

<b>OGGETTO</b>	<b>CIN DELLE STRUTTURE RICETTIVE – LE NUOVE FAQ DEL MITUR</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	FAQ Min. Turismo - <a href="#">Art. 13-ter, DL n. 145/2023</a> - <a href="#">DM 6/06/2024</a> - Avviso 3/09/2024 Min. Turismo
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>15/10/2024</b>

*Sintesi: a seguito della pubblicazione dell'Avviso del 3/09/2024 del Ministero del Turismo, è entrata in funzione la Banca dati nazionale ("BDSR") delle strutture ricettive e delle locazioni brevi, con il contestuale avvio della "fase sperimentale" per l'assegnazione del CIN nazionale, che, in generale, dovrà essere ultimata entro il 2/11/2024, salvo casi particolari. Recentemente il Ministero ha aggiornato le nuove FAQ relative alla tempistica per la richiesta del CIN, nonché ai requisiti dei dispositivi di sicurezza ed alle modalità di esposizione del CIN.*

Al fine di favorire la trasparenza del mercato in materia di locazioni, il coordinamento informativo dei dati della P.A. e la sicurezza del territorio, l'art. 13-ter del DL n. 145/2023 (cd. "decreto Anticipi") ha previsto:

- **per le unità immobiliari oggetto di locazione** per finalità turistiche o destinate alle locazioni brevi, nonché per le **strutture turistico-ricettive**, alberghiere ed extralberghiere (B&B, ecc.)
- l'obbligo di un nuovo **Codice identificativo nazionale** (cd. "CIN"), uniformando quelli già rilasciati a livello locale (che possono continuare ad esistere e ad essere previsti a livello locale).

Il CIN è attribuito previa presentazione di apposita istanza da parte del locatore/titolare della struttura turistica ricettiva tramite apposita procedura automatizzata gestita telematicamente dal Portale del Ministero del Turismo (v. [RF-fl 157/2024](#) ed [RF-fl 061/2024](#)).

Il CIN va **esposto all'esterno dello stabile** in cui è ubicato l'appartamento/struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici/paesaggistici ed eventuali prescrizioni di regolamenti condominiali. Va **indicato in qualsiasi pubblico annuncio**, anche da parte dei soggetti che effettuano l'attività di intermediazione immobiliare o gestiscono portali telematici.

La procedura di richiesta del CIN dovrà essere completata, nella generalità dei casi, entro il 2/11/2024; un termine più lungo sarà riservato al caso in cui si fosse già in possesso del codice identificativo regionale o provinciale.

Si ricorda, inoltre, che sono stati introdotti specifici obblighi riferiti alla sicurezza dei locali, con obblighi che si differenziano nel caso di conduzione dell'attività in forma imprenditoriale o meno.

OBBLIGO	IN COSA CONSISTE	SANZIONE
<b>CIN</b>	Omessa richiesta	Da € 800 a € 8.000
<b>Pubblicità</b>	Mancata esposizione <b>all'esterno dello stabile</b> o mancata indicazione negli <b>annunci</b> pubblici (siti web, giornali, ecc.)	Da € 500 a € 5.000
<b>Sicurezza degli impianti</b>	Le unità immobiliari oggetto di locazione breve/per finalità turistiche devono essere dotate di: - dispositivi per la <b>rilevazione di gas combustibili</b> e del monossido di carbonio funzionanti; - <b>estintori portatili</b> ubicati in posizioni accessibili e visibili, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, <b>con un minimo di un estintore per piano</b> . Obblighi più gravose ricorrono nel caso di attività svolta in via imprenditoriale.	Da € 600 a € 6.000 per ciascuna violazione
<b>Segnalazione</b>	<b>Obbligo di SCIA</b> presso il SUAP del Comune in cui è ubicato l'immobile nel caso di locazione gestita in forma imprenditoriale.	Da € 2.000 a € 10.000

Infine, si ricorda che trovano applicazione gli obblighi di comunicazione (alla Questura) dei soggetti ospitati previsti dall'art. 109 del TULPS e dalle normative normative regionali/provinciali.

## **LE FAQ AGGIORNATE AL 4/10/2024 DEL MINISTERO DEL TURISMO**

<b>1 - OBBLIGATORIETÀ DEL CIN</b>
<b>1.1. Chi deve richiedere il CIN?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- I titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle Province Autonome di Trento / Bolzano;</li> <li>- i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;</li> <li>- i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'art. 4, DL n. 50/2017, convertito con modificazioni, dalla legge n. 96/2017.</li> </ul>
<b>1.2. Nella fase sperimentale è obbligatorio avere il CIN?</b>
La <b>fase sperimentale</b> della BDSR, avviata a giugno 2024, prevede un'apertura graduale del servizio alle Regioni e Province Autonome. In questa fase, sebbene sia possibile richiedere un CIN provvisorio, <b>non è ancora obbligatorio ottenere ed esporre il CIN</b> , né sono applicabili le sanzioni.
<b>1.3. Qual è la data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN?</b>
Gli obblighi, le sanzioni e le altre disposizioni contenute all'art. 13-ter del DL n. 145/2023 sono applicabili <b>dopo 60 giorni dalla pubblicazione</b> nella GU dell'Avviso attestante l'entrata in funzione, sull'intero territorio nazionale, della piattaforma per l'assegnazione del CIN. L'avviso è stato <b>pubblicato il 3.9.2024</b> . Si specifica 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 34, convertito con modificazioni dalla legge n. 58/2019.
<b>1.4. Ho già il codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere anche il CIN?</b>
L' <b>obbligo</b> di possedere ed esporre il CIN è <b>generalizzato e non prevede eccezioni</b> . Quindi, <b>se sei soggetto</b> all'obbligo di possedere ed esporre il <b>codice regionale/provinciale</b> , dovrai richiedere anche il CIN e sarai tenuto a <b>esporre entrambi i codici</b> . Infatti, le disposizioni relative ai codici identificativi previsti dalle normative delle Regioni, delle Province Autonome e dei Comuni rimangono, in ogni caso, valide.
<b>1.5. Le case religiose di ospitalità no-profit sono soggette all'obbligo di CIN?</b>
No, qualora l'attività di ospitalità sia svolta a titolo meramente gratuito. Le libere donazioni corrisposte dagli ospiti non fanno venir meno la gratuità della prestazione offerta.
<b>2 - MODALITÀ DI OTTENIMENTO DEL CIN</b>
<b>2.1. Come richiedere il CIN?</b>
Puoi richiedere il CIN tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo alla piattaforma " <a href="https://bdsr.ministeroturismo.gov.it">bdsr.ministeroturismo.gov.it</a> " con SPID o CIE. Una volta controllati i dati relativi alla struttura o locazione di tua pertinenza, potrai procedere con l'istanza.
<b>2.2. Perché non trovo la mia struttura nella BDSR?</b>
Se non trovi la tua struttura nel corso della fase sperimentale, controlla che il <b>servizio sia effettivamente attivo per la tua Regione o Provincia Autonoma</b> . Se il servizio risulta attivo e se hai già ottemperato agli obblighi eventualmente previsti nella tua Regione / P.A., puoi aprire una segnalazione. Se il servizio non risulta ancora attivo per la tua Regione o Provincia autonoma, attendi che sul sito del Ministero del Turismo sia data notizia dell'attivazione. Quindi, collegati nuovamente alla BDSR per richiedere il CIN.
<b>3 - TERMINI PER RICHIEDERE IL CIN</b>
<b>3.1. Ho ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?</b>
I termini decorrono dal momento di effettiva applicazione delle disposizioni sul CIN (art. 13-ter, DL n. 145/2023), cioè dopo 60 giorni dalla pubblicazione in GU dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale. L'avviso è stato pubblicato il 3.9.2024. Se hai <b>già ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale</b> prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN, hai ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN. Quindi, hai <b>complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso</b> . Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

### 3.2. Ho ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale dopo l'applicazione delle disposizioni sul CIN. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

In questo caso per ottenere il CIN hai **30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale**. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

### 3.3. 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?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre **dal 2.11.2024** (data di applicazione delle disposizioni sul CIN, art. 13-ter, DL n. 145/2023). 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.

### 3.4. 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?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2.11.2024 (data di applicazione delle disposizioni sul CIN, art. 13-ter, DL n. 145/2023).

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.

### 3.5. 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?

Dopo l'applicazione delle disposizioni sul CIN, 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.

## 4 - DISPOSITIVI E REQUISITI DI SICUREZZA

### 4.1. Quali locazioni devono rispondere ai requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

Devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del DL n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, anche nei casi in cui l'attività sia stata avviata prima dell'effettiva applicazione dell'art. 13-ter, DL n. 145/2023.

Ciò che connota il contratto di locazione è la messa a disposizione dell'immobile senza fornitura di servizi aggiuntivi, fatta eccezione per quei servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile previsti dal DL n. 50/2017 per le locazioni brevi (ad es. fornitura di biancheria, pulizia locali).

Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), devono essere munite di dispositivi per la **rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio** funzionanti **nonché di estintori portatili** a norma di legge.

Le unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica **gestite in forma imprenditoriale** (anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020) devono, **inoltre**, essere munite dei **requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale** vigente.

Si specifica che obblighi di cui sopra si applicano soltanto alle locazioni di cui all'art. 13-ter e non alle strutture ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere), restando fermi, per queste ultime (ivi compresi gli agriturismi) gli obblighi previsti dalla normativa vigente.

### 4.2. Quali immobili concessi in locazione devono essere dotati degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?

Devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili, tutte le unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ovvero per finalità turistiche, senza fornitura di servizi aggiuntivi, gestite in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, anche se l'attività è stata avviata prima della data di applicazione dell'art. 13, DL 145/2023.

Sono, invece, **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.

#### 4.3. È necessaria l'installazione dei dispositivi di sicurezza da parte di un tecnico specializzato, con apposito progetto di impianto?

Ai fini del rispetto delle prescrizioni normative, atteso che la norma si riferisce genericamente al termine "dispositivi", si ritiene **sufficiente la presenza** all'interno della struttura dei dispositivi indicati (eventualmente rimovibili), **non essendo necessaria la realizzazione di impianti** destinati a tale scopo. Qualora il locatore ritenesse, in ogni caso, opportuno ricorrere alla realizzazione di impianti, si rammenta che l'installazione degli stessi all'interno degli edifici è disciplinata dal Decreto MISE n. 37/2008, che stabilisce puntualmente i requisiti dei soggetti abilitati all'installazione degli impianti e la relativa documentazione a corredo dell'impianto stesso.

#### 4.4. Quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio?

I dispositivi devono essere dotati almeno della funzione di **segnalazione dell'allarme idonea** ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

Inoltre, per buona prassi di sicurezza, i sistemi di sicurezza devono essere **realizzati e mantenuti in efficienza** conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore.

#### 4.5. Quali caratteristiche devono avere gli estintori?

Gli estintori portatili a norma di legge devono essere ubicati **in posizioni accessibili e visibili**, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo.

Deve essere installato **un estintore ogni 200 mq** di pavimento o frazione e, comunque, almeno **un estintore per piano**. Gli estintori devono avere **capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri** (Decreto Ministero dell'Interno 3.9.2021, Allegato I, punto 4.4). Gli estintori devono essere controllati periodicamente, secondo le istruzioni contenute nella norma tecnica UNI 9994-1 e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore dell'apparecchiatura.

### 5 - ESPOSIZIONE DEL CIN

#### 5.1. Dove va esposto il CIN?

Il comma 6, art. 13-ter del DL n. 145/2023 dispone che chiunque propone o concede in locazione breve o per finalità turistiche una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, nonché il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto ad esporre il CIN all'**esterno dello stabile** in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo **in ogni annuncio ovunque pubblicato** e comunicato.

I locatori e i titolari delle strutture sono tenuti ad osservare gli obblighi previsti dall'art. 109, TULPS, di cui al Regio Decreto n. 773/1931, e dalle normative regionali e provinciali di settore.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione breve o per finalità turistiche, ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera.

#### 5.2. Come va esposto il CIN all'esterno dello stabile?

Il CIN va esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici.

Considerati i **limiti imposti da alcuni regolamenti condominiali** in materia di affissioni, si ritiene possibile adempiere all'obbligo di esposizione **anche mediante modalità alternative all'affissione di un cartello**, purché sia assicurata idonea evidenza del CIN al pubblico e purché siano rispettati gli obblighi previsti dalle normative regionali e provinciali di settore e dall'art. 109, TULPS

### 6 - ALTRO

#### 6.1. Sono obbligato a effettuare la comunicazione all'Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 109, TULPS per una locazione turistica di durata superiore ai 30 giorni?

No, per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni, la comunicazione prevista dall'art. 109, TULPS e richiamata nell'ultimo periodo del comma 6 dell'art. 13-ter, DL n. 145/2023 viene effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Questo avviene **tramite la registrazione del contratto** di locazione, **che assorbe l'obbligo di comunicazione**. Pertanto, il locatore non è tenuto a effettuare tale comunicazione autonomamente.