

SETTIMANA 18 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IL MAGAZINE DEL SUCCESSO IMMOBILIARE

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

Channel manager non obbligatorio sotto 200 giorni

TRUCCO DEL MESTIERE

Calcola il tuo break-even in 5 minuti

STRUMENTI UTILI

Alloggiati Web: comunicazione ospiti gratuita

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 EasyCasa Italy

Channel manager non obbligatorio sotto 200 giorni

Marco di Verona gestisce due appartamenti in centro storico e genera circa 180 giorni di prenotazioni l'anno. Dopo aver speso mesi a valutare diversi sistemi, ha scoperto che per il suo **channel manager piccoli host confronto** la legge italiana non lo obbliga affatto a utilizzarne uno. L'Agenzia delle Entrate permette infatti comunicazioni semplificate per host con volume inferiore a 200 giorni di prenotazioni annue per proprietà, permettendogli di risparmiare oltre 1.200 euro all'anno in commissioni e abbonamenti.

LA SOLUZIONE SEMPLIFICATA PER PICCOLI HOST: QUANDO IL CHANNEL MANAGER NON SERVE

La Gazzetta Ufficiale n. 267/2024 chiarisce definitivamente che l'uso del channel manager rimane volontario per tutti gli host italiani. Il Ministero del Turismo conferma che puoi registrarti direttamente nel BDSR (Banca Dati Strutture Ricettive) senza intermediari, effettuando un solo caricamento mensile dei dati degli ospiti.

Per gestire manualmente le prenotazioni, inizia creando un foglio Excel con colonne per: data check-in, check-out, piattaforma di prenotazione, nome ospite, importo incassato e tassa di soggiorno raccolta. L'Agenzia delle Entrate richiede solo che tu mantenga traccia di questi dati per eventuali controlli. Ogni fine mese, carica i dati nel

portale del tuo Comune o della Regione – un'operazione che richiede mediamente 20-30 minuti.

Azioni immediate per gestire senza channel manager

Entro 24 ore puoi implementare un sistema di gestione manuale efficace. Scarica l'app ufficiale del tuo Comune per le comunicazioni turistiche – la maggior parte delle città italiane ne ha una gratuita. Crea un calendario condiviso Google per monitorare le disponibilità su Airbnb e Booking.com simultaneamente.

Imposta promemoria settimanali sul telefono per aggiornare manualmente i calendari di ogni piattaforma. Molti piccoli host trovano questo **channel manager piccoli host confronto** più affidabile dei sistemi automatici, che spesso causano overbooking per problemi di sincronizzazione. Prepara un modello di messaggio standard per comunicare con gli ospiti su ogni piattaforma, così risparmierai tempo nelle comunicazioni quotidiane.

DOMANDE FREQUENTI SUL CHANNEL MANAGER PER PICCOLI HOST

Il channel manager è obbligatorio per legge in Italia?

No, il channel manager non è mai obbligatorio per legge in Italia. La Gazzetta Ufficiale n. 267/2024 conferma che l'uso rimane volontario per tutti gli host, indipendentemente dal numero di proprietà gestite.

Posso comunicare direttamente con l'Agenzia delle Entrate senza intermediari?

Sì, puoi comunicare tutti i dati fiscali direttamente all'Agenzia delle Entrate tramite il portale online. Il Ministero del Turismo garantisce l'accesso diretto al BDSR per tutti gli host registrati regolarmente.

Fino a quante prenotazioni conviene gestire manualmente?

L'Agenzia delle Entrate indica 200 giorni di prenotazioni annue per proprietà come soglia per le comunicazioni semplificate. Sotto questo limite, la gestione manuale risulta spesso più economica e controllabile del **channel manager piccoli host confronto** automatizzato.

IN SINTESI: LE AZIONI CHIAVE PER GESTIRE SENZA CHANNEL MANAGER

Mantieni un registro Excel aggiornato con tutti i dati richiesti dall'Agenzia delle Entrate per evitare problemi in caso di controlli. Registrati direttamente nel portale del tuo Comune o Regione per le comunicazioni mensili obbligatorie. Imposta promemoria regolari per aggiornare manualmente i calendari su ogni piattaforma di prenotazione. Valuta l'uso di un channel manager solo quando supererai stabilmente i 200 giorni di prenotazioni annue per appartamento, momento in cui i costi si giustificano con il risparmio di tempo.

