



OGGETTO: Locazioni brevi e turistiche - Codice Identificativo Nazionale (CIN) e di sicurezza degli impianti

Gent.mo Cliente,

recenti norme introducono nuovi adempimenti in merito alle unità immobiliari destinate a locazioni turistiche, locazioni brevi e ad uso strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra-alberghiere.

SCHEMA DI SINTESI

TIPO DI ADEMPIMENTO:

I soggetti che svolgono locazioni brevi e turistiche o gestiscono strutture turistiche ricettive hanno l'obbligo:

- a. di dotarsi del Codice Identificativo Nazionale (CIN) tramite articolata procedura telematica;
- b. di dotare le unità immobiliari interessate di specifici impianti di sicurezza.

SCADENZA: il CIN e gli Impianti di Sicurezza devono essere correttamente adottati **entro il 02/11/2024**

PRINCIPALI CRITICITA':

- 1) L'assenza degli specifici impianti di sicurezza non consente il rilascio del CIN. E' quindi indispensabile verificare di quali impianti di sicurezza necessitano le unità immobiliari e dotarsi di quelle necessarie.
- 2) Chi svolge tali attività in modalità imprenditoriale ha maggiori obblighi in tema di sicurezza degli impianti rispetto chi li svolge in qualità di "privato".
- 3) In assenza degli Impianti di Sicurezza le sanzioni saranno doppie: la sanzione per la mancanza degli impianti di sicurezza e la sanzione per la mancanza del CIN.
- 4) Chi svolge tali attività in forma imprenditoriale deve presentare una SCIA.

IMPIANTI DI SICUREZZA:

Tutti ("privati", imprenditori, ...) devono dotarsi di:

- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
- estintori portatili a norma di legge.

Chi svolge le attività in forma imprenditoriale :

- deve anche dotarsi degli impianti e operare gli adeguamenti previsti da specifiche norme nazionali e regionali.

PRINCIPALI SANZIONI

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
Locatore di abitazione destinata a locazione turistica o breve Titolare di struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera	Proporre in locazione struttura senza CIN	Multa tra 800,00 e 8.000,00 euro
Soggetti che svolgono l'attività in forma imprenditoriale	Concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza	Sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile
Chiunque (sia in forma imprenditoriale che in caso contrario) concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche o in locazione breve	Violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili	Sanzione pecuniaria tra 600,00 e 6.000,00 euro



Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
Chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale	Mancata presentazione della SCIA	Sanzione pecuniaria tra 2.000,00 e 10.000,00 euro

PANORAMICA ILLUSTRATIVA DELLE NUOVE NORME

1 PREMESSA

Il 3.9.2024 è stato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* l'avviso del Ministero del Turismo che annuncia l'entrata in funzione:

- della banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR);
- del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN).

Le norme relative al Codice Identificativo Nazionale e agli obblighi di sicurezza degli impianti, per le strutture ricettive e le locazioni (dell'art. 13-ter co. 15 del DL 145/2023) si applicano a partire dal 60° giorno successivo al 3.9.2024, quindi dal 2.11.2024 e, con esse, anche le sanzioni ivi previste.

Si ricorda che l'art. 13-ter del DL 18.10.2023 n. 145, conv. L. 15.12.2023 n. 191, ha introdotto nuovi obblighi con riferimento alle:

- unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ex art. 4 del DL 50/2017;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

2 CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

Dal 2.11.2024 diventeranno applicabili le norme che disciplinano il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN), che deve essere attribuito:

- alle unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a contratti di locazione breve;
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

2.1 assegnazione del CIN

In linea generale, il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo (tramite il portale accessibile al link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>), previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva.

L'istanza dovrà essere corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante:

- i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura;
- per i locatori, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti individuati dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023, illustrati al successivo § 3.

