

In affitto ma per poco

È il boom del momento: metti in affitto una stanza di casa tua per chi vuole viaggiare a prezzi contenuti. Tutti ci guadagnano, ma occhio al fisco. I consigli.

PER CHI CERCA

Va bene risparmiare, ma occhio alle truffe: evita i siti sconosciuti e quelli che non hanno garanzie sui mezzi di pagamento. Se l'host ti chiede di compilare un contratto, fallo: tutela anche te.

- 1** Fai una ricerca completa: cerca stanze in affitto, case, b&b. E non escludere a priori gli hotel: a volte direttamente sui loro siti si trovano offerte vantaggiose. verifica i numeri di telefono, se è collegato a un social network e se ha referenze. Se il profilo scarseggia, puoi chiedere di completare le verifiche prima di prenotare o puoi cercarne un altro che abbia già una buona reputazione sui siti.
- 2** Se trovi una casa online che non è descritta nei minimi particolari, chiedi notizie all'host. Informati anche sui servizi elencati online: verifica che siano disponibili e fruibili.
- 3** Compila l'accordo di scambio, richiedi sempre un contratto: ti tutelerai in caso di problemi.
- 4** Alla fine del soggiorno, controlla che la casa sia in ordine e pulita, a prescindere da come l'hai trovata. Invia, poi, la scheda di valutazione al sito in cui l'hai affittata.
- 5** Controlla il profilo e le recensioni di chi ti ospita:
- 6** Leggi bene l'annuncio. Controlla tutti i dettagli che l'host ha menzionato nella descrizione, nei servizi e nelle regole della casa. Non sottovalutare i termini di cancellazione prima di inviare una richiesta di prenotazione.
- 7** Effettua i pagamenti attraverso il sito. Pagare al di fuori dei siti conosciuti ti mette a rischio di frodi e di altri problemi.
- 8** Valuta se fare un'assicurazione di viaggio. Di solito i siti non prevedono assicurazioni per gli ospiti.





mi sono lasciata travolgere da questa nuova avventura, un modo diverso di affittare il proprio appartamento e farlo rendere al meglio:

l'affitto breve". Così parla della sua esperienza una nostra lettrice, Elisa Merlo, fotografa di Milano: come di una nuova avventura. Ed in effetti è così: chi mette in affitto una casa (o anche solo una stanza) spalanca le porte a ospiti che arrivano da tutto il mondo. E che cercano quello che un hotel non può dare: l'esperienza casalinga e il contatto con le persone del posto. Ma non solo. In tempi di vacche magre, affittare casa per le vacanze può costare meno rispetto all'hotel, soprattutto se si hanno figli o se si è disposti a mangiare in casa. Insomma siamo di fronte a un nuovo modo di viaggiare, ma anche a un sistema originale per arrotondare le entrate in famiglia.

I siti che aiutano

Gestire tutto da soli però non è facile. Ecco spiegato il successo dei siti - uno per tutti, Airbnb - che consentono a chi ha una stanza o più di entrare in contatto con chi cerca un alloggio per le vacanze: a pag. 23 ne elenchiamo diversi. "Se si vive nelle città più grandi - spiega Chiara Del Vecchio, country manager del sito BedyCasa - o in quelle in cui si svolgono fiere, mostre ed eventi importanti, le entrate possono essere interessanti. Per esempio, per il Salone del mobile di aprile, stiamo già da tempo ricevendo richieste di prenotazione". Per non parlare di Expo, l'evento 2015 che potrebbe far impennare il business dei siti di questo tipo.

Quasi un lavoro

Chi fosse interessato a questa nuova forma di guadagno, però non deve prendere la faccenda sotto gamba. "Serve la

E POI C'È IL BARATTO

Oltre ad affittare la propria casa, sul web puoi anche scambiarla. Con un'altra, un camper o lezioni di inglese.

Per viaggiare low cost puoi provare anche i siti di scambio, in cui metti la tua casa a disposizione di un altro turista che abita in un'altra città, il quale si impegnerà a concedere in cambio la propria abitazione. Non si paga nulla (a parte un abbonamento annuale, tra i 60 e i 150 euro, per pubblicare l'annuncio). Su **Homelink** scambi la casa anche con lavori di manutenzione, cura del giardino o del cane; **Homeforhome** limita il campo alle sole case; su **Scambiocasa** puoi scambiare anche la macchina; **Love Home Swap** è solo per dimore di lusso.

>>



PER CHI OFFRE

Ogni alloggio ha il suo prezzo: quando decidi quello di casa tua, adattalo al periodo e, se sei alla prima esperienza, tienilo basso fino a quando non avrai ricevuto le prime recensioni.

- 1 Anzitutto decidi se gestire tutto da solo o appoggiarti a un sito online o a un'agenzia: il costo di gestione e l'impegno sono differenti.
- 2 Presenta la tua casa onestamente: non nascondere nulla.
- 3 Controlla i profili e le recensioni dei tuoi potenziali ospiti.
- 4 Fissa le linee guida per gli ospiti: spiega bene le regole della casa. Molti siti permettono di includere un deposito cauzionale per danni causati dagli ospiti.
- 5 Stipula un'assicurazione: anche se il sito a cui ti appoggi ne ha già una, aggiungi un'ulteriore protezione.
- 6 Consegna la casa sempre linda e fornisci asciugamani e lenzuola pulite.
- 7 Fai una lista dei servizi che offri, assicurandoti che siano tutti funzionanti.
- 8 Metti a disposizione mappe turistiche, brochure di musei... ma anche le istruzioni per l'uso delle apparecchiature in casa.
- 9 Compila l'accordo di scambio o il contratto: ti tutela in caso di problemi.
- 10 Lascia a disposizione l'elenco dei numeri di emergenza, un kit di primo soccorso e un estintore.
- 11 I profitti sono redditi da dichiarare. Informati sugli obblighi di legge che comporta l'affitto breve nella tua regione o consulta un commercialista. I siti declinano ogni responsabilità in merito.
- 12 Ricorda: le regole sono diverse se apri un b&b vero e proprio.

INTERVISTA



Matteo Stifanelli, country manager Italia Airbnb

Quale garanzie date della qualità delle sistemazioni?

Le foto verificate degli spazi e il sistema di feedback sono solo due delle oltre 40 caratteristiche di sicurezza che Airbnb mette a disposizione dei suoi utenti. I profili presenti su Airbnb sono verificati, attraverso indirizzo email, profilo Facebook, numero di telefono o documento d'identità. Offriamo un sistema di messaggistica intelligente e una piattaforma di pagamento sicura per garantire la massima protezione ai pagamenti dei nostri utenti.

>> connessione wifi per chi viene per lavoro - ci spiega ancora Elisa - ma anche il divano letto per le famiglie numerose e le tapparelle elettriche per i "meno giovani". In poche parole, va preventivato un investimento economico iniziale. E anche di tempo: bisogna essere presenti sia al check in dell'ospite sia al momento della partenza, ma anche disponibili a fornire indicazioni e consigli.

Occhio al fisco

E poi bisogna pagare le tasse. "Se ad affittare è una persona fisica, non è necessario aprire una partita Iva" ci spiegano gli esperti. "Solo per gli affitti di breve periodo (non più di 30 giorni all'anno alla stessa persona) non c'è l'obbligo di registrazione, ma bisogna indicare gli importi percepiti a titolo di canone di locazione nella dichiarazione dei redditi". Per periodi superiori non si parla più di breve termine e si ricade in altre normative. ●

La crisi economica ha agevolato la rapida diffusione del vostro servizio: quanto si risparmia rispetto a un hotel?

Il prezzo è a discrezione dell'host, quindi è difficile dire quanto si risparmia. Un nostro studio sull'impatto economico della community Airbnb in alcune delle principali città del mondo ha fatto emergere che i nostri viaggiatori in media soggiornano per periodi più lunghi (circa 2,2 notti in più) e spendono in media circa 250 euro in più per gli acquisti durante il soggiorno rispetto al turista tipico. L'eventuale risparmio nella spesa per l'alloggio va a tutto vantaggio delle microeconomie locali.

Avete sollevato le proteste degli albergatori, che sono sottoposti a continui controlli e a ferrea tassazione. State portando via clienti al settore?

L'offerta della ricezione tradizionale e la nostra si integrano perfettamente, mettendo a disposizione una più ampia opportunità di scelta, a tutto vantaggio del viaggiatore. Per quanto riguarda la regolamentazione, la maggioranza dei nostri host condivide lo spazio in cui vive e questo permette loro in molti casi di affrontare con più serenità le spese di mantenimento della casa, integrando il loro reddito. Non si tratta di imprese ed è facile capire che non si può applicare la stessa regolamentazione di un hotel con 100 stanze a un'abitazione privata. Sul

nostro sito ricordiamo agli host di assicurarsi di controllare l'esistenza di eventuali tasse locali, requisiti di licenza...

C'è anche chi vi accusa di approfittare di una pratica (l'affitto breve) ancora priva di un regolamento chiaro...

Credo che Airbnb stia aiutando a mettere ordine e chiarezza in una pratica (n.d.r. *l'affitto a breve termine*) che è non è certo una novità. Tutto avviene alla luce del sole, con profili verificati e pagamenti tracciati e questo mi sembra un importante passo in avanti. Airbnb vuole condividere la propria conoscenza maturata nel settore dell'ospitalità e collaborare con tutti coloro che sono aperti al dialogo, per favorire lo sviluppo di un dibattito aperto e costruttivo sul nuovo fenomeno della sharing economy. Nei mesi scorsi uno dei nostri fondatori, Brian Chesky, ha dichiarato che gli host devono pagare la tassa di soggiorno. E molte città del mondo stanno collaborando con noi per comprendere meglio il fenomeno. Il governo britannico, ad esempio, sta lavorando a un report che ne esaminerà in dettaglio il potenziale mentre recentemente San José ha approvato una legge che abbraccia l'house sharing per la città. In Italia, siamo stati invitati in Parlamento per parlare del nostro ruolo in questo nuovo fenomeno, la sharing economy.

IL BOOM DELLA CONDIVISIONE

Non possedere niente, ma usare tutto. È il motto della sharing economy, la nuova strada della condivisione (di oggetti, servizi, tempo e capacità). Ecco qualche esempio:

Blablacar.it. È la piattaforma online che mette in contatto automobilisti con posti liberi a bordo delle proprie auto con persone in cerca di un passaggio che viaggiano verso la stessa destinazione.

Voulezvousdiner.com Se sei in viaggio invece di andare al ristorante puoi prenotare la cena a casa di qualcuno. La piattaforma media tra i padroni di casa e gli ospiti.

Gnammo.it La piattaforma italiana dedicata al social eating: puoi condividere le tue abilità culinarie e la tua passione per il cibo. Il sito offre ad appassionati di cucina (i cook) la possibilità di organizzare pranzi,

cene ed eventi a casa propria o in qualsiasi location: gli ospiti (gnammer) scelgono a quali partecipare.

Justpark.com Si può usare per prenotare un parcheggio in moltissime città del mondo. La piattaforma collega padroni di casa con box o posti auto a disposizione (ma anche titolari di aziende che affittano i loro spazi) con i driver che hanno bisogno di un luogo per parcheggiare.

Sendilo.it Tir sharing: gli autotrasportatori inseriscono sul sito i loro viaggi di ritorno (con il camion vuoto), capacità massima di carico e tariffa chilometrica. E tu spedisci la tua merce risparmiando.

OSPITE DI FERRARA

Dal 20 al 24 maggio saremo di nuovo a Ferrara per la terza edizione di Altroconsumo Ferrara Festival. Tre giorni di incontri, spettacoli, laboratori, giochi: vieni a trovarci. Ecco alcuni siti (ma ce ne sono anche molti altri, basta cercarli) per goderti la città. E risparmiare.

Airbnb.com Qui puoi scegliere tra case in intera proprietà, stanze private e stanze condivise. Trovi le recensioni anche sugli ospiti.

Bedycasa.com Sul sito puoi scaricare diversi modelli di contratto per affitto breve: così sei più tutelato, sia se affitti sia se sei ospite.

Homeaway.it Con questo sito il viaggiatore non paga nulla per il servizio ricevuto. E puoi fare un'assicurazione su misura.

Homelidays.it Alloggi per almeno una settimana. Ma puoi concordare con il proprietario tempi e modi di pagamento.

Homelink.it Hai una casa da scambiare? Swappala con una sistemazione a Ferrara per il weekend.

Housetrip.it Molti degli alloggi disponibili su questo sito accettano anche animali domestici.

Roomorama.it Viaggi per lavoro? Il programma Business Concierge facilita la ricerca e la prenotazione di alloggi alle aziende, garantendo quotazioni più vantaggiose.

