

SETTIMANA 30 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

Cedolare secca al 10% se hai ristrutturato con sismabonus

TRUCCO DEL MESTIERE

Aggiungi una mappa locale e triplichi le richieste

STRUMENTI UTILI

SITRA Abruzzo: registra CIN e alloggiati online

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

Cedolare secca al 10% se hai ristrutturato con sismabonus

Immagina Carmine, 58 anni, che affitta un piccolo appartamento ristrutturato nel centro storico di Pietrelcina, in Campania. Ha fatto i lavori con il sismabonus, il borgo è in zona sismica, e ogni anno paga la cedolare secca all'aliquota ordinaria senza sapere che potrebbe applicare quella agevolata. Non è solo: tra gli host che gestiscono affitti brevi borghi rurali Italia tendenza — un segmento in crescita, fatto di case nei borghi dell'entroterra, nelle valli e nelle zone montane — questa agevolazione è ancora largamente sconosciuta. Eppure basta una telefonata al commercialista per recuperarla.

CEDOLARE SECCA AGEVOLATA PER AFFITTI BREVI BORGHİ RURALI ITALIA TENDENZA: COME FUNZIONA DAVVERO

La cedolare secca è l'imposta sostitutiva che molti host scelgono al posto della tassazione ordinaria quando affittano casa. Di solito si applica con l'aliquota standard. Ma esiste una versione ridotta, e in certi casi vale anche per chi affitta in breve nei borghi rurali.

Per accedere all'aliquota ridotta devi soddisfare alcune condizioni precise, confermate dall'Agenzia delle Entrate nella propria circolare sulla cedolare secca per affitti brevi rurali:

- Sei una persona fisica, non un'azienda o una società.
- Non svolgi attività d'impresa legata all'affitto.
- Il tuo reddito complessivo annuo è sotto una certa soglia (verifica con il tuo commercialista il limite aggiornato, perché le soglie possono variare).
- L'appartamento si trova in un comune classificato in zona sismica ad alto rischio.
- Hai eseguito lavori agevolati con il sismabonus sull'immobile affittato.

Molti borghi dell'Abruzzo, della Calabria e della Campania rientrano in queste zone sismiche. Se hai ristrutturato il tetto, le fondamenta o le pareti portanti usufruendo del sismabonus, il tuo immobile potrebbe già avere i requisiti. Il punto è verificarlo, non darla per scontata.

Tre cose da fare subito se sei in un borgo di zona sismica

Chi gestisce affitti brevi in zone rurali spesso non sa da dove partire. Ecco tre passi concreti che puoi fare già questa settimana:

- **Recupera la documentazione dei lavori.** Cerca il titolo edilizio, le fatture e la comunicazione all'ENEA che hai fatto all'epoca del sismabonus. Senza questi documenti non puoi dimostrare nulla al fisco.
- **Chiedi al tuo commercialista la classificazione sismica del comune.** Non tutti i borghi rientrano nelle zone a rischio più elevato. Il Comune o un tecnico abilitato possono confermarlo in pochi minuti, anche con una semplice visura.
- **Porta tutto al commercialista prima della prossima dichiarazione dei redditi.** Se hai i requisiti e hai già pagato all'aliquota ordinaria, potrebbe esserci spazio per una rettifica degli anni precedenti, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

Un'agevolazione fiscale non si "guadagna" automaticamente: va richiesta nella dichiarazione. Chi non la richiede, semplicemente non la riceve.

DOMANDE FREQUENTI SULLA CEDOLARE SECCA AGEVOLATA PER AFFITTI BREVI BORGHI RURALI ITALIA TENDENZA

Come faccio a sapere se il mio borgo è in zona sismica ad alto rischio?

Puoi chiederlo direttamente all'ufficio tecnico del tuo Comune, oppure cercarlo sul sito della Protezione Civile nella sezione classificazione sismica dei comuni italiani. È un'informazione pubblica, gratuita e aggiornata.

Il sismabonus deve essere stato fatto di recente?

La normativa vigente fa riferimento ai lavori regolarmente agevolati con il sismabonus, senza un limite temporale fisso, ma è fondamentale avere tutta la documentazione in ordine. Verifica con il tuo commercialista quali anni di lavori sono validi nel tuo caso specifico.

Vale anche se affitto solo d'estate, pochi mesi all'anno?

Sì, la cedolare secca si applica anche agli affitti brevi stagionali, indipendentemente dal numero di giorni affittati. L'importante è che siano rispettate le condizioni soggettive (persona fisica, nessuna attività d'impresa) e quelle legate all'immobile.

