

D: Ti chiederei età, provenienza e caratteristiche degli spazi che affittavi.

R: Vengo da Verona e sono a Bologna da circa 40 anni, mi considero un bolognese acquisito. Affittavo in Bolognina due appartamenti divisi in 3 unità. Uno era costituito da un monolocale singolo autonomo e uno composto da due stanze più cucina e bagno, contigui ma separati. E infine un ultimo monolocale che è stato però acquisito da circa un anno.

Quindi due monolocali e un'unità con due stanze, tutti nella zona della Bolognina.

D: Vivevi in uno dei tre locali o separatamente? Gestivi da solo gli affitti brevi?

R: Non ho mai vissuto in quelle case, vivo altrove. Per quanto riguarda la gestione mi sono sempre appoggiato ad altri per quanto riguarda le pulizie, mentre il check in e check out li ho prevalentemente fatti io e quando non ero in grado al massimo chiedevo supporto. Gli appartamenti erano in comproprietà con un mio socio.

D: Era la tua fonte di reddito principale? E avevate anche fonti alternative?

R: per me era la fonte di reddito maggiore, forse non per il mio socio. Avevo anche altre entrate ma nessuna equiparabile a questa, così consistente

D: in quale periodo avete affittato?

R: Dal 2016 alla fine del 2019 circa, per almeno 3 anni.

D: Come sei venuto a sapere di questa possibilità?

R: Da dei vicini di casa che già esercitavano questa professione

D: Avevi mai fatto qualcosa di simile in passato?

R: Mi è capitato più volte di affittare prima di questa esperienza ma solo per affitti lunghi.

D: Come gestivi le richieste? Accettavi tutti o avevi dei criteri particolari? L'appartamento era sempre affittabile o quando non eri disponibile toglievi la possibilità?

R: Mi basavo su l'affidabilità dei siti e gli spazi erano praticamente sempre disponibili. È capitato che avessi anche 30 giorni di occupazione in un mese, con una prevalenza di affitti brevi di uno o due giorni. C'era molto movimento.

D: riesci a farmi una stima dei giorni di affitto in un mese o in un anno?

R: Le case erano quasi sempre occupate, c'erano delle leggere flessioni in alcuni periodi come durante l'estate, ma erano relative perché magari veniva poi un gruppo di operai che facevano 20 giorni e avevi risolto il problema. Le uniche situazioni in cui mi sono trovato costretto a rifiutare sono state relative ad un paio di escort per problemi ovvi poiché rischi di finire indagato per favoreggiamento della prostituzione.

D: Hai detto che gestivi tu check-in e check-out, mentre ti appoggiavi ad altri per le pulizie. Puoi spiegarmi meglio in che modo?

R: per le pulizie per un periodo avevo una persona a disposizione poi sono passato ad un rapporto con una lavanderia e chi gestiva la lavanderia seguiva anche la pulizia degli appartamenti. Addirittura nell'ultimo anno ho dato a loro in subaffitto uno dei due monolocali prendendo da loro un affitto mensile e lasciando fossero loro a gestirsi gli affitti brevi tramite le piattaforme. Li ho instradati io, facendo loro un avviamento attraverso booking ovviamente nome loro. E sono andati avanti fino a quest'anno a marzo.

D: Usavi quindi sia booking.com che airbnb, quali erano le principali differenze?

R. Alcune differenze tecniche e altre non leggere a livello economico. Booking tratteneva di più ma era una struttura più robusta anche a livello di organizzazione ed efficienza, efficacia. Procurava più contatti e

anche vedendo diversi colleghi sui gruppi di Facebook vedevo che in molti la giudicavano una struttura più robusta con pagamenti inizialmente mensili e poi divenuti ogni tre giorni. A differenza di airbnb che invece paga nell'immediato, da questo punto di vista risulta quindi più simpatico. La cosa che si intuiva era che airbnb era più derivato dal nuovo aspetto della socialità, proveniva dagli affittatori di divani. I miei coinquilini con un appartamento molto piccolo e un divano letto molto piccolo in una cucina di 6m2 riuscivano con airbnb ad affittarlo e trovare così i soldi per pagarmi l'affitto.

Airbnb è più fricchettona, mentre booking è più dedicata agli alberghi veri e propri.

Io poi avevo un sistema di gestione che mi ero costruito a partire da un foglio Excel e mi permetteva di stimare i prezzi in base a quelli della concorrenza. Io ho sempre fatto una politica al ribasso, con prezzi bassi. Verificavo ciò che facevano i miei concorrenti a bologna e mi posizionavo nella fascia bassa.

D: Non seguivi quindi i consigli di prezzo che forniva airbnb?

R: I prezzi forniti dalla piattaforma sono poco affidabili. IO con il mio sistema riuscivo ad avere a volte il 100% dell'occupazione in un mese, quando mi andava male facevo l'80.

D: Affittavi anche stanze singole o solo interi appartamenti?

R: I monolocali ovviamente sono fatti in quel modo, mentre per quello con più stanze ho sempre evitato l'affitto separato perché non mi sarei mai voluto trovare in mezzo a situazioni difficili da dirimere tra diverse persone nella stessa casa per questioni per esempio riguardanti la pulizia.

D: Quale era il livello di impegno e quante situazioni problematiche hai incontrato?

R: Posso dire di essere stato fortunato perché considerato il gran numero di affitti ho avuto poche situazioni problematiche, ma non è che siano del tutto mancate. Ci sono stati sia problemi tecnici come l'allagamento di una casa, l'otturazione della doccia. Problemi che comunque accadono anche con gli affitti lunghi ordinari. Invece problemi diciamo sociali ci sono stati, ma sempre contenuti. Poteva succedere che magari per un po' di polvere sotto al letto qualcuno ti recensisse con un due su una scala da 1 a 10 e questo faceva dispiacere perché ti eri fatto in 4 magari e una sola cosa ti era scappata. Però ho avuto anche belle situazioni, chiacchiere con persone simpatiche o in alcuni casi splendide. Quindi si compensavano le cose.

D: Ci sono mai stati danni che Airbnb ha risarcito?

R: No, sono sempre state piccole cose e quando erano più consistenti come per un intasamento della doccia, è stata l'assicurazione del condominio a coprire le spese. Ah, ecco, mi viene in mente qualche danno: mi hanno rotto tre letti, una volta uno ha rotto un muro con un pugno... Però diciamo che in tre anni episodi così sono affrontabili. Situazioni che capitano, niente di straordinario.

D: E rispetto a una dimensione sociale? Da un lato quanto peso davi alle recensioni?

R: Le seguivo molto perché sono le prime cose che i clienti guardano quindi ovviamente non vuoi scendere sotto una certa soglia di gradimento. Quando poi sei avviato ti interessa stare in alto. Io credo conti moltissimo il contatto umano, il fatto di familiarizzare con il cliente, scambiare due chiacchiere e vedere da dove vengono ecc. Questo può portarti ad avere una buona recensione o fartene evitare una cattiva qualora poi trovino qualcosa che non va come un po' di polvere sotto il letto. Poi ovviamente c'è con chi è impossibile avere questo contatto e c'è anche chi prova a fregarti. Mi è successo con un gigolo che mi diceva che veniva per un corso di massaggi e poi trovai un suo annuncio su un sito di incontri.

D: Tu incontravi sempre tutti i clienti? E' successo che si stabilisse una relazione o che tornassero più volte?

R: In diversi sono tornati più volte da me. Io comunque lasciavo il numero di telefono ed ero sempre disponibile a rispondere anche di notte. E questo è uno degli aspetti più faticosi di questo lavoro, quando ti chiamano magari nel mezzo della notte perché qualcosa si è rotto o più comunemente non riescono a farlo funzionare. Capitava che a volte dovessi anche andare subito e sistemare la situazione.

D: orari di check-in e check-out li decidevi tu o lasciavi fossero i clienti?

R: Li decidevo io anche se poi ero disponibile talvolta a venire incontro a particolari esigenze come per chi arrivava con aerei la notte o altre situazioni. Però ordinariamente stabilivo io gli orari, capitava anche che rifiutassi per incompatibilità degli orari di check-in.

Rifiutavo più per questo che per la tipologia di cliente, per quanto spesso facevo ricerche incrociate su internet per vedere chi fossero i soggetti che venivano.

D: mai avuto problemi con vicini e condominio?

R: Qualche piccolo problema sì, alcuni forse per antipatia. Una mezza lettera minatoria per dei non verificati problemi in estate. Ma è capitato anche che ci fossero problemi tra due clienti delle case in affitto che stanno una accanto all'altra. Però con i condomini nulla che non fosse ordinario

D: Hai conosciuto altre persone che lavoravano con airbnb o hai fatto parte di associazioni di host?

R: Sì ho conosciuto altre persone che come me affittavano tramite la piattaforma, mentre non ho mai fatto direttamente parte di associazioni. Un ragazzo che lavorava con me sì. Uno delle persone che seguivano all'inizio le pulizie. Lui stava dentro un'associazione informale che nasce da un gruppo di Facebook, ma che si incontra anche di persona. Si chiama local qualcosa. E da lì otteneva informazioni circa la tassazione e le questioni amministrative.

D: Tu hai una partita iva? Affitti attraverso la formula della casa vacanze?

R: No, non ho partita iva. Affitto con la formula di affitti brevi, sono registrato in comune e così pago la scia e le tasse di soggiorno. In realtà probabilmente le tasse di soggiorno andavano versate solo per gli affitti tramite booking e non su airbnb dove invece dovrebbe versarli automaticamente la piattaforma, così ho capito poi. Ma avevo già versato al comune anche quelle e ovviamente non le ho avute indietro.

Il comune in questi anni ha fatto molti saldi senza muovere un dito, perché la maggior parte di queste case ordinariamente erano destinate ad affitti lunghi di studenti e lavoratori quindi il comune non prendeva nulla, mentre ora in questi casi prende ogni notte 3 euro per ogni affittuario. Ci avranno fatto milioni da quando è iniziata la faccenda degli affitti brevi. E ora che questi soldi si riducono fortemente vediamo cosa succederà.

D: Cosa ne pensi in generale della concorrenza interna ad airbnb?

Sì passa da appartamenti suddivisi in modo da diventare mini hotel con camere con bagno privato a hotel veri e propri diffusi di mega proprietari che magari hanno 20 o 30 appartamenti in città. Questa è una delle più grandi scandali di questa storia. Un conto è che tu abbia un vero e proprio albergo e avresti tutte le ragioni per lamentare la concorrenza per certi versi sleale che io e altri facciamo, così come fanno i tassisti contro Uber. Però se ti metti in mezzo è un altro conto. Perché da un lato ci siamo noi piccoli affittuari e addirittura i piccolissimi come gli studenti che subaffittano letti e divani.

Faccio una considerazione generale: questa è una fonte di reddito interessante che bene o male garantisce un rientro di reddito nelle pieghe di un'economia ancora in definizione e con diverse zone grigie come relativamente alla tassazione (noi dichiaravamo in maniera forfettaria in dichiarazione dei redditi, tanti immagino lo facciano in nero). Pensa a famiglie che magari hanno case vuote a disposizione dopo la morte di una nonna. Un conto è avere un affitto lungo che ti fa entrare mettiamo 500 euro al mese, mentre se uno si occupa della casa con affitti brevi si arriva anche a 2mila euro lordi. Considera che su un affitto ordinario un proprietario prende 9 mensilità su 12, anzi 8 perché 2 di IRPEF, una di imu e una di condominiali. Poi ci devi in alcuni casi aggiungere le bollette. Quindi si vengono invidiati anche i piccoli proprietari ma servirebbe una stima più precisa dei reali guadagni. Comunque è stata una buona

occasione per generare reddito “dal basso”. Non è artigianato, non offri servizi di quel tipo ma servizi umani come per esempio quello delle badanti. E poi abbassavi il prezzo del viaggiare per lavoratori e per turisti.

D: quanto mediamente poteva costare una stanza in affitto nei tuoi appartamenti?

R: Si andava su una media di 20 euro per notte per persona. Poi nei periodi in cui avevo meno occupazione abbassavo. La cosa buona delle piattaforme è la possibilità di interagire in tempo reale modificando i prezzi. Avevo un tasso di risposta alto una velocità di risposta molto buona. Quando booking mi faceva arrivare una prenotazione cercavo subito di contattare telefonicamente il cliente per evitare disguidi. Con airbnb questo accadeva ancora di più, delle volte erano direttamente i clienti a chiamarmi. Questo perché airbnb è più popolare.

D: Pensi ci siano delle caratteristiche e capacità particolari che uno deve avere per fare questo lavoro?

R: non deve di certo essere un “orso” nel senso che non puoi essere misogino o avere grandi pregiudizi. Relativamente poi all’economia interna ci sono delle differenze. Io davo appartamenti non di lusso a prezzi bassi, talvolta potevano anche apparire in uno stato non buonissimo. C’è chi investe molto di più sulle strutture sia in termini di tempo che di soldi.

D: Facevi qualche mappa o davi consigli particolari agli ospiti?

R: Avevo una mappa per raggiungere le case dalla ferrovia o dall’aeroporto, mentre consigliavo ristoranti e altro nel quartiere. Era uno dei pretesti per fare chiacchiere.

D: La provenienza dei clienti?

R: Più del 50 % veniva da fuori dall’Italia, da tutto il mondo. Asiatici, sudamericani, magrebini, pochi africani ed americani del nord, mentre molti europei.

Tanti turisti venivano ma anche molti per lavoro, che per me era un’ottima cosa, perché prenotavano per diversi giorni e a quel punto tu per quel periodo una volta fatti entrare in casa non dovevi preoccuparti di molto.

D: Potresti quantificare l’impegno giornaliero per questo lavoro?

R: difficile quantificare precisamente, diciamo 2 o 3 ore stando larghi, però poi capitava che bisognasse aprire a qualcuno la sera. La disponibilità era molto più ampia dell’orario effettivo e questa era la cosa peggiore.

D: Pensi ci siano dei rischi connessi a questo lavoro che la piattaforma non copre o non prevede?

R: Sì, conviene avere sempre tu una assicurazione personale in caso di danni.

Poi si booking mi dava una garanzia sugli annullamenti che è una buona cosa. Ci sono per esempio periodi come quello del cersaie e del cosmoprof dove si guadagna il doppio o anche più rispetto ai giorni normali. In quei periodi anche io alzavo il prezzo, a meno che non arrivassero persone per motivi sanitari. In casi del genere io tenevo sempre il prezzo minimo. Quando ci stavano le fiere i soldi arrivavano a pioggia, così che se arrivavano annulli anche onerosi poteva essere un problema. È successo sulla piattaforma booking ma non su airbnb, magari mi avrebbero rimborsato anche loro. La verità è che ne arrivavano meno tramite airbnb, magari erano più simpatici e c’era di solito più interazione però ogni 10 di booking mediamente ne corrispondeva uno.

D: Una valutazione complessiva sulla piattaforma airbnb? Pensi ne sia valsa la pena o c’è qualcosa che cambieresti?

R: Airbnb ho notato che cerca continuamente feedback e interazioni con i clienti o organizzava eventi particolari. Riguardo la mia esperienza posso dire che uno degli appartamenti era già in mio possesso

mentre l'altro è stato acquisito proprio per usarlo per questa formula di affitti brevi.

Se avessi 30 anni di meno lo penserei come un lavoro stabile perché comunque non ha le 8 ore di ufficio, fabbrica o campagna e né quella fatica, conosci molta gente che è la parte simpatica (possono poi farti innervosire, ma questo vale anche per altri lavori ordinari) E' una questione di equilibrio sulla disponibilità più che l'impegno e la fatica, perciò se lo fai a tempo pieno può succedere di dover rinunciare ai due giorni al mare o altro. Però hai i vantaggi del lavoro autonomo non avendo un padrone o altro. Io poi se dovevo andare via non chiudevo la possibilità di affittare ma mi accordavo con qualcuno che gestisse la cosa dividendo poi con lui gli incassi.

D. quando hai pensato di smettere?

R: Ho smesso con il covid. Era un problema da un lato rischiare il contagio continuamente incontrando tante persone e poi il problema della sanificazione da fare ogni volta, che con affitti bassi come li tenevo io diventavano un costo insostenibile. Poi oltre il rischio connesso al virus, questione su cui sono molto pessimista, c'è il fatto che ho una certa età e sono stanco di lavorare in generale. Non farei nessun altro tipo di lavoro neanche.