

A large, clear blue swimming pool in the foreground, with a modern white lounge chair and a large rock on the right side. In the background, a lush green hillside with olive trees and a small town is visible under a clear blue sky with a few clouds.

Affittare la tua casa in Sardegna

— GUIDA PER PROPRIETARI · EDIZIONE 2026

Dalla prima pratica alla prima prenotazione: gli adempimenti, i passaggi e tutto quello che devi sapere prima di mettere a reddito la tua casa.

Perché abbiamo scritto questa guida



Francesca, Easy Stay Sardinia

Da quasi dieci anni gestiamo case vacanza nel nord-est della Sardegna, a partire dalle nostre. In tutto questo tempo la domanda che ci fanno più spesso i proprietari non è «quanto posso guadagnare?», ma **«da dove si comincia?»**.

È una domanda giusta. Aprire una casa al mercato turistico significa affrontare una serie di pratiche, registrazioni e comunicazioni che non finiscono il giorno in cui arriva il primo ospite: continuano per tutta la vita dell'attività. Molte sono obbligatorie, alcune cambiano da Comune a Comune, e dimenticarne una può costare caro.

In queste pagine trovi il percorso completo, in dieci passaggi, dalla verifica dell'immobile alla gestione delle prenotazioni. Per ogni passaggio ti diciamo cosa serve, a cosa fare attenzione e come possiamo aiutarti.

Non è un manuale per fare tutto da soli. È una mappa, per sapere dove sei e cosa ti aspetta, e per decidere con più tranquillità come vuoi gestire la tua casa.

Francesca

Una buona gestione non si misura solo dalle prenotazioni. Si misura dalla cura della casa, dalla qualità degli ospiti e dalla tranquillità del proprietario.

Dieci passaggi, dalla pratica all'ospite

Gli adempimenti seguono un ordine preciso: alcuni sono il presupposto degli altri. Per questo li abbiamo messi in fila, nell'ordine in cui di solito si affrontano.

·	Prima di tutto: che tipo di attività?	4
01	Verifica dell'immobile	5
02	Avvio della pratica amministrativa	6
03	IUN, l'identificativo regionale	7
04	Registrazione regionale su ROSS1000	7
05	CIN, il codice nazionale	8
06	Alloggiati Web e la Questura	9
07	Imposta di soggiorno	10
08	Comunicazioni statistiche	10
09	Preparazione e sicurezza della casa	11
10	Pubblicazione e gestione della locazione	12
·	Tasse e redditi: cosa sapere	13
·	Quanto tempo serve	14
·	La checklist da tenere a portata di mano	15
·	Dieci domande da fare a chi gestirà la tua casa	16
·	Le parole da conoscere	17



PRIMA DI TUTTO

Che tipo di attività stai avviando?

Prima ancora delle pratiche c'è una scelta: come verrà inquadrata l'attività. Le definizioni non sono intercambiabili, e da questa scelta dipendono adempimenti, procedure regionali e tassazione.

Locazione breve

È l'affitto di un immobile a uso abitativo per periodi non superiori a 30 giorni, fatto da un privato, anche tramite portali o intermediari. Può comprendere la fornitura di biancheria e la pulizia, ma non altri servizi tipici di un albergo.

Locazione turistica occasionale

In Sardegna è la formula prevista per chi mette a disposizione degli ospiti un'abitazione in modo non imprenditoriale. Ha una procedura regionale dedicata, con il rilascio dello IUN e l'abilitazione ai sistemi regionali.

Struttura ricettiva extralberghiera

Case e appartamenti per vacanze (CAV), affittacamere e altre strutture gestite in forma organizzata. Hanno requisiti e procedure più strutturati, che passano dal SUAPE del Comune.

Attività d'impresa

Oltre un certo numero di immobili affittati, o con un'organizzazione di tipo professionale, l'attività si considera d'impresa, con regole fiscali diverse. La soglia è stata rivista dalla legge di bilancio 2026: va verificata con il commercialista.

IL NOSTRO CONSIGLIO

Non partire dall'annuncio. Partire dall'inquadramento evita di dover rifare pratiche già presentate o, peggio, di affittare in una forma che non corrisponde alla realtà.

Verifica preliminare dell'immobile

Non si dovrebbe partire dalla pubblicazione dell'annuncio, ma dalla verifica che l'immobile sia davvero pronto per essere messo a reddito. Prima di iniziare bisogna controllare che la casa possa essere destinata all'attività prevista.

