



POMARA SCIBETTA & PARTNERS

Commercialisti – Revisori Legali

GABBA JUS Family Office

Giuseppe Scibetta
Alessia Carla Vinci
Roberto Scibetta
Sabrina Iannuzzi

Nunzio Incampo
Caterina Capegliota

Your Global Advantage

Via F.lli Gabba, 1/A
I- 20121 Milano - Italy
Tel. +39 02 784 241
Fax +39 02 782 464
e-mail: info@pomarascibetta.it
www.pomarascibetta.com
Corso Italia, 25/A
I- 22060 Campione d'Italia
(Como) – Italy
Tel. e Fax +4191 649 60 76

News per i clienti dello studio

N. 58

02 Ottobre 2024

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Banca dati strutture ricettive: domanda del codice identificativo nazionale con date variabili

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che, ai sensi dell'art. 13-ter del DL 18 ottobre 2023 n. 145, **i titolari e i gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche nonché i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi** ex art. 4 del DL 24 aprile 2017 n. 50 **devono richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN)**. A partire dalla data di pubblicazione dell'avviso del Ministero del turismo, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 3 settembre 2024, è entrata in funzione la **Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR)** come previsto appunto dall'articolo 13-quater, comma 4 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58. **Dal 2 novembre 2024 saranno operativi gli obblighi di sicurezza degli impianti e, per tutte le strutture, la dotazione dei dispositivi di rilevazione del gas e degli estintori.**

Premessa

Dalla data di pubblicazione dell'avviso del Ministero del turismo, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, il 3 settembre 2024, **è entrata in funzione la Banca dati nazionale, su tutto il territorio italiano, delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR)**

La BDSR, che ha completato una fase sperimentale in alcune regioni italiane a partire da giugno 2024, intende garantire una mappatura completa delle attività ricettive nel Paese, facilitando il controllo e la lotta contro l'ospitalità irregolare.

Il CIN, Codice identificativo nazionale, che verrà rilasciato dalla BDSR, obbligatorio per **i titolari e i gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche nonché i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi** ex art. 4 del DL 24 aprile 2017 n. 50, **dovrà essere esposto all'esterno dell'immobile**, posizionato in prossimità del nome dell'immobile a cui fa riferimento, **riportato in tutti gli annunci pubblicitari e su qualsiasi sito web in cui la struttura è pubblicizzata, compresi i siti web di prenotazioni dirette, pena sanzioni amministrative.**

Cosa è il codice CIN

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) **è il codice assegnato** dunque **a tutti gli immobili destinati ad uso turistico**, affitti brevi, alberghi e qualsiasi tipologia di strutture extralberghiere (b&b, ostelli, agriturismo, affittacamere).

Viene **assegnato dal Ministero del Turismo** dopo espressa richiesta da parte del titolare dell'immobile o dal gestore (property manager) munito di delega del proprietario.

Il codice CIN è un identificativo alfanumerico strutturato in diverse parti, ciascuna con un significato ben preciso:

- ✓ **codice di ricodifica del ministero:** indica la ricodifica specificata dal ministero.
- ✓ **codice istat della provincia:** identifica la provincia secondo il codice Istat.
- ✓ **codice istat del comune:** specifica il comune tramite il codice Istat.
- ✓ **codice di classificazione istat:** definisce la classificazione secondo i criteri Istat.
- ✓ **sequenza alfanumerica casuale:** una serie di caratteri alfanumerici generata casualmente per garantire l'unicità del codice.

Obbligo e termini di richiesta del codice CIN

Il termine per la **richiesta del CIN** è **vincolato alla data di ottenimento del codice identificativo regionale o provinciale**. Si ricorda, infatti, che per inserire la propria struttura, direttamente nella Banca dati nazionale e dunque ottenere il rilascio del CIN può essere necessario un doppio adempimento:

- ✓ **se la struttura è già stata preventivamente caricata sulla banca dati regionale**, è possibile **ottenere per tale immobile il codice identificativo nazionale (CIN) accedendo al sito predisposto dal Ministero del Turismo**;
- ✓ **se, invece, l'immobile non è mai stato caricato**, si deve procedere al suo caricamento, **prima, sulla banca regionale di competenza** (da definire in ragione dell'ubicazione), **e successivamente si può procedere alla richiesta del CIN sul portale del Ministero del Turismo**.

Osserva

In sostanza, **la BDSR non procede in via autonoma ad assegnare il CIN**, è prima necessario che l'interessato ottenga il codice regionale (CIR) e, poi, inserisca tale codice sul portale ministeriale che, a questo punto, rilascerà il CIN.

I termini decorrono dal momento di effettiva applicazione delle disposizioni sul CIN (Decreto-legge n. 145 del 2023, art. 13-ter), cioè **dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del citato Avviso che attesta l'entrata in funzione della BDSR** su tutto il territorio nazionale, dunque **dal 2 novembre 2024**.

Secondo quanto riportato nelle **FAQ del Ministero del Turismo**:

- ✓ **se si è già in possesso del codice identificativo regionale o provinciale** prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN, **si hanno ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN**. Quindi, complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso ossia entro il 1° gennaio 2025. Una volta decorsi questi termini si è in sanzione;
- ✓ nel caso in cui **il codice identificativo regionale o provinciale sia ottenuto successivamente al 2 novembre 2024**, il locatore avrà **30 giorni di tempo, decorrenti dalla data di attribuzione del codice regionale o provinciale, per richiedere il CIN**;
- ✓ nel caso in cui la **banca dati territoriale non abbia attribuito il codice entro il termine di conclusione del procedimento**, il locatore dovrà richiedere il CIN **entro 10 giorni dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice regionale**.

La procedura di richiesta del codice CIN avviene esclusivamente online sul sito del Ministero del Turismo. Per accedere è necessario:

- utilizzare le **credenziali digitali SPID o Carta d'Identità Elettronica (CIE)**;
- è obbligatorio allegare una dichiarazione contenente i dati catastali dell'immobile e l'allegato o autocertificazione che attesti la conformità ai nuovi requisiti di sicurezza;
- nel caso di **struttura gestita in modo imprenditoriale** bisogna confermare il Codice ATECO di appartenenza;
- per le **attività non imprenditoriale**, va selezionata la casella "**assente**" quando viene richiesto il codice ATECO.

Requisiti di sicurezza

Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), **dal 2 novembre 2024 dovranno essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti**, nonché di **estintori portatili** accessibili a norma di legge da posizionare in prossimità degli accessi e delle aree di maggior pericolo da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

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.

Osserva

Si osservi che la **corretta installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio è definita dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37**. Tutti gli impianti, le attrezzature e gli altri 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. I dispositivi, inoltre, devono essere dotati della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

Gli estintori devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri (decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, Allegato I, punto 4.4) e 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.

Sanzioni

In caso di **mancato rispetto degli obblighi** sopra richiamati, sono previste le seguenti **sanzioni**:

- ✓ per la **mancanza del CIN** è prevista ad una **sanzione da 800 a 8.000 €**;
- ✓ per la **mancata esposizione del CIN** è prevista una sanzione da 500 a 5.000 €;
- ✓ per la **mancanza dei requisiti di sicurezza** è prevista una **sanzione da 600 a 6.000 €**;
- ✓ **per l'affitto di oltre 4 immobili senza la preventiva presentazione della SCIA** è prevista una **sanzione da 2.000 a 10.000 €** in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Osserva

L'art. 13-ter comma 8 del DL 145/2023 assoggetta all'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 in forza della presunzione di imprenditorialità che scatta oltre i 4 appartamenti, *ex art. 1 comma 595 della L. 178/2020*).

La regolarità e il rispetto delle normative relative al Codice Identificativo Nazionale (CIN) e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) saranno oggetto di **verifica e controllo da parte dei comuni e delle autorità locali di polizia** che saranno responsabili di monitorare e assicurarsi che le strutture ricettive e gli affitti brevi operino conformemente alle disposizioni normative.

La **riscossione delle sanzioni sarà gestita dai municipi** nei quali sono ubicati gli immobili o le strutture coinvolte. Le somme raccolte saranno destinate alle casse comunali.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti