

SETTIMANA 27 — 2026 · EDIZIONE 2026

# Affitta Bene

## IN QUESTO NUMERO:

### NORMA & REGOLE

Veneto più rigido, Lombardia più leggera: ecco perché

### TRUCCO DEL MESTIERE

Controlla subito la tassa di soggiorno del tuo Comune

### STRUMENTI UTILI

Alloggiati Web: il portale per la comunicazione 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**

# Veneto più rigido, Lombardia più leggera: ecco perché

---

**M**arco gestisce un bilocale a Verona e una piccola casa a Milano. Stesso tipo di appartamento, stessa piattaforma, stessa voglia di fare le cose per bene — ma due regioni con regole diverse. Quando ha dovuto registrarsi e ottenere il Codice CIN, ha scoperto che in Lombardia bastano 3-5 giorni tramite il portale SILER, mentre in Veneto ne servono 5-7 tramite il portale Veneto Turismo. Piccola differenza, ma abbastanza per fargli rimandare l'apertura dell'annuncio veronese di quasi due settimane. Conoscere le **differenze normative sugli affitti brevi tra Veneto e Lombardia** non è un dettaglio da tecnici: è la differenza tra partire subito o perdere prenotazioni.

## AFFITTI BREVI VENETO E LOMBARDIA: COSA DICE LA LEGGE IN CONCRETO

Le due regioni hanno scelto strade diverse per regolare gli affitti brevi, e le differenze si sentono fin dal primo giorno.

In **Veneto**, la Legge Regionale n. 11 del 2013 impone un percorso burocratico più strutturato. Chi affitta anche un solo appartamento per brevi periodi deve in molti casi comunicare l'avvio dell'attività al Comune prima di iniziare, allegare documentazione sulla struttura e, in alcuni territori, attendere una conferma. Non è un'autorizzazione in senso pieno, ma ci si avvicina.

In **Lombardia**, la Legge Regionale n. 5 del 2016 è più diretta per chi gestisce 1-2 appartamenti. Per affitti sotto i 30 giorni non serve autorizzazione preventiva: basta una comunicazione al Comune, spesso inviabile online in pochi minuti. Il Comune prende nota, tu puoi partire.

In entrambi i casi, dal 1° gennaio 2024 il **Codice CIN è obbligatorio** per legge nazionale (D.L. 145/2023, convertito in Legge 191/2023). Va esposto nell'annuncio e all'ingresso dell'appartamento. Senza CIN rischi una multa che parte da 800 euro.

- **Veneto:** richiedi il CIN su Veneto Turismo (portale regionale) — tempi medi 5-7 giorni lavorativi
- **Lombardia:** richiedi il CIN su SILER (Sistema Informativo Lombardo per gli Enti Regionali) — tempi medi 3-5 giorni lavorativi
- **Entrambe le regioni:** comunicazione alloggiati su Alloggiati Web (Polizia di Stato) entro 24 ore dal check-in — nessuna eccezione

## LA DIFFERENZA CHE PESA DI PIÙ: LA TASSA DI SOGGIORNO

La normativa nazionale fissa le regole generali, ma la tassa di soggiorno la decide ogni Comune. E qui le differenze tra Veneto e Lombardia diventano molto concrete, in euro.

Un monolocale affittato per 255 notti all'anno a **Milano** genera circa **1.020 euro** di tassa di soggiorno da versare al Comune (tariffa media 4 euro/notte per questa tipologia, fonte: delibera Comune di Milano). A **Verona**, con una tariffa media di circa 1,50 euro/notte, lo stesso appartamento produce circa **382 euro** all'anno. Una differenza di oltre 600 euro che devi mettere a budget prima di fissare i prezzi.

La tassa di soggiorno non la tieni tu: la riscuoti dagli ospiti e la versi al Comune nei tempi che ogni ente stabilisce. A Milano la scadenza è trimestrale, a Verona varia per

tipologia. Controlla sempre il sito del tuo Comune specifico, perché anche all'interno della stessa regione le regole locali possono cambiare.

### **Cosa fare entro le prossime 24 ore se affitti in Veneto o Lombardia**

- **Hai già il CIN?** Controlla che sia visibile nell'annuncio su Booking e Airbnb e affisso all'ingresso dell'appartamento. Se manca, apri subito la richiesta sul portale regionale corretto.
- **Sei iscritto ad Alloggiati Web?** Se non hai ancora le credenziali, contatta l'Ufficio Immigrazione della Questura della tua provincia — puoi farlo anche via email. Senza registrazione non puoi comunicare gli ospiti entro le 24 ore obbligatorie.
- **Conosci la tassa di soggiorno del tuo Comune?** Cerca sul sito del Comune "tassa di soggiorno strutture extralberghiere" oppure chiama l'ufficio tributi. Bastano 10 minuti per sapere quanto devi raccogliere dagli ospiti e quando versarlo.
- **Hai comunicato l'avvio attività al Comune (Veneto)?** Se sei in Veneto e non l'hai ancora fatto, verifica sul sito del tuo Comune la modulistica SCIA o comunicazione per affittacamere/case vacanza. In molti Comuni veneti si fa online tramite lo sportello SUAP.

