

SETTIMANA 15 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IL MAGAZINE DEL SUCCESSO IMMOBILIARE

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

Sincronizzazione gratuita: è tutto legale

TRUCCO DEL MESTIERE

Setup completo in 10 minuti oggi

STRUMENTI UTILI

Google Calendar: il tuo centro controllo

L'Editoriale

Caro Host,

Essere proprietari immobiliari oggi in Italia non è una passeggiata. Normative in continuo mutamento, ospiti sempre più esigenti e le piattaforme OTA che dettano le loro regole del gioco. Spesso ci si sente soli davanti a uno schermo, a scorrere recensioni cercando di capire come migliorare.

Questa rivista settimanale nasce proprio per colmare questo vuoto. Vogliamo offrirti, in pochi minuti di lettura, le

chiavi pratiche e le strategie affilate per portare i tuoi immobili al livello successivo, massimizzando le rendite e minimizzando lo stress.

Sfogliando queste pagine troverai analisi, trucchi testati dai migliori e le ultime norme tradotte dal "burocratese".

Buona lettura e buoni affitti,

**La Redazione EasyCa-
sa**

Sincronizzazione gratuita: è tutto legale

Marco gestisce due appartamenti a Bologna e fino al mese scorso pagava 89 euro al mese per un software di gestione. Il motivo? Il suo commercialista gli aveva detto che per essere in regola con BDSR e controlli fiscali serviva necessariamente un programma professionale. Poi ha scoperto che può fare tutto gratis con gli strumenti che ha già: Google Calendar e le funzioni integrate di Airbnb e Booking.

La confusione nasce da informazioni sbagliate che girano tra gli host. Molti credono che sincronizzare i calendari gratuitamente sia una scorciatoia illegale, ma non è così. Le autorità italiane hanno chiarito più volte che i protocolli gratuiti come iCal sono validi quanto i software a pagamento.

COME FUNZIONA LA SINCRONIZZAZIONE GRATUITA IN PRATICA

Il sistema iCal è uno standard riconosciuto a livello mondiale. Funziona così: ogni piattaforma (Airbnb, Booking, Vrbo) genera un link speciale che contiene tutte le informazioni delle tue prenotazioni. Quando inserisci questo link nelle altre piattaforme, i calendari si aggiornano automaticamente ogni poche ore.

Per il BDSR del Ministero del Turismo, quello che conta è avere una traccia chiara di chi prenota, quando e dove. Il sistema iCal mantiene tutte queste informazioni: nome

dell'ospite, date di soggiorno, canale di prenotazione. Non importa se usi un software da 100 euro al mese o Google Calendar gratuito.

L'Agenzia delle Entrate, dal canto suo, richiede che tu possa dimostrare i tuoi ricavi e la loro provenienza. Con iCal, ogni prenotazione rimane collegata alla sua piattaforma originale. Se ti chiedono di giustificare un incasso del 15 marzo da Booking, puoi facilmente risalire alla prenotazione specifica.

IL TRUCCO PER NON AVERE MAI PROBLEMI

La chiave è tenere tutto organizzato. Crea una cartella sul tuo computer chiamata "Prenotazioni 2024" e salva ogni mese le conferme di prenotazione che ricevi via email. Questo vale sia che tu usi software costosi sia che gestisca tutto gratis.

Per Alloggiati Web, l'importante è inserire i dati degli ospiti entro le scadenze previste. Il sistema non fa differenza tra chi usa programmi professionali e chi inserisce manualmente i dati copiandoli da un calendario sincronizzato.

Tre azioni da fare entro domani

- **Attiva la sincronizzazione iCal:** vai nelle impostazioni di Airbnb e Booking, copia i link del calendario e incollali nell'altra piattaforma. Ci vogliono 5 minuti per appartamento.
- **Testa il sistema:** fai una prenotazione di prova o blocca manualmente alcune date su una piattaforma. Controlla che dopo qualche ora l'altra piattaforma mostri le stesse date occupate.
- **Organizza l'archivio:** scarica tutte le email di conferma prenotazione degli ultimi mesi e salvale in cartelle divise per mese. Servirà se dovrai mai giustificare un incasso.

