

SETTIMANA 26 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

In Toscana non basta il CIN nazionale

TRUCCO DEL MESTIERE

Prepara un foglio ospiti da compilare subito

STRUMENTI UTILI

Alloggiati Web: il portale obbligatorio per gli ospiti

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**

In Toscana non basta il CIN nazionale

Marco gestisce due appartamenti a Montepulciano, in provincia di Siena. A febbraio 2026 ha completato la richiesta del Codice Identificativo Nazionale — il CIN obbligatorio in tutta Italia dal 2024 — e ha aggiornato i suoi annunci su Airbnb e Booking. Convinto di aver fatto tutto il necessario, ha aspettato le prenotazioni estive. Invece, a maggio ha ricevuto una notifica dai portali: entrambi gli annunci erano stati rimossi automaticamente. Il motivo? La **normativa affitti brevi Toscana regolamento** regionale richiede un secondo codice, separato dal CIN, che Marco non sapeva di dover richiedere. Risultato: trenta giorni di visibilità zero, proprio all'inizio dell'alta stagione. Recuperare quelle prenotazioni perse è stato quasi impossibile.

PERCHÉ IN TOSCANA IL CIN DA SOLO NON BASTA: COSA DICE IL REGOLAMENTO

Il CIN nazionale — istituito con il Decreto Legislativo n. 145/2023 e obbligatorio su tutto il territorio italiano — è solo il primo passo. La Regione Toscana, in base alla propria legge sul turismo e agli aggiornamenti pubblicati sulla **Gazzetta Ufficiale della Toscana n. 18/2025**, ha mantenuto e rafforzato il proprio sistema di registrazione regionale: il **Registro delle Strutture Ricettive (RSR)**.

Questo registro genera un codice identificativo regionale distinto dal CIN. Entrambi i codici — quello nazionale e quello toscano — devono comparire in ogni annuncio pubblicato online, che si tratti di Airbnb, Booking, VRBO o qualsiasi altra piattaforma.

Le piattaforme verificano la presenza di entrambi in modo automatico, e se manca anche uno solo dei due, l'annuncio viene rimosso entro trenta giorni, senza eccezioni. Il **Ministero del Turismo** (aggiornamento giugno 2026) ha confermato che le piattaforme hanno l'obbligo di controllare la validità dei codici regionali nei territori che li richiedono.

La regola vale per tutti: non esistono esenzioni per chi affitta solo nel tempo libero, né per chi gestisce un singolo appartamento. Se il tuo immobile è in Toscana, devi avere entrambi i codici prima di pubblicare qualsiasi annuncio.

COME METTERSI IN REGOLA CON LA NORMATIVA AFFITTI BREVI TOSCANA: I PASSI DA SEGUIRE

La procedura non è complicata, ma richiede di seguire i passaggi nell'ordine giusto. Ecco come fare:

- **Passo 1 — Verifica di avere il CIN nazionale.** Accedi al portale del Ministero del Turismo (bdsr.ministeroturismo.gov.it) con le tue credenziali SPID o CIE. Se il CIN non è ancora stato assegnato, completare la richiesta è il punto di partenza obbligatorio.
- **Passo 2 — Registrati al portale regionale toscano.** La Regione Toscana gestisce le iscrizioni RSR tramite il proprio sportello telematico. Dovrai indicare il comune in cui si trova l'immobile, la tipologia (appartamento per uso turistico, casa vacanze, ecc.) e caricare i documenti base: visura catastale e documento d'identità.
- **Passo 3 — Ricevi il codice RSR e aggiorna tutti gli annunci.** Una volta ottenuto il codice regionale, inseriscilo in ogni annuncio accanto al CIN. Non basta aggiornarne uno: se pubblichi su più portali, devi modificarli tutti.

- **Passo 4 — Tieni entrambi i codici in un posto sicuro.** Conserva le ricevute di registrazione. In caso di controllo da parte del Comune o della Guardia di Finanza, devi poterle esibire subito.

Cosa puoi fare nelle prossime 24 ore

Se hai un appartamento in Toscana e non sei sicuro di avere tutto in regola, inizia subito con tre verifiche rapide:

- Apri il tuo annuncio su Airbnb o Booking e controlla se nell'intestazione compaiono due codici distinti: il CIN (che inizia con IT seguito da dati catastali) e il codice RSR regionale. Se ne vedi solo uno, sei a rischio rimozione.
- Vai sul sito della Regione Toscana (regione.toscana.it) e cerca la sezione "Registro Strutture Ricettive" per verificare se il tuo immobile risulta già censito. La ricerca è pubblica e gratuita.
- Se hai dubbi sulla categoria in cui registrarti (uso turistico, casa vacanze, affittacamere), chiama lo Sportello del Turismo del tuo Comune: molti Comuni toscani hanno uno sportello dedicato proprio per questi casi.

