

SETTIMANA 38 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

Registrazione ospiti in questura: cosa fare davvero

TRUCCO DEL MESTIERE

Cinque gesti gratuiti che fanno guadagnare 5 stelle

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**

Registrazione ospiti in questura: cosa fare davvero

Paola gestisce un piccolo appartamento a Spoleto, in Umbria. Lo affitta qualche settimana in estate e qualche weekend durante il resto dell'anno. Un giorno un'amica le dice: «Ma tu mandi le schedine alla questura?». Paola non sapeva nemmeno di cosa stesse parlando. Eppure quell'obbligo esiste, vale anche per chi affitta due settimane all'anno, e ignorarlo può costare caro. Si chiama comunicazione degli alloggiati, e si fa tramite il portale ufficiale della Polizia di Stato.

COS'È ALLOGGIATI WEB E PERCHÉ RIGUARDA ANCHE TE

Il portale **alloggiatiweb.poliziadistato.it** è il sistema ufficiale con cui chi affitta un alloggio comunica i dati degli ospiti alla Polizia di Stato. Non è una scelta: se affitti per meno di 30 giorni, sei obbligato a registrare ogni ospite prima del suo arrivo — o entro poche ore, secondo le indicazioni operative. Il servizio è gratuito e completamente online.

Chi deve farlo? Secondo quanto indicato dalla Questura di Catanzaro, sono tenuti a richiedere l'abilitazione le strutture ricettive e i soggetti che locano o sub-locano immobili per periodi inferiori a 30 giorni. Quindi non solo gli hotel: anche chi affitta un appartamento, una stanza, o una parte di casa con una semplice prenotazione su un portale online.

La buona notizia: una volta che hai le credenziali, usare il portale è semplice e non richiede particolari competenze tecniche.

COME OTTENERE LE CREDENZIALI: I PASSI CONCRETI

Il percorso inizia dalla tua Questura locale, non da un sito nazionale centralizzato. Ecco come funziona, passo per passo.

- **Passo 1 — Scarica la modulistica dalla tua Questura.** Ogni Questura ha il suo modulo di richiesta. Non esiste un formato standard uguale per tutta Italia: devi andare sul sito della Questura della tua città e cercare la sezione dedicata ad Alloggiati Web. Come confermato dalle istruzioni della Questura di Trieste, la modulistica e le istruzioni operative sono pubblicate a livello di singola Questura.
- **Passo 2 — Invia la richiesta via PEC in formato PDF.** La Questura di Bologna indica esplicitamente che la richiesta di abilitazione va inviata in formato PDF via PEC, all'indirizzo indicato nelle istruzioni locali. Anche in questo caso, l'indirizzo PEC varia da città a città: non esiste un recapito nazionale unico.
- **Passo 3 — Aspetta le credenziali via PEC.** Una volta elaborata la richiesta, la Questura ti invia username e password all'indirizzo PEC che hai indicato nel modulo. I tempi variano: non esiste una scadenza ufficiale uguale per tutte le questure, quindi conviene inviare la richiesta con anticipo rispetto alla prima prenotazione.
- **Passo 4 — Primo accesso al portale.** La Questura di Imperia segnala che al primo accesso potrebbe essere necessario scaricare e installare un certificato digitale usando username e password ricevuti. Se hai dubbi, il supporto della Questura di Imperia è disponibile dal martedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 — verifica se la tua Questura offre un orario simile.

Consigli pratici per partire senza intoppi

- **Attiva la PEC prima di tutto.** Senza un indirizzo PEC valido non puoi né inviare la richiesta né ricevere le credenziali. Se non ce l'hai, aprirne una costa poco e ci vuole un giorno.
- **Chiama la tua Questura prima di inviare.** Una telefonata di cinque minuti ti evita di mandare un PDF incompleto o al formato sbagliato. Chiedi quale modulo usare e a quale indirizzo PEC mandarlo.
- **Non aspettare il giorno prima del primo ospite.** I tempi di rilascio delle credenziali non sono garantiti in pochi giorni: muoviti almeno due o tre settimane prima della tua prima prenotazione.
- **Salva username e password in un posto sicuro.** Un foglio di carta in un cassetto va benissimo. Perderli significa ricominciare la procedura da capo.
- **Segna una sveglia sul telefono per ogni check-in.** La comunicazione va fatta prima o all'arrivo dell'ospite, non il giorno dopo. Basta un promemoria ricorrente per non dimenticarsene.

DOMANDE FREQUENTI

Devo comunicare gli ospiti alla questura anche se affitto solo qualche weekend all'anno?

Sì. L'obbligo riguarda chi affitta per periodi inferiori a 30 giorni, indipendentemente dalla frequenza. Anche una sola prenotazione all'anno richiede la comunicazione tramite il portale Alloggiati Web della Polizia di Stato.

Posso usare le credenziali di un altro host o di un'agenzia?

No. Le credenziali sono personali e rilasciate dalla Questura competente per il territorio dove si trova il tuo alloggio. Ogni proprietario o gestore deve richiedere le proprie, con la modulistica specifica della propria Questura.

Il portale Alloggiati Web ha un costo?

No. Il portale alloggiatiweb.poliziadistato.it è un servizio pubblico e gratuito. Non devi pagare né per l'abilitazione né per ogni singola comunicazione che invii.

IN SINTESI

Se affitti per meno di 30 giorni, comunicare i dati degli ospiti alla Polizia di Stato non è facoltativo. Ecco le quattro cose da fare subito:

- Vai sul sito della Questura della tua città e scarica il modulo di richiesta per Alloggiati Web.
- Invia la richiesta in formato PDF via PEC all'indirizzo indicato dalla tua Questura.
- Attendi le credenziali via PEC e completa il primo accesso al portale, seguendo le istruzioni locali.
- Da quel momento, registra ogni ospite prima o all'arrivo — senza eccezioni.

Hai già provato a richiedere le credenziali e sei rimasto bloccato a un certo punto? Scrivi alla newsletter di Affitta Bene: raccontiamo ogni settimana come altri host hanno risolto situazioni simili, passo dopo passo.

ATTENZIONE ALLA NORMATIVA

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

FONTI:

- Polizia di Stato - Portale Alloggiati Web
- Questura di Bologna - Polizia di Stato
- Questura di Catanzaro - Polizia di Stato
- Questura di Trieste - Polizia di Stato
- Questura di Imperia - Polizia di Stato
- Questura di Torino - Polizia di Stato
- Ministero del Turismo

Cinque gesti gratuiti che fanno guadagnare 5 stelle

Carla gestisce un bilocale a Lecce da tre anni. Lenzuola fresche, Wi-Fi che funziona, bagno pulito: tutto perfetto. Eppure le prime recensioni erano tre stelle su cinque, con commenti vaghi tipo "nella norma" o "niente di speciale". Poi ha cambiato una cosa sola: ha lasciato un foglietto scritto a mano con i suoi tre posti preferiti dove fare colazione. La settimana dopo, la prima recensione a cinque stelle. Il titolo? *"Si capisce che tiene all'appartamento."* Quel foglietto non le era costato niente.

Accogliere bene un ospite in un affitto breve non significa spendere di più. Significa pensare a cosa trova quando apre la porta, e a come si sente nei primi dieci minuti.

CINQUE GESTI CONCRETI CHE FANNO LA DIFFERENZA

Chi gestisce appartamenti in affitto breve da anni lo sa: le recensioni migliori non parlano quasi mai della qualità del materasso. Parlano di come si sono sentiti accolti. Ecco cinque cose che puoi fare subito, senza spendere quasi nulla.

1. Il foglietto scritto a mano

Non una lista stampata dal computer. Un foglio, una penna, due righe: "Ciao, benvenuto. Se vai a mangiare una pizza, prova da Mario in via Roma — non è nel centro turistico ma è la migliore della zona." Quella frase vale più di qualsiasi guida

scaricata da internet. L'ospite sente che c'è una persona vera dietro all'appartamento, non una macchina.

2. Una bottiglia d'acqua fresca in frigo

Arrivare dopo ore di treno o di auto e trovare qualcosa di fresco in frigo è un piccolo piacere inaspettato. Puoi aggiungere un bigliettino scritto a mano: "Benvenuto, ho lasciato qualcosa per il viaggio." Costa pochi centesimi. Rimane in mente.

