Come regolarizzarsi?
Iter burocratico per locazioni turistiche

Il primo passo da fare è presentare al comune presso cui è ubicato l'alloggio un'apposita Comunicazione di Offerta di Ospitalità, tramite l'apposita modulistica. Solitamente ci si rivolge allo SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ RICETTIVE (SUAR).

Questa è la prima cosa che devi fare

Fatto questo riceverai informazioni dettagliate e **specifiche** per il comune in cui vuoi locare casa inclusa la procedura per richiedere un codice univoco per il tuo immobile (ogni regione d'Italia ha le sue "disposizioni" in merito alle locazioni brevi, per creare maggiore confusione). Dopo aver ottenuto il codice regionale dovrai fare richiesta anche del CIN (codice identificativo nazionale).

Attenzione: *il CIN è obbligatorio e, al momento, può essere richiesto solo se si è già in possesso del Codice identificativo regionale. Le nuove strutture dovranno, pertanto, ottenere il CIR prima di procedere con la richiesta del CIN.*

Facilitati la vita!

Solitamente si può fare tutto comodamente da casa.
La richiesta si può fare anche online attraverso il portale governativo:

"**Impresa in un giorno**"

Per fare tutto telematicamente, **ti servirà la firma digitale**, una e-mail di posta certificata **(PEC) e scheda catastale dell'immobile.** *Puoi trovare il tuo numero di iscrizione al registro catastale nell'atto di proprietà dell'immobile oppure consultando il sito del registro catastale.* Avviato l'iter, otterrai un **numero di pratica SUAP, da conservare.** In genere la pratica viene conclusa in massimo 15 giorni.

Copyright © I segreti degli host

Estratto

Questo testo che hai appena letto, è un ***estratto del mio manuale pratico*** *in vendita su Amazon, in formato cartaceo o PDF stampabile nello shop degli host*
che ti consiglio di acquistare se sei digiuno dell'argomento:

"avviare una locazione turistica in Italia senza partita IVA"

per fare tutto in regola ed evitare costosi errori.

Segui l'ITER CORRETTO indicato nel manuale: 3 step, senza errori e sei già pronto/a per affittare casa e pubblicare l'annuncio su Airbnb.

Consideralo un investimento per avviare la tua attività al meglio e guadagnare soldi con gli affitti brevi.

SCAN

SCAN

Amazon

Leggi le recensioni e il sommario del manuale

Copyright © I segreti degli host

Di seguito alcune delle tante e belle recensioni riguardo l'utilità del manuale. Le aspiranti host apprezzano particolarmente la chiarezza, la completezza e i passaggi ben descritti, facili da seguire.

Chiara Scacchetti

★★★★★ **Una guida fondamentale e pratica per tutti**

Recensito in Italia il 4 settembre 2025

Formato: Formato Kindle | Acquisto verificato

Non avrei potuto immaginare un manuale più chiaro e completo su questo argomento. Esperienza e consigli di prima mano, fonti confermate sugli aspetti legali e burocratici, chiarimenti estremamente pratici su argomenti importanti. Essendo alla prima esperienza e da sola, l'ho trovato una guida completa per chi non può permettersi un property manager e/o preferisce imparare a fare da sé. C'è davvero tutto quello che avrei voluto sapere, anche sui temi più 'noiosi' ma davvero fondamentali come la fiscalità e i documenti da fare. Le informazioni, inoltre, sono tutte aggiornate. La stessa autrice propone anche kit di materiali e modelli (es. di ricevute, benvenuto per gli ospiti, etc.) molto utili. Tutto consigliatissimo. Grazie per aver scritto un manuale così completo!

Una persona l'ha trovato utile

Utile | Segnala

Greta

★★★★★ **Molto utile!**

Recensito in Italia il 26 agosto 2025

Formato: Copertina flessibile | Acquisto verificato

Consigliato a chi vuole iniziare la carriera di host. A me è stato utilissimo.

