


# 🎓 STRUTTURA CORSO PROPERTY MANAGER

## MODULO 0 – Introduzione al corso

- Benvenuto e complimenti!
- Come usare questo corso al meglio
- Accesso alla Community e supporto
- Obiettivi del percorso formativo

## MODULO 1 – Mindset imprenditoriale

- Cos’è un Property Manager
- Il Mindset vincente
- Il tuo network di partenza
- Finanza personale per iniziare
- Visione a 6–12 mesi
- “Che lavoro fai?”: identità e posizionamento

## MODULO 2 – Struttura iniziale e aspetti legali

- Terminologia base: subaffitto, CAV, LT
- Requisiti legali per iniziare
- Forma imprenditoriale vs non imprenditoriale
- Gestione in gruppo o da solo (solopreneur vs partnership)
- Diversificazione del rischio su più account
- Creazione della tua identità legale

## MODULO 3 – Property Management professionale

- Cos'è e cosa fa un PM oggi
- PM con o senza Partita IVA
- Budget iniziale minimo
- Divisione spese con il proprietario
- Come farsi pagare (modello retribuzione smart)

## MODULO 4 – Acquisizione di proprietà

- Dove trovare immobili (online e offline)
- Come selezionare l'immobile perfetto
- Ricerca di mercato (teoria + città primarie + secondarie)
- Business plan e budget
- Spazi commerciali e conversione
- Sopralluoghi: cosa osservare
- Trattare con agenti e architetti
- Automatizzare il contatto con i proprietari
- Aumentare reputazione: libro, video, presentazione semplice

## MODULO 5 – Trattativa con i proprietari

- Tecniche di leva contrattuale
- Strategie per ottenere un ingresso gratuito
- Role playing: esempio di trattativa vincente
- Branding: biglietto, email, social
- Copyright annunci

## MODULO 6 – Allestimento e preparazione dell'immobile

- Arredare a basso costo
- Amazon Warehouse Deals
- Shopping list completa
- Internet, assicurazioni, accessori
- Potere del divano letto e soluzioni alternative
- Add-on strategici
- Bonus: Netflix, LoveBox, automazioni self check-in

## MODULO 7 – Lanciare l'annuncio online

- Creazione profilo
- Creazione annuncio passo passo
- Foto, copertine, Canva
- Prezzi: fisso vs dinamico
- Messaggi automatici
- Spese pulizia, CIR, AlloggiatiWeb
- Split pagamenti, fiscalità base
- Booking, Expedia, altri canali
- Airbnb Resolution Center e Aircover

## MODULO 8 – Gestione operativa e ottimizzazione

- Check-in fisico vs automatizzato
- Channel Manager, Alloggiati, tassa soggiorno
- Termini di cancellazione (Airbnb e Booking)
- Come accogliere gli ospiti
- Gestione danni, assicurazioni
- Delegare: come, quando e a chi
- Exit strategy

## MODULO 9 – Marketing e visibilità

- Algoritmo Airbnb: cosa sappiamo oggi
- Copertine, fotografie, servizi extra
- Guest experience e upsell
- Recensioni negative: gestirle e riattivarle
- Business in città minori e presso ospedali
- Aumento conversioni
- Prezzi smart e promozioni basse stagioni
- Guadagnare anche da referral, codici e bonus

## MODULO 10 – Intelligenza Artificiale e automazioni avanzate

- Cos'è l'intelligenza artificiale e come ti aiuta nel tuo business
- Creare descrizioni con ChatGPT
- Creare copertine con Canva AI
- Automatizzare la gestione con Zapier / Make
- Modelli di messaggistica AI per risposte personalizzate
- Ottimizzare i prezzi con IA (tool dedicati)
- Scrivere contratti e mail professionali con AI
- Ideare video marketing e voiceover

## MODULO 11 – Casi studio reali

- Da zero a 10.000€: quanti immobili serve avere in gestione per fare 10k?
- Affitti ibridi
- Residenza a Matera (Inlapis)
- Inserzione a Milano (Torre Milano)
- Villa da 2 milioni (Sardegna - Dimora Pietranna)
- Come reagire ai proprietari indecisi

## MODULO 12 – Telefonate e strategie verbali

- Roleplay: telefonata di acquisizione
- Telefonata con agenzia
- Chiamata reale per sublocazione
- Strategia per parlare da professionista

## MODULO 13 – Consulenza e scalabilità

- Come trovare clienti se vuoi fare il consulente
- Gestione day-by-day
- Valorizzare il servizio
- Aprire agenzia o network

## MODULO 14 – Fiscalità (con esperto)

- Vantaggi P.IVA
- Forfettario vs ordinario
- Cedolare secca / Irpef
- Disoccupazione e contributi INPS
- Dichiarazioni obbligatorie (DAC7, DL 145/2023)
- Airbnb come sostituto d'imposta

- Fatture, ricevute e algoritmo incassi
- Affitti in Italia: vincoli e limiti

## MODULO 15 – Contratti e documentazione

- Tutti i modelli contrattuali (sublocazione, gestione, transitorio, comodato)
- Lettere proprietari, verbali, dichiarazioni ospiti minorenni
- Template ricevute, reminder, scritture tra soci
- Contratti stampabili e personalizzabili

## MODULO 16 – BONUS

- 📄 Materiale scaricabile pronto: contratti, Excel, modelli
- 🎓 Certificazione finale + accesso gruppo
- 📹 Registrazione sessioni LIVE (mentorship o consulenza)

-