



Ufficio Legislativo e Affari Giuridici

Roma, 22 dicembre 2023

Alle Organizzazioni Regionali
e Provinciali CONFESERCENTI

**Ai Responsabili territoriali
dell'Area Turismo**

**Ai Responsabili ASSOTURISMO,
ASSOHOTEL, ASSOCAMPING,
AIGO**

Loro sedi ed indirizzi

Prot.n. 4941.11/2023 VF

**Oggetto: conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145.
Art. 13-ter Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività
turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale.**

Si comunica che è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 16 dicembre 2023, n. 293 la legge 15 dicembre 2023 n. 191, che ha convertito in legge, con modificazioni, il decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, recante misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili.

In sede di conversione del D.L. 145 è stato introdotto l'art. 13 *ter*, che disciplina l'attribuzione da parte del Ministero del turismo del **codice identificativo nazionale (CIN)** alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 (*di seguito locazioni brevi*), alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Il provvedimento in esame è diretto ad assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità.

Nel caso delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano che hanno attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi alle unità immobiliari oggetto di locazione turistica o di locazione breve nonché alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, **l'ente territoriale è tenuto all'automatica ricodificazione come CIN dei codici identificativi assegnati.**

Tale ricodificazione avviene aggiungendo ai codici regionali e provinciali un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del turismo; quindi, l'ente territoriale provvede alla trasmissione al medesimo Ministero dei CIN e dei relativi dati in suo possesso inerenti alle medesime strutture turistico-ricettive e unità immobiliari locate, ai fini dell'iscrizione nella banca dati nazionale di cui all'articolo 13-*quater*, comma 4, del DL n. 34 del 2019.

Riguardo ai codici assegnati antecedentemente alla data di effettiva applicazione delle disposizioni in oggetto, la ricodificazione e la trasmissione avvengono nel termine di trenta giorni decorrenti da tale data. In tutti gli altri casi, la ricodificazione e la trasmissione avvengono immediatamente e comunque entro sette giorni dall'attribuzione del codice regionale o provinciale.

Il locatore ovvero il soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva deve presentare al Ministero del turismo un'istanza in via telematica, corredata di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà¹, attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura ricettiva e, per i locatori, la sussistenza dei requisiti dell'immobile (sicurezza impianti; presenza di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio; presenza estintori portatili) nei seguenti casi:

a) nel caso delle regioni e delle province autonome che **non hanno disciplinato le procedure di attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale** ovvero nel caso delle regioni e delle province autonome che hanno già attivato delle banche dati territoriali e che **non hanno attribuito il codice regionale e provinciale nel termine di conclusione del procedimento** previsto dalla propria normativa. In tale ultima ipotesi, l'istanza deve essere presentata nel termine di dieci giorni decorrenti dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento;

b) **nel caso di omessa ricodificazione dei codici da parte delle regioni e delle province autonome che hanno già attivato banche dati territoriali e di omessa trasmissione dei codici e dei relativi dati al Ministero del turismo** In tale ipotesi, l'istanza deve essere presentata, per i titolari di codici regionali o provinciali assegnati **antecedentemente** alla data di effettiva applicazione delle disposizioni in oggetto, nel termine di sessanta giorni decorrenti da tale data e, per i titolari di codici regionali o provinciali assegnati **successivamente** alla data di effettiva applicazione delle disposizioni in commento, nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data di attribuzione del codice regionale o provinciale.

Il Ministero del turismo provvede a trasmettere immediatamente il codice così generato agli enti detentori di una banca dati territoriale funzionante e resa interoperabile con la propria banca dati o comunque entro sette giorni dalla sua attribuzione.

¹ Ai sensi degli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Obblighi

Chiunque propone o concede in locazione turistica o in locazione breve una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, ovvero il soggetto titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto:

- ❖ ad esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici;
- ❖ ad indicare il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato;
- ❖ ad osservare gli obblighi previsti dall'articolo 109 del TULPS² e dalle normative regionali e provinciali di settore.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo:

- ❖ di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera.

Nel caso di locazioni turistiche o di locazioni brevi gestite in forma imprenditoriale, le unità immobiliari devono rispettare i requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di 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 piano³.

Il soggetto che, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o l'attività di locazione breve in forma imprenditoriale è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)⁴ presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.

L'attività si presume svolta in forma imprenditoriale anche da chi destina alla locazione breve più di quattro immobili per ciascun periodo d'imposta⁵.

Sanzioni

Le sanzioni previste dalla disposizione in esame non trovano applicazione se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Nel caso di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera nonché di unità immobiliari o porzioni di esse concesse in locazione turistica o locazione breve prive di CIN si applica la sanzione pecuniaria **da euro 800 a euro 8.000**.

² Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.

³ Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021.

⁴ Di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

⁵ Ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178

La mancata esposizione all'esterno dello stabile e la mancata indicazione negli annunci del CIN da parte dei soggetti obbligati è punita con la sanzione pecuniaria **da euro 500 a euro 5.000** per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato

L'entità della sanzione è stabilita in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche o di locazione breve, prive dei requisiti di sicurezza degli impianti, in caso di esercizio nelle forme imprenditoriali, è punito con le sanzioni previste dalla relativa normativa statale o regionale applicabile; la mancanza di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e di estintori portatili è punita con la sanzione pecuniaria **da euro 600 a euro 6.000** per ciascuna violazione accertata.

L'esercizio dell'attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale in assenza della SCIA è punito con la sanzione pecuniaria **da euro 2.000 a euro 10.000**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva o l'unità immobiliare concessa in locazione è il soggetto preposto alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative; tali funzioni sono esercitate attraverso gli organi di polizia locale.

I proventi delle sanzioni pecuniarie sono incamerati dal medesimo comune e sono destinati a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

La mancanza di CIN per le unità immobiliari locate per finalità turistiche o di locazione breve è considerato elemento indiziario di rischio evasione da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di finanza.

Infine, viene specificato che le disposizioni introdotte dalla disposizione in esame si applicano a decorrere dal 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.

Sarà nostra cura dare notizia di tale avviso, al fine di consentire un tempestivo aggiornamento degli associati da parte dei soggetti in indirizzo.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti.

Valeria Fedele

