

# ***SUPPLEMENTO***

**Locazioni brevi e turistiche -  
Differimento del termine per  
l'adeguamento alle norme sul  
Codice Identificativo Nazionale (CIN) -  
Obblighi di sicurezza -  
Le nuove Faq del Ministero**

## 1 PREMESSA

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).

### **Rinvio del termine per dotarsi del 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).

## 2 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.

### 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](https://bdsr.ministeroturismo.gov.it)), previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva.

L'istanza deve 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. Per questo, la nuova disciplina prevede che, se l'unità abitativa è già dotata di uno specifico codice identificativo locale (c.d. "CIR"), l'ente territorialmente competente (Regione oppure Provincia autonoma) deve 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 deve essere 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.

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.

### **2.3 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, 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**

In generale, 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 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.

### **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 (Banca Dati Strutture Ricettive), 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).

### **Operatività del portale nazionale**

Al fine di garantire il passaggio di dati tra le banche dati locali e nazionale, il DM 6.6.2024 n. 16726 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.

#### **Segnalazione di “struttura mancante”**

L'unica alternativa al procedimento sopra delineato è costituita dalla “segnalazione struttura mancante” che, comunque, viene reindirizzata alle Regioni o Province autonome per la sua evasione.

Sembra che tale procedimento possa essere utilizzato non solo in presenza di un errore (l'immobile, pur dotato di CIR, non è presente sul portale nazionale), ma anche nei casi in cui non è possibile, a livello regionale, ottenere il CIR, in quanto la Regione non prevede il CIR per quel tipo di struttura.

Ad esempio, infatti, alcune banche dati regionali non contemplano, al momento, la possibilità di ottenere il CIR per le locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni.

In questi casi, in assenza di indicazioni a livello regionale, si potrebbe usare sul portale nazionale la procedura di “segnalazione struttura mancante”.

Come illustrato nella FAQ n. 2.3 del Ministero del Turismo, questa segnalazione comporta la seguente procedura.

La segnalazione di “struttura mancante” effettuata tramite la piattaforma viene reindirizzata alla Regione o Provincia autonoma competente, che, entro 30 giorni dalla segnalazione stessa, effettua un'istruttoria, coinvolgendo anche l'utente ove necessario, al fine di verificare l'esistenza della struttura nella propria banca dati e la conformità dell'attività svolta alle rispettive normative regionali, delle Province autonome e locali.

Durante la fase di verifica è esclusa l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13-ter co. 9 del DL 145/2023.

La verifica può dare esito:

positivo, nel qual caso la BDSR rilascia all'utente il CIN richiesto (CIN con stato “verificato”), avvisandolo attraverso il canale scelto dall'utente stesso al momento della richiesta;

negativo, nel qual caso è precluso il rilascio del CIN da parte della BDSR;

nullo (nessun esito trasmesso nel termine indicato), nel qual caso la BDSR rilascia all'utente il CIN richiesto (CIN con stato “non verificato”). Il CIN “non verificato” può fin da subito essere utilizzato ai fini della pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno dello stabile. Il CIN “non verificato” resta valido fino a che la Regione o Provincia autonoma non avrà completato la verifica. Se la verifica avrà esito positivo, il CIN rimarrà lo stesso (e passerà allo stato di “verificato”). Se la verifica avrà esito negativo, perché è stata riscontrata una irregolarità, il CIN sarà revocato.

#### **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.

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.

#### **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 alloggiato”, 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.

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.

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

## 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 antievasione.

### **3 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 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.

#### **3.2 OBBLIGHI PER TUTTI**

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”*.

#### **Ambito oggettivo**

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).

#### **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 è necessario non solo per evitare la sanzione specifica, ma anche per poter ottenere il CIN (la cui mancanza è a sua volta sanzionata).

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
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

**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).

**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.

<b>Soggetti tenuti</b>	<b>Condotta</b>	<b>Sanzione</b>
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

## **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.

## **LE NUOVE FAQ DEL MINISTERO**

Il Ministero del Turismo ha, inoltre, aggiornato le FAQ disponibili sul proprio sito Internet rispetto a quelle già presenti.

Tra i chiarimenti più importanti si evidenziano i seguenti:

- come anticipato, coloro che ottengono il CIR dopo il 2 novembre hanno 30 giorni di tempo dalla data di attribuzione per richiedere il CIN. **Se tale scadenza arriva dopo il 1° gennaio continua ad applicarsi tale termine di 30 giorni**

Esempio: il CIR viene assegnato il 18 dicembre 2014; la scadenza per l'attribuzione del CIN deve avvenire entro il 17 gennaio 2025 (successivo al 1° gennaio 2025).

