



APARTMENTS
FLORENCE
We Take Care of You

Riferimento: servizio dal titolo “AAA Affittasi Italia” andato in onda su REPORT (Rai3) lun 4 giugno 2018

Chi sono i misteriosi Lorenzo&Christine che affittano appartamenti a Firenze su Airbnb ma nessun ospite ha mai incontrato? Quale oscura verità si cela dietro l'identità del nobile fiorentino che affitterebbe non solo i suoi immobili, ma anche quelli di altri proprietari?

Sembra l'inizio di un thriller, invece dobbiamo deludervi: Lorenzo&Christine è l'account Airbnb gestito da Apartments Florence Srl. Siamo una società attiva dal 2007, nata dall'imprenditorialità di Lorenzo Fagnoni, sua moglie Ana, e Niccolò Degli Alessandri. Quest'ultimo sì, ha antiche discendenze da una storica famiglia nobile fiorentina. La nostra storia è tutto meno che un mistero: siamo partiti affittando alcuni appartamenti di famiglia, in un'epoca in cui non c'era Airbnb e il panorama digitale e legislativo era molto diverso da oggi. La nostra è la storia di una start-up che è cresciuta con il mercato delle locazioni turistiche, passando dai pochi appartamenti di famiglia alla gestione di tanti appartamenti affidati da amici e proprietari, fino a gestire quasi 400 case nel centro di Firenze. Oggi siamo una società che dà lavoro a 25 impiegati regolarmente assunti e offre consulenza a tutto tondo sugli investimenti immobiliari nel centro di Firenze: comprare/vendere casa, ristrutturare e arredare, allo scopo di garantirsi la migliore redditività in fase di affitto per locazioni brevi e anche affitti di lungo periodo.

La nostra attività di intermediari rispetta e assolve ogni obbligo di carattere burocratico e fiscale: contratti di affitto, tasse di soggiorno versate al Comune, requisiti degli immobili, pratiche di pubblica sicurezza “Alloggiati Web”. Siamo Sostituti di Imposta per i proprietari ai quali gestiamo le case e quindi versiamo la Cedolare come richiesto dalle leggi italiane in materia fiscale. Noi stessi in quanto società abbiamo versato fino ad oggi più di 1 milione di Euro di tasse allo Stato Italiano.

Airbnb è uno dei canali di commercializzazione che utilizziamo. Un canale prezioso, che ha ulteriormente aperto un mercato già florido in località turistiche come Firenze. La stessa trasparenza in tema di burocrazia e fiscalità che noi mettiamo in atto come intermediari sarebbe legittimamente da attendersi anche da parte della società di San Francisco. Ad oggi ciò purtroppo ancora non avviene, ed è un paradosso. Anche i regolamenti internazionali non aiutano, perché consentono alle multinazionali di pagare le tasse dove gli torna più comodo. Nel vostro servizio, si fa notare che il caso Airbnb sarebbe ancor più eclatante dato che ha cambiato il tessuto sociale e abitativo dei centri in cui agisce (come Firenze, Venezia, Roma, e le altre nostre bellissime città italiane).

Ma è davvero così? Nel servizio andato in onda, alla domanda: *“Lei non pensa che questo così elevato numero di case messe in affitto a breve termine non possa produrre uno svuotamento del centro storico?”*, Dario Nardella sindaco di Firenze risponde chiaramente: *“Dai dati che noi abbiamo, concreti e certificati, questo non risulta.”*

Parliamo proprio di dati certificati. In un recentissimo studio della Commissione Europea dal tema *“Study on the assesment of the regulatory aspects affecting the collaborative economy in the tourism accommodation sector in the 28 member states”*, è stato preso in esame il caso-studio di Firenze. Secondo questo studio, che ripetiamo non fazioso ma certificato dalla Commissione Europea, i vantaggi portati dall'esplosione del turismo in una città come Firenze hanno determinato più vantaggi che svantaggi, anche nella percezione degli abitanti stessi.

Noi stessi in 10 anni di attività abbiamo contribuito a generare un indotto di denaro che si è riversato positivamente sulla città di Firenze e molti proprietari di casa hanno reinvestito i propri guadagni nella manutenzione degli immobili stessi per mantenere Firenze una delle città più del mondo.

Il problema dello svuotamento dei centri storici delle città d'arte è reale, ma viene da lontano e precede di qualche decennio il boom del fenomeno delle locazioni turistiche. E' importante inoltre ricordare il problema, tutto italiano, dei tempi biblici di sfratto, anche in situazioni di palese morosità e recidività, che ha spinto numerosi proprietari a valutare gli affitti brevi come alternativa ai tradizionali affitti residenziali.

Siamo a disposizione per successivi approfondimenti su un tema evidentemente molto complesso e articolato.

*per Apartments Florence Srl
Lorenzo Fagnoni*