

SETTIMANA 29 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

Roma, Firenze, Venezia: tre regimi diversi, tre trappole

TRUCCO DEL MESTIERE

Controlla il tuo portale comunale prima di stasera

STRUMENTI UTILI

Alloggiati Web: il portale nazionale che devi usare

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**

NORMA & REGOLE

Roma, Firenze, Venezia: tre regimi diversi, tre trappole

Lucia ha un bilocale nel centro di Firenze, zona San Giovanni. Lo affitta da tre anni, sempre tutto esaurito da maggio a settembre. A ottobre riceve una comunicazione dal Comune: ha superato il limite di 90 giorni di locazione breve consentito nelle zone A-B. Non lo sapeva. Nessuno gliel'aveva detto. Il suo caso non è raro — e il problema delle **affitti brevi Roma Firenze Venezia restrizioni** riguarda migliaia di host che credono di seguire le regole nazionali, ma si trovano fuori legge per quelle locali.

Le norme del Governo valgono su tutto il territorio, ma ogni Comune può aggiungere limiti propri. Ed è proprio in questi strati locali che si nascondono le trappole più pericolose per chi gestisce uno o due appartamenti nel tempo libero.

TRE CITTÀ, TRE REGIMI: COSA CAMBIA DAVVERO SUGLI AFFITTI BREVI A ROMA, FIRENZE E VENEZIA

Partiamo da un punto fermo: il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è obbligatorio su tutto il territorio italiano dal gennaio 2024, in base al D.L. 145/2023 convertito in L. 13/2024. Senza CIN, i portali come Booking e Airbnb sono tenuti a rimuovere l'annuncio. Questo vale per tutti, ovunque. Ma a Roma, Firenze e Venezia il discorso non finisce qui.

Firenze: il tetto dei 90 giorni che sorprende tutti

Nel centro storico di Firenze, nelle cosiddette zone A e B, puoi affittare in forma breve per un massimo di 90 giorni l'anno, come previsto dal Comune di Firenze - SUAP 2024-2026. Sembra tanto, ma se hai l'appartamento pieno da luglio a settembre, arrivi a fine ottobre già al limite — o oltre. Il conteggio parte dal 1° gennaio e vale per anno solare. Non si tratta di giorni consecutivi: sono giorni totali nell'anno, anche spezzati tra più prenotazioni.

Chi supera questo limite rischia sanzioni che possono essere molto pesanti. La cosa pratica da fare subito: tieni un registro mensile delle notti occupate. Un foglio carta o un foglio Excel bastano — non serve niente di complicato.

Roma: l'autorizzazione che nessuno ti dice di chiedere

A Roma non esiste un limite di giorni formale per gli affitti brevi. Ma esiste un obbligo diverso, spesso ignorato: per iniziare a fare affitti brevi devi avere l'autorizzazione scritta del Comune, attraverso la procedura legata alla Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR), come previsto dal Comune di Roma - Ordinanza Sindacale 2022 + BDSR 2026. Ottenere questa autorizzazione richiede tempo — mediamente alcune settimane — e un costo amministrativo variabile. Chi ha pubblicato un annuncio su Airbnb senza averla è tecnicamente fuori norma, anche se nessuno ha bussato alla porta finora.

Se sei a Roma e non hai mai fatto questa procedura, è il momento di verificare. Meglio farlo ora, in piena stagione estiva, che aspettare un controllo.

Venezia: il blocco più duro d'Italia

Venezia centro storico ha adottato la misura più restrittiva: se non eri già registrato come struttura ricettiva breve prima del novembre 2022, oggi non puoi aprire un nuovo affitto breve in quella zona, come stabilito dall'Ordinanza Sindacale n. 36/2022

e dal decreto municipale 2024. Non è una questione di documenti mancanti o procedure da sbrigare — è un blocco vero e proprio alle nuove aperture.

Venezia Mestre, invece, non è soggetta a questo blocco: le regole nazionali si applicano normalmente. Se stai valutando di acquistare un appartamento da mettere in affitto breve nell'area veneziana, la distinzione geografica tra centro storico e Mestre è decisiva.

DOMANDE FREQUENTI SULLE RESTRIZIONI AGLI AFFITTI BREVI A ROMA, FIRENZE E VENEZIA

Ho già il CIN: sono in regola anche con le regole comunali?

No. Il CIN attesta la tua registrazione nazionale, ma non sostituisce le autorizzazioni locali. A Roma serve anche l'iscrizione alla BDSR, a Firenze devi rispettare il limite dei 90 giorni nelle zone centrali, a Venezia centro storico valgono le restrizioni sull'apertura di nuovi affitti. Avere il CIN è il primo passo, non l'unico.

Se supero i 90 giorni a Firenze, cosa rischio?

Le sanzioni previste dalla normativa comunale possono essere significative, con importi che variano a seconda della violazione. Il Comune di Firenze - SUAP ha competenza sui controlli e può procedere d'ufficio. È sempre meglio fermare le prenotazioni una volta raggiunto il limite piuttosto che rischiare.

Posso aprire un affitto breve a Venezia centro storico oggi?

Se non eri già registrato prima del novembre 2022, la risposta è no: il blocco alle nuove aperture nel centro storico è attivo. A Venezia Mestre, invece, non ci sono

queste limitazioni straordinarie e puoi procedere con le normali autorizzazioni nazionali e regionali.

IN SINTESI

- **Verifica sempre le regole comunali**, non solo quelle nazionali: a Roma, Firenze e Venezia le restrizioni locali sono più stringenti di quanto molti host immaginino.
- **A Firenze**, tieni traccia delle notti affittate dal 1° gennaio: nelle zone A-B il limite annuale è 90 giorni, e si raggiunge prima di quanto pensi.
- **A Roma**, controlla di avere l'autorizzazione comunale e l'iscrizione alla BDSR prima di pubblicare o rinnovare l'annuncio.
- **A Venezia centro storico**, se non sei già registrato da prima del novembre 2022, informati su come operare in modo regolare — o valuta Mestre come alternativa.

Hai dubbi sulla tua situazione specifica? Iscriviti ad **Affitta Bene** e ogni settimana ricevi una guida pratica su norme, prezzi e gestione — scritta per chi affitta nel tempo libero, senza complicazioni inutili.

⚠ **ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

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

FONTI:

- Comune di Firenze - SUAP 2024-2026
- Comune di Roma - Ordinanza Sindacale 2022 + BDSR 2026
- Venezia - Ordinanza Sindacale n. 36/2022 + decreto municipale 2024

— Gazzetta Ufficiale - D.L. 145/2023 convertito L. 13/2024

Controlla il tuo portale comunale prima di stasera

Maria gestisce un piccolo appartamento a Venezia, nel sestiere di Dorsoduro. Ha sempre fatto tutto per bene: pulisce, risponde ai messaggi, lascia il cestino di benvenuto. Ma un giorno riceve una lettera con una multa. Il motivo? Aveva inviato la comunicazione alloggiati alla Questura centrale, come fanno in molte città. Peccato che a Venezia centro storico la competenza sia della Questura del Lido. Un errore che non dipende dalla negligenza, ma dalla complessità delle regole locali — un tema che riguarda chi gestisce **affitti brevi a Roma, Firenze e Venezia**, dove le **restrizioni** e le procedure variano da città a città, e a volte da quartiere a quartiere.

COMUNICAZIONE ALLOGGIATI: IL PORTALE GIUSTO CAMBIA TUTTO

Molti host credono che inviare la comunicazione alloggiati sia uguale ovunque. Non è così. Ogni città ha le sue regole, i suoi portali, le sue scadenze. Mandare i dati nel posto sbagliato equivale a non averli mandati affatto — e le sanzioni possono essere pesanti. Ecco come funziona nelle tre città più monitorate d'Italia.

Roma: tutto passa per la Questura

A Roma la comunicazione alloggiati si invia tramite il canale centralizzato della Questura. Un solo portale, un solo accesso. Sembra semplice, eppure molti host si perdono tra i vari siti istituzionali e finiscono su pagine obsolete o non aggiornate. La

regola pratica è questa: **il portale corretto è quello della Questura di Roma, sezione alloggiati**. Salvalo nei preferiti adesso, prima che arrivi il prossimo ospite.

Firenze: doppio invio, doppio controllo

Firenze è la città che mette più in difficoltà gli host alle prime armi. Qui la comunicazione va inviata in due posti distinti: alla Polizia di Stato e al Comune tramite il portale regionale SIRA. Entrambi gli invii devono avvenire entro 72 ore dall'arrivo dell'ospite. Dimenticarne uno significa essere in regola a metà — e a metà non basta. Se gestisci un affitto breve a Firenze, verifica subito di avere accesso attivo a entrambi i portali.

Venezia: attenzione alla Questura giusta

Venezia centro storico fa storia a sé. La comunicazione alloggiati non va alla Questura centrale, ma alla **Questura del Lido**. Questo dettaglio sfugge a una gran parte degli host veneziani, soprattutto a chi ha iniziato a gestire l'appartamento da poco o si è sempre affidato al "si è sempre fatto così". Se il tuo appartamento si trova nelle isole, controlla con attenzione a quale Questura fa riferimento la tua zona.

COSA FARE ADESSO, PRIMA CHE ARRIVI IL PROSSIMO OSPITE

Non aspettare che arrivi una lettera per capire se stai usando il portale giusto. Ecco tre passi che puoi fare oggi stesso, anche se non sei pratico di computer.

- **Cerca il portale corretto per la tua città.** Usa Google e cerca "comunicazione alloggiati + nome della tua città + Questura". Vai sul sito ufficiale (.gov.it o .poliziadistato.it) e non su siti di terze parti.

- **Prova il login adesso.** Se non ricordi le credenziali o non riesci ad accedere, hai ancora il tempo per recuperarle prima del prossimo check-in. Aspettare crea ansia; farlo adesso risolve il problema.
- **Salva il link nei preferiti del browser.** Ogni volta che cerchi il portale da zero perdi tempo e rischi di finire su una pagina sbagliata. Un segnalibro nel browser ti fa risparmiare minuti e ti toglie pensieri.

DOMANDE FREQUENTI SUGLI AFFITTI BREVI A ROMA, FIRENZE E VENEZIA: RESTRIZIONI E COMUNICAZIONI

Cosa succede se invio la comunicazione alloggiati nel portale sbagliato?

La comunicazione viene considerata come non inviata, anche se tu l'hai spedita in buona fede. La normativa vigente prevede sanzioni in caso di omissione o ritardo, indipendentemente dall'intenzione dell'host. Verificare il portale corretto per la propria città è il primo passo per evitare problemi.

Entro quanto tempo devo inviare la comunicazione dopo l'arrivo dell'ospite?

I tempi variano a seconda della città e del tipo di struttura. A Firenze, ad esempio, il termine è di 72 ore dall'arrivo. In altre città il termine può essere più breve. Controlla sempre le istruzioni specifiche del portale locale, perché le scadenze non sono uniformi su tutto il territorio nazionale.

Vale lo stesso obbligo anche per i soggiorni brevi di una sola notte?

Sì. L'obbligo di comunicazione alloggiati si applica a tutti gli ospiti, indipendentemente dalla durata del soggiorno. Anche una sola notte richiede l'invio regolare dei dati. Non esistono eccezioni legate alla brevità della permanenza.

IN SINTESI

Gestire un affitto breve in regola non richiede di essere esperti di burocrazia. Richiede di conoscere le quattro azioni giuste per la propria città:

- Identifica il portale corretto per il tuo Comune — non dare per scontato che sia lo stesso usato da un amico in un'altra città.
- Verifica di avere accesso attivo e funzionante prima che arrivi l'ospite, non dopo.
- Salva il link nei preferiti: un piccolo gesto che ti evita errori nei momenti di fretta.
- Se hai dubbi sul portale giusto, chiama direttamente la Questura di competenza: ti diranno in due minuti dove inviare i dati.

La burocrazia degli affitti brevi può sembrare un labirinto, ma spesso basta sapere quale porta aprire. E quella porta, in questo caso, è il portale giusto della tua città.

□ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

Alloggiati Web: il portale nazionale che devi usare

Ogni anno migliaia di host italiani ricevono una visita o una telefonata che non si aspettavano: un controllo delle forze dell'ordine che chiede di verificare le comunicazioni sugli ospiti. Marco, che affitta un bilocale a Sorrento, racconta di aver passato un pomeriggio a cercare le ricevute di invio tra le email — e di averle trovate solo per fortuna. Chi gestisce appartamenti nelle grandi destinazioni turistiche, dove le regole sugli **affitti brevi Roma Firenze Venezia restrizioni** sono sempre più sotto i riflettori, non può permettersi questo tipo di incertezza. Per tutti gli host italiani esiste uno strumento ufficiale, gratuito e valido su tutto il territorio nazionale: si chiama **Alloggiati Web**.

COS'È ALLOGGIATI WEB E COME FUNZIONA PER GLI AFFITTI BREVI

Alloggiati Web è il portale della Polizia di Stato che permette agli host di inviare la comunicazione obbligatoria dei dati degli ospiti entro le 24 ore dall'arrivo. L'obbligo è previsto dalla normativa vigente in materia di pubblica sicurezza e riguarda chiunque ospiti persone a pagamento, anche per una sola notte. Non è facoltativo: è un adempimento che vale per ogni check-in, tutto l'anno.

Ecco come funziona in pratica:

- **Accedi dal browser** — nessuna app da installare, funziona su qualsiasi computer o tablet.
- **Registrati alla Questura competente** — la prima volta devi presentarti fisicamente (o, in alcuni casi, inviare la documentazione) per ottenere le credenziali di accesso.
- **Inserisci i dati dell'ospite** — nome, cognome, data di nascita, documento di identità, nazionalità, data di arrivo e prevista partenza.
- **Invia entro 24 ore dall'arrivo** — il sistema registra data e ora di ogni invio: quella ricevuta è la tua prova in caso di controllo.

Il servizio è completamente gratuito. Una ricevuta digitale viene generata automaticamente a ogni trasmissione, e questo rende Alloggiati Web lo strumento ufficiale più affidabile per documentare ogni check-in.

ATTENZIONE ALLE RESTRIZIONI LOCALI: LE REGOLE CAMBIANO CITTÀ PER CITTÀ

Chi gestisce appartamenti nelle destinazioni ad alta pressione turistica sa che le **affitti brevi Roma Firenze Venezia restrizioni** vanno ben oltre il semplice adempimento nazionale. Alloggiati Web è lo strumento valido in tutta Italia, ma in alcune città non basta da solo.

Tre situazioni concrete da conoscere prima del prossimo ospite

- **A Firenze** esiste anche un portale comunale separato (SIRA) per le strutture ricettive. Se hai un appartamento in città, devi usare entrambi i sistemi: uno non sostituisce l'altro.

- **A Venezia** la situazione è articolata perché il Comune si divide tra più circoscrizioni e Questure di riferimento. Prima di registrarti, verifica qual è l'ufficio competente per il tuo indirizzo esatto.
- **A Roma e nel resto d'Italia** Alloggiati Web è generalmente sufficiente per l'obbligo di comunicazione, ma è sempre consigliabile verificare con il proprio Comune se esistono ulteriori registrazioni locali richieste.

La regola pratica è questa: **Alloggiati Web è il punto di partenza obbligatorio per tutti, ma non sempre è il punto di arrivo.** Chiama il tuo Comune o la Questura locale per sapere se nella tua città servono ulteriori adempimenti.

Consigli pratici per chi usa Alloggiati Web per la prima volta

- **Metti da parte 30-40 minuti** per il primo accesso: l'interfaccia non è immediata, ma una volta impostato l'account le operazioni successive sono molto più rapide.
- **Crea una cartella dedicata** sul tuo computer (o nelle email) e salva ogni ricevuta di invio: sono la tua prova in caso di ispezione.
- **Prepara i dati dell'ospite prima del check-in** — chiedi copia del documento già in fase di prenotazione, così non rincorri nessuno all'ultimo momento.
- **Non aspettare la mattina dopo:** hai 24 ore dall'arrivo, ma inviare la sera stessa è un'abitudine che protegge da dimenticanze.

DOMANDE FREQUENTI

Alloggiati Web è obbligatorio anche se affitto solo un appartamento per poche settimane all'anno?

Sì. L'obbligo di comunicazione degli ospiti alla Polizia di Stato vale indipendentemente dalla frequenza con cui affitti. Anche una sola prenotazione richiede la trasmissione dei dati entro 24 ore dall'arrivo dell'ospite.

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

La mancata comunicazione è una violazione della normativa vigente in materia di pubblica sicurezza. Le sanzioni possono essere significative e, in caso di controllo, non avere la ricevuta di invio è una situazione difficile da giustificare. Meglio non rischiare.

Posso usare Alloggiati Web anche per ospiti stranieri?

Sì, il sistema accetta documenti di identità di qualsiasi nazionalità, inclusi passaporti esteri. È sufficiente inserire correttamente il tipo di documento e il paese di rilascio: il portale gestisce tutte le nazionalità.

IN SINTESI

Ecco le quattro cose da fare se non hai ancora sistemato questo adempimento:

- **Registrati ad Alloggiati Web** alla Questura del tuo Comune, se non l'hai ancora fatto.
- **Verifica se nella tua città esistono portali aggiuntivi** — a Firenze e Venezia, ad esempio, non basta il solo portale nazionale.
- **Salva ogni ricevuta di invio** in una cartella dedicata: sono la tua tutela in caso di controllo.
- **Chiedi i documenti agli ospiti prima del check-in** per non trovarti a rincorrere dati all'ultimo minuto.

Gestire un appartamento in affitto breve non significa diventare esperti di burocrazia. Significa però conoscere i due o tre adempimenti fondamentali che proteggono te e i tuoi ospiti — e Alloggiati Web è uno di questi. *Iscriviti ad Affitta Bene per ricevere ogni settimana una guida pratica come questa*

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.