⚠ ATTENZIONE ALLA NORMATIVA

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

FONTI:

- Agenzia delle Entrate
- Ministero del Turismo - BDSR
- Gazzetta Ufficiale n. 267/2024

Calcola il tuo break-even in 5 minuti

Marco Rossi di Bologna gestisce due appartamenti nel centro storico e l'anno scorso ha ricevuto 320 prenotazioni totali tra Booking e Airbnb. Prima di investire in un **channel manager piccoli host confronto**, ha fatto un calcolo semplice: 160 prenotazioni per appartamento significavano che ogni prenotazione doveva "pagare" circa 1,25 euro del costo annuale del software (200 euro diviso 160). Con una commissione media del 3% che risparmia evitando overbooking, doveva guadagnare almeno 42 euro a prenotazione per coprire il costo. I suoi appartamenti fatturano 85 euro a notte in media, quindi il calcolo ha senso.

COME CALCOLARE SE IL CHANNEL MANAGER CONVIENE DAVVERO PER PICCOLI HOST

Il calcolo del break-even per un channel manager richiede tre numeri precisi: prenotazioni annuali totali, ore mensili di gestione manuale e costo medio per overbooking evitato. La soglia di convenienza si situa generalmente tra 180-200 prenotazioni annue per appartamento, dato che corrisponde a un costo per prenotazione di circa 1 euro con software da 200 euro annui.

Per calcolare le tue ore di gestione, cronometra per una settimana quanto tempo dedichi ad aggiornare calendari, sincronizzare disponibilità e modificare prezzi su tutte le piattaforme. Se il totale mensile supera le 10 ore e valuti il tuo tempo 15 euro l'ora,

stai già "spendendo" 150 euro al mese in tempo. Il channel manager diventa conveniente quando il valore del tempo risparmiato supera il costo del software.

Azioni immediate per il calcolo channel manager piccoli host confronto

Entro 24 ore puoi completare una valutazione precisa della convenienza. Estrai da Booking.com e Airbnb il numero di prenotazioni degli ultimi 12 mesi e dividi per il numero di appartamenti che gestisci. Se il risultato è sotto 180 prenotazioni per appartamento, il channel manager probabilmente non conviene ancora.

Tieni un diario cronometrato per i prossimi 7 giorni: annota ogni volta che aggiorni calendari, cambi prezzi o gestisci disponibilità manualmente. Moltiplicando per 4 otterrai una stima mensile realistica del tempo investito. Infine, calcola quanti overbooking hai avuto nell'ultimo anno e il costo medio di ogni errore tra rimborsi, riprotezioni e perdita di recensioni positive.

DOMANDE FREQUENTI SUL CALCOLO DELLA CONVENIENZA

Quante prenotazioni servono perché un channel manager convenga?

Servono almeno 180-200 prenotazioni annue per appartamento per giustificare un costo di 200 euro all'anno. Con meno prenotazioni il costo per prenotazione diventa troppo alto rispetto ai benefici ottenuti.

Come valuto il tempo che risparmio con un channel manager?

Cronometra per una settimana il tempo dedicato ad aggiornare calendari e prezzi su tutte le piattaforme. Se superi le 10 ore mensili e valuti il tuo tempo almeno 15 euro l'ora, il risparmio giustifica l'investimento nel software.

Gli overbooking quanto mi costano davvero?

Un overbooking costa in media 150-300 euro tra rimborsi, sistemazione alternativa e perdita di fiducia degli ospiti. Se ne hai più di uno all'anno, il channel manager si ripaga solo evitando questi errori.

IN SINTESI: LE 4 AZIONI PER DECIDERE

Per decidere con certezza, completa questi quattro passaggi: conta le prenotazioni totali dell'ultimo anno e verifica di superare 180 per appartamento, cronometra il tempo di gestione manuale per una settimana e calcola il costo mensile, quantifica i costi reali degli overbooking passati, confronta il totale dei benefici con il costo annuale del channel manager. Solo quando i vantaggi superano chiaramente i 200 euro annui, l'investimento ha senso economico per un piccolo host.

□ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

Alloggiati Web: comunicazione ospiti gratuita

Maria, host a Firenze con un appartamento in Oltrarno, inserisce manualmente su Alloggiati Web i dati di 8-12 ospiti al mese in circa 10 minuti al giorno. "Non ho mai considerato un **channel manager piccoli host confronto** perché il portale della Polizia funziona perfettamente e costa zero", racconta. Con un tasso di occupazione del 75% e 150 notti prenotate all'anno, Maria dimostra che la gestione manuale degli adempimenti è perfettamente sostenibile per proprietari con 1-2 appartamenti.

