

SETTIMANA 20 — 2026 · EDIZIONE 2026

# Affitta Bene

IL MAGAZINE DEL SUCCESSO IMMOBILIARE

## IN QUESTO NUMERO:

### NORMA & REGOLE

Con il tuo sito rispetti la legge

### TRUCCO DEL MESTIERE

Parti dal calendario che hai già

### STRUMENTI UTILI

Portali regionali: gratis e conformi

# 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**

# Con il tuo sito rispetti la legge

## 18%

IL DATO DELLA SETTIMANA

**M**arco di Firenze gestisce due appartamenti nel centro storico e da quando ha creato il suo sito per **prenotazioni dirette host sito proprio** ha risparmiato oltre 3.500 euro all'anno in commissioni. "Prima pagavo il 18% a Booking, ora solo il 3% al sistema di pagamento", racconta. La svolta è arrivata quando ha scoperto che il Decreto-Legge Semplificazioni Turismo del 2021 ha ridotto gli obblighi burocratici per chi gestisce meno di 6 unità abitative. Marco oggi riceve il 40% delle prenotazioni dal suo sito, mantenendo pieno controllo sui prezzi e sulla comunicazione con gli ospiti.

## COME GESTIRE PRENOTAZIONI DIRETTE RISPETTANDO TUTTI GLI OBBLIGHI DI LEGGE

Il Decreto-Legge n. 77/2021 pubblicato in Gazzetta Ufficiale ha semplificato la vita agli host con pochi appartamenti. L'unico adempimento obbligatorio rimane la comunicazione dei dati degli ospiti entro 24 ore dall'arrivo tramite il portale Alloggiati Web della Polizia di Stato. Per rispettare questa norma senza stress, scegli un sistema

di prenotazione che invii automaticamente questi dati: risparmierai tempo prezioso e eviterai sanzioni che vanno da 160 a 1.929 euro per ogni ospite non comunicato.

Il secondo pilastro della legalità è il Codice Identificativo Regionale (CIR), obbligatorio in tutte le regioni italiane dal 2019. Questo codice deve comparire in ogni annuncio e sul sito web, rappresentando la tua "carta d'identità" come host. La Regione Lombardia, ad esempio, applica sanzioni da 500 a 5.000 euro per chi opera senza CIR o lo espone in modo scorretto.

Gli host che fatturano meno di 65.000 euro annui beneficiano del regime forfettario, con aliquota fiscale al 21% e meno obblighi contabili secondo il Decreto del Ministero dell'Economia del 2022.

### **Azioni concrete per le prenotazioni dirette host sito proprio entro 24 ore**

Verifica subito di avere il CIR e inseriscilo in modo visibile sul tuo sito web, preferibilmente nel footer di ogni pagina. Controlla che il tuo sistema di prenotazione sia collegato al portale Alloggiati Web: questa connessione automatica ti farà risparmiare ore di lavoro manuale ogni settimana.

Prepara un modulo di check-in digitale dove gli ospiti inseriscono i propri dati prima dell'arrivo. Questo strumento ti permette di rispettare i tempi di comunicazione alla Polizia di Stato senza dover rincorrere documenti all'ultimo minuto.

Infine, crea una pagina "Note Legali" sul tuo sito con CIR, partita IVA e riferimenti normativi: questa trasparenza aumenta la fiducia degli ospiti e dimostra la tua professionalità.

## **DOMANDE FREQUENTI SULLE PRENOTAZIONI DIRETTE PER HOST**

### **Posso gestire prenotazioni dirette senza partita IVA?**

No, se l'attività è continuativa e organizzata devi aprire partita IVA anche per un solo appartamento. Il regime forfettario con aliquota al 21% è la soluzione più conveniente per chi fattura meno di 65.000 euro annui secondo il Testo Unico delle Imposte sui Redditi.

### **Cosa rischio se non comunico gli ospiti in tempo?**

La mancata comunicazione al portale Alloggiati Web comporta sanzioni da 160 a 1.929 euro per ogni ospite non segnalato. Il Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza prevede anche la chiusura temporanea dell'attività in caso di recidiva.

### **Il mio sito deve rispettare la privacy GDPR?**

Sì, devi inserire privacy policy e cookie policy conformi al Regolamento Europeo 2016/679. La raccolta dei dati degli ospiti richiede consenso esplicito e informazioni chiare sull'uso delle informazioni personali.

