

Locazioni. Per i proprietari si apre un mercato interessante, i clienti risparmiano rispetto all'hotel

Affittare alle aziende

Le società tendono a utilizzare gli appartamenti per i dipendenti in trasferta

Enrico Bronzo

■ Affittare un appartamento... a un'azienda. Una possibilità che il mercato immobiliare offre a chi possiede una casa grande in centro città e che vuole darla in locazione, senza preoccuparsi minimamente della gestione. Una situazione che può calzare a pennello per chi si trasferisce per un determinato tempo e che ha un posto dove mettere le proprie cose per lasciare le altre stanze a disposizione degli inquilini temporanei. Ovviamente, questo va detto subito, in caso di danni si viene risarciti con il sistema della cauzione.

«Si può dire che nel 95% dei casi affittiamo seconde case e nel 5% appartamenti di residen-

LE CARATTERISTICHE

Le tipologie che vanno per la maggiore sono in aree centrali, arredate con gusto e dotate di tutti i comfort tecnologici

ze», dice Pietro Martani, fondatore di Halldis, società che in sei anni ha messo insieme oltre 700 dimore da affittare. «Il nostro punto di forza è la formula della "casa affitto flessibile" - spiega Alberto Melgrati, a.d. di Halldis Italia - con la possibilità di locazioni da un minimo di tre giorni fino a oltre un anno, soluzioni gradite soprattutto alle società di consulenza e alle multinazionali. Le quali, per affitti mensili, riescono a risparmiare anche fino al 60 per cento».

I canoni di affitto sono più elevati rispetto a quelli che si ottengono con i contratti tradizionali, tipo 4+4 anni. Le commissioni che restano ad Halldis sono circa il 30-40% dei canoni percepiti a fronte, come detto, di un totale distacco da parte del proprietario dalla gestione della casa e dell'in-

quilino. Che di solito beneficia di servizi di tipo alberghiero come la pulizia giornaliera, il noleggio di macchine con autista o di schede wi-fi per collegamenti Internet, oppure di convenzioni con palestre e di servizi di prenotazioni tramite agenzia viaggi. «Le case che affittiamo di più - riprende Melgrati - hanno la banda larga e servizi di domotica, molto diffusi all'estero, per il controllo automatico delle utenze, per esempio per capire quanto si sta spendendo di elettricità o di telefono».

Le abitazioni sono tutte di livello medio-alto, arredate con eleganza. La tipologia degli inquilini varia da città a città. A Milano il 75-80% degli inquilini va in appartamento per motivi di lavoro (il resto sono turisti); a Roma la percentuale è del 40% mentre a Firenze scende al 20 per cento. La durata media dell'affitto di un appartamento è di dieci mesi, ovviamente con più intestatari del contratto.

Uno dei concorrenti di Halldis - anche se in realtà collaborano - è la società Heart of Italy di Salvatore Leggero che dopo avere lavorato in passato per la Cepu ha fondato da due anni una società proprietaria di 40 appartamenti - 30 a Firenze e 10 a Milano - che affitta alle aziende, anche se alla sua porta bussano in prevalenza turisti anglosassoni.

La direttrice della società che opera con il marchio That's Italy, Katia Tomasetig, parla di un recente accordo con un privato che è disposto ad affittare il suo appartamento di pregio (la suite 34) in zona Santa Maria Novella a Firenze, con un soggiorno con soffitti affrescati, un bagno piccolo ma di design in ardesia e pietra naturale, rubinetti a cascata e sensore antipioggia che chiude in automatico le finestre in caso di pioggia. Il prezzo mensile in alta stagione è di 2.900 euro, in bassa 2.500 euro.

enrico.bronzo@ilssole24ore.com



ZEFA/CORBIS

Nelle grandi città

**A Roma o a Parigi
 la spesa si abbatte
 fino al 60 per cento**

«Si vive in una dimensione diversa, più confortevole, più a misura d'uomo, con ambienti personalizzabili». Queste le impressioni prevalenti raccolte tra chi ha vissuto l'esperienza della "casa affitto flessibile". Tra i vantaggi più apprezzati anche la possibilità di poter portare con sé la famiglia, i bambini e in generale di avere molta indipendenza.

Visto il fenomeno dalla parte delle aziende, una testimonianza emblematica la offre Abramo Baretta, titolare della Hintegra di Conselve, in provincia di Padova. «Spesso abbiamo la necessità - racconta - di mandare all'estero dipendenti per lunghi periodi. Come di recente a Parigi dove per arredare su misura due abitazioni di lusso abbiamo affittato due appartamenti per 40 giorni per ospitare otto dipendenti. Siccome gli alberghi al centro di Parigi sono molto cari, a fronte di un servizio non impeccabile, e visto che non potevamo mandare i dipendenti a Saint Denis (in periferia, ndr), obbligandoli a due ore di viaggio al giorno tra andata e ritorno, abbiamo preso delle abitazioni a due fermate di metropolitana dal posto di lavoro, spendendo peraltro il 40% rispetto ai 6-7mila euro stimabili per l'albergo. E dopo un po' di imbarazzo iniziale le cose sono filate lisce: a essere apprezzate sono state particolarmente la possibilità di usare la cucina e la libertà di movimento».

