

# AFFITTI BREVI: IL BILOCALE PERFETTO



## 1. UN INVESTIMENTO SICURO? FONDAMENTALE SCEGLIERE LA LOCATION GIUSTA

L'appartamento deve essere nel "cuore" della città o in una zona di interesse turistico. "Cuore" non vuol dire per forza centro storico, ma sicuramente **una zona caratteristica e particolare della località prescelta**. Proprio per questo motivo, non dobbiamo pensare necessariamente a grandi appartamenti; per un buon investimento è sufficiente un bilocale, ma sistemato ad hoc con soluzioni semplici, efficaci e a costi contenuti.



## 2. STILARE UN BUDGET PER LE SPESE

La cifra da investire nella ristrutturazione deve essere **adeguata alla rendita** che si stima di ottenere affittando l'appartamento.

COME RISTRUTTURARE UN APPARTAMENTO PER AFFITTARLO PER BREVI PERIODI? UNA PICCOLA CASA IN CENTRO CITTÀ RIASSUME GLI 8 CONSIGLI FONDAMENTALI

di **FEDERICA GASPARETTO**



## 3. ORGANIZZARE GLI SPAZI

Bisogna valutare attentamente la divisione degli ambienti e la disposizione dei mobili.

**Si deve prevedere, ad esempio, una scrivania per lavorare al pc**, un guardaroba e un piccolo tavolo da pranzo o un bancone per spuntini veloci.

DOPO



## 4. PERSONALIZZARE GLI AMBIENTI, MA SENZA ESAGERARE PER NON ESTRANIARE GLI OSPITI

Dare carattere agli spazi curando fino al singolo dettaglio è **fondamentale per dare una buona impressione**. Il "livello di personalizzazione" per **rendere la casa unica e riconoscibile** dipende poi dall'esperienza che si vuole offrire ai propri ospiti.

## 5. GLI INDISPENSABILI: POCHI ELEMENTI CHE NON POSSONO MANCARE

Oltre al frigorifero: lavatrice e lavastoviglie, wi-fi, aria condizionata, asciugacapelli e macchina del caffè. Poi, altri elettrodomestici per la cucina come tostapane, spremiagrumi, bollitore... Gli **adattatori per le prese elettriche** saranno sicuramente **apprezzati dagli ospiti stranieri**.

## 8. CAMBIARE CON UNA NOTA DI COLORE

Scegliere **tinte o carte da parati** è il metodo più semplice per rinnovare una stanza senza sostenere spese eccessive.

## 7. OCCHIO AI MATERIALI

Via libera a soluzioni di **facile pulizia e poca manutenzione** per presentare un appartamento sempre in ordine pur non rinunciando all'eleganza e all'accoglienza.



## 6. INVENTARSI UN RIPOSTIGLIO

La **praticità è fondamentale** e, in assenza di un ripostiglio, ci si può ingegnare con un armadio o una cassapanca chiusi a chiave a uso della proprietà per riporre e tenere a portata di mano tutto ciò che può servire per riassetare casa dopo la partenza degli ospiti.



Il soggiorno affaccia sul ballatoio ed è illuminato dalla porta di ingresso costituita da un vetro riflettente anche per garantire la privacy degli ospiti. È ora organizzato in modo da ottimizzare lo spazio disponibile. La pavimentazione è ovunque in gres porcellanato effetto rovere, per non rinunciare alla comodità della facile manutenzione e all'igiene e ottenere comunque un effetto caldo e accogliente.



La piccola cucina, suddivisa in quattro moduli standard, è in laccato bianco con piano di lavoro in marmo rigenerato grigio scuro. In linea rispetto all'ingresso, un tavolo da pranzo tondo atto a ospitare fino a quattro persone. Nella nicchia esistente, prima chiusa da una porta come ripostiglio, è stato posizionato un frigorifero di design colorato sormontato da utili ripiani portaoggetti.

