

Reclami. Dai vantaggi del pezzo di ricambio rigenerato all'Ici sulla casa «doppia» Pag. 37

Volontariato. Difficoltà di rappresentanza per il piccolo esercito dei fundraiser Pag. 38



Motori. In pista e in strada con la Ferrari S99 Gto

Pag. 39

Lunedì 10 Maggio 2010 - N. 127

www.ilssole24ore.com

Immobili/1. Sono molte le opportunità di realizzare tra le mura domestiche attività che diano luogo a entrate integrative

Guida ai piccoli business fatti in casa

Dalla cucina alle pubblicità sullo stabile gli accorgimenti necessari e i possibili ricavi

PAGINE A CURA DI
 Rossella Cadeo
 Cristiano Dell'Oste

Guadagnare con la casa si può (e non è una provocazione). Certo, l'abitazione è innanzitutto sinonimo di rate del mutuo, sacrifici, imposte, bollette e spese di manutenzione. Un insieme di voci che spingono il conto nazionale a 110,8 miliardi all'anno, pari a 394 euro al mese per proprietario, come ha stimato il Sole 24 Ore del 15 marzo 2010. Eppure, con qualche accorgimento si può trasformare la propria dimora, anche se non è grandissima, in una fonte aggiuntiva di reddito.

La prima alternativa - quella che può dare i maggiori risultati e richiede i maggiori sforzi - è l'apertura di un bed and breakfast. Una soluzione che di fatto avvicina il proprietario a un imprenditore, e che non a caso va affrontata con criteri gestionali: studiando il mercato, pianificando le spese e curando il marketing e la pubblicità. Senza trascurare il fattore normativo, visto che le regole cambiano da una regione all'altra.

L'ideale è abbinare l'apertura di un B&B con i lavori di ristrutturazione della casa, così da utilizzare come investimento una spesa che era comunque necessaria. L'importante, comunque, è ricordare che per avere succes-

so non serve avere una villa da mille e una notte o un appartamento di lusso o una grande metratura disponibile. A volte bastano una camera in più, una certa disponibilità ad aprire la porta di casa o la capacità di trovare un accordo con gli altri condomini. Uniti a un po' di tempo libero e una buona organizzazione. Senza contare che un pizzico di fantasia non guasta, come dimostrano gli articoli in questa pagina e in quella seguente.

Ad esempio, chi ha una certa vocazione culinaria e una naturale inclinazione all'ospitalità, può pensare di inserirsi nell'iniziativa Home food, una particolare forma di ricettività apprezzata soprattutto dagli stranieri) che consiste nell'invitare i soci del circuito a pranzo o cena o semplicemente in cucina, ad assistere alla preparazione di piatti. Il ricavato non è strabiliante (30 euro circa per ospite), ma può essere il primo passo per attivare una rete di contatti o per progetti più complessi.

Più redditizia l'opzione "cinematografica": se non si teme l'invasione di troupe e macchinari, le mura domestiche possono trasformarsi in un set per le riprese di fiction, spot o film. Non servono ambienti "scenografici" e non occorre neppure lasciare l'appartamento: basterà dare la propria disponibilità a un'agenzia specializzata e si potrà contare su un'entrata giornaliera variabile da mille a 3.500 euro (ma anche di più nel caso di strutture prestigiose).

Altre opportunità di profitto nascono in ambito condominiale. Dove il luogo è adatto, si possono sfruttare tetti, facciate o impalcature per ospitare cartelloni pubblicitari, insegne luminose o antenne della rete di telefonia mobile: i ricavi sono meno interessanti rispetto a qualche anno fa, ma possono arrivare comunque ad alcune migliaia di euro all'anno. Ovviamente il condominio deve essere d'accordo - con le maggioranze prescritte dal codice civile - come nel caso in cui si decida invece di vendere o dare in affitto il locale dell'ex portineria o altre parti comuni dell'edificio.

Una forma di guadagno "relativo" è poi la possibilità di dedurre le spese collegate all'attività professionale da parte di chi utilizza l'abitazione come base per il proprio lavoro. Non sarà molto, ma in tempi di crisi anche una riduzione dei costi può diventare un introito.

