Riepilogo della proposta.

Per i tuoi quattro immobili in centro a Napoli: da dove siamo partiti, cosa facciamo noi e cosa resta a te.

Da dove siamo partiti

"Non abbiamo fatto neanche un minuto di affitto breve."
PARTIRE DA ZERO

"Il nostro impegno è prossimo allo zero."
POCO IMPEGNO

"Non ci aspettiamo niente, ci aspettiamo l'elencazione dei costi."
COSTI COMPLETI

"È un esperimento: vogliamo valutare se vale la pena."
PROVARE

Il tuo obiettivo

Capire se i quattro immobili rendono in affitto breve, con numeri veri e tutti i costi uno per uno, con il minimo impegno e la libertà di uscire: un anno di prova, poi disdetta con 3 mesi e gli immobili sono tuoi.

Cosa facciamo noi, cosa fai tu

QUILO

- Annunci su Airbnb, Booking e sito Quilo, dal nostro account Superhost
- Prezzi e disponibilità, ogni giorno
- Ospiti: messaggi, istruzioni, recensioni
- Fatturazione agli ospiti per tuo conto
- Calendario condiviso con la ditta di pulizie
- Ti aiutiamo a scegliere pulizie e lavanderia a Napoli

TU E LA TUA SQUADRA

- Pulizie, lavanderia e consumabili
- Interventi e manutenzione sul posto
- CIN e CIR, con il tuo tecnico
- Servizio fotografico: a carico tuo, le foto restano tue
- Self check-in e keybox

Chi è Quilo Housing

+50
unità gestite

4,88
Superhost Airbnb

+40
recensioni sul nostro account

9,4
media su Booking

"Gestisco la tua proprietà come fosse la mia." Non prendiamo tutto: scegliamo gli immobili che possiamo seguire bene. A Napoli abbiamo referenze per pulizie e lavanderia.

La nostra proposta.

Solo gestione online, sul nostro account.

COMMISSIONE

15% + IVA

sul netto dopo portali e pulizie.
Nessun costo fisso mensile.

Fee di avvio	500 € + IVA, una sola volta per tutti e quattro gli immobili, se confermi entro 7 giorni (giovedì 3 dicembre). Dopo: 750 €.
Servizio fotografico	Obbligatorio per ogni immobile, a carico tuo. Le foto restano tue.
Pratiche CIN e CIR	Le segue il tuo tecnico. Se le facciamo noi: 400 € l'una.
Contratto	Di gestione, non d'affitto: l'attività resta tua. Tempo indeterminato, disdetta con 3 mesi.
IVA	10% sui soggiorni e sulla pulizia base. 22% su commissioni Quilo, portali e pulizie.

Perché adesso

America's Cup a Napoli
La domanda di appartamenti in città è alta e le regate sono a luglio. Prima si parte, prima arrivano le recensioni.

Le prime recensioni
I primi ospiti posizionano l'annuncio: partire prima della stagione dà il tempo di averle.

Fee di avvio ridotta
500 € + IVA per tutti e quattro, se confermi entro 7 giorni. Dopo: 750 €.

Come partiamo (tempi indicativi)

Giorni 1-7	Rivediamo il contratto insieme, firma digitale, fee di avvio. Accessi e scelta della ditta di pulizie.
Giorni 8-21	Servizio fotografico, CIN e CIR col tuo tecnico, self check-in. Via Toscano: biancheria e stoviglie.
Giorni 22-30	Annunci online e prezzi impostati. Primi ospiti. Via dei Tribunali parte quando arriva l'ok della Soprintendenza.
Mesi 2-3	Prime recensioni, prezzi aggiustati sui dati reali, chiamata di controllo.
Mesi 4-12	Chiamate di controllo periodiche. A 12 mesi il bilancio dell'anno di prova: continui o disdetta con 3 mesi.

Via Pessina

50 mq, 6° piano con ascensore, 1 camera più divano letto, 2-3 ospiti, centro storico.

Costi fissi in un anno

Assicurazione	300 €
Luce	690 €
Gas	460 €
Acqua	160 €
Tari	250 €
Internet e canone Rai	390 €
Affitto	15.600 €
Condominio	1.080 €
Totale	**18.930 €**

Variabili: portali 15% + IVA 22% (solo notti da portale); pulizie 55 € + IVA a cambio; Quilo 15% + IVA.

