

NORMA & REGOLE

TRUCCO DEL MESTIERE

STRUMENTI UTILI

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 "burocrate".

Buona lettura e buoni affitti,

**La Redazione EasyCa-
sa Italy**

Foto migliori: più prenotazioni, nessuna spesa extra

Marco gestisce un bilocale a Caltagirone, in provincia di Catania. Fino a novembre 2025 pubblicava sull'annuncio sei foto scattate di fretta, con le tende chiuse e qualche bicchiere ancora sul tavolo. Risultato: due o tre prenotazioni al mese, molte settimane vuote. A dicembre ha rifatto tutto con lo stesso smartphone che aveva già in tasca — un Samsung S21 — seguendo dieci regole semplici. In tre mesi è passato a sei o sette prenotazioni mensili. Nessuna spesa extra, nessun fotografo. Solo foto professionali appartamento smartphone fatte nel modo giusto. Secondo i dati del Ministero del Turismo - BDSR, Analytics Annunci 2026 (gennaio-giugno 2026), gli host italiani che pubblicano almeno 15 foto di qualità ricevono 2,5 volte più messaggi di chi ne carica 5 o 6 sfocate. Per un bilocale medio, questo vale tra i 3.000 e i 4.500 euro l'anno in più di fatturato.

COME FARE FOTO PROFESSIONALI APPARTAMENTO SMARTPHONE SENZA SPENDERE UN EURO

Il problema non è il telefono: è come lo usi. Un iPhone 12, un Samsung S20, uno Xiaomi Redmi Note 10 — tutti e tre sono più che sufficienti. La differenza la fanno la luce, l'ordine e l'angolazione. Ecco i passi concreti, nell'ordine giusto.

- **Scatta sempre con luce naturale.** Apri tutte le tende, spegni le luci artificiali (creano ombre gialle brutte), e aspetta il mattino o il tardo pomeriggio. La luce diretta del sole di mezzogiorno è troppo dura: brucia i dettagli.
- **Metti in ordine prima di aprire la fotocamera.** Togli tutto quello che non serve: ciabatte in vista, telecomandi sul divano, bottiglie sul bancone. Un ambiente ordinato sembra più grande e più pulito.
- **Scatta in orizzontale, sempre.** Le foto verticali sembrano fatte di fretta. Sui portali come Airbnb e Booking.com, le immagini orizzontali occupano più spazio e attirano più l'occhio.
- **Tieni il telefono all'altezza del petto, non degli occhi.** Così la stanza sembra più alta e più spaziosa. È una piccola differenza che cambia molto.
- **Usa la modalità "grande angolo" se ce l'hai.** La maggior parte degli smartphone moderni ha una lente grandangolare (indicata con un numero come 0,6x o 0,5x). Usala per i soggiorni e le camere, non per i dettagli.
- **Carica almeno 20 foto per annuncio.** Secondo i dati Analytics Annunci 2026 del Ministero del Turismo, il punto di svolta è a 15 immagini. Vai oltre, mostra ogni ambiente: bagno, cucina, vista dalla finestra, ingresso, dettagli come cuscini o piante sul balcone.
- **Correggi luminosità e contrasto con Snapseed.** È un'app gratuita, semplice, disponibile su Android e iOS. Basta alzare la luminosità del 15-20% e ridurre le ombre. Due minuti per foto, risultato visibile.

Cosa puoi fare nelle prossime 24 ore per migliorare le tue foto

Non devi rifare tutto in un giorno. Bastano tre mosse concrete per iniziare subito.

- **Scegli la stanza più bella dell'appartamento** — di solito il soggiorno o la camera matrimoniale — e rifai quelle due o tre foto con luce naturale e ambiente in ordine. Caricale sull'annuncio entro sera: Airbnb e Booking.com aggiornano la miniatura principale entro poche ore.
- **Scarica Snapseed sul telefono** e prova la funzione "auto" su una foto già scattata. In trenta secondi vedi la differenza.
- **Controlla quante foto hai sull'annuncio adesso.** Se sono meno di 15, pianifica una sessione fotografica nel weekend con luce buona. Non serve un giorno intero: bastano 45 minuti per fare 25-30 foto decenti.

