Affitti brevi: obbligo di CIN con misure di sicurezza antincendio

B&B e affittacamere sono tenuti a dotarsi entro il 2 novembre 20

24 di CIN e dimisure di sicurezza antincendio. Più tempo per chi ha il codice regi

on
al
e

La Legge 191/2023 (legge di conversione del D.L. Anticipi) introduce 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**; tra queste specifiche **norme per la sicurezza antincendio**.

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 103 del **3 settembre 2024** è stato pubblicato l’avviso con cui il Ministero del Turismo ha comunicato l’**entrata in funzione** della banca dati nazionale delle strutture ricettive (**BDSR**) e del portale telematico del Ministero del Turismo per l’assegnazione del **CIN**.

Dalla pubblicazione dell’avviso ci sono altri **60 giorni per mettersi in regola**. Il termine è fissato dunque al **2 novembre 2024**, anche se – fa sapere il Ministero – i tempi sono più ampi per chi ha già ottenuto il codice regionale**.** Ecco come adeguarsi.

Cos’è la Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)

La BDSR è uno strumento che implementa, tramite meccanismi di interoperabilità, il coordinamento informativo tra i dati dell’amministrazione statale e territoriale ed è volto a fornire una **mappatura degli esercizi ricettivi su scala nazionale**, anche utile al contrasto di forme irregolari di ospitalità.

Le informazioni contenute nella banca dati riguardano, tra l’altro:

1. tipologia di alloggio
2. ubicazione
3. capacità ricettiva
4. soggetto che esercita l’attività ricettiva
5. codice identificativo regionale, ove adottato, o codice alfanumerico univoco.

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 **https://bdsr.ministeroturismo.gov.it**, tramite identità digitale, i titolari di strutture turistico-ricettive e i locatori di immobili destinati a locazioni brevi o per finalità turistiche potranno ottenere il CIN attraverso le seguenti funzionalità:

- accesso tramite identità digitale;
- presentazione in via telematica dell’istanza, corredata di una dichiarazione sostitutiva, attestante i dati catastali dell’unità immobiliare o della struttura e, per i locatori, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 7 dell’articolo 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145;
- integrazione dei dati eventualmente mancanti relativi alla propria struttura in conformità all’allegato B del Decreto del Ministro del Turismo n. 16726 del 06/06/2024;
- comunicazione telematica alla Regione o alla Provincia autonoma di riferimento delle eventuali incongruenze nei dati presenti.

Per richiedere il CIN è necessario prima avere il **codice**

regionale. Il sistema prevede infatti un doppio step: prima la concessione del codice regionale e poi l'emissione del CIN. Il motivo è che i due codici hanno una funzione diversa: il primo, quello regionale, serve ad essere abilitati all'esercizio dell'attività, mentre il secondo, quello nazionale, ne autorizza la pubblicità e ha funzioni di monitoraggio antifrode.

Una volta completato il set informativo richiesto e conclusa con successo la procedura, l'utente ottiene la certificazione telematica comprovante il regolare rilascio del CIN.

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

1. **fase sperimentale** – durante questa fase, il modello di interoperabilità è stato sviluppato e testato. La sperimentazione è iniziata in **Puglia** e poi nelle regioni **Abruzzo, Calabria, Liguria, Lombardia, Marche, Sardegna, Sicilia**;
2. **fase a regime** – dopo la fase sperimentale, il servizio è progressivamente stato esteso a tutte le altre regioni e province autonome.

Chi deve richiedere il CIN?

Come precisato dalle FAQ disponibili sul Ministero del Turismo devono 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 e di 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 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

L’obbligo di possedere ed esporre il CIN negli annunci sulle piattaforme, all’esterno dello stabile o, comunque, nei contratti con i propri clienti è generalizzato e non prevede eccezioni.

Quindi, chi è soggetto all’obbligo di possedere ed esporre il codice regionale/provinciale dovrà richiedere anche il CIN e sarà 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 anche con le nuove norme.

A queste vengono affiancate le disposizioni sul Cin, che hanno funzione di controllo e antifrode, anche in chiave fiscale.

Il CIN 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.

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.

Entro quale termine si dovrà richiedere il CIN?

Dalla pubblicazione dell’avviso ci sono altri **60 giorni per mettersi in regola**. Il termine è fissato dunque al **2 novembre**

2024.

Dalle Faq pubblicate sul sito del ministero del Turismo arriva tuttavia un’interpretazione estensiva dei termini e delle sanzioni collegate all’utilizzo del nuovo codice identificativo nazionale (CIN).

Si legge, infatti, che chi ha già ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale prima dell’applicazione delle disposizioni sul CIN, ha ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN. Quindi, ha complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell’avviso. Una volta decorsi questi termini, sarà suscettibile di sanzione. In sostanza, dal momento che l’avviso è stato pubblicato il 3 settembre scorso, la piena attivazione delle sanzioni ci sarà a partire dal **primo gennaio del 2025**.

Per coloro che ottengono il codice regionale dopo l’avvio del CIN, ci saranno a disposizione 30 giorni di tempo dopo la concessione del CIN.

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.

Devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, anche nei casi in cui l’attività sia stata avviata prima dell’effettiva applicazione dell’art. 13-ter del D.L. n.

145/2023.

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

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 D.L. 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 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,…).

Sono **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.

Le unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica gestite in forma imprenditoriale (anche ai sensi dell’art. 1, comma 595, L. n. 178/2020) devono, inoltre, essere munite dei **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.

Quali attività sono disciplinate dalla Legge 191/2023?

È importante precisare che la legge 191/2023 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.

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 Ministeriale 16726/24 del 06 giugno 2024 contiene 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 e le banche dati regionali e delle Province autonome delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche.

Legge-191_2023_Antincendio e Locazioni BreviDownload
FONTE: biblus.acca.it