

Antincendio locazioni brevi (B&B e affittacamere): le norme per adeguare i locali



Ob
bl
ig
at
or
io
pe
r
B&
B
e
af
fi
tt
ac
am
er
e
do
ta
rs
i
di
CI
N
e
os
se
rv
ar

e
sp
ec
if
ic
he
mi
su
re
di
si
cu
re
zz
a
an
ti
nc
en
di
o

Con la Legge 191/2023 (legge di conversione del D.L. Anticipi) sono state introdotte norme per la sicurezza antincendio nelle **case destinate a locazioni brevi**.

Il provvedimento introduce infatti l'obbligo del **CIN** (Codice Identificativo Nazionale) per tutte le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi, prevedendo per il suo rilascio **requisiti stringenti a garanzia della sicurezza degli occupanti**.

Affitti brevi: conto alla rovescia

per il CIN e le misure antincendio

I locatori di abitazioni utilizzate per fini turistici o affitti brevi devono iniziare ad attivarsi per adempiere ai nuovi obblighi sulla sicurezza introdotti dalla legge 191/2023 e ricevere il CIN.

Ai sensi dell'art. 13 quater del Legge 191/2023, il Ministero del turismo ha emanato le **disposizioni applicative** per l'individuazione delle modalità di interoperabilità tra la banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche ("BDSR") e le banche dati regionali e delle Province autonome.

Attraverso la BDSR è possibile richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN), da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve o turistica.

Una volta effettuato l'accesso alla piattaforma tramite identità digitale, difatti, i titolari delle strutture e i locatori di immobili possono visualizzare le strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare gli eventuali dati mancanti e ottenere il CIN.

Il processo di entrata in esercizio della **BDSR** è suddiviso in 2 fasi principali:

1. **fase sperimentale** – durante questa fase, il modello di interoperabilità viene sviluppato e testato. La sperimentazione è iniziata in **Puglia** il **3 giugno 2024**.
2. **fase a regime** – dopo la fase sperimentale, il servizio verrà progressivamente esteso a tutte le altre regioni e province autonome. Gli aggiornamenti sull'attivazione del servizio saranno comunicati sul sito del Ministero, fino a coprire l'intero territorio nazionale.

Entro il **1° settembre 2024** sarà pubblicato in Gazzetta l'avviso che annuncia l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del ministero del Turismo, dedicati all'assegnazione dei **CIN**.

Dopo 60 giorni dalla pubblicazione, il CIN diventerà obbligatorio e con esso l'osservanza delle norme di sicurezza antincendio in B&B e affittacamere.

Cosa si intende per locazioni brevi?

Sono contratti di locazione breve quelli della **"durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare".

Quali attività sono disciplinate dalla Legge 191/2023 sulle locazioni brevi?

E' importante precisare che la legge si riferisce agli **esercizi di locazione breve** che non sono soggette al controllo dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'allegato I del D.P.R. 151/2011.

Difatti, il **D.P.R. 151/2011** individua nell'allegato I come **attività 66**, soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, gli "Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze

turistico – alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 25 posti-letto” e che le norme tecniche applicabili per la progettazione, ovvero il D.M. 09/04/1994, integrato dal D.M. 06/10/2003 o, in alternativa, il Codice di prevenzione incendi con la Regola tecnica verticale V.5, recano disposizioni di prevenzione incendi riguardanti attività ricettive che non sono dunque riferibili ad alloggi destinati ad uso locativo.

Quali misure di sicurezza antincendio sono previste per gli affitti brevi?

L'articolo 13-ter della legge prevede che siano predisposte alcune misure di sicurezza volte alla salvaguardia degli ospiti delle unità immobiliari ad uso abitativo, destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi, come definite dall'articolo 4 del D.L. 50/2017.

Tali unità immobiliari dovranno essere censiti con il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** che verrà attribuito dal Ministero del Turismo e che dovrà essere **esposto all'esterno dello stabile** in cui sono collocati l'appartamento o la struttura, nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, a pena di sanzioni comminate dai Comuni di riferimento per mezzo degli organi di polizia locale.

Il CIN è assegnato, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva, corredata di una dichiarazione sostitutiva, attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura e, per i locatori, la sussistenza di **specifici requisiti di sicurezza**.

Il CIN si ottiene o per ricodificazione automatica dei codici locali, a carico delle regioni e provincie autonome che avevano attivato un proprio sistema di attribuzione dei codici univoci, o per richiesta da parte del locatore o del gestore dell'attività turistico-ricettiva nelle regioni e provincie in cui tale sistema non c'è ancora o nei casi in cui il sistema di codici è attivo a livello locale, ma l'ente territoriale non ha provveduto alla ricodificazione secondo le regole nazionali.

In entrambi i casi il CIN non si può ottenere se prima non si è in regola con i requisiti di sicurezza.

Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di:

- **dispositivi per la rilevazione di gas** combustibili e monossido di carbonio funzionanti.
- **estintori portatili** a norma di legge in posizioni strategiche, prossime agli accessi e vicino alle aree di maggior rischio.

Il numero di estintori richiesto segue precise direttive: è necessario un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento, così da garantire una copertura adeguata su tutta la superficie dell'immobile. Le specifiche sui tipi di estintori sono dettagliate nell'allegato I del **D.M. 03/09/2021**.

Per consentire la pronta estinzione di un principio di incendio, devono essere installati estintori di capacità estinguente minima non inferiore a **13A** e una carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri, in numero tale da garantire una distanza massima di raggiungimento pari a 30 m.

Gli estintori devono essere sempre disponibili per l'uso immediato, pertanto devono essere collocati:

- in una posizione facilmente visibile e raggiungibile,

- lungo i percorsi d'esodo in prossimità delle uscite dei locali, di piano o finali;
- in prossimità di eventuali ambiti a rischio specifico (es. depositi, archivi,...).

Inoltre, per le unità immobiliari gestite in forma imprenditoriale, dovranno essere **assicurati i requisiti di sicurezza degli impianti (elettrici, di riscaldamento, di raffrescamento, ecc.)**, come prescritti dalla normativa vigente.

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Il comma 8 dell'articolo 13 ter della legge impone l'obbligo di **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** per chi gestisce locazioni turistiche in forma imprenditoriale. Nel caso di gestione tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.

Le sanzioni per il mancato adeguamento al CIN

La mancata conformità ai requisiti di sicurezza previsti dal CIN comporta proprio pesanti sanzioni.

Per le strutture gestite in forma imprenditoriale le multe vanno da **600 a 6.000 euro** (per ogni infrazione); se un immobile non ottiene il CIN, le sanzioni per omesso ricevimento del codice variano da **800 a 8.000 euro**; la mancata esposizione del Cin comporta multe che vanno da **500 a 5.000 euro**.

CIN, affitti brevi e sicurezza antincendio: le norme di riferimento

La Legge 191/2023 ha introdotto l'obbligo del CIN e di adozione di specifiche misure di sicurezza antincendio per unità immobiliari destinate a locazioni brevi. Si tratta della conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 145/2023, noto come Dl Anticipi.

Il decreto sull'interoperabilità della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (BDSR) è stato approvato dal Ministero del Turismo e ha ricevuto il parere favorevole della Conferenza Stato-Regioni.

In attesa di pubblicazione ufficiale, forniamo la bozza del decreto.

DM_CINDownload

FONTE: "BibLus – biblus.acca.it"