Cosa si verifica

- destinazione urbanistica e catastale;
- conformità edilizia e urbanistica;
- agibilità, quando richiesta;
- requisiti igienico-sanitari;
- impianti e relativa documentazione (dichiarazioni di conformità);
- eventuali vincoli paesaggistici o di altro tipo;
- regolamento condominiale o del consorzio, se presente;
- la corretta forma di esercizio: locazione turistica, locazione breve, CAV o struttura ricettiva.

Perché è il primo passo

Una difformità scoperta dopo, quando la casa è già online e magari prenotata, blocca tutto: le pratiche successive presuppongono che l'immobile sia in regola.

Il regolamento condominiale, in particolare, è spesso sottovalutato: alcuni regolamenti, soprattutto nei complessi residenziali della costa, contengono limiti all'uso turistico degli appartamenti.

COSA FACCIAMO NOI

Facciamo una prima verifica della casa e dei documenti, e se serve coinvolgiamo un tecnico di fiducia per le parti urbanistiche e catastali.



PASSAGGIO 02

Avvio della pratica amministrativa

Per le attività ricettive soggette a SUAPE, la pratica si presenta online attraverso il **SUAPE competente per territorio**, cioè lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia del Comune in cui si trova la casa.

Chi la presenta

Può presentarla direttamente il titolare, oppure un incaricato munito di procura speciale: un tecnico, un'agenzia o il property manager.

Cosa può essere richiesto

- dati del titolare;
- dati catastali dell'immobile;
- planimetrie;
- documentazione tecnica;
- dichiarazioni sul possesso dei requisiti;
- eventuali asseverazioni tecniche;
- documentazione relativa agli impianti;
- ulteriori documenti previsti dalla specifica procedura.

ATTENZIONE

I documenti richiesti cambiano in base alla tipologia di attività scelta al passaggio precedente. Per la locazione turistica occasionale la procedura è più leggera, ma va comunque seguita quella prevista dal Comune.

IL NOSTRO CONSIGLIO

Prepara in anticipo una cartella con visura e planimetria catastale, documenti d'identità del titolare e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono i documenti che servono, in un modo o nell'altro, in quasi tutti i passaggi successivi.

COSA FACCIAMO NOI

Coordiniamo la pratica e i professionisti coinvolti, così tu non devi seguire scadenze e integrazioni.

I codici e i sistemi della Regione

03

Ottenimento dello IUN

In Sardegna ogni struttura e ogni unità in locazione occasionale riceve lo **IUN, Identificativo Univoco Numerico**.

Per le locazioni occasionali, dal 1° febbraio 2025 la richiesta si fa attraverso la piattaforma regionale dedicata, con accesso tramite SPID o CNS. Per le strutture ricettive lo IUN è collegato alla procedura amministrativa del passaggio precedente.

DA RICORDARE

Lo IUN **non è stato sostituito dal CIN**: in Sardegna servono tutti e due, e lo IUN va ottenuto prima.

04

Registrazione su ROSS1000

Concluso l'iter regionale vengono attivate le credenziali per **SIRED/ROSS1000**, il sistema con cui si comunicano alla Regione arrivi e presenze degli ospiti a fini statistici. Sono gli stessi dati che la Regione trasmette poi all'Istat.

Il property manager può occuparsi materialmente delle comunicazioni, se ha le autorizzazioni o le deleghe necessarie.

COSA FACCIAMO NOI

Richiediamo IUN e credenziali con te, e con la tua delega gestiamo le comunicazioni per tutta la stagione.





Richiesta del CIN, il codice nazionale

Dopo lo IUN si richiede il **CIN, Codice Identificativo Nazionale**, attraverso la BDSR, la Banca Dati delle Strutture Ricettive del Ministero del Turismo. È un adempimento distinto: la Regione precisa che lo IUN deve essere acquisito prima, per poter ottenere il CIN.

Dove va usato

- in ogni annuncio, su qualsiasi portale o sito, compreso il tuo;
- esposto all'esterno dell'edificio in cui si trova la casa;
- nelle comunicazioni previste dalla normativa.

Da quando

L'obbligo è generalizzato e il Ministero ha chiarito che le sanzioni si applicano dal 2 gennaio 2025.

LE SANZIONI

Affittare un'unità senza CIN espone a una sanzione da 800 a 8.000 euro. Non esporlo o non indicarlo negli annunci, da 500 a 5.000 euro. Gli importi sono previsti dalla norma nazionale che ha introdotto il codice.

