

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)¹;
- gli obblighi di sicurezza²;
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)³.

Decorrenza delle nuove disposizioni

Ai sensi del co. 15 dell'art. 13-ter del DL 145/2023, le disposizioni relative ai suddetti obblighi si applicano a partire dal 60° giorno successivo alla data di pubblicazione, sulla *Gazzetta Ufficiale*, dell'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 Codice Identificativo Nazionale (CIN).

Tale avviso è stato pubblicato sulla *G.U.* 3.9.2024 n. 103 (Parte II). Pertanto, i nuovi obblighi diventano operativi dal 2.11.2024.

Rinvio del termine per dotarsi del CIN

Con l'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024, pubblicato sul relativo sito internet, il termine per dotarsi del CIN è stato però differito all'1.1.2025.

2 CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

A norma dell'art. 13-ter co. 1 del DL 145/2023, *“al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità”* deve essere attribuito un Codice Identificativo Nazionale (CIN) alle:

- unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche⁴;
- unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi di cui all'art. 4 del DL 50/2017⁵;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

¹ Si veda il successivo § 2.

² Si veda il successivo § 3.

³ Si veda il successivo § 4.

⁴ Si veda AA.VV. *“Le locazioni turistiche”*, *Gli Speciali Eutekne.info*, n. 61, 2024.

⁵ Si veda la voce *“Locazioni brevi”*, *Guide Eutekne* e, da ultimo, Mauro A. *“Locazioni brevi”*, *Schede di Aggiornamento*, 2, 2024, p. 209 ss.

Caratteristiche dei contratti

La seguente tabella individua, senza pretesa di esaustività, i caratteri che distinguono le tre fattispecie cui si applicano i nuovi obblighi⁶.

Tipologia	Caratteristiche	Norma
Locazione per finalità turistiche	Particolare contratto di locazione con durata limitata nel tempo, che soddisfa esigenze abitative temporanee per esclusive finalità turistiche. Rispetto alle locazioni brevi, possono avere durata superiore a 30 giorni e non presentano servizi accessori.	Non definite da norma specifica, ricadono nella disciplina generale della locazione di cui all'art. 1571 c.c.
Locazioni brevi	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Rispetto alle locazioni turistiche, le locazioni brevi non possono avere durata superiore a 30 giorni e possono contemplare servizi aggiuntivi (pulizia e biancheria). In caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 appartamenti nell'anno, si presume l'esercizio imprenditoriale (art. 1 co. 595 della L. 178/2020).	Art. 4 del DL 50/2017
Strutture turistico-ricettive	Strutture dedicate all'attività ricettiva, ossia diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive alberghiere o paralberghiere (ad esempio, <i>bed & breakfast</i> , affittacamere, casa vacanze).	

2.1 ASSEGNAZIONE DEL CIN

In linea generale, il codice identificativo nazionale (CIN) viene assegnato dal Ministero del Turismo⁷, previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva (art. 13-ter co. 1 del DL 145/2023).

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 nel successivo § 3.

In molti casi, posto che l'adempimento degli obblighi di sicurezza è propedeutico rispetto all'assegnazione del CIN, la richiesta al Ministero del Turismo configura solo l'ultima parte della procedura che consente di ottenere il codice.

⁶ Per una trattazione più approfondita della distinzione tra le fattispecie, si rinvia a AA.VV. "Le locazioni turistiche", *Gli Speciali Eutekne.info*, n. 61, 2024.

⁷ Tramite il portale accessibile al link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>.

2.1.1 Ricodificazione

Alcuni enti locali avevano già disciplinato codici regionali o provinciali per identificare le locazioni.

Per questo, l'art. 13-*ter* co. 2 del DL 145/2023 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 locate e alle strutture ricettive.

Analogo adempimento verrà effettuato dai Comuni che, nell'ambito delle proprie competenze, hanno a suo tempo attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi⁸.

La ricodificazione dei codici regionali/provinciali/comunali 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 individuati dall'art. 13-*ter* co. 7 del DL 145/2023, illustrati nel successivo § 3.

Doppio passaggio

Affinché il soggetto già in possesso di un codice regionale ottenga il CIN, è necessario che acceda al portale del Ministero del Turismo per integrare questi dati o segnalare incongruenze.

In pratica, anche il procedimento di ricodificazione implica un adempimento da parte del soggetto interessato.

Termini

Gli ultimi due periodi dell'art. 13-*ter* co. 2 del DL 145/2023 precisano le tempistiche entro cui dovrebbe avvenire la ricodificazione e la trasmissione automatica dei dati al Ministero del Turismo, fissando:

- per i codici già assegnati prima del 2.11.2024, la scadenza del 2.12.2024⁹;
- in tutti gli altri casi, un termine di 7 giorni dall'attribuzione del codice regionale o provinciale.

Non è chiaro se anche questi termini rientrano tra quelli "spostati" all'1.1.2025 ad opera dell'avviso del 22.10.2024 del Ministero del Turismo. In senso opposto potrebbe, infatti, militare il fatto che questi termini, riguardando la "ricodificazione e trasmissione" sembrano rivolti alle Amministrazioni regionali e provinciali incaricate di ricodificare e trasmettere alla BDSR i dati in loro possesso e non agli utenti finali, mentre lo spostamento della scadenza all'1.1.2025 sembra rivolto agli utenti finali.

2.1.2 Assegnazione da parte del Ministero del Turismo

In linea generale, come anticipato, 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 nel successivo § 3¹⁰.

In particolare, l'assegnazione da parte del Ministero del Turismo, a seguito di istanza dell'interessato, opera nei seguenti casi (art. 13-*ter* co. 3 del DL 145/2023):

⁸ Così dispone l'art. 13-*ter* co. 4 del DL 145/2023.

⁹ Trenta giorni dall'operatività delle disposizioni sul CIN.

¹⁰ Così dispone l'art. 13-*ter* co. 3 del DL 145/2023.

- 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

Posto che, come illustrato, l'assegnazione del CIN è legata all'assegnazione del CIR¹¹, l'art. 13-ter del DL 145/2023 delinea un complesso sistema di termini entro il quale provvedere alla richiesta del CIN, dipendenti anche dal momento di ottenimento del CIR.

Questo complesso sistema di scadenze è stato in parte superato dall'avviso del Ministero del Turismo del 22.10.2024, che ha uniformato il termine "nella data del 1° gennaio 2025"¹².

Posto però che, in alcuni casi, i "vecchi" termini restano operativi, è bene ricordare che, in base alla regola originaria (art. 13-ter co. 3 del DL 145/2023), l'istanza per ottenere il CIN doveva essere presentata:

- 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 60 giorni dal 2.11.2024 (quindi entro l'1.1.2025), per chi alla data del 2.11.2024 abbia già il codice regionale o provinciale;
 - entro 30 giorni decorrenti dalla data di assegnazione del codice regionale o provinciale, per chi ottenga il codice dopo il 2.11.2024.

Come anticipato, l'avviso del 22.10.2024 ha fissato un nuovo termine unico per tutti all'1.1.2025, precisando che le sanzioni scatteranno dal 2.1.2025.

Per alcuni, quindi, non cambia nulla: si tratta di coloro che al 2.11.2024 avranno già il CIR, i quali avrebbero comunque dovuto adeguarsi entro l'1.1.2025.

Invece, per coloro che otterranno il CIR dopo il 2.11.2024, a norma di legge 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 il comunicato del Ministero non ha l'effetto di anticipare alcuna scadenza¹³: 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. Coloro che, invece, otterranno il CIR entro l'1.12.2024 avranno tempo in ogni caso fino all'1.1.2025 per ottenere il CIN.

Invece, 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

¹¹ Con tale termine verrà indicato, d'ora in avanti, il codice assegnato dalla Regione o Provincia autonoma, in base alla propria normativa locale.

¹² Come infatti indicato nell'avviso: "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, ovvero sia i titolari di strutture ricettive e di unità immobiliari ad uso abitativo offerti in locazione tenuti all'acquisizione del CIN".

¹³ Ciò è desumibile dalle FAQ n. 3.2 e 3.5 pubblicate sul sito del Ministero del Turismo, aggiornate al 22.10.2024.

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).

2.1.3 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.

In tal modo, è stata implementata la banca dati delle strutture ricettive che "recepisce" i dati forniti dalle Regioni o dagli enti locali.

Tuttavia, per ottenere il CIN è comunque necessario un doppio passaggio, posto che, al momento, non si può ottenere il CIN senza aver prima ottenuto il CIR (o il codice "locale"), salva la possibilità di usare il *form* "Segnala struttura mancante".

Doppio passaggio

Dall'esame della piattaforma predisposta sul sito del Ministero del Turismo, emerge la necessità di essere in possesso di un codice "locale" per poter richiedere e ottenere il CIN.

Il portale è infatti strutturato in modo che il soggetto interessato possa visualizzare le strutture "associate" al proprio codice fiscale (i cui dati sono stati caricati e trasferiti dalle Regioni e Province autonome, in quanto dotate di CIR) e richiedere il CIN dopo aver verificato i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura e (per i locatori) attestato la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti individuati dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023.

Il percorso "*standard*" prevede, quindi, il preliminare caricamento della struttura sulle piattaforme regionali/provinciali, dalle quali, poi, viene "trasferita" su quella nazionale, da cui l'interessato può richiedere il CIN.

L'unica possibilità che si apre al soggetto che non reperisca la sua struttura sul sito nazionale è quella di utilizzare la segnalazione di "struttura mancante", come più avanti illustrato.

Doppi adempimenti

Il fatto che l'assegnazione del CIN non comporti una mera "migrazione" di dati da una banca dati locale ad una nazionale implica il mantenimento dell'obbligo di adempiere sia agli obblighi legati al CIR che a quelli legati al CIN.

Ciò è confermato:

- sia dal DM 6.6.2024 n. 16726, secondo cui il "*rilascio del CIN non esonera l'interessato dall'assolvimento degli obblighi previsti dalle rispettive normative regionali*";
- sia dalle FAQ pubblicate sul portale del Ministero del Turismo, ove (con riferimento agli obblighi di esposizione che verranno esaminati nel successivo § 2.2) si legge: "*se sei soggetto all'obbligo di possedere ed esporre il codice regionale/provinciale, dovrai richiedere anche il CIN e sarai tenuto a esporre entrambi i codici*" (FAQ n. 1.3).

Procedura sulla BDSR

Come anticipato, 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 locate 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, si legge sul portale, viene inviata “una segnalazione alla tua Regione/P.A. per procedere all’aggiornamento dei dati”).

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.

Va considerato, infatti, che alcune banche dati regionali¹⁴ non contemplano, al momento¹⁵, la possibilità di ottenere il CIR per le locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni.

Le FAQ sul sito del Ministero del Turismo (si veda la n. 3.4), però, non sembrano prevedere deroghe per questa situazione, ove precisano che 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 [1° gennaio 2025, ndr]¹⁶ 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”.

In questi casi, in assenza di indicazioni a livello regionale¹⁷, 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 145/2023¹⁸.

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

¹⁴ Come, ad esempio, quella della Regione Piemonte.

¹⁵ È probabile che i *software* verranno modificati in tal senso.

¹⁶ Per effetto dell’avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024.

¹⁷ La Regione Piemonte ha, in via informale, prospettato la possibilità, in questo caso (locazione turistica di durata superiore a 30 giorni), di richiedere il CIR per la locazione turistica come se si trattasse di una locazione breve e, al superamento dei 30 giorni, procedere alla richiesta di “sospensione” della locazione turistica, mantenendo il CIR.

¹⁸ Si vedano i successivi § 2.1.4 e 2.2.2.

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.

Esito della segnalazione di “struttura mancante”	
Positivo	La BDSR rilascia il CIN verificato
Negativo	È precluso il rilascio del CIN
Nulla	<p>La BDSR rilascia un CIN non verificato che può essere usato per pubblicare annunci e per l’esposizione fino a che la Regione non abbia completato la verifica</p> <p>Al completamento della verifica della Regione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se vengono riscontrare irregolarità, il CIN viene revocato; • se la verifica ha esito positivo, il CIN passa allo stato di CIN verificato.

