

SETTIMANA 31 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

CIN obbligatorio: cosa dice la legge

TRUCCO DEL MESTIERE

Richiedi il CIN in 20 minuti con SPID

STRUMENTI UTILI

Portale BDSR: ottieni il CIN gratis

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**

CIN obbligatorio: cosa dice la legge

Immagina Carla, che affitta un piccolo bilocale a Matera da qualche anno. Ha sempre pubblicato su Airbnb senza problemi, finché un giorno riceve una segnalazione: il suo annuncio è stato rimosso perché mancava il **CIN codice identificativo nazionale affitti brevi**. Niente prenotazioni, niente entrate, e una multa potenziale sul tavolo. Carla non sapeva nemmeno cosa fosse il CIN — e non è l'unica. Migliaia di host italiani si trovano nella stessa situazione: hanno un appartamento in regola, pagano le tasse, ma questo adempimento li ha colti di sorpresa.

COS'È IL CIN E PERCHÉ È OBBLIGATORIO PER CHI AFFITTA BREVE

Il CIN — Codice Identificativo Nazionale — è un codice alfanumerico univoco assegnato a ogni singolo immobile destinato agli affitti brevi, alle locazioni turistiche e alle strutture ricettive extra-alberghiere. In parole semplici: è la "carta d'identità" del tuo appartamento. Senza di esso, non puoi pubblicare annunci su nessun portale, né su Airbnb né su Booking né altrove.

La normativa di riferimento è chiara: la normativa vigente ha introdotto l'obbligo del CIN per tutti coloro che affittano breve. Chi affitta senza aver ottenuto il CIN rischia sanzioni pesanti, calcolate in proporzione alla dimensione dell'immobile. Non è una multa simbolica.

Il codice viene rilasciato attraverso la **Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)** gestita dal Ministero del Turismo. La procedura si fa online, ma è più semplice di quanto sembri: bastano i dati catastali dell'immobile e un'identità digitale (SPID o CIE).

Dove e come devi usare il CIN: tre obblighi pratici

- **Esposizione fisica:** il CIN deve essere affisso all'esterno dello stabile dove si trova l'appartamento — non dentro casa, ma sulla facciata o accanto al portone. Una targa o un cartello ben visibile.
- **Negli annunci online:** deve comparire su ogni annuncio pubblicato, su qualsiasi portale. Airbnb e Booking hanno già aggiunto appositi campi per inserirlo. Se non lo inserisci, l'annuncio può essere rimosso.
- **Nelle comunicazioni contrattuali:** va indicato anche nei contratti di locazione breve che stipuli con gli ospiti.

Chi il CIN ce l'ha ma non lo espone o non lo indica negli annunci rischia una sanzione separata e significativa per immobile, più la rimozione immediata dell'annuncio irregolare. Avere il codice e non usarlo correttamente è comunque una violazione.

DOMANDE FREQUENTI SUL CIN CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE AFFITTI BREVI

Come si ottiene il CIN per il mio appartamento?

Il CIN si richiede tramite il portale della Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR) del Ministero del Turismo, accedendo con SPID o CIE. Servono i dati catastali dell'immobile e pochi minuti di tempo. Il codice viene assegnato in automatico al termine della procedura.

Il CIN regionale che ho già ottenuto è sufficiente?

No. Il CIN nazionale è un codice distinto da quello regionale o comunale che alcune regioni avevano già introdotto in precedenza. Entrambi possono essere obbligatori contemporaneamente, a seconda della regione in cui si trova il tuo immobile. Verifica la normativa locale oltre a quella nazionale.

Cosa succede se il portale rimuove il mio annuncio per mancanza di CIN?

La rimozione dell'annuncio è una conseguenza diretta prevista dalla normativa vigente, oltre alla sanzione economica. Per ripubblicare l'annuncio devi inserire il CIN nel profilo del portale e dimostrare di essere in regola. Prima lo ottieni, prima risolvi il problema.

IN SINTESI

Ecco le quattro cose da fare subito se affitti un appartamento in Italia:

- **Richiedi il CIN** sul portale BDSR del Ministero del Turismo, se non l'hai ancora fatto.
- **Affiggi il codice** all'esterno dello stabile, in modo visibile — non basta tenerlo in un cassetto.
- **Inseriscilo in tutti gli annunci** attivi su Airbnb, Booking e qualsiasi altro canale che usi.
- **Controlla se la tua regione** ha requisiti aggiuntivi rispetto al CIN nazionale: alcune regioni mantengono codici locali obbligatori.

Il CIN non è una complicazione burocratica fine a se stessa: è la condizione minima per affittare legalmente e senza il rischio di vedersi bloccare l'annuncio nel momento peggiore, magari proprio durante l'estate. Meglio mettersi in regola adesso, con calma, che correre ai ripari sotto pressione.

