

IN SINTESI:

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è stato introdotto per rimpiazzare il Codice CIR (Codice Identificativo Regionale) già in vigore in diverse regioni italiane.

Viene rilasciato attraverso una procedura automatizzata dal Ministero del Turismo, previa specifica richiesta del proprietario contenente i dati catastali e i requisiti di sicurezza. Dovrà essere richiesto sul sito ufficiale della BDRS (Banca Dati Strutture Ricettive)

Il Codice CIN si applica agli immobili destinati ad uso turistico, coinvolgendo tutte le tipologie di strutture ricettive alberghiere e extralberghiere imprenditoriali e non imprenditoriali, comprese CAV (case vacanze e appartamenti turistici).

Sorge l'obbligo di esporre il Codice CIN all'esterno della struttura e su ogni annuncio online, sia su portali dedicati che su qualsiasi sito web dove la struttura viene pubblicizzata. La fase sperimentale è iniziata il 3 giugno 2024 nella regione Puglia, e nelle regioni Veneto, Abruzzo, Lombardia, Marche e Calabria.

Il 2024 ha inaugurato una serie di nuovi adempimenti normativi, emanati attraverso il **D.L. 18 dicembre 2023 n. 145**, comunemente conosciuto come decreto Anticipi. Tra le novità più rilevanti, spiccano:

- 1) l'introduzione della cedolare secca al 26% per coloro che gestiscono più di un immobile,
- 2) l'implementazione di norme di sicurezza più stringenti per gli affitti brevi
- 3) l'obbligo di ottenere il Codice CIN, introducendo, di fatto, nuovi doveri e sanzioni.

Che cos'è il codice CIN

Prima di tutto, diamo una definizione del codice CIN. Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è il codice assegnato a tutti gli immobili destinati ad uso turistico, affitti brevi, alberghi e qualsiasi tipologia di strutture extralberghiere (b&b, ostelli, agriturismi, affittacamere) in Italia. Viene assegnato dal Ministero del Turismo dopo espressa richiesta da parte del titolare dell'immobile.

La novità più significativa è rappresentata dalla registrazione dei dati relativi a tali strutture in una Banca Dati Nazionale. Tale iniziativa mira a garantire una maggiore tracciabilità e controllo, contribuendo così a una gestione più efficace e trasparente nel settore degli affitti brevi e delle strutture ricettive.

Come sarà composto il codice CIN?

Il codice CIN è un identificativo alfanumerico strutturato in modo specifico. Esso si compone di 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.

Ad esempio, un codice CIN potrebbe essere strutturato come segue: IT 039 007 B1 0000.

Da quando sarà obbligatorio il codice CIN- REGIONE TOSCANA?

La Regione Toscana collabora con il Ministero del Turismo per realizzare l'interoperabilità delle BDSR e nel corso del mese di agosto 2024 avvierà una fase sperimentale per verificare la completezza dei dati anagrafici delle strutture presenti nel territorio della regione Toscana.

In questa fase sarà fondamentale che i titolari e/o gestori delle strutture verifichino la correttezza dei dati attualmente inseriti nella banca dati strutture regionale ed in particolare il codice fiscale.

Successivamente, a partire dalla data effettiva della disponibilità della BDSR, sulla piattaforma del sito ministeriale, **prevista per il 28 agosto 2024 per la Regione Toscana**, i titolari e/o gestori delle strutture potranno accedere alla piattaforma ministeriale per richiedere l'assegnazione del CIN e nel caso di dati incompleti o errati potranno segnalarlo sulla stessa piattaforma.

In questa fase transitoria, gli utenti potranno continuare a fornire il codice ISTAT alle OTA che dovessero richiedere, per motivi di pubblicità, trasparenza e garanzia per il consumatore.

<https://www.regione.toscana.it/-/codice-identificativo-nazionale-cin-per-le-locazioni-turistiche-e-le-strutture-ricettive-turistiche>

Quando entrerà in vigore il codice CIN?

