

*Marco:* Volevo sapere un po' insomma cosa fai con airbnb, da quanto lo fai

*Air\_Bo\_M\_4:* Ora non lo faccio. Ho fatto una scelta, mi ero trovato a piedi con il mio lavoro come ufficio stampa lavorando con partita iva insomma è un disastro. Nel frattempo, il mio committente più importante che è l'agenzia DIRE è andata in difficoltà e unendo anche l'esigenza di famiglia che era quella di andare in un'altra casa un po' più grande eccetera, sono partito con casa mia a metterla su Airbnb con mia moglie, tra l'altro che è inglese, già due o tre anni fa. Io non sapevo neanche dell'esistenza, non me ne era fregato niente. Poi in realtà ho provato quella formula lì e vedendo che funziona e c'era un bel giro di gente ho pensato che se faccio solo quello invece di restare così, affittando magari case anche di altri, magari che stanno fuori, ho detto è un bel lavoro. In realtà poi alla fine sono arrivato a gestire 5 o 6 appartamenti perché mi ero specializzato, tra virgolette, nella casa vacanza, quindi non il bed and breakfast, ma l'appartamento intero. Quindi tutti monocali, o al massimo bilocali piccoli, per poter uniformare un po' tutto, la gestione, le pulizie, la biancheria, eccetera, eccetera. Perché poi cambia tempistiche, cambia tutto tra un bed and breakfast e una casa vacanze. Io l'unica cosa che ricordo era un bel giro di soldi, ma soprattutto se fai le cose a bolla, ti viene fuori uno stipendio part-time, alla fine di tutta la fiera che era. È vero che è un lavoro che comunque mi è tornato utile perché con i bambini piccoli puoi organizzarti, quindi io facevo le cose con lui sul marsupio, anzi quello fa anche simpatia coi guest. Per cui ti dico, è anche vero che potevi aver le giornate dove non facevi niente e giornate che, Vigilia di Natale, sei a casa della famiglia di tua moglie a Liverpool e si spacca una caldaia. E prendi il telefono e stai 3 o 4 ore al telefono la Vigilia di Natale con il guest, con l'idraulico, con l'amico che mi aiuta a parlare inglese, devi inventarle tutte. Questo per dire... ora ti racconto una cosa che mi è successa veramente che è forse la più simpatica, ma è un lavoro così, dove hai tanto tempo libero, ma non puoi organizzare niente perché l'imprevisto, la contingenza è dietro l'angolo. Ed è uno stress una vita così perché vuol dire che non sei mai veramente in vacanza e non sei mai veramente in giornata libera. In qualsiasi momenti arriva il bip bip del telefono e ti saltano i nervi. Quindi poi mi sono messo a cercare un lavoro e l'ho trovato, ma nel periodo sbagliato perché poi con il covid l'ho perso. Avevo trovato lavoro in aeroporto come tecnico, contatto a partire dal 1° marzo e poi dal 17 sono a casa in cassa integrazione e immagino stia saltando in aria anche l'azienda perché non ci sono voli. Quindi adesso, così chiudo e ti faccio il quadro, sto lavorando con la mia compagna che sta lanciando un marchio di moda perché lei è stilista, in e-commerce. Sto provando a lanciare poi con un amico... dei vini di un mio caro amico friulano che lavora soprattutto all'estero. In Italia si è trovato poco e sto provando a lavorare su Parigi dove non c'è, quindi un progetto anche mio. Sto lavorando poi in una tabaccheria in Friuli dal martedì al venerdì, quindi in realtà sono pieno di roba, nonostante tutte le riserve del periodo, quindi con i bimbi a casa da scuola. Però non torno indietro in quei periodi. Cioè, quando viaggi è bello, ma adesso non mi interessa più

*Marco:* Ma questo perché? Come dicevi tu alla fine è tanto impegno e poca resa?

*Air\_Bo\_M\_4:* Questo perché è un lavoro che potrebbe starci se dovessi gestire una palazzina con tot appartamenti dentro, oppure un appartamento di 150 metri quadri con quattro o cinque stanze, quindi un alberghetto diciamo. Allora li metti insieme una robina e ha un senso perché hai tutto concentrato ed è tutto concentrato lì, fai orari di ufficio, e ha un senso. Perché poi hai anche margine reddituale perché lì le spese sono tutte... se hai invece appartamenti sparsi nella città e devi correre a qualsiasi ora del giorno e della notte... Eh... non è cosa alla fine

*Marco:* Ma il periodo di tutto questo? Cioè, quando hai iniziato e quando hai smesso?