GUADAGNI A MISURA DI ABITAZIONE

Dal set in casa al bed and breakfast, sei soluzioni per ricavare entrate (più o meno elevate) dalla propria abitazione

SOTTO I RIFLETTORI

Le agenzie di location offrono da mille ai 3 mila euro al giorno per utilizzare un appartamento come set. Le cautele: valutare bene le condizioni contrattuali, soprattutto quelle riguardanti il condominio

CAMERE CON COLAZIONE

Aprire un'attività di B&B richiede doti organizzative e gestionali, un certo investimento iniziale e la conoscenza delle norme. Nel tempo però (e con un certo impegno) il B&B da fonte di reddito integrativo può trasformarsi in una vera attività di impresa

POSTAZIONI «CASALINGHE»

Non importa la superficie che si utilizza: il professionista che svolge la propria attività nell'abitazione in cui vive può ridurre il proprio reddito Irpef deducendo il 50% dell'affitto o della rendita catastale e delle spese



IN FAMIGLIA

Si può dare la propria disponibilità ad aprire la cucina di casa o offrire un pranzo a ospiti paganti, iscrivendosi al progetto Home food. Bisogna dimostrare la giusta motivazione e la propria abilità

AFFISSIONI «REMUNERATE»

Cartelloni pubblicitari, insegne luminose e antenne per i telefonini pagano un canone di locazione ai proprietari. Il palazzo deve avere determinati requisiti (come la visibilità) e il condominio deve dare il proprio assenso votando una delibera specifica

PORTINERIA IN VENDITA

Se la portineria non è più utilizzata, la si può sostituire con un videocitofono, decidendo di vendere o di affittare i locali. Per la vendita serve l'unanimità dei condomini

Homefood. Cibi e feste

Aggiungi un ospite a tavola



Manuela Sorelli

Il fenomeno è tutto italiano ma il nome è americano, homefood. In effetti l'idea di aprire la cucina di casa agli ospiti (paganti) che vogliono vedere come si preparano le ricette tradizionali, scoprire i segreti della cucina tipica e vivere l'esperienza di un pranzo domestico, è stata "individuata" dagli anglosassoni, appassionati fruitori della tavola italiana.

In cucina

Home Food si chiama anche il progetto che sta sviluppando questo nuovo filone turistico facendone un'esperienza sempre più apprezzata e richiesta, soprattutto dagli stranieri. Tanto che - come ha scritto il New York Times - un pranzo in *Home Food* in Italia è una delle esperienze da provare almeno una volta nella vita. Per l'ospite:

Invece per i padroni di casa può rappresentare un'entrata aggiuntiva, anche se «non è il guadagno la motivazione che spinge ad aderire a questo progetto quanto piuttosto la volontà di condividere un'esperienza di vita e una conoscenza culinaria», sottolinea Cristina Fortini, responsabile organizzativa di Home Food, il circuito che riunisce 500 «padroni di casa», chiamate le «casarine» (ma ci sono anche i «casarini»). Per «vestire il grembiule» della Casarina occorre dimostrare la giusta motivazione e la propria abilità. Una volta accettati in Home Food e pagati i 35 euro di quota annua si può decidere quando ospitare le cene in famiglia: vi possono partecipare solo i soci (oltre un migliaio) che pagano una quota di 30-40 euro (variabile secondo il menu e i piatti cucinati) e che per l'80% finisce nelle tasche della famiglia ospitante (a coprire anche le spese per gli ingredienti, la preparazione e il riordino della casa).