Le 6 case simili su Airbnb: € a notte

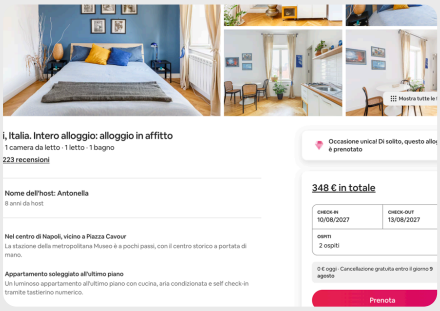
Annuncio	Feb	Giu	Ago	Link
La casa in Blu, monolocale...	115	131	116	airbnb.it/rooms/34332949
Casa di Ginevra	113	113	113	airbnb.it/rooms/50677877
Casa in pieno centro storico...	125	125	125	airbnb.it/rooms/40128274
La Casa di Mery	101	141	124	airbnb.it/rooms/62270260
Appartamento in pieno centro...	125	125	125	airbnb.it/rooms/05401669
Appartamento Centro Storico...	124	pren.	134	airbnb.it/rooms/4612168
Prezzo medio	**117**	**127**	**123**	**122 € a notte**

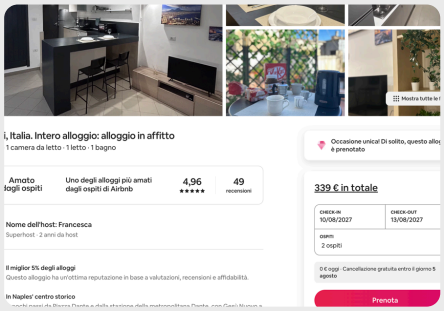
Quanto resta in un anno, con 33% di notti dirette

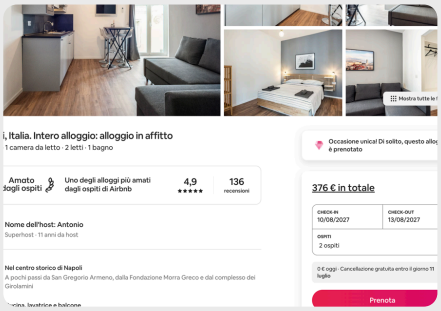
	Occ. 50%	65%	80%
Incasso lordo (10% iva compresa)	21.610 €	28.090 €	34.570 €
– Portali 15% (22% iva compresa)	−2.740 €	−3.560 €	−4.380 €
– Pulizie (22% iva compresa)	−3.500 €	−4.550 €	−5.600 €
– Commissione Quilo (22% iva compresa)	−2.660 €	−3.460 €	−4.250 €
= Netto	**12.710 €**	**16.520 €**	**20.340 €**
– Costi fissi	−18.930 €	−18.930 €	−18.930 €
= Margine per te	**−6.220 €**	**−2.410 €**	**1.410 €**
IVA a credito (22% sui costi)	+1.600 €	+2.090 €	+2.570 €

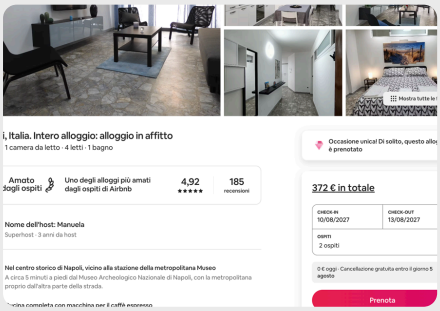
Pareggio con occupazione del 74% (senza IVA a credito). Prima delle tasse.

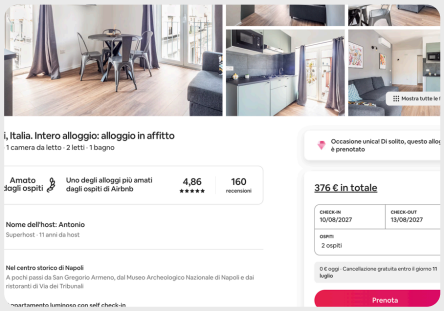
Le schede su Airbnb

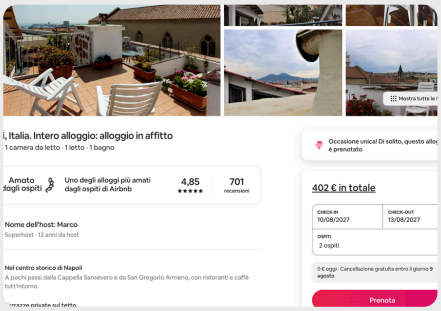












Via dei Tribunali

Circa 125 mq, sala di 90 mq alta 8 m, 2 camere, 4 ospiti, centro storico. Nessun affitto o mutuo.