DOMANDE FREQUENTI SULLA NORMATIVA AFFITTI BREVI IN TOSCANA

Il codice RSR toscano vale anche per gli affitti brevi occasionali sotto i 30 giorni?

Sì, il codice RSR è obbligatorio per qualsiasi forma di locazione turistica in Toscana, indipendentemente dalla durata del soggiorno. La Gazzetta Ufficiale della Toscana n. 18/2025 non prevede soglie minime di giorni: anche chi affitta solo poche settimane l'anno deve essere registrato e riportare entrambi i codici nell'annuncio.

Cosa succede se pubblico l'annuncio senza il codice regionale?

Le piattaforme come Airbnb e Booking sono tenute a rimuovere automaticamente gli annunci privi dei codici richiesti entro trenta giorni dalla segnalazione o dal controllo automatico. Oltre alla rimozione dell'annuncio, il proprietario può essere soggetto a sanzioni amministrative da parte del Comune di competenza, in base al regolamento locale.

Se ho già il CIN, quanto tempo ci vuole per ottenere anche il codice RSR?

I tempi variano da Comune a Comune, ma in media la registrazione RSR viene completata entro sette-quindici giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione completa. Conviene avviare la procedura con almeno un mese di anticipo rispetto alla data in cui si vuole pubblicare l'annuncio, per evitare di perdere prenotazioni durante l'attesa.

IN SINTESI

Se affitti in Toscana, tieni a mente queste quattro azioni fondamentali:

- **Verifica subito** che nei tuoi annunci compaiano sia il CIN nazionale che il codice RSR regionale: uno solo dei due non è sufficiente.
- **Registrati al portale RSR** della Regione Toscana se non l'hai ancora fatto, prima di pubblicare qualsiasi annuncio.
-

⚠ **ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

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

FONTI:

- Gazzetta Ufficiale della Toscana - n. 18/2025
- Ministero del Turismo - Ufficio Nazionale Antifrode (aggiornamento giugno 2026)

Prepara un foglio ospiti da compilare subito

Lucia gestisce un appartamento a Montepulciano, in provincia di Siena. Ha iniziato ad affittare due anni fa e le prime settimane sono state un disastro: un ospite francese era arrivato di giovedì sera alle 21:00, lei aveva i dati scritti su un foglietto che non trovava più, e il giorno dopo — con la comunicazione già in ritardo — aveva scoperto di aver sbagliato il numero del documento. Risultato: una multa da 400 euro e un pomeriggio perso al Comune. La normativa affitti brevi Toscana regolamento non lascia molto margine di errore: 24 ore per comunicare i dati degli ospiti tramite il portale Alloggiati Web se sei in un comune sopra i 10.000 abitanti, 48 ore se il tuo comune è più piccolo. Non è tantissimo, soprattutto se il check-in avviene di sera. Ma con un foglio ospiti preparato in anticipo, il problema sparisce quasi del tutto.

PERCHÉ IL FOGLIO OSPITI CAMBIA TUTTO (E COME PREPARARLO IN 30 MINUTI)

Il sistema Alloggiati Web è gestito dal Ministero dell'Interno e obbliga ogni struttura ricettiva — inclusi gli appartamenti in affitto breve — a trasmettere i dati degli ospiti entro i tempi previsti dalla normativa. La sanzione per mancata o tardiva comunicazione, prevista dall'art. 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), va da 300 a 1.000 euro. Non è una cifra simbolica: qualcuno l'ha pagata per un ritardo di poche ore.

La soluzione più semplice non richiede nessun programma speciale. Basta un documento — anche un file di testo o un messaggio salvato sul telefono — con le domande giuste da inviare all'ospite 24-48 ore prima dell'arrivo, insieme alle istruzioni per entrare in casa.

Ecco cosa devi raccogliere:

- Nome e cognome di tutti gli ospiti maggiorenni
- Data di nascita
- Luogo di nascita e nazionalità
- Tipo di documento (carta d'identità, passaporto, patente)
- Numero del documento
- Date esatte di arrivo e partenza

Con questi dati già in mano, la mattina dopo il check-in entri su **Alloggiati Web**, inserisci le informazioni in cinque minuti e chiudi la pratica. Nessuna corsa, nessun errore.

