qualità della vita nelle nostre città”.