Costi fissi in un anno

Assicurazione	300 €
Luce	2.240 €
Gas	1.490 €
Acqua	240 €
Tari	630 €
Internet e canone Rai	390 €
Totale	**5.290 €**

Variabili: portali 15% + IVA 22% (solo notti da portale); pulizie 85 € + IVA a cambio; Quilo 15% + IVA.

Le 6 case simili su Airbnb: € a notte

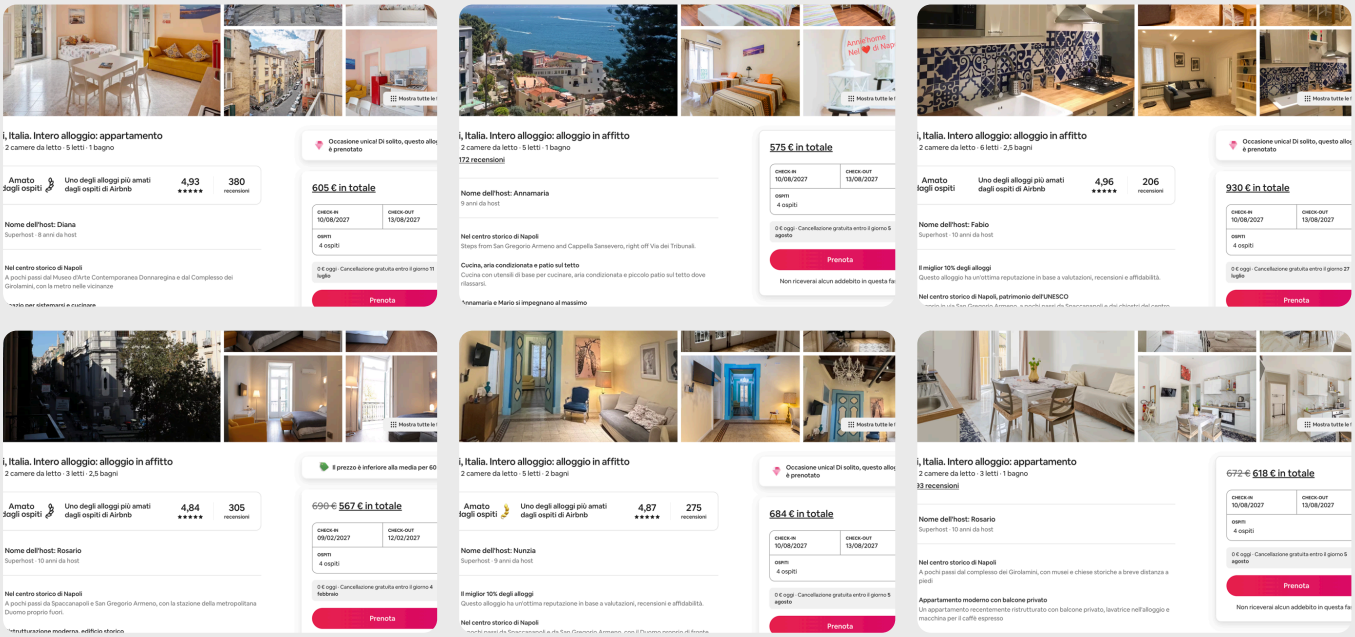
Annuncio	Feb	Giu	Ago	Link
Il Cantuccio di Diana	pren.	196	202	airbnb.it/rooms/30437321
Annie's Home: come a casa,...	192	192	192	airbnb.it/rooms/20224146
Appartamento Fafà a...	203	277	310	airbnb.it/rooms/16698308
Appartamento 5 posti suite...	189	232	pren.	airbnb.it/rooms/26051411
*Chic&Cozy DUOMO184	186	216	228	airbnb.it/rooms/22432021
Casa di Vincent	164	211	206	airbnb.it/rooms/29568157
Prezzo medio	**187**	**221**	**227**	**212 € a notte**

Quanto resta in un anno, con 33% di notti dirette

	Occ. 50%	65%	80%
Incasso lordo (10% iva compresa)	37.340 €	48.540 €	59.740 €
– Portali 15% (22% iva compresa)	–4.730 €	–6.150 €	–7.570 €
– Pulizie (22% iva compresa)	–5.410 €	–7.030 €	–8.650 €
– Commissione Quilo (22% iva compresa)	–4.690 €	–6.100 €	–7.500 €
= Netto	**22.510 €**	**29.260 €**	**36.020 €**
– Costi fissi	–5.290 €	–5.290 €	–5.290 €
= Margine per te	**17.220 €**	**23.970 €**	**30.730 €**
IVA a credito (22% sui costi)	+2.670 €	+3.480 €	+4.280 €

Pareggio con occupazione del 12% (senza IVA a credito). Prima delle tasse.

Le schede su Airbnb



Via Toscano

Circa 100 mq, 4° piano senza ascensore, 4 stanze, 3 bagni fuori dalle stanze, 6 ospiti (fino a 8), zona stazione.

Costi fissi in un anno

Assicurazione	300 €
Luce	1.380 €
Gas	920 €
Acqua	390 €
Tari	510 €
Internet e canone Rai	390 €
Mutuo (650 € al mese)	7.800 €
Totale	**11.690 €**

Variabili: portali 15% + IVA 22% (solo notti da portale); pulizie 110 € + IVA a cambio; Quilo 15% + IVA. Non inclusi: biancheria, stoviglie e complementi d'arredo da acquistare per l'affitto breve (casa oggi essenziale). Nota: una delle 5 case costa circa 780 € a giugno e ad agosto e alza il prezzo medio.

Le 5 case simili su Airbnb: € a notte

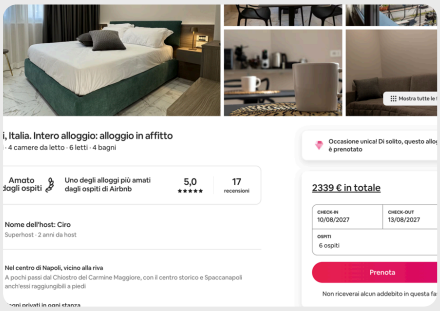
Annuncio	Feb	Giu	Ago	Link
Napoli Centro, 10 Posti Letto...	305	780	780	airbnb.it/rooms/62642080
ESSENTIAL SUITE • Napoli	273	310	273	airbnb.it/rooms/28852129
B&B Allegria Napoletana	365	365	365	airbnb.it/rooms/11680879
REGAL HOME APARTMENT	377	pren.	410	airbnb.it/rooms/46466812
appartamento salone e cucina...	226	229	226	airbnb.it/rooms/07760284
Prezzo medio	**309**	**421**	**411**	**380 € a notte**

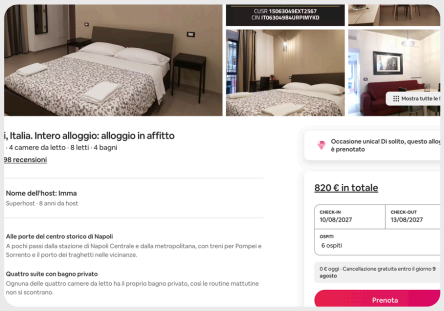
Quanto resta in un anno, con 33% di notti dirette

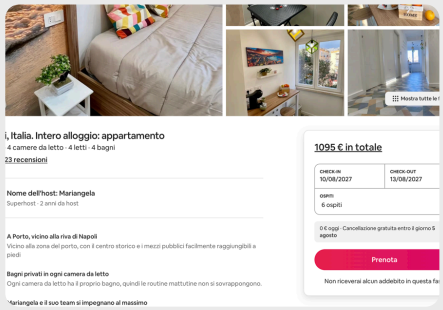
	Occ. 50%	65%	80%
Incasso lordo (10% iva compresa)	67.130 €	87.270 €	107.410 €
– Portali 15% (22% iva compresa)	–8.510 €	–11.060 €	–13.620 €
– Pulizie (22% iva compresa)	–7.000 €	–9.100 €	–11.200 €
– Commissione Quilo (22% iva compresa)	–8.840 €	–11.490 €	–14.150 €
= Netto	**42.780 €**	**55.620 €**	**68.440 €**
– Costi fissi	–11.690 €	–11.690 €	–11.690 €
= Margine per te	**31.090 €**	**43.930 €**	**56.750 €**
IVA a credito (22% sui costi)	+4.390 €	+5.710 €	+7.030 €

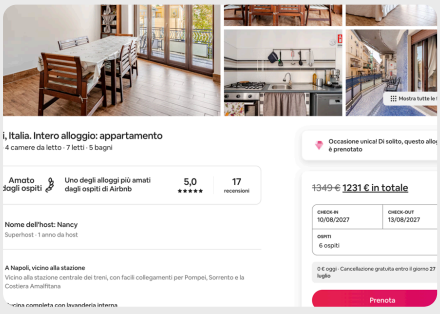
Pareggio con occupazione del 14% (senza IVA a credito). Prima delle tasse.

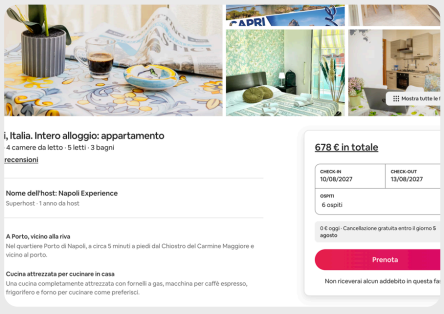
Le schede su Airbnb











Corso Garibaldi

Circa 105 mq, 4 stanze, 1 bagno, 6 ospiti (fino a 8), Corso Garibaldi.

Costi fissi in un anno

Assicurazione	300 €
Luce	1.450 €
Gas	960 €
Acqua	390 €
Tari	530 €
Internet e canone Rai	390 €
Affitto	14.000 €
Totale	**18.020 €**

Variabili: portali 15% + IVA 22% (solo notti da portale); pulizie 100 € + IVA a cambio; Quilo 15% + IVA.

Le 6 case simili su Airbnb: € a notte

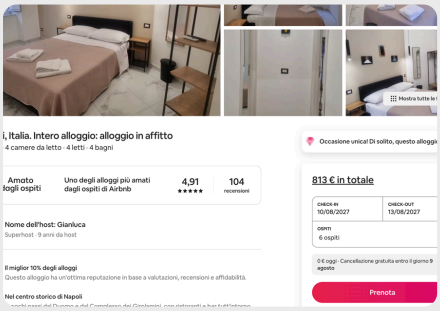
Annuncio	Feb	Giu	Ago	Link
Dimora Decumani Suite	266	321	271	airbnb.it/rooms/39743265
Virginiello - Alloggio di...	328	439	439	airbnb.it/rooms/34241796
L'appartamento di Frieda	pren.	329	329	airbnb.it/rooms/02258517
Benedizione casa vacanza	254	254	254	airbnb.it/rooms/93440230
Intero appartamento -...	220	312	299	airbnb.it/rooms/36264869
Dimora Villapiano, soggiorno...	296	356	356	airbnb.it/rooms/46778313
Prezzo medio	**273**	**335**	**325**	**311 € a notte**

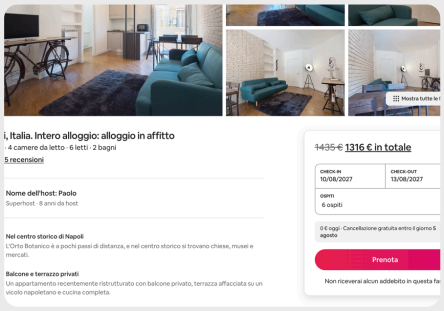
Quanto resta in un anno, con 33% di notti dirette

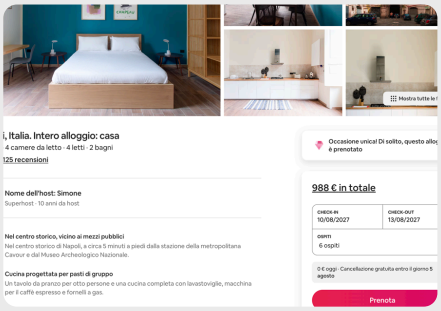
	Occ. 50%	65%	80%
Incasso lordo (10% iva compresa)	54.880 €	71.340 €	87.800 €
– Portali 15% (22% iva compresa)	–6.960 €	–9.050 €	–11.130 €
– Pulizie (22% iva compresa)	–6.360 €	–8.270 €	–10.180 €
– Commissione Quilo (22% iva compresa)	–7.130 €	–9.270 €	–11.410 €
= Netto	**34.430 €**	**44.750 €**	**55.080 €**
– Costi fissi	–18.020 €	–18.020 €	–18.020 €
= Margine per te	**16.410 €**	**26.730 €**	**37.060 €**
IVA a credito (22% sui costi)	+3.690 €	+4.790 €	+5.900 €

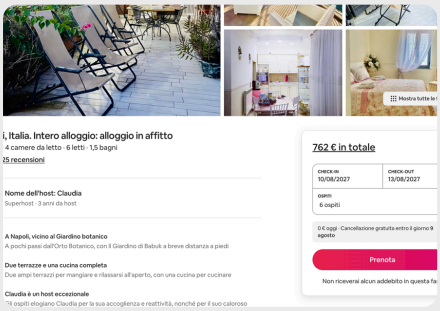
Pareggio con occupazione del 26% (senza IVA a credito). Prima delle tasse.