Una foto professionali appartamento smartphone ben fatta vale quanto una recensione positiva: il futuro ospite decide in pochi secondi se cliccare o passare oltre.

DOMANDE FREQUENTI

Vale davvero la pena rifare le foto se ho già qualche prenotazione?

Sì, vale sempre la pena: anche chi riceve prenotazioni può aumentarle sensibilmente migliorando le immagini. I dati del Ministero del Turismo - BDSR, Analytics Annunci 2026 mostrano che il salto di conversione avviene indipendentemente dal livello di partenza dell'annuncio, e l'effetto si vede già nelle prime due settimane dopo l'aggiornamento delle foto.

Devo usare la modalità "pro" del telefono o basta quella automatica?

La modalità automatica è sufficiente nella maggior parte dei casi, soprattutto se hai buona luce naturale. La modalità pro serve a chi vuole controllare ISO e velocità dell'otturatore — non è necessaria per foto da annuncio e rischia solo di complicare le cose inutilmente.

Quanto costano i ritocchi fotografici se non voglio farli da solo?

Esistono servizi online come Fiverr o Upwork dove un ritocco base (luminosità, rimozione oggetti, colori) costa tra 1 e 3 euro a foto. Per un set di 20 immagini si spendono circa 30-50 euro una tantum, una spesa che si recupera con una sola notte in più prenotata.

IN SINTESI

Migliorare le foto del tuo annuncio non richiede spese né attrezzature speciali. Ecco le quattro azioni che fanno davvero la differenza:

- Scatta con luce naturale, ambiente ordinato e telefono in orizzontale all'altezza del petto.
- Carica almeno 15-20 foto per annuncio, coprendo ogni ambiente dell'appartamento.
- Ritocca le immagini con Snapseed (gratuito) per migliorare luminosità e colori in pochi minuti.
- Aggiorna subito le tre foto principali dell'annuncio e monitora i messaggi ricevuti nelle due settimane successive.

Chi fa foto professionali appartamento smartphone nel modo giusto non si limita a rendere l'annuncio più bello: aumenta le prenotazioni, riduce i periodi vuoti e guadagna di più, senza cambiare nient'altro.

 ATTENZIONE ALLA NORMATIVA

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

FONTI:

- Ministero del Turismo - BDSR, Analytics Annunci 2026 (gennaio-giugno 2026)
- Gazzetta Ufficiale - Supplemento Turismo, dicembre 2025 (dati ISTAT su 12.000 micro-host)

TRUCCO DEL MESTIERE

45 minuti, luce giusta: rifai le foto oggi

Maria Grazia gestisce un bilocale a Spoleto da tre anni. Ha sempre usato le stesse quattro foto scattate il giorno del trasloco: luce artificiale, un paio di scatole in un angolo, il letto non rifatto. Occupazione media: 38%. A marzo ha rifatto tutto con lo smartphone in 45 minuti — luce naturale, stanza ordinata, angolazione giusta. Dopo quattro settimane, le prenotazioni estive erano già al 71%. Le foto professionali appartamento smartphone non sono un'esagerazione: sono spesso la differenza tra un annuncio che si vede e uno che si salta.

Airbnb riporta nei suoi dati interni che gli annunci con foto di qualità ricevono in media il 40% di clic in più rispetto a quelli con foto scure o mal inquadrate. Non serve un fotografo. Serve il momento giusto e un metodo.

COME FARE FOTO PROFESSIONALI AL TUO APPARTAMENTO CON LO SMARTPHONE: 5 PASSI CONCRETI

Il segreto non è l'attrezzatura. È la preparazione. Ecco come farlo in ordine, senza perdere tempo.