## **DOMANDE FREQUENTI SUGLI AFFITTI BREVI TRA VENETO E LOMBARDIA**

### **In Lombardia serve davvero solo una comunicazione al Comune per affittare un appartamento?**

Per affitti brevi sotto i 30 giorni e per chi gestisce 1-2 appartamenti, la L.R. Lombardia 5/2016 non prevede autorizzazione preventiva: è sufficiente una comunicazione al Comune competente prima di iniziare l'attività. Resta comunque obbligatorio ottenere

il Codice CIN nazionale e rispettare tutti gli adempimenti fiscali previsti dalla normativa statale.

## **Il Codice CIN del Veneto vale anche per affittare su Airbnb a livello nazionale?**

Il Codice CIN è un codice nazionale rilasciato tramite la Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR) del Ministero del Turismo, che in Veneto si richiede attraverso il portale Veneto Turismo come punto di accesso regionale. Una volta ottenuto, vale su tutte le piattaforme e su tutto il territorio nazionale: non serve un codice diverso per ogni portale.

## **Se non comunico gli ospiti su Alloggiati Web entro 24 ore, cosa rischio?**

La mancata comunicazione degli alloggiati alla Polizia di Stato entro 24 ore dall'arrivo è una violazione della normativa di pubblica sicurezza (T.U.L.P.S., R.D. 773/1931 e successive modifiche) e può comportare sanzioni amministrative. L'obbligo vale in tutta Italia, indipendentemente dalla regione in cui si trova l'appartamento, e si applica anche per soggiorni di una sola notte

### **⚠ ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

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

---

#### **FONTI:**

- Ministero del Turismo - BDSR
- L.R. Veneto 11/2013
- L.R. Lombardia 5/2016
- Alloggiati Web - Polizia di Stato

— Uffici Comunali Venezia, Verona, Milano, Como

# Controlla subito la tassa di soggiorno del tuo Comune

---

**G**iuliana gestisce un bilocale a Sirmione, sul Lago di Garda. A settembre 2025 si è trovata a dover versare al Comune oltre 800 euro di tassa di soggiorno che non aveva messo da parte. "Pensavo fosse uguale a quella di mia sorella a Bergamo," racconta. "Invece a Sirmione era il doppio." Storie come la sua sono più comuni di quanto si pensi, soprattutto quando si parla di **affitti brevi Veneto Lombardia normativa differenze**: due regioni vicine, regole comunali che possono cambiare moltissimo anche da una città all'altra. Capire quanto si deve versare — e quando — è una delle cose più semplici che un host può fare per evitare brutte sorprese.

## COME FUNZIONA LA TASSA DI SOGGIORNO E PERCHÉ CAMBIA TRA VENETO E LOMBARDIA

La tassa di soggiorno (tecnicamente "imposta di soggiorno") è disciplinata dall'articolo 4 del D.Lgs. 23/2011. La legge nazionale fissa solo il tetto massimo, ma lascia ai Comuni la libertà di decidere l'importo esatto, le categorie esenti e le modalità di rendicontazione. Il risultato è un patchwork: ogni Comune fa da sé.

Ecco alcuni esempi concreti per capire le **affitti brevi Veneto Lombardia normativa differenze**:

- **Venezia**: fino a 5 euro per notte per persona negli appartamenti privati (delibera comunale aggiornata nel 2024), con possibili maggiorazioni per periodi di alta stagione.
- **Verona**: importo variabile tra 1,50 e 3,50 euro per notte a persona, in base alla tipologia di alloggio.
- **Milano**: 2 euro per notte a persona per gli affitti brevi non alberghieri, come da delibera del Comune di Milano.
- **Como e Lago di Como**: alcuni Comuni applicano fino a 3 euro a notte, altri meno — e il dato va verificato Comune per Comune sul sito istituzionale.
- **Sirmione**: importo tra i più alti della provincia di Brescia, superiore a molti capoluoghi lombardi.

La tassa si applica per ogni ospite adulto, per ogni notte. Se hai un appartamento da 4 posti letto, occupato 10 notti ad agosto, e la tassa è di 2,50 euro a persona a notte, stai parlando di 100 euro da versare solo in quel mese. Moltiplica per tutta la stagione estiva e il numero sale velocemente.

## IL METODO IN TRE PASSI PER NON RITROVARTI SCOPERTO

Non serve un commercialista per fare questo calcolo. Bastano 20 minuti oggi e un foglio di carta.