Dunque, io ho iniziato nel 2013 e l'ho fatto fino al 2019, 2020. Poi io in realtà stavo dando in gestione il tutto ad una mia amica perché avevo trovato anche un albergo con cui collaboravo e il mio appartamento lo davo a lei che così rientrava nel pacchetto. E l'avevo già avvisata che da dicembre di quest'anno avrei mollato. Perché io comunque da Gennaio 2021 volevo affittarlo ad amici o a chi ne avesse bisogno, perché non volevo più stare dentro la piattaforma, dentro quel tipo di logica. Avevo trovato un lavoro e non volevo più speculare su una mia proprietà. Certo meglio così, so che ci sono le compagne che hanno bisogno di una casa in centro va benissimo darla a loro a quel punto no? Quindi i patti erano chiari. Il punto è che quando a marzo stavano cancellando i voli e sono cambiate le modalità, c'era una variazione. Quindi avevo un programmino sulle cose in ufficio che mi segnalava la cancellazione di un volo e contemporaneamente avevo il mio telefono di airbnb che mi faceva la segnalazione che poi ti dà un suono particolare quando c'è una cancellazione. Quindi è stato un periodo, io avevo sette notti libere da marzo a settembre e il resto era tutto prenotato ed è stato svuotato tutto.

*Marco:* Quindi immagino... Ma invece gli appartamenti che gestivi che mi hai detto eri arrivato a gestirne cinque, da dove provenivano? Erano tue conoscenze?

Uno mi era arrivato tramite... Perché poi avevo messo su una squadra che puoi immaginare, con idraulico, muratore, elettricista. Quello che io chiamo A-Team... e... bene o male, già li conoscevo da tempo, li ho messi un po' insieme e quando avevo bisogno chiamavo loro. Ho anche variato nel tempo. È un tipo di attività che ti dico se la fai sulla tua attività secca, e lo fai a bolla (formalmente) ci guadagni meno che di un affitto normale.

*Marco:* Quindi tu dici che tra quello che prendevi e quello che dovevi dare agli altri quello che rimaneva era poca roba...

Sì, poi devi fare una cedolare secca. Perché in questi anni un po' la paura delle persone... la situazione è abbastanza traballante. Il problema dell'affitto lungo e uno dei tanti vantaggi che ti dà la piattaforma come airbnb, soprattutto per il piccolo proprietario che magari ha ereditato un appartamento a Bologna. Il paradosso è che ti entra poi uno che poi, senza voler dire perché può succedere anche io a un certo punto mi sono trovato a non saper come pagare l'affitto. Perché perdi il lavoro e come cazzo fai allora? Poi per come sono fatto io, anche se fosse uno stronzo cattivo, l'avrei vissuta malissimo dal punto di vista emotivo, a voler essere cinici, cattivi, ma se sei in mezzo alla strada... Un conto è poi chi gestisce 50 o 100 appartamenti come succede qui a Bologna che c'è gente che ha dei patrimoni immobiliari assurdi. E a loro non fa né caldo e ne freddo e sono quelli cinici che ti mandano subito lo sfratto. Però nel mio caso io sono rovinato, perché poi le tasse le paghi a prescindere se incassi o meno. Molti si affacciavano perché avevano un po' di soldi da parte. È capitato una ragazza che è aveva un bar e lei si è accorta che tra una roba e l'altra non conveniva e allora mi ha detto giustamente che se lo gestiva lei. Per dirti il carico che comporta la gestione e quel tipo di lavoro. Poi c'era quella che ti diceva che voleva tutto a nero, e l'altro che faceva tutto a bolla che invece poi non ci stava dentro

*Marco:* Ma tu gestivi tutto a nome loro? Anche i pagamenti?

Sì. Ti devi far dare la firma e poi gestisci tutto tu

*Marco:* E invece per quanto riguarda le pulizie, quelle chi le faceva? Tu o un'agenzia?

Mi appoggiavo a un'agenzia sì. Hai presente quelle signore che gestivano quella tabaccheria lì in piazza Malpighi? Signore sui 40 e 50 anni e hanno una cooperativa dove fanno pulizie del condominio, eccetera eccetera. Inizialmente avevo una ragazza che lei era rumena. Era la figlia di quella che mi faceva stirare le camicie quando ero con Cristina. Una ragazza brava, simpatica, giovane, studentessa. All'inizio ho fatto con lei, poi ho detto che non è cosa perché la pulizia deve essere fatta bene. Io pagavo 30 euro l'ora, davo 15 euro per mezz'ora di lavoro. Anche perché la dignità del lavoro... metti la mano in mezza alla merda delle persone è giusto che... Quindi le pulizie quando si è ingrandito il giro ho avuto bisogno di un'agenzia con loro. Ma per dirti, a un certo punto gli ho fatto trovare le lenzuola pulite, dal terzo appartamento in poi era impossibile, quindi ho dovuto prendere un service anche per le lenzuola e gli asciugamani. Quindi poi via via i costi di gestione aumentavano paradossalmente, e 5 appartamenti sono pochi per starci dentro, dovevi averne dieci, quindi, venti possibilmente

*Marco:* Poi via via che nei presi più tu chiaramente hai allargato un po' il giro e questo poi aveva i suoi costi. Perché so che airbnb suggerisce anche i prezzi, tu come facevi a scegliere? Ti occupavi anche di questo no?

Guardavo bene o male in zona. Entri su airbnb, vedi in zona, come sono le fotografie, la descrizione, ecc.... beccavo quelli che avevano molte giornate libere in calendario. Apro una parentesi, durante le fiere non ho mai aumentato il prezzo. Sbagliando, perché poi arrivavano comunque quelli che pretendevano gli portassi un asse da stiro, o uno specchio... quindi li hai un cliente rompicoglioni e sarebbe giusto sbragargli dei prezzi alti. Io mediamente cosa facevo, dato che offrivano anche un certo tipo di servizio personalizzato, cioè dal momento dell'accoglienza facevo percepire agli ospiti che loro erano a casa loro per quattro o cinque giorni, ma erano anche a casa di Beppe e Beppe tranquillamente era a loro bisogno per qualsiasi cosa, bastava una chiamata per un ristorante all'ultimo momento, prima di entrarci vuoi avere la sicurezza e chiamarmi io lo so o mi informavo subito e facevo sapere, ti davo comunque informazioni, ti spiegavo Bologna. Poi stava all'ospite mostrare interesse. Se ti capita la coppia di giovani londinesi o di Manchester perché sono curiosi di conoscere la storia di Bologna, della strada dove sono arrivati, vedi che una piccola storia che racconti sono curiosi fan domande. Certi miei check-in duravamo anche due ore a volte perché poi andavamo al bar, bevevamo una birra e ti raccontavano dove erano capitati. Ti davo tutte le dritte e infatti avevo recensioni della Madonna. Quindi questo per dirti cosa, io invece di aumentare o abbassare il prezzo in alcuni periodi dell'anno, ho preferito valorizzare, poi se uno lo voleva bene, cioè dico se costava 50 euro a notte, da Beppe costa 60. Perché non è che ti davo la chiave e ciao, perché altrimenti non mi sarebbe piaciuto come lavoro. Quindi anche la parte più bella di questo lavoro... Io ho degli ospiti dalla Russia, dall'Inghilterra, dalla Corea, che mi mandano WhatsApp con la foto di dove si sono conosciuti, mi chiedono di Pietro e Joy. Se vieni in questo paese fammi un fischio. Era il lato bello di quel lavoro, poi cambiando le esigenze della famiglia e poi volendo anche io fare non un lavoro vero, perché sembra che quello non fosse un lavoro, ma insomma avevo voglia di contratto a tempo indeterminato e un po' di stabilità. Anche perché come libero professionista in questo paese o sei un imprenditore con i controcoglioni che sei proprio uno che ha l'indole. Ad esempio, mia moglie può fare l'imprenditrice, è precisa. Se sei una partita IVA e sei uno scassa cane che quando hai i soldi in tasca li spendi e non fai bene i conti, se vedi uno in difficoltà non fai un pagare, lasci una notte gratis. Oppure non mi sono trovato io...

*Marco:* Perché poi anche queste cose qui con l'algoritmo influiscono vero? Quindi tu ci puntavi?

Si. Poi una cosa che mi faceva litigare molto con mia moglie è la velocità di risposta agli ospiti. Che io l'ho vista quando dall'altra parte, quando mi è capitato di prenotare una casa all'estero. Essendo uno special guest ho fatto soggiorni gratis a Venezia, a Trieste. Ci ho fatto anche le vacanze con i bonus accumulati. Poi vedi che quando scrivi noi arriveremo a quest'ora è un problema? Comunichi con l'host e questo non ti risponde nella prima mezz'ora, sei uno stato d'ansia... Magari ti risponde il giorno dopo e a te sta sui maroni perché devi organizzarti, devi gestire. Hai sempre l'incertezza ti risponde? Non ti risponde? Perché poi è un sistema che funziona molto sulla fiducia che non è un albergo. Tu sei lì con gli orari che sei a casa. Io di mio penso di avere un record perché appena sentivo il bip bip del telefono io qualsiasi cosa stessi facendo prendevo il telefono e rispondevo, anche se ero seduto a tavola con mia moglie che poi si incazzava. Quella è una delle cose che sapevo per certo che l'algoritmo funzionava. Io infatti con airbnb mi sono trovato bene. Come piattaforma funziona molto bene, molto meglio di booking. L'ho provata da ospite e sentendo un po' in giro guadagni di più. La singola prenotazione va a prezzi più alti, perché poi lì sono alberghi. Mi piaceva di più airbnb, al di là di qualsiasi discorso etico

*Marco:* Ma hai partecipato anche a cose come Local Pal?

Si la conosco ma non ho mai partecipato. Mi sono iscritto, ho guardato un po'... ma è stato uno dei motivi per cui ho smesso di fare questo lavoro... ho visto che in pieno covid, e pure io ho perso il lavoro e le prenotazioni, ma in un'emergenza del genere vedere la rabbia scomposta. Io un paio di bestemmie le ho tirate anche io, ma non è che ti puoi incassare con lo Stato con questo e con quell'altro. Aspetta un attimo, perché prima o poi... lo per dirti, casa mia a quel punto l'ho data a disposizione per infermieri o medici a titolo gratuito. Poi ad un amico che doveva fare la radioterapia a un tumore e non poteva farlo in casa con il figlio appena nato perché sei radioattivo e gli ho dato casa. Non mi viene neanche in mente, anche l'idea stessa di spostare il business, in quel periodo non l'ho trovato corretto... Aspettiamo un attimo e vediamo cosa succede. Invece leggevo questi messaggi scomposti, mi sentivo parte di un qualcosa che qui in Italia probabilmente in molti si sono lasciati andare. Non al guadagno facile, ma a guardare prima quello che altro. Che poi voglio dire, è qualcosa che prima o poi.

*Marco:* Ma infatti mi dicevi questa cosa... che ora insomma l'hai fatto per molto tempo. Ti volevo chiedere insomma se hai notato anche che questo sentimento che dici tu sul finale è in realtà il risultato di un processo di un'evoluzione che c'è stata un po' negli anni perché in tanti mi hanno detto che all'inizio... ti faccio un esempio, proprio parlando di local pal che ho intervistato sia il vecchio, sia il nuovo presidente, perché il presidente era uno che affidava il suo divano e questo invece ha un sacco di appartamenti. Quindi è cambiata proprio la composizione, quindi già ho sentito pure persone che si sono allontanate da local pal perché dicono che local pal non tutela più i miei interessi di, tra virgolette, piccolo host, ma ormai tutela asolo gli interessi dei grandi proprietari

Ma certo! È evidente... se tu vedi quello che facevo io come Beppe, ora sono nate delle agenzie che lo fanno. E sono agenzie presenti in tutte le città. Io ho fatto anche un colloquio, perché volevo cambiare lavoro ed ero interessato a capire i prezzi che facevano, i contratti... gli ho dato il contratto per gestire casa mia ed è poi lì che io ho detto bona le, cioè non c'è futuro... posso farlo su casa mia o se trovo un appartamento in affitto di quelli grandi nel centro storico a 3000 4000 euro al mese... perché poi ne fai 7 o 8 mila... questo prima del covid. Quello ha un senso dal punto di vista. Però a quel punto sganciarmi completamente da ogni tipo di logia perché il passaggio

successivo era fare il mio sito e farmi il mio circuito. Però quello è più facile farlo per una singola struttura, piuttosto che su mille appartamenti. Io volevo fare una cosa mia, tenendo casa mia libera e poi trovare un appartamento di 4 o 5 stanze con un bagno in comune e fai dei bei numeri poi è subentrato...