2.2 Ricodificazione

Alcuni enti locali avevano già disciplinato i codici per identificare le locazioni: la nuova disciplina prevede che, se l'unità abitativa è già dotata di uno specifico codice identificativo locale, l'ente territorialmente competente (Regione oppure Provincia autonoma) dovrà procedere:

- all'automatica ricodificazione come CIN dei codici identificativi a suo tempo assegnati, aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del Turismo ai codici preesistenti;
- alla trasmissione dei codici al Ministero del Turismo unitamente ai dati in suo possesso relativi alle unità immobiliari.

Analogo adempimento verrà effettuato dai Comuni che, nell'ambito delle proprie competenze, hanno a suo tempo attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi.

La ricodificazione è comunque subordinata:

- all’attestazione, da parte dell’istante, dei dati catastali dell’unità immobiliare o della struttura ricettiva;
- per i locatori, alla sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti illustrati al successivo § 3.

Pertanto, anche in questo caso, affinché il soggetto interessato ottenga il CIN, è necessario che acceda al portale del Ministero del Turismo per integrare questi dati o segnalare incongruenze di dati.

Termini

La ricodificazione e la trasmissione automatica dei dati al Ministero del Turismo avvengono:

- per i codici già assegnati prima del 2.11.2024, entro il 2.12.2024 (30 giorni dall’operatività delle disposizioni sul CIN);
- in tutti gli altri casi, entro 7 giorni dall’attribuzione del codice regionale o provinciale.

2.3 Assegnazione da parte del Ministero del Turismo

Dove non opera la ricodificazione automatica, il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo, a seguito di istanza dell’interessato (presentata tramite il portale ministeriale) corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante:

- i dati catastali dell’unità immobiliare o della struttura;
- per i locatori, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti individuati dall’art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023, illustrati al successivo § 3.

In particolare, l’assegnazione da parte del Ministero del Turismo, a seguito di istanza dell’interessato, opera nei seguenti casi:

- Regioni o Province autonome che NON hanno disciplinato procedure di attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale;
- Regioni o Province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali ma NON hanno attribuito il codice nel termine di conclusione del procedimento previsto dalla normativa locale;
- Regioni o Province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali ma hanno omesso la ricodificazione e la trasmissione dei codici e dei relativi dati al Ministero del Turismo.

Termini

L’istanza deve essere presentata dall’interessato:

- nel caso in cui la Regione o Provincia autonoma non abbia attribuito il codice regionale/provinciale entro il termine di conclusione del procedimento, entro 10 giorni da tale termine;
- nel caso in cui la Regione o Provincia autonoma abbia omesso la ricodificazione e la trasmissione dei dati al Ministero del Turismo:
 - entro 60 giorni dal 2.11.2024 (quindi entro l’1.1.2025), per chi alla data del 2.11.2024 ha già il codice regionale o provinciale;
 - entro 30 giorni decorrenti dalla data di assegnazione del codice regionale o provinciale, per chi ottiene il codice dopo il 2.11.2024.

Operatività del portale nazionale

Al fine di garantire il passaggio di dati tra le banche dati locali e nazionale, il DM n. 16726/2024 ha definito le disposizioni operative per garantire l’interoperabilità tra la banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR) e le banche dati regionali e delle Province autonome.

La piattaforma per l’assegnazione del CIN consente all’utente, dopo l’accesso mediante SPID o CIE, di visualizzare le strutture ricettive disciplinate dalle leggi regionali e delle Province autonome e le unità immobiliari destinate a locazione breve o per finalità turistiche associate all’utente abilitato. L’utente, a tal punto:

- deve inserire le informazioni mancanti, necessarie per l’ottenimento del CIN;
- eventualmente comunica telematicamente alla Regione e alla Provincia autonoma di riferimento le incongruenze nei dati presenti (a seguito della segnalazione, l’ente territoriale, “*previa verifica e con il supporto del Ministero, provvede ad integrare o modificare il proprio database in interoperabilità*”).

Al corretto completamento del set informativo, l’utente visualizza il proprio CIN e la certificazione telematica comprovante il regolare rilascio del CIN.