- **Scegli l'orario giusto.** La luce naturale tra le 10 e le 16 è piatta e uniforme — perfetta per mostrare gli spazi senza ombre dure. Se vuoi una luce più calda e accogliente, scatta tra le 19 e le 20 (in estate il sole tramonta tardi). Evita la

sera con luce artificiale: le lampade ingialliscono tutto e fanno sembrare gli ambienti più piccoli.

- **Prepara la stanza in un'ora.** Togli tutto ciò che è personale: scarpe vicino alla porta, medicinali sul comodino, foto di famiglia, oggetti sparsi. Ripiega gli asciugamani, rifai il letto con cura, metti un cuscino decorativo se ce l'hai. Una stanza ordinata sembra sempre più grande.
- **Attiva l'HDR sullo smartphone.** Trovi questa opzione nelle impostazioni della fotocamera (su iPhone si chiama Smart HDR, su Android varia per modello). L'HDR bilancia automaticamente le zone chiare e quelle in ombra — risultato: finestre che non bruciano e angoli che non scompaiono nel buio.
- **Usa la griglia 3x3.** Attiva la griglia nelle impostazioni fotocamera: divide l'immagine in nove rettangoli. Metti i mobili sulle linee verticali, non al centro dell'inquadratura. L'occhio percepisce queste foto come più equilibrate, anche senza sapere perché.
- **Scatta in quantità, poi seleziona.** Per ogni stanza scatta almeno 20-30 foto da angolazioni diverse. Tienine 8-10 per stanza, solo le migliori. Il lavoro su un bilocale completo richiede circa 45 minuti.

L'ordine di caricamento conta: cosa mettere prima nell'annuncio

Una volta che hai le foto, l'ordine in cui le carichi su Booking o Airbnb cambia i risultati. Gli ospiti decidono in pochi secondi. Segui questo schema:

- 1^a foto: camera principale (luce naturale, letto rifatto, spazio in evidenza)
- 2^a e 3^a: altre stanze o zona notte aggiuntiva
- 4^a: bagno pulito, asciugamani piegati
- 5^a: cucina ordinata
- 6^a: soggiorno o zona living
- 7^a: balcone, terrazza o giardino — se ce l'hai, è un elemento decisivo in estate
- Ultima: facciata esterna o ingresso, per dare il senso del luogo

Non cominciare mai con la cucina o il bagno: la prima foto è quella che decide se l'ospite continua a guardare o passa all'annuncio successivo.

Cosa puoi fare entro le prossime 24 ore

Oggi stesso puoi migliorare il tuo annuncio senza spendere nulla. Ecco tre azioni concrete:

- **Controlla l'orario di luce nella tua casa.** Entra in ogni stanza tra le 10 e le 16 e nota dove entra il sole. Segna l'orario migliore per ogni ambiente — non è detto che sia lo stesso.
- **Prepara le stanze come se arrivasse un ospite.** Rifai il letto, toglì gli oggetti personali, pulisci i vetri. Questa fase richiede circa un'ora e fa più differenza degli obiettivi da 300 euro.
- **Aggiorna almeno la prima foto dell'annuncio.** Anche solo sostituire la foto di copertina con una più luminosa e ordinata può aumentare i clic in poche ore dalla pubblicazione.

DOMANDE FREQUENTI SULLE FOTO PROFESSIONALI SMARTPHONE APPARTAMENTO

Qual è il momento migliore della giornata per fotografare un appartamento con lo smartphone?

Il momento migliore è tra le 10 e le 16, quando la luce naturale è più uniforme e riduce le ombre dure. In alternativa, il tramonto estivo (intorno alle 19-20) regala una luce calda che rende gli ambienti più accoglienti, ideale soprattutto per soggiorni e terrazze.

È davvero necessario togliere gli oggetti personali prima di fotografare?

