

SETTIMANA 35 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

SCIA o no? Dipende da come affitta

NORMA & REGOLE

Veneto e Lombardia: cosa cambia davvero per te

TRUCCO DEL MESTIERE

Alza il prezzo minimo per filtrare gli ospiti problematici

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**

SCIA o no? Dipende da come affitta

Carla ha un appartamento a Spoleto che affitta durante l'estate e qualche weekend nel resto dell'anno. Quando ha sentito parlare di SCIA per le locazioni brevi, si è preoccupata: "Devo presentarla anch'io? E se sbaglio, cosa rischio?" La risposta dipende da un'unica domanda: stai affittando come privato o come imprenditore? Capirlo bene ti fa risparmiare tempo, carta e qualche notte insonne.

PRIVATO O IMPRENDITORE? LA DIFFERENZA CHE CAMBIA TUTTO

Il punto di partenza è semplice. Se hai uno o due appartamenti e li gestisci nel tempo libero — come la maggior parte degli host italiani — sei quasi certamente un privato non imprenditoriale. In questo caso, nella grande maggioranza delle situazioni, non devi presentare la SCIA.

Quello che ti serve, invece, è una comunicazione di inizio attività (CIA) al tuo Comune. È un atto di sola comunicazione: l'amministrazione ne prende atto, ma non può bloccarti né importi condizioni aggiuntive. Serve principalmente per il monitoraggio del settore, non per darti un permesso.

La SCIA — Segnalazione Certificata di Inizio Attività — entra in gioco quando l'affitto breve assume carattere imprenditoriale, come stabilito dalla normativa vigente che ha riordinato la materia. La presunzione di imprenditorialità è disciplinata dalla

legge di bilancio applicabile. In parole povere: superare una certa soglia di appartamenti gestiti o strutturare l'attività in modo professionale può farti scattare nell'altra categoria. Se hai dubbi sul tuo caso specifico, un consulente fiscale ti dà una risposta certa in poco tempo.

Cosa fare subito, in tre passi

- **Capisci in quale categoria rientri.** Uno o due appartamenti gestiti saltuariamente, di solito, restano nell'ambito privato. Ma non darlo per scontato: le regioni interpretano la norma nazionale in modo diverso.
- **Controlla cosa chiede la tua regione.** La Regione Toscana, per chi opera in forma imprenditoriale, richiede la SCIA in forma telematica. La Regione Campania ha predisposto modelli separati: uno per la SCIA imprenditoriale e uno per la comunicazione ordinaria, aggiornati alla normativa vigente. Trovate sui rispettivi siti regionali, queste istruzioni sono la fonte più affidabile — non i forum.
- **Non aspettare.** Presentare la comunicazione in ritardo o non presentarla affatto può portare a sanzioni pesanti. Meglio un'ora di carta oggi che un problema domani.

DOMANDE FREQUENTI

Se ho solo un appartamento, devo davvero fare qualcosa?

Sì, anche con un solo appartamento devi fare almeno la comunicazione di inizio attività (CIA) al Comune. Non è la SCIA, ma è obbligatoria e serve al Comune per tenere il registro delle locazioni brevi nel tuo territorio.

La SCIA vale in tutta Italia o cambia da regione a regione?

La cornice normativa è nazionale — definita dalla normativa vigente in materia di locazioni brevi — ma ogni regione definisce le procedure concrete. La Regione Toscana e la Regione Campania, per esempio, hanno moduli e canali diversi: devi verificare sul sito della tua regione prima di procedere.

Cosa rischio se non presento nulla?

Le sanzioni per chi non rispetta gli obblighi di comunicazione o di SCIA possono essere significative. L'entità dipende dalla normativa regionale e dalla situazione specifica, quindi meglio non improvvisare: un errore formale pesa quanto uno sostanziale.

IN SINTESI

Quattro cose da ricordare prima di chiudere questa pagina:

- Se sei un privato con uno o due appartamenti, nella maggior parte dei casi ti basta la comunicazione al Comune (CIA), non la SCIA.
- La SCIA è richiesta quando l'attività è imprenditoriale, come stabilito dalla normativa vigente in materia di locazioni brevi.
- Ogni regione ha le sue procedure: Toscana e Campania, per esempio, hanno già moduli aggiornati sui rispettivi siti ufficiali.
- Non aspettare di avere tutto chiaro al cento per cento: presenta la comunicazione, poi approfondisci. Il silenzio non ti protegge.

 **ATTENZIONE ALLA NORMATIVA**

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

FONTI:

- Ministero del Turismo
- Misterlex - Consiglio di Stato
- Regione Toscana
- Regione Campania
- Regione Campania - SURAP

Veneto e Lombardia: cosa cambia davvero per te

Marco gestisce un bilocale a Verona e la sorella Anna ha un appartamento a Bergamo. Stesso tipo di affitto breve, stesse piattaforme, stesso impegno. Eppure quando si siedono a confrontare le pratiche burocratiche, finisce sempre con un "ma da me funziona diverso". Hanno ragione entrambi: le regole nazionali sono identiche, ma la normativa regionale — e quella comunale — crea differenze concrete che è bene conoscere prima di trovarsi in difetto.

COSA È UGUALE PER TUTTI: LA BASE NAZIONALE CHE VALE A VERONA COME A BERGAMO

Il punto di partenza è lo stesso in tutta Italia. Il CIN — Codice Identificativo Nazionale — si richiede attraverso la Banca Dati delle Strutture Ricettive del Ministero del Turismo. Per la Lombardia la possibilità di richiedere il CIN tramite la BDSR è diventata operativa in una data comunicata dal Ministero del Turismo stesso; il Veneto era già stato incluso in precedenza. Questo vale in applicazione della normativa vigente sulle locazioni brevi.

Sul fronte fiscale, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che la cedolare secca sulle locazioni brevi si applica con un'aliquota ridotta per il primo immobile destinato a questa attività, e con un'aliquota più alta per i redditi degli immobili dal secondo in poi. Questo vale sia a Verona che a Bergamo, senza eccezioni regionali. L'obbligo di

comunicare i dati degli ospiti tramite il portale Alloggiati Web della Polizia di Stato riguarda entrambe le regioni allo stesso modo.

Dunque: CIN, cedolare, comunicazione ospiti — tutto identico. Il problema nasce quando si scende a livello regionale e comunale.

DOVE LE STRADE SI DIVIDONO: VENETO E LOMBARDIA A CONFRONTO

Il Veneto ha costruito nel tempo un quadro normativo regionale specifico per le locazioni turistiche. La Lombardia ha seguito un percorso diverso, con propri riferimenti normativi. Come documenta la ricostruzione storica di ANBBA sull'evoluzione normativa delle locazioni turistiche, le regioni italiane hanno spesso legiferato in modo autonomo intorno a una cornice nazionale, creando differenze pratiche che l'host medio fatica a seguire.

Cosa significa in pratica? Che i requisiti per classificare il proprio immobile, gli obblighi di comunicazione agli enti regionali e le categorie previste possono non coincidere. Prima di mettere online un annuncio, conviene verificare sul sito della Regione di appartenenza quali adempimenti specifici sono previsti — non basta sapere come funziona a livello nazionale.

Tre cose da fare subito, qualunque regione sia la tua

- **Controlla di avere il CIN esposto e indicato nell'annuncio.** Gli host lombardi possono richiederlo tramite la BDSR del Ministero del Turismo dalla data comunicata ufficialmente. Chi è in Veneto deve verificare di averlo già fatto. Senza CIN, le sanzioni possono essere pesanti.
- **Verifica la tassa di soggiorno nel tuo Comune.** La tassa di soggiorno non è regionale: la decide ogni Comune in modo autonomo. Confrontare Milano con

Venezia o Brescia con Padova non ha senso — l'unico riferimento valido è il sito del tuo Municipio.