COSA FACCIAMO NOI

Richiediamo il CIN e verifichiamo che compaia, corretto, in tutti gli annunci della casa, e che sia coerente con lo IUN.



06

PASSAGGIO 06

Alloggiati Web e la Questura

Chi ospita è obbligato a comunicare le generalità degli ospiti alla **Questura**, attraverso il **Portale Alloggiati**, ai sensi dell'articolo 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS). Le credenziali si richiedono alla Questura competente per territorio.

Cosa bisogna fare

- richiedere le credenziali alla Questura;
- configurare l'accesso al portale;
- identificare gli ospiti con un documento valido;
- registrarli e trasmettere i dati nei termini previsti: entro 24 ore dall'arrivo, e subito se il soggiorno è più breve;
- conservare le ricevute delle comunicazioni.

ATTENZIONE

Il dovere di comunicazione riguarda ogni ospite, per ogni soggiorno, anche di una sola notte. La mancata comunicazione ha rilevanza penale.

COSA FACCIAMO NOI

È una delle attività che un property manager può gestire direttamente, nei limiti della delega. Accogliamo gli ospiti, verifichiamo i documenti e facciamo le comunicazioni nei tempi giusti.

Imposta di soggiorno e dati statistici

07

Imposta di soggiorno

Varia da Comune a Comune: va verificata per il Comune in cui si trova ogni casa. Se il Comune la applica, bisogna:

- leggere il regolamento comunale in vigore;
- registrarsi alla piattaforma del Comune, se prevista;
- applicare l'imposta agli ospiti e riscuoterla;
- presentare dichiarazioni e comunicazioni periodiche;
- riversare l'imposta al Comune nei termini;
- conservare la documentazione.

Olbia, per esempio, ha un nuovo regolamento in vigore dal 1° gennaio 2026. Non affidarti a tabelle trovate online: tariffe ed esenzioni cambiano.

08

Comunicazioni statistiche

Arrivi e presenze vanno trasmessi su **ROSS1000**, secondo gli obblighi previsti dalla Regione.

È un adempimento diverso da Alloggiati Web: quello riguarda la pubblica sicurezza, questo la statistica. Partono dagli stessi dati, ma vanno fatti tutti e due.

DA NON SOTTOVALUTARE

La mancata trasmissione dei dati statistici può portare alla **sospensione dello IUN** e delle credenziali collegate. Nel giugno 2026 la Regione ha sospeso gli IUN delle unità inadempienti.



PASSAGGIO 09

Preparazione e sicurezza della casa

Prima di pubblicare l'immobile bisogna verificare che ci siano le dotazioni e i **dispositivi di sicurezza richiesti dalla normativa**. Poi viene tutto quello che fa la differenza per l'ospite.

La sicurezza

Per le unità in locazione breve o turistica la normativa nazionale che ha introdotto il CIN prevede, tra l'altro:

- rilevatori funzionanti di gas combustibili e di monossido di carbonio, dove ci sono impianti a gas o apparecchi a combustione;
- estintori portatili a norma, in posizione accessibile e visibile, in particolare vicino agli accessi e alle zone più a rischio.

Il Ministero del Turismo ha chiarito i dettagli nelle sue domande frequenti sul CIN.

Le dotazioni

- biancheria da letto e da bagno di qualità, in doppio cambio;
- cucina attrezzata, con quello che serve davvero per cucinare;
- connessione internet affidabile;
- istruzioni chiare per elettrodomestici, climatizzazione e piscina;
- un kit di primo soccorso;
- piccoli dettagli che raccontano il luogo.

COSA FACCIAMO NOI

Valutiamo la casa con gli occhi dell'ospite e ti suggeriamo dove intervenire, partendo da ciò che c'è già.



10

PASSAGGIO 10

Pubblicazione e gestione della locazione

A questo punto la casa può essere messa sul mercato. Ed è qui che inizia il lavoro di tutti i giorni, che dura per tutta la stagione.

Per partire

- fotografie professionali;
- descrizione dell'immobile, con il CIN indicato;
- pubblicazione sui portali;
- definizione delle tariffe;
- contratti e documentazione per gli ospiti.

Per tutta la stagione

- gestione del calendario e delle prenotazioni;
- tariffe aggiornate in base alla domanda;
- check-in e check-out;
- assistenza agli ospiti durante il soggiorno;
- pulizie, biancheria e manutenzioni;
- le comunicazioni dei passaggi 06, 07 e 08, ospite per ospite.