Iscriviti ad Affitta Bene per ricevere ogni settimana una guida pratica su tasse, regole e gestione degli affitti brevi — spiegata come te la spiegherebbe un amico che ci è già passato.

⚠ ATTENZIONE ALLA NORMATIVA

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

FONTI:

- Gazzetta Ufficiale — art. 13-ter DL 145/2023 (conv. Legge 191 del 15 dicembre 2023)
- Ministero del Turismo — Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)

Richiedi il CIN in 20 minuti con SPID

Maria gestisce un piccolo appartamento a Matera, nel cuore dei Sassi. L'estate scorsa ha iniziato a ricevere messaggi da Booking e Airbnb che chiedevano il suo **CIN codice identificativo nazionale affitti brevi**. Ha pensato fosse complicato, ha rimandato. Poi ha scoperto che bastava un pomeriggio libero e il suo SPID per sistemare tutto. Se hai ancora l'annuncio online senza quel codice, questa guida è per te.

COME OTTENERE IL CIN CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE AFFITTI BREVI: I PASSI DA SEGUIRE

Il portale di riferimento è la Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR), gestita dal Ministero del Turismo. Puoi accedervi con SPID o con la CIE (la carta d'identità elettronica). Nient'altro. Niente code, niente moduli cartacei.

Ecco come funziona, passo dopo passo:

- **Entra sul portale BDSR** con le tue credenziali SPID o CIE. Se non hai ancora lo SPID, puoi richiederlo gratuitamente tramite la tua banca o ufficio postale.
- **Cerca il tuo immobile** usando la funzione "Dettaglio scheda". Il sistema incrocia i dati catastali: se l'appartamento è a tuo nome, lo trova in pochi secondi.

- **Completa le informazioni mancanti.** Ti chiederà i dati dell'immobile, il numero di posti letto, la tipologia. Niente di complicato: sono le stesse cose che hai già scritto nell'annuncio.
- **Clicca su "Ottieni CIN".** Arriva subito una notifica via email. Puoi scaricare in quel momento il PDF con il tuo codice e il numero di protocollo.

Nella maggior parte dei casi bastano venti o trenta minuti. Se gestisci l'appartamento per conto di un'altra persona — un familiare, un amico — devi caricare anche la delega firmata e una copia del suo documento d'identità. Senza questi documenti, la procedura si blocca e devi ricominciare da capo.

Tre cose da fare subito dopo aver ottenuto il CIN

Ottenere il codice è solo il primo passo. La normativa vigente prevede obblighi precisi su come usarlo, e ignorarli espone a sanzioni che possono essere molto pesanti.

- **Aggiorna ogni annuncio online.** Vai su Airbnb, Booking, e qualsiasi altro portale dove sei presente, e inserisci il codice CIN nel campo dedicato. Non basta metterlo su uno solo: deve comparire ovunque il tuo appartamento viene pubblicato.
- **Stampa il CIN e appendilo fuori dalla porta.** La legge richiede che il codice sia esposto all'esterno dello stabile, in modo visibile. Puoi stampare il PDF e usare una cornice resistente alle intemperie. Bastano pochi euro di materiali.
- **Salva il PDF in una cartella sicura sul telefono.** Ti servirà ogni volta che aggiorni un annuncio, cambi portale o devi rispondere a un controllo. Averlo sempre a portata di mano evita panico dell'ultimo momento.

DOMANDE FREQUENTI SUL CIN CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE AFFITTI BREVI

Posso fare tutto da solo o ho bisogno di un commercialista?

Per la sola richiesta del CIN non hai bisogno di nessun professionista: basta SPID o CIE e seguire i passi sul portale BDSR. Il commercialista può tornare utile per la parte fiscale — cedolare secca, comunicazione agli alloggiati — ma per il codice identificativo fai da solo, senza problemi.

Cosa succede se non espongo il CIN fuori dal palazzo?

La normativa vigente prevede sanzioni per chi non espone il codice o non lo riporta negli annunci online. Le conseguenze possono essere significative dal punto di vista economico. Meglio regolarizzarsi subito, prima che arrivi un controllo.

Il CIN vale anche se affitta solo d'estate?

Sì, il CIN codice identificativo nazionale affitti brevi è obbligatorio indipendentemente da quante settimane l'anno metti l'appartamento online. Anche chi affitta solo ad agosto o a Ferragosto deve averlo e mostrarlo nell'annuncio e sull'edificio.

IN SINTESI

Se sei ancora senza codice, puoi risolvere oggi stesso. Ecco le quattro cose da fare:

- Accedi al portale BDSR con SPID o CIE e segui la procedura "Ottieni CIN".
- Se gestisci per conto di altri, prepara subito la delega firmata e la copia del documento.
- Dopo aver scaricato il PDF, aggiorna tutti gli annunci online con il codice.

