

**RISPARMIO
& FAMIGLIA PLUS24****«Affitto breve»
e il mattone
rende di più**

È un'alternativa al classico

soggiorno in hotel o a quello in un B&B che vale le pena sperimentare soprattutto se ci si muove per piacere. Stiamo parlando dello «short rent» (affitto breve) di un appartamento, formula che, già diffusa all'estero, sta prendendo piede anche da noi.

▶ pagine 25 e 26

L'ALTERNATIVA ALLA LOCAZIONE TRADIZIONALE

Affitto a tempo e il mattone rende di più

Chi vi ricorre può risparmiare molto rispetto alle tariffe di un hotel e disporre di maggior spazio

di **Lucilla Incorvati**

È un'alternativa al classico soggiorno in hotel, oppure a quello in un B&B che vale le pena sperimentare soprattutto se ci si muove per piacere. Stiamo parlando dello short rent (affitto breve) di un appartamento, formula che, già diffusa all'estero, sta prendendo piede anche da noi. Il fenomeno degli short break in Italia investe per lo più le città d'arte e coinvolge sia viaggiatori italiani sia stranieri. «Il nostro sito è il pioniere del mercato delle case vacanze e leader mondiale con un offerta di alloggi per tutte le esigenze e le tasche, e che va dagli stati Uniti al Brasile, passando per l'Europa per arrivare in Oceania – spiega Elisabetta Luise, responsabile comunicazione di HomeAway –. Grazie al suo network internazionale, HomeAway permette ai viaggiatori di tutto il mondo di accedere a un'impareg-

giabile offerta di case vacanze praticamente ovunque nel mondo, compresa ovviamente l'Italia dove sono circa 30mila le proprietà disponibili e in rapida crescita». Come spiega Luise sono sempre di più i turisti stranieri che scelgono questa formula per prenotare un alloggio e trascorrere uno short break a Venezia, Firenze, Roma o Napoli. Nel periodo primaverile Roma è stata tra le prime cinque destinazioni più richieste al mondo, complici anche le canonizzazioni che hanno richiamato tanti turisti. «Ma aumentano anche gli italiani che scelgono questa formula – aggiunge Luise – per i ponti primaverili, la domanda italiana su HomeAway è cresciuta di del 170% rispetto al 2013. Stiamo assistendo a un vero boom sia per le destinazioni italiane sia per le città europee come Amsterdam, Parigi, Londra, Barcellona o anche Praga». Per chi vi ricorre l'affitto di un appartamento per brevi soggiorni è una soluzione ideale perché consente un risparmio significativo rispetto ad altre soluzioni (si arriva fino alla metà del prezzo di un albergo). Molti lo preferiscono perché consente maggiore flessibilità, maggior spazio pro-capite, più privacy, una cucina a disposizione (importante per tenere sotto controllo il budget soprattutto se ci si muo-

ve in famiglia). Ma offre vantaggi anche ai proprietari di casa. «Abbiamo aperto tre anni fa e il numero di chi si affida a noi cresce costantemente – spiega Andrea Guardione, re-

sponsabile per Milano di FriendlyRentals, catena spagnola presente nelle principali piazze del mondo. – Per il proprietario è una formula decisamente più remunerativa rispetto alla locazione tradizionale perché dà la possibilità di ottenere un più alto rendimento annuo dell'immobile rispetto alle forme tradizionali di affitto; è una formula più flessibile perché consente di non sottostare ai vincoli di un contratto a lungo termine e di riprendere perciò possesso dell'appartamento in qualunque momento, secondo le proprie necessità, avendo la possibilità di riservarlo per sé in alcune date particolari dell'anno. L'appartamento è poi, oggetto di ripetute e accurate operazioni di pulizia, 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: di il proprietario stipula un contratto a tempo indeterminato, senza penali, rescindibile in ogni momento con un anticipo di 15 giorni. La società si preoccupa di promuovere sul suo sito in 7 lingue l'appartamento, oltre alla manutenzione costante dell'im-

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

mobile. 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 ad una caparra (varia a seconda della durata in media 300 euro per/4 giorni) che sarà restituita al cliente quando si lascia

l'appartamento. L'agenzia che promuove l'appartamento e che si occupa della manutenzione, 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. Anche HomeAway non chiede alcuna commissione ai viaggiatori che affittano le case vacanze pubblicate sul sito. Il modello di busi-

ness si basa sulle sottoscrizioni degli abbonamenti da parte dei privati e dei property manager che vogliono pubblicizzare i loro immobili online e ottenere così una visibilità internazionale attraverso il network.

rismariofamiglia@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Glossario

1 Cedolare secca

È un'aliquota di tassazione fissa che può essere applicata, a scelta del proprietario, sui redditi da locazioni. È del 21% ed è applicabile sui contratti a canone libero. È prevista un'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni in comuni con poche disponibilità abitative.

2 Certificato Ape

È l'attestato di prestazione energetica di un immobile. È obbligatorio per ogni immobile messo in vendita o dato in locazione perché ogni acquirente o locatore deve essere informato sulla prestazione energetica dell'immobile. Sugli affitti, l'Ape deve essere allegato a tutti i nuovi contratti di locazione

3 Contratto a canone concordato o calmierato

Nei contratti di locazione a canone concordato, il canone e le altre condizioni contrattuali dipendono anche dagli accordi raggiunti tra i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà. In sostanza, il canone è stabilito nella trattativa territoriale ed è più basso dei canoni tradizionali

4 Contratto a canone libero

Nel contratto a canone libero, il locatore mette a disposizione del locatario un immobile destinato ad abitazione dietro pagamento di un corrispettivo determinato liberamente dalle parti. La durata minima del contratto, invece, è fissata dalla legge in 4 anni maggiorati di altri 4 anni

5 Contratto di sublocazione

Secondo l'articolo 1594 del Cc, l'inquilino di un appartamento può sublocare l'immobile. A tal fine è necessario comunicare la sublocazione al proprietario tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Non è possibile sublocare l'immobile se non c'è il consenso del proprietario

6 Registrazione del contratto e modello Rli

La registrazione del contratto è obbligatoria per gli affitti superiori ai 30 giorni. Dal 3/2/14, la registrazione del contratto va fatta in via telematica con il software dell'agenzia delle Entrate, con il modello Rli che, in presenza di determinate caratteristiche può essere presentato in forma semplificata



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.