

**CIRCOLARE  
CONTABILE -  
FISCALE**

**N. 12/2024**

*Circolari precedenti:*

*N. 11 – Transizione  
5.0: pronte le  
disposizioni attuative*

*N. 10 – Il concordato  
preventivo biennale*

*N. 09 – Piano di  
transizione 5.0*

*N. 08 - Raccolta dati  
persone fisiche*

...

Tutte le circolari  
sono disponibili sul  
sito  
[www.studiovitali.it](http://www.studiovitali.it)  
nella sezione NOTIZIE

**CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (“CIN”)  
Ambito di applicazione e ulteriori obblighi**

Il D.L. 145/2023 (conv. L. 191/2023) ha di recente introdotto misure straordinarie al fine di tutelare la concorrenza e la trasparenza del mercato nel settore alberghiero, extralberghiero e immobiliare.

In particolare, a partire dal 2 novembre 2024:

- le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- le unità immobiliari oggetto di locazioni c.d. brevi ex art. 4 D.L. 50/2017 (caratterizzate da una durata massima di 30 giorni);
- le unità immobiliari oggetto di contratti di locazione (di qualsiasi durata) ma caratterizzati da una finalità turistica

devono dotarsi, tramite la dedicata procedura telematica gestita dal Ministero del Turismo, del CIN, così da poter censire l’unità immobiliare nell’apposita Banca Dati Strutture Ricettive (“BDSR”).

In sintesi dunque – e sul piano operativo – sono tenuti a richiedere il CIN:

- tutti i proprietari/gestori di strutture alberghiere o extralberghiere (hotel, B&B, affittacamere, beauty farm, rifugi alpini, residence, etc.);
- tutti i proprietari di unità immobiliari concesse in locazione per periodi di massimo 30 giorni (le c.d. locazioni brevi ex D.L. 50/2017);
- tutti i proprietari di unità immobiliari concesse in locazione – a prescindere dalla durata – per finalità turistiche (siano dette finalità dichiarate o solo desumibili dal contratto: es. immobile in località vacanziera, per periodi transitori e magari coincidenti con i periodi usualmente feriali).

La locazione di unità immobiliari prive di CIN comporta la sanzione pecuniaria da € 800 a € 8.000, in relazione alla grandezza della struttura.

**Ulteriori obblighi**

Oltre a richiedere il CIN e registrarsi nella BDSR, vi sono ulteriori obblighi:

- i)* esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura;
- ii)* indicare il CIN in qualsiasi annuncio/piattaforma (sia per i gestori, sia per eventuali intermediari);
- iii)* obblighi in materia di Pubblica Sicurezza (art. 109 R.D. 773/1931):
  - dare alloggio esclusivamente a soggetti identificabili tramite documento di identità;
  - comunicare entro le 24h successive all'arrivo alle questure territorialmente competenti le generalità delle persone alloggiate.

La mancata esposizione del CIN comporta la sanzione pecuniaria da € 500 a € 5.000.

In aggiunta, tutti coloro che svolgono l'attività in via imprenditoriale (anche ai sensi dell'art. 1, c. 595 l. 278/2020: destinazione a locazione più di 4 unità immobiliari nel medesimo periodo d'imposta) sono tenuti a:

- iv)* garantire i requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente;
- v)* dotare le unità immobiliari di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio;
- vi)* dotare le unità immobiliari di estintori portatili da ubicare in posizioni accessibili e visibili da installare in ragione di uno ogni 200 mq, con un minimo di un estintore per piano;
- vii)* procedere con la SCIA.

Il mancato rispetto delle prescrizioni comporta una sanzione pecuniaria tra € 600 e € 6.000.

### **Approfondimenti utili**

- Pagina dedicata Ministero del Turismo: <https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive/>
- *Form* di accreditamento per richiesta CIN: <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> con annesso manuale operativo per richiesta CIN da parte di operatore privato.

\*\*\*

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Morbegno, 24 settembre 2024

Cordiali Saluti  
**STUDIO VITALI**