CONFCOMMERCIO
LECCO
Presenti, futuro

2 ottobre 2023

La Provincia di Lecco

LUNEDÌ 2 OTTOBRE 2023 • EURO 1,50 ANNO 132 . NUMERO 271 • www.laprovinciadilecco.it

L'INSERTO IMPRESE & LAVORO

Affitti brevi, servono regole «Non vanno demonizzati»

Massimo Magni, titolare di un'agenzia immobiliare, è tra i pionieri dei settore: «Non si possono sempre assecondare gli albergatori. E sono una fonte d'indotto per i commercianti»

ALL'INTERNO

2 ottobre 2023

«AFFITTI BREVI? METTIAMO ORDINE»

Massimo Magni, titolare di agenzia immobiliare, è tra i pionieri del settore «È vero, servono regole. Ma non si può solo assecondare gli albergatori»

MARIA G. DELLA VECCHIA

«È un momento particolare, anche in senso normativo. L'affitto breve ha aggredito il patrimonio immobiliare a livello generale. È diventata un po' una moda quella di inserire sulle piattaforme online il proprio immobile, con una gestione che a volte è molto artigianale oppure a affidata a strutture più organizzate che seguono sia la parte amministrativa che fisica. Questa dinamica ha generato, con polemiche anche nazionali, la cosiddetta desertificazione dei centri storici», afferma Massimo Magni titolare dal 2012 dell'agenzia "Solo Affitti" di Lecco e pioniere nel lancio dell'omonimo network nazionale.

Massimo Magni titolare dal 2012 dell'agenzia "Solo Affitti" di Lecco

C'è questo rischio desertificazione anche a Lecco?

Su Lecco non viviamo questa situazione. La nostra città storicamente ha un buon numero di appartamenti proposti sul residenziale, l'affitto breve sicuramente è cresciuto, ma ci sono ancora tanti immobili sfitti. Sia sul fronte normativo, sia su quello dei professionisti di settore, ci si dovrebbe concentrare sull'obiettivo di intercettare gli appartamenti sfitti e proporre soluzioni. Non c'è giusto o sbagliato, tra affitto residenziale o affitto breve: in ogni singolo caso al proprietario va proposta la soluzione migliore per la messa a reddito. Insomma, un abito su misura per lui.

Cosa si aspetta dal disegno di legge in arrivo sugli affitti brevi?

Oggi l'affitto breve non è tutelato da una precisa normativa, ma è atteso in questi giorni il disegno di legge che inizierà a dare qualche regola. Dalla bozza che circola sembra si tratti soprattutto di una misura che vuole limitare il diritto dei proprietari, mettendo loro dei paletti in senso soprattutto fiscale. In ciò si è inserita la lobby degli albergatori e di chi si sente attaccato dal fenomeno degli affitti brevi, per cui si va a punire il proprietario che dovrebbe avere la libertà di mettere a reddito il proprio bene come vuole. Il tema è all'attenzione dell'Associazione Italiana Affitti Brevi, l'associazione di categoria di cui faccio parte. Il disegno di legge dice che non si potranno avere più di due immobili proposti in locazione breve aderendo al regime fiscale agevolato della cedolare secca. Oltre al secondo bisognerebbe operare in forma imprenditoriale, il che rappresenta uno svantaggio per il proprietario, che a quel punto avrebbe miglior gioco ad appoggiarsi a una struttura organizzata che gli gestisce l'appartamento.

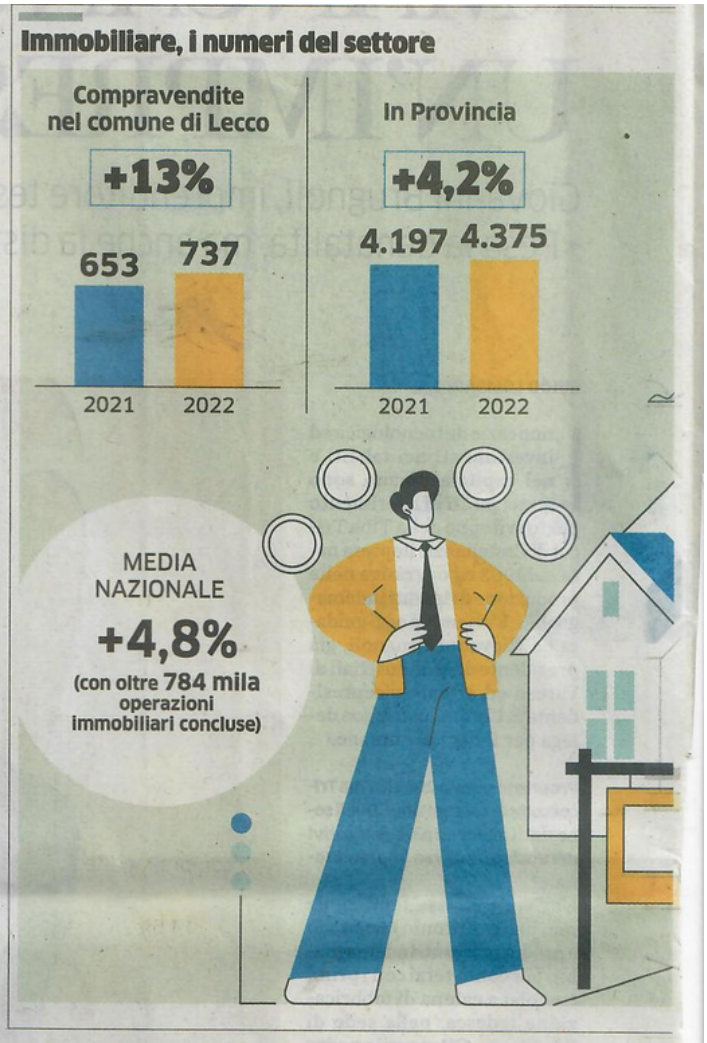
Non crede che oltre un certo limite sia davvero attività imprenditoriale?

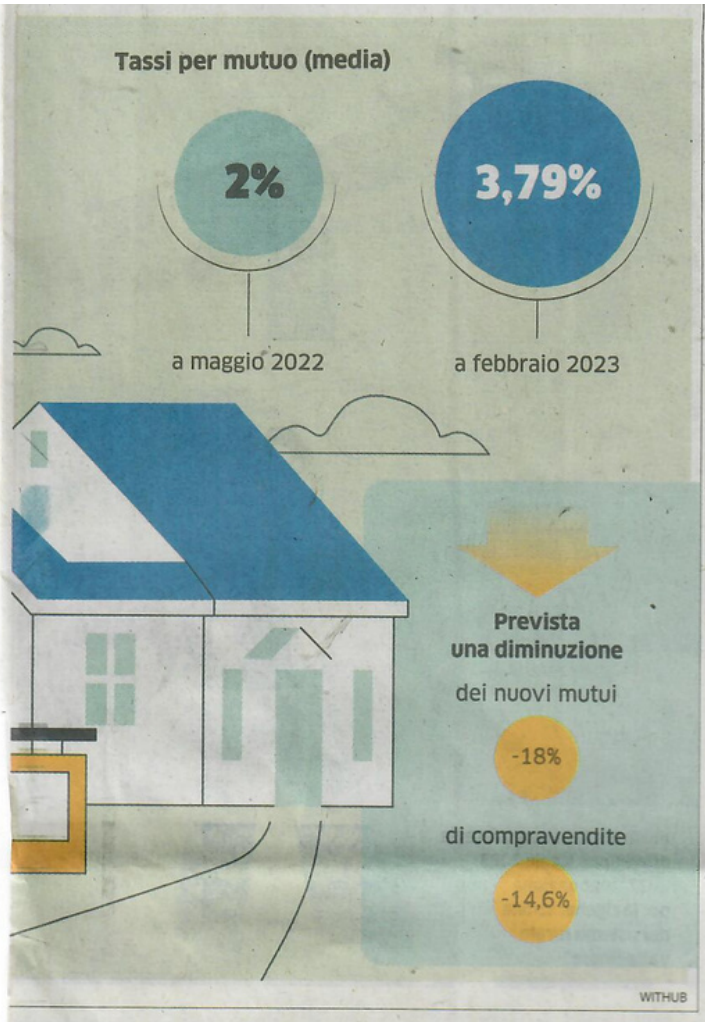
Sono d'accordo, e di certo il decreto interverrà per considerare imprenditoriale l'attività di chi gestisce più di due appartamenti, è corretto. A Genova ho un proprietario, persona fisica, che con cedolare secca ha 180 appartamenti: certo, un caso eclatante per una gestione che ora è stata affidata a noi. Anche a Lecco c'è chi è strutturato per gestire appartamenti di famiglia che vanno ben oltre le dieci unità. Però l'attenzione va spostata sul seguente aspetto. Le leve che spingono un proprietario a preferire l'affitto breve rispetto al residenziale sono molto alte: si guadagna di più e anche se si pagano le tasse a fine anno il reddito risulta comunque maggiore. Inoltre l'appartamento viene tenuto bene, è sempre controllato a fine soggiorno, non c'è rischio di morosità perché si paga prima. Certi aspetti andrebbero garantiti anche sul residenziale: le istituzioni dovrebbero in primo luogo intervenire su quelle situazioni per cui è permesso a un inquilino di restare per anni in un appartamento senza pagare l'affitto e per cui non si tutela il proprietario a livello di danni e di rischi personali.

Tutta questa vicenda è davvero un tema solo di turismo?

No, stiamo parlando di affitti di case per pochi giorni. Ricordo che a Lecco la permanenza media è di 2,7 giorni. Su questa questione deve intervenire non solo il ministro del Turismo, ma serve anche la competenza di altri dicasteri. E sicuramente non devono intervenire gli albergatori, che stanno attaccando sul fronte degli af-

2 ottobre 2023





«Quest'ambito non è tutelato attualmente dalle normative»

«C'è anche un tema forte di indotto per i commercianti»

fitti per vacanze, occupandosi di un mercato che non li riguarda. Chiedono che gli appartamenti in locazione turistica abbiano le stesse caratteristiche antincendio. Mettiamoci pure un sensore antifumo, ma non si capisce perché alcuni appartamenti dovrebbero essere equiparati agli stabili, con porta tagliafuoco e percorsi di sicurezza, mentre altri resterebbero normalmente abitabili. Non ha il minimo senso.

Gli affitti brevi aiutano l'indotto?
Quasi nessuno degli ospiti degli affitti brevi utilizza la cucina in casa: escono e frequentano negozi e ristoranti, a beneficio dell'indotto locale, mentre gli alberghi danno un servizio dove quasi tutto viene speso all'interno, senza indotto particolare rispetto al commercio. Il sindaco di Firenze, che sta creando tutta questa polemica sul fatto di voler bloccare gli affitti brevi in centro, non si rende conto dell'enorme indotto che rischia di togliere al commercio.

Mediamente a Lecco com'è la qualità degli inquilini?
Con la mia agenzia continuo a mantenere i due canali dell'affitto, sia residenziale sia breve: le agenzie immobiliari hanno gli strumenti per selezionare gli inquilini e consigliare nel miglior modo. A Lecco abbiamo un tasso di inconvenienti bassissimo. Certo, se poi qualcuno vuole inserire il proprio annuncio su Facebook, accetta rischi e pericoli. Sono convinto che tutte le agenzie di Lecco lavorino molto bene perché, essendoci pochi appartamenti sul mercato, possiamo avere tutti elenchi di inquilini affidabili. Un bilocale arredato in qualunque zona di Lecco, senza che nessuna agenzia lo pubblicizzi, sa già chi chiamare. I canoni sono un po' saliti circa +12% rispetto a due anni fa, ma anche l'affitto breve ha alzato la solidità dell'inquilino e c'è buona scelta.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

2 ottobre 2023

Il mercato turistico? Cresce a doppia cifra

La statistica. L'osservatorio privilegiato di Paolo Molteni, attivo sul Lago
«Gli affitti per vacanza a Mandello salgono del 30%. In media tre giorni»

VARENNA

Continua la crescita a due cifre del mercato degli affitti turistici nel Lecchese. Nelle zone in cui si è sviluppato da tempo, come Varenna, la crescita è "estremamente forte", così come sta crescendo anche la zona circostante. Notevole lo sviluppo su Mandello, che quest'anno rispetto all'anno scorso segna un aumento del 30%, così come Lecco città.