IL PREZZO NON SI DECIDE UNA VOLTA SOLA

Una settimana di agosto, un ponte di primavera e un martedì di ottobre non hanno la stessa domanda. Le tariffe vanno lette e corrette nel tempo, guardando occupazione, anticipo delle prenotazioni ed eventi della zona.

LE RECENSIONI CONTANO

Un annuncio nuovo parte da zero. Le prime recensioni dipendono da come accogli i primi ospiti: è il momento in cui conviene essere più presenti.

COSA FACCIAMO NOI

Tutto quello che c'è in questa pagina. È il cuore del nostro lavoro.

Cosa sapere sul fisco

Gli adempimenti fiscali dipendono dalla tua situazione personale e da come è inquadrata l'attività. Queste sono le regole generali da conoscere prima di parlarne con il tuo commercialista.

La cedolare secca

Per le locazioni brevi si può scegliere la cedolare secca al posto della tassazione ordinaria. L'Agenzia delle Entrate conferma l'aliquota del **21% su una sola unità**, scelta dal contribuente, e del **26% sulle altre**.

La ritenuta dei portali

Quando un portale o un intermediario incassa i canoni o interviene nel pagamento, applica una ritenuta del 21%. È un meccanismo di riscossione, distinto dall'aliquota che pagherai alla fine.

Quando diventa impresa

Oltre un certo numero di immobili affittati l'attività si presume d'impresa, con partita IVA e regole diverse. La soglia è cambiata con la legge di bilancio 2026.

I dati sulle piattaforme

Dal 20 maggio 2026 si applica il Regolamento UE 2024/1028, che regola la raccolta e lo scambio dei dati sugli affitti brevi tra piattaforme e autorità. Non è una nuova tassa, ma rende tutto più tracciabile.

COSA FACCIAMO NOI

Seguiamo gli aspetti fiscali e contabili legati all'attività con professionisti di fiducia, e ti diamo ogni mese un quadro chiaro di incassi e spese.



Muoviti prima della stagione

I tempi dipendono dalla casa e dagli uffici, ma una cosa è certa: le settimane di agosto si prenotano con mesi di anticipo. Se la casa non è online per tempo, quelle prenotazioni vanno alle case che lo sono.

AUTUNNO E INVERNO

Verifica e pratiche

È il momento giusto per la verifica dell'immobile, la pratica al SUAPE e la richiesta di IUN e CIN, senza la pressione della stagione.

GENNAIO E FEBBRAIO

Casa, foto e annuncio

Sistemi la casa, fai il servizio fotografico e pubblichi l'annuncio. Le prime richieste per l'estate arrivano già ora.

MARZO E APRILE

Credenziali e prove

Alloggiati Web, ROSS1000 e imposta di soggiorno devono essere pronti prima del primo ospite. Le prime prenotazioni di primavera servono a rodare l'organizzazione.

DA MAGGIO A OTTOBRE

La stagione

Prenotazioni, ospiti, comunicazioni, pulizie e tariffe aggiornate settimana per settimana.

FINE STAGIONE

Bilancio e manutenzioni

Si guardano i risultati, si leggono le recensioni e si decide cosa migliorare per l'anno dopo.

La checklist da tenere a portata di mano

Il percorso per mettere una casa in locazione turistica occasionale, in dieci righe.

Spunta ogni passaggio quando è fatto.

- ☐ 01 **Verifica dei requisiti dell'immobile.** Urbanistica, catasto e impianti in regola per la locazione turistica.

- ☐ 02 **Comunicazione al Comune tramite SUAPE.** Secondo la procedura prevista dal Comune competente.

- ☐ 03 **Richiesta dello IUN.** L'identificativo regionale dell'immobile, con SPID o CNS.

- ☐ 04 **Registrazione sulla piattaforma regionale.** Abilitazione ai sistemi regionali, compreso ROSS1000.

- ☐ 05 **Ottenimento del CIN.** Tramite la BDSR, dopo lo IUN. Da indicare negli annunci ed esporre.

- ☐ 06 **Registrazione al Portale Alloggiati Web.** Credenziali dalla Questura e procedura per comunicare gli ospiti.

- ☐ 07 **Imposta di soggiorno.** Registrazione al sistema comunale, riscossione, dichiarazioni e riversamento.

- ☐ 08 **Comunicazioni per ogni soggiorno.** Alloggiati Web, dati statistici su ROSS1000, imposta di soggiorno.

- ☐ 09 **Predisposizione della casa.** Dotazioni e dispositivi di sicurezza richiesti.

- ☐ 10 **Pubblicazione e gestione.** Foto, annuncio, tariffe, calendario, prenotazioni, contratti, check-in, check-out e assistenza.

Dieci domande da fare a chi gestirà la tua casa

Che tu scelga noi o qualcun altro, queste sono le domande che faremmo noi, se dovessimo affidare la nostra casa.

01 Quante case gestite, e dove?

Chi segue troppe case, o case troppo lontane, difficilmente riesce a esserci quando serve.

02 Chi è il mio referente, e come lo raggiungo?

Una persona, con un nome e un numero, non un centralino.

03 Chi si occupa degli adempimenti, e con quale delega?

IUN, CIN, Alloggiati Web, ROSS1000, imposta di soggiorno: chi fa cosa, nero su bianco.

04 Come decidete i prezzi, e ogni quanto li aggiornate?

Una tariffa fissa per tutta la stagione lascia soldi sul tavolo.

05 Come vengo pagato, e cosa vedo dei conti?

Rendiconti chiari, con incassi, commissioni e spese voce per voce.

06 Cosa succede se qualcosa si rompe?

Chi interviene, in quanto tempo, e chi decide le spese.

07 Posso usare la casa quando voglio?

Il calendario deve restare tuo.

08 Posso vedere come lavorate su altre case?

Annunci veri, recensioni vere.

09 Cosa è compreso nella commissione, e cosa no?

Pulizie, biancheria, foto, manutenzioni: meglio saperlo prima.

10 Come si esce dal contratto?

Durata, preavviso e condizioni chiare fin dall'inizio.

Le parole da conoscere

CIN

Codice Identificativo Nazionale. Si richiede alla BDSR del Ministero del Turismo e va indicato negli annunci ed esposto all'esterno dell'edificio.

BDSR

Banca Dati delle Strutture Ricettive e degli immobili in locazione breve, gestita dal Ministero del Turismo.

SIRED / ROSS1000

Il sistema regionale per comunicare arrivi e presenze degli ospiti a fini statistici.

Imposta di soggiorno

Imposta comunale a carico degli ospiti, che chi gestisce la casa riscuote e riversa al Comune. Regole e tariffe cambiano da Comune a Comune.

Locazione breve

Affitto di un'abitazione per non più di 30 giorni, da parte di un privato, anche tramite portali.

Property manager

Chi gestisce la casa per conto del proprietario: annunci, prezzi, ospiti, pulizie e adempimenti.

IUN

Identificativo Univoco Numerico, il codice regionale sardo. Non è sostituito dal CIN e va ottenuto prima.

SUAPE

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia. In Sardegna è il canale per le pratiche delle attività ricettive.

Alloggiati Web

Il portale della Polizia di Stato per comunicare alla Questura le generalità degli ospiti, come prevede l'articolo 109 del TULPS.

Cedolare secca

Regime fiscale facoltativo sugli affitti: 21% su un'unità a scelta, 26% sulle altre, per le locazioni brevi.

CAV

Case e appartamenti per vacanze: una forma di struttura ricettiva extralberghiera gestita in modo organizzato.

Revenue management

Il lavoro di adattare i prezzi alla domanda, periodo per periodo, per far rendere al meglio la casa.



EASY STAY SARDINIA

Preferisci che ce ne occupiamo noi?

Seguiamo poche case, da vicino, tra Porto Rotondo e i dintorni. Dalla prima pratica alla gestione degli ospiti, coordiniamo ogni passaggio necessario per arrivare alla pubblicazione della casa e per gestirla nel tempo. Raccontaci la tua casa: la valutazione è gratuita e senza impegno.

[RICHIEDI LA VALUTAZIONE GRATUITA →](#)

TELEFONO E WHATSAPP

+39 350 142 0110

EMAIL

info@easystaysardinia.com

SITO

easystaysardinia.com

Informazioni aggiornate a ottobre 2026, fornite a scopo informativo. Norme, procedure e tariffe possono cambiare e variano da Comune a Comune: prima di avviare l'attività verifica la procedura vigente con gli enti competenti e con un professionista. Fonti: Ministero del Turismo (BDSR e FAQ sul CIN), Regione Sardegna (locazioni occasionali, SIREN-ROSS1000), Agenzia delle Entrate (locazioni brevi e cedolare secca), Comune di Olbia (imposta di soggiorno), Regolamento UE 2024/1028.