



Per conoscenza

a tutti i clienti

Loro sedi



Firenze, 5 Settembre 2024

Circolare n. 12

DUE MESI PER OTTENERE IL CIN, POI SCATTANO LE SANZIONI

(va richiesto dal titolare di strutture turistico ricettive o dal soggetto che proponga con locazione breve un immobile o una sua porzione)

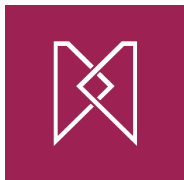
Comincia il conto alla rovescia per dotarsi del **codice identificativo nazionale** (CIN), dato che, dai primi di novembre, potranno scattare le sanzioni per chi non si adegua alla nuova normativa.

È stato, infatti, pubblicato, sulla Gazzetta Ufficiale del 3 settembre 2024, l'avviso che, ai sensi dell'art. 13-ter comma 15 del DL 145/2023, fa scattare il termine di **due mesi** per l'entrata in vigore delle norme sul CIN.

Va ricordato che la disciplina del codice identificativo nazionale è stata dettata dal decreto "Anticipi" (DL 145/2023) che, all'art. 13-ter, sotto la rubrica "Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale", ha introdotto anche l'**obbligo** del CIN e le relative sanzioni.

In particolare, la norma affida al Ministero del Turismo il compito di **assegnare**, mediante procedura automatizzata e su istanza del locatore o titolare della struttura ricettiva, il CIN alle:

- unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e a contratti di locazione breve di cui all'art. 4 del DL 50/2017;
- strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.



Quindi, il CIN non riguarda solo le locazioni turistiche e brevi, ma anche alberghi e strutture paralberghiere.

Inoltre, il Ministero del Turismo è competente per la detenzione e gestione della banca dati contenente i dati sul CIN.

Dopo una prima fase sperimentale di operatività della banca dati (DM 6 giugno 2024 n. 16726/24), l'avviso pubblicato ieri l'altro sulla Gazzetta Ufficiale n. 103 Parte II ha annunciato ufficialmente l'**entrata in funzione** della banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR) e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN, facendo anche cominciare a decorrere il termine di 60 giorni previsto dal citato comma 15 dell'art. 13-ter del DL 145/2023 per l'entrata in vigore di tutto il corpo di norme previsto dal medesimo articolo.

Così, da ieri, 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 ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, 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.

Ai sensi dell'art. 13-ter, il titolare di strutture turistico ricettive alberghiere o extralberghiere, ovvero il soggetto che proponga o conceda con **locazione breve** un'unità immobiliare o una porzione di essa priva di CIN, si espone alla sanzione pecuniaria da 800 a 8.000 euro "in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile" (tali sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale).

Ma, in base alle indicazioni del citato comma 15 dell'art. 13-ter questa norma non è ancora operativa, ma lo sarà il "sessantesimo giorno successivo a quello della **pubblicazione** nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del CIN", che è arrivata ieri l'altro.

Lo stesso vale per le norme che impongono ai titolari di strutture ricettive e a chiunque proponga o conceda in locazione, per finalità turistiche o in locazione breve "una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa" di:

- **esporre** il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, "assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici";
- **indicare** il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

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 alla locazione breve.



La **mancata esposizione e indicazione** del CIN è punita con:

- la sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 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.
- Anche queste sanzioni (riepilogate nella tabella in calce all'articolo) non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

3

Anche in tal caso, le sanzioni scatteranno solo dopo i 60 giorni di moratoria previsti dal comma 15. Dato che l'annuncio di entrata in funzione della banca dati è stato pubblicato in G.U. ieri l'altro e il sessantesimo giorno successivo al 3 settembre è il **2 novembre 2024**, le disposizioni sul CIN diventeranno operative a tutti gli effetti il 2 novembre 2024: da questa data, quindi, potrebbero scattare le sanzioni per chi non si è adeguato.

Soggetti tenuti a richiedere il CIN	Condotta	Sanzione
- Locatore di abitazione destinata a locazione turistica o breve	Proporre in locazione struttura senza CIN	Multa tra 800 e 8.000 euro
- Titolare di struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera	Mancata esposizione del CIN o mancata indicazione del CIN nell'annuncio	Multa tra 500 e 5.000 euro

Lo studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Cordiali saluti.

(Dr. Mongelli Giovanni)