

## LOCAZIONI BREVI E ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE – IL CIN (art. 13-ter) – **NEW**

L'art. 13-quater del D.L. n. 34/2019 ha implementato, quale strumento di contrasto all'evasione nel settore delle locazioni brevi, una **Banca dati a livello nazionale**:

- ✓ delle **strutture ricettive**
- ✓ e degli immobili concesso in **locazione breve** (durata massima di 30 giorni)

**gestita dal Ministero del Turismo** (ed attuato tramite il DM 29/09/2021), che prevedeva l'acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Ora, al fine di assicurare un miglior coordinamento informativo/statistico dei dati dell'amministrazione statale con quella locale, viene introdotto un **nuovo codice identificativo nazionale** (CIN).

In particolare, il nuovo codice è assegnato dal Ministero del turismo:

- alle unità immobiliari a uso abitativo destinate:
  - ✓ a contratti di locazione **per finalità turistiche**
  - ✓ alle **locazioni brevi** ai sensi dell'art. 4 del D.L. 50/2017;
- **strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere** definite ai sensi delle vigenti **normative regionali** (e delle province autonome di Trento e Bolzano).



**N.B.:** rispetto a quanto precedentemente previsto vengono inseriti gli immobili con contratti di locazione "per finalità turistiche", senza, tuttavia, sia fornita una definizione di tale concetto (dovrebbero rientrarvi le locazioni a turisti anche se di durata superiore a 30 gg, dunque diverse dalle locazioni brevi.

Inoltre la norma specifica, ora, che tra le strutture ricettive rientrano sia quell'alberghiere che extra alberghiere (villaggi turistici, residence, campeggi, B&B e affittacamere in forma imprenditoriale, ecc.).

**Codici preesistenti:** sono numerose le regioni che hanno già avviato procedure di attivazione per l'attribuzione di codici identificativi delle unità immobiliari/strutture ricettive. In tal caso, entro 30 giorni dalla data di applicazione della disposizione (v. oltre), le Regioni/province autonome dovranno procedere:

- ✓ a **ricodificare in automatico** come CIN i codici preesistenti, aggiungendo un **prefisso alfanumerico** fornito dal Ministero del turismo
- ✓ trasmettendo al Ministero i CIN così ricodificati, unitamente ai dati di cui dispongono relativi agli immobili, ai fini dell'iscrizione nella Banca dati nazionale

Ove il codice regionale (o della Provincia autonoma) sia già stato assegnato prima del 17/12/2023, la sua ricodifica e la successiva trasmissione vanno effettuati entro il 16/01/2024 (in caso di assegnazione post 17/12/2023, l'obbligo va adempiuto entro 7 giorni dall'attribuzione del codice regionale).

**Codici non preesistenti:** in caso di assenza del codice univoco regionale, il **Ministero provvede all'assegnazione** previa **presentazione di istanza** telematica da parte del **locatore/ titolare della struttura turistico-ricettiva**, corredata da **dichiarazione sostitutiva** attestante:

- ✓ i dati catastali dell'unità immobiliare/della struttura
- ✓ e, per i locatori "imprenditori", il possesso dei requisiti di sicurezza degli impianti.

Ciò si verifica nel caso in cui:

- a) la Regione non ha istituito il codice univoco (le province di Trento e Bolzano vi hanno già proceduto)
- b) il procedimento istituito dalla Regione non si è ancora concluso: in tal caso l'istanza va presentata entro i 10 giorni successivi alla conclusione del procedimento



**CIN comunale:** la ricodificazione come CIN e la trasmissione dei codici vanno assicurati anche dai comuni che, nell'ambito delle proprie competenze, hanno attivato delle procedure di attribuzione di specifici codici identificativi alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alla locazione turistica/locazione breve ed alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

### **OBBLIGHI DI PUBBLICITÀ DEL CIN**

Il CIN è soggetto a una serie di obblighi di esposizione al pubblico:

**a) chiunque propone/concede in locazione, per finalità turistiche/per locazioni brevi, una unità immobiliare ad uso abitativo (o una sua porzione), nonché il titolare di strutture turistico-ricettive alberghiera o extralberghiera:**

- ✓ deve **esporre il CIN all'esterno dello stabile** in cui è collocato l'appartamento locato/la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici/paesaggistici; deve, inoltre, **indicarlo in ogni annuncio** ovunque pubblicato/comunicato (es: proposta contrattuale)
- ✓ tali soggetti sono tenuti ad osservare gli obblighi previsti dall'art. 109 del TULPS (obbligo di identificazione dell'ospite e successiva comunicazione alla Questura) e dalle normative regionali o provinciali di settore

**b) agenti immobiliari e soggetti che gestiscono portali telematici** (Air B&B, Booking, ecc.):

- ✓ **negli annunci** ovunque pubblicati/comunicati devono indicare il CIN dell'unità immobiliare locata per finalità turistiche/locazione breve o della struttura alberghiera/extralberghiera.