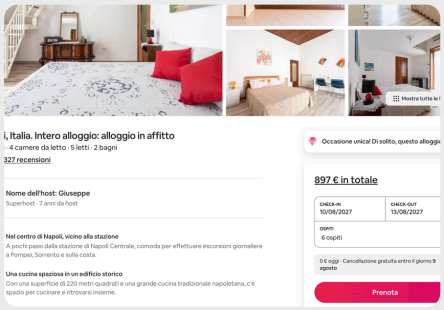
Le schede su Airbnb

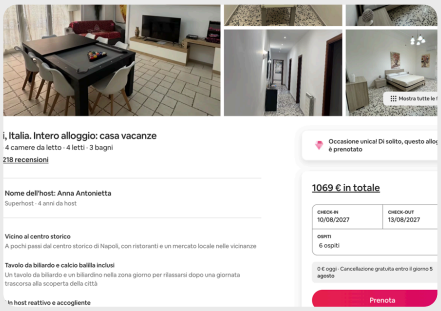












Quanto resta, in sintesi.

Margine annuo per immobile, prima delle tasse, con tre livelli di occupazione.

Immobile	Prezzo medio a notte	Costi fissi	Pareggio	Margine 50%	65%	80%	IVA a credito (65%)
Via Pessina	122 €	18.930 €	74%	**−6.220 €**	**−2.410 €**	**1.410 €**	+2.090 €
Via dei Tribunali	212 €	5.290 €	12%	**17.220 €**	**23.970 €**	**30.730 €**	+3.480 €
Via Toscano	380 €	11.690 €	14%	**31.090 €**	**43.930 €**	**56.750 €**	+5.710 €
Corso Garibaldi	311 €	18.020 €	26%	**16.410 €**	**26.730 €**	**37.060 €**	+4.790 €

Come leggere i numeri

- **Prezzi:** prezzi di listino di case simili su Airbnb in tre periodi (9-12 febbraio, 15-18 giugno, 10-13 agosto 2027), letti sulle schede. Il prezzo medio è la media di tutte le case.
- **Occupazione:** 50%, 65% e 80% sono ipotesi sul prezzo medio, non una previsione né una garanzia.
- **Prenotazioni dirette:** il 33% delle notti è diretto, venduto al 10% in meno e senza costo portale.
- **IVA:** l'incasso lordo è quello pagato dagli ospiti, con IVA 10% compresa. Portali, pulizie e commissione Quilo sono mostrati con IVA 22% compresa; l'IVA a credito è riportata a parte e si recupera.
- **Costi fissi:** assicurazione 300 € a struttura; bollette stimate su medie di Napoli per mq e ospiti; affitto o mutuo e condominio come da te indicati. Via dei Tribunali: nessun affitto o mutuo.
- **Non inclusi:** tasse sul reddito, manutenzione, servizio fotografico (obbligatorio, a carico tuo) e, a Via Toscano, biancheria, stoviglie e complementi d'arredo per l'affitto breve.

Le domande che farai

E se non funziona?	Contratto di gestione: disdetta con 3 mesi e gli immobili sono liberi.
Chi fa le pulizie?	La tua ditta, o una che ti aiutiamo a scegliere. Noi condividiamo il calendario con loro.
Chi interviene sui guasti?	Tu o chi delegni sul posto. Noi coordiniamo da remoto.
I numeri sono garantiti?	No. Sono stime sui prezzi reali di case simili, con l'occupazione come ipotesi. I primi mesi dicono dove siamo davvero.

I prossimi passi

1
Giovedì alle 18
Ripassiamo insieme proposta e contratto, in videochiamata, con calma.

2
Entro 7 giorni
Se confermi, la fee di avvio resta a 500 € + IVA per tutti e quattro gli immobili.

3
Firma e partenza
Firma digitale e inizia il percorso: accessi, foto, annunci.

Diego Strappini, Fondatore · +39 348 842 0058 · info@quilohousing.com
"Gestisco la tua proprietà come fosse la mia."