

SETTIMANA 39 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IN QUESTO NUMERO:

ANALISI

Airbnb e Booking stringono: tre cose da fare subito

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**

Airbnb e Booking stringono: tre cose da fare subito

Carla gestisce un appartamento a Matera che affitta da qualche anno tramite Airbnb e Booking. Fino all'estate scorsa andava tutto liscio. Poi, a settembre, ha scoperto che il suo annuncio rischiava la sospensione — non perché avesse fatto qualcosa di sbagliato, ma perché le piattaforme hanno cominciato a chiedere documenti che lei non aveva ancora raccolto. Non il CIN, non la comunicazione degli ospiti in regola, niente. Un dettaglio burocratico che in piena stagione le avrebbe bloccato tutto. La storia di Carla non è rara: molti host con uno o due appartamenti gestiscono bene l'accoglienza ma tengono poco d'occhio le novità delle piattaforme — e si ritrovano in difficoltà proprio quando meno se lo aspettano.

COSA CHIEDONO OGGI AIRBNB E BOOKING AGLI HOST ITALIANI

Le piattaforme di affitto breve non sono più solo vetrine dove pubblicare una foto e aspettare le prenotazioni. Negli ultimi mesi hanno aggiunto requisiti precisi, legati alle norme italiane. Chi non li rispetta rischia la sospensione dell'annuncio — e in bassa stagione, con meno prenotazioni già di partenza, è un danno che si sente subito.

Il primo requisito riguarda il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**. Il codice si ottiene attraverso la piattaforma del Ministero del Turismo collegata alla banca dati delle strutture ricettive. Se hai due appartamenti su Airbnb, ti servono due CIN distinti. Non

uno solo. Verificare di avere il CIN per ogni alloggio pubblicato è la prima cosa da fare, adesso, prima che arrivi l'autunno con le sue prenotazioni.

Il secondo requisito riguarda il **fisco**. Booking trattiene una quota sui pagamenti come ritenuta fiscale.

Il terzo punto è la **comunicazione degli ospiti alla questura tramite Alloggiati Web**. Non è una novità assoluta, ma molti host ancora non lo fanno in modo sistematico — o lo fanno in ritardo. Le fonti di settore confermano che questo obbligo è attivo e che i termini sono precisi.

Tre cose che puoi fare questa settimana

- **Controlla il CIN su ogni annuncio.** Entra sul portale del Ministero del Turismo, cerca il tuo appartamento e verifica che il codice sia presente e corretto. Se hai due alloggi, controllali entrambi. Se il CIN manca, richiedilo subito: i tempi di rilascio possono variare e aspettare l'ultimo momento è rischioso.
- **Metti in calendario la comunicazione ospiti.** Se lo dimentichi spesso, prova a collegarlo a qualcosa di fisso: quando mandi il messaggio di benvenuto, apri anche Alloggiati Web. Due minuti, nello stesso momento.
- **Tieni da parte la Certificazione Unica di Airbnb.** Quando arriva — di solito entro marzo — scaricala e salvala in una cartella dedicata. Non affidarti alla memoria o alla casella e-mail intasata.

DOMANDE FREQUENTI

Devo avere il CIN anche se affitto solo pochi mesi all'anno?

Sì. L'obbligo riguarda tutte le inserzioni idonee pubblicate su Airbnb, indipendentemente dalla frequenza con cui affitti.

Booking mi trattiene già la ritenuta: devo fare qualcosa in più?

Conviene verificare il proprio inquadramento fiscale, soprattutto se gestisci più di un appartamento.

Cosa succede se dimentico di comunicare un ospite su Alloggiati Web?

Le fonti di settore segnalano che le sanzioni per chi non rispetta i termini possono essere serie. Meglio strutturare una piccola routine che farlo a memoria ogni volta.

IN SINTESI

Se gestisci uno o due appartamenti in affitto breve, le novità delle piattaforme non richiedono grandi cambiamenti — ma richiedono ordine. Ecco le quattro cose su cui concentrarti adesso:

- Verifica che ogni annuncio abbia il proprio CIN, ottenuto tramite il portale del Ministero del Turismo.
- Scarica e conserva la Certificazione Unica di Airbnb appena è disponibile, senza aspettare la stagione dichiarativa.
- Se hai dubbi sul tuo inquadramento fiscale — soprattutto con due appartamenti — parlane con un commercialista prima della fine dell'anno.

Un documento mancante in primavera può bloccarti la dichiarazione o sospenderti l'annuncio nel momento peggiore. Cinque minuti di controllo adesso valgono settimane di preoccupazioni evitate.

Iscriviti ad Affitta Bene per ricevere ogni settimana la guida pratica su come gestire il tuo appartamento senza sorprese — fisco, piattaforme e ospiti compresi.

FONTI:

- [Airbnb]
- [gruppo-piu.it]
- [VertoAI]
- [Lodgify]
- [Ministero del Turismo]

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.