- Stampa il CIN e appendilo fuori dalla porta: è un obbligo di legge, non un optional.

Venti minuti di lavoro oggi ti evitano mesi di preoccupazioni. E se hai dubbi durante la procedura, **iscriviti ad Affitta Bene**: ogni settimana trovi una guida pratica pensata per chi gestisce uno o due appartamenti, senza complicazioni.

IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

Portale BDSR: ottieni il CIN gratis

Maria ha un piccolo appartamento a Spoleto che affitta nei weekend. Quando ha sentito parlare del **CIN codice identificativo nazionale affitti brevi** per la prima volta, ha pensato fosse l'ennesima complicazione burocratica. Poi ha scoperto che ottenerlo è gratuito, richiede meno di un'ora e si fa tutto online. Il problema, semmai, è sapere dove andare e cosa aspettarsi — perché l'interfaccia del portale ufficiale non è proprio intuitiva se non sei abituato a usare il PC ogni giorno.

COS'È IL PORTALE BDSR E COME FUNZIONA PER OTTENERE IL CIN CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE AFFITTI BREVI

Il canale ufficiale per richiedere il CIN è la **Banca Dati Strutture Ricettive**, gestita dal Ministero del Turismo. Non esiste un secondo canale valido: qualunque sito o servizio ti prometta di procurarti il codice a pagamento, ti porterà comunque lì, aggiungendo solo un costo inutile. Il CIN lo ottieni tu, direttamente, senza intermediari e senza spendere nulla.

Per accedere al portale ti servono due cose: un'identità digitale — SPID o CIE (la carta d'identità elettronica) — e i dati dell'immobile che vuoi registrare. Se hai già lo SPID per fare il modello precompilato online o accedere ai servizi pubblici digitali, sei già a posto. Se non ce l'hai, il momento di attivarlo è adesso, perché ti servirà comunque per mille altre cose.

I passi concreti per completare la richiesta

- **Prepara i dati catastali dell'immobile.** Trovi foglio, particella e subalterno nella visura catastale, che puoi scaricare gratuitamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate con le tue credenziali fiscali. Tienila a portata di mano prima di iniziare.
- **Accedi al portale BDSR del Ministero del Turismo** con SPID o CIE. La pagina di accesso si trova nella sezione dedicata agli host e ai gestori di strutture ricettive.
- **Inserisci i dati richiesti.** Il sistema chiederà indirizzo, tipo di immobile e i dati catastali. Se qualcosa non corrisponde, fermati: non procedere a caso. Il Ministero del Turismo ha pubblicato una pagina di domande frequenti dedicata proprio alla BDSR — cercala sul sito ufficiale prima di scoraggiarti.
- **Ottieni il codice.** Al termine della procedura ricevi il tuo CIN. Devi esporlo nell'annuncio su Airbnb, Booking e su qualunque altro portale, oltre che all'ingresso dell'appartamento.

DOMANDE FREQUENTI SUL CIN CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE AFFITTI BREVI

Posso delegare qualcuno a fare la richiesta al posto mio?

In linea di principio la registrazione va fatta dal titolare o dal gestore dell'immobile, perché l'accesso avviene tramite identità digitale personale. Se hai un commercialista o un consulente di fiducia, puoi chiedergli supporto durante la procedura, ma l'accesso con le tue credenziali resta necessario. Non esistono scorciatoie a pagamento che sostituiscano questo passaggio.

Cosa rischio se affitto senza CIN?

La normativa vigente prevede sanzioni per chi pubblica annunci o affitta senza esporre il codice identificativo. Le conseguenze possono essere pesanti, sia in termini economici che per la possibilità di continuare a operare. Meglio regolarizzarsi subito che aspettare un controllo.

Il CIN va rinnovato ogni anno?

Il codice identificativo è legato all'immobile e non ha una scadenza annuale automatica. Devi però aggiornare i dati nella BDSR se cambiano le caratteristiche della struttura o la tua situazione come gestore. Tieni d'occhio le comunicazioni ufficiali del Ministero del Turismo per eventuali aggiornamenti.

IN SINTESI

Ecco le quattro cose da fare adesso:

- Attiva lo SPID se non ce l'hai ancora — ti serve comunque per tanti adempimenti.
- Scarica la visura catastale del tuo appartamento prima di aprire il portale BDSR.
- Accedi al sito del Ministero del Turismo e completa la registrazione: è gratuita e l'unica valida.
- Una volta ottenuto il CIN, aggiungilo subito ai tuoi annunci e mettilo in bella vista all'ingresso dell'appartamento.

Il **CIN codice identificativo nazionale affitti brevi** non è un ostacolo: è una protezione anche per te, perché chi affitta in regola lavora con più tranquillità. Un'ora di lavoro oggi ti evita problemi seri domani.

FONTI:

— Ministero del Turismo — FAQ Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)

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.