

**CIRCOLARE N. 046/2024 DEL 18 SETTEMBRE 2024**

OGGETTO

**LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE -  
OPERATIVITÀ DELLE NORME IN MATERIA DI CODICE IDENTIFICATIVO  
NAZIONALE (CIN) E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

RIFERIMENTI NORMATIVI

Decreto Legge 18/10/2023 n.145 art.13

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE  
DIRITTO D'IMPRESA  
CODICE CIVILE  
LOCAZIONI

CODICE CLASSIFICAZIONE

30  
000  
1571

COLLEGAMENTI

REFERENTE STUDIO

**Dott.ssa Adriana ADRIANI**

BRIEFING

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).

Questo comporta che, ai sensi dell'art. 13-ter co. 15 del DL 145/2023, le norme recate dal medesimo articolo (relative al Codice Identificativo Nazionale e agli obblighi di sicurezza degli impianti, per le strutture ricettive e le locazioni) si applicano a partire dal 60° giorno successivo alla data del 3.9.2024, quindi dal 2.11.2024.

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.

Tali disposizioni diventeranno operative dal 2.11.2024 e, con esse, anche le sanzioni ivi previste. La presente Circolare riepiloga gli obblighi che decorreranno dal 2.11.2024.

## ***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.

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.

## **RICODIFICAZIONE**

Alcuni enti locali avevano già disciplinato i codici per identificare le locazioni, pertanto, 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.

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.

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.

## NUOVA ASSEGNAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO DEL TURISMO

Come anticipato, 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,.

L'istanza deve essere presentata dall'interessato:

1. 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;
2. nel caso in cui la Regione o Provincia autonoma abbia omesso la ricodificazione e la trasmissione dei dati al Ministero del Turismo:
3. 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;
4. entro 30 giorni decorrenti dalla data di assegnazione del codice regionale o provinciale, per chi ottiene il codice dopo il 2.11.2024.

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.

## 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.

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.

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”.

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.

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. Nella tabella che segue si riportano le sanzioni applicabili nei casi di violazione dei nuovi obblighi relativi al CIN:

SOGGETTI TENUTI	CONDOTTA	SANZIONE
Locatore di abitazione destinata a locazione turistica o breve	Proporre in locazione struttura senza CIN	Multa tra 800,00 e 8.000,00 euro
Titolare di struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera	Mancata esposizione del CIN o mancata indicazione del CIN nell’annuncio	Multa tra 500,00 e 5.000,00 euro

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 antievasione.

### ***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 del DL 145/2023 relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve.

Le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso (quindi a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno), tutte le unità immobiliari 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.

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. 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).

### ***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.

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.

### ***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.

### ***COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI***

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

**STUDIO ADRIANI***Dottori Commercialisti Associati -*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI  
*(Un associato)*  
dott.ssa Adriana ADRIANI