



## 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 SPORTELLINO 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). Entro **il 1 gennaio 2025** 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.



# 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.

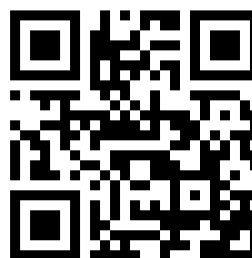
*Consideralo un investimento per avviare la tua attività al meglio e guadagnare soldi con gli affitti brevi.*



SCAN



SCAN



*Di seguito il sommario del manuale*

# » Argomenti trattati



## Procedura

- Come mettere a reddito una casa/appartamento (secondo la normativa italiana) con le nuove disposizioni valide dal 1 gennaio 2025
- **Differenza tra casa vacanza o locazione turistica**
- ITER Burocratico per affittare casa in Italia nel 2025: 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.](#)



# » Argomenti trattati



## Publicizzare 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.

## Publicizzarsi su Airbnb

- Link di iscrizione ad Airbnb, bonus d'invito.
- **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'algorithmo 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.

# 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.***

blog



SCAN ME

Copyright © I segreti degli host



# 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. Clicca sul link blu per leggere ulteriori informazioni dettagliate.

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

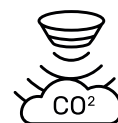


## [Rilevatore di gas combustibili](#)

**Obbligatorio.**

Acquistare dispositivi a norma con dicitura EN 50194 (butano, propano...). I dispositivi vanno acquistati entro il **1 gennaio 2025**.

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<sup>2</sup>**.

**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 trovarci

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 uno shop in cui trovare tutto il materiale utile per svolgere regolarmente questa attività e per semplificarci il business. Salva la pagina nei preferiti, ti verrà utile, quando inizierai questa avventura.



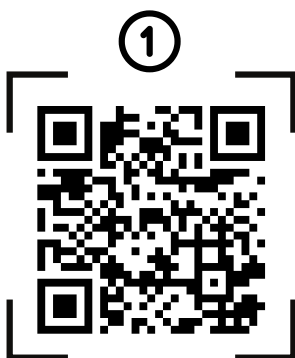
facebook

**[1: Affittare casa arredata cosa deve esserci](#)**

**[2: Unisciti al gruppo: I segreti degli host](#)**

**[3: Shop: Modelli PDF utili per host](#)**

**[4: Iscrizione Airbnb: tutorial sul blog](#)**



**SCAN ME**

**Blog  
homepage**



**SCAN ME**

**Instagram  
follow me**



**SCAN ME**

**Modelli PDF  
utili per host**



**SCAN ME**

**Liste  
dotazione**