

Alla c.a. dell'On. Dario Franceschini  
Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo  
e dell'On. Lorenza Bonaccorsi  
Sottosegretaria di Stato del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo  
e p.c. del dott. Marco Paccione, Capo Segreteria della Sottosegretaria

Roma, 4 marzo 2020

**OGGETTO: Misure straordinarie di supporto al settore "affitti brevi" in relazione al CORONAVIRUS**

### **Premessa**

#### **Quanto vale il settore extra alberghiero in Italia**

Nel 2019 il settore ha raggiunto un numero di soggiorni pari a quelli del settore alberghiero e pesa almeno **2,5 miliardi in termini di valore delle prenotazioni dirette e circa 10 miliardi a livello di indotto** (imprese di pulizie, manutenzioni, ristorazione, esperienze, cultura, trasporti, travel in generale ecc). Anovera circa **200mila host privati e 20mila operatori professionali**.

I primi operatori del mercato per valore delle prenotazioni gestite, a livello nazionale, sono tutti basati a Milano (Halldis 24M, Italianway 15M, Sweetguest 15M, CleanBnB 10M, Altido 9,5M, Wonderful Italy 3,5M) e ad eccezione del primo sono, insieme ad altri player, **tutti sottoscrittori del presente documento**.

L'Ufficio Studi di Italianway, l'azienda che guido, è impegnato da anni nella mappatura del mercato per dare rappresentanza, insieme a varie associazioni, al settore.

#### **Come il COVID-19 ha messo in ginocchio il mercato a Milano e in Lombardia, aree in cui nel 2019 aveva raggiunto un vero e proprio boom**

La dimensione del settore in Lombardia è rilevante più che in altre parte d'Italia perché, grazie ad Expo, sono nate a Milano molte realtà di property management che con decine di start up attive nel settore hanno contribuito a rendere il settore dell'ospitalità extra alberghiera più tecnologico e avanzato. Fondi e investitori hanno dato agli operatori la possibilità di fare investimenti e crescere dimensionalmente.

Per esempio lo studio condotto dall'Ufficio Studi di Italianway con il POLIMI nel 2019 stima la presenza di circa **14mila appartamenti promossi online a Milano centro**, di cui circa il 64% da privati, il resto da operatori professionali, con un **valore delle prenotazioni pari a circa 180M nel solo 2019**.

In questi giorni l'Ufficio Studi ha contattato circa 65 operatori professionali lombardi al fine di fare una prima valutazione dell'impatto economico delle cancellazioni dovute alla prima settimana di coronavirus. **Gli operatori contattati gestiscono complessivamente oltre 6mila appartamenti in Lombardia, con un giro d'affari di quasi 90 milioni e mille dipendenti con quasi 3mila nell'indotto tra pulizie e manutenzioni**.

Su Milano l'impatto delle cancellazioni è importante nel breve (molto rilevante nell'ultima settimana di febbraio e fino ad aprile) con una **perdita di turn over complessivo stimata di circa 43M solo sulla città di Milano**. Le località montane e di tradizionale vacanza estiva già ricevono cancellazioni per i mesi estivi.

La maggior parte degli operatori professionali gestisce in media 43 appartamenti, con in media 24 dipendenti (indotto escluso). Il settore non è labour intensive e a bassa marginalità. Il rischio di fallimento dovuto a incapacità di far fronte ai costi fissi, in assenza di ricavi, è stimata in massimo due mesi di autonomia.

### **Richieste del settore a livello nazionale:**

#### Ammortizzatori sociali

- Accesso alla Cassa Integrazione o potenziamento FIS – Il principale costo dei property manager è il personale. La richiesta è quella di essere equiparati al settore alberghiero per quanto riguarda la possibilità di accedere agli ammortizzatori sociali per un periodo limitato. I property manager non sempre sono identificati con un codice ateco specifico, spesso risultano essere società di gestione immobiliare, di servizi o agenti immobiliari. Al fine di mantenere la capacità produttiva di tutto il settore, sarebbe opportuno ricomprendere nelle misure di accesso agli ammortizzatori anche le società di servizi ai property manager (ad es pulizie e manutenzioni) che impiegano molto personale, per evitare che si sciolgano e non siano in grado di riprendere l'attività al momento della ripresa. Il FIS non è sufficiente. È necessario uno strumento con dotazione finanziaria

#### Misure di cassa

- Accesso al credito facilitato per far fronte alla copertura momentanea dei costi fissi incompressibili
- Credito d'imposta per mancati ricavi per perdite superiori al 20% rispetto all'anno precedente
- Moratoria delle rate di finanziamenti in essere per investimenti
- Sospensione temporanea adempimenti fiscali

Marco Celani

AD Italianway e Portavoce Italia Start Up

A nome di:

Italia Start Up – associazione che rappresenta l'ecosistema italiano dell'innovazione e che aggrega circa 9mila startup, scaleup, PMI innovative, centri di innovazione

Milano Short Rent – Associazione Property Manager Milano, oltre 30 associati, circa 4.500 appartamenti gestiti

I top player italiani short rent: Italianway – Sweetguest – Altido – Wonderful Italy