

# Affitto ai turisti È sempre la scelta più redditizia?

**Pro e contro.** A Como in due anni 460 case vacanza  
Un investimento che paga ma solo a certe condizioni

COMO

ELENA RODA

**Affitto breve o affitto lungo?** I proprietari di casa, nel boom del turismo a Como, si trovano a un bivio. Intraprendere la via della locazione turistica, dove i guadagni, a prima vista, sono molto invitanti, con cifre che arrivano anche a raddoppiare quelle dell'affitto lungo, o continuare sulla strada, più tradizionale, di un contratto di affitto 4+4? Guardando ai numeri delle attività extralberghiere in città che, dati aggiornati a questo mese, hanno toccato quota 460, con un'impennata nel dopo Expo - erano poche unità negli anni precedenti -, verrebbe da dire che i proprietari di casa comaschi si sono lanciati nella locazione turistica senza se e senza ma.

## Le variabili

Numeri alla mano, però, sono molte le variabili che bisogna tenere in considerazione: «Il semplice conto di quanto posso far pagare una camera al giorno, rispetto a una locazione di lungo periodo, va analizzata a fondo», spiega l'avvocato Simona Cantoni, del consiglio direttivo di **Confedilizia** Como.

Se si prende in considerazione, ad esempio, un appartamento di 100 metri quadrati in centro a Como, con un canone di affitto lungo di 800 euro al mese, si ha un ricavo annuale di 9.600

euro. A questa cifra vanno tolte, oltre all'addizionale regionale e comunale, le tasse, che variano dal 10%, in caso di contratto di locazione a uso abitativo con accordo territoriale per la città di Como, al 21% con cedolare secca, al 23% e oltre con un regime ordinario Irpef.

Cambiamo ora prospettiva. Nel caso di un affitto breve del medesimo appartamento, con un prezzo giornaliero di 90 euro, e stimando un -20% di giorni in cui l'appartamento rimane vuoto (stima piuttosto ottimistica che varia di caso in caso), togliendo i 90 giorni di chiusura annuali, come previsto dalla legge, e un totale di 150 euro al mese di spese tra luce, acqua, gas e riscaldamento - spese a carico del proprietario di casa -, si arriva a quota 17.640 euro all'anno. A questa cifra, come per l'affitto lungo, vanno sottratte l'addizionale regionale e comunale e applicate le tasse che variano dal 21% con cedolare secca - valida solamente per la categoria casa vacanza (Cav) - al 23% e oltre. Se a prima vista la cifra è invitante, bisogna comunque tenere in considerazione il numero sempre più elevato di soluzioni presenti in città, e fuori dalla città, che possono pregiudicare il totale di giorni nei quali l'appartamento risulta occupato, e quindi crea guadagno, e le ulteriori spese che un affitto breve comporta, dalla manutenzione, ai servizi di lavanderia, pulizia, check-

in e check-out.

## Costi e incassi

«A fronte di un investimento iniziale per un affitto 4+4 a canone libero sul lungo periodo - prosegue l'avvocato Cantoni - non devo preoccuparmi di altro, se non di manutenzioni straordinarie, proprio perché metto a disposizione un appartamento in perfetto stato. La manutenzione ordinaria è a carico del conduttore e non ci sono servizi accessori. Al contrario, una locazione breve prevede costi fissi anche di manutenzione ordinaria, con il rispetto delle norme e della legge regionale, con manutenzione di elettrodomestici e impianti e il mantenimento degli standard qualitativi, oltre ai servizi quali la pulizia». Servizi che il proprietario di casa può decidere di esternalizzare a società che si occupano di gestione di case per affitti turistici.

Un fenomeno che sta crescendo anche nella nostra città, con realtà più o meno grandi che si occupano di accompagnare il proprietario in tutto il percorso, dalla denuncia di inizio attività, al servizio di contatto e comunicazione con il cliente, tramite siti come Booking o Airbnb, alla pulizia, lavanderia e accoglienza degli ospiti. Servizi che possono arrivare a costare al proprietario di casa fino al 25% della propria entrata per un servizio completo - scelto dal 90% dei proprietari che si affida a società esterne

- ma che sgravano il proprietario di tutte quelle incombenze che la gestione di un appartamento per turisti comporta. «In generale - prosegue Cantoni - quella degli affitti brevi è comunque una grande opportunità che fino a 5 o 6 anni fa non esisteva, la città è turistica e la stagione si allunga. Mi viene comunque da dire che, all'euforia del calcolino semplice sul ricavo, serve un'analisi a fondo di costi e guadagni. Motivo per cui il mercato, in questo senso, si sta assestando».

All'analisi dei costi, Cantoni consiglia di porre l'attenzione ad altri fattori che possono incidere sulla scelta tra affitto breve o lungo: «Chi parte per l'avventura dell'affitto turistico deve calcolare bene e tenere in considerazione anche un'altra serie di problemi, come quelli condominiali. Non tutti gli appartamenti sono adatti a questo tipo di locazione e spesso ci si può scontrare con problemi di sicurezza, con un continuo via vai di persone diverse, ed essere additati nelle assemblee di condominio».

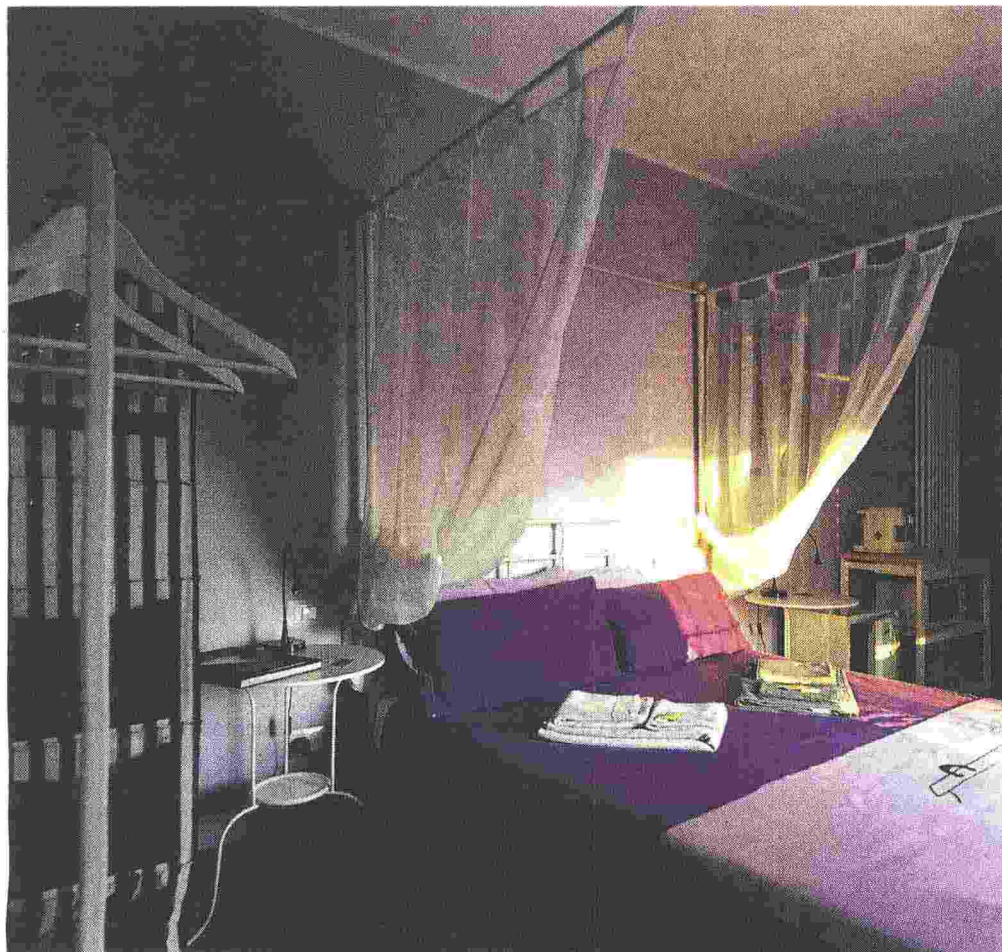
Se sull'affitto breve i proprietari di casa sono chiamati a fare un'attenta analisi di costi e guadagni, tenendo in considerazione anche gli aspetti legati, ad esempio, al vicinato, le nuove tipologie di locazione permettono il riacquisto della disponibilità dell'immobile giorno per giorno, la creazione di nuovi posti di lavoro - con professionisti

che si occupano della gestione di più immobili e persone impegnate nei servizi di pulizia e accoglienza ospiti - rispondendo a un'esigenza della città. Motivo in più, secondo l'avvocato Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como, per ritenere il fenomeno degli affitti brevi incontrovertibile e pronto a rispondere alle nuove sfide di un'economia cittadina basata sul turismo: «Penso che non sia una bolla ma un fenomeno strutturale. L'aumento delle presenze in albergo e bed and breakfast significa che la vocazione della città sta diventando una terziaria-turistica, con aumenti significativi e concreti di persone che hanno necessità di ospitalità».



«Como turistica? Non è una bolla, il fenomeno è strutturale»

## Cosa mi conviene?



### Appartamento in Centro a Como di 100 mq

#### AFFITTO LUNGO

Canone: **800** euro al mese

ULTERIORI SPESE:  
addizionale regionale  
e addizionale comunale

incasso  
annuale\*  
**9.600 €**

#### AFFITTO BREVE

Tariffa: **90** euro al giorno

Stimato un **-20%** (giorni in cui l'appartamento rimane vuoto) e **90 giorni** di chiusura all'anno (come previsto da legge)

**1.800 €** di spese (acqua, gas, etc.) a carico del proprietario

**3.600 €** euro (pulizia, lavanderia, check-in/out)

incasso  
annuale\*  
**12.240 €**

\* Al lordo delle tasse : regime ordinario Irpef dal **23%** in su o cedolare secca **21%**

# 460

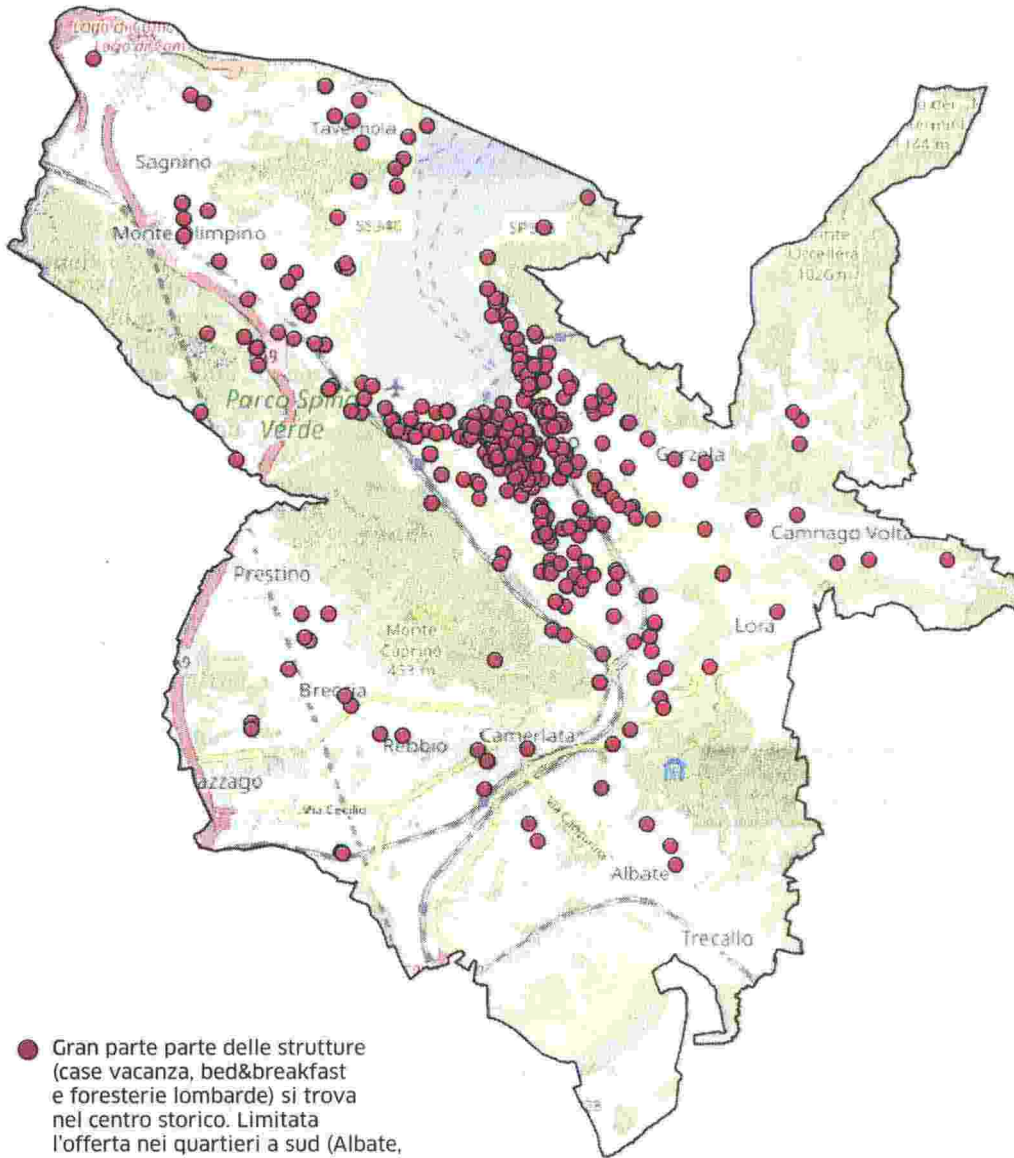


### Alberghi e B&B

Soltanto a Como città sono aperte **460** strutture, nel complesso oltre **2.200** posti letto. Sempre in città sono operativi **37** alberghi, di questi dieci a quattro stelle (il primo cinque stelle sarà il Vista che sarà inaugurato in primavera), complessivamente **2.700** posti letto

## Dove sono le case per i turisti

Solo a Como sono registrate 460 strutture extra alberghiere, complessivamente si tratta di 2.200 posti letto che, nel 2017, hanno assicurato al Comune un gettito di 310mila euro alla voce imposta di soggiorno



● Gran parte delle strutture (case vacanza, bed&breakfast e foresterie lombarde) si trova nel centro storico. Limitata l'offerta nei quartieri a sud (Albate, Camerlata, Rebbio)

FONTE: COMUNE DI COMO

**460** strutture extra alberghiere

### Affitto ai turisti È sempre la scelta più redditizia?

Una casa, un appartamento, un B&B: ecco le alternative per chi vuole avviare un'attività di affitti turistici. Ma quanto costa? Quanto si guadagna? Ecco le risposte.

**La proposta di Camasca Patentino per l'accoglienza**

### Spinta a ristrutturare Centro storico rinato

Quattrocento le case ristrutturate nel centro storico di Como. Ecco i dati e le prospettive.

**Dormire nella casa di Miglio L'alternativa all'hotel di lusso**