

LOCAZIONI MEDIAZIONE ESCLUSIVA

d

Gent.le Ing. Pompilj vorrei avere alcuni chiarimenti su quanto da lei espostomi. Innanzitutto cosa intende per locazione di lungo periodo, di quanti anni parliamo?

R

*Per 'lungo periodo' si intende una locazione annuale o pluriennale il numero massimo di anni in genere e' 3 con eventuale clausola di rinnovo tacito.*

*Di 'breve periodo' sono le locazioni trimestrali / queste rendono di piu' ma non sono sempre accettate dai regolamenti condominiali ed espongono al rischio di sfritto e maggior usura del bene, d'altro canto le permetterebbero di godere dell'appartamento durante i periodi tra due locazioni... Dopo l'11 settembre molti condomini. Per ragioni di sicurezza non consentono locazioni inferiori ai 6 mesi e in alcuni casi ai 12 mesi – dovrei informarmi con il management del suo palazzo circa le regole in essere.*

*Riguardo al valore locativo mi riferivo ad un valore di \$ 4 / 5 000 per un contratto annuale o magari bi annuale – mentre per un contratto trimestrale con appartamento bene arredato si puo' considerare una fascia tra \$6000 e \$ 8000 a seconda dei periodi*

d

Lei esclude di affittarlo ammobiliato?

r

*Solo se lo affittiamo per periodi brevi (trimestre/ semesttrer) in genere chi viene per periodi piu' lunghi preferisce arredare l'appartamento a suo piacimento e il mobilio in genere non facilita la locazione anche se consente di aumentare il canone ... Circa \$ 6000 \$ 6500/mese*

d) Vorrei inoltre sapere a quanto ammonta la sua mediazione in caso lei trovi il cliente e come vanno calcolate le sue prestazioni per gli anni successivi.

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62<sup>nd</sup> Street) New York, New York 10021

**Vivaldi Real Estate, Ltd.**

*r) In genere siamo pagati per le locazioni da chi prende in affitto (tenant) il 15% del primo anno di locazione, oppure per gli short term 1 mese di locazione. In caso di vendita invece siamo pagati da chi vende il 6% del prezzo di transazione al momento della stipula. Solo in condizioni particolari di mercato molto debole, la commissione per la locazione viene pagata dal proprietario. (NDR 2020 le cose sono cambiate con una recente direttiva governativa che invece impone al proprietario di pagare la commissione al proprio broker mentre l'appartamento dovrà arrivare sul mercato no fee)*

d) Devo dirle inoltre che non posso darle l'esclusiva poichè vorremmo tenerci anche altre opportunità comunque sarei ben lieta di cominciare un rapporto con lei.

I costi di maintenance (ndr 2020 costi di condominio) sono quelli che lei ha ipotizzato ma noi abbiamo anche altri forti costi aggiuntivi, perciò vorremmo affittarlo in tempi brevi; può senz'altro provare a partire alto e vedere la risposta del mercato. Le preciso che affittiamo l'appartamento nello stato in cui si trova e la invito a darci notizie quanto prima.

*r) Capisco l'avversione a dare esclusive (anche se le chiederemmo solo un periodo di 3 mesi), soprattutto in riferimento alla esperienza italiana di agenti che non condividono le proprie esclusive, rischiando quindi di congelare il bene nelle mani di un broker poco competente. Qui invece vale il detto 'Cobroke or Go broke' cioè 'condividi o fallisci'.*

*Con l'esclusiva circoleremmo una presentazione a tutti i broker specializzati nella locazioni di livello e di breve periodo come richiesto, metteremmo foto e planimetrie del suo appartamento sul sito esclusivo usato da tutti i broker professionali, gestiremmo almeno due open house e metteremmo almeno due annunci sul New York Times (con foto e planimetria on line); inoltre, essendo il nostro ufficio a pochi minuti a piedi dal vostro appartamento potremmo farlo vedere a privati con grande flessibilità'.*

*Senza esclusiva non possiamo prendere un ruolo proattivo nella locazione e non avrebbe senso condividere l'informazione con altri broker o investire in pubblicità'.*

*Vivaldi Real Estate, Ltd.      692 Madison Avenue (at 62<sup>nd</sup> Street)      New York, New York 10021*

*Phone NY +1 212 755 00 69 - Phone Milan +39 02 944 21018 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629  
Email: [info@vendsi.com](mailto:info@vendsi.com) - URL: [www.vendsi.com](http://www.vendsi.com)*

**Vivaldi Real Estate, Ltd.**

*Inoltre come eventuali gestori non esclusivisti dovremmo chiedervi un pagamento orario aggiuntivo per la selezione dei candidati (verifica di solvibilita' e background check), la presentazione della domanda al condominio e la relativa interfaccia legale ( vedi punti d/ e/ f di cui sopra ) in quanto questo tipo di inconbenze, che ricadono in parte sul broker, richiedono molta attenzione e tempo e non possono essere remunerate dalla sola fee mensile.*

Cordiali saluti,

Guido Pompilj  
Managing Partner

Vivaldi Real Estate, ltd      tel . 212 537 6504  
692 Madison Avenue      mobile 917 415 0087  
(at 62nd Street)      fax 212 504 7926

*Vivaldi Real Estate, ltd.      692 Madison Avenue (at 62<sup>nd</sup> Street)      New York, New York 10021*

*Phone NY +1 212 755 00 69 - Phone Milan +39 02 944 21018 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629  
Email: [info@vendes.com](mailto:info@vendes.com) - URL: [www.vendes.com](http://www.vendes.com)*