Si precisa che la segnalazione di “struttura mancante” non va utilizzata ove la struttura, in base alla normativa regionale, possa ottenere il CIR (posto che, in tal caso, è necessario, prima di richiedere il CIN, ottenere il CIR), ma solo ove, in base alla normativa locale, non sia possibile ottenere il CIR.

2.1.4 Sanzioni

La mancanza del CIN espone 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 senza CIN, alla sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro “*in relazione alle dimensioni della struttura o dell’immobile*”¹⁹.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Come anticipato, e come si legge anche nelle FAQ pubblicate sul sito del Ministero del Turismo aggiornate al 22.10.2024 (n. 3.1, 3.3, 3.4), a seguito del differimento operato con l’avviso del 22.10.2024, le sanzioni saranno applicabili solo dal 2.1.2025.

2.2 OBBLIGO DI ESPOSIZIONE E INDICAZIONE DEL CIN

Ai sensi dell’art. 13-ter co. 6 del DL 145/2023, 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*”²⁰;
- indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Si sottolinea che, come illustrato da una delle FAQ pubblicate sul sito del Ministero del Turismo (n. 1.3), le norme regionali/provinciali restano valide anche in presenza del CIN, quindi anche chi è tenuto dalle norme locali a esporre il CIR dovrà, ora, richiedere il CIN ed esporre entrambi i codici.

2.2.1 Ambito soggettivo

Dal punto di vista soggettivo, gli obblighi di esposizione del CIN gravano:

- su “*chiunque propone o concede in locazione per finalità turistiche*”, o in locazione breve ai sensi dell’art. 4 del DL 50/2017, “*una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa*”;

¹⁹ Art. 13-ter co. 9 del DL 145/2023.

²⁰ In proposito, la FAQ n. 5.2 del Ministero del Turismo chiarisce che “*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*”.

- 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, di cui al R.D. 18.6.31 n. 773) e dalle normative regionali e provinciali di settore (si tratta degli obblighi di identificazione e comunicazione in Questura degli alloggiati posti dalla normativa di pubblica sicurezza)²¹.

Tuttavia, come ricordato anche dalla FAQ n. 6.1 del Ministero del Turismo, *“per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni, la comunicazione prevista dall'art. 109 del TULPS e richiamata nell'ultimo periodo del comma 6 dell'art. 13-ter, D.L. 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”*.

In relazione alle locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni, per le quali sussiste l'obbligo di registrazione, l'obbligo di comunicazione alla Questura è quindi assolto mediante la registrazione del contratto di locazione.

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 extralberghiere²².

Per questo motivo, le piattaforme di intermediazione *on line* (ad esempio, Booking e Airbnb) si sono impegnate a non accettare annunci privi di CIN.

2.2.2 Sanzioni

La mancata esposizione e indicazione del CIN, imposta dall'art. 13-ter co. 6 del DL 145/2023, è punita (dal 2.1.2025) 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 pubblicato²³.

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione applicabile dal 2.1.2025
<ul style="list-style-type: none"> • Locatore di abitazione destinata a locazione turistica o breve 	Proporre in locazione struttura senza CIN	Sanzione pecuniaria tra 800 e 8.000 euro
<ul style="list-style-type: none"> • Titolare di struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera 	Mancata esposizione del CIN	Sanzione pecuniaria tra 500 e 5.000 euro
<ul style="list-style-type: none"> • Locatore di abitazione destinata a locazione turistica o breve • Titolare di struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera 	Mancata indicazione del CIN nell'annuncio	Sanzione pecuniaria tra 500 e 5.000 euro e rimozione dell'annuncio

²¹ 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”*.

²² Art. 13-ter co. 6 del DL 145/2023.

²³ Si veda l'art. 13-ter co. 9 del DL 145/2023.

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e soggetti che gestiscono portali telematici | | |
|--|--|--|

Le sanzioni sopra indicate non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

2.3 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 CIN²⁴.

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;
- unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve di cui all'art. 4 del DL 50/2017.

