



MYCO SERVICES

ASSET MANAGEMENT & RENTAL STRATEGY

INTRODUZIONE

Il mercato immobiliare contemporaneo richiede gestione strategica.
La crescente mobilità professionale, accademica e internazionale ha trasformato il
mercato delle locazioni.

Gli immobili non sono più semplici unità abitative:
sono asset patrimoniali che devono essere gestiti con metodo, dati e competenza
normativa.

Myco Services nasce con questo obiettivo:
trasformare immobili in investimenti performanti attraverso un modello di
gestione integrata.



CHI È MYCO SERVICES?

Myco Services è una struttura consulenziale specializzata nella gestione e valorizzazione di immobili a reddito.

Operiamo come partner strategico per proprietari e società immobiliari, offrendo un modello integrato che combina:

- strategia locativa
- gestione operativa
- presidio fiscale e normativo
- valorizzazione degli spazi
- servizi dedicati agli ospiti

Il nostro approccio non si limita alla gestione: analizziamo, strutturiamo e ottimizziamo in asset patrimoniale.

IL NOSTRO MODELLO OPERATIVO

Un modello di asset management immobiliare

Myco Services gestisce immobili attraverso un sistema strutturato basato su quattro pilastri operativi:

Strategia locativa

Analisi della formula più redditizia tra affitti brevi, transitori o configurazioni ibride.

Gestione operativa

Coordinamento completo delle attività: commercializzazione, selezione tenant, manutenzione e assistenza.

Presidio normativo e fiscale

Strutturazione contrattuale corretta, gestione degli adempimenti e ottimizzazione fiscale.

Valorizzazione dell'immobile

Interventi mirati di interior e posizionamento per aumentare attrattività e rendimento.

Questo sistema consente di gestire singoli immobili e interi portafogli con metodo e trasparenza.

I NOSTRI INTERLOCUTORI

Myco Services lavora con diverse tipologie di clienti, accomunate dall'esigenza di una gestione professionale dell'immobile.

Proprietari immobiliari

che desiderano valorizzare il proprio patrimonio e delegare la gestione.

Società immobiliari e investitori

che necessitano di strutture operative affidabili per la gestione di portafogli.

Tenant internazionali e professionisti in mobilità

che richiedono soluzioni abitative temporanee.

I nostri clienti trovano in noi un interlocutore unico che semplifica, coordina e valorizza il loro patrimonio.

Scegliere Myco Services significa affidarsi a un partner che ascolta, pianifica e accompagna, restituendo la tranquillità di decisioni consapevoli e risultati misurabili nel tempo



MILANO: UN MERCATO IN FORTE EVOLUZIONE

Milano rappresenta oggi il principale polo immobiliare italiano per investimenti e locazioni.

La città attrae ogni anno migliaia di:

- Studenti universitari internazionali
- Professionisti in mobilità
- Lavoratori corporate
- Ricercatori e visiting professionali

Nel 2024 i canoni di locazione hanno registrato un incremento medio del +7%.
Parallelamente, la domanda di locazioni transitorie è cresciuta di oltre il 22% negli ultimi due anni.

Questo scenario rende strategica una gestione capace di adattare la formula locativa alla domanda reale.



LA FORMULA LOCATIVA DETERMINA IL RENDIMENTO

Negli ultimi anni, il mercato delle locazioni è diventato un ecosistema complesso, regolato e competitivo, dove la scelta della formula locativa giusta rappresenta una decisione strategica e non più solo operativa.

La scelta della tipologia contrattuale incide direttamente su:

- redditività
- rischio operativo
- stabilità dei flussi
- gestione dell'immobile.

Le tre formule principali sono:

Affitto lungo

Affitto breve

Affitto transitorio.

In un contesto in cui la redditività dipende da equilibrio, pianificazione e conoscenza normativa, improvvisare può significare trasformare un'opportunità in una fonte di rischio.

Myco Services analizza ogni immobile per individuare la configurazione più efficiente.

AFFITTO A LUNGO TERMINE

La locazione residenziale a lungo termine rappresenta la formula tradizionale e consolidata del mercato italiano.

Tuttavia, nel contesto milanese attuale, questa soluzione mostra diverse criticità:

Rigidità contrattuale: i canoni concordati restano invariati per anni, impedendo di adeguarsi al mercato dinamico della città.

Rischio morosità: circa il 12% dei contratti presenta insolvenze (fonte: Confedilizia), con tempi medi di recupero superiori a 12 mesi.

Rendimento contenuto: pur garantendo stabilità apparente, i margini restano i più bassi tra le formule analizzate.

Nel caso specifico del periodo di mercato in analisi, ad esclusione di pochi selezionati casi, l'affitto a lungo termine tutelerebbe poco il proprietario, esponendolo a rischi sproporzionati rispetto ai ritorni attesi.



AFFITTO A BREVE TERMINE

Alto potenziale, ma complessità elevata

La locazione breve rappresenta uno dei segmenti più dinamici del mercato immobiliare contemporaneo, sostenuto da turismo internazionale, eventi globali e mobilità professionale.

Milano registra ogni anno oltre 8,5 milioni di presenze turistiche annue, con un'occupazione media superiore al 65% e tariffe giornaliere in costante crescita.

Nonostante la complessità normativa e la gestione effettiva articolata, in caso di società, la possibilità di dedurre costi operativi, ottimizzare la fiscalità e strutturare la gestione in modo professionale consente di trasformare il breve periodo in un modello altamente performante.

In particolare, durante periodi di forte domanda, le tariffe giornaliere possono crescere in modo significativo, generando margini operativi particolarmente elevati.

Per questo motivo, se gestito con metodo e competenza, il **breve periodo rappresenta una leva strategica di rendimento per portafogli immobiliari strutturati.**



AFFITTO A MEDIO TERMINE

La locazione transitoria rappresenta oggi una delle **soluzioni** più **bilanciate** per chi desidera coniugare redditività, flessibilità e tutela del patrimonio.

È la formula ideale per rispondere alla crescente domanda di studenti, professionisti in trasferta e famiglie temporaneamente in città, offrendo canoni competitivi senza i vincoli rigidi delle locazioni tradizionali.

A Milano, **la richiesta di contratti transitori è cresciuta di oltre il 22% negli ultimi due anni** (fonte: Idealista, 2024), con un tasso medio di occupazione che supera il 90% e canoni mensili mediamente più alti del 25–35% rispetto agli affitti a lungo termine.

Questo modello offre **marginetti netti più elevati, un rischio di morosità estremamente ridotto e una migliore conservazione del valore dell'immobile**, grazie a un turnover controllato e a un target più attento e selezionato.

È una formula regolamentata, dinamica e performante, che unisce la stabilità del lungo periodo alla redditività del breve, eliminando la complessità gestionale e garantendo maggiore prevedibilità dei flussi.



OGNI IMMOBILE VIENE ANALIZZATO COME INVESTIMENTO

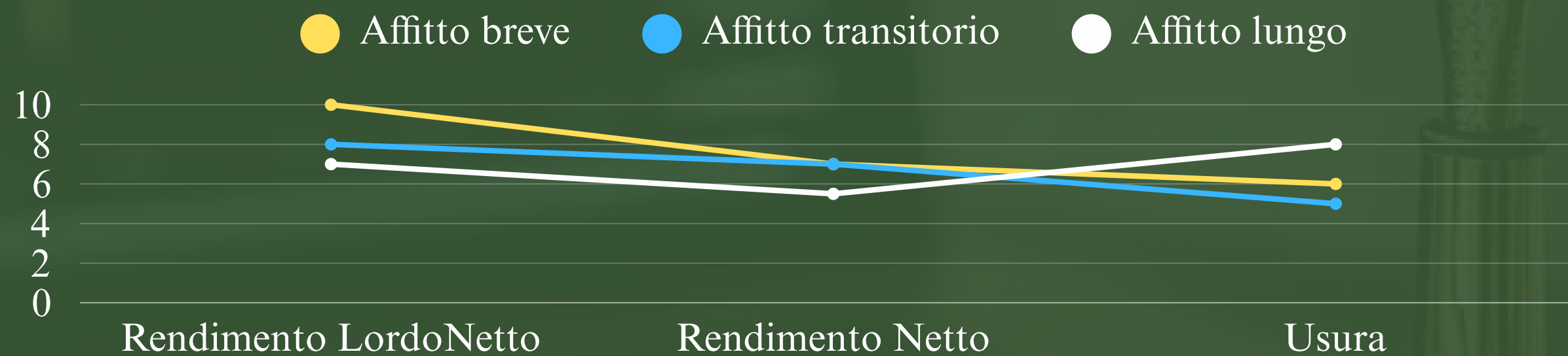
Prima di attivare la gestione, Myco Services sviluppa una analisi comparativa di rendimento.

• Canone potenziale • Occupazione stimata • Costi operativi • Fiscalità applicabile • Manutenzione e usura

Questo consente di stimare:

- Rendimento lordo
- Rendimento netto
- Scenario conservativo e ottimizzato

Uno strumento fondamentale per società immobiliari e investitori.



PRESIDIO FISCALE E NORMATIVO

La gestione immobiliare professionale richiede un presidio costante degli aspetti normativi, contrattuali e fiscali, elementi determinanti per garantire continuità operativa e tutela dell'investimento.

Myco Services affianca proprietari e società immobiliari nella corretta strutturazione giuridica e fiscale della locazione, occupandosi di ogni adempimento con metodo e precisione.

Le principali attività includono:

- strutturazione contrattuale per locazioni transitorie e locazioni brevi
 - registrazione e gestione degli adempimenti fiscali
 - comunicazioni obbligatorie agli enti competenti
- gestione amministrativa dei canoni e della documentazione
- analisi e ottimizzazione delle spese fiscalmente deducibili

Questo approccio consente di garantire:

- conformità normativa
- riduzione del rischio legale
- ottimizzazione fiscale dell'investimento immobiliare

Una gestione immobiliare efficace non dipende solo dal mercato, ma dalla qualità della struttura normativa e fiscale che la sostiene.

LA NOSTRA GESTIONE

Affidare l'immobile a un partner operativo significa avere molto più di un annuncio pubblicato:
significa avere una strategia completa di asset management.

A. Attivazione e posizionamento commerciale

- Servizio fotografico professionale e valorizzazione funzionale dell'immobile, per massimizzare attrattività e canone locativo.
- Pubblicazione e promozione sui canali più efficaci per il target, tra portali specializzati, network professionali e piattaforme dedicate.
- Strategia di pricing dinamico, calibrata su domanda stagionale, eventi cittadini e benchmark di zona.

C. Gestione operativa

- Interlocutore unico per ogni esigenza, con gestione centralizzata delle comunicazioni tra proprietario, inquilino e fornitori.
- Coordinamento delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, tramite rete di professionisti selezionati.
- Controllo qualità e gestione dei preventivi, con autorizzazione preventiva per ogni intervento rilevante.

B. Selezione e controllo Tenants

- Screening approfondito dei conduttori, con verifica documentale, referenze e solidità economica.
- Strutturazione di contratti conformi e tutelanti, definiti su durata, garanzie e condizioni d'uso.
- Gestione digitale della documentazione, per assicurare rapidità operativa e piena tracciabilità.

D. Compliance amministrativa

- Accoglienza e supporto continuo agli inquilini, durante l'intero periodo di permanenza.
- Gestione completa degli adempimenti amministrativi e fiscali, incluse registrazioni contrattuali e comunicazioni obbligatorie.
- Tutela del deposito cauzionale e gestione delle eventuali contestazioni.

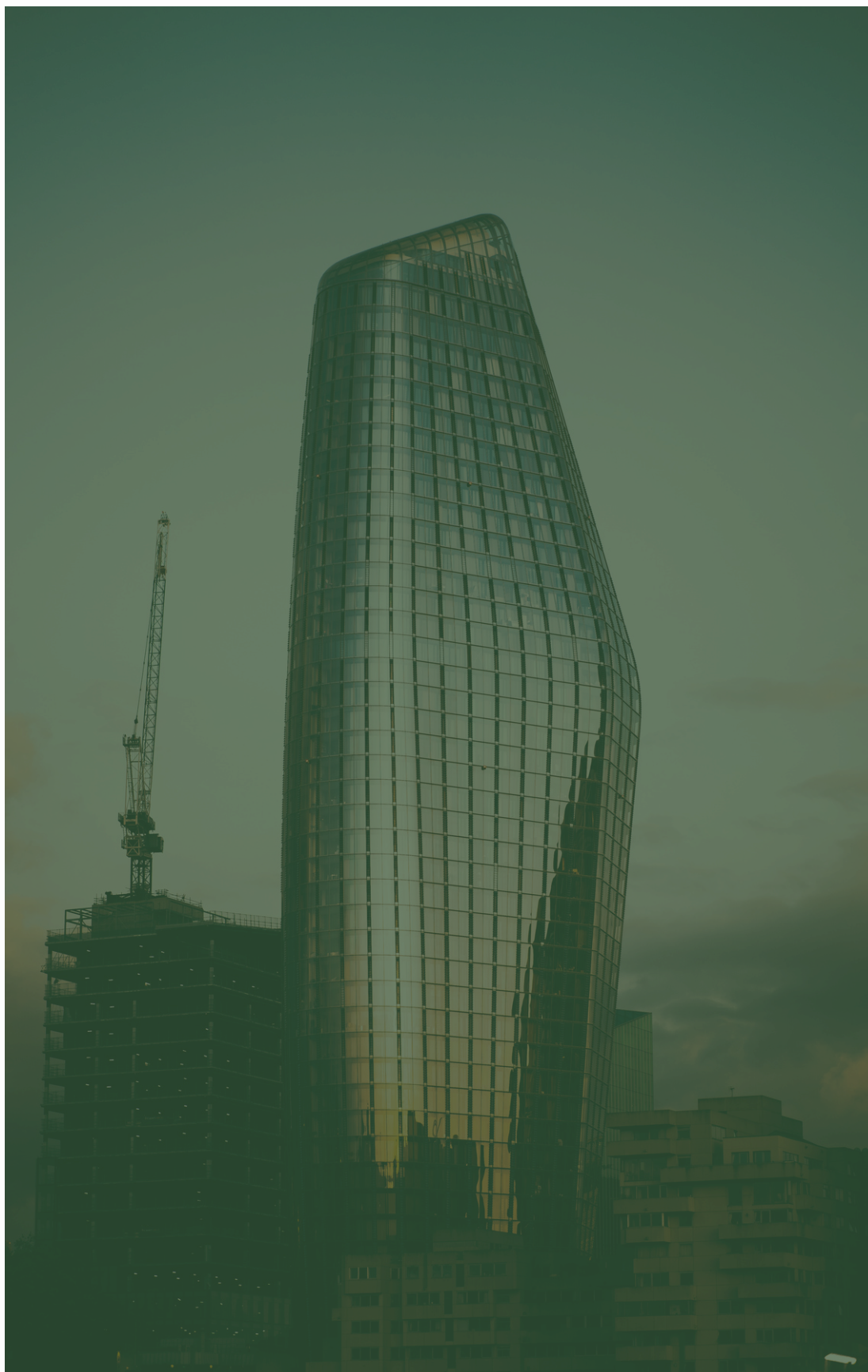
GESTIONE STRUTTURATA DI PORTAFOGLI IMMOBILIARI

Myco Services è organizzata per gestire singoli immobili e portafogli multi-unità, garantendo controllo operativo, efficienza gestionale e visione strategica.

Il nostro modello si basa su processi chiari e scalabili:

- **Processi operativi standardizzati**, progettati per garantire efficienza e uniformità nella gestione di più unità immobiliari.
- **Reportistica periodica e monitoraggio delle performance**, con aggiornamenti su occupazione, rendimenti e attività gestionali.
- **Coordinamento centralizzato delle manutenzioni**, tramite rete di fornitori selezionati e controllo qualità sugli interventi.
- **Analisi di rendimento per singolo immobile**, per valutare performance, margini e possibili strategie di ottimizzazione.

Questo approccio consente a società immobiliari e investitori di scalare la gestione del proprio patrimonio mantenendo pieno controllo, trasparenza e visione strategica.



PERCHÉ MYCO NON È UNA SEMPLICE AGENZIA IMMOBILIARE?

Le agenzie immobiliari tradizionali si concentrano sulla fase iniziale di intermediazione: trovano un inquilino e incassano la provvigione.

La gestione successiva ed eventuali grattacapi restano in capo al proprietario.

Il nostro modello è radicalmente diverso:

- Gestione continuativa dell'immobile.
- Approccio asset management, con strategie di lungo periodo su canoni, manutenzioni e valorizzazione.
- Rete di fornitori consolidata, per interventi rapidi e costi controllati.
- Supporto costante per i suoi conduttori e per il cliente.
-

Questa differenza operativa si traduce in:

maggior reddito netto, riduzione dei rischi, nessun pensiero di gestione e tutela del valore patrimoniale nel tempo.



COME ATTIVIAMO UNA NUOVA GESTIONE

Per rendere più tangibile il modello operativo, ecco un esempio tipico di gestione transitoria:

1. **Verifica documentale e preparazione dell'immobile**
2. **Attivazione e pubblicazione:** in 7–10 giorni vengono realizzati foto, annuncio e posizionamento online.
3. **Primo inquilino:** mediamente entro 4 settimane dalla pubblicazione viene collocato il primo conduttore.
4. **Gestione canoni:** incassi regolari su conto dedicato, con reportistica e accesso a dashboard.
5. **Manutenzioni:** gestite tramite fornitori selezionati, con preventivi approvati dal proprietario sopra la soglia concordata.

Un processo chiaro, rapido e controllato, che libera il proprietario da ogni incombenza operativa.

CONCLUSIONE

In un mercato immobiliare in continua evoluzione, dove la redditività richiede competenza, visione e capacità di adattamento, Myco Services si propone come il partner ideale per chi vuole gestire con consapevolezza e valorizzare il proprio patrimonio.

La nostra forza risiede nell'approccio integrato: consulenza strategica, fiscalità, tecnologia e gestione operativa convivono in un sistema armonico.

Ogni immobile viene trattato come un progetto unico, dove metodo e cura si uniscono per generare risultati concreti e sostenibili.

Crediamo che la vera efficienza nasca dall'equilibrio tra rendimento, tutela e qualità dell'esperienza. Per questo affianchiamo i nostri clienti in ogni fase, offrendo un percorso di crescita stabile e misurabile.

Il passo successivo? Costruire insieme una gestione più solida e redditizia, dove ogni immobile diventa un valore che si rinnova nel tempo.





CONTATTACI

E-MAIL:

MYCOREALESTATE.SERVICES@GMAIL.COM

TELEFONO:

+39 3515934174



MYCO SERVICES

ASSET MANAGEMENT & RENTAL STRATEGY