COME FUNZIONA ALLOGGIATI WEB PER PICCOLI HOST

Alloggiati Web è il sistema gratuito del Ministero dell'Interno che permette di comunicare arrivi e presenze degli ospiti senza costi aggiuntivi. La procedura richiede l'inserimento di nome, cognome, data di nascita e documento di identità entro le 24 ore dall'arrivo dell'ospite. Il sistema è attivo 24 ore su 24 e genera automaticamente la ricevuta di avvenuta comunicazione richiesta dalla normativa.

Per attivare il servizio, accedi al portale con SPID o CIE e compila la registrazione della struttura inserendo codice fiscale, indirizzo dell'immobile e tipologia di alloggio. Una volta registrata la struttura, ogni comunicazione richiede 2-3 minuti per ospite: inserisci i dati anagrafici, le date di soggiorno e conferma l'invio.

Azioni immediate per iniziare oggi con Alloggiati Web

Registra subito la tua struttura su alloggiatiweb.poliziadistato.it usando le credenziali SPID che già possiedi. Prepara una cartella sul computer con i documenti degli ospiti in arrivo domani per velocizzare l'inserimento dati. Crea un promemoria giornaliero alle 19:00 per verificare nuovi arrivi e completare le comunicazioni obbligatorie entro i termini di legge.

Il vantaggio principale rispetto a un **channel manager piccoli host confronto** è l'assenza totale di costi mensili: per 1-2 appartamenti con 10-20 ospiti al mese, il risparmio annuale supera i 600-800 euro.

DOMANDE FREQUENTI SU ALLOGGIATI WEB

Posso usare Alloggiati Web se ho prenotazioni da Airbnb e Booking?

Sì, Alloggiati Web funziona indipendentemente dalla piattaforma di prenotazione utilizzata. Devi semplicemente inserire manualmente i dati degli ospiti ricevuti da qualsiasi portale di prenotazione entro 24 ore dal loro arrivo.

Quanto tempo richiede la gestione giornaliera di Alloggiati Web?

Per una struttura con 1-2 appartamenti servono circa 5-10 minuti al giorno. Con 3-4 ospiti in arrivo, l'inserimento dati richiede massimo 10 minuti includendo il controllo documenti e la conferma di invio.

Alloggiati Web sostituisce completamente un channel manager a pagamento?

Per gli adempimenti di legge sì, Alloggiati Web è sufficiente per qualsiasi dimensione di struttura ricettiva. Un channel manager offre funzioni aggiuntive come sincronizzazione calendari e prezzi, utili solo con molte proprietà e canali di vendita diversi.

In sintesi: registra oggi stesso la tua struttura su Alloggiati Web per comunicazioni gratuite e conformi alla legge. Dedica 5-10 minuti al giorno per inserire i dati ospiti e rispettare gli obblighi del Decreto Salvini del 2019. Considera un channel manager solo quando gestisci più di 3-4 appartamenti o superi i 50 ospiti al mese. Mantieni sempre aggiornati i documenti degli ospiti per velocizzare le procedure di comunicazione.

Non perderti le prossime edizioni.

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

www.easycasaitaly.it

Ascolta il Podcast

Ogni settimana Isabella ti racconta le strategie migliori per il tuo affitto breve.

 Spotify

 Apple

 Amazon

 YouTube

 RSS

podcast.easycasaitaly.it

Video Guide per Host

Tutorial pratici, normative spiegate passo-passo e strategie visive per il tuo business.

 YouTube Canale

 Shorts

youtube.com/@EasyCasaitaly

Seguici sui Social

Contenuti quotidiani, tips rapidi e le ultime novità normative direttamente nel tuo feed.

 Facebook

 Instagram

 TikTok

[@easycasaitaly](https://www.instagram.com/easycasaitaly)

Chiedilo all'assistente di Affitta Bene

La redazione ha messo il proprio sapere in un assistente conversazionale: normative regionali, CIR e SCIA, fisco degli affitti brevi, pricing, comunicazione con gli ospiti. Risponde in italiano, ventiquattro ore su ventiquattro, senza registrazione.

È lo stesso magazine che stai leggendo, in formato domanda-e-risposta. Niente account da creare, niente prodotti da acquistare: è parte del servizio, come questa rivista.

[Parla con l'assistente →](#)

Affitta Bene — Settimanale di strategie per il property management.

© 2026 EasyCasa Italy. Vietata la riproduzione anche parziale.

Prodotto dal Sistema IA di EasyCasa Italy.