LE AZIONI DA COMPLETARE

Attiva subito la sincronizzazione gratuita tra le tue piattaforme, testa che funzioni correttamente e organizza un sistema semplice per archiviare le conferme di prenotazione. Non serve spendere soldi per essere in regola: gli strumenti gratuiti sono riconosciuti dalla legge italiana tanto quanto quelli a pagamento.

⚠ **ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

Ignorare queste disposizioni espone l'Host a sanzioni. Assicurati di aggiornare i portali Regionali.

FONTI:

- Ministero del Turismo - BDSR
- Agenzia delle Entrate - Circular Letter
- Alloggiati Web (Polizia di Stato)

Setup completo in 10 minuti oggi

Marco ha due appartamenti: uno a Firenze su Airbnb e uno a Roma su Booking. Settimana scorsa ha accettato una prenotazione su Airbnb per il 15-17 marzo, ma si è dimenticato di bloccare quelle date su Booking. Risultato? Doppia prenotazione, ospite arrabbiato e 50 euro di penale. "Non riesco a stare dietro a tutto", mi ha detto al telefono. La buona notizia? Questo problema si risolve una volta per tutte.

IL SISTEMA CHE FA TUTTO DA SOLO

Il trucco sta nel creare un "calendario maestro" che comandi tutti gli altri. Pensa a Google Calendar come a un direttore d'orchestra: riceve le informazioni da tutte le piattaforme e poi le redistribuisce ovunque.

Partiamo da Airbnb. Apri il tuo account, vai nella sezione "Calendario" e cerca il pulsante "Esporta calendario". Ti apparirà una finestra con un link lungo pieno di lettere e numeri: quello è il tuo codice iCal. Copialo e incollalo in un documento di testo per ora.

Stessa procedura su Booking: entra nella tua extranet, sezione "Calendario" e cerca "Esporta calendario iCal". Anche qui, copia il link e mettilo da parte.

Ora il passaggio chiave. Vai su Google Calendar (è gratuito, basta avere una mail Gmail). Nella colonna sinistra trovi "Altri calendari" con un simbolo +. Cliccaci e

scegli "Da URL". Incolla prima il link di Airbnb, poi ripeti l'operazione per Booking. Vedrai apparire due nuovi calendari colorati con tutte le tue prenotazioni.

IL CALENDARIO MAESTRO CHE COMANDA TUTTO

Qui viene la parte più furba. Sempre su Google Calendar, crea un nuovo calendario chiamato "Disponibilità Master" (o come preferisci). Questo sarà il tuo centro di controllo.

Ogni volta che una data è occupata su una piattaforma, creaci subito un evento anche sul calendario maestro. Poi vai nelle impostazioni di questo calendario, cerca "Integra calendario" e copia il link iCal che trovi lì.

Torna ora su Airbnb: vai in "Calendario", poi "Importa calendario" e incolla il link del tuo calendario maestro. Ripeti su Booking nella sezione "Importa calendario iCal".

Il test definitivo

Per verificare che tutto funzioni, crea un evento di prova sul tuo calendario maestro per domani. Aspetta 15-30 minuti e controlla: quella data dovrebbe risultare bloccata sia su Airbnb che su Booking.

LE PRIME MOSSE DA FARE OGGI

Prima di cena, fai questi tre passi. Primo: esporta i calendari da tutte le piattaforme dove sei presente. Secondo: apri un account Google Calendar se non lo hai già. Terzo: importa tutti i calendari e creane uno maestro.

Da domani mattina, prendi questa abitudine: ogni nuova prenotazione che arriva, segnala subito sul calendario maestro. Ci vogliono 30 secondi, ma ti eviteranno ore di mal di testa.

Se usi altre piattaforme oltre Airbnb e Booking, il procedimento è identico: esporta da lì, importa su Google, poi redistribuisci ovunque.

LE TUE AZIONI PER DOMANI

Ricapitolando: esporta i calendari da Airbnb e Booking, importali su Google Calendar, crea il calendario maestro e collegalo a tutte le piattaforme. Una volta fatto, le tue date si sincronizzano automaticamente e non rischi più doppie prenotazioni.

□ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

Applica subito questa strategia nel tuo annuncio Airbnb copiando e incollando questi suggerimenti.

Google Calendar: il tuo centro controllo

QUANDO TUTTO VA IN TILT PER UNA DOPPIA PRENOTAZIONE

Marco gestisce due appartamenti a Firenze da tre anni. Martedì scorso riceve una chiamata che ogni host teme: "Scusi, ma il nostro appartamento è occupato da altri ospiti". Era successo l'inevitabile: stesso weekend prenotato su Airbnb e su Booking. Otto ospiti, due famiglie, un solo appartamento. La giornata si è trasformata in un incubo fatto di ricerca frenetica di sistemazioni alternative, rimborsi e recensioni negative.

Il problema di Marco è comune: gestire le disponibilità su più piattaforme senza un sistema centrale porta prima o poi al disastro. La soluzione esiste ed è più semplice di quello che pensi.

COME TRASFORMARE GOOGLE CALENDAR NEL TUO QUARTIER GENERALE

Google Calendar può diventare il cervello delle tue prenotazioni. Il trucco sta nel configurarlo come calendario principale e collegarlo a tutte le piattaforme che usi.

Primo passo: prepara la base

Crea un calendario separato per ogni appartamento. Non usare il calendario personale – ti ritroveresti con le prenotazioni mischiate agli appuntamenti dal dentista. Vai su Google Calendar, clicca sui tre puntini accanto a "Altri calendari" e scegli "Crea nuovo calendario". Chiamalo con il nome dell'appartamento: "Casa Mare Cinque Terre" o "Bilocale Centro Roma".

Secondo passo: collega le piattaforme

Ogni piattaforma di prenotazione ha una funzione che si chiama iCal o "esportazione calendario". Su Airbnb la trovi in "Calendario" > "Disponibilità" > "Sincronizzazione calendario". Su Booking vai su "Proprietà" > "Calendario" > "Sync calendario".

Copi il link che ti danno e lo incolli in Google Calendar cliccando su "+" accanto a "Altri calendari" e scegliendo "Da URL". Fai questa operazione per ogni piattaforma che usi.

Il passaggio cruciale che tutti sbagliano

Attenzione: la sincronizzazione funziona solo in una direzione. Se qualcuno prenota su Airbnb, lo vedi su Google Calendar. Ma se blocchi una data su Google Calendar, Airbnb non lo sa. Per questo devi sempre partire da Google Calendar per bloccare le date, poi copiarle manualmente sulle piattaforme.

TRE MOSSE DA FARE OGGI STESSO

Prima di andare a dormire, metti in pratica questi tre passaggi:

- **Crea i calendari separati** - Dieci minuti per impostare un calendario per ogni proprietà

- **Trova i link iCal** - Entra su Airbnb e Booking, cerca le sezioni calendario e copia i collegamenti
- **Testa la sincronizzazione** - Fai una prenotazione di prova per vedere se appare su Google Calendar

Un consiglio furbo: imposta promemoria automatici 3 giorni prima di ogni check-in. Google Calendar ti manderà una notifica per ricordarti di preparare l'appartamento.

IL TUO PIANO D'AZIONE

Ricapitolando, le azioni immediate da completare sono: crea calendari separati per ogni appartamento, collega tutte le piattaforme tramite iCal, testa il sistema con una prenotazione. Ricordati sempre di bloccare prima le date su Google Calendar, poi sulle singole piattaforme. In una settimana avrai un sistema che ti eviterà brutte sorprese e ti farà dormire sonni tranquilli.

Non perderti le prossime edizioni.

Iscriviti alla newsletter VIP per ricevere in anteprima il magazine settimanale, strumenti esclusivi e le anteprime del Podcast Premium.

www.easycasaitaly.it

Affitta Bene — Settimanale di strategie per il property management.

© 2026 EasyCasa Italy. Vietata la riproduzione anche parziale.

Prodotto dal Sistema IA di EasyCasa.