- anche i soggetti appartenenti alla categoria **"Agriturismo"** sono obbligati a richiedere il CIN;
- la mancanza della struttura nella BDSR può essere segnalata nella piattaforma;
- gli obblighi di sicurezza sanciti dalle altre disposizioni contenute nell'art. 13-ter del DL 145/2023 non sono soggetti a proroga.

Si riportano di seguito le nuove Faq, unitamente a quelle aggiornate.

### **1 - OBBLIGATORIETÀ DEL CIN**

#### **La mia struttura è un agriturismo, devo richiedere il CIN?**

Sì. Anche nei casi in cui la categoria di Agriturismo non sia contemplata all'interno delle normative regionali in materia di turismo (con la conseguenza che tale categoria sembrerebbe essere esclusa dall'alveo di applicazione dell'art. 13-ter, comma 1, DL n. 145/2023), si precisa che anche per la suddetta categoria si rende necessaria l'acquisizione del CIN. Ciò al fine di consentire la piena esplicazione della finalità della disciplina introdotta dal citato DL n. 145/2023, che ha tra gli obiettivi primari quello di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, la sicurezza del territorio e il contrasto a forme irregolari di ospitalità.

#### **Qual è la data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN?**

Le disposizioni dell'art. 13-ter del DL n. 145/2023 sono applicabili a partire dal 2.11.2024 (60 giorni successivi alla pubblicazione, nella GU del 3.9.2024, dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della piattaforma per l'assegnazione del CIN. Tuttavia, si precisa che il termine per il conseguimento del CIN è stato fissato all'1.1.2025, in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale. Si specifica, altresì, che, ai sensi del comma 9 dell'art. 13-ter del DL n. 145/2023, deve intendersi implicitamente abrogata la sanzione prevista dall'art. 13-quater, comma 8, DL n. 34/2019.

**Non sono in possesso di un codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere il CIN?**

Se non hai il codice identificativo regionale/provinciale perché la tua Regione, Provincia Autonoma, in generale o per la tua tipologia struttura, non lo prevede, devi comunque richiedere il CIN. Se, invece, non sei in possesso del codice identificativo regionale/provinciale, sebbene sia previsto nella tua Regione, Provincia Autonoma per la tua tipologia di struttura, devi entrarne in possesso prima di richiedere il CIN.

**2 - MODALITÀ DI OTTENIMENTO DEL CIN**

**Non ho trovato la mia struttura sulla BDSR e ho aperto una segnalazione per "struttura mancante" tramite piattaforma. Cosa succede adesso?**

La segnalazione effettuata tramite piattaforma verrà reindirizzata alla Regione, Provincia Autonoma competente, che, entro 30 giorni dalla segnalazione stessa, effettua un'istruttoria, coinvolgendo anche l'utente ove necessario, al fine di verificare l'esistenza della struttura nella propria banca dati e la conformità dell'attività svolta alle rispettive normative regionali, delle Province autonome e locali. Durante la fase di verifica è esclusa l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13-ter, comma 9, DL n. 145/2023. Entro la scadenza del termine previsto per l'istruttoria, la verifica può dare esito:

- a) positivo: la BDSR rilascia all'utente il CIN richiesto (CIN con stato "verificato"), avvisandolo attraverso il canale comunicativo scelto dall'utente stesso al momento della richiesta;
- b) negativo: in tal caso è precluso il rilascio del CIN da parte della BDSR;
- c) nullo (nessun esito trasmesso nel termine indicato): in tal caso la BDSR rilascia all'utente il CIN richiesto (CIN con stato "non verificato"). Il CIN "non verificato" può fin da subito essere utilizzato ai fini della pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno dello stabile. Il CIN "non verificato" resta valido fino a che la Regione / Provincia Autonoma non avrà completato la verifica.

Se la verifica avrà esito positivo, il CIN rimarrà lo stesso (e passerà allo stato di "verificato"). Se la verifica avrà esito negativo, perché è stata riscontrata una irregolarità, il CIN sarà revocato.

**Perché non trovo la mia struttura nella BDSR?**

Se una volta effettuato l'accesso non trovi la tua struttura tra quelle associate al tuo codice fiscale, assicurati di avere già ottemperato agli obblighi di registrazione eventualmente previsti dalle amministrazioni territoriali.

