

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

## Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

### Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler

Stefan Sandrini

Stefan Engele

Martina Malfertheiner

Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi

Massimo Moser

Andrea Tinti

Michael Schieder

Carla Kaufmann

### Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

### Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Mariatheresia Obkircher

## Circolare

numero:

67i

del:

2024-09-11

autore:

Andrea Tinti

A tutti i titolari / gestori delle strutture turistico-ricettive e i locatori delle unità immobiliari in locazione breve / per finalità turistiche

## La Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR) - Dotazione del codice identificativo nazionale (CIN) e altri adempimenti entro il 2.11.2024 (p.es. requisiti di sicurezza degli impianti )

### 1 Introduzione

Tutti i titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive e i locatori delle unità immobiliari in locazione breve ovvero per finalità turistiche devono essere in possesso o procurarsi il nuovo **Codice identificativo nazionale (CIN)**<sup>1</sup>. Il CIN deve essere esposto in modo visibile in tutti gli annunci pubblicitari, sui portali di prenotazione e all'esterno dell'immobile utilizzato.

### 2 Decorrenza

Le nuove disposizioni<sup>2</sup> sono applicabili dal 2.11.2024. A chi non richiede o pubblica il CIN in tempo utile verrà comminata una sanzione amministrativa.

È previsto un breve periodo di tolleranza<sup>3</sup> per i codici regionali o provinciali già rilasciati/assegnati prima dell'entrata in vigore delle norme in oggetto. Gli enti territoriali (regioni, province) che avevano già attivato le procedure per l'assegnazione di specifici codici identificativi delle unità abitative sono tenuti<sup>4</sup> a codificare automaticamente i codici identificativi già assegnati come CIN, aggiungendo ai codici regionali e provinciali un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del Turismo e trasmettendo il CIN e i dati corrispondenti al Ministero del Turismo per garantire la registrazione nel database nazionale<sup>5</sup>.

### 3 Soggetti obbligati

Devono richiedere il CIN<sup>6</sup>

- i titolari / gestori delle strutture turistico-ricettive

1 Art. 13-ter, DL n. 145/2023; DM 6.6.2024, n. 16726/24

2 Di cui all'art. 13-ter, DL n. 145/2023

3 Für die vor Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Artikels zugewiesenen Codes erfolgt die Kodifizierung und Übermittlung innerhalb von dreißig Tagen ab diesem Datum. In allen anderen Fällen erfolgt die Kodifizierung und Übermittlung sofort und in jedem Fall innerhalb von sieben Tagen nach Zuweisung des regionalen oder provinziellen Codes.

4 Comma 2, Art. 13-ter, DL Nr. 145/2023

5 ai sensi dell'articolo 13-quater, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

6 Comma 6, art. 13-ter, DL n. 145/2023

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

- i locatori delle unità immobiliari in locazione breve / per finalità turistiche.

#### 4 Richiesta attribuzione del codice CIN

Tale codice CIN è **attribuito**

- alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alla locazione per fini turistici;
- agli immobili destinati alle locazioni brevi;
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere

da parte del Ministero del Turismo previa presentazione di una domanda **in via telematica** da parte del locatore / soggetto titolare della struttura turistica ricettiva.

L'accesso ai servizi del Ministero per la **richiesta del CIN** è possibile al seguente indirizzo-Web, tramite SPID o la carta d'identità elettronica (CIE) del titolare dell'impresa:

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

#### 5 Adempimenti connessi

##### 5.1 Pubblicazione del CIN

Il CIN dovrà essere:

- **esposto all'esterno dello stabile** in cui è collocato l'appartamento / struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici;
- **indicato in ogni annuncio** ovunque pubblicato e comunicato;
- **indicato dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e dai soggetti che gestiscono portali telematici** negli annunci ovunque pubblicati e comunicati.

##### 5.2 Sicurezza degli impianti e pubblica sicurezza

Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), devono<sup>7</sup> essere munite di dispositivi per la **rilevazione di gas** combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di **estintori** portatili a norma di legge<sup>8</sup>.

Le unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica gestite in forma imprenditoriale devono, inoltre, essere munite dei **requisiti di sicurezza degli impianti** prescritti dalla normativa statale e regionale vigente<sup>9</sup>.

A carico dei soggetti in esame trovano applicazione anche gli obblighi previsti per la **pubblica sicurezza** dalla normativa nazionale<sup>10</sup> e dalle normative normative regionali / provinciali (apposita comunicazione alla Questura).

##### 5.3 Adempimenti non aboliti

Il rilascio del CIN non esonera l'interessato dall'assolvimento degli obblighi previsti dalle normative regionali / provinciali / comunali per l'esercizio dell'attività ricettiva (conseguimento del titolo abilitativo ovvero presentazione della SCIA o altra comunicazione).

#### 6 Sanzioni e attività di controllo

L'attività di controllo / verifica e l'applicazione delle sanzioni è demandata alla **Polizia locale**

<sup>7</sup> Comma 7, art. 13-ter, DL n. 145/2023;

<sup>8</sup> 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, in ragione di 1 ogni 200 mq di pavimento, con un minimo di 1 estintore per piano(punto 4.4, Allegato 1, DM 3.9.2021)

<sup>9</sup> anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020

<sup>10</sup> dall'art. 109, TULPS (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) sicurezza - R.D. 18 giugno 1931, n. 773)

del Comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettive alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione.

L'Agenzia delle Entrate e la GdF effettuano specifiche analisi di rischio per individuare i soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.

<b>Violazione</b>	<b>Sanzione</b>
Assenza della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	da € 2.000 a € 10.000, in base alle dimensioni della struttura / immobile
Assenza del CIN	da € 800 a € 8.000 in base alle dimensioni della struttura / immobile
Mancata esposizione / indicazione del CIN	da € 500 a € 5.000 in base alle dimensioni della struttura / immobile + immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato
Assenza dei requisiti di sicurezza degli impianti in caso di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale	sanzioni ordinariamente previste dalla normativa statale e regionale
Assenza dei dispositivi per la rilevazione del gas e degli estintori	da € 600 a € 6.000

Le predette sanzioni non trovano applicazione nel caso in cui lo stesso fatto sia sanzionato dalla normativa regionale.

## 7 FAQ del Ministero del turismo

Ci sono ancora numerose incertezze e domande che sono attualmente in fase di chiarimento.

Sul sito web del Ministero del Turismo, alcune domande dettagliate sono già chiarite e le faq sono costantemente aggiornate:

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

## 8 Considerazioni pratiche

Consigliamo di provvedere al più presto alla richiesta di attribuzione del CIN, qualora non ancora in possesso, e agli altri adempimenti (vedasi punto 5) in modo da non incorrere in sanzioni a partire dall'entrata in vigore delle disposizioni (2 novembre 2024).

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

*cordiali saluti*

*Winkler & Sandrini*

*Dottori Commercialisti e Revisori Contabili*

