

**A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI**

**Informativa n. 3
12.09.2024**

Oggetto: Nuovi adempimenti per le strutture turistiche-ricettive.

Con l'articolo 13 ter del Decreto n. 145/2023 c.d. "Decreto Anticipi", al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, sono stati introdotti dei nuovi obblighi per le locazioni turistiche.

Le principali novità riguardano l'obbligo di assegnazione di un codice identificativo nazionale (CIN) ad ogni unità abitativa oggetto della locazione e l'adempimento degli obblighi in materia di sicurezza degli impianti.

I nuovi obblighi incrementano gli adempimenti già richiesti precedentemente dalle singole Regioni.

Le nuove disposizioni sono applicabili **dal 2.11.2024**.

SOGGETTI OBBLIGATI

I soggetti che devono richiedere il CIN sono:

- I **titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive** alberghiere e extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano;
- I **locatori** di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a **contratti di locazione per finalità turistiche**;
- I **locatori** di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle **locazioni brevi** ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

L'obbligo del CIN, perciò riguarda le strutture gestite sia in forma privata sia in forma imprenditoriale. Rientrano tra le strutture obbligate anche gli **agriturismi che svolgono attività di ospitalità** in camere, appartamenti e piazzole in spazi aperti.

Sono escluse dall'obbligo le case religiose che svolgono l'attività di ospitalità a titolo meramente gratuito.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

RICHIESTA CIN

La richiesta CIN va eseguita telematicamente tramite il sito della Banca dati nazionale delle strutture turistico-ricettive e delle unità immobiliari in locazione breve o per finalità turistiche (BDSR) <https://bdrs.ministeroturismo.gov.it/>.

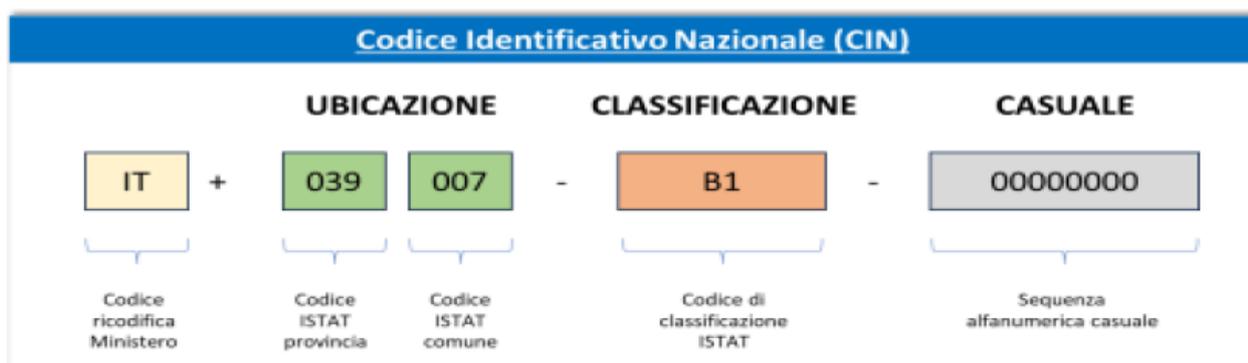
Per l'accesso occorre disporre dello SPID o della CIE (Carta d'Identità Elettronica) del locatore / del soggetto titolare della struttura turistica ricettiva.

Ad oggi, per poter richiedere il CIN occorre essere in possesso dei codici regionali e provinciali precedentemente assegnati.

L'istanza di richiesta, corredata da una dichiarazione sostitutiva, deve contenere le seguenti informazioni:

- tipologia di alloggio;
- dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura;
- capacità ricettiva;
- soggetto che esercita l'attività ricettiva;
- la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti, se la locazione è svolta in forma imprenditoriale;
- codice identificativo regionale, ove adottato, o codice alfanumerico univoco.

Il formato del CIN, come da Allegato A del DM 6.6.2024, sarà generato nel seguente modo:



OBBLIGHI PUBBLICITARI

Le norme impongono ai titolari di strutture ricettive e a chiunque proponga o conceda in locazione per finalità turistiche o in locazione breve di:

- **esporre il CIN all'esterno dello stabile** in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva;
- **indicare il CIN in ogni annuncio** ovunque pubblicato e comunicato.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

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. Le principali piattaforme online di intermediazione (Airbnb, Expedia, Booking.com, ecc.) stanno aggiornando le proprie procedure per l'inserimento del CIN; in assenza dell'integrazione dei dati, il portale interessato deve provvedere alla cancellazione dell'annuncio irregolare.

DISPOSITIVI E REQUISITI DI SICUREZZA

Altro obbligo, a prescindere dalla forma di gestione, consiste nella **dotazione** per tutte le unità immobiliari 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.

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, sono esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione.

Gli estintori devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri; gli stessi 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.

REGIME SANZIONATORIO

Dal 2.11.2024 saranno puniti i comportamenti non congrui con le seguenti **sanzioni**:

| Violazione | Sanzione |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Assenza della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) | Da euro 2.000 a euro 10.000 In base alle dimensioni della struttura / immobile |
| Assenza del CIN | Da euro 800 a euro 8.000 In base alle dimensioni della struttura / immobile |
| Mancata Esposizione / indicazione del CIN | Da euro 500 a euro 5.000 In base alle dimensioni della struttura / immobile + Immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato |
| Assenza dei requisiti di sicurezza degli impianti in caso di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale | Sanzioni ordinariamente previste dalla normativa statale o regionale |
| Assenza dei dispositivi per la rilevazione del gas e degli estintori | Da euro 600 a euro 6.000 |

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

Le sanzioni sopra indicate non sono applicate se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

I collaboratori dello Studio sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Tognetti Associazione Professionale

LA PRESENTE INFORMATIVA HA ESCLUSIVO FINE INFORMATIVO. NESSUNA RESPONSABILITA' LEGATA AD UNA DECISIONE PRESA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE POTRA' ESSERE ATTRIBUITA ALLO SCRIVENTE, CHE RESTA A DISPOSIZIONE DEL LETTORE PER OGNI APPROFONDIMENTO O PARERE.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

SEDE LEGALE
37063 ISOLA DELLA SCALA (VR)
VIA GARIBALDI, 10
TEL. +39 045 - 6630444

37135 VERONA
VIA A. DOMINUTTI, 20
TEL. +39 045 - 597787

37051 BOVOLONE (VR)
VIA MADONNA, 437
TEL. +39 045 - 7100449
TEL. +39 045 - 6901282

37045 LEGNAGO (VR)
VIALE DEI CADUTI, 95
TEL. +39 0442 - 602272