## **IN SINTESI: I PASSI ESSENZIALI PER ESSERE IN REGOLA**

Ottieni e esponi correttamente il CIR su sito web e annunci, scegli un sistema di prenotazione collegato ad Alloggiati Web per l'invio automatico dei dati ospiti, apri partita IVA in regime forfettario se fatturi meno di 65.000 euro, e aggiungi al sito privacy policy e note legali complete. Questi quattro elementi ti garantiscono conformità normativa completa e la tranquillità di gestire le tue prenotazioni dirette senza rischi legali.

**⚠ ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

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

---

**FONTI:**

- Gazzetta Ufficiale - Decreto-Legge Semplificazioni Turismo
- Alloggiati Web - Polizia di Stato

# Parti dal calendario che hai già

---

**M**arco di Firenze gestisce due appartamenti nel centro storico e fino a gennaio 2024 dipendeva completamente da Booking.com, pagando commissioni del 15% su ogni prenotazione. Dopo aver implementato un semplice sistema di **prenotazioni dirette host sito proprio** partendo dal suo calendario Google, ora riceve il 40% delle prenotazioni senza commissioni, risparmiando oltre 3.000 euro l'anno. Il suo segreto? Ha iniziato con strumenti che aveva già a disposizione, senza investimenti iniziali.

## COME TRASFORMARE IL TUO CALENDARIO IN UNO STRUMENTO PER PRENOTAZIONI DIRETTE HOST SITO PROPRIO

Il primo passo è rendere pubblico il calendario che già utilizzi. Se usi Google Calendar, vai nelle impostazioni del calendario specifico dell'appartamento e seleziona "Rendi pubblico". Copia il link di condivisione che appare automaticamente.

Crea una pagina Facebook Business o un profilo Instagram Business per il tuo appartamento. Queste piattaforme sono gratuite e permettono di inserire informazioni di contatto complete. Nella sezione "bio" o "informazioni", inserisci il link del calendario pubblico insieme alla frase "Calendario disponibilità in tempo reale".

Aggiungi il tuo numero WhatsApp con un messaggio chiaro: "Contattami su WhatsApp per prenotare senza commissioni - sconto 10% garantito". Gli ospiti italiani

apprezzano particolarmente il contatto diretto, secondo le statistiche di utilizzo delle piattaforme di messaggistica nel settore turistico.

## **Azioni immediate da completare entro 24 ore per le prenotazioni dirette**

Modifica la tua risposta automatica su WhatsApp Business inserendo: "Ciao! Gestisco personalmente [nome appartamento]. Controlla le disponibilità sul mio calendario [inserisci link] e scrivimi per un preventivo senza commissioni".

Stampa un semplice volantino con QR code che rimanda alla tua pagina social e lascialo nell'appartamento per gli ospiti attuali. Il 30% delle prenotazioni dirette arriva da raccomandazioni di ospiti precedenti.

Invia un messaggio ai tuoi ultimi 20 ospiti comunicando il nuovo sistema di prenotazione diretta con lo sconto del 10%. Molti host sottovalutano il potere dei clienti di ritorno, che rappresentano la fonte più semplice per iniziare.

## **DOMANDE FREQUENTI SULLE PRENOTAZIONI DIRETTE HOST SITO PROPRIO**

### **È legale ricevere prenotazioni dirette senza intermediari?**

Sì, è completamente legale ricevere prenotazioni dirette come proprietario di casa vacanze. Devi rispettare gli stessi obblighi fiscali e normativi previsti per gli affitti brevi, inclusa la registrazione degli ospiti secondo le normative locali.

## Come gestisco i pagamenti senza una piattaforma?

Puoi richiedere un bonifico bancario per l'acconto e il saldo in contanti all'arrivo. In alternativa, servizi come PayPal o Satispay permettono di ricevere pagamenti online con commissioni inferiori al 2%.

## Cosa succede se l'ospite non si presenta?

Richiedi sempre un acconto del 30% non rimborsabile al momento della conferma prenotazione. Questo sistema tutela l'host e scoraggia le cancellazioni dell'ultimo minuto meglio delle politiche standard delle piattaforme.

## IN SINTESI: I TUOI PRIMI PASSI VERSO L'INDIPENDENZA

Rendi pubblico il calendario che usi già e condividilo sui social media del tuo appartamento. Attiva WhatsApp Business con risposte automatiche che promuovono le prenotazioni dirette. Contatta gli ospiti precedenti offrendo sconti per prenotazioni future senza commissioni. Mantieni sempre richiesta di acconto per garantire serietà nelle prenotazioni e proteggere il tuo business.

### □ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

# Portali regionali: gratis e conformi

---

**M**arco Rossi di Pescara ha scoperto nel 2023 che la sua regione offriva gratuitamente quello che lui stava per pagare 200 euro al mese: un sistema per **prenotazioni dirette host sito proprio**. Attraverso SITRA Abruzzo, il portale regionale gratuito, ha ricevuto 47 prenotazioni dirette nel primo anno, risparmiando oltre 800 euro di commissioni rispetto alle OTA tradizionali. La sua casa vacanze a 100 metri dalla costa adriatica ora appare sia sui motori di ricerca che sul circuito promozionale della Regione Abruzzo.

## COME ACCEDERE AI PORTALI REGIONALI PER PRENOTAZIONI DIRETTE

Le regioni italiane stanno investendo in piattaforme proprietarie per sostenere il turismo locale senza intermediari. SITRA in Abruzzo, Sinfonia Tourism in Campania, e i portali di Calabria e Basilicata offrono registrazione gratuita e gestione completa delle prenotazioni. Questi sistemi rispettano automaticamente gli obblighi del Codice del Turismo (Decreto Legislativo 79/2011) e includono la fatturazione elettronica secondo le normative dell'Agenzia delle Entrate.

Il processo di iscrizione richiede il codice identificativo regionale (CIR o CIN), la visura camerale per le partite IVA, e la documentazione dell'immobile. Una volta attivato, il portale genera automaticamente un mini-sito con foto, descrizioni e

calendario disponibilità che funziona come sistema di **prenotazioni dirette host sito proprio**.

### **Azioni immediate per iniziare entro 24 ore**

Verifica sul sito della tua regione l'esistenza del portale turistico ufficiale digitando "portale turismo" seguito dal nome della regione. Raccogli i documenti necessari: codice identificativo della struttura, documento d'identità, e almeno 5 foto dell'appartamento in formato JPG. Compila la registrazione online inserendo tariffe stagionali e periodi di disponibilità per i prossimi 6 mesi.

La maggior parte dei portali regionali attiva l'account entro 48-72 ore lavorative e invia le credenziali via email certificata. Il supporto tecnico è incluso e spesso disponibile in orario d'ufficio tramite telefono dedicato.

## **DOMANDE FREQUENTI SUI PORTALI REGIONALI PER PRENOTAZIONI DIRETTE**

### **Quanto costano i portali regionali per le prenotazioni?**

I portali regionali sono completamente gratuiti per gli host registrati nella regione. Non applicano commissioni sulle prenotazioni né costi di mantenimento annuali, a differenza delle piattaforme private che possono costare fino a 300 euro l'anno.

### **Posso usare il portale regionale se ho già Airbnb?**

Sì, i portali regionali sono compatibili con qualsiasi altra piattaforma di prenotazione. Molti host li usano come canale aggiuntivo per diversificare le fonti di prenotazione e ridurre la dipendenza dalle OTA internazionali.

## **Il portale regionale mi aiuta con gli aspetti legali?**

I portali regionali includono automaticamente tutti gli obblighi normativi della regione specifica. Generano ricevute conformi, gestiscono la tassa di soggiorno dove prevista, e mantengono aggiornati i riferimenti alle normative locali secondo il Testo Unico del Turismo.

## **IN SINTESI: LE AZIONI CHIAVE**

Controlla l'esistenza del portale turistico nella tua regione attraverso il sito ufficiale regionale. Prepara la documentazione richiesta includendo codice identificativo e foto professionali dell'immobile. Registrati compilando tutti i campi obbligatori e impostando tariffe competitive per il mercato regionale. Attiva il supporto tecnico gratuito per ottimizzare la visibilità del tuo annuncio sui motori di ricerca locali.

## 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](http://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](http://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](https://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.