- **Leggi le istruzioni regionali, non solo quelle nazionali.** Cerca sul sito della tua Regione la sezione dedicata agli affitti brevi o alle strutture ricettive non alberghiere. È spesso più chiara di quanto si pensi, e ti dice se ci sono adempimenti aggiuntivi rispetto al CIN nazionale.

DOMANDE FREQUENTI

Il CIN nazionale è sufficiente oppure devo avere anche un codice regionale?

Il CIN rilasciato dalla BDSR del Ministero del Turismo è obbligatorio a livello nazionale per tutti gli host, comprese Veneto e Lombardia. Alcune regioni possono prevedere adempimenti o codici aggiuntivi nel proprio ordinamento: per saperlo con certezza, è necessario consultare direttamente il sito della propria Regione, perché la risposta può cambiare da caso a caso.

La cedolare secca con aliquota maggiorata si applica anche se affitto solo in una regione?

Sì. Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'aliquota più alta scatta a partire dal secondo immobile destinato alle locazioni brevi, indipendentemente dalla regione in cui si trovano gli appartamenti. Non conta dove sono situati geograficamente, conta quanti immobili utilizzi per questo tipo di affitto.

Come faccio a sapere quanto pagare di tassa di soggiorno nei miei confronti degli ospiti?

La tassa di soggiorno è decisa in autonomia da ogni Comune e può variare anche tra paesi vicini. L'unico modo per avere il dato corretto è consultare il sito ufficiale del

Comune in cui si trova il tuo appartamento, oppure contattare direttamente l'ufficio tributi municipale.

IN SINTESI

Se gestisci un affitto breve in Veneto o in Lombardia, ecco le quattro cose che contano davvero:

- Il CIN va richiesto tramite la BDSR del Ministero del Turismo — in Lombardia è obbligatorio dalla data comunicata ufficialmente, in Veneto la scadenza è precedente.
- La cedolare secca funziona allo stesso modo in entrambe le regioni: aliquota ridotta sul primo immobile, aliquota più alta dal secondo, come chiarisce l'Agenzia delle Entrate.
- La normativa regionale è diversa tra Veneto e Lombardia: controlla sempre il sito della tua Regione per gli adempimenti specifici.
- La tassa di soggiorno dipende dal tuo Comune, non dalla Regione: verifica sul sito del Municipio dove si trova il tuo appartamento.

ATTENZIONE ALLA NORMATIVA

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

FONTI:

- Ministero del Turismo
- BDSR - Ministero del Turismo
- ANBBA
- Agenzia delle Entrate
- Università di Padova / tesi

Alza il prezzo minimo per filtrare gli ospiti problematici

Marco gestisce un piccolo appartamento a Lecce, nel centro storico. Per anni ha tenuto il prezzo a notte più basso possibile, convinto che così avrebbe riempito ogni weekend. E sì, le prenotazioni arrivavano — ma arrivavano anche i messaggi alle undici di sera, le lamentele sul wifi, i piatti rotti e la cucina lasciata in uno stato che non ti auguri. A un certo punto Marco ha fatto una cosa semplice: ha alzato il prezzo minimo a notte di una cifra modesta. Le prenotazioni sono leggermente diminuite. I problemi di gestione si sono quasi dimezzati. Il suo guadagno netto, a fine mese, era praticamente lo stesso. Quello che era cambiato, però, era la qualità della sua vita da host.

PERCHÉ IL PREZZO FILTRA GLI OSPITI, NON SOLO LE TASCHE

Chi cerca la tariffa più bassa in assoluto non sta scegliendo il tuo appartamento: sta scegliendo il prezzo. È una differenza importante. Questo tipo di ospite di solito arriva con aspettative fuori misura rispetto a quello che spende, è il primo a chiedere sconti extra all'ultimo minuto e il meno incline a rispettare le regole della casa.

Chi invece è disposto a pagare qualcosa in più lo fa perché ha trovato nel tuo annuncio qualcosa che gli interessa davvero: la posizione, le foto, le recensioni, il fatto che sembri un posto curato. Questo ospite ha già investito una scelta — e tende a rispettarla.