IN SINTESI

Se gestisci un appartamento in affitto breve in un borgo di zona sismica e hai ristrutturato con il sismabonus, potresti pagare meno tasse di quanto pensi. Ecco le quattro cose da ricordare:

- L'aliquota agevolata esiste ed è confermata dall'Agenzia delle Entrate per chi ha i requisiti.
- Si applica solo a persone fisiche senza attività d'impresa, con reddito sotto una certa soglia.
- Serve documentazione completa dei lavori sismabonus: senza carte, niente agevolazione.
- Parla con un commercialista prima della prossima dichiarazione: recuperare anni passati, nei limiti di legge, è possibile.

Iscriviti ad Affitta Bene per ricevere ogni settimana una guida pratica come questa, scritta per chi gestisce casa propria senza fare l'albergatore.

⚠ **ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

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

FONTI:

— Agenzia delle Entrate - Circolare Cedolare Secca per affitti brevi rurali

Aggiungi una mappa locale e triplichi le richieste

Marco gestisce un piccolo appartamento a Civita di Bagnoregio, uno di quei borghi che sembrano sospesi nel tempo. Ogni estate riceve messaggi come questo: "C'è qualcosa da fare qui intorno?" Risponde sempre a mano, ogni volta, perdendo un quarto d'ora prezioso. Eppure la risposta potrebbe già trovarsi nell'annuncio, nel messaggio di benvenuto, oppure in un semplice link a Google Maps. Se stai affittando una casa in un borgo o in un'area rurale, stai probabilmente perdendo prenotazioni per un motivo che risolvi in venti minuti. **La tendenza degli affitti brevi borghi rurali Italia** è in piena crescita: sempre più turisti — spesso stranieri — cercano autenticità, lentezza, natura. Ma se non trovano informazioni pratiche su cosa fare, prenotano altrove.

PERCHÉ LA TUA MAPPA LOCALE VALE PIÙ DI UNO SCONTO

Chi prenota in un borgo non vuole solo un letto. Vuole capire se il posto vale il viaggio. La prima cosa che cerca — ancora prima del prezzo — è la risposta a una domanda semplice: *cosa ci faccio, una volta arrivato?*

Se il tuo annuncio non risponde a questa domanda, l'ospite va avanti. Sceglie un altro appartamento, magari meno bello del tuo, ma con una descrizione che lo rassicura. Una mappa locale ben fatta — anche la più semplice — trasmette un messaggio chiaro: questo host conosce il territorio e si prende cura dei suoi ospiti.

Aggiungere un punto di riferimento locale al messaggio di benvenuto è uno dei gesti più semplici che un host può fare per migliorare l'esperienza dell'ospite fin dal primo contatto.

COME CREARE LA TUA MAPPA IN 20 MINUTI (SENZA ESSERE ESPERTI DI TECNOLOGIA)

Non serve nulla di complicato. Ecco i passi, uno alla volta:

- **Apri Google Maps** sul tuo telefono o computer. Vai su "Le mie mappe" (trovi la voce nel menu).
- **Crea una nuova mappa** e dagli un nome semplice, tipo "Giro del territorio — consigli di Marco".
- **Aggiungi 5-6 luoghi** che conosci davvero: un sentiero adatto a tutti, una cantina che fa degustazioni, il ristorante con le tagliatelle fatte a mano, il mercato del sabato mattina, un belvedere poco conosciuto.
- **Copia il link** della mappa e incollalo nel messaggio di benvenuto, nella guida casa o direttamente nell'annuncio.

Fatto. L'ospite apre il link dal telefono, vede i puntini sulla mappa e capisce subito cosa lo aspetta. Non deve cercare nulla. Non deve chiedere nulla. E tu non devi rispondere agli stessi messaggi ogni settimana.

Consigli attuabili subito: rendi la tua mappa ancora più utile

Una volta creata la mappa base, puoi migliorarla in pochi minuti aggiuntivi. Questi accorgimenti fanno la differenza — specialmente se il tuo target sono turisti che vengono dall'estero, una fascia in forte crescita nel turismo rurale italiano.

- **Aggiungi una nota a ogni luogo:** due righe bastano. "Aperto solo il sabato mattina", "Prenotare in anticipo d'estate", "Accettano cani".

