

# Primo piano

## L'inchiesta

Il 61% degli annunci fa riferimento a «host» che controllano più di un appartamento. Le aziende si occupano di tutto: dalla pubblicità fino alle pulizie

di **Simone Casciano**

L'immagine che Airbnb, e gli altri colossi dell'affitto turistico breve, vogliono presentare dei loro portali e servizi è quella del singolo proprietario che mette in affitto la sua seconda casa o un appartamento in più. Un modo per l'host (questo il termine con cui viene indicato su Airbnb chi mette in affitto una casa) di integrare il suo reddito e di fornire al turista un'accoglienza di prossimità, in cui è una persona della zona a spalancare la porta della propria casa e, metaforicamente, anche quella della località di vacanza, permettendo un'esperienza turistica più autentica. Guardando ai dati però nulla potrebbe essere più lontano dalla verità. I numeri raccolti da InsideAirbnb, sito che raccoglie e analizza i dati provenienti dal portale degli affitti turistici brevi, dipingono una realtà ben diversa: una in cui a farla da padrone sono le multinazionali del business delle vacanze. Un mondo in cui è difficile parlare di «integrazione al reddito» e

## La mappa degli host AirBnb in Trentino

Numero totale di appartamenti sul mercato turistico breve in Trentino  
**8.392**

Numero di singoli appartamenti gestiti da singolo host  
**3.217**  
(38,3%)

Numero di multipli appartamenti gestiti da singolo host  
**5.175**  
(61,7%)

Appartamenti gestiti da host che controllano più di 10 appartamenti  
**1.820**

Fonte: Inside Airbnb



# Airbnb: pochi colossi monopolizzano

*Business in mano a grandi aziende: servizi chiavi in mano e fino a 20mila euro di guadagno*

che sarebbe più corretto indicare come rendita e vera e propria attività d'impresa.

### Pesci grossi e piccoli

Secondo i dati della piattaforma, sono 8.392 gli annunci pubblicati su Airbnb in Trentino. Di questi solo 3.217 (il 38,3%) sono annunci a cui fa riferimento un singolo host. I restanti 5.175 appartamenti (il 61,7%) sono gestiti da host che controllano molteplici alloggi. Di questi poi 1.820 sono controllati da host che ne gestiscono ben più di 10. Insomma appena poco più di un terzo del mercato totale trentino è in mano a piccoli proprietari che gestiscono direttamente la loro seconda casa, i restanti due terzi sono in mano ad agenzie e aziende più o meno grandi.

Il pesce più grosso è Holidu a cui riesce a ricondurre la gestione di 534 appartamenti vacanze in Trentino, al secondo posto c'è Interhome group che, attraverso account diversi, gestisce in totale 187 alloggi. Al terzo posto c'è Thomas con 140 annunci, non si tratta però di un fortunato host a cui la nonna ha lasciato in eredità un immenso patrimonio immobiliare, bensì del referente sul territorio di Happy Rentals. I primi tre posti appartengono quindi ad aziende multinazionali (vedi articolo a fianco, ndr), professionisti del settore e di cui è lecito chiedersi anche dove paghino le tasse sui profitti ottenuti attraverso i servizi turistici che offrono. Più indietro si trovano i primi «super-host» trentini. Garda Host ha 91 annunci quasi tutti

concentrati nella zona del Gard, Gabriella ha 72 annunci, fa riferimento ad un'agenzia immobiliare della Val di Fassa (Alpi 200) e lì si concentrano i suoi annunci. Sergio, con 64 annunci, corrisponde a Dolomitissime, altra agenzia specializzata nelle case vacanze del bellunese e della Val di Fassa. L'host Gianmaria Marzoli, con 62 annunci, altri non è che Centro Turistico Immobiliare che opera principalmente nella zona della Val Rendena tra Pinzolo e Campiglio. Seguono IDest (58 annunci), My Home Dolomiti (57) e Ospitar (55). La maggior parte si concentrano sulle località turistiche: il Garda trentino, la Val Rendena e le valli di Fiemme e Fassa. Anche a Trento ci sono però molti annunci (548), ma i grandi host

sono meno presenti, al primo posto c'è Komodo con 20 e Novasol con 16 nel capoluogo.

### Impegni a zero

Ma se non sono direttamente i proprietari di casa a gestire il loro secondo appartamento e i turisti, come funziona il servizio? Lo abbiamo capito contattando alcuni dei colossi che se ne occupano. Queste super aziende offrono al proprietario diversi servizi o pacchetti di assistenza. Si va da quello base, che prevede le foto all'alloggio e la messa online degli annunci su tutti i portali per le vacanze (si arriva fino a 90), fino ad un servizio chiavi in mano con cui l'azienda si occupa di tutto: dalla pubblicità, fino alle pulizie, passando

per check-in e check-out, spesso eseguito automaticamente e senza alcun contatto con il cliente. La terza modalità prevede addirittura un contratto con il proprietario che garantisce un alto fisso annuale, ma questo viene offerto solo per immobili speciali come ville con piscina o simili.

