

**A-THEMA STUDIO ASSOCIATO**

**Circolare di aggiornamento – 21 Dicembre 2023**

**Locazioni brevi e turistiche -  
Novità del DL 18.10.2023 n. 145  
(c.d. decreto “Anticipi”)  
conv. L. 15.12.2023 n. 191 - Codice  
Identificativo Nazionale**

## 1 PREMESSA

In sede di conversione del DL 18.10.2023 n. 145 (c.d. decreto “Anticipi” o “collegato” al Ddl. di bilancio 2024) nella L. 15.12.2023 n. 191, è stato inserito l’art. 13-*ter*, che introduce 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.

## 2 CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

Viene disciplinato il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) che dovrà essere attribuito:

- alle unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a contratti di locazione breve;
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

### 2.1 DOMANDA

Il CIN verrà assegnato dal Ministero del Turismo, tramite una procedura automatizzata, previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva. L’istanza dovrà 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;
- nel caso di locazioni svolte in forma imprenditoriale, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

### **Sanzioni**

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 priva di CIN, alla sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro “*in relazione alle dimensioni della struttura o dell’immobile*”.

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

### 2.2 RICODIFICAZIONE

In passato, alcuni enti locali avevano già disciplinato alcuni codici per identificare le locazioni. Per questo, la nuova norma prevede che, se l’unità abitativa è già dotata di uno specifico codice identificativo locale, l’ente territorialmente competente (Regione oppure 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.

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 illustrati al successivo § 3.

## 2.3 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.

### 2.3.1 Soggetti obbligati

Dal punto di vista soggettivo, tali obblighi gravano:

- su *“chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche”* o in locazione breve *“una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa”*;
- sul titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extra alberghiera.

### Comunicazione alla Questura

I medesimi soggetti sopra indicati sono tenuti anche a rispettare tutti gli obblighi previsti dall'art. 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) e dalle normative regionali e provinciali di settore.

Si ricorda che la norma citata impone, tra il resto, di comunicare *“alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate”*, entro *“le ventiquattro ore successive all'arrivo e comunque entro le sei ore successive all'arrivo nel caso di soggiorni non superiori alle ventiquattro ore”*.

### 2.3.2 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 alla locazione breve;
- strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

### 2.3.3 Sanzioni

La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita 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.

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

## 2.4 CONTRASTO ALL'EVASIONE

Al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni turistiche e brevi, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza effettuano, con modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.

L'assenza del CIN sembra configurare, quindi, un elemento di preferenza per l'assoggettamento ai controlli antievasione.

### **3 OBBLIGHI ATTINENTI AI REQUISITI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Vengono inoltre previsti alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve.

#### **3.1 OBBLIGHI PER CHI GESTISCE LE STRUTTURE IN FORMA IMPRENDITORIALE**

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

#### **3.2 OBBLIGHI PER TUTTI**

In ogni caso (quindi a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno), tutte le unità immobiliari 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.

#### **3.3 SANZIONI**

La concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza sopra indicati è punita:

- con le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile, se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale;
- con la sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro per ciascuna violazione accertata, se si tratta della violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili.

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

### **4 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 ove si tratti dei soggetti che destinano a locazione breve più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, per i quali si presume l'imprenditorialità) è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Nel caso in cui l'attività sia esercitata tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

#### ***Sanzioni***

La mancata presentazione della SCIA 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 suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

### **5 FUNZIONI DI CONTROLLO**

Le funzioni di controllo, verifica e applicazione delle sanzioni sopra illustrate sono svolte dal Comune in cui è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale.

## **6 DECORRENZA**

Per l'applicazione delle disposizioni sopra illustrate è necessaria l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN.

Viene previsto, infatti, che le disposizioni in esame trovino applicazione a decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in *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.