Dunque, da settembre 2024, sarà obbligatorio per tutti i proprietari di immobili destinati agli affitti brevi registrarsi in una banca dati nazionale e ottenere un Codice Identificativo Nazionale (CIN). Questo codice dovrà essere esposto all'esterno dell'alloggio e incluso in ogni annuncio dei portali online e siti web di prenotazioni dirette.

Naturalmente, è consigliabile adeguarsi alle nuove regolamentazioni il prima possibile, ma la data effettiva di entrata in vigore è legata alla piena operatività della nuova banca dati nazionale.

Chi deve avere il codice CIN?

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è necessario per le seguenti categorie di immobili e strutture:

- Unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche
- Locazioni brevi di immobili
- Strutture turistico-ricettive, sia alberghiere che extralberghiere

Come ottenere il Codice Identificativo Nazionale (CIN)?

Ecco quali sono i requisiti necessari

Per ottenere il Codice Identificativo Nazionale (CIN), è necessario seguire una procedura online automatizzata del Ministero del Turismo. Di seguito sono indicati i passaggi chiave e i requisiti specifici:

Richiesta online: il titolare della struttura deve presentare una richiesta formale sul portale ufficiale comunicato dal Ministero del Turismo per ottenere il Codice CIN. La procedura di richiesta avviene esclusivamente online attraverso un sistema automatizzato.

Per accedere bisognerà utilizzare le credenziali digitali SPID o Carta d'Identità Elettronica (CIE)

Documenti necessari per richiedere il CIN: 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.

Faq BDSR (Banca Dati Strutture Ricettive):

<https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>

Link alla BDSR (Banca Dati Strutture Ricettive):

<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>

LA DATA PREVISTA PER ATTIVAZIONE DELLA PIATTAFORMA PER LA REGIONE TOSCANA E' IL 28.08.2024

Come ottenere il Codice CIN per affitti brevi

In sintesi, il titolare delle proprietà o delle strutture ricettive, alberghiere ed extralberghiere, deve formulare una richiesta specifica al Ministero del Turismo. I documenti necessari per la richiesta variano in base alla natura dell'attività, distinguendo tra soggetti privati e imprenditoriali. Nel caso di attività imprenditoriali, è cruciale fornire anche la documentazione relativa ai requisiti di sicurezza aggiornati.

A chi comunicare il codice CIN e quali obblighi hanno i locatori?

Il codice CIN non deve essere comunicato, ma bensì esposto. L'obbligo a livello nazionale per i locatori è di esporre il Codice Identificativo Nazionale (CIN) all'esterno della struttura e sui portali online. Le disposizioni sono le seguenti:

- All'esterno della struttura: il codice CIN deve essere esposto all'esterno dello stabile, posizionato in prossimità del nome dell'immobile a cui fa riferimento. Questo passo è essenziale per garantire la visibilità e l'identificazione chiara della struttura
- In tutti gli annunci online: il codice CIN deve essere incluso in ogni annuncio pubblicato su portali online OTA (come Airbnb, Booking.com, Expedia) e su qualsiasi sito web in cui la struttura è pubblicizzata, compresi i siti web di prenotazioni dirette. Questa pratica assicura la trasparenza e la chiara identificazione richiesta dalla legge anche durante la fase di ricerca e prenotazione online.

Sanzioni previste per mancato possesso del codice CIN

Le sanzioni previste per il mancato rispetto delle disposizioni relative al Codice Identificativo Nazionale (CIN) variano in base alla tipologia di violazione.

Nel caso in cui la struttura venga pubblicizzata o locato l'immobile senza il regolare possesso del Codice CIN, si applicheranno sanzioni pecuniarie significative, che variano da 800 € a 8.000 €.

La mancata esposizione del Codice CIN all'esterno della struttura o in ogni annuncio online su portali e siti web può comportare multe da 500 € a 5.000 €. Questa disposizione mira a garantire che gli ospiti siano informati in modo trasparente e completo sull'identità e la regolarità della struttura durante la fase di ricerca e prenotazione online.

Per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, la mancata conformità a tali normative può comportare sanzioni che vanno da 600 € a 6.000 € per ogni violazione accertata.