### Guadagni fuori mercato

Quanto si guadagna quindi con questo business? Facciamo prima il conto per le aziende. La cifra trattenuta dall'azienda varia ovviamente a seconda del servizio offerto: si può partire dal 25% del costo giornaliero della casa sul mercato degli affitti turistici fino ad arrivare a circa il 35%. Una cifra che viene trattenuta prima di saldare il



## Battaiola: «Questa è impresa, allora si parifichino le tasse»

### Il commento

Il presidente dell'Asat: «Servono regole uguali per tutti e dati chiari sul fenomeno»

Si lascia andare a un riso amaro Gianni Battaiola, presidente dell'associazione albergatori del Trentino (Asat), quando scopre i numeri del mercato degli affitti turistici brevi in Trentino e come esso sia largamente in mano a colossi internazionali del turismo. «Sono numeri che confermano quello che avevamo sempre sospettato e detto – commenta Battaiola – Fa piacere che venga alla luce».

**Battaiola il 61% del mercato degli affitti turistici brevi è in mano a host che controllano ben più di un appartamento, che ne pensa?**

«È quello che abbiamo sempre detto. Quello che era nato e veniva giustificato come un'integrazione al reddito è stato trasformato in una vera e propria attività d'impresa».

**E questo è un male?**

«No certo, però nel momento in cui

diventa impresa deve essere trattata allo stesso modo delle altre».

### Cosa intende?

«Queste imprese devono essere soggette alle stesse tasse che vengono pagate dalle attività alberghiere e non solo. Dovrebbero anche rispettare le stesse norme di sicurezza e antincendio. Altrimenti quello che fanno significa eludere le tasse e fare concorrenza sleale alle imprese alberghiere che invece pagano quanto dovuto e adeguano i loro immobili alle norme».

**La sensazione è che questo mercato abbia una corsia prioritaria?**

«Assolutamente, ma non gliene faccio una colpa diretta, guardo alle norme che danno loro questa possibilità. Io non ce l'ho con loro, ma con la normativa. La cedolare secca al 21% era stata pensata per favorire gli affitti per le famiglie, invece è diventata il grimaldello con cui entrare nel mercato del turismo».

**Quanto dovrebbero pagare di tasse?**

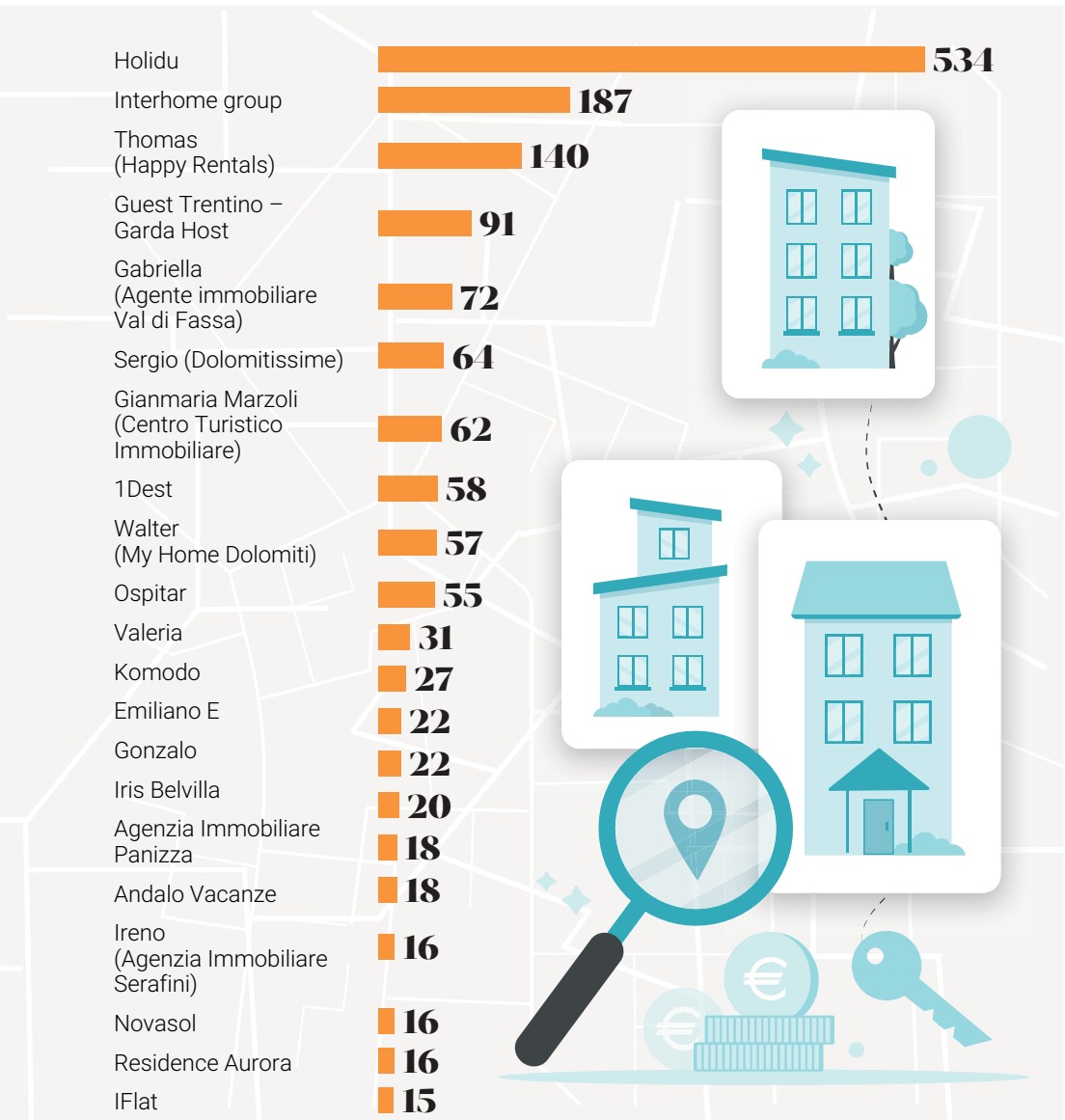
«Noi siamo tra il 46 e il 50% e dovrebbe essere così anche per chi fa affitto turistico breve. Sarebbe giusto parificare e poi vediamo quante rimangono sul turismo e quante tornano per le famiglie. È una questione di vita nelle città, ma anche di quanto overtourism genera creando un'esperienza meno piacevole per il turista. Non si riesce a organizzare a causa del caos».