Tali obblighi non operano per le strutture adibite ad attività turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

In relazione al campo oggettivo di applicazione degli obblighi di sicurezza, le FAQ (aggiornate al 22.10.2024) del Ministero del Turismo chiariscono che:

- *“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 D.L. n. 50/2017 per le locazioni brevi (ad es. fornitura di biancheria, pulizia locali)”* (FAQ 4.1);
- *“devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. 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 del D.L. n. 145/2023”* (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, dall'art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023, 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).

Operatività degli obblighi

Anche 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 CIN²⁵. Tuttavia, la FAQ n. 4.2 del

²⁴ Così dispone l'art. 13-ter co. 12 del DL 145/2023.

²⁵ Si legge, infatti, nell'avviso del 22.10.2024: *“il termine per il conseguimento del CIN deve intendersi fissato al 1° gennaio 2025, in modo da soddisfare le suesposte esigenze e garantire, peraltro, piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale”*, mentre alcun cenno viene operato agli obblighi di sicurezza.

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”*.

Non è chiaro se questa indicazione implichi un differimento al 2.1.2025 anche delle sanzioni per mancato adeguamento alle regole di sicurezza.

In via prudenziale, si ritiene, però, che 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)²⁶.

Gli obblighi di sicurezza sono declinati in modo differente a seconda che la locazione sia esercitata in modo imprenditoriale o meno.

3.1 STRUTTURE GESTITE 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 destinate a locazione breve o turistica 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”*.

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 richiesti dall’art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023 è punita con²⁷:

- le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile, se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti individuati dal primo periodo dell’art. 13-ter co. 7 del DL 145/2023, applicabili a chi svolge l’attività in forma imprenditoriale;
- 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 portatili²⁸.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Le sanzioni illustrate diventano applicabili dal 2.11.2024²⁹. Tuttavia, la FAQ n. 4.2 del Ministero del Turismo

²⁶ Sul punto, si veda anche il successivo § 3.3.

²⁷ Si veda l’art. 13-ter co. 9 del DL 145/2023.

²⁸ Obblighi previsti dal secondo periodo del co. 7 dell’art. 13-ter del DL 145/2023.

²⁹ Si veda Mauro A. *“Da novembre sanzionate anche le violazioni sulla sicurezza delle strutture ricettive”*, // *Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 6.9.2024.

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”*.

Non è chiaro se questa indicazione implichi un differimento generalizzato al 2.1.2025 anche delle sanzioni per mancato adeguamento alle regole di sicurezza. Parrebbe, piuttosto che, in concreto, il termine per l’adeguamento agli obblighi di sicurezza venga ancorato al momento specifico in cui l’interessato ottenga il CIN.

In via prudenziale, si ritiene quindi 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).

Pregiudizialità dei requisiti di sicurezza rispetto al CIN

In base a quanto disposto dall’art. 13-ter co. 3 e 5 del DL 145/2023, la sussistenza dei requisiti di sicurezza sopra elencati (individuati dal successivo co. 7) costituisce condizione per ottenere il CIN.

Pertanto, l’adeguamento agli *standard* di sicurezza risulta necessario non solo per evitare la sanzione specifica, ma anche per poter ottenere il CIN (la cui mancanza è a sua volta sanzionata).

Per questo motivo, come sopra illustrato, le FAQ del Ministero del Turismo sembrano differire il termine per l’adeguamento agli obblighi di sicurezza al momento del concreto ottenimento e di esposizione del CIN da parte del singolo proprietario/gestore.

Tuttavia, la mancata dotazione del CIN non dovrebbe poter configurare elemento idoneo a posticipare all’infinito la sanzionabilità dell’inadempimento degli obblighi di sicurezza. Pertanto, ad esempio, il soggetto che, venuto in possesso del CIR il 10.11.2024, al 2.1.2025 non abbia né richiesto il CIN, né adempiuto agli obblighi di sicurezza, parrebbe sanzionabile per entrambe le violazioni³⁰.

Invece, si potrebbe ipotizzare, sulla base della FAQ n. 4.2 del Ministero del Turismo (aggiornata al 22.10.2024), che il soggetto che verrà in possesso del CIR il 20.12.2024 abbia tempo fino al 19.1.2025³¹ sia per ottenere il CIN che per adeguarsi agli obblighi di sicurezza.

Il soggetto che sia venuto in possesso del CIN il 20.12.2024, invece, a tale data dovrebbe essere in possesso anche dei requisiti di sicurezza degli impianti (avendone dichiarato la sussistenza per ottenere il CIN).

Il punto meriterebbe un chiarimento espresso.

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 e 6.000 euro

³⁰ Egli non potrebbe, quindi, evitare la sanzione per mancato adeguamento agli obblighi di sicurezza obiettando di non essere in possesso del CIN.

³¹ Trenta giorni dall’ottenimento del CIR, ai sensi dell’art. 13-ter co. 3 penultimo periodo del DL 145/2023.

4 OBBLIGO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

A norma dell'art. 13-ter co. 8 del DL 145/2023, chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale³², anche ai sensi dell'art. 1 co. 595 della L. 178/2020³³, è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)³⁴ presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività.

In pratica, l'obbligo vale, per la persona fisica, anche a seguito del superamento, per ciascun periodo d'imposta, del limite dei quattro alloggi oltre il quale scatta la presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale prevista dall'art. 1 co. 595 della L. 178/2020³⁵.

Nel caso in cui l'attività sia esercitata tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

Sanzioni

La mancata presentazione della SCIA, nei casi in cui essa è richiesta dall'art. 13-ter co. 8 del DL 145/2023, 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.

Soggetti tenuti	Condotta	Sanzione
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 e 10.000 euro

5 CONTROLLI

Ai sensi dell'art. 13-ter co. 11 del DL 145/2023, le funzioni di controllo, verifica e applicazione delle sanzioni illustrate nei precedenti paragrafi 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 locale³⁶.

6 QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI OBBLIGHI

La seguente tabella riepiloga gli obblighi sanciti dall'art. 13-ter del DL 145/2023, distinti per tipologia contrattuale o di struttura.

³² A rigore, la disciplina delle locazioni brevi di cui all'art. 4 del DL 50/2017 non è compatibile con l'esercizio imprenditoriale. Tuttavia, l'art. 13-ter co. 8 del DL 145/2023 sembra fare "impropriamente" riferimento alle locazioni brevi svolte in forma imprenditoriale, considerando proprio le ipotesi in cui, pur in presenza di locazioni aventi caratteristiche oggettive e di durata assimilabili alle locazioni brevi, non rispettino i limiti soggettivi (attività svolta al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni) che consentirebbero di rimanere nei confini delineati dalla disposizione recata dal DL 50/2017.

³³ Si tratta della norma che presume la natura imprenditoriale delle locazioni brevi (e, quindi, la fuoriuscita dal regime disegnato dall'art. 4 del DL 50/2017) "in caso di destinazione alla locazione breve" di "più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta". Si vedano, tra i tanti, Mauro A., Spina S. "La locazione breve di oltre quattro appartamenti diventa attività d'impresa", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 13.2.2021.

³⁴ Di cui all'art. 19 della L. 7.8.90 n. 241.

³⁵ Cfr. Florio C., Spina S. "Obbligo di SCIA per le locazioni turistiche imprenditoriali", *Il Quotidiano del Commercialista*, www.eutekne.info, 30.9.2024.

³⁶ In conformità alle disposizioni di cui alla L. 689/81.

Tipologia contrattuale o struttura	CIN (dotazione, esposizione e pubblicazione negli annunci)	Obblighi sicurezza (estintori e rilevatori monossido di carbonio)	Comunicazione occupazione immobile ex art. 109 TULPS	SCIA
Locazione breve	Sì	Sì	Sì	Sì
Locazione turistica (superiore a 30 giorni) ³⁷	Sì	Sì	Viene assolta mediante la registrazione del contratto	Sì
Struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera	Sì	No	Sì	No
Intermediari e gestori di portali telematici	Obbligo di indicare il CIN negli annunci ovunque pubblicati e comunicati	No	No	No

³⁷

Ritenendo incluse tra le locazioni brevi quelle di durata inferiore.