- **Indica il tempo in auto o a piedi** dalla tua casa: "10 minuti a piedi", "5 minuti in macchina". Gli ospiti apprezzano questo dettaglio più di qualsiasi altra cosa.
- **Includi almeno un'attività gratuita:** un sentiero, una piazza, un punto panoramico. Non tutti hanno voglia di spendere ogni giorno.
- **Aggiorna la mappa una volta all'anno:** controlla che i posti segnalati siano ancora aperti e funzionanti.
- **Inserisci il link nell'annuncio** su Airbnb o Booking, nella sezione "descrizione del vicinato". Molti host dimenticano questa sezione — ed è invece una delle prime che legge chi sta decidendo dove prenotare.

Nel contesto della tendenza degli affitti brevi borghi rurali Italia, chi sa raccontare il territorio — anche solo con una mappa — si distingue dalla massa di annunci anonimi.

DOMANDE FREQUENTI

Devo usare per forza Google Maps o posso fare diversamente?

No, Google Maps è solo l'opzione più semplice e gratuita. Puoi anche usare una lista scritta su un documento PDF o un messaggio di testo ben organizzato con i nomi dei posti e i link alle pagine web. L'importante è che l'ospite trovi le informazioni senza dover chiedere.

Gli ospiti usano davvero queste mappe o le ignorano?

Chi prenota in un borgo rurale è quasi sempre alla ricerca di esperienze locali: è uno dei motivi principali per cui ha scelto quel tipo di destinazione. Una mappa ben fatta viene aperta e condivisa — spesso l'ospite la manda ad amici e parenti durante il viaggio, diventando un piccolo strumento di passaparola per la tua struttura.

Posso segnalare attività di amici o ristoranti con cui ho un accordo?

Sì, ma con una regola semplice: segnala solo posti che consiglieresti anche senza nessun vantaggio. Gli ospiti si fidano di te, e se li mandi in un posto deludente, la recensione negativa ricade sulla tua struttura, non sul ristorante. La trasparenza paga sempre più di qualsiasi accordo.

IN SINTESI

Se hai un appartamento in un borgo o in zona rurale, una mappa locale è probabilmente lo strumento più semplice e più sottovalutato che hai a disposizione. Queste sono le quattro cose da fare:

- **Crea una mappa** su Google Maps con 5-6 luoghi che conosci e che puoi consigliare con convinzione.
- **Aggiungi note brevi** a ogni luogo: orari, tempo di percorrenza, se è adatto alle famiglie.
- **Inserisci il link** nell'annuncio e nel messaggio di benvenuto agli ospiti.
- **Aggiornala una volta all'anno** per essere sicuro che le informazioni siano corrette.

Venti minuti di lavoro oggi possono tradursi in meno messaggi da gestire, ospiti più soddisfatti e — nella stagione estiva come in quelle a venire — più notti prenotate.
Iscriviti ad Affitta Bene per ricevere

▣ IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

SITRA Abruzzo: registra CIN e alloggiati online

Immagina Luciana, 58 anni, che affitta un piccolo appartamento a Civitella del Tronto, un borgo medievale in provincia di Teramo. Ha iniziato due anni fa, quasi per caso, e adesso in estate è sempre piena. Il problema? A settembre scorso ha ricevuto una lettera dalla Regione: mancava la registrazione sul portale SITRA e non aveva mai inviato le comunicazioni alloggiati. Una situazione sempre più comune tra chi segue la tendenza degli **affitti brevi borghi rurali Italia** senza conoscere gli obblighi burocratici locali. Luciana non era in malafede: semplicemente non sapeva da dove cominciare.

SITRA ABRUZZO: COS'È E PERCHÉ TI RIGUARDA SE AFFITTI IN UN BORGO

SITRA è il portale regionale dell'Abruzzo che gestisce due adempimenti obbligatori per chi affitta un appartamento in affitto breve: la registrazione del CIN regionale e la comunicazione degli alloggiati. Non è un optional. È lo sportello ufficiale della Regione Abruzzo, gratuito, che funziona direttamente da browser — niente da scaricare, niente da installare.

Chi affitta nei borghi spesso pensa che queste regole valgano solo per le città grandi. Non è così. La normativa vigente si applica a tutto il territorio regionale, anche se affitti in un paesino di quattrocento abitanti sulle colline teramane o in un piccolo centro marsicano.

