



**Fossati Massimiliano**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a  
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

02/10/2024

Ai gentili clienti e Loro Sedi

## Banca dati strutture ricettive: domanda del codice identificativo nazionale con date variabili

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che, ai sensi dell'art. 13-ter del DL 18 ottobre 2023 n. 145, **i titolari e i gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche nonché i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi** ex art. 4 del DL 24 aprile 2017 n. 50 **devono richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN)**. A partire dalla data di pubblicazione dell'avviso del Ministero del turismo, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 3 settembre 2024, è entrata in funzione la **Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR)** come previsto appunto dall'articolo 13-quater, comma 4 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58. **Dal 2 novembre 2024 saranno operativi gli obblighi di sicurezza degli impianti e, per tutte le strutture, la dotazione dei dispositivi di rilevazione del gas e degli estintori.**

## Premessa

---

Dalla data di pubblicazione dell'avviso del Ministero del turismo, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, il 3 settembre 2024, **è entrata in funzione la Banca dati nazionale, su tutto il territorio italiano, delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR)**

La BDSR, che ha completato una fase sperimentale in alcune regioni italiane a partire da giugno 2024, intende garantire una mappatura completa delle attività ricettive nel Paese, facilitando il controllo e la lotta contro l'ospitalità irregolare.

**Il CIN**, Codice identificativo nazionale, che verrà rilasciato dalla BDSR, obbligatorio per **i titolari e i gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche nonché i locatori di unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi** ex art. 4 del DL 24 aprile 2017 n. 50, **dovrà essere esposto all'esterno dell'immobile**, posizionato in prossimità del nome dell'immobile a cui fa riferimento, **riportato in tutti gli annunci pubblicitari e su qualsiasi sito web in cui la struttura è pubblicizzata, compresi i siti web di prenotazioni dirette, pena sanzioni amministrative.**

## Cosa è il codice CIN

---

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) **è il codice assegnato** dunque **a tutti gli immobili destinati ad uso turistico**, affitti brevi, alberghi e qualsiasi tipologia di strutture extralberghiere (b&b, ostelli, agriturismi, affittacamere).

Viene **assegnato dal Ministero del Turismo** dopo espressa richiesta da parte del titolare dell'immobile o dal gestore (property manager) munito di delega del proprietario.

**Il codice CIN è un identificativo alfanumerico** strutturato in diverse parti, ciascuna con un significato ben preciso:

- ✓ **codice di ricodifica del ministero:** indica la ricodifica specificata dal ministero.
- ✓ **codice istat della provincia:** identifica la provincia secondo il codice Istat.
- ✓ **codice istat del comune:** specifica il comune tramite il codice Istat.
- ✓ **codice di classificazione istat:** definisce la classificazione secondo i criteri Istat.
- ✓ **sequenza alfanumerica casuale:** una serie di caratteri alfanumerici generata casualmente per garantire l'unicità del codice.

## **Obbligo e termini di richiesta del codice CIN**

Il termine per la **richiesta del CIN** è **vincolato alla data di ottenimento del codice identificativo regionale o provinciale**. Si ricorda, infatti, che per inserire la propria struttura, direttamente nella Banca dati nazionale e dunque ottenere il rilascio del CIN può essere necessario un doppio adempimento:

- ✓ **se la struttura è già stata preventivamente caricata sulla banca dati regionale**, è possibile **ottenere per tale immobile il codice identificativo nazionale (CIN) accedendo al sito predisposto dal Ministero del Turismo;**
- ✓ **se, invece, l'immobile non è mai stato caricato**, si deve procedere al suo caricamento, **prima, sulla banca regionale di competenza** (da definire in ragione dell'ubicazione), **e successivamente si può procedere alla richiesta del CIN sul portale del Ministero del Turismo.**

### **Osserva**

In sostanza, **la BDSR non procede in via autonoma ad assegnare il CIN**, è prima necessario che l'interessato ottenga il codice regionale (CIR) e, poi, inserisca tale codice sul portale ministeriale che, a questo punto, rilascerà il CIN.

**I termini decorrono dal momento di effettiva applicazione delle disposizioni sul CIN** (Decreto-legge n. 145 del 2023, art. 13-ter), cioè **dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del citato Avviso che attesta l'entrata in funzione della BDSR** su tutto il territorio nazionale, dunque **dal 2 novembre 2024**.

Secondo quanto riportato nelle **FAQ del Ministero del Turismo**:

- ✓ **se si è già in possesso del codice identificativo regionale o provinciale** prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN, **si hanno ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN**. Quindi, complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso ossia entro il 1° gennaio 2025. Una volta decorsi questi termini si è in sanzione;

- ✓ nel caso in cui **il codice identificativo regionale o provinciale sia ottenuto successivamente al 2 novembre 2024, il locatore avrà 30 giorni di tempo, decorrenti dalla data di attribuzione del codice regionale o provinciale, per richiedere il CIN;**
- ✓ nel caso in cui la **banca dati territoriale non abbia attribuito il codice entro il termine di conclusione del procedimento, il locatore dovrà richiedere il CIN entro 10 giorni dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice regionale.**

**La procedura di richiesta del codice CIN avviene esclusivamente online** sul sito del Ministero del Turismo. Per accedere è necessario:

- utilizzare le **credenziali digitali SPID o Carta d'Identità Elettronica (CIE)**;
- è obbligatorio allegare una dichiarazione contenente i dati catastali dell'immobile e l'allegato o autocertificazione che attesti la conformità ai nuovi requisiti di sicurezza;
- nel caso di **struttura gestita in modo imprenditoriale** bisogna confermare il Codice ATECO di appartenenza;
- per le **attività non imprenditoriale**, va selezionata la casella "**assente**" quando viene richiesto il codice ATECO.

### **Requisiti di sicurezza**

**Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma** (imprenditoriale e non imprenditoriale), **dal 2 novembre 2024 dovranno essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti**, nonché di **estintori portatili** accessibili a norma di legge da posizionare in prossimità degli accessi e delle aree di maggior pericolo da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

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.

**Osserva**

Si osservi che la **corretta installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del**

**monossido di carbonio è definita dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.** Tutti gli impianti, le attrezzature e gli altri sistemi di sicurezza devono essere realizzati e mantenuti in efficienza conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore. I dispositivi, inoltre, devono essere dotati della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

**Gli estintori** devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri (decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, Allegato I, punto 4.4) e 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.

### Sanzioni

In caso di **mancato rispetto degli obblighi** sopra richiamati, sono previste le seguenti **sanzioni**:

- ✓ per la **mancanza del CIN** è prevista ad una **sanzione da 800 a 8.000 €**;
- ✓ per la **mancata esposizione del CIN** è prevista una sanzione da 500 a 5.000 €;
- ✓ per la **mancanza dei requisiti di sicurezza** è prevista una **sanzione da 600 a 6.000 €**;
- ✓ **per l'affitto di oltre 4 immobili senza la preventiva presentazione della SCIA** è prevista una **sanzione da 2.000 a 10.000 €** in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

### Osserva

L'art. 13-ter comma 8 del DL 145/2023 assoggetta all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale (anche in forza della presunzione di imprenditorialità che scatta oltre i 4 appartamenti, *ex art. 1 comma 595 della L. 178/2020*).

La regolarità e il rispetto delle normative relative al Codice Identificativo Nazionale (CIN) e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) saranno oggetto di **verifica e controllo da parte dei comuni e delle autorità locali di polizia** che saranno responsabili di monitorare e assicurarsi che le strutture ricettive e gli affitti brevi operino conformemente alle disposizioni normative.

La **riscossione delle sanzioni sarà gestita dai municipi** nei quali sono ubicati gli immobili o le strutture coinvolte. Le somme raccolte saranno destinate alle casse comunali.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti