



Short & Mid Term Rental Manager

Gentile Proprietario,

la nostra società è specializzata nella gestione di strutture ricettive extra-alberghiere (case vacanza, affittacamere, bed and breakfast) per conto dei proprietari degli immobili, che desiderano approfittare dell'enorme mercato degli **affitti brevi (da 1 a 29 notti) e medi (da 30 notti a 18 mesi)**.

Questo tipo di gestione permette un incremento della rendita annuale (ante imposte e al netto dei costi), per le case vacanze, tra il **15%** e il **25%**, con punte anche del **50%** della corrispondente rendita con affitto fisso 4+4, grazie all'integrazione delle due tipologie di affitto, mentre per gli affittacamere, gli incrementi sono addirittura tra il **200%** e il **400%**, con punte anche del **600%**, grazie all'aumento della disponibilità di camere vendibili:

TIPOLOGIE DI AFFITTO

breve (di tipo prevalentemente turistico)

medio (di tipo business o studentesco)

Il proprietario mantiene inoltre il possesso e la piena disponibilità dell'immobile con rischi nulli di morosità.

L'attività della nostra società è regolamentata da un **contratto in esclusiva** di erogazione servizi della durata di un anno (rinnovabile) con il quale:

La nostra società fattura a fine mese una Fee percentuale sulle prenotazioni incassate nel mese (dedotte le percentuali dei portali).

Assicurando prima gli interessi del proprietario e poi quelli della nostra società.

Esclusivamente per la tipologia dell'**affitto a medio termine**, è previsto che tutti i costi per le utenze (ad eccezione della connessione wi-fi), riconducibili al conduttore (ospite), vengono da quest'ultimo sostenuti con pagamenti mensili in base alle letture da noi effettuate.

A garanzia degli impegni presi dal conduttore richiediamo sempre una **cauzione** variabile da una a due mensilità in base alla durata del contratto.

In fase di prenotazione dell'appartamento vengono addebitati agli ospiti i relativi rimborsi relativi alle pulizie finali e lavaggio biancheria che sono preventivamente aggiunti all'importo del soggiorno e quindi non incidono sulla parte destinata alla proprietà.

L'appartamento viene visionato dal nostro city manager che si occupa di proporre, ove necessario, delle integrazioni alle **dotazioni** come, per esempio:

- Tende e piumini possibilmente di colori neutri
- connessione wi-fi
- aria condizionata
- attrezzatura basica per la cucina
- elettrodomestici base



Short & Mid Term Rental Manager

Servizi di start up per l'avviamento del servizio:

- Presentazione della SCIA (Planimetria e relazione asseverata)
- Servizio fotografico professionale
- Avviamento :
 - A. Iscrizione al portale per il pagamento dell'imposta turistica e la comunicazione dei flussi.
 - B. Preparazione contratti e documentazione per l'affitto
 - C. Set up appartamento e anagrafica dello stesso
 - D. Inventario in diverse lingue
 - E. Descrizione dell'appartamento e contesto in diverse lingue
 - F. Informazioni riguardo il funzionamento degli elettrodomestici
 - G. Preparazione informazioni per l'arrivo di ospiti esteri
- Controllo accessi e videosorveglianza
- Collaborazioni con:
 1. Ditte di pulizie professionali (7/7)
 2. Fornitura colazione/convenzioni con bar selezionati per la prima colazione
 3. Noleggio e pulizia biancheria alberghiera
 4. Fornitura articoli di consumo (shampoo, saponetta, biscotto di benvenuto)
- Pulizia e sistemazione dell'appartamento prima del primo arrivo.

L'immobile viene posizionato, realizzando l'annuncio, nei **principali portali OTA** (booking, airbnb, homelidays, expedia...), in modo da garantire la corretta visibilità e il massimo dell'occupazione.

L'appartamento viene seguito dal "**Revenue Management**" quotidiano attraverso la gestione dinamica dei prezzi per massimizzare l'occupazione e l'importo medio a notte locata, tenendo conto della stagionalità tipica ed eventi di ogni singola città.

Il nostro **Customer Care**, segue gli ospiti a partire dal primo contatto fino alla partenza, attraverso e-mail, WhatsApp, sms e telefono.

Ogni cliente al momento della prenotazione comunicherà i documenti degli alloggiati, per permetterci di effettuare il **check in online** e comunicare all'ospite i codici di ingresso.

Ogni check in è effettuato tramite codici personali con scadenza il giorno del check out, permettendo così all'ospite di avere una **reception attiva 24/24**, eliminando tutte le attese dell'accoglienza e fornendo un servizio più professionale.

Inoltre si occupa di controllare e rispondere alle recensioni per garantire il massimo punteggio.

Il nostro **Billing Care**, si occupa di rispettare le scadenze dei pagamenti della struttura ai fornitori e di ritirare preventivamente ad ogni prenotazione l'importo della notte, per assicurare così l'incasso di ogni camera ed evitare qualunque frode. Inoltre si occupa anche di trattenerne eventuali costi aggiuntivi all'ospite in caso di danni o mancato rispetto del regolamento di struttura.

Short & Mid Term Rental Manager

Per ogni prenotazione la nostra società provvede a:

- Coordinamento e accoglienza dei clienti: Check In/ Check Out
- Garanzia sulla firma del contratto da parte dell'ospite (affitti medi)
- Garanzia sulla consegna di termini e condizioni
- Presentazione informazione dell'ospite al commissariato competente
- Controllo inventario appartamento dopo il check-out dell'ospite
- Incassi affitto a nome del proprietario
- Consegna della ricevuta del proprietario all'inquilino
- Archivio della documentazione per 1 anno
- Prelievo cauzione da parte dell'ospite a nome del proprietario (affitti medi)
- Coordinamento pulizia al momento del check- out dell'ospite
- Calendario on line delle prenotazioni della proprietà
- Gestione chiamate, prenotazioni e ordini dei clienti
- Assistenza clienti (7/7)
- Articoli di consumo (shampoo, biscotto benvenuto, cartine della città, business card)
- Colazione

La nostra società gestisce le registrazioni degli ospiti nel portale alloggiati della competente Questura, della raccolta e del versamento dell'imposta di soggiorno, nonché delle comunicazioni dei flussi turistici, organizza le pulizie e il cambio/lavaggio della biancheria.

Se necessario viene proposta alla proprietà la **manutenzione** richiesta dal normale uso dell'immobile con possibilità di seguirne l'esecuzione (il costo della manutenzione rimane a carico della proprietà)

Ci occupiamo di ogni adempimento o procedura necessari alla finalizzazione dell'incasso.

E' previsto l'invio del file della contabilità dove il proprietario può visualizzare, tutte le prenotazioni ricevute e i pagamenti effettuati.

Il proprietario può richiedere in qualsiasi momento la chiusura delle date per un utilizzo personale dell'immobile, sempre salvaguardando le prenotazioni in essere.

Gli importi delle locazioni potranno essere assoggettati dal proprietario a tassazione fissa tramite cedolare secca al 21%

Spese di inizio attività del proprietario:

- Avviamento € 1.000,00
- SCIA € 250,00
- Planimetria e Relazione asseverata per realizzazione SCIA € 750,00
- Servizio fotografico € 350,00
- Controllo accessi sicurezza € 1.500,00

La tariffa speciale che tratteniamo come nostra Fee di pagamento è del **25% oltre IVA**, se dovuta di legge, **dell'importo netto** di ogni prenotazione correttamente erogata, per l'attività di *affittacamere*, mentre il **20% oltre IVA**, se dovuta di legge, per le *case vacanza*

In attesa di un riscontro la salutiamo cordialmente