

Servizio | gestione



Così il property manager fa rendere un immobile

di Adriano Lovera

18 febbraio 2019



C'è un segmento dell'immobiliare, spinto in modo particolare dalla domanda di affitti brevi, che dà vita a nuovi servizi e rappresenta una possibile strada di crescita per i professionisti del settore o per chi vorrebbe farne parte: il property management. Si tratta, in sostanza, di gestire per conto dei proprietari (a fronte di una provvigione) tutti gli aspetti della locazione: pubblicazione degli annunci, definizione del prezzo, riscossione dei canoni e versamento delle ritenute fiscali, ma anche ottimizzazione degli spazi (piccola manutenzione e home-staging), organizzazione delle pulizie, accoglienza e check-out degli ospiti.

Secondo una stima di Halldis, in Italia 500mila alloggi sono messi a reddito tramite lo short rent, ma un altro mezzo milione sarebbe potenzialmente disponibile, tra seconde case delle famiglie e almeno 50-60mila cespiti provenienti dagli Npl. «In effetti sono in molti ad aver bisogno di un property manager. Sgr, fondi e società che hanno assorbito gli Npl delle banche chiedono questi servizi per valorizzare il più possibile gli stock immobiliari. Ma anche i piccoli proprietari, che hanno investito in qualche appartamento da mettere a reddito, hanno capito che si tratta di un'attività complessa e continua, difficile da compiere in autonomia nei ritagli di tempo e che va dunque affidata a terzi», ragiona Vincenzo Cella, segretario dell'associazione di categoria Property managers Italia (150 soci rappresentativi di circa 22mila appartamenti gestiti). I protagonisti del "property" sono tanti e diversi tra loro, perché si va da vere e proprie imprese che ormai fatturano milioni di euro, a singoli gestori, che nella maggior parte dei casi svolgono anche altre attività. «Nelle piazze maggiori, come Milano, Roma o Firenze, il mercato inizia a essere saturo ed è dominato dagli operatori medio grandi», dice Cella.