Feste a tema

Non è solo cucinando che si può «monetizzare» la propria casa. Un'altra idea è quella di ospitare gli swap party, le festiciole in cui ciascuno porta gli oggetti (dagli abiti agli scarponi da sci, dai bijoux ai quadri) che vuole barattare. Questa formula, che sta riscuotendo successo anche presso locali e negozi, si adatta bene a essere riproposta anche in casa. Basta invitare amici e conoscenti (e i social network sono un grande aiuto), magari individuando un tema preciso (bambini, abiti vintage, ecc) e prevedere una quota di partecipazione tanto da ripagare le spese per bevande e stuzzichini e garantirsi un minimo guadagno. E se l'esperienza piace o si scopre il proprio talento per il commercio, allora ci si può impegnare nella vendita diretta a domicilio, trasformandosi in un vero e proprio «consulente» per gli acquisti. Che si tratti di vendere cosmetici, integratori o casalinghi, la formula non cambia: l'incarico alla vendita resta un intermediario, e quindi non deve acquistare la merce che propone e su ogni vendita percepisce una provvigione, inversamente proporzionale al valore della merce. «È del 10-20% sui prodotti di alto valore commerciale (come gli elettrodomestici), del 25-30% sui prodotti di consumo quotidiano e del 40% su cosmetici e prodotti per la casa», spiega Luca Pozzoli, presidente di Avedisco, che riunisce le principali aziende del settore e rappresenta circa il 50% del mercato nazionale delle vendite dirette.

Ciak si gira. Appartamenti «veri» da utilizzare come set sempre più ricercati dalle agenzie di location

Salotti aperti alle riprese di fiction e spot

Francesca Milano

Chi l'ha detto che un appartamento comporta solo oneri? In Italia da qualche anno si sta facendo strada una nuova tipologia di affitto che permette di guadagnare anche se l'alloggio è abitato dai proprietari. Sono sempre più numerose, infatti, le produzioni televisive e cinematografiche che cercano location in cui ambientare una fiction o girare qualche scena. Ecco allora che alle agenzie di casting che reclutano attori e comparse si affiancano strutture specializzate nella ricerca del set perfetto.

Proporre la propria casa è semplice: basta contattare una delle numerose agenzie di location e dare la propria disponibilità. In genere sono richieste anche foto dell'alloggio, ma alcune agenzie preferiscono inviare sul posto un fotografo professionista in grado di valorizzare al meglio gli spazi. Immagini e descri-

zione della casa vengono inserite nel data base del service, che le proporrà a sua volta ai produttori in base alla loro esigenza. Può capitare, infatti, che un regista si rivolga all'agenzia per cercare una villa in cui girare un film in costume, ma sempre più spesso (soprattutto per gli spot pubblicitari e per le fiction) la richiesta riguarda appartamenti «normali», in cui poter ambientare una scena che riguardi personaggi molto vicini alla realtà.

Non serve, quindi, possedere una dimora storica per affittarla alle produzioni televisive: quello che prima veniva ricostruito nei teatri di posa adesso lo si trova nelle case vere. Per la produzione questo comporta un forte risparmio, che si traduce in un bel guadagno per il proprietario dell'immobile. Se la casa è stata scelta come location per un film gli importi dell'affitto (temporaneo) vanno dai mille ai tremila euro al giorno, mentre per gli spot televisivi si parte dai 3.500 e si sale in base alle dimensioni e al prestigio dell'immobile.

Prima di tutto, è necessario sapere che in genere le produzioni tendono a stravolgere l'arredamento della casa, spostando mobili e oggetti. Il proprietario che firma il contratto di locazione deve acconsentire a questi cambiamenti, fermo restando l'obbligo da parte della troupe di restituire l'immobile nelle condizioni in cui lo hanno trovato. Gli spostamenti dei mobili, però, possono causare danni in questo caso è bene tutelarsi assicurandosi che la produzione abbia stipulato un'assicurazione che copra le spese.

Generalmente, il pagamento avviene al termine delle riprese, che possono durare da uno a tre giorni per una pubblicità (mentre per i film il tempo dipende dal numero di scene girate su quel set). Le cifre sono sicuramente molto invitanti, eppure prima di «buttarsi» in questa avventura bisogna valutare attentamente le condizioni del contratto di affitto temporaneo. Se l'appartamento si trova in un condominio, poi, sarà meglio inserire nel contratto una clausola che impegni il conduttore a non creare disturbo agli altri condomini o intralco negli spazi comuni. Questa clausola, apparentemente superflua, è di fondamentale importanza se si pensa che una troupe televisiva

Le commissioni più basse

IO CON DIRECTA PAGO SOLO 50 PER ESEGUITO

IO CHE NE FACCO TANTI DOPO IL 50° PAGO 150

IO CHE NON USO ANCORA DIRECTA PAGO...

La tecnologia più alta

Trading on line dal 1996

directa

www.directa.it ☎ 011.530101