

ADEMPIMENTI

CIN per strutture ricettive, locazioni turistiche e “brevi”: procedura per l’attribuzione

di Carla De Luca, Linda De Marco | 12 SETTEMBRE 2024

Con la conversione nella Legge n. 191/2023 del Decreto “Anticipi” (il D.L. n. 145/2023) è definitiva l’istituzione del Codice identificativo nazionale (CIN), che dovrà essere assegnato, tramite apposita procedura automatizzata, dal Ministero del Turismo alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, a quelle destinate alle locazioni brevi, oltre che alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere. Al citato Ministero è affidata anche la gestione della relativa Banca dati nazionale. Il 3 settembre 2024 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 103 l’Avviso, previsto ai sensi del comma 15, art. 13-ter, D.L. n. 145/2023, attestante l’entrata in funzione della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche e del portale telematico (BDSR) del Ministero del Turismo per l’assegnazione del CIN.

Il nuovo obbligo

Con un Comunicato stampa del 28 agosto 2024, il Ministero del Turismo ha comunicato che dalla medesima data anche le Regioni Basilicata, Campania, **Friuli Venezia Giulia**, Lazio, Toscana, Umbria e la Provincia Autonoma di Trento si uniranno alla fase sperimentale della **Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR)**, che include già le Regioni Emilia Romagna, Piemonte, e la Regione autonoma Valle d’Aosta, oltre ad Abruzzo, Calabria, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia, Veneto e la Provincia autonoma di Bolzano.

Premesso che con il D.L. n. 34 del 30 aprile 2019 convertito – con modificazioni – dalla Legge n. 58 del 28 giugno 2019 è stata definita la **realizzazione della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e delle locazioni brevi e/o turistiche** – individuata con la sigla **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.

Quindi, al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità il **Ministero del Turismo assegna** tramite apposita procedura automatizzata (piattaforma digitale) **un Codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione** per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi e alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Le strutture interessate

Sono interessate dal nuovo obbligo:

- le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche,
- le locazioni brevi di immobili,
- le strutture turistico-ricettive, sia alberghiere che extralberghiere: si intendono **tutte le strutture turistico-ricettive, incluse quindi quelle extra alberghiere.**

Vanno inclusi nell'elenco, pertanto, non solo gli alberghi, ma anche:

- i villaggi turistici, i *residence* ("residenze turistico alberghiere"),
- i campeggi, gli ostelli,
- i B&B / affittacamere in forma imprenditoriale,
- gli agriturismi.

Come fare

Dalla piattaforma digitale – <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> – realizzata dal Ministero del Turismo in collaborazione con le Regioni e le Province Autonome – **è possibile richiedere il rilascio del Codice identificativo nazionale (CIN)** da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture e degli immobili, ai sensi dell'art. 13-ter del D.L. n 145/2023.

Step 1: Accedere al portale

I titolari di strutture ricettive nonché i locatori di locazioni brevi e/o turistiche che abbiano già presentato SCIA o comunicazione di inizio attività obbligatorie – che siano state inserite dai Comuni nelle banche dati regionali – **potranno accedere alla BDSR esclusivamente tramite SPID o CIE del titolare (dichiarante) o delegato.**

A questo punto è possibile visualizzare le strutture collegate al proprio codice fiscale, con i dati già registrati nella piattaforma WebTur (che di norma viene utilizzata dagli utenti per la comunicazione delle presenze turistiche).



Attenzione

In WebTur – al fine di rendere possibile l'attribuzione del CIN – è stato istituito un **alert** rivolto ai titolari, i gestori, i legali rappresentanti e Comuni al fine di sollecitare l'inserimento dei dati richiesti nelle Sezioni "Dichiarante" e "Delegati" che sono attive dal mese di agosto.

Governo Italiano

MINISTERO DEL TURISMO
REPUBBLICA ITALIANA

Cerca

Il Ministero ▼ Temi ▼ Destinatari ▼ Normativa e Studi ▼ Area Stampa ▼ Amministrazione trasparente ▼ Contatti ▼

Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)

CONTATTI UTILI PER INFORMAZIONI GENERALI SUL CIN

Dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 18:00, per informazioni di carