



Nuove forme di ricettività

La “galassia” degli affitti brevi

Negli ultimi dieci anni, il fenomeno degli affitti brevi ha conosciuto una crescita esponenziale, trasformando radicalmente il panorama dell’ospitalità urbana e turistica, in molti casi superando in qualità e quantità l’offerta rappresentata dalle tradizionali strutture alberghiere.

Con l’avvento di piattaforme come Airbnb, Booking, Vrbo e molte altre, milioni di proprietà private in tutto il mondo sono diventate strutture ricettive a tutti gli effetti, alimentando quella che oggi viene definita “*hospitality* diffusa”. Una “galassia” di soluzioni, tra cui appartamenti gestiti direttamente dai proprietari, case vacanza affidate a property manager, interi palazzi gestiti in logica paralberghiera e locazioni turistiche a breve termine per city users, smart worker o nomadi digitali.

L’offerta si è sempre più professionalizzata, pur mantenendo aree di ambiguità normativa e divari tra Regioni e Comuni. Il settore attrae oggi investitori, start-up e gruppi immobiliari che riconoscono negli affitti brevi un business redditizio, scalabile e flessibile.

Competenze tecniche

Per operare con successo nel mondo degli affitti brevi, sono necessarie competenze crescenti, che spaziano dalla gestione immobiliare al marketing digitale, dal customer service alla compliance normativa, in particolare:

- Capacità di pricing dinamico e revenue management;
- Conoscenza delle piattaforme OTA (Online Travel Agencies);
- Digitalizzazione dei check-in/check-out;
- Comunicazione efficace multilingue con gli ospiti.

Nel caso dei *property manager*, professionisti o aziende che gestiscono per conto del proprietario una o più case/appartamenti destinati a locazioni turistiche o di breve durata (che si stima gestiscano oltre il 70% del mercato di queste tipologie ricettive), si aggiungono capacità contrattuali, fiscali-amministrative e competenze relazionali per la gestione del rapporto coi proprietari.



Nuove forme di ricettività

La “galassia” degli affitti brevi

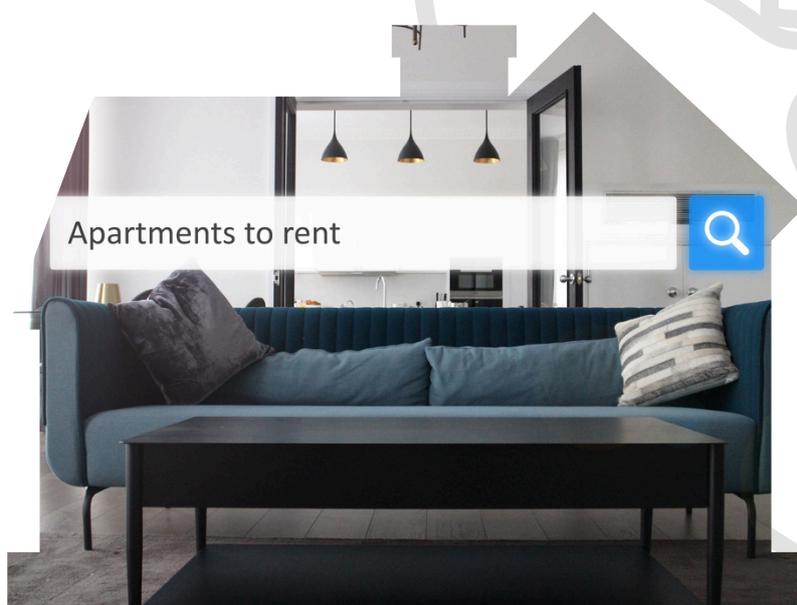
Promozione

Il marketing deve essere adattato alle esigenze di ogni target: city breaker, famiglie, viaggiatori business, studenti, smart worker.

La promozione si sviluppa su più livelli:

- Piattaforme di prenotazione (Airbnb, Booking, Expedia), con profili curati, foto professionali e descrizioni persuasive;
- Strumenti come il *channel manager*, permette la gestione simultanea dei calendari e delle prenotazioni su più piattaforme;
- Sito web per affermare il proprio brand e ottenere prenotazioni dirette;
- Social media per intercettare nuovi target con contenuti visivi d’impatto;
- Recensioni e reputazione online rappresentano un vero asset competitivo, da curare con attenzione quotidiana.

A supporto dei singoli proprietari, nelle principali destinazioni turistiche sono sempre più presenti agenzie (anche immobiliari, che hanno diversificato la propria attività), che offrono servizi “chiavi in mano” dalla promozione alla vendita e operazioni di check-in e pulizia finale, il tutto a fronte della corresponsione di una commissione e in base a contratti di *allotment* (spesso stagionali).





Nuove forme di ricettività

La “galassia” degli affitti brevi

Aspetti normativi e burocratici

L'universo normativo degli affitti brevi è estremamente articolato e in evoluzione.

Le principali forme sono la **locazione turistica**, che non prevede servizi accessori e non è considerata attività ricettiva, ma richiede comunque la comunicazione alla Questura (alloggiati web), la registrazione del contratto e, come tutte le tipologie di strutture ricettive, l'ottenimento di un codice identificativo (CIR regionale e nuovo CIN nazionale) e il pagamento dell'imposta di soggiorno, laddove prevista dal regolamento del comune di appartenenza.

Le **case vacanza** sono considerate attività ricettive vere e proprie e richiedono la presentazione della SCIA, un'assicurazione, la tenuta dei registri degli ospiti, la comunicazione dei flussi turistici e il rispetto delle norme antincendio.

Gli **affittacamere**, infine, devono garantire la presenza di servizi minimi e, in alcuni casi, del gestore.

Ogni Regione ha introdotto specifici codici identificativi da riportare obbligatoriamente in ogni annuncio. In molte città è richiesto anche il rispetto di contingentamenti o limiti di numero massimo di notti.

Per quanto riguarda le strutture ricettive, SCIA, flussi, classificazioni, la norma di riferimento della Lombardia è la Legge Regionale 27/2015 (Politiche regionali in materia di turismo).

Investimenti e costi principali

L'investimento iniziale può variare enormemente in base alla formula scelta e agli standard dell'offerta che il posizionamento della struttura vuole offrire.

I principali costi da sostenere includono:

- l'acquisto o la locazione dell'immobile e l'eventuale ristrutturazione;
- l'arredamento e l'home staging professionale;
- digitalizzazione (smart lock, domotica, connessione veloce), che facilitano la gestione (anche da remoto) delle operazioni di registrazione e accesso;



Nuove forme di ricettività

La “galassia” degli affitti brevi

- software per la gestione della struttura (PMS) e channel manager per la connessione e vendita multicanale (es. attraverso le OTA e booking system messi a disposizione dalle organizzazioni turistiche territoriali), gratuiti o fino a 60€/mese circa in base alle funzionalità previste;
- assicurazione RC per l'attività e l'immobile, con un costo annuo medio da 100 a 300€;
- servizi di pulizia e lavanderia, se esternalizzati a terzi;
- commissioni per gli intermediari (tour operator, agenzie viaggi e online), dal 10 al 20% in media;
- eventuale iscrizione a portali, campagne promozionali, di web marketing e branding.

L'approccio strategico vincente per il prossimo periodo risulta essere l'aumento della qualità e la diversificazione tematica dell'offerta. Ciò anche per far fronte alla crescente disponibilità sul mercato di queste forme di ricettività, alle quali guardano con grande interesse anche le catene alberghiere in un'ottica di diversificazione e completamento dell'offerta.

Riferimenti utili

<http://www.normattiva.it> - portale delle normative nazionali e regionali

<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> - banca dati strutture ricettive

<https://wiisy.app/risorse-gratuite/> - manuali e risorse gratuiti per apertura e gestione affitti brevi