

Banca dati strutture ricettive (BDSR) – Obbligo e richiesta del CIN

Sommario

PREMESSA.....	2
Soggetti obbligati.....	3
Procedura per ottenere il CIN.....	4
Le nuove FAQ del ministero	5
Conclusioni.....	9

PREMESSA

Il 2024 è l'anno nel quale il Legislatore ha messo un ulteriore tassello volto alla emersione di corrispettivi, e quindi di redditi, che spesso sfuggivano al Fisco. L'operatività di tale scelta è data dal comma 15, articolo 13-ter, D.L. n. 145/2023 (Decreto Anticipi), che sancisce l'avvio ufficiale della Banca Dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per scopi turistici, insieme al portale telematico (BDSR) del Ministero del Turismo per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN).

Mancava un tassello: la pubblicazione del Decreto del Ministero del Turismo. In data 3/9/2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero del Turismo. Tale pubblicazione ha fatto decorrere i 60 giorni per richiedere l'attribuzione del CIN, cioè di quel codice identificativo dell'immobile che viene messo in locazione breve.

A dire il vero, c'è stata una fase sperimentale che ha avuto inizio con il Decreto Ministeriale Prot. n. 16726/24 del 06 giugno 2024, ha consentito l'avvio della fase pilota della BDSR, durante la quale è stato previsto lo sviluppo dell'interoperabilità con le banche dati territoriali e il coinvolgimento graduale delle Regioni e Province Autonome.

L'insieme delle disposizioni legislative e regolamentari hanno dato inizio alla promozione di una maggiore trasparenza nel mercato delle località turistiche. In sintesi, il decreto prevede che tutte le unità immobiliari utilizzate per locazioni turistiche o locazioni brevi, così come le strutture turistico-ricettive, siano esse alberghiere o extralberghiere (come i bed and breakfast), devono ottenere il nuovo CIN.

Questo codice, che sostituisce e uniforma i codici identificativi già esistenti a livello locale (c.d. CIR), sarà utilizzato per identificare univocamente ogni struttura o immobile, contribuendo così a garantire una maggiore chiarezza e tracciabilità delle informazioni.

La richiesta del CIN deve essere effettuata attraverso una specifica procedura automatizzata, interamente gestita tramite il portale telematico del Ministero del Turismo, che consente di snellire e velocizzare l'iter burocratico necessario per l'assegnazione del codice.

Dunque, a partire dal 2 novembre 2024 coloro che non erano in possesso di un codice identificativo regionale o provinciale saranno soggetti a sistema sanzionatorio da 800 a 8.000 euro. Tutti coloro, invece, che fossero già in possesso del codice regionale o provinciale prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN, avranno ulteriori 60 giorni di tempo per ottenerlo. Quindi, si hanno complessivamente 120 giorni dal 3 settembre 2024. Una volta decorsi questi termini si è suscettibili di sanzioni (si tratta del c.d. periodo transitorio). Tuttavia, si sta valutando l'ipotesi di prolungare il periodo transitorio a gennaio 2025 per tutti.

La terza situazione riguarda coloro che hanno ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale dopo l'applicazione delle disposizioni sul CIN. Costoro avranno ulteriori 30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale per richiedere il CIN (FAQ Ministero del Turismo su BDSR).

Soggetti obbligati

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN), dunque, sostituisce (ma in realtà si aggiunge) il precedente Codice Identificativo Regionale (CIR) ed è obbligatorio per diverse categorie di immobili e strutture.

In particolare, il nuovo codice è destinato ai proprietari o ai gestori di strutture turistico-ricettive, sia alberghiere che extralberghiere, come definite dalle normative regionali e dalle disposizioni delle province autonome di Trento e Bolzano. Rientrano nell'obbligo anche i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo affittate per finalità turistiche o per locazioni brevi.

Includendo tra i soggetti obbligati tutte le strutture turistico-ricettive, anche quelle extralberghiere, ne consegue che di CIN devono dotarsi non solo gli alberghi tradizionali, ma anche altre tipologie di strutture, come villaggi turistici, residence (residenze turistico-alberghiere), campeggi, ostelli, bed & breakfast e affittacamere gestiti in forma imprenditoriale, oltre agli agriturismi.

Nelle FAQ BDSR è stato precisato che le case religiose di ospitalità no-profit NON sono soggette all'obbligo di CIN qualora l'attività di ospitalità sia svolta a titolo meramente gratuito. Le libere donazioni corrisposte dagli ospiti non fanno venir meno la gratuità della prestazione offerta.

Con l'introduzione del CIN, il Legislatore intende uniformare la registrazione e il monitoraggio delle strutture ricettive e delle località turistiche a livello nazionale, garantendo maggiore trasparenza e controllo del mercato.

Questo nuovo sistema di identificazione facilita anche l'accesso alle informazioni sulle strutture ricettive da parte delle autorità e dei turisti, agevolando la consultazione e verificabilità dei dati relativi alle strutture e agli immobili destinati a località turistiche.

La norma prevede quindi l'inclusione di tutte le categorie precedentemente non regolamentate dal CIR, rendendo il CIN uno strumento centralizzato che permette di tracciare in modo uniforme l'offerta ricettiva e di locazione turistica su tutto il territorio nazionale, ai sensi delle leggi vigenti nelle singole regioni e nelle province autonome.

Il CIN dovrà essere obbligatoriamente pubblicato in tutti gli annunci commerciali o promozionali ed esposto all'esterno dell'edificio. Quindi, deve essere fisicamente esposto all'esterno della struttura e riportato in ogni annuncio ovunque pubblicato o comunicato (Airbnb, Booking, ecc.) incluse le riviste in carta.

Non possiamo dimenticare che, trascorsa la fase sperimentale, la mancata richiesta del CIN comporta, oltre alla rimozione dell'annuncio, una sanzione da 800 euro a 8000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura.

Vi sono poi altre tipologie sanzionatorie e precisamente:

- mancata esposizione/pubblicazione del CIN (da 500 a 5000 euro) in relazione alle dimensioni della struttura;
- assenza dei requisiti di sicurezza richiesti (da 600 a 6000 euro per ogni violazione accertata).

Il cittadino può verificare l'esistenza del CIN per una struttura collegandosi alla piattaforma dedicata e utilizzando la specifica funzione esistente.



Merita ribadire che l'obbligo di dotarsi di CIN è anche per chi ha già il codice identificativo regionale/provinciale (CIR). In tal caso la struttura è tenuta a esporre entrambi i codici. Infatti, le disposizioni relative ai codici identificativi previsti dalle normative delle Regioni, delle Province Autonome e dei Comuni rimangono comunque valide.

Il CIN è un codice alfanumerico (16 cifre) suddiviso in più sezioni:

- Codice di Ricodifica del Ministero: rappresenta la ricodifica stabilita dal Ministero;
- Codice ISTAT della Provincia: identifica la Provincia in base al codice ISTAT;
- Codice ISTAT del Comune: specifica il Comune utilizzando il codice ISTAT;
- Codice di Classificazione ISTAT: determina la categoria della struttura secondo i criteri ISTAT;
- Sequenza alfanumerica casuale: garantisce l'unicità del codice grazie a una sequenza casuale di caratteri.

Un esempio di formato del CIN potrebbe essere: IT 039 007 B1 D23456. Se il codice CIN è presente in banca dati, per il cliente è garanzia che la struttura ricettiva è effettivamente esistente ed è in regola con la normativa nazionale inerente all'ospitalità.

Procedura per ottenere il CIN

Viste le regole generali, vediamo ora di proporre la modalità di richiesta del CIN.

La partenza è l'accesso alla Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo alla piattaforma bdsr.ministeroturismo.gov.it con SPID o CIE. Per i soli cittadini stranieri (non in possesso di SPID) titolari o gestori di una struttura ricettiva è prevista la possibilità di accedere con user e password fornite dal Ministero del Turismo, previa registrazione.

Quindi, la richiesta di CIN, inizia con l'accesso al portale e cliccando sulla casella "ottiieni CIN".

MINISTERO DEL TURISMO
REPUBBLICA ITALIANA

Pagina iniziale Domande frequenti Manuali d'uso Assistenza **BANCA DATI STRUTTURA RICETTIVA**

CIN
(CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE)

La Banca Dati Strutture Ricettive adottata in accordo con le Regioni e con le Province Autonome di Trento e Bolzano, introduce parametri omogenei su base nazionale, con l'effetto di semplificare l'attività degli operatori, tutelare i turisti, agevolare la collaborazione tra istituzioni e imprese e tra il Ministero e le autonomie locali.

Ad ogni struttura ricettiva viene associato un CIN (Codice Identificativo Nazionale).

OTTIENI CIN **RICERCA CIN** **AREA REGIONI/PA/ COMUNI**

Una volta autenticati saranno visualizzati i dati riferiti alla propria struttura e, quindi, è possibile completare la scheda di richiesta con eventuali dati mancanti. Sarà poi chiesto di autocertificare i requisiti di sicurezza degli impianti e dotazione dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili.

Se accedendo alla procedura di richiesta del CIN la propria struttura non è presente occorre controllare che il servizio sia effettivamente attivo per la propria Regione o Provincia Autonoma.

Se il servizio risulta attivo e se si è già ottemperato agli obblighi eventualmente previsti nella propria Regione/Provincia Autonoma è possibile aprire una segnalazione attraverso l'apposita funzione presente nella stessa area di richiesta CIN.

Se il servizio non risulta ancora attivo per la propria Regione o Provincia autonoma, attendere che sul sito del Ministero del Turismo sia data notizia dell'attivazione. Quindi, collegarsi nuovamente alla BDSR per richiedere il CIN.

Le nuove FAQ del ministero

Proponiamo, di seguito, le FAQ aggiornata al 4 ottobre 2024.

1 - OBBLIGATORIETÀ DEL CIN

1.1. Chi deve richiedere il CIN?

- I titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle Province Autonome di Trento / Bolzano;
- i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4, DL n. 50/2017, convertito con modificazioni, dalla legge n. 96/2017.

1.2. Nella fase sperimentale è obbligatorio avere il CIN?

La fase sperimentale della BDSR, avviata a giugno 2024, prevede un'apertura graduale del servizio alle Regioni e Province Autonome. In questa fase, sebbene sia possibile richiedere un CIN provvisorio, non è ancora obbligatorio ottenere ed esporre il CIN, né sono applicabili le sanzioni.

1.3. Qual è la data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN?

Gli obblighi, le sanzioni e le altre disposizioni contenute all'art. 13-ter del DL n. 145/2023 sono applicabili dopo 60 giorni dalla pubblicazione nella GU dell'Avviso attestante l'entrata in funzione, sull'intero territorio nazionale, della piattaforma per l'assegnazione del CIN. L'avviso è stato pubblicato il 3.9.2024. Si specifica che, ai sensi del comma 9 dell'articolo 13-ter del DL n. 145/2023, deve intendersi implicitamente abrogata la sanzione prevista dall'articolo 13-quater, comma 8, DL n. 34/2019 34, convertito con modificazioni dalla legge n. 58/2019.

1.4. Ho già il codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere anche il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN è generalizzato e non prevede eccezioni. Quindi, se sei soggetto all'obbligo di possedere ed esporre il codice regionale/provinciale, dovrai richiedere anche il CIN e sarai tenuto a esporre entrambi i codici. Infatti, le disposizioni relative ai codici identificativi previsti dalle normative delle Regioni, delle Province Autonome e dei Comuni rimangono, in ogni caso, valide.