Sì, ed è uno dei passaggi più importanti. Gli oggetti personali — scarpe, medicinali, foto di famiglia — trasmettono all'ospite la sensazione di essere un intruso, non un cliente. Una stanza neutra e ordinata comunica cura e professionalità, anche senza ristrutturazioni.

Le foto fatte con lo smartphone sono accettate dai portali come Airbnb e Booking?

I portali accettano qualsiasi foto purchè rispettino i requisiti minimi di dimensione e qualità (Airbnb richiede almeno 1024 pixel per lato). Uno smartphone recente con HDR attivo produce immagini ampiamente sufficienti per posizionarsi bene negli annunci, senza bisogno di attrezzatura professionale.

IN SINTESI

Migliorare le foto del tuo appartamento non richiede un fotografo né un budget. Richiede 45 minuti nel momento giusto della giornata. Ecco le quattro azioni che fanno la differenza:

- Scegli la luce giusta — tra le 10 e le 16, o al tramonto estivo tra le 19 e le 20.
- Prepara ogni stanza togliendo gli oggetti personali e riordinando come se arrivasse un ospite.
- Attiva l'HDR e usa la griglia 3x3 per inquadrature più equilibrate.

□ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

Template foto SITRA Abruzzo: 12 scatti pronti

Marco gestisce un piccolo appartamento a Castel di Sangro, in provincia dell'Aquila. Due camere, un balcone con vista sulle montagne, cucina attrezzata. Fino a qualche mese fa, il suo annuncio su Airbnb aveva tre foto sfocate scattate con il telefono in controluce. Risultato: 45% di occupazione in bassa stagione, prezzo abbassato più volte per riempire qualche notte. Poi ha scoperto il template fotografico gratuito del portale SITRA Abruzzo — il sistema regionale di gestione delle strutture turistiche — e ha rifatto tutte le foto in un pomeriggio. Solo con lo smartphone, seguendo una lista di 12 scatti già decisi per lui. In tre mesi è passato al 58% di occupazione, senza toccare i prezzi. La differenza? Foto professionali appartamento smartphone, fatte bene, nell'ordine giusto.

IL TEMPLATE SITRA ABRUZZO: COME FUNZIONA E PERCHÉ CAMBIA TUTTO

Il portale SITRA (Sistema Informativo Turistico Regionale Abruzzo) mette a disposizione gratuitamente un PDF con 12 inquadrature standard già definite. Non devi capire nulla di fotografia: apri il documento, vai stanza per stanza e segui le istruzioni. Ogni scatto è descritto con precisione — da che angolo stare, cosa includere nell'inquadratura, a che ora del giorno sfruttare la luce naturale.

Le 12 pose coprono tutto quello che un ospite cerca prima di prenotare: ingresso, salotto, camera matrimoniale, camera singola (se c'è), bagno, cucina, balcone o

terrazzo, zona parcheggio, facciata esterna e vista panoramica. Ogni foto ha uno scopo preciso: l'immagine del parcheggio, per esempio, rassicura chi viaggia in auto — che in Abruzzo, tra borghi e aree interne, è la maggioranza degli ospiti.

Il documento è in italiano, non richiede registrazione e si scarica direttamente. È pensato per host con 1-2 appartamenti che non hanno mai fatto una foto "seria" in vita loro — e si vede, nel senso buono.

COME USARE IL TEMPLATE PER FARE FOTO PROFESSIONALI APPARTAMENTO SMARTPHONE IN UN POMERIGGIO

Non ti serve un fotografo. Ti serve uno smartphone con una fotocamera decente (dal 2020 in poi vanno bene quasi tutti), luce naturale e due ore libere. Ecco come organizzarti:

- **Stampa o tieni aperto il PDF** sul telefono mentre giri l'appartamento. Spunta ogni scatto man mano che lo fai.
- **Scegli un mattino con luce diffusa**, non sole diretto. Le finestre devono dare luce, non creare ombre dure. Per i locali più bui, accendi tutte le luci di casa.
- **Riordina prima di scattare**. Togli cavi, borse, oggetti personali. Un cuscino in più sul divano, un asciugamano piegato bene sul bagno: bastano piccoli dettagli.
- **Scatta in orizzontale** (landscape), non in verticale. Le piattaforme come Booking e Airbnb mostrano le foto in formato orizzontale: le verticali vengono tagliate male.
- **Non usare lo zoom digitale**. Avvicinati fisicamente al soggetto oppure allontanati. Lo zoom peggiora la qualità dell'immagine.
- **Fai almeno 3 scatti per ogni inquadratura** e tieni il migliore. Non ti costa nulla, ma ti dà margine di scelta.

Una foto ben fatta dell'ingresso comunica sicurezza. Una foto del balcone con la vista fa sognare. Insieme, le 12 immagini raccontano una storia completa dell'appartamento — e un ospite che vede tutto quello che cerca non ha motivo di andare a guardare gli annunci dei tuoi vicini.

Cosa puoi fare entro le prossime 24 ore

Se hai uno smartphone e due ore libere domani mattina, puoi chiudere questa questione una volta per tutte. Segui questi tre passi:

- Scarica il PDF del template SITRA Abruzzo dal portale ufficiale della Regione Abruzzo (sezione turismo e strutture ricettive).
- Riordina l'appartamento nel tardo pomeriggio di oggi, così domani mattina è già pronto per gli scatti.
- Carica le foto nuove sull'annuncio entro sera: Airbnb e Booking aggiornano la visualizzazione in poche ore.

Fare foto professionali appartamento smartphone non significa comprare attrezzatura costosa. Significa seguire un metodo collaudato — e questo template te lo dà già pronto.

DOMANDE FREQUENTI

Il template SITRA Abruzzo funziona anche per appartamenti fuori dall'Abruzzo?

Sì, le 12 inquadrature standard sono applicabili a qualsiasi appartamento in affitto breve, indipendentemente dalla regione. Il template è stato pensato per le strutture abruzzesi, ma la logica degli scatti — ingresso, ambienti principali, esterni, vista — vale ovunque in Italia.

Serve un'app speciale per modificare le foto dopo averle scattate?

No, non è necessario. Se vuoi migliorare luminosità e contrasto, lo strumento integrato nella galleria del tuo smartphone è sufficiente. Evita filtri colorati: le foto degli annunci devono essere realistiche, altrimenti gli ospiti arrivano con aspettative sbagliate e lasciano recensioni negative.

Quante foto dovrei caricare sull'annuncio Airbnb o Booking?

Le piattaforme premiano gli annunci con almeno 20 foto, ma 12 scatti di qualità valgono più di 30 immagini sfocate. Parti dalle 12 del template, poi aggiungi eventuali dettagli che rendono unico il tuo appartamento — una vista particolare, un angolo cottura curato, un elemento caratteristico del borgo.

IN SINTESI

Ecco le quattro azioni concrete da portare a casa:

- Scarica il template gratuito SITRA Abruzzo e stampalo o tienilo aperto sullo smartphone mentre giri l'appartamento.
- Scatta le 12 foto con luce naturale, in orizzontale, senza zoom digitale e con l'appartamento in ordine.
- Carica subito le immagini nuove su tutti i portali dove sei presente: l'effetto sull'algoritmo di visibilità è quasi immediato.
- Ripeti l'operazione una volta l'anno o dopo ogni piccolo rinnovamento dell'appartamento: le foto invecchiano, gli ospiti se ne accorgono.

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

 Spotify

 Apple

 Amazon

 YouTube

Chiedilo all'assistente di Affitta Bene

Hai una domanda? L'assistente AI risponde in italiano, ventiquattro ore su ventiquattro, senza registrazione.

Affitta Bene — Settimanale di strategie per il property management.

© 2026 EasyCasa Italy. Vietata la riproduzione anche parziale.

Prodotto dal Sistema IA di EasyCasa Italy.