È la sintesi sul mercato turistico locale riferita da Paolo Molteni, che con suo padre Carlo e una decina di collaboratori manda avanti la "Molteni Real Estate" e la società di gestione turistica "Varenna Holidays".

Circa la durata degli affitti è variabile: a Varenna in media si è sui 3-4 giorni massimi di permanenza, a Lierna, Mandello, Dervio, Bellano il periodo si allunga un po' "ma difficilmente arriva alla settimana".

Invece gli affitti di più lunga durata, mensili o semestrali «sono in forte calo non tanto perché non ci sia richiesta ma perché i proprietari preferiscono l'affitto breve. Consideriamo che la stagione è molto lunga, a Varenna va da aprile a fine ottobre e nei Paesi vicini, seppure si accorci un po', rimane comunque considerevole per numero di mesi a disposizione del mercato. Tuttavia i proprietari di immobili tendono agli affitti brevi, più redditizi e più favorevole nel consentire un controllo immediato da parte della proprietà che ogni tre giorni può verificare se ci sono problemi e danni per poter intervenire tempestivamente».

Paolo Molteni, con suo padre Carlo gestisce la "Molteni Real Estate"

Sta inoltre crescendo notevolmente la richiesta di ville importanti, da 10-12 posti con piscina e diversi servizi e ad affittarle sono di solito famiglie singole.

Per quanto riguarda gli appartamenti, non ci sono tagli o tipologie particolari che prevalgono sul mercato perché «tutti quelli messi a disposizione comunque vengono affittati».

Si va dal bilocale con una camera da letto, preferito dalle coppie, al trilocale con due camere da letto e due bagni (richiesta, quest'ultima, molto frequente) ciascuno dei quali viene richiesto da due o tre coppie visto che in quest'ultimo caso si può intervenire con l'inserimento di un divano letto.

«Nel nostro settore casa vacanze – aggiunge Molteni - noi gestiamo circa 100 appartamenti. Da noi passano circa 7000-7500 turisti l'anno, quindi siamo in un mercato in forte crescita. Siamo in linea con la crescita di mercato, visto che anche noi registriamo un 30% sull'anno scorso per quantità di affitti e chiuderemo l'anno con un +35-40%».

L'azienda di Molteni si appoggia anche ai portali principali come Booking, Air B&B e HomeAway, più altri portali meno noti ma selezionati in base a singole nazioni estere, ognuna delle quali ha il portale preferenziale e più popolare.

«Portali a parte – spiega Molteni - noi stiamo crescendo notevolmente anche come prenotazioni dirette, dove cerchiamo di canalizzare il più possibile il nostro mercato anche per avere una gestione migliore del cliente nel servizio offerto. Per incrementare le prenotazioni dirette facciamo costante attività di marketing sui social, con due persone dedicate, più una campagna di scontistica e cerchiamo di fidelizzare il cliente. È una strada, quella delle prenotazioni in autonomia, che dà risultati a noi e ai nostri ospiti».

Del resto sui portali le commissioni sono estremamente elevate, fra il 18 e il 20%, e oltre c ciò «noi gestori di immobili non siamo tutelati. Fra gli inconvenienti c'è quello per cui se il cliente si lamenta per un falso motivo, il portale lo rimborsa, a nostro discapito. I vantaggi di utilizzare i grandi portali stanno comunque nei numeri di prenotazioni che si realizzano, quindi a conti fatti si manda giù qualche inconveniente e si continua».

Un successo, quello degli affitti sulla parte lecchese del lago, che Molteni motiva con l'efficacia delle campagne pubblicitarie territoriali e la presenza di molti Vip con case sul lago, seppure questi prevalgano sulla parte comasca. «La sponda lecchese – conclude Molteni - sta crescendo molto rispetto a quella comasca, che in fondo oggi si mostra satura». **M.Del.**