*Marco:* A quel punto diciamo ti fai proprio la casa vacanza tua, ma è un altro discorso... ma gestivi tutto con il tuo profilo o con quello dei proprietari

Con il loro. Io poi risultavo come host principale, ma era tutto trasparente, loro vedevano tutto. La figata all'inizio era che addirittura si poteva stabilire a chi andavano i soldi, se al proprietario o all'host. Poi a un certo punto con tutta la battaglia fatta dal comune e dallo Stato c'è anche questa scure. Coalizione civica stessa ha fatto le sue proposte, secondo me allucinanti perché tante volte anche i compagni non si rendono conto che fanno delle proposte che vanno in culo ai piccoli e fai qualcosa che al grande non cambia nulla

*Marco:* Quindi magari il grande è in grado di eluderlo, mentre il piccolo fa più fatica...

Esatto. E a quel punto... io poi capisco l'interesse sociale sulla gentrificazione, che gli studenti non debbano andare a trovarsi bettole... perché poi sta iniziando a essere un problema, dove ti giravi ti giravi probabilmente era airbnb.... Anche la gente a pianoro ti affittava un altro po' la casa su airbnb

*Marco:* Quindi dici una bolla? Ora covid o non covid?

E anche se avevo iniziato tanti anni fa mi sentivo partecipe di questa bolla che non me la faceva viver bene. Poi dall'altro lato ti vedi i compagni, tipo Daniele, che passano da una casa all'altra, con la valigia perché una settimana da una parte e dall'altra... poi io ho in casa la tizia dello specchio e mi dico, ma allora? Capisci anche che persino emotivamente diventava difficile gestirla.

*Marco:* Poi quello che mi dicevi tu mi pareva interessante... cioè il fatto che ad un certo punto ti sei reso conto che quasi ti stava buttando fuori airbnb... con il fatto che arrivavano gli altri, che c'erano altri più forti, più grossi, nel mercato...

Quello no... ora sarà grazie agli algoritmi di airbnb, o sarà perché ho puntato sulle cose giuste, non ho mai avuto problemi. Ho sempre avuto il pienone. Soprattutto su casa mia dove probabilmente ci mettevo anche un quid in più umano. Cioè casa mia la mettevo come volevo io a prescindere dai conti per arredarla e per metterla a posto. Casa degli altri se trovi anche il letto che fa cagare con il tipo che ti dice che soldi non ne vuoi spendere, dici vabbuò, tieniti quel letto lì... E quindi anche tu non è che presenti la merda come oro... quando fai i check-in dici che questo problema, io lo scrivevo anche direttamente, tenevo i prezzi un po' più bassi, e quindi in magari in certi periodi con meno turisti, giravano meno... su casa mia invece era sempre pieno. Anzi, ho ancora airbnb che mi scrive messaggi. Io poi non ho ancora chiuso, perché è una cosa forte, è come facebook, quando hai chiuso hai chiuso. Sono lì che mi scrivono e mi dicono: come mai non stai aprendo? Guarda che inizia a muoversi qualcosina... ma io no... per il momento ancora no

*Marco:* Quindi tu davi una percentuale dei guadagni?

All'inizio li davo io a loro, mi pagavano a me io trattenevo una percentuale e davo i soldi a loro. Alla fine, è il contrario, loro versavano o mi mandavo il bonifico, o andavo ad incassare.

*Marco:* Ma tu quando ragionavi del sito pensavi anche ad aprirti una partita iva, quindi una sorta di piccola società?

Sì. Assolutamente sì.

*Marco:* Ma come property manager?

Guarda una volta che inizi che hai imparato il lavoro, non dico che diventa noioso... ma al di là del discorso guadagno c'è un discorso di crescita... quando fai l'imprenditore di avere qualcosa che... di pensare a qualcosa di sempre nuovo, espandersi, crescere... quello è stimolante, perché altrimenti ti appiattisci. Io mi stavo appiattendendo su quel tipo di dinamica quotidiana, tubo rotto, divano che cigola, ho dimenticato le chiavi dentro... non riesco a far partire la caldaia. E non riuscivo a fare il salto. Girare 5 o 6 mila euro al mese e averne poi solo 1200 in mano ti dici anche no... A quel punto meglio la busta paga, anche perché ho altre esigenze con la famiglia, quindi è cambiato quello.