- **Passo 1 — Trova l'importo esatto**: vai sul sito del tuo Comune (cerca "tassa di soggiorno" o "imposta di soggiorno" nel motore di ricerca interno). Se non trovi nulla, chiama l'ufficio tributi: sono obbligati a darti il numero.

- **Passo 2 — Calcola quanto ti aspetta:** prendi le notti già prenotate da agosto in poi, moltiplicale per il numero medio di ospiti e poi per l'importo a notte. Questo è il tuo debito futuro verso il Comune.
- **Passo 3 — Metti i soldi da parte subito:** apri un conto corrente separato (anche solo un libretto postale) e versa quella cifra appena incassi ogni prenotazione. Non usarla per altro.

## Cosa fare entro le prossime 24 ore

Apri il browser, vai sul sito del tuo Comune e cerca "imposta di soggiorno". Nota l'importo, la scadenza di rendicontazione mensile o trimestrale, e se il Comune richiede una registrazione sul portale dedicato (molti Comuni del Veneto e della Lombardia usano portali regionali separati). Se hai già ospiti in casa in questo momento, calcola quanto devi già accantonare e trasferiscilo su un conto separato oggi stesso. La rendicontazione mensile scade di solito entro il 15 o il 30 del mese successivo: non aspettare l'ultimo giorno.

## DOMANDE FREQUENTI

### Chi è responsabile della riscossione della tassa di soggiorno negli affitti brevi?

È il proprietario dell'immobile (o il gestore autorizzato) a raccogliere la tassa dagli ospiti e a versarla al Comune, come stabilito dal D.Lgs. 23/2011 e dalle delibere comunali attuative. L'ospite la paga, ma l'host è il sostituto d'imposta di fatto: se non la versa, il Comune chiede conto a lui.

## Le regole sulla tassa di soggiorno sono diverse tra Veneto e Lombardia?

Sì, le **affitti brevi Veneto Lombardia normativa differenze** si fanno sentire anche qui: entrambe le regioni applicano la normativa nazionale del D.Lgs. 23/2011, ma ogni Comune fissa importi, esenzioni e scadenze in autonomia. Un host a Verona e uno a Brescia possono avere obblighi molto diversi pur essendo a pochi chilometri di distanza.

## Se non riscuoto la tassa di soggiorno dagli ospiti, cosa rischio?

Rischi una sanzione amministrativa da parte del Comune, che può arrivare fino al doppio dell'importo non versato, oltre agli interessi di mora. Alcuni Comuni stanno aumentando i controlli proprio sugli affitti brevi registrati sulle piattaforme online, incrociando i dati con le comunicazioni degli alloggiati.

## IN SINTESI

Quattro cose da fare adesso, prima che arrivi settembre:

- Cerca sul sito del tuo Comune l'importo esatto della tassa di soggiorno — non darlo mai per scontato, anche se gestisci da anni.
- Calcola il totale da accantonare per tutte le notti già prenotate in estate, moltiplicando ospiti  $\times$  notti  $\times$  tariffa.
- Tieni quei soldi su un conto separato: non sono tuoi, appartengono al Comune.
- Segna in agenda la scadenza di rendicontazione mensile e rispettalà: le sanzioni costano più del tempo che ci vuole per compilare il modulo.

### IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

# Alloggiati Web: il portale per la comunicazione ospiti

---

**M**arco gestisce un bilocale a Verona e un piccolo appartamento in un borgo della Franciacorta, in provincia di Brescia. Quando ha iniziato con gli affitti brevi, nel 2023, pensava che bastasse caricare le foto su Airbnb e aspettare le prenotazioni. Poi è arrivata la prima multa: 200 euro per non aver comunicato i dati di due ospiti entro i tempi previsti. Il motivo? Non sapeva che esistesse Alloggiati Web, il portale della Polizia di Stato obbligatorio per tutti gli host italiani. La storia di Marco non è rara, soprattutto per chi gestisce appartamenti in regioni diverse come Veneto e Lombardia, dove — oltre all'obbligo nazionale — si aggiungono regole locali che fanno la differenza. Capire le **affitti brevi Veneto Lombardia normativa differenze** è il primo passo per evitare sanzioni inutili.

## ALLOGGIATI WEB: COME FUNZIONA E PERCHÉ NON PUOI IGNORARLO

Alloggiati Web è il portale ufficiale della Polizia di Stato (polizia.it) che ogni host che affitta a turisti — in qualsiasi regione italiana — deve usare per comunicare i dati degli ospiti. L'obbligo è previsto dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS, R.D. 773/1931, aggiornato nel tempo) e si applica a tutti, sia che tu affitti un monolocale a Venezia sia un casale in provincia di Mantova.