3. Le istruzioni in italiano semplice

Molti host mettono un regolamento da tre pagine in formato PDF. Nessun ospite lo legge. Meglio un foglio A4 con tre cose: come si chiude il portone, dove si butta la spazzatura (con i giorni esatti), come si accende il riscaldamento. Frasi corte, scritte come le diresti a un amico. Meno testo, meno problemi.

4. Il messaggio prima dell'arrivo

Un'ora prima che l'ospite entri, manda un messaggio breve: "Ciao, sei in arrivo? Trovi tutto dentro, ma scrivimi se hai bisogno." Non serve essere presenti fisicamente. Serve far sapere che c'è qualcuno dall'altra parte. Questo piccolo gesto riduce l'ansia da "e se non funziona qualcosa?" che molti ospiti hanno all'arrivo in un posto nuovo.

5. Un consiglio che non trova su Google

Il mercato del giovedì mattina che fanno solo i locali. Il bar che apre alle sei per i panettieri del quartiere. La strada per il lago che evita il traffico del weekend. Queste informazioni non esistono su nessuna app. Le sai solo tu, perché ci vivi o ci hai vissuto. Condividerle trasforma un appartamento anonimo in un'esperienza vera.

CONSIGLI DA METTERE IN PRATICA QUESTA SETTIMANA

Parti da una cosa sola

Non devi fare tutto insieme. Scegli il gesto che ti viene più naturale — il foglietto, il messaggio di benvenuto, la bottiglia in frigo — e inizia da lì. Aspetta le prossime recensioni e guarda se cambia qualcosa nel tono dei commenti.

Personalizza in base al tipo di ospite

Una coppia in vacanza ha bisogno di consigli diversi rispetto a un lavoratore in trasferta. Se sai già chi arriva, adatta il messaggio. Due righe di differenza bastano per far sentire l'ospite visto, non solo registrato.

Riscrivi le istruzioni come se le dicessi a voce

Prendi il tuo regolamento attuale e rileggilo ad alta voce. Se ti sembra rigido o formale, riscrivilo. Usa "tu", usa frasi brevi, spiega il perché. "La spazzatura differenziata si fa così perché il comune multa anche i proprietari" è più efficace di un elenco di regole senza spiegazione.

DOMANDE FREQUENTI

Devo essere presente all'arrivo per fare una buona accoglienza?

No. La presenza fisica non è necessaria se l'ospite trova tutto chiaro e si sente accolto da un messaggio personale e da istruzioni comprensibili. Un check-in autonomo funziona benissimo se è accompagnato da un breve messaggio di benvenuto scritto in modo umano, non automatico.

Questi dettagli servono anche se affitto solo d'estate o nei weekend?

Sì, anzi di più. Un ospite che arriva per un weekend ha meno tempo per adattarsi e tende a dare una valutazione basata sulla prima impressione. Un gesto semplice nelle prime ore del soggiorno conta più di qualsiasi comodità aggiunta in seguito.

Come faccio a sapere se questi accorgimenti funzionano davvero?

Leggi le recensioni che già hai e cerca le parole che usano per descrivere l'accoglienza. Se non trovano nulla da dire su questo aspetto, c'è spazio per migliorare. Se iniziano a scrivere frasi come "si sente il calore di casa", sei sulla strada giusta.

IN SINTESI

Le cinque azioni che puoi mettere in pratica da subito per migliorare l'accoglienza nei tuoi affitti brevi sono queste:

- Lascia un foglietto scritto a mano con uno o due consigli locali che non si trovano su nessuna app.
- Metti una bottiglia d'acqua in frigo con un bigliettino di benvenuto personale.
- Riscrivi le istruzioni della casa in frasi brevi e semplici, come le diresti a un amico.
- Manda un messaggio breve un'ora prima dell'arrivo: basta una riga per far sentire l'ospite atteso.
- Condividi almeno un consiglio locale "segreto" che solo chi conosce il posto può dare.

Nessuno di questi gesti richiede un investimento. Richiedono solo un po' di attenzione. Ed è esattamente quello che gli ospiti ricordano quando lasciano una recensione.

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.