Manda costantemente i propri dipendenti in appartamento anche un colosso della consulenza come Accenture, che per questo ha una struttura dedicata da 12 anni. «Oggi - dice il responsabile infrastrutture Uberto Serlupi - in Italia gestiamo 412 appartamenti (150 a Milano e 83 a Roma) in cui sono alloggiati 497 dei circa 900 dipendenti che attualmente abbiamo in giro per lavoro». I restanti consulenti vanno in albergo, soprattutto

perché a volte la permanenza è talmente limitata - pochi giorni - che costringerebbe la struttura a diseconomiche attività di cambi di lenzuola e di pulizia. In questo caso la società stipula un contratto di "allotment" per avere a disposizione ogni settimana un certo numero di camere.

«Abbiamo messo in piedi questa struttura di housing - riprende Serlupi - anche per la penuria di posti disponibili negli alberghi che a volte si verifica nelle grandi città, come in questi giorni a Milano in occasione del Salone del mobile». Diversamente, per chi si ferma per periodi di almeno tre mesi la casa è la scelta migliore. A occuparsi della selezione degli appartamenti è la società Help Company. Da Accenture - oltre 8mila i dipendenti -

MANODOPERA «DOC»

Un'azienda padovana ha speso 2.500 euro nel centro della capitale francese per l'affitto di due residenze, con otto posti letto, per 40 giorni

fanno sapere che a Roma si riesce a risparmiare più che a Milano, a causa del più elevato costo degli hotel: andando in appartamento si spendono 1.400 euro contro circa 3.500 euro, il 60% in meno. Inoltre è stato verificato che la soddisfazione del dipendente è molto più alta tanto che, essendo Accenture Italia responsabile anche dell'area Italia, Grecia, Paesi emergenti Centro-Est Europa e Medio Oriente, questa pratica è stata trasferita anche all'estero dove ha in gestione altri 155 appartamenti.

En.Br.

- www.it.halldis.com
- www.rentxpress.com
- www.glamour-apartments.com
- www.thatsitaly.it
- www.welcomeservice.it/index_e.asp
- www.helpcompany.it

Esempi di canoni mensili di abitazioni per le imprese.

Dati in euro

7.500

Milano, zona Duomo

L'appartamento proposto da Glamour apartments è di 85 mq con un confortevole soggiorno con zona pranzo e angolo cottura attrezzato con mobili progettati su misura, come anche nella grande camera da letto con letto matrimoniale e zona salotto; bagno con doppio lavabo; vasca idromassaggio con grande doccia separata; opere d'arte; tv satellitare; aria condizionata e cassetta di sicurezza.

3.000

Firenze, via della Scala 57

Il prezzo della suite 6 proposta da ThatsItaly in bassa stagione scende a 2.500 euro. È dotata di un salone con tavolo per cene e con un divano letto doppio; un loft con futon doppio e bagno raggiungibile da una scala a chiocciola; sala con megascreen; ampia cucina e un 2° bagno.

5.200

Roma, via Urbana

È il costo ad agosto per un appartamento per 4 persone di 130 mq, situato in un palazzo del centro storico, a pochi passi da Piazza Venezia. È dotato di pavimenti in parquet e aria condizionata (Halldis).



IN PILLOLE

Turnover e giro d'affari
 In media in un anno in un appartamento si alternano una dozzina di intestatari del contratto. Il dato è fornito da **Windows on Europe**, una holding (le società sono Halldis Italia, Rentxpress, Global system, Halldis France, Windows on Italy e Gentili &

IMAGOECONOMICA

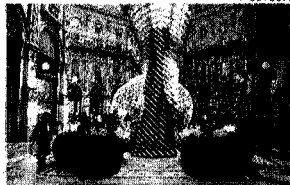


Presidente. Leonardo Ferragamo

Roy) presieduta da Leonardo Ferragamo, che ha recentemente apportato le sue attività immobiliari nel gruppo che nel 2007 ha fatturato otto milioni di euro.

Sotto la Madonna
 Dall'inizio dell'anno Glamour apartments a Milano affitta cinque residenze in centro «in media da 1-2 settimane fino a un massimo di tre mesi», spiega l'administration

OLYCOM



In Galleria. Salone del mobile

manager Stefano Scarsi. I periodi di picco sono quelli delle sfilate e delle fiere internazionali come il Salone del mobile. Non è stata resa nota l'entità della commissione a carico del proprietario del bene locato.

Da cosa nasce cosa
 La società romana Help Company - attiva nella gestione e consulenza per autoparchi - entra nel settore dell'housing per le imprese per caso 12 anni fa, lavorando su misura per il cliente Accenture. Ora sta pensando di aprirsi al mercato (in tutto gestisce oltre 500 case, tra i suoi clienti c'è anche Deloitte) per lanciare un servizio su vasta scala.