Giada

★★★★★ **COMPRATELO**

Recensito in Italia il 10 aprile 2025

Formato: Copertina flessibile | Acquisto verificato

OTTIMO MANUALE

Scritto benissimo, infatti sono riuscita a leggerlo velocemente. Gli argomenti e passaggi da effettuare a chi si vuole affacciare a questo modo, sono spiegati in modo chiaro e diretto, con relative info/leggi attuali al 2025. Consiglio vivamente!

Una persona l'ha trovato utile

Utile | Segnala

Argomenti trattati

Procedura aggiornata

- Come mettere a reddito una casa/appartamento (secondo la normativa italiana) con le nuove disposizioni.
- **Differenza tra casa vacanza o locazione turistica**
- ITER Burocratico per affittare casa in Italia: 3 step da seguire passo-passo
- Procedura online per chiedere il CIN: codice identificativo nazionale

Requisiti

- Come arredare casa per evitare incidenti e info per stipulare un'assicurazione casa idonea,
- **Qual è la dotazione obbligatoria e dove comprarla,**
- I requisiti minimi del tuo alloggio stabiliti dalla legge italiana,
- **Spese da considerare per affittare casa.**

Adempimenti

- **Come creare e compilare la ricevuta fiscale e il contratto d'affitto,**
- Come chiedere le credenziali per la registrazione degli ospiti in questura
- **Trattenere la tassa di soggiorno.**
- Privacy e GDPR per i tuoi ospiti: cose da sapere.

Include immagini Fac-simile da cui prendere spunto per compilare il contratto di locazione, ricevuta fiscale, moduli privacy/GDPR.

Prodotti che potrai anche acquistare nello **shop de *i segreti degli host.***

Copyright © I segreti degli host

Argomenti trattati

Pubblicizzare Casa

- **Iter per creare un annuncio sui 2 MIGLIORI SITI a visibilità nazionale e internazionale con consigli utili per ottimizzare i tuoi annunci e NON fare gli errori dei tuoi competitors,**
- Commissione dei siti di casa vacanze: quanto mi costa l'intermediazione?
- **Perché hai bisogno di un sito web per pubblicizzare la tua struttura e come farlo.**
- Come trovare la tua nicchia di mercato per attrarre una specifica clientela a seconda della tua zona.

Pubblicizzarsi su Airbnb

- Link di iscrizione ad Airbnb.
- **La guida passo-passo che ti aiuta nella creazione del tuo annuncio Airbnb senza dimenticare nessun passaggio, per evitare errori,**
- Come conoscere e studiare i tuoi concorrenti,
- **Come trovare il "giusto prezzo" per il tuo alloggio.**
- Come piacere all'algoritmo di Airbnb per aumentare visibilità al tuo annuncio,
- **Scrivere un annuncio efficace: lista di tutto quello che funziona ed errori da evitare.**
- Verificare la traduzione del tuo annuncio in altre lingue,
- **Regole della casa e Manuale degli ospiti: cosa scrivere e come crearli (ispirati ai modelli che ho già creato e usato).**

Tasse e Fisco

- **Come DICHIARARE I REDDITI GUADAGNATI,**
- Dove vanno indicati i redditi percepiti dalle locazioni turistiche?
- **Tassazione Irpef o Cedolare secca?**
- Affitto casa ma l'immobile non è mio: dubbi più frequenti,
- **Scaricare il riepilogo annuale delle rendite guadagnate da Airbnb e Booking.com,**
- Affittare casa in modo imprenditoriale: codice Ateco e Partita Iva.

Copyright © I segreti degli host

DOTAZIONE OBBLIGATORIA

Adempimenti necessari per cedere il tuo alloggio in affitto

Prima di mettere in affitto la tua casa vacanze o appartamento turistico a viaggiatori che provengono da tutto il mondo, è bene sapere **cosa è obbligatorio avere nell'immobile.**

Il kit di pronto soccorso

Il kit di pronto soccorso è obbligatorio e deve avere questa dicitura: Conforme al D.Lgs. n. 81/2008 - D.M. 388/2003.