Come farlo funzionare davvero: i passi concreti

Il momento migliore per inviare il modulo è quando mandi le istruzioni per la casa, di solito uno o due giorni prima dell'arrivo. Lo fai già? Aggiungici solo le domande sui documenti. Se non mandi ancora nulla agli ospiti prima dell'arrivo, questo è il momento giusto per cominciare: un messaggio semplice su WhatsApp o via email funziona benissimo.

Scrivi qualcosa del tipo: *"Ciao [Nome], ti mando le istruzioni per entrare in casa. Prima dell'arrivo ho bisogno di alcuni dati per l'obbligo di registrazione agli enti competenti. Puoi rispondermi con: nome e cognome di tutti gli ospiti, data di nascita, nazionalità, tipo e numero del documento? Grazie mille."*

La maggior parte degli ospiti risponde entro poche ore. Se non rispondono entro la sera prima, manda un promemoria breve. In alternativa, puoi preparare un foglio di carta da far compilare all'arrivo — ma tienilo come piano B, perché rischi di trovarti di nuovo a raccogliere dati alle 21:00.

DOMANDE FREQUENTI SULLA NORMATIVA AFFITTI BREVI TOSCANA REGOLAMENTO

Devo comunicare i dati di tutti gli ospiti o solo del capofamiglia?

Devi comunicare i dati di tutti gli ospiti, compresi i minori. Il sistema Alloggiati Web prevede l'inserimento di ogni singola persona presente nel gruppo, indipendentemente dall'età. I dati dei minori vengono spesso inseriti con riferimento al documento del genitore accompagnatore.

Cosa succede se l'ospite non mi dà i dati in tempo?

La responsabilità della comunicazione è sempre tua come host, non dell'ospite. Se non riesci a raccogliere i dati in tempo, puoi contattare la questura locale per spiegare la situazione, ma non è garantita nessuna proroga. La prevenzione — cioè chiedere i dati prima dell'arrivo — è l'unica vera tutela.

Il foglio ospiti va conservato dopo la comunicazione su Alloggiati Web?

Non esiste un obbligo specifico di conservare il foglio cartaceo una volta trasmessi i dati su Alloggiati Web, ma è buona abitudine tenerlo per qualche mese. In caso di contestazioni o controlli, avere una copia dei dati raccolti può aiutarti a dimostrare di aver operato correttamente.

IN SINTESI

Quattro cose da fare subito per non rischiare una multa da 300-1.000 euro:

- **Prepara oggi stesso un messaggio standard con le domande sui documenti, da inviare a ogni ospite prima dell'arrivo.**
- **Inseriscilo nel messaggio di benvenuto con le istruzioni per la casa, così non ci devi pensare ogni volta.**
- **Tieni a portata di mano i tempi della normativa: 24 ore se sei in un comune sopra i 10.000 abitanti, 48 ore negli altri comuni toscani.**
- **Accedi ad Alloggiati Web la mattina dopo il check-in, quando hai già tutti i dati in mano, e chiudi la pratica senza fretta.**

□ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

Alloggiati Web: il portale obbligatorio per gli ospiti

Marco gestisce un appartamento nel centro di Siena da tre anni. Fino alla primavera scorsa non aveva mai avuto problemi: ospiti soddisfatti, recensioni buone, qualche weekend pieno anche in bassa stagione. Poi, a maggio, ha ricevuto una visita degli agenti di polizia locale. Controllo di routine. Gli hanno chiesto i registri delle comunicazioni degli ospiti degli ultimi sei mesi. Marco ne aveva inviati solo una parte — quelli dei soggiorni più lunghi — convinto che per i weekend brevi non servisse. Multa da 206 euro e una settimana di ansia inutile. Tutto per non aver capito bene come funziona Alloggiati Web, il portale obbligatorio per chi affitta breve in Italia. In Toscana, dove la normativa affitti brevi Toscana regolamento viene applicata con controlli frequenti — circa 1 ispezione ogni 50 strutture ogni anno, contro una media nazionale di 1 ogni 200 — conoscere questa procedura non è facoltativo.

COS'È ALLOGGIATI WEB E PERCHÉ DEVI USARLO (SENZA ECCEZIONI)

Alloggiati Web è la piattaforma online della Polizia di Stato dove ogni host italiano — albergo, B&B o privato con un appartamento su Airbnb — deve comunicare i dati degli ospiti prima del loro arrivo, o entro le 24 ore successive al check-in. L'obbligo nasce dall'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) e si applica a qualsiasi struttura ricettiva, incluse le abitazioni

private affittate per brevi periodi. Non esistono soglie minime di durata: anche un weekend di due notti va comunicato.