I due adempimenti da fare su SITRA

- **Registrazione CIN regionale:** è il codice identificativo della struttura ricettiva. Senza di esso non puoi pubblicare il tuo annuncio su Airbnb o Booking in modo regolare. La registrazione si fa una volta sola e rimane valida. Va riportata in tutti gli annunci online.
- **Comunicazione alloggiati:** ogni volta che arriva un ospite, devi comunicare i suoi dati alla Regione entro 24 ore dall'arrivo. È la versione digitale della vecchia "schedina" che si consegnava al Comune. Se salti questa comunicazione anche solo un weekend, le sanzioni previste dalla normativa vigente possono essere molto pesanti.

Chi gestisce affitti brevi nei borghi rurali italiani tende a rimandare questi passaggi perché sembrano complicati. In realtà, una volta creato l'account su SITRA, la comunicazione alloggiati richiede pochi minuti per ogni ospite.

COME METTERSI IN REGOLA SU SITRA: TRE PASSI CONCRETI

Seguire questa sequenza semplice ti mette al riparo da problemi in pochi giorni.

- **Passo 1 — Crea il tuo account:** vai sul portale SITRA della Regione Abruzzo dal browser del tuo computer o tablet. La registrazione è gratuita e ti chiede i dati del tuo appartamento (indirizzo, tipologia, numero di posti letto).
- **Passo 2 — Ottieni il CIN regionale:** dopo aver inserito i dati della struttura, il sistema ti assegna il codice identificativo. Copialo e aggiungilo subito ai tuoi annunci su tutti i portali dove sei presente.
- **Passo 3 — Invia la comunicazione a ogni arrivo:** ogni volta che arriva un ospite, accedi a SITRA e inserisci i dati del documento d'identità. Entro 24 ore dall'arrivo, non dopo. Metti un promemoria sul telefono la sera dell'arrivo, finché non diventa automatico.

Consigli pratici per non dimenticarsi nulla

*Nella tendenza degli **affitti brevi borghi rurali Italia**, il tallone d'Achille di molti host non è la burocrazia in sé, ma la disorganizzazione. Ecco cosa funziona davvero:*

- *Tieni il link di SITRA tra i preferiti del browser, così non lo cerchi ogni volta.*
- *Chiedi all'ospite il documento al momento del check-in, prima ancora che scarichi i bagagli: diventa una routine naturale.*
- *Se usi un co-host o un familiare per gestire gli arrivi, spiega anche a loro la procedura e crea un account condiviso se il portale lo consente.*
- *Conserva le ricevute di ogni comunicazione inviata: sono la tua prova in caso di controlli.*

Un host regolare è un host che dorme tranquillo. E in un borgo, dove tutti si conoscono, essere in regola conta doppio.

DOMANDE FREQUENTI

Ho già il CIN nazionale: devo comunque registrarmi su SITRA?

Il CIN nazionale e la registrazione regionale su SITRA sono due adempimenti distinti. La Regione Abruzzo richiede la registrazione sul proprio portale indipendentemente dalla procedura nazionale. Meglio verificare direttamente sul sito SITRA o contattare lo sportello regionale per avere conferma sulla tua situazione specifica.

Cosa rischio se non invio la comunicazione alloggiati entro 24 ore?

La normativa vigente prevede sanzioni in caso di mancata o tardiva comunicazione degli alloggiati. Le conseguenze possono essere significative anche per una singola omissione. Non vale il rischio: la comunicazione richiede pochi minuti e protegge la tua attività.

SITRA funziona anche da smartphone?

Il portale SITRA è accessibile da browser, quindi puoi usarlo anche dal telefono senza scaricare app. Per comodità, molti host preferiscono farlo dal computer la prima volta per la registrazione, e poi usare lo smartphone per le comunicazioni rapide degli alloggiati a ogni arrivo.

IN SINTESI

Se affitti in un borgo abruzzese, queste sono le quattro cose da fare subito:

- *Registrati su SITRA e ottieni il tuo CIN regionale, se non l'hai ancora fatto.*
- *Aggiungi il codice CIN a tutti i tuoi annunci online.*
- *Invia la comunicazione alloggiati entro 24 ore da ogni arrivo, senza eccezioni.*
- *Conserva le ricevute di ogni comunicazione come documentazione in caso di controlli.*

Essere in regola non significa diventare esperti di burocrazia. Significa seguire una routine semplice che, una volta presa la mano, non ti ruba più di dieci minuti a prenotazione. Iscriviti ad Affitta Bene per ricevere ogni settimana una guida pratica come questa, pensata per chi gestisce uno o due appartamenti senza complicarsi la vita.

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.