

LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE – NUOVI OBBLIGHI SU SICUREZZA E CIN

a cura di Elisa Schiavon e Silvia Cacciatori

FINALITA' NORMATIVE E OPERATIVITA'

Con l'intento di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, l'art.13-ter del DL 145/2023 c.d. "Collegato alla Finanziaria 2024", ha previsto l'assegnazione da parte del **Ministero del Turismo** di un nuovo **codice identificativo nazionale (CIN)** attribuito anche agli immobili destinati alle **locazioni brevi**, oltre a quelli locati per fini turistici e alle strutture alberghiere.

Dopo una prima fase pilota, si è aperta quindi **dal 3.9.2024** l'operatività della **banca dati nazionale** di tali strutture raggiungibile all'indirizzo <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> nel sito del Ministero del Turismo nel quale è possibile richiedere il CIN.

LOCAZIONI BREVI

Per "locazione breve" si intende la locazione di **durata non superiore a 30 giorni di immobili a uso abitativo**, situati in Italia. Si tratta di contratti stipulati da **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, eventualmente conclusi anche per il tramite di intermediari immobiliari e/o di portali telematici di intermediazione (come **Booking, Airbnb**, ecc.).

In vigenza dei requisiti suddetti, il regime delle locazioni brevi si applica anche:

- alle **sublocazioni**;
- ai contratti di **locazione di singole stanze** di un'abitazione.

Per una trattazione sulle locazioni brevi e i correlati aspetti fiscali, segnaliamo la guida dell'Agenzia delle Entrate:

<https://www.rizzatodainese.it/wp-content/uploads/2024/09/GUIDA-ADE-AFFITTI-BREVI.pdf>

OBBLIGHI IN VIGORE DAL 2 NOVEMBRE 2024

1. DISPOSITIVI DI SICUREZZA. L'art.13-ter comma 7 del DL 145/2023 ha altresì introdotto, anche per le locazioni brevi, **nuovi obblighi** in materia di sicurezza. I locatori devono dotare gli immobili di

- **dispositivi per la rilevazione di gas** combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
- **estintori portatili** a norma di legge, con un **minimo di un estintore per piano**.

Tali dispositivi di sicurezza costituiscono tra l'altro condizione **necessaria per ottenere il CIN**.

2. CIN. Per ottenere il CIN **dal Ministero del Turismo**, il locatore o il soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva deve presentare, sul **portale BDSR** (accessibile al link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>), apposita istanza, corredata da una **dichiarazione sostitutiva** attestante:

- i **dati catastali** dell'unità immobiliare o della struttura.
- nel caso di locazioni svolte in forma imprenditoriale, la sussistenza dei **requisiti di sicurezza degli impianti**.

Inoltre per ottenere il CIN in oggetto, è necessario avere **preventivamente caricato** l'immobile nella **banca dati territorialmente competente** (regionale o provinciale in base all'ubicazione) ed avere ottenuto il relativo **codice univoco "regionale" (CIR)**.

Una volta ottenuto il CIN dal Ministero del Turismo, il codice deve essere

- **esposto all'esterno** dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva
- **indicato in ogni annuncio** (anche on line).

3. SCIA. Per chiunque eserciti attività di locazione turistica o breve in **forma imprenditoriale**, vige l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Si ricorda che l'imprenditorialità scatta con la **locazione di oltre 4 appartamenti** come specificato nell'art. 1 comma 595 della L. 178/2020.

SANZIONI

Strutture senza CIN. A partire dal 2 novembre 2024, se si propone in locazione breve o turistica un immobile privo di CIN si rischia una multa da 800 a 8.000 euro.

Mancata esposizione del CIN. La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita con la sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 euro e la rimozione immediata dell'annuncio irregolare.

Mancanza delle misure di sicurezza. La mancanza di estintori e adeguati rilevatori di gas è punibile con una multa da 600 a 6.000 euro.

Solo per chi affitta nell'esercizio di un'**attività imprenditoriale**, sono previste sanzioni sia in **mancanza dei requisiti di sicurezza degli impianti**, sia in **assenza della SCIA** (punibile con una multa da 2.000 e 10.000 euro).

RELAZIONE TRA CIN E CIR E TEMPISTICHE

Poiché l'ottenimento del CIN è subordinato all'ottenimento del CIR, esistono diverse **tempistiche** obbligate a seconda che si sia già ottenuto il CIR o meno.

Chi è già in possesso del codice regionale o provinciale, accedendo al portale ministeriale dovrebbe trovare già caricate le proprie strutture e, dopo avere controllato i dati e integrato quelli mancanti, dovrebbe poter ottenere il CIN e la relativa certificazione.

Chi non ha il CIR, dovrà attivarsi per ottenerlo per poi richiedere il CIN, secondo le seguenti tempistiche:

- Coloro che il 2.11.2024 saranno già in possesso del CIR, avranno tempo fino **all'1.1.2025** (60 giorni dal 2.11.24) **per presentare l'istanza per il CIN**;
- Coloro che otterranno il CIR dopo il 2.11.2024, invece, avranno **30 giorni di tempo** per chiedere il CIN, decorrenti dalla data di attribuzione del codice regionale o provinciale.

Inoltre il Ministero fa sapere che il rilascio del CIN dal Ministero del Turismo non esonera l'interessato **all'assolvimento degli obblighi previsti dalle rispettive norme regionali**, e in particolare, se vige l'obbligo di esporre il codice regionale/provinciale (CIR), allora dovranno essere esposti entrambe i codici.

Documento aggiornato il 20 settembre 2024