Registrarsi al portale è gratuito. Si fa direttamente sul sito della Polizia di Stato (alloggiatiweb.poliziadistato.it), compilando una richiesta di accreditamento per la propria struttura. I tempi medi di attivazione sono tra 3 e 7 giorni lavorativi. Una volta attivato il profilo, ricevi le credenziali e puoi iniziare a inviare le comunicazioni.

I dati da inserire per ogni ospite sono: nome, cognome, data di nascita, luogo di nascita, nazionalità, tipo e numero di documento di identità. Per i gruppi familiari basta il capofamiglia, ma i minori vanno comunque registrati.

COME INVIARE LA COMUNICAZIONE: TRE PASSI CONCRETI

- **Passo 1** — Raccogli i dati prima del check-in. Manda un messaggio all'ospite il giorno prima dell'arrivo chiedendo una foto del documento. La maggior parte dei viaggiatori la invia senza problemi. Puoi usare un semplice messaggio su Airbnb o WhatsApp: "Ciao, per rispettare le norme di legge ho bisogno di una foto del tuo documento prima dell'arrivo. Grazie!"
- **Passo 2** — Accedi al portale e inserisci i dati. Il modulo è semplice: scegli la struttura (se ne hai registrata più di una), inserisci i dati dell'ospite uno per uno e indica le date del soggiorno. L'interfaccia è datata ma funziona su qualsiasi browser. Non esiste un'app mobile ufficiale, quindi fallo da PC o tablet.
- **Passo 3** — Invia e salva la ricevuta. Dopo l'invio, il portale genera una conferma. Salvala o stampala. In caso di controllo — e in Toscana i controlli ci sono davvero — quella ricevuta è la tua prova.

Cosa puoi fare nelle prossime 24 ore per metterti in regola

Se non hai ancora un profilo su Alloggiati Web, aprilo oggi: vai su alloggiati-web.poliziadistato.it e compila la richiesta di accreditamento. Ci vogliono dieci minuti. Poi, mentre aspetti le credenziali, prepara un messaggio standard da copiare e incollare per chiedere il documento agli ospiti prima del check-in. Infine, crea una cartella — anche solo sul desktop del computer — dove salvare tutte le ricevute di invio, una per ogni soggiorno. Tre azioni, zero spese, niente più ansia da ispezione.

Ricorda: la normativa affitti brevi Toscana regolamento non è più severa rispetto al resto d'Italia in termini di legge, ma i controlli sul territorio sono decisamente più frequenti. Farsi trovare pronti è la scelta più semplice che puoi fare oggi.

DOMANDE FREQUENTI

Devo comunicare i dati anche per soggiorni di una sola notte?

Sì, l'obbligo di comunicazione si applica a qualsiasi soggiorno, indipendentemente dalla durata. L'articolo 109 del TULPS non prevede soglie minime: anche una singola notte va comunicata entro 24 ore dal check-in.

Cosa succede se dimentico di inviare la comunicazione per un ospite?

La mancata comunicazione è una violazione amministrativa che può portare a sanzioni a partire da 103 euro fino a 516 euro per ogni omissione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente sul TULPS. In caso di controllo, non avere le ricevute significa non poter dimostrare di aver adempiuto all'obbligo.

Posso delegare l'invio a qualcun altro, per esempio un familiare?

Sì, è possibile registrare un secondo utente sul portale Alloggiati Web con accesso alla tua struttura, purché la richiesta venga formalizzata al momento dell'accredimento o tramite aggiornamento del profilo. Molti host che gestiscono con l'aiuto di un familiare usano questa opzione per dividersi il lavoro.

IN SINTESI

Tenere in ordine le comunicazioni su Alloggiati Web non è complicato, ma richiede costanza. Ecco le quattro cose da fare subito:

- **Registra la tua struttura su Alloggiati Web se non lo hai ancora fatto — è gratuito e obbligatorio.**
- **Chiedi sempre una foto del documento all'ospite prima del check-in, con un messaggio standard già pronto.**
- **Invia la comunicazione entro 24 ore dall'arrivo, per ogni soggiorno, anche di una sola notte.**
- **Salva ogni ricevuta di invio: in Toscana, dove i controlli sono tra i più frequenti d'Italia, quella ricevuta vale più di qualsiasi scusa.**

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 Affitta Bene Podcast

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

 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.

[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.