10 regole da seguire per aprire una casa vacanza

Sono sempre di più i turisti che scelgono di soggiornare in appartamento piuttosto che in hotel durante le loro vacanze. Lo dimostrano i dati relativi alla domanda di affitti brevi, cresciuta del 10% in un anno secondo l'**Osservatorio** di **CaseVacanza.it,** E proprio il sito, leader in Italia per il settore della ricettività extralberghiera, ha stilato un decalogo per aiutare coloro che decidono di investire in questa formula di ospitalità.

- **Burocrazia**. Per iniziare l'attività di affitto il primo passo è quello di informarsi presso gli uffici comunali circa le normative in vigore sul proprio territorio. Se la locazione turistica è regolamentata dal codice civile nazionale, Regioni, Province e Comuni hanno la possibilità di emanare degli adeguamenti che andranno rispettati di caso in caso. Affittare un immobile come casa vacanza non è considerata un'attività imprenditoriale, motivo per cui non è necessario aprire partita iva. È però obbligatorio tenere aggiornato il registro presenze per la Polizia di Stato, registrandosi all'apposito portale e comunicando i nominativi dei propri ospiti entro 24 ore dal loro arrivo.
- **Cedolare secca**. La normativa in vigore consente al locatore di scegliere se sottoporre gli introiti dall'attività di casa vacanza al regime di cedolare secca o a quello Irpef ordinario. In questo caso è consigliabile rivolgersi al proprio commercialista per valutare la soluzione migliore.
- **Tassa di soggiorno**. Ogni Comune può deliberare sul pagamento della tassa di soggiorno per le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni. Per questo è necessario informarsi su quanto stabilito all'interno del proprio territorio comunale, in modo da adeguarsi e applicare eventuali trattenute all'ospite.
- **Promozione online**. L'80% delle prenotazioni di una casa vacanza vengono effettuate online: questo rende indispensabile promuovere il proprio immobile sul web. Essere presenti sui principali portali di settore è una condizione necessaria perché i turisti di ogni nazionalità possano trovare l'alloggio. In questo senso è importante anche aggiornare su tutte le piattaforme il calendario delle disponibilità, per evitare accavallamenti o sgradevoli incomprensioni con gli ospiti.
- **Tariffe trasparenti**. Sempre nell'ottica di fornire un servizio puntuale e sempre accurato, è corretto stabilire all'inizio dell'anno un tariffario che tenga conto delle diverse stagionalità del proprio territorio e

che sia uniforme su tutte le piattaforme che si utilizzano per le prenotazioni. Se è la prima volta che ci si ritrova a stilare un tariffario, un consiglio utile è quello di consultare i prezzi degli alloggi simili per prossimità o tipologia a quello che si possiede, in modo da trovare una soluzione in linea con il mercato.

- **Valutare l'impegno**. Occuparsi di una casa vacanza è più impegnativo di quanto avviene in una locazione di lunga durata. Ogni ospite infatti va accolto e congedato, vanno fornite tutte le informazioni necessarie al soggiorno e bisogna rimanere reperibili in caso di imprevisti o necessità. È per questo che all'inizio della propria attività ogni proprietario dovrebbe stabilire quanto tempo ha da dedicare alla casa vacanza e se è necessario rivolgersi a un collaboratore che si occupi degli aspetti logistici.
- **Manutenzione**. Ogni ospite vuole sentirsi a casa ed è per questo che l'alloggio deve sempre risultare confortevole e curato. Dai rubinetti funzionanti alla caldaia, senza dimenticare tutte le amenities che potrebbero servire a chi arriva in vacanza: pentole, stoviglie, asciugamani, carta igienica e lenzuola sono solo alcune delle comodità che i turisti si aspettano di trovare in casa e che non possono assolutamente essere dimenticate.
- **Regolamento condominiale**. Se la casa vacanza si trova all'interno di un condominio, è giusto stampare per gli ospiti in arrivo (possibilmente in più lingue) un riassunto delle principali regole condominiali riguardanti, ad esempio, gli orari in cui rispettare il silenzio, la presenza degli animali, la cura degli spazi comuni e la raccolta differenziata.
- **Informazioni turistiche**. Ciò che può fare la differenza tra un buon soggiorno e un soggiorno perfetto è la disponibilità del proprietario di casa a fornire all'occorrenza informazioni e suggerimenti sul territorio. Sagre, eventi, luoghi di interesse, ristoranti e locali consigliati sono solo alcune delle informazioni che un ospite si aspetta di ricevere per un'esperienza completa.
- **Un modo per dire grazie**. Ogni prenotazione è un attestato di fiducia da parte del viaggiatore. È per questo che lasciargli un pensierino e dire grazie è sempre un ottimo modo per farsi ricordare e scegliere nuovamente in futuro. Omaggiare con un pacchetto di biscotti, prodotti locali o un semplice bigliettino di ringraziamento è una cortesia sempre gradita da chi viaggia.