**Attività di locazione in forma imprenditoriale:** il soggetto che (direttamente o tramite agenzia immobiliare) esercita l'attività di locazione per finalità turistiche/per locazioni brevi in forma imprenditoriale (individuale o societaria)

- deve munire gli **impianti** delle unità abitative dei **requisiti di sicurezza**, come prescritti dalla normativa statale/regionale di settore
- è soggetto all'obbligo di **SCIA** presso lo SUAP del comune nel cui territorio è svolta l'attività.



**Nota:** si ricorda che, ai sensi dell'art. 1, co. 595, legge di bilancio 2021, l'attività di locazione breve di un numero superiore a 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta è considerata attività imprenditoriale.

ASPETTI SANZIONATORI	
Soggetto sanzionato e condotta	Sanzione
<b>Mancata richiesta</b> del CIN: <ul style="list-style-type: none"><li>- locatore che concede in locazione per finalità turistiche/per locazioni brevi</li><li>- locatore/intermediario per annunci/proposte di locazione degli immobili di cui sopra</li><li>- titolare di struttura turistico-ricettiva</li></ul>	<b>da € 800 a € 8.000</b>
<b>Mancata esposizione</b> (o indicazione sugli annunci/proposte) del CIN: <ul style="list-style-type: none"><li>- locatore che concede in locazione per finalità turistiche/per locazioni brevi</li><li>- locatore/intermediario per annunci/proposte su dette locazioni</li><li>- titolare di struttura turistico-ricettiva</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>da € 500 a € 5.000</b> per ciascuna unità immobiliare/struttura priva dell'esposizione</li><li>- obbligo di immediata rimozione dell'annuncio irregolare</li></ul>
<b>Sicurezza degli impianti:</b> in caso di <b>locazione</b> di immobili per finalità turistiche/locazioni brevi di unità prive dei requisiti: <ul style="list-style-type: none"><li>- per i locatori in forma imprenditoriale</li></ul>	sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile
<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>anche per i privati</u>: se l'assenza è riferita ai dispositivi per la rilevazione dei gas ed alla presenza di estintori portatili</li></ul>	<b>da € 600 a € 6.000</b> per ciascuna violazione
<b>SCIA per le attività d'impresa:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>locazione</b> per finalità turistiche/locazioni brevi <b>in forma imprenditoriale in assenza della SCIA</b></li><li>- dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni false a corredo della SCIA (art. 19, co. 6, L. 241/90)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>da € 2.000 a € 10.000</b></li><li>- reclusione da 1 a 3 anni (se il fatto non costituisce più grave reato)</li></ul>
<b>N.B.:</b> le disposizioni non si applicano se lo stesso fatto è già sanzionato dalla normativa regionale. La quantificazione della sanzione è in funzione delle dimensioni dell'immobile/struttura ricettiva.	

**Verifiche fiscali:** nell'ambito delle **locazioni** per finalità turistiche/locazioni brevi l'**assenza del CIN** costituisce elemento preferenziale per l'inserimento nelle **liste selettive per i controlli**.

A tal fine, l'AdE e la GdF si avvalgono delle risultanze della Banca dati nazionale.

Con DM possono essere individuate modalità di interoperabilità tra le banche dati nazionale e regionali

**Controlli e le sanzioni:** agli accessi ed all'irrogazione delle sanzioni provvede la **polizia locale** del comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera/extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, in conformità alle disposizioni della L. 689/1981.

I proventi delle sanzioni sono involati ad investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.



**DECORRENZA:** tutte le precedenti disposizioni si applicano **dal 60° giorno dalla pubblicazione** in G.U. dell'avviso attestante l'**entrata in funzione** della **Banca dati nazionale** e del **Portale telematico del Ministero del turismo** per l'assegnazione del CIN.