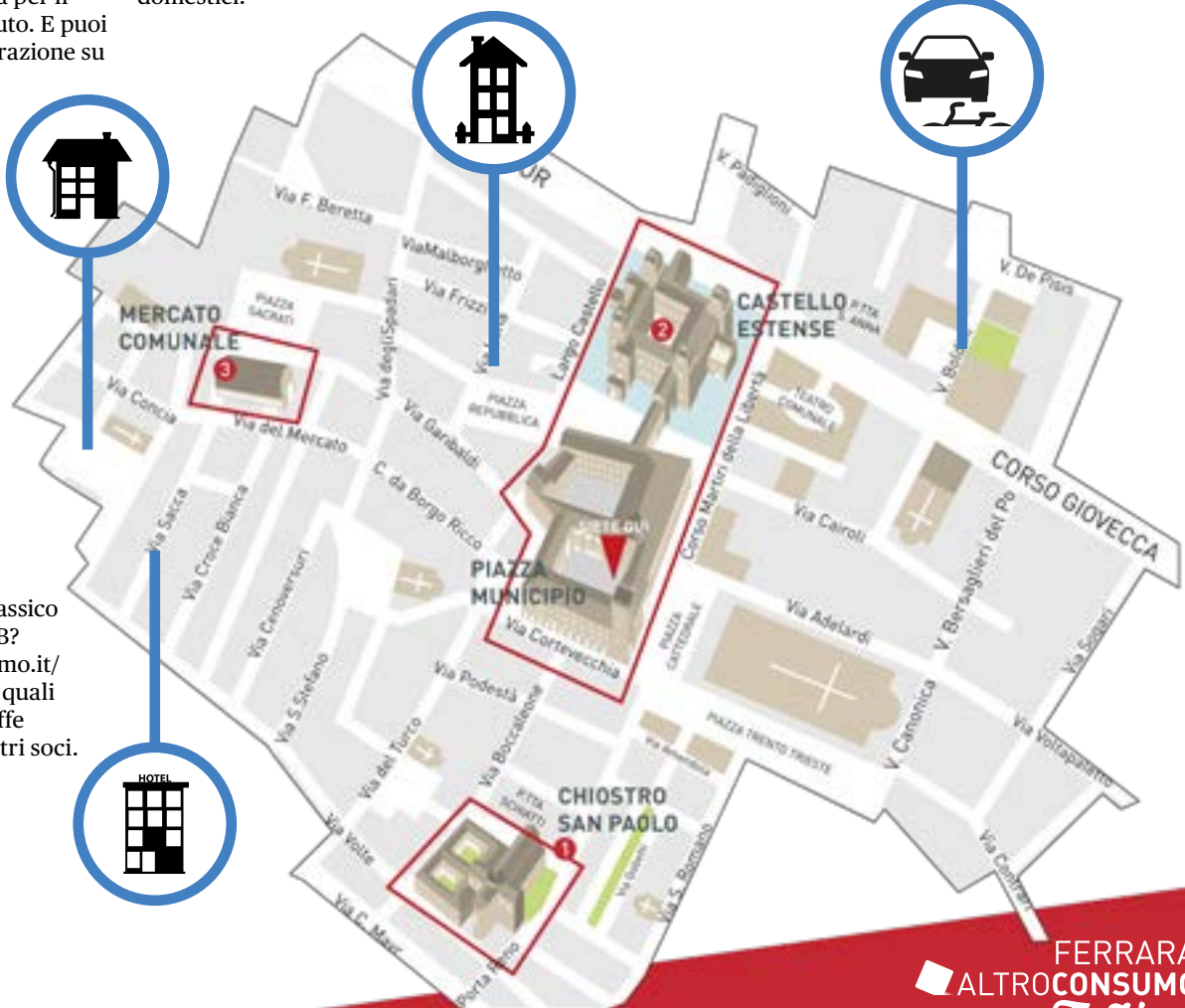
Toprural.it Preferisci una casa fuori dal centro abitato? Qui trovi case in affitto in zone rurali.

Couchsurfing.com Sei giovane? Hai poco da spendere? In questo sito trovi chi ti può ospitare, anche sul divano.

Roadsharing.com Cerca chi può darti un passaggio in auto fino alla città estense e dividi le spese di viaggio.

Mimuvoinbici.it Prendi in prestito una bici a poco prezzo e pedala tra le vie di Ferrara.

Hotel e B&B. Preferisci il classico hotel o un B&B? Su altroconsumo.it/ferrara scopri quali riservano tariffe speciali ai nostri soci.



www.altroconsumo.it/ferrara

FERRARA
ALTROCONSUMO
Festival