CHECKLIST

Investire negli Affitti Brevi a Firenze 2026

FASE 1: VALUTAZIONE PRELIMINARE

☐ Affidati a un tecnico specializzato (**architetto, ingegnere, geometra**) per verificare la fattibilità degli interventi, analizzare la zona urbanistica e controllare la destinazione d'uso dell'immobile.

☐ Simula il **reddito potenziale** con un tecnico e valuta le diverse ipotesi: **Affitto Breve, Medio-Lungo Termine, Co-Living**, prezzo medio a notte o canone mensile, occupazione stimata in alta e bassa stagione.

☐ Valuta il **budget di ristrutturazione**: quanto devi spendere al mq, quali interventi sono prioritari (impianti, infissi, bagno, cucina), di quanto aumenta il reddito dopo la ristrutturazione dell'immobile?

FASE 2: RISTRUTTURAZIONE E PREPARAZIONE DELL'IMMOBILE

☐ Incarica un tecnico per la redazione delle pratiche edilizie (**CILA, SCIA o Permesso di Costruire**), la redazione di un computo metrico, la pianificazione dei tempi e per ottenere i preventivi dettagliati dalle imprese.

☐ Scegli finiture, materiali e arredi in funzione del target.

☐ Fai un collaudo finale (impianti, infissi, arredi) e assicurati che sia tutto funzionante prima di mettere in affitto l'immobile.

FASE 3: AVVIO DELL'ATTIVITÀ

☐ Richiedi l'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività con una pratica presso lo sportello SUAP.

☐ Ottieni il Codice Identificativo Nazionale (CIN) e inseriscilo in tutti gli annunci.

☐ Incarica un commercialista per registrare l'attività: apertura partita IVA, codice ATECO, posizione INPS/INAIL se ti occuperai della gestione.

☐ Scegli la piattaforma di vendita (Booking, Airbnb, o sito proprietario) e imposta prezzi dinamici in base alla stagione. **(se necessario)**

☐ Attiva i servizi di gestione come le pulizie, check-in/check-out, assistenza agli ospiti o affidati a un Property Manager. **(se necessario)**

☐ Monitora i risultati: occupazione, prezzo medio, recensioni e ottimizza continuamente.

Nota: Questa checklist è aggiornata alle normative vigenti nel 2026. Verifica sempre le ultime disposizioni sul sito del Comune di Firenze.

Stai cercando uno studio con professionisti che possano assisterti in tutte le fasi del tuo investimento? Contattaci per avere una prima consulenza gratuita.

Bidimensione
ristrutturazioni & design

www.bidimensione.it

+39 379.3010431