1.5. Le case religiose di ospitalità no-profit sono soggette all'obbligo di CIN?

No, qualora l'attività di ospitalità sia svolta a titolo meramente gratuito. Le libere donazioni corrisposte dagli ospiti non fanno venir meno la gratuità della prestazione offerta.

2 - MODALITÀ DI OTTENIMENTO DEL CIN

2.1. Come richiedere il CIN?

Puoi richiedere il CIN tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo alla piattaforma "bdsr.ministeroturismo.gov.it" con SPID o CIE. Una volta controllati i dati relativi alla struttura o locazione di tua pertinenza, potrai procedere con l'istanza.

2.2. Perché non trovo la mia struttura nella BDSR?

Se non trovi la tua struttura nel corso della fase sperimentale, controlla che il servizio sia effettivamente attivo per la tua Regione o Provincia Autonoma. Se il servizio risulta attivo e se hai già ottemperato agli obblighi eventualmente previsti nella tua Regione / P.A., puoi aprire una segnalazione. Se il servizio non risulta ancora attivo per la tua Regione o Provincia autonoma, attendi che sul sito del Ministero del Turismo sia data notizia dell'attivazione. Quindi, collegati nuovamente alla BDSR per richiedere il CIN.

3 - TERMINI PER RICHIEDERE IL CIN

3.1. Ho ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

I termini decorrono dal momento di effettiva applicazione delle disposizioni sul CIN (articolo 13-ter, DL n. 145/2023), cioè dopo 60 giorni dalla pubblicazione in GU dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale. L'avviso è stato pubblicato il 3.9.2024. Se hai già ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale prima dell'applicazione delle disposizioni sul CIN, hai ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN. Quindi, hai complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

3.2. Ho ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale dopo l'applicazione delle

disposizioni sul CIN. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

In questo caso per ottenere il CIN hai 30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

3.3. La mia struttura è in una Regione o Provincia Autonoma in cui non è previsto il codice identificativo regionale/provinciale. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2.11.2024 (data di applicazione delle disposizioni sul CIN, articolo 13-ter, DL n. 145/2023). Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale, a partire da tale data sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il CIN e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.

3.4. Nella mia Regione o Provincia Autonoma è previsto il codice identificativo regionale/provinciale, ma non per la mia tipologia struttura. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2.11.2024 (data di applicazione delle disposizioni sul CIN, articolo 13-ter, DL n. 145/2023). Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale per la tua struttura, a partire da tale data sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il CIN e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.

3.5. La mia Regione / Provincia Autonoma prevede un proprio codice identificativo, ma tale codice non mi è stato attribuito nei termini previsti. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

Dopo l'applicazione delle disposizioni sul CIN, per richiedere il codice nazionale hai 10 giorni di tempo a partire dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice previsto dalla normativa regionale/provinciale.

4 - DISPOSITIVI E REQUISITI DI SICUREZZA

4.1. Quali locazioni devono rispondere ai requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (articolo 13-ter, comma 7)?

Devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del DL n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, anche nei casi in cui l'attività sia stata avviata prima dell'effettiva applicazione dell'articolo 13-ter, DL n. 145/2023. Ciò che connota il contratto di locazione è la messa a disposizione dell'immobile senza fornitura di servizi aggiuntivi, fatta eccezione per quei servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile previsti dal DL n. 50/2017 per le locazioni brevi (ad es. fornitura di biancheria, pulizia locali). Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), devono essere munite di 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'articolo 1, comma 595, Legge n. 178/2020) devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. Si specifica che obblighi di cui sopra si applicano soltanto alle locazioni di cui all'art. 13-ter e non alle strutture ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere), restando fermi, per queste ultime (ivi compresi gli agriturismo) gli obblighi previsti dalla normativa vigente.

4.2. Quali immobili concessi in locazione devono essere dotati degli estintori e dei rilevatori di gas

combustibili e di monossido di carbonio?

Devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili, tutte le unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ovvero per finalità turistiche, senza fornitura di servizi aggiuntivi, gestite in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, anche se l'attività è stata avviata prima della data di applicazione dell'articolo 13, DL 145/2023. Sono, invece, esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.

4.3. È necessaria l'installazione dei dispositivi di sicurezza da parte di un tecnico specializzato, con apposito progetto di impianto?

Ai fini del rispetto delle prescrizioni normative, atteso che la norma si riferisce genericamente al termine "dispositivi", si ritiene sufficiente la presenza all'interno della struttura dei dispositivi indicati (eventualmente rimovibili), non essendo necessaria la realizzazione di impianti destinati a tale scopo. Qualora il locatore ritenesse, in ogni caso, opportuno ricorrere alla realizzazione di impianti, si rammenta che l'installazione degli stessi all'interno degli edifici è disciplinata dal Decreto MISE n. 37/2008, che stabilisce puntualmente i requisiti dei soggetti abilitati all'installazione degli impianti e la relativa documentazione a corredo dell'impianto stesso.

4.4. Quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio?

I dispositivi devono essere dotati almeno della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo. Inoltre, per buona prassi di sicurezza, i sistemi di sicurezza devono essere realizzati e mantenuti in efficienza conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore.

4.5. Quali caratteristiche devono avere gli estintori?

Gli estintori portatili a norma di legge devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo. Deve essere installato un estintore ogni 200 mq di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. Gli estintori devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri (Decreto Ministero dell'Interno 3.9.2021, Allegato I, punto 4.4). Gli estintori devono essere controllati periodicamente, secondo le istruzioni contenute nella norma tecnica UNI 9994-1 e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore dell'apparecchiatura.

5 - ESPOSIZIONE DEL CIN

5.1. Dove va esposto il CIN?

Il comma 6, articolo 13-ter del DL n. 145/2023 dispone che chiunque propone o concede in locazione breve o per finalità turistiche una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, nonché il 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, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato. I locatori e i titolari delle strutture sono tenuti ad osservare gli obblighi previsti dall'art. 109, TULPS, di cui al Regio Decreto n. 773/1931, 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 breve o per finalità turistiche, ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera.

5.2. Come va esposto il CIN all'esterno dello stabile?

Il CIN va esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici. Considerati i limiti imposti da alcuni regolamenti condominiali in materia di affissioni, si ritiene possibile adempiere all'obbligo di esposizione anche mediante modalità alternative all'affissione di un cartello, purché sia assicurata idonea evidenza del CIN al pubblico e purché siano rispettati gli obblighi previsti dalle normative regionali e provinciali di settore e dall'art. 109, TULPS.

6 - ALTRO

6.1. Sono obbligato a effettuare la comunicazione all'Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 109, TULPS per una locazione turistica di durata superiore ai 30 giorni?

No, per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni, la comunicazione prevista dall'art. 109, TULPS e richiamata nell'ultimo periodo del comma 6 dell'articolo 13-ter, DL n. 145/2023 viene effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Questo avviene tramite la registrazione del contratto di locazione, che assorbe l'obbligo di comunicazione. Pertanto, il locatore non è tenuto a effettuare tale comunicazione autonomamente.

Conclusioni

Sicuramente la prima osservazione da fare è che si tratta di un nuovo adempimento. E questo è vero, ma è un sistema che permette il censimento a livello nazionale di tutte le strutture ricettive. Sicuramente agevola due soggetti:

1. l'Agenzia delle Entrate che avrà la possibilità di avere a disposizione un elenco centralizzato di strutture ricettive e, sulla base di una "banca dati" che si andrà ad alimentare nel tempo, potrà programmare attività di monitoraggio e programmazione di verifiche fiscali;
2. i verificatori sulla "sicurezza", visto che la normativa introduttiva del CIN, ha previsto altresì alcune sicurezze (dispositivi di rilevazione del monossido di carbonio e gli estintori);
3. il "consumatore" che potrà verificare se la struttura che sta selezionando è formalmente in regola.