Alzare il prezzo minimo, anche di poco, è di fatto un filtro silenzioso. Non devi scrivere regole più rigide o aggiungere clausole al regolamento: il prezzo stesso fa la selezione al posto tuo.

Come alzare il prezzo minimo senza perdere tutte le prenotazioni

- **Parti dall'analisi dei tuoi ospiti peggiori.** Rileggi le ultime prenotazioni che ti hanno dato più problemi. Quanto avevano pagato a notte? Spesso scoprirai che erano tutte tariffa minima o molto vicine ad essa.
- **Alzalo gradualmente, non di colpo.** Un aumento contenuto non spaventa chi è già interessato al tuo appartamento. Un salto troppo brusco rischia di bloccare anche le prenotazioni giuste. Parti da un ritocco piccolo e osserva cosa succede nelle prime due o tre settimane.
- **Tieni il prezzo minimo più alto nei weekend e nei periodi di media stagione.** Sono i momenti in cui la domanda regge e puoi permetterti di essere selettivo senza rischiare buchi nel calendario.
- **Controlla il tuo annuncio mentre modifichi il prezzo.** Se le foto sono vecchie o la descrizione è povera, anche un buon prezzo non basterà ad attrarre ospiti migliori. Il prezzo e l'annuncio devono raccontare la stessa storia.
- **Non eliminare del tutto il prezzo scontato: spostalo.** Puoi riservare tariffe più basse ai soggiorni lunghi (una settimana o più), dove il rischio di problemi è statisticamente minore e i costi di gestione si distribuiscono meglio.

DOMANDE FREQUENTI

Se alzo il prezzo minimo, rischio di restare con troppe notti vuote?

Il rischio esiste, ma va pesato sul tuo contesto reale. Se finora hai riempito quasi tutto ma hai avuto molti ospiti problematici, qualche notte vuota in più può comunque farti guadagnare di più in termini di tempo, energia e mancate spese di gestione. Il punto

non è massimizzare le notti occupate, ma massimizzare il risultato netto di ogni soggiorno.

Come faccio a capire qual è il prezzo giusto per il mio appartamento?

Guarda cosa applicano appartamenti simili al tuo nella stessa zona, con caratteristiche paragonabili, nei prossimi trenta giorni. I portali come Airbnb e Booking mostrano prezzi dei competitor: usali come riferimento, non come tetto massimo. Se il tuo appartamento è curato e ha buone recensioni, non hai motivo di stare in fondo alla classifica dei prezzi.

Devo comunicare il cambio di prezzo agli ospiti che hanno già prenotato?

No: chi ha già una prenotazione confermata paga la tariffa concordata al momento della prenotazione. Il nuovo prezzo minimo si applica solo alle prenotazioni future. Non c'è nulla da comunicare agli ospiti già in calendario.

IN SINTESI

Alzare il prezzo minimo è uno dei pochi strumenti che hai per migliorare la qualità degli ospiti senza cambiare nient'altro nel tuo modo di lavorare. Ecco le quattro azioni su cui concentrarti:

- Rivedi le prenotazioni più problematiche degli ultimi mesi e controlla a che prezzo erano: troverai quasi sempre un collegamento con la tariffa più bassa.
- Alza il prezzo minimo in modo graduale, iniziando dai weekend e dai periodi dove la domanda è più solida.
- Controlla che il tuo annuncio — foto, descrizione, recensioni — sia all'altezza del nuovo prezzo: devono raccontare la stessa storia.

- Riserva eventuali sconti ai soggiorni lunghi, non alle notti singole dell'ultimo minuto: è lì che il costo di gestione pesa di più.

Puoi fare la prima modifica direttamente sul portale questa sera. Non ti chiede tempo, non ti chiede competenze particolari. Ti chiede solo di smettere di competere solo sul prezzo — e iniziare a selezionare gli ospiti che meritano il tuo appartamento.

IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

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

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.