



# Circolare monotematica fiscale

## LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE: ENTRO IL 1.1.2025 IL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN) DIVENTA OBBLIGATORIO

Con la presente circolare si riportano le novità in tema di locazioni brevi e turistiche e l'obbligatorietà di dotarsi di un codice identificativo nazionale (CIN) al fine di monitorare e popolare la banca nazionale delle strutture ricettive su tutto il territorio nazionale.



**STUDIO NEGRI E ASSOCIATI**  
Largo Caleotto, 29 - 23900 Lecco  
*Centro Meridiane Torre B*

Tel. +39 0341 226911  
[studio@negriassociati.com](mailto:studio@negriassociati.com)  
[www.negriassociati.com](http://www.negriassociati.com)

## Sommario

<b>LE NUOVE DISPOSIZIONI NORMATIVE</b> .....	<b>3</b>
Decorrenza delle nuove disposizioni .....	3
Tipologie contrattuali coinvolte .....	3
<b>CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)</b> .....	<b>4</b>
Assegnazione del CIN .....	4
Ricodificazione.....	4
Termini.....	5
Operatività del portale nazionale .....	5
Sanzioni.....	8
<b>OBBLIGO DI ESPOSIZIONE E INDICAZIONE DEL CIN</b> .....	<b>8</b>
Comunicazione alla questura .....	8
Obblighi degli intermediari.....	9
<b>OBBLIGHI ATTINENTI AI REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI</b> .....	<b>9</b>
Ambito oggettivo .....	9
<b>SCIA</b> .....	<b>11</b>
<b>QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI OBBLIGHI AI SENSI DELL'ART. 13-TER</b> .....	<b>11</b>

## LE NUOVE DISPOSIZIONI NORMATIVE

L'art. 13-ter del D.L. 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 ex art. 4 del DL 50/2017;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

I nuovi obblighi riguardano:

- ✓ il Codice Identificativo Nazionale (CIN);
- ✓ gli obblighi di sicurezza;
- ✓ la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

### Decorrenza delle nuove disposizioni

Le disposizioni relative ai citati 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 sono diventati operativi dal 2.11.2024. Con l'avviso del Ministero del Turismo 22.10.2024, pubblicato sul relativo sito internet, **il termine per dotarsi del CIN è stato differito all'1.1.2025.**

### Tipologie contrattuali coinvolte

La seguente tabella riassume i caratteri che distinguono le tre fattispecie coinvolte dagli obblighi introdotti dal DL 145/2023.

Tipologia	Caratteristiche	Normativa
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, si applica la 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, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da	Art. 4 del D.L. 50/2017

	<p>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.</p> <p>Rispetto alle locazioni turistiche, le locazioni brevi devono avere durata inferiore a 30 giorni e contemplano servizi accessori come pulizia e fornitura di biancheria.</p>	
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, bed & breakfast, affittacamere, casa vacanze).	

## CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

La norma in commento ha l'obiettivo di tutelare la concorrenza e promuovere la trasparenza di un mercato in forte espansione come quello delle locazioni brevi. Al fine di preservare tutti gli operatori, sia essi imprenditori che persone fisiche, il Legislatore ha introdotto l'obbligo di dotarsi di un codice identificativo nazionale per struttura.

### Assegnazione del CIN

A norma dell'art. 13-ter co. 1 D.L. 145/2023, il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo, previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva.

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 D.L. 145/2023.

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.

### Ricodificazione

Negli scorsi anni alcuni enti locali o Regioni avevano già disciplinato i codici per identificare le locazioni.

In linea con quanto già in essere, l'art. 13-ter co. 2 prevede che, **se l'unità abitativa è già dotata di uno specifico codice identificativo locale**, l'ente territorialmente competente - Regione o 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 identificativi. La ricodificazione 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.

### Termini

Il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo, **a seguito di istanza dell'interessato presentata tramite il portale ministeriale <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>**, 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.

Posto che l'assegnazione del CIN è legata all'assegnazione del CIR – Codice Identificativo Regionale - e **tenuto conto del differimento dei termini al 1.1.2025**:

- coloro che hanno ottenuto 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, hanno ottenuto il CIR **entro l'1.12.2024** avranno tempo in ogni caso fino all'1.1.2025 per ottenere il CIN.

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

Tuttavia come già descritto in precedenza, 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*".

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 attestato la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

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. 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 gli obblighi legati al CIR che quelli legati al CIN. Ciò è confermato:

- sia dal DM 6.6.2024, 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, ove si determina: "*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*".

### Utente già in possesso del CIR

Qualora l'utente sia in possesso del Codice Identificativo Regionale, 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:

1. **deve inserire le informazioni mancanti, necessarie per l'ottenimento del CIN;**
2. **eventualmente comunica telematicamente alla Regione e alla Provincia autonoma di riferimento le incongruenze nei dati presenti (a seguito della segnalazione, l'ente**

territoriale, "previa verifica e con il supporto del Ministero, provvede ad integrare o modificare il proprio database in interoperabilità").

Al corretto completamento del set informativo, l'utente visualizza il proprio CIN e la certificazione telematica comprovante il regolare rilascio del CIN.

### Funzione "struttura mancante"

Qualora l'utente non recepisca la sua struttura sul sito nazionale potrebbe optare per la segnalazione di "struttura mancante". Questa funzione indirizza l'utente alle Regioni o Province autonome per la sua evasione.

**Tale procedimento dovrebbe essere utilizzata nei casi di errore di trasmigrazione dei dati e 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;** infatti, alcune banche dati regionali non contemplano al momento, la possibilità di ottenere il CIR per le locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni.

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 145/202329. 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 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.

Si ricorda che la funzione "struttura mancante" non può essere utilizzata ove la struttura, in base alla normativa regionale, possa ottenere il CIR.

### Sanzioni

A norma dell'art. 13-ter co. 9 del DL 145/2023, **la mancanza del CIN** espone il titolare della struttura turistico ricettiva (alberghiera o paralberghiera), 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".

Le sanzioni sopra individuate non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale. A seguito del differimento operato con l'avviso del 22.10.2024, **le sanzioni saranno applicabili solo dal 2.1.2025.**

### **OBBLIGO DI ESPOSIZIONE E INDICAZIONE DEL CIN**

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";
- **indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.**

Si ricorda che, come illustrato da una delle FAQ pubblicate sul sito del Ministero del Turismo, 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.**

Gli obblighi di esposizione gravano, dal punto di vista soggettivo:

- ✓ 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";
- ✓ **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 TULPS 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.

Si ricorda che, per le locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni, per le quali sussiste l'obbligo di registrazione, l'obbligo di comunicazione alla questura è 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 locazione breve e le strutture turistico ricettive alberghiere o extralberghiere.

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

**La mancata esposizione e indicazione del CIN da parte degli intermediari, 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 pubblicato.

### **OBLIGHI 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 ex art. 4 del DL 50/2023.

Tali obblighi non operano per le strutture adibite ad attività turistico ricettive.

### Ambito oggettivo

In ambito di obblighi di sicurezza, le FAQ del Ministero del Turismo chiariscono che:

- ✓ *"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).

Le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso, **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".

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 con:

- le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale 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<sup>36</sup> di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili.

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

## SCIA

A norma dell'art. 13-ter co. 8 del DL 145/2023 convertito, chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale<sup>41</sup>, anche ai sensi dell'art. 1 co. 595 della L. 178/2020<sup>42</sup>, è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività - SCIA.

La mancata presentazione della SCIA, nei casi in cui essa è richiesta dall'art. 13-ter co. 8 del DL 145/2023 convertito, 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 sanzioni sopra individuate non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

## QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI OBBLIGHI AI SENSI DELL'ART. 13-TER

Tipologia contratto	CIN (dotazione, esposizione e pubblicazione)	Obblighi sicurezza	Comunicazione occupazione immobile	SCIA
Locazione breve	Sì	Sì	Sì	Sì
Locazione turistica (superiore a 30 gg)	Sì	Sì	Viene assolta mediante registrazione del contratto	Sì
Struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera	Sì	No	Sì	No
Intermediari e gestori dei portali telematici	Obbligo indicazione CIN negli annunci pubblicati	No	No	No