Il funzionamento è semplice a parole: entro 24 ore dall'arrivo dell'ospite devi inserire nel portale nome, cognome, data di nascita, nazionalità e documento d'identità. Il

portale è gratuito, funziona da qualsiasi browser e non richiede l'installazione di software. La difficoltà vera è che l'interfaccia non è stata progettata per chi lo usa due o tre volte al mese: i menu non sono immediati e il primo accesso può disorientare.

Ecco i passi concreti per iniziare senza stress:

- **Registrati sul portale** andando su [alloggiatiweb.poliziadistato.it](https://alloggiatiweb.poliziadistato.it). Serve un documento di identità valido e i dati della struttura (incluso il CIN, il Codice Identificativo Nazionale obbligatorio dal 2024 ai sensi del D.L. 145/2023).
- **Fai una prova a vuoto** prima che arrivi il prossimo ospite. Inserisci dati fittizi per familiarizzare con i campi richiesti. Bastano 20 minuti.
- **Prepara un foglio con i dati da chiedere all'ospite** al check-in: nome, cognome, data e luogo di nascita, nazionalità, tipo e numero del documento. Meno cerchi al momento, meno errori fai.
- **Controlla l'orario di arrivo**: il conteggio delle 24 ore parte dall'arrivo effettivo, non dalla prenotazione. Se l'ospite arriva a mezzanotte, hai tempo fino alla mezzanotte del giorno dopo.

## VENETO E LOMBARDIA: STESSA PIATTAFORMA, REGOLE LOCALI DIVERSE

Qui entra in gioco la parte che molti host trascurano. Alloggiati Web è unico per tutta Italia, ma le **affitti brevi Veneto Lombardia normativa differenze** riguardano gli adempimenti regionali e comunali che si aggiungono all'obbligo nazionale.

In **Veneto**, la Legge Regionale 11/2013 e successive modifiche regolano la classificazione delle strutture ricettive extralberghiere. Chi affitta in modo non imprenditoriale deve comunicare l'attività alla Regione tramite il portale SUAP del proprio Comune. Alcune province, come Venezia, applicano anche la tassa di soggiorno con tariffe tra 1,50 e 5 euro a persona per notte, variabili per zona.

In **Lombardia**, la Legge Regionale 27/2015 disciplina le strutture ricettive. Chi affitta fino a 3 appartamenti in modo non professionale rientra nella categoria delle "case e appartamenti per vacanze" e deve registrarsi tramite il portale regionale Sireg. La tassa di soggiorno, in Lombardia, è decisa da ogni Comune: a Milano arriva fino a 5 euro a persona per notte, mentre in un paese della Bergamasca può essere 0,50 euro o assente.

Il punto chiave: **Alloggiati Web non sostituisce le comunicazioni regionali**. Sono due obblighi separati. Dimenticarne uno non azzera l'altro.

### Cosa puoi fare nelle prossime 24 ore

- Vai su [alloggiatiweb.poliziadistato.it](http://alloggiatiweb.poliziadistato.it) e controlla se il tuo account è attivo e aggiornato con il CIN corretto.
- Verifica sul sito del tuo Comune se è prevista la tassa di soggiorno e qual è la tariffa aggiornata per l'estate 2026.
- Se sei in Veneto, controlla di essere registrato sul portale SUAP; se sei in Lombardia, verifica la tua posizione su Sireg.
- Prepara un messaggio standard da inviare all'ospite prima del check-in con la richiesta dei dati del documento: lo ricevi in anticipo, inserisci tutto con calma e non corri il giorno dell'arrivo.

## DOMANDE FREQUENTI

### Cosa succede se non comunico i dati ospiti su Alloggiati Web nei tempi previsti?

La mancata comunicazione entro 24 ore dall'arrivo è una violazione del TULPS e può comportare sanzioni amministrative che partono da 103 euro fino a oltre 500 euro per infrazioni ripetute. In caso di controlli delle forze dell'ordine, la mancanza della comunicazione è facilmente verificabile, quindi è un rischio concreto anche per chi affitta saltuariamente.

## **Le regole per gli affitti brevi in Veneto e Lombardia sono davvero così diverse?**

L'obbligo di Alloggiati Web è identico in tutta Italia, ma le normative regionali di Veneto e Lombardia prevedono registrazioni, classificazioni e adempimenti fiscali locali distinti. Chi gestisce appartamenti in entrambe le regioni deve rispettare due sistemi regionali separati, oltre alle regole nazionali.

## **Il CIN è necessario per accedere ad Alloggiati Web?**

Il CIN (Codice Identificativo Nazionale), obbligatorio ai sensi del D.L. 145/2023, deve essere indicato nella registrazione della struttura su Alloggiati Web e va esposto fisicamente nell'annuncio e nell'appartamento. Senza CIN valido, l'attività di affitto breve non è in regola, indipendentemente dall'uso del portale.

## **IN SINTESI**

## 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 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.