### In che senso?

«Mi spiego, è anche un tema urbanistico, quindi fondamentale per il benessere di una comunità e anche del turista. Se su un territorio si progetta una casa residenziale e poi gli alloggi diventano tutti appartamenti turistici brevi questo ha un impatto sul tessuto urbano. Un conto è una casa vissuta tutto l'anno, un altro una che vive tre mesi l'anno».

**Non solo per il tema della casa in sé, ma anche per come si**





# il mercato

## guadagno per i proprietari



dovuto al proprietario, quindi per esempio se per una casa al proprietario si prospetta un guadagno settimanale di 1000, e la quota dell'azienda è del 30%, l'appartamento sarà messo sul mercato a circa 1.300 euro. I professionisti contattati dicono che per un bilocale a Riva del Garda in zona semicentrale si può arrivare a guadagnare una cifra tra i 16 e i 18mila euro, questo lavorando praticamente solo i 3 mesi estivi. A Trento invece per un bilocale in zona centrale si può arrivare a guadagnare tra i 13 e i 15mila euro, affittando sia d'estate, sia nelle altre stagioni. Introiti su cui poi va pagata solo la cedolare fissa del 21%, quella che era stata prevista per agevolare il mercato degli affitti e si è invece trasformata nella polvere da sparo che ha fatto esplodere l'emergenza abitativa. Di fronte a queste cifre infatti il classico mercato degli affitti impallidisce. Vero però che proprio perché si tratta di queste cifre forse la tassazione è tutt'altro che adeguata

**riflette sul resto della città?**  
«Certo, nel momento in cui la destinazione di tanti alloggi cambia questo ha un effetto sul territorio. Pensiamo a come cambiano i negozi e le attività nei paesi turistici e soprattutto nelle città. Per questo serve programmare».

**In che senso?**  
«L'impatto si sente in maniera trasversale. Serve programmazione per la gestione dei flussi, per le infrastrutture, per i negozi, ma anche per fognature e parcheggi. Per farla servono dati certi».

**Quindi cosa propone?**  
«Oltre al cambio di regime di tassazione e parificazione delle norme, penso che chi vuole affittare ai turisti dovrebbe chiedere un cambio di destinazione d'uso dell'alloggio così i Comuni possono tracciare meglio il fenomeno sul loro territorio. E poi servono controlli, sono ancora molti, troppi, ad affittare in nero».

