

CIRCOLARE N. 60/2024 DEL 22 NOVEMBRE 2024*OGGETTO***LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE -
DIFFERIMENTO DEL TERMINE PER L'ADEGUAMENTO ALLE
NORME SUL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN) -
OBBLIGHI DI SICUREZZA***RIFERIMENTI NORMATIVI*

Decreto Legge 18/10/2023 n.145 art.13; DM 6.6.2024 n. 16726; Avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024

*ALLEGATI**CLASSIFICAZIONE*
DIRITTO D'IMPRESA
CODICE CIVILE
LOCAZIONI*CODICE CLASSIFICAZIONE*
30
000
1571*COLLEGAMENTI*

CIRCOLARE 46/2024 - LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE - OPERATIVITÀ DELLE NORME IN MATERIA DI CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN) E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

*REFERENTE STUDIO***Dott.ssa Adriana ADRIANI***BRIEFING*

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 di cui all'art. 4 del DL 50/2017;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

I nuovi obblighi riguardano:

- il Codice Identificativo Nazionale (CIN);
- gli obblighi di sicurezza;
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

In generale, tali obblighi si applicano dal 2.11.2024, che costituisce il 60° giorno successivo alla data di pubblicazione, sulla Gazzetta Ufficiale 3.9.2024 n. 103 (parte II), dell'avviso del Ministero del Turismo che ha annunciato 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).

L'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024 ha però differito all'1.1.2025 la data entro la quale adeguarsi alle norme sul Codice Identificativo Nazionale (CIN).

CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

Il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) 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.

Poiché tali termini riguardano adempimenti a carico degli enti pubblici interessati dalla ricodificazione, non sembra che siano coinvolti nel differimento all'1.1.2025 operato dall'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024.

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.

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

1. Regioni o Province autonome che NON hanno disciplinato procedure di attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale;
2. 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;
3. 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.

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:
 - 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.

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. Come illustrato dalle FAQ del Ministero del Turismo, a seguito del differimento operato con l'avviso del 22.10.2024, le sanzioni troveranno applicazione dal 2.1.2025.

DIFFERIMENTO ALL'1.1.2025

Questo complesso sistema di scadenze è stato in parte superato dall'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024, il quale ha uniformato il termine "nella data del 1° gennaio 2025".

L'avviso, in particolare, ha chiarito che "è emersa l'opportunità di uniformare il termine entro cui i soggetti interessati hanno l'obbligo di munirsi del CIN che deve, pertanto, intendersi fissato nella data del 1° gennaio 2025, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla citata

norma. L'individuazione di un termine unico è finalizzata altresì a garantire uniformità di trattamento nei confronti degli utenti finali della BDSR, ovvero sia i titolari di strutture ricettive e di unità immobiliari ad uso abitativo offerti in locazione tenuti all'acquisizione del CIN".

In base alle risposte alle FAQ (n. 3.2 e 3.5) pubblicate sul sito del Ministero del Turismo (aggiornate al 22.10.2024), il differimento all'1.1.2025 non ha effetto generalizzato, ma si applica solo ove i vari termini "mobili" previsti dall'art. 13-ter del DL 145/2023 non determinino un termine successivo.

In primo luogo, si può evidenziare che nulla cambia per coloro che al 2.11.2024 avranno già il CIR, che avrebbero comunque dovuto attivarsi per ottenere il CIN entro l'1.1.2025.

Invece, per coloro che otterranno il CIR dopo il 2.11.2024, opererebbe il termine mobile di 30 giorni che, in alcuni casi, potrebbe comportare anche un termine finale successivo all'1.1.2025.

Si pensi ad un soggetto che ottenga il CIR il 16.12.2024. Egli avrà tempo fino al 15.1.2025 per ottenere il CIN. Anche per questi soggetti non cambia nulla, in quanto l'avviso del Ministero del Turismo non ha l'effetto di anticipare alcuna scadenza: vengono differite all'1.1.2025 tutte le scadenze che, in base ai vari termini mobili, sarebbero cadute prima dell'1.1.2025. Tutte le altre, restano regolate dai "vecchi" termini.

In pratica, tutti coloro che otterranno il CIR:

- ❖ dal 2.12.2024, avranno i normali 30 giorni di tempo per ottenere il CIN, decorrenti dall'ottenimento del CIR;
- ❖ entro l'1.12.2024, avranno tempo in ogni caso fino all'1.1.2025 per ottenere il CIN.

Il differimento del termine comporta effetti rilevanti per tutti coloro che avrebbero dovuto adeguarsi entro il 2.11.2024, come, ad esempio, coloro che non possono chiedere il CIR sulla piattaforma regionale perché la loro struttura non è (al momento) contemplata tra quelle censibili a livello regionale (si pensi, ad esempio, alle locazioni turistiche per più di 30 giorni in Piemonte).

Per questi soggetti, il termine si sposta in avanti di quasi due mesi: essi avranno tempo fino all'1.1.2025 per dotarsi del CIN e le sanzioni per la mancanza del CIN si applicheranno solo dal 2.1.2025 (in tal senso, si vedano le FAQ n. 3.3 e 3.4 del Ministero del Turismo, aggiornate al 22.10.2024).

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

L'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023 introduce alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turisti-che 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 FAQ 4.3 del Ministero del Turismo specifica che sono *“esonerati dall’obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio”*.

In relazione al campo oggettivo di applicazione degli obblighi di sicurezza, le FAQ (aggiornate al 22.10.2024) del Ministero del Turismo chiariscono che:

- ❖ le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve o di locazione per finalità turistiche devono rispondere ai requisiti di sicurezza anche se l’attività è stata avviata prima del 2.11.2024 (FAQ 4.1 e 4.3);
- ❖ i bed and breakfast e gli affittacamere non sono soggetti all’obbligo di dotazione di estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio, in quanto il campo di applicazione dell’obbligo è limitato a “chi concede in locazione unità immobiliari con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi”; questo, però, “non esclude che i B&B gli affittacamere o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad altri obblighi in materia di sicurezza” (FAQ 4.5);
- ❖ anche le “singole porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza” (FAQ 4.6).

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).

OPERATIVITÀ DEGLI OBBLIGHI

Gli obblighi di sicurezza definiti dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023 diventano operativi dal 2.11.2024. Non sembrerebbe, infatti, che per tali obblighi possa operare in modo generalizzato il differimento all'1.1.2025 sancito dall'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024, che riguarda solo il CIN.

Tuttavia, la FAQ n. 4.2 del Ministero del Turismo afferma in proposito che: *“il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza indicati dall'art. 13 ter, comma 7 del Decreto Legge n. 145/2023 coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN. Infatti, il Decreto Legge n. 145/2023 dispone che il CIN è assegnato previa presentazione di un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza”*.

Sebbene il punto richieda ulteriori chiarimenti, si ritiene che, anche prima del 2.1.2025, il singolo soggetto debba risultare in regola con gli obblighi di sicurezza dal momento in cui ottiene il CIN (anche in forza dell'autodichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000).

Pertanto, ad esempio, il soggetto che:

- ottenga il CIR il 10.11.2024, ma al 2.1.2025 non abbia né richiesto il CIN, né adempiuto agli obblighi di sicurezza, parrebbe sanzionabile per entrambe le violazioni (non potendo egli evitare la sanzione per mancato adeguamento agli obblighi di sicurezza obiettando di non essere in possesso del CIN, rispetto al quale è inadempiente);
- verrà in possesso del CIR il 20.12.2024, abbia tempo fino al 19.1.2025 sia per ottenere il CIN che per adeguarsi agli obblighi di sicurezza;
- ottenga il CIN il 10.12.2024, a tale data dovrebbe essere in possesso anche dei requisiti di sicurezza degli impianti (avendone dichiarato la sussistenza per ottenere il CIN).

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.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

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.

8

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati -
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)

dott.ssa Adriana ADRIANI