SETTIMANA 21 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IL MAGAZINE DEL SUCCESSO IMMOBILIARE

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

PMS non obbligatorio per piccoli host

TRUCCO DEL MESTIERE

Testa gratis prima di pagare mensile

STRUMENTI UTILI

Smoobu: gestionale semplice tutto italiano

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

NORMA & REGOLE

PMS non obbligatorio per piccoli host

21%

IL DATO DELLA SETTIMANA

Marco di Lucca gestisce due appartamenti in centro storico dal 2019. Ogni mese riceve email di aziende che gli propongono "gestionali obbligatori per legge" a 50-80 euro al mese. Ha paura di essere fuori norma senza un PMS gestionale affitti brevi piccoli host, ma i suoi ricavi annui sono 8.000 euro: pagare 600-900 euro di software lo renderebbe antieconomico. La verità è che Marco può continuare a gestire tutto manualmente senza violare alcuna norma.

Il Ministero del Turismo, attraverso la Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR) del 2023, non prevede obblighi di software per host con poche unità. L'Agenzia delle Entrate richiede solo tracciabilità completa dei pagamenti per la cedolare secca al 21%, raggiungibile con estratti conto bancari dettagliati.

COME GESTIRE TUTTO SENZA PMS: SISTEMA MANUALE FUNZIONANTE

La gestione manuale per piccoli host richiede tre strumenti gratuiti già disponibili. Primo: Alloggiati Web della Polizia di Stato per comunicare arrivi e partenze entro le ore 24. Secondo: calendari integrati di Booking.com e Airbnb per sincronizzare automaticamente disponibilità e prezzi. Terzo: foglio Excel con colonne data, ospite, importo incassato, commissioni portale per tenere il registro dei ricavi.

Il sistema funziona così: ricevi la prenotazione su Booking, inserisci i dati ospite su Alloggiati Web il giorno dell'arrivo, aggiorni il foglio Excel con l'incasso ricevuto. Per la dichiarazione dei redditi, stampi il foglio Excel e alleghi gli estratti conto che mostrano tutti i bonifici ricevuti dai portali.

Un PMS gestionale affitti brevi piccoli host diventa conveniente solo sopra i 5.000 euro di ricavi annui, quando il tempo risparmiato giustifica il costo del software. Sotto questa soglia, la gestione manuale resta la scelta più economica e completamente legale.

Azioni immediate per sistemarti entro 24 ore

Crea oggi stesso un foglio Excel con 5 colonne: Data, Nome Ospite, Appartamento, Importo Lordo, Commissioni Portale. Scarica gli estratti conto bancari degli ultimi 12 mesi e verifica che ogni bonifico da Booking/Airbnb sia tracciabile. Registrati su Alloggiati Web se non l'hai ancora fatto: serve solo codice fiscale e email per accedere al portale della Polizia di Stato.

DOMANDE FREQUENTI SU PMS GESTIONALE AFFITTI BREVI PICCOLI HOST

Il PMS è obbligatorio per legge in Italia?

No, nessuna norma italiana obbliga i piccoli host a usare un gestionale. Il Ministero del Turismo richiede solo la comunicazione degli alloggiati tramite Alloggiati Web, raggiungibile anche manualmente.

Come dimostrare i ricavi senza software specifico?

L'Agenzia delle Entrate accetta estratti conto bancari dettagliati più un registro Excel dei ricavi. È fondamentale che ogni incasso sia tracciabile attraverso bonifico o carta di credito.

Quando conviene davvero comprare un PMS?

Un gestionale diventa conveniente sopra i 5.000 euro di ricavi annui o con più di 3 appartamenti. Sotto questa soglia, il costo supera spesso i benefici per un piccolo host.

In sintesi: Non farti convincere da chi ti dice che il PMS è obbligatorio. Continua con Alloggiati Web per le comunicazioni, Excel per i ricavi, estratti conto per le tasse. Considera un gestionale solo quando i ricavi giustifichino la spesa. Mantieni sempre tracciabilità bancaria completa di ogni incasso ricevuto.

⚠ 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 — Cedolare Secca
— Alloggiati Web — Portale Polizia

TRUCCO DEL MESTIERE

Testa gratis prima di pagare mensile

Marco di Viterbo ha passato tre mesi a valutare quale **PMS gestionale affitti brevi piccoli host** scegliere per i suoi due appartamenti nel centro storico. Aveva letto recensioni, confrontato prezzi da 29 a 89 euro al mese, ma non riusciva a decidere. Poi ha scoperto che tutti offrono prove gratuite: ha testato Smoobu per 14 giorni, Hostaway per 30 giorni e Inncloud per 15 giorni. Risultato? Ha risparmiato 320 euro in abbonamenti sbagliati e ha trovato il sistema giusto per le sue esigenze in soli due mesi di test reali.

COME SFRUTTARE LE PROVE GRATUITE PER SCEGLIERE IL PMS GESTIONALE AFFITTI BREVI PICCOLI HOST GIUSTO

La strategia vincente è testare i gestionali con le tue prenotazioni reali, non con dati di esempio. Inizia scaricando il calendario di Booking e Airbnb in formato iCal dalle impostazioni dei tuoi annunci. Poi segui questi passaggi concreti per ogni prova gratuita.

Nel primo giorno di prova, importa tutte le prenotazioni dei prossimi 90 giorni nel gestionale. Verifica che le date si sincronizzino correttamente tra tutti i portali entro 15 minuti. Il secondo giorno, configura i messaggi automatici per check-in e check-out usando i tuoi testi abituali. Il terzo giorno, collega il sistema ad Alloggiati Web o al portale della tua regione per le comunicazioni obbligatorie.

