



**Circolare Studio Prot. N° 08/24 del 23/09/2024**

Monza, 23/09/2024

A Tutti i Clienti  
Loro Sedi

**Oggetto: Locazioni brevi e turistiche - Operatività delle norme in materia di Codice Identificativo Nazionale (CIN) e di sicurezza degli impianti**

**Riferimenti normativi e circolari:**

- Art. 13-ter DL 18 ottobre 2023 n. 145 convertito con mod. nella Legge 15/12/23 n. 191

## **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 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.

## **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. Per questo, 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

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 omissso 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 omissso 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 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.

### **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.

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

\*\*\*\*\*

Lo Studio rimane a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Cordiali Saluti.

De Alexandris Associati