

LOCAZIONI BREVI E “TURISTICHE”: DAL 2 NOVEMBRE 2024 SCATTA L’OBBLIGO DI DOTARSI DEL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

Con l’articolo 13, D.L. 145/2023 (c.d. “Decreto Anticipi”), rubricato “Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale”, il Legislatore introduce l’obbligo del CIN (Codice identificativo nazionale) e stabilisce le relative sanzioni per le unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a contratti di locazione breve oltre che alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Ai sensi dell’articolo 13-ter, comma 15, D.L. 145/2023 tali disposizioni si applicano a partire dal 60° giorno successivo alla data del 3 settembre 2024, e quindi **diventeranno operative dal prossimo 2 novembre 2024.**

Con un comunicato apparso sul proprio sito il Ministero del turismo ha annunciato la possibile proroga dell’adempimento a gennaio 2025.

Soggetti obbligati

Dal punto di vista soggettivo, gli obblighi della richiamata normativa interessano:

- chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o in locazione breve una unità immobiliare a uso abitativo o una porzione di essa;
- titolari di strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

Le strutture interessate dall’obbligo
Unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche
Unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ex articolo 4, D.L. 50/2017
Strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere

Come ottenere il CIN

Il CIN viene assegnato dal Ministero del turismo tramite il portale accessibile al [link https://bdsr.ministeroturismo.gov.it](https://bdsr.ministeroturismo.gov.it) e 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 articoli 46 e 47, D.P.R. 445/2000 che attesta:

- i dati catastali dell’unità immobiliare o della struttura;
- per i locatori, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti individuati dall’articolo 13-ter, comma 7, D.L. 145/2023.

Obbligo di esposizione del CIN
All’esterno dello stabile in cui è collocato l’appartamento o la struttura ricettiva, “assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici”
In ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato



Sanzioni

Le sanzioni sono di 2 tipologie:

- la prima fattispecie è prevista per i casi in cui il CIN non sia stato richiesto dal titolare della struttura turistico-ricettiva (alberghiera o extralberghiera) o dal soggetto che proponga o conceda in locazione per finalità turistiche o con locazione breve un'unità immobiliare o una porzione di essa;
- la seconda fattispecie riguarda le medesime strutture che, pur in possesso del CIN, non lo espongano e indichino nei loro annunci.

La misura delle sanzioni	
Violazione	Sanzione
Assenza del CIN	- sanzione pecuniaria da 800 a 8.000 euro <i>“in relazione alle dimensioni della struttura o dell’immobile”</i> .
Mancata esposizione del CIN o mancata indicazione del CIN	- sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 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; - sanzione dell’immediata rimozione dell’annuncio irregolare pubblicato.

Comunicazione alla Questura

Secondo quanto previsto dall’articolo 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza (Tulps) e dalle normative regionali e provinciali di settore viene imposto ai soggetti obbligati di comunicare *“alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate”*, entro *“le 24 ore successive all’arrivo e comunque entro le 6 ore successive all’arrivo nel caso di soggiorni non superiori alle 24 ore”*.

La ricodificazione dei vecchi codici

Nei diversi casi in cui l’ente locale territorialmente competente (Regione oppure Provincia autonoma) abbia già provveduto a disciplinare specifici codici per identificare le locazioni, lo stesso dovrà procedere:

- a ricodificare come CIN il codice identificativo a suo tempo assegnato aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del turismo;
- a trasmettere i codici al Ministero del turismo unitamente ai dati in suo possesso relativi alle unità immobiliari.

Identico adempimento verrà effettuato dal Comune che, nell’ambito delle proprie competenze, ha a suo tempo attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi.

Detta attività di ricodificazione presuppone:

- l’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.



STUDIO BMGR
DOTTORI COMMERCIALISTI REVISORI LEGALI
BARBARA MAGNONI | GIORDANO RIBOLI

Termini per la ricodificazione e la trasmissione dati
Per i codici già assegnati prima del 2 novembre, entro il 2 dicembre 2024 (ovvero 30 giorni dall'operatività delle disposizioni sul CIN)
In tutti gli altri casi, entro 7 giorni dall'attribuzione del codice regionale o provinciale

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Studio Professionale Associato Magnoni-Riboli