GARDANORMA · CHECKLIST GRATUITA PER PROPRIETARI

Il tuo affitto breve è davvero a norma?

Quindici controlli da fare prima che li faccia qualcun altro. Ti servono cinque minuti e un giro per casa.

Dal 2 gennaio 2025 il **CIN** è obbligatorio per tutti gli affitti brevi. Ma averlo non basta: va esposto all'esterno dello stabile, indicato in ogni annuncio, e l'immobile deve rispettare i requisiti di sicurezza previsti dal D.L. 145/2023. Intorno al CIN ci sono poi gli adempimenti che tornano a ogni singolo ospite.

Stampa questa pagina, vai nella casa e spunta i controlli davanti alle cose vere. Alla fine saprai esattamente dove sei.

SEZIONE 1 — CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE

- ☐ **CIN registrato sul portale del Ministero**
  bdsr.ministeroturismo.gov.it · accesso con SPID del proprietario
- ☐ **CIN indicato nell'annuncio Airbnb**
  Annuncio → Modifica → Leggi e privacy
- ☐ **CIN indicato nell'annuncio Booking**
  Extranet → Struttura → Dati legali
- ☐ **CIN esposto fisicamente all'esterno dello stabile**
  È il punto che manca più spesso: averlo online non basta
- ☐ **CIN riportato in dichiarazione dei redditi**
  Dai redditi 2025: quadro RB del Modello Redditi, quadro B del 730

SEZIONE 2 — SICUREZZA DELL'IMMOBILE

- ☐ **Estintore presente e revisionato**
  Controlla la data sul cartellino di revisione
- ☐ **Rilevatore di fumo funzionante**
  Premi il pulsante di prova: deve suonare
- ☐ **Rilevatore di gas, se c'è un impianto a gas**
  Metano: in alto. GPL: in basso, perché è più pesante dell'aria
- ☐ **Rilevatore di monossido di carbonio**
  Se in casa ci sono caldaia, stufa o camino
- ☐ **Istruzioni di emergenza affisse**
  Uscite, numero 112 e indirizzo esatto della casa, vicino alla porta

SEZIONE 3 — GLI ADEMPIMENTI CHE TORNANO A OGNI OSPITE

- [ ] **Comunicazione alla Questura entro 24 ore da ogni arrivo**
  Portale Alloggiati Web · entro 6 ore se il soggiorno dura meno di un giorno
- [ ] **Ospiti identificati di persona, documento alla mano**
  Vedi il riquadro qui sotto: è cambiato qualcosa che riguarda le cassette con il codice
- [ ] **Comunicazione ISTAT alla Regione, ogni mese**
  Lombardia: portale regionale · in genere entro il 5 del mese successivo
- [ ] **Tassa di soggiorno raccolta e versata al Comune**
  Importi e scadenze cambiano da comune a comune: controlla il sito del tuo
- [ ] **Delega scritta, se qualcuno opera per tuo conto**
  Serve se un gestore comunica gli ospiti al posto tuo

DUE COSE CAMBIATE DI RECENTE

Le chiavi lasciate in una cassetta all'esterno. Una circolare del Ministero dell'Interno del novembre 2024 ha chiarito che l'ospite va identificato di persona, o con sistemi equivalenti riconosciuti dall'autorità di pubblica sicurezza. La consegna delle chiavi tramite una cassetta esterna, senza che nessuno veda il documento, non è considerata conforme.

Le piattaforme controllano il CIN. Airbnb e Booking verificano il codice prima di rendere visibile l'annuncio e trasmettono i dati delle prenotazioni al Ministero del Turismo. Un codice sbagliato o mancante non è più una svista che passa inosservata.

Cosa si rischia davvero

Violazione	Sanzione
CIN non richiesto	da € 800 a € 8.000
CIN non esposto o non indicato negli annunci	da € 500 a € 5.000 per immobile, più la rimozione dell'annuncio
Ospiti non comunicati alla Questura	violazione penale: ammenda fino a € 206 per ogni omissione
Comunicazione ISTAT omessa	fino a € 5.164 per ogni mancata comunicazione

Fonti: art. 13-ter D.L. 145/2023 · artt. 109 e 17 TULPS · D.Lgs. 322/1989. Gli importi variano in base alla dimensione dell'immobile e al caso concreto.

QUELLA CHE SORPRENDE DI PIÙ

La comunicazione alla Questura non è una multa amministrativa come le altre: è una **violazione penale**, e vale per ogni ospite non comunicato. Chi gestisce da solo, tra un lavoro e una famiglia, è proprio quello che rischia di saltarla — non per negligenza, ma perché l'ospite è arrivato di venerdì sera e lunedì mattina ci si è dimenticati.

GARDANORMA · IL PASSO SUCCESSIVO

Quanti punti hai lasciato in bianco?

Se sono tre o più, non sei un cattivo proprietario. Sei uno dei tanti che fa questo lavoro nei ritagli di tempo.

Chi gestisce la propria casa da solo non ci mette solo il tempo delle pulizie. Ci mette i messaggi prima dell'arrivo, il check-in da incastrare con il lavoro, la Questura entro 24 ore, i dati alla Regione ogni mese, la tassa di soggiorno, il guasto del sabato sera. Sono ore che nessuno conta, e che non compaiono da nessuna parte quando si guarda quanto ha reso la casa.

Nel frattempo, quello che resta in tasca si è assottigliato: le commissioni delle piattaforme sono aumentate, la cedolare secca si paga sull'incasso lordo — commissioni comprese — e dalla seconda casa affittata l'aliquota è più alta. Più lavoro di prima, per tenere lo stesso risultato.

La domanda giusta non è "sto sbagliando qualcosa?". È: **questo lavoro lo voglio ancora fare io?**

L'audit gratuito GardaNorma

Veniamo a vedere la tua casa, o la guardiamo insieme in videochiamata. Venti minuti. Alla fine hai un documento scritto con ogni punto verificato, quello che manca e come sistemarlo. È tuo: puoi usarlo anche per fare tutto da solo.

- → I quindici controlli di questa checklist, verificati sul tuo immobile
- → Cosa manca, in ordine di urgenza, con i tempi per rimediare
- → Uno sguardo ai tuoi prezzi rispetto alle case simili nelle stesse date
- → Nessun impegno, nessun costo: se poi vuoi continuare da solo, hai comunque il documento

E se invece preferisci smettere di occupartene, quello è il nostro mestiere: gestiamo case in affitto breve solo sulla sponda bresciana del Garda, adempimenti compresi. Ma è un discorso che facciamo dopo, solo se ha senso per te.

WhatsApp e telefono: +39 393 627 7242

Email: info@gardanorma.it

Luca Bosisio — GardaNorma, sponda bresciana del Garda

GardaNorma di Bosisio Luca · P.IVA 04009340987 · Via Vergnano 8, 25125 Brescia (BS)

Checklist informativa aggiornata alla normativa in vigore nel 2026. Non sostituisce il parere di un professionista.