Pertanto, chi non ha mai inserito la propria struttura sulla banca dati locale, non potrà direttamente accedere al portale ministeriale per ottenere il CIN, ma dovrà, prima, procedere a richiedere il codice regionale o provinciale (CIR) e solo dopo questo passaggio potrà richiedere il CIN sul portale ministeriale.

2.4 Sanzioni

La mancanza del CIN esporrà il titolare della struttura turistico-ricettiva (alberghiera o extralberghiera), nonché il soggetto che proponga o conceda in locazione per finalità turistiche o con locazione breve un'unità immobiliare o una porzione di essa priva di CIN, alla sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro *“in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile”*.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

2.5 Obbligo di esposizione e indicazione del CIN

Il CIN deve essere obbligatoriamente:

- esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, *“assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici”*;
- indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Si segnala che, come illustrato da una delle FAQ pubblicate sul sito del Ministero del Turismo, le norme regionali/provinciali restano valide anche in presenza del CIN, quindi chi è tenuto dalle norme locali a esporre il CIR dovrà ora richiedere il CIN ed esporre entrambi i codici.

2.5.1 Soggetti obbligati

Dal punto di vista soggettivo, tali obblighi gravano:

- su *“chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche”* o in locazione breve *“una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa”*;
- sul titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera.

Comunicazione alla Questura

I medesimi soggetti sopra indicati sono tenuti anche a rispettare tutti gli obblighi previsti dall'art. 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) e dalle normative regionali e provinciali di settore.

Si ricorda che la norma citata impone, tra il resto, di comunicare *“alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate”*, entro *“le ventiquattro ore successive all'arrivo e comunque entro le sei ore successive all'arrivo nel caso di soggiorni non superiori alle ventiquattro ore”*.

2.5.2 Obblighi degli intermediari

L'obbligo di indicare il CIN negli annunci ovunque pubblicati e comunicati grava anche sui soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e sui soggetti che gestiscono portali telematici, con riferimento a tutte le:

- unità immobiliari destinate alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve;
- strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

2.5.3 Sanzioni

La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita con:

- la sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata;
- la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

2.6 Contrasto all'evasione

Al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni turistiche e brevi, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza effettuano, con modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.

L'assenza del CIN sembra configurare, quindi, un elemento di preferenza per l'assoggettamento ai controlli anti-evasione.



3 OBBLIGHI ATTINENTI AI REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Dal 2.11.2024 diventeranno operativi anche i nuovi obblighi per la sicurezza degli impianti, introdotti dall'art. 13-ter DL 145/2023 relativamente alle unità ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve.

3.1 Obblighi per chi gestisce le strutture in forma imprenditoriale

Le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. In tali casi potrà essere opportuno rivolgersi a soggetti specializzati nell'assistenza sulla sicurezza degli impianti per adempiere agli obblighi previsti.

3.2 Obblighi per tutti

In ogni caso (quindi a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno), tutte le unità devono essere dotate di:

- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
- estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

3.3 Sanzioni

La concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza sopra indicati è punita:

- con le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile, se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale;
- con la sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro per ciascuna violazione accertata, se si tratta della violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Pregiudizialità dei requisiti di sicurezza rispetto al CIN

La sussistenza dei requisiti di sicurezza sopra elencati (art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023) **costituisce condizione per ottenere il CIN** (cfr. l'art. 13-ter co. 3 e 5). Pertanto, l'adeguamento agli standard di sicurezza, entro il 2.11.2024, è necessario non solo per evitare la sanzione specifica, ma anche per poter ottenere il CIN (la cui mancanza è a sua volta sanzionata).

4 OBBLIGO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

Chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale (anche ove si tratti dei soggetti che destinano a locazione breve più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, per i quali si presume l'imprenditorialità) è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Nel caso in cui l'attività sia esercitata tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

Sanzioni

La mancata presentazione della SCIA è punita con la sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 10.000,00 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

5 FUNZIONI DI CONTROLLO

Le funzioni di controllo, verifica e applicazione delle sanzioni sopra illustrate sono svolte dal Comune in cui è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale.

Cordialmente

Studio Duò e Associati