Sim.Ca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Mille case vacanza in mano a svizzeri, tedeschi, danesi: big da 800 milioni

■ ■  
Alla Holidu di Monaco di Baviera fanno capo oltre 500 alloggi in Trentino, 40mila in vari Paesi europei, con ricavi superiori a 100 milioni e fondi che investono nell'azienda

## I grandi gruppi

Sono aziende che gestiscono decine di migliaia di appartamenti in tutta Europa

di Francesco Terreri

**P**iù di 500 appartamenti turistici trentini - 534 per la precisione - sono gestiti da **Holidu**, il colosso delle case vacanza fondato dieci anni fa a Monaco di Baviera dai fratelli Johannes e Michael Siebers, a cui oggi fanno capo oltre 40mila alloggi per turisti in tutta Europa. Holidu viaggia su oltre 100 milioni di euro di fatturato - 102,9 milioni nel 2023 - e conta più di 500 addetti. La società bavarese attira l'attenzione di fondi di investimento e di venture capital europei e

140 milioni di fatturato in varie regioni europee, che in Trentino gestisce 16 case vacanza. Va detto però che questi sono gli alloggi della rete Airbnb. Ma questi big del turismo diffuso lavorano anche con altri network, proponendo agli host servizi di prenotazione e gestione degli appartamenti. Sono quindi almeno mille gli alloggi per turisti, più di un decimo del totale, in mano a pochi colossi internazionali del turismo extralberghiero, che gestiscono decine di migliaia di appartamenti in molti Paesi europei e tutti insieme hanno un giro d'affari che supera i 700 milioni di euro e viaggia verso gli 800 milioni. Tra le società che gestiscono case vacanza e affitti brevi ve ne sono anche di trentine, ma qui i numeri diventano decisamente più piccoli. **IDest** di Riva del Garda ha in gestione 58 appartamenti Airbnb, più altri, sul lago di Garda. È nata nel 2018 come startup turistica. Il fatturato 2023 è arrivato a 1,8 milioni di euro, il doppio del 2019, cioè dell'ultimo anno prima del Covid. Sono 55 invece gli appartamenti gestiti da **Ospitar Plus**, che è una società benefit con sede a Trento, numerosi progetti di recupero urbano con i Comuni e un'operatività che arriva anche in provincia di Bergamo, nelle Orobie. Il fatturato 2022 (ultimo disponibile), quando la società si chiamava Community Building Solutions, è pari a 710mila euro. A Trento c'è **Komodo Apartments** che gestisce 27 appartamenti per vacanze nel capoluogo, in particolare nel quartiere Le Albere. La società, promossa da imprenditori locali, ha ottenuto nel 2023 un fatturato di 1 milione 651mila euro, in aumento sull'anno precedente, con un utile di 119mila euro. Sono prime reti che offrono servizi sugli appartamenti per vacanze, ma come si vede ancora limitati rispetto ai colossi d'oltralpe: basti pensare che Holidu Hosts Italy di Bolzano, del gruppo bavarese Holidu, ha un fatturato 2023 di 4,7 milioni e conta più di 60 addetti. E la Hhd srl di Milano, ramo italiano di Interhome, registra al 31 ottobre 2023, data di chiusura del bilancio, ricavi per quasi 4,9 milioni con 49 dipendenti. Dopo la brusca frenata negli anni del Covid, condivisa con tutto il settore turistico, i nuovi operatori dell'affitto breve hanno ripreso a macinare risultati sia in termini di fatturato che di utili, in un mercato europeo che si stima possa arrivare a 80 miliardi di giro d'affari. Tanto più quanto più questi operatori sono grandi e in grado di offrire servizi ad un'ampia platea di host.



■ ■  
La svizzera Interhome, quasi 200 case in provincia, ha un fatturato 2023 di 400 milioni Happy Rental è di Lugano ed è presente soprattutto nei laghi del nord, Garda trentino in testa

nordamericani, che nel 2022 hanno sottoscritto 100 milioni per rafforzare le risorse finanziarie dell'azienda. Altri 187 alloggi turistici in provincia sono invece nella rete di **Interhome Group**, cioè la società svizzera Hotelplan che fa capo al colosso del commercio e dei servizi Migros (32 miliardi di franchi svizzeri di fatturato 2023). Interhome, che conta 700 addetti, ha chiuso il 2023 con un volume d'affari di 390 milioni di franchi svizzeri, oltre 400 milioni di euro, in crescita del 5% sull'anno precedente. Le case vacanza gestite in 20 Paesi sono circa 40mila. Poi ci sono i 140 appartamenti vacanze in capo a **Happy Rentals**, con cui torniamo in Svizzera, a Lugano, ma con un'iniziativa imprenditoriale partita in Italia, sul lago di Como, e poi ampliata sul lago Maggiore e sul Garda, fino ad arrivare al Garda trentino. Più limitata l'offerta di **Novasol**, gruppo danese Awaze,

© RIPRODUZIONE RISERVATA