



N. 18

5 Settembre 2024

**Ai gentili clienti**

Loro sedi

## **Affitti brevi, le nuove norme in vigore dal 1° settembre 2024**

Dopo un periodo di rodaggio, è **entrato in vigore dal 1° settembre 2024** la banca dati delle strutture ricettive (**BDSR**), piattaforma tramite la quale sarà possibile richiedere il **CIN** (Codice identificativo nazionale) da utilizzare per poter esercitare l'attività di affitto breve. Vediamo insieme nel dettaglio in cosa consiste la nuova normativa per le locazioni turistiche brevi.

### **Il CIN per gli affitti brevi, cos'è e come funziona**

Attraverso la banca dati delle strutture ricettive, il Ministero del Turismo raccoglie i dati di tutti gli operatori alberghieri ed extra alberghieri, che possono in tal modo ottenere il **Codice Identificativo Nazionale** da esporre nelle proprie strutture in locazione e da utilizzare per gli annunci di appartamenti in affitto, come previsto dall'articolo 13-ter del dl 145/2023. Con questo codice gli operatori registrati potranno visualizzare tutti i dati relativi alle strutture che gestiscono, integrare le informazioni mancanti ed effettuare segnalazioni. Il Cin, in teoria, è stato pensato per favorire l'integrazione dei dati a livello locale e nazionale, facilitando le sinergie oltre che i controlli contro le irregolarità.

### **CIN affitti brevi, fasi e scadenze**

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.

I nuovi obblighi avranno le seguenti **tempistiche**:

- chi ottiene il CIN la prima volta dovrà regolarizzarsi entro **60 giorni** dalla pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale, dopo i quali scatteranno le sanzioni;
- chi ha già il CIR (Codice Identificativo Regionale), e richiede la conversione in CIN, avrà **120 giorni di tempo** per regolarizzarsi.



## Strutture ricettive, nuovi obblighi e requisiti

Gli operatori turistico-ricettivi, sia alberghieri che extra alberghieri, dovranno presentare la domanda per il CIN tramite la piattaforma BDSR; il codice verrà assegnato dal Ministero del Turismo. **Se la struttura è già in possesso del CIR**, i suoi dati e la sua conformità saranno già accertati; in caso contrario, prima della concessione del codice, bisognerà inserire i dati catastali e dimostrare di essere in possesso dei requisiti di sicurezza necessari.

In particolare, tali **requisiti**, consistono in “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”.

Si attiveranno quindi i controlli e le verifiche a seguito dei quali verrà assegnato il Cin. Questo dovrà essere esposto all’esterno dell’edificio in cui si trova l’appartamento affittato o la struttura ricettiva in generale, ed utilizzato in ogni annuncio promozionale sia online che offline. L’obbligo riguarda proprietari, gestori, intermediari delle strutture e portali.

## Affitti brevi, le sanzioni previste

L’entità delle multe può variare in base alla violazione e raddoppiata in caso di reiterazione. I controlli sono affidati ad Agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza. In particolare:

- i soggetti **privi di CIN** possono essere sanzionati dagli 800 agli 8 mila euro
- per la **mancata esposizione del CIN** è prevista una sanzione dai 500 ai 5 mila euro
- In mancanza dei **requisiti di sicurezza**, la sanzione va da 600 a 6 mila euro
- per i soggetti che affittano **più di quattro immobili** senza aver presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la sanzione può andare dai 2 mila ai 10 mila euro

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

Cordiali saluti