

**Tajana Marco**  
commercialista  
revisore contabile

**Barlocco Marco**  
commercialista  
revisore contabile

**Galluccio Francesco**  
commercialista  
revisore contabile

**Reccini Mauro**  
commercialista  
revisore contabile

**Ripamonti Monica**  
commercialista  
revisore contabile

20025 Legnano (MI)  
Via XX Settembre, 34

20121 Milano  
Via Paleocapa, 1



L'obbligo di dotarsi del CIN (codice identificativo nazionale) è di fatto operativo e dai primi giorni di novembre (dal 2 novembre 2024) potrebbero scattare le sanzioni per i soggetti che non si adegueranno e che non osserveranno il nuovo obbligo.

La decorrenza dei termini è dovuta alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del 3 settembre scorso dell'avviso che, secondo quanto previsto dall'art. 13 – ter, comma 15 del D.L. n. 145/2023, fa scattare la decorrenza del termine di due mesi per ottenere il nuovo CIN.

La relativa disciplina è contenuta nell'art. 13 – ter del D.L. n. 145/2023. Il nuovo obbligo ha una portata piuttosto ampia riguardando le locazioni per finalità turistiche, le locazioni brevi (di durata complessivamente non superiore a 30 giorni) e le attività turistiche – ricettive.

Ai fini dell'attribuzione del CIN un ruolo "chiave" è affidato al Ministero del Turismo. Infatti, in capo a questo soggetto è stato demandato il compito di assegnare mediante una procedura automatizzata e su istanza del locatore o del titolare della struttura ricettiva, il relativo CIN. A tal proposito deve essere osservato come l'obbligo di dotarsi del CIN non riguarda solo coloro che decidono di destinare gli immobili alle locazioni brevi o per finalità turistiche, ma anche le strutture turistico – ricettive, alberghiere ed extralberghiere. Lo stesso Ministero è competente per la detenzione e gestione della banca dati contenente i dati sul CIN.

Da oggi, al fine di ottenere il CIN dal Ministero del Turismo, il soggetto titolare dell'attività o della locazione deve presentare apposita istanza utilizzando il portale BDSR. Il portale è accessibile al seguente link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>. L'istanza deve essere corredata da

un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000. L'attestazione deve contenere il riferimento ai dati catastali dell'immobile o della struttura, e solo nel caso di locazioni svolte in forma di impresa (con partita Iva), la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

Nell'ipotesi in cui venga concessa in locazione un'unità immobiliare priva di CIN, sarà irrogabile una sanzione pecuniaria da 800 a 8.000 euro "in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile". Infatti, secondo quanto previsto dal citato art. 13 – ter, comma 15, le sanzioni saranno irrogabili 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". La pubblicazione è avvenuta il 3 settembre scorso e pertanto da tale data iniziano a decorrere i 60 giorni.

Oltre al possesso del Cin il titolare dell'attività e il locatore sono tenuti ad ulteriori adempimenti. Infatti, i titolari di strutture ricettive e chiunque proponga o conceda in locazione breve un'unità immobiliare ad uso abitativo dovrà esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, ed indicare il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato. L'obbligo di indicare il CIN negli annunci è a carico anche dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e su soggetti che gestiscono portali telematici, con riferimento a tutte le unità immobiliari destinate alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve.

La mancata esposizione del CIN è sanzionata con una sanzione pecuniaria compresa tra 500 e 5.000 euro. La sanzione si applica per ciascuna unità immobiliare (o struttura) priva di CIN. Anche in questo caso le sanzioni scatteranno decorsi 60 giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'annuncio, quindi dal 2 novembre 2024.

Cordiali saluti

TBG STUDIO - STUDIO RECCINI – STUDIO RIPAMONTI