Ad esempio, se nel territorio dove eserciti l'attività è previsto il codice identificativo regionale/provinciale per la tua tipologia di struttura, devi esserne in possesso prima di richiedere il CIN. Se, pur essendo in regola con i suddetti adempimenti, non trovi la tua struttura in BDSR, puoi inviare una segnalazione tramite apposito form presente in piattaforma cliccando sul bottone "Segnala Struttura mancante".

**3 - TERMINI PER RICHIEDERE IL CIN**

**Quanto tempo ho per richiedere il CIN?**

Il termine per il conseguimento del CIN è stato fissato all'1.1.2025 (vedi Notizia di servizio), in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale. Quindi, si intende che dal 2.1.2025 sei suscettibile di sanzione per mancato ottenimento e/o esposizione e/o pubblicazione del CIN.

**Ho ottenuto il codice identificativo regionale dopo il 2.11.2024. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?**

In generale per richiedere il CIN hai 30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale. Se i 30 giorni scadono prima dell'1.1.2025, hai comunque tempo fino a quella data per ottenere il CIN. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.
<b>La mia struttura è in una Regione o Provincia Autonoma in cui non è previsto il codice identificativo regionale/provinciale. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?</b>
L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2.1.2025. Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale, a partire da tale data sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il CIN e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.
<b>Nella mia Regione o Provincia Autonoma è previsto il codice identificativo regionale/provinciale, ma non per la mia tipologia struttura. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?</b>
L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2.1.2025. Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale per la tua struttura, a partire da tale data sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il CIN e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.
<b>La mia Regione / Provincia Autonoma prevede un proprio codice identificativo, ma tale codice non mi è stato attribuito nei termini previsti. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?</b>
In linea generale, per richiedere il codice nazionale hai 10 giorni di tempo a partire dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice previsto dalla normativa regionale/provinciale. Se i 10 giorni scadono prima dell'1.1.2025, hai comunque tempo fino a quella data per ottenere il CIN. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

#### 4 - DISPOSITIVI E REQUISITI DI SICUREZZA

<b>Da quando decorre l'obbligo di rispettare i requisiti di sicurezza previsti nel DL n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?</b>
Il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza indicati dall'art. 13 ter, comma 7, DL n. 145/2023 coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN. Infatti, il DL 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.
<b>Se la mia attività di locazione è condotta in forma non imprenditoriale, l'immobile locato deve essere dotato degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?</b>
Sì. Difatti al comma 7, secondo periodo, dell'art. 13, DL n. 145/2023, con la formula "in ogni caso" si intende ricomprendere tutte le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve o per finalità turistiche, sia gestite nelle forme imprenditoriali, sia gestite nelle forme non imprenditoriali.
<b>I Bed&amp;Breakfast o gli Affittacamere sono soggetti all'obbligo di dotazione di estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio?</b>
No. Secondo la normativa sul CIN (art. 13-ter, comma 7, DL n. 145/2023), è soggetto all'obbligo solo chi concede in locazione unità immobiliari con contratti di locazione breve (ai sensi del DL n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi. Ciò però non esclude che i B&B, gli affittacamere o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad altri obblighi in materia di sicurezza.
<b>Concedo in locazione una sola stanza dell'unità immobiliare, devo rispettare i requisiti di sicurezza di cui al DL n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?</b>
Sì. Anche singole porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve (ai sensi del DL n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza.
<b>Lo stabile all'interno del quale si trova l'appartamento che affitto è già munito di estintori a norma. Devo installarli anche all'interno dell'appartamento?</b>

Si. La norma, difatti, si applica alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal contesto in cui si trovano.
<b>Dove vanno posizionati gli estintori?</b>
Gli estintori devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo.
<b>Quanti estintori è necessario installare per unità immobiliare?</b>
Deve essere installato un estintore ogni 200 mq di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. Se l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed ha: - superficie inferiore ai 200 mq, è sufficiente installare un solo estintore; - superficie maggiore di 200 mq (ma inferiore a 400 mq), dovrai installare 2 estintori.  Se l'unità immobiliare si sviluppa su due o più piani, dovrai comunque installare un estintore per ogni piano, sebbene la superficie complessiva sia inferiore a 200 mq. Inoltre, dovrai installare almeno un estintore supplementare su ogni piano di superficie maggiore di 200 mq.
<b>Affitto più appartamenti nello stesso stabile, quanti estintori devo installare?</b>
Ogni appartamento oggetto di locazione breve o turistica dovrà essere munito dei propri dispositivi di sicurezza: rilevatori di monossido di carbonio e di gas combustibile ed estintori.