Il kit di pronto soccorso, a norma, disponibili in commercio sono 2 tipi:

- Cassetta di primo soccorso allegato 1
- Cassetta di primo soccorso allegato 2

La differenza è data dal numero di letti, e quindi di ospiti massimi che puoi accogliere (se meno di 3 o superiore).
Acquista la cassetta medica di pronto soccorso ALLEGATO 1, se nella tua casa puoi ospitare più di 3 persone in caso contrario, se sai che ospiterai massimo 3 persone, scegli pure l'ALLEGATO 2.

Copyright © I segreti degli host

Il kit di pronto soccorso lo devi rigorosamente posizionare in un locale comune, se affitti una stanza o un B&B...
In casa lo puoi posizionare in bagno o in cucina, ben visibile.

Trovi tutta la dotazione obbligatoria qui:
www.isegretideglihost.it/estintore-casa-vacanze-dotazione-obbligatoria/

Copyright © I segreti degli host

Trovi tutta la dotazione obbligatoria qui:
www.isegretideglihost.it/estintore-casa-vacanze-dotazione-obbligatoria/

Dotazione obbligatoria affitti brevi

Qui di seguito la dotazione obbligatoria e gli oggetti utili per chi vuole mettere a reddito una casa vacanze, o appartamento turistico.

1

Il kit di pronto soccorso

Il kit di pronto soccorso è obbligatorio e deve avere questa dicitura: Conforme al D.Lgs. n. 81/2008 - D.M. 388/2003.

2

Estintore

L'estintore è obbligatorio: capacità estinguente non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri. Omologato secondo DIN EN 3-7.

Perchè sono importanti?

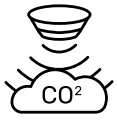
Oltre che per tutelare la tua proprietà e gli ospiti, In caso di incidenti, l'assicurazione, potrebbe negarti il risarcimento se non ti munisci di **dispositivi di sicurezza.**

3

Rilevatore di gas combustibili

Obbligatorio. Acquistare dispositivi a norma con dicitura EN 50194 (butano, propano...). Vanno acquistati prima di iniziare ad affittare casa.

4



Rilevatore monossido di carbonio

Obbligatorio. Il rilevatore di monossido di Carbonio va installato a parete, nella parte alta, e nel locale dove c'è la caldaia o lo scaldabagno e suonare in caso di **eccesso di CO^2**.

L'art. 13-ter c. 7 del DL 145/2023 introduce alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari a uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, a locazione breve ex art. 50 del DL 50/2023.

Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di:

1. Dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
2. Estintori portatili, a norma di legge, da ubicare in posizioni visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo. Da installarne uno ogni 200 metri quadrati di pavimento con un minimo di 1 estintore per piano.

Dove trovarmi e materiale utile

Unisciti a noi! Trasforma la tua idea in qualcosa di fattibile e concreto. Non importa se NON hai casa in un posto turistico: ti elencherò delle valide alternative utili per incrementare le prenotazioni anche in zone marginali: devi solo trovare il tuo "cliente tipo" e partire! Il resto si impara strada facendo.

BLOG & SHOP

Per facilitare la vita agli host, oltre a questa guida, ho creato un blog e shop in cui trovare tutto il materiale utile per svolgere regolarmente questa attività e per semplificarti il business.

Salva le pagine nei preferiti, ti verranno utili, quando inizierai questa avventura.

1: Dotazione obbligatoria con checklist

2: Kit completo per host italiani

3: Documenti per affitti brevi

4: Guida Airbnb (eventuali bonus e promozioni li trovi qui)

5: Holidu: per chi preferisce pubblicizzarsi su più siti usando una sola piattaforma.

SCAN ME

Guida Airbnb: eventuali bonus e promozioni li trovi qui.

SCAN ME

Per chi preferisce pubblicizzarsi su più siti usando una sola piattaforma.