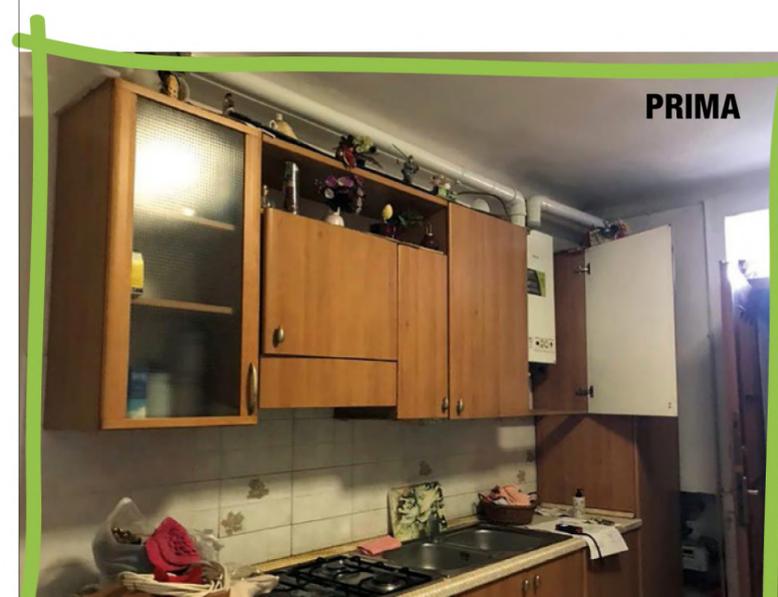
In una caratteristica casa di ringhiera in zona Navigli, un piccolo bilocale è stato ristrutturato con lo scopo di metterlo a reddito affittandolo per brevi periodi. L'appartamento, di soli 44 metri quadri, era già diviso in modo ottimale considerando la sua dimensione, perciò non si sono rese necessarie opere murarie. Si è invece reso indispensabile il rifacimento completo del bagno, dei pavimenti e dei sottofondi, dell'impianto idrico ed elettrico perché obsoleti e non più a norma, oltre che poco funzionali alla nuova distribuzione dello spazio.

Dalla parte opposta alla cucina un divano a tre posti può facilmente diventare un comodo letto, grazie a una soluzione ingegnosa per ingombrare al minimo il piccolo ambiente.

PROGETTISTA  
E DIRETTORE LAVORI  
Arch. Francesca Ferlazzo Natoli  
con arch. Chiara Gnisci  
[www.ferlazzonatoli.com](http://www.ferlazzonatoli.com)

IMPRESA  
Servizi Globali Leonardo

FOTOGRAFIE  
Ambra Parola





Attraverso un arco esistente nel muro portante, in cui scorre una porta, si apre un piccolo disimpegno che affaccia sul bagno, completamente ristrutturato, e sulla camera da letto. Quest'ultima, organizzata con un arredo minimale, è pensata per ospitare fino a tre persone grazie a una comoda poltrona letto.

## I costi e i permessi necessari

### I COSTI

- 700 ALLESTIMENTO CANTIERE**
- 3.100 DEMOLIZIONI, RIMOZIONI E DISCARICHE**  
(sottofondi, formazione tracce impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, sanitari, porte)
- 9.200 RICOSTRUZIONI**  
(sottofondi, intonaci, rasature, tinteggiature, verniciature, posa piastrelle)
- 2.300 SERRAMENTI**
- 10.400 RETE IDRICA, GAS, RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**
- 3.200 ASSISTENZE**
- 5.400 FORNITURE MATERIALI**
- 34.300 TOTALE**

I prezzi sono indicati in euro, escluse Iva e forniture se non espressamente specificate

### I PERMESSI NECESSARI

- \* Manutenzione ordinaria (non è cambiata la distribuzione interna degli ambienti)



Il bagno è stato ristrutturato all'insegna del comfort totale: la larghezza è stata sfruttata al massimo con l'inserimento, dal lato opposto alla porta, di una comoda doccia su misura, con una lastra di vetro fissa a protezione del getto d'acqua. Il mobile lavabo ha una doppia profondità in modo che i sanitari lungo la parete opposta abbiano l'agio necessario. Infine, il rivestimento ceramico di design con macchine volanti conferisce un tono elegante e raffinato.



## I passi per mettersi in regola

Il decreto legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una durata non superiore a 30 giorni: le cosiddette "locazioni brevi". Si tratta di quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, cioè non all'interno di un'attività economica organizzata, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica. In questa categoria rientrano, oltre che immobili indipendenti, anche singole stanze all'interno di un'abitazione. Per

questa fattispecie, è ora possibile applicare le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti" anche ai redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di concessione in godimento oneroso dell'immobile

da parte del comodatario, di locazione che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia, la fornitura di biancheria). Pertanto, il locatore che sceglie il regime della cedolare potrà assoggettare il

reddito che ricava dalla locazione all'imposta sostitutiva del 21%, invece della tassazione ordinaria che prevede il pagamento dell'Irpef e delle relative addizionali regionale e comunale.

### COSA PREVEDE LA LEGGE

La Legge n. 132/2018 di conversione del Decreto legge n. 113/2018 meglio noto come "decreto sicurezza", prevede dal 4 dicembre l'obbligo per gli affitti brevi di comunicare alla questura le informazioni sulle persone alloggiate. In particolare esige:

- La concessione dell'alloggio esclusivamente a persone munite di carta d'identità o altro documento idoneo (per gli extracomunitari è sufficiente l'esibizione del passaporto o altro documento equivalente da accordi internazionali).
- L'obbligo di comunicare entro le 24 ore successive all'arrivo le generalità delle persone alloggiate alle questure territorialmente competenti.