Infine, in aggiunta a queste novità del Decreto Anticipi troviamo una novità per quanto riguarda la SCIA. Difatti, la mancata comunicazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) può essere sanzionata con importi che variano da 200 € a 10.000 €.

Possiamo dire che, nel complesso, l'introduzione di sanzioni più salate, non soltanto sottolineano l'importanza di seguire le procedure amministrative richieste per evitare di pagare queste cifre esorbitanti, ma vogliono contribuire a garantire la regolarità e la trasparenza nel settore degli affitti brevi e delle strutture ricettive in Italia che ancora si sta facendo tanta fatica a regolarizzare.

Quale ente verifica la regolarità e applicazione della nuova normativa codice CIN?

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. Questi enti saranno responsabili di monitorare e assicurarsi che le strutture ricettive e gli affitti brevi operino conformemente alle disposizioni normative.

I controlli si estenderanno sia alle eventuali violazioni riguardanti il Codice CIN, come la mancata esposizione o la mancata richiesta, sia alla corretta comunicazione della SCIA. In caso di irregolarità, saranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente.

La riscossione delle sanzioni sarà gestita dai municipi nei quali sono ubicati gli immobili o le strutture coinvolte. Le somme raccolte saranno poi destinate alle casse comunali, contribuendo a finanziare attività e interventi mirati al potenziamento del turismo locale e al miglioramento dei servizi pubblici a beneficio della comunità locale.

Questo meccanismo incentiva il rispetto delle norme e assicura che le risorse derivanti dalle sanzioni siano reinvestite per il bene della collettività e per favorire lo sviluppo sostenibile del settore turistico a livello locale.

Requisiti di sicurezza per gli affitti brevi 2024 tra i nuovi obblighi di legge

Tra i nuovi obblighi di legge per gli affitti brevi sia gestiti in forma imprenditoriale che non, si rende necessario rispettare ulteriori requisiti di sicurezza. In particolare, le attività imprenditoriali e non imprenditoriali che si occupano di affitti brevi e affitti turistici devono conformarsi a criteri specifici, tra cui:

Dispositivi di rilevazione di gas e monossido di carbonio: è obbligatorio garantire che i dispositivi di rilevazione di gas e monossido di carbonio siano funzionanti.

Estintori accessibili e ben visibili: devono essere presenti estintori accessibili e ben visibili, situati nelle zone dell'immobile a più alto rischio. Inoltre, è richiesto almeno un estintore per ogni piano e uno ogni 200 mq dell'immobile.

Tuttavia, è importante notare che l'articolo 13 ter della legge 191 del 2023 non si limita a quelle gestite in forma imprenditoriale, ma menziona "in ogni caso" che **tutte le unità immobiliari devono essere munite di tali dispositivi**. Quindi, anche i privati che affittano per brevi periodi, non necessariamente in forma imprenditoriale, devono provvedere a dotare i loro immobili dei dispositivi di sicurezza richiesti, ad eccezione della certificazione degli impianti.

Quali locazioni devono rispondere ai requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

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. Ciò che connota il contratto di locazione è la messa a disposizione dell'immobile senza fornitura di servizi aggiuntivi, fatta eccezione per quei servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile previsti dal D.L. n. 50/2017 per le locazioni brevi (ad es. fornitura di biancheria, pulizia locali). Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge. Le unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica gestite in forma imprenditoriale (anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, L. n. 178/2020) devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

Quali immobili concessi in locazione devono essere dotati degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?

Devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili, tutte le unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ovvero per finalità turistiche, senza fornitura di servizi aggiuntivi, gestite in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, anche se l'attività è stata avviata prima della data di applicazione dell'art-13, D.L. 145/2023. Sono, invece, 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.

Quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio?

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. In ogni caso, per buona prassi di sicurezza, 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.

Quali caratteristiche devono avere gli estintori?

Gli estintori portatili a norma di legge devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo. Deve essere installato un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. 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). Gli estintori 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.