Durante i giorni successivi, cronometra quanto tempo impieghi per ogni operazione: aggiornare prezzi, rispondere agli ospiti, gestire le pulizie. Annota ogni difficoltà o errore del sistema. Alla fine della prova, calcola se il tempo risparmiato vale almeno 50 euro al mese considerando il tuo guadagno orario.

Azioni da completare nelle prime 24 ore di ogni prova gratuita

Crea subito un account di prova inserendo i dati reali della tua attività, non informazioni casuali. Collega immediatamente Booking e Airbnb attraverso le API ufficiali, non tramite sincronizzazione calendario che può perdere prenotazioni. Carica almeno 10 prenotazioni future per testare la gestione degli ospiti reali.

Configura i messaggi automatici copiando i tuoi testi standard per benvenuto, istruzioni check-in e richiesta recensioni. Imposta le regole di prezzo base per ogni appartamento, includendo pulizie e tasse. Testa l'invio di una comunicazione di prova al portale Alloggiati Web della tua regione.

DOMANDE FREQUENTI SUI GESTIONALI IN PROVA GRATUITA

Posso usare più prove gratuite contemporaneamente?

Sì, puoi attivare prove diverse nello stesso periodo per confrontare direttamente i sistemi. Usa gli stessi dati e prenotazioni in ciascun gestionale per valutare quale funziona meglio con le tue abitudini di lavoro.

I dati inseriti durante la prova vengono cancellati?

I tuoi dati restano salvati anche dopo la scadenza della prova gratuita. Se decidi di abbonarti, ritroverai tutte le prenotazioni e impostazioni già configurate senza dover ricominciare da zero.

Come capisco se un gestionale vale l'abbonamento mensile?

Calcola il tempo risparmiato moltiplicando le ore settimanali risparmiate per 4,3 settimane. Se recuperi almeno 3 ore al mese e il tuo tempo vale 20 euro l'ora, un abbonamento da 59 euro non conviene.

In sintesi: Sfrutta tutte le prove gratuite disponibili caricando le tue prenotazioni reali fin dal primo giorno. Cronometra il tempo risparmiato nelle operazioni quotidiane durante l'intera durata della prova. Calcola se il risparmio di tempo o l'aumento di prenotazioni giustifica il costo mensile. Scegli solo se recuperi almeno 50 euro al mese tra tempo risparmiato e ricavi extra.

IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

STRUMENTI UTILI

Smoobu: gestionale semplice tutto italiano

Marco di Jesi gestisce due appartamenti in centro storico. Prima del 2024 passava ore ogni settimana a controllare i calendari di Booking e Airbnb, temendo sempre la doppia prenotazione. Oggi con Smoobu, il **PMS gestionale affitti brevi piccoli host** più diffuso in Italia, ha automatizzato tutto: 180 prenotazioni l'anno senza un singolo overbooking e 4 ore risparmiate ogni settimana.

COME FUNZIONA SMOOBU PER PICCOLI HOST ITALIANI

Smoobu sincronizza automaticamente tutti i tuoi annunci: quando arriva una prenotazione su Airbnb, il calendario si blocca istantaneamente anche su Booking, Vrbo e gli altri portali collegati. Il sistema invia messaggi automatici agli ospiti in italiano, dalle conferme ai codici di accesso, e si integra direttamente con Alloggiati Web per le comunicazioni obbligatorie alle questure.

La configurazione richiede tre passi: collegare i tuoi account dei portali di prenotazione, impostare i messaggi automatici personalizzati e attivare la sincronizzazione prezzi. L'interfaccia completamente in italiano include anche un supporto telefonico dalle 8 alle 18, fondamentale per chi non ama chattare o scrivere email in inglese.

Azioni immediate per il tuo PMS gestionale affitti brevi piccoli host

Registrati oggi stesso per la prova gratuita di 14 giorni e collega subito Airbnb: vedrai in tempo reale come si sincronizzano le disponibilità. Prepara una lista dei tuoi messaggi tipo che invii agli ospiti - Smoobu li trasformerà in automatici entro domani. Infine, scarica l'app mobile per gestire check-in e comunicazioni anche quando sei fuori casa.

DOMANDE FREQUENTI

Quanto costa Smoobu per chi ha pochi appartamenti?

Il piano base costa 35 euro al mese per 10 appartamenti, quindi vale già da 2-3 proprietà attive. Non ci sono commissioni sulle prenotazioni, paghi solo l'abbonamento fisso mensile indipendentemente dal numero di ospiti ricevuti.

Funziona davvero l'integrazione con Alloggiati Web?

Sì, Smoobu è uno dei pochi gestionali che si collega direttamente al sistema ministeriale italiano. I dati degli ospiti vengono trasmessi automaticamente alle questure senza dover compilare moduli cartacei o digitare manualmente online.

È complicato da imparare per chi non è pratico di tecnologia?

L'interfaccia è studiata per essere intuitiva: menù chiari in italiano e video tutorial specifici per il mercato italiano. Il supporto telefonico in orario lavorativo risolve ogni dubbio parlando direttamente con operatori italiani.

In sintesi: Collega oggi Smoobu ai tuoi portali per eliminare gli overbooking, imposta i messaggi automatici in italiano per risparmiare tempo, attiva l'integrazione Alloggiati Web per essere in regola automaticamente, e usa il supporto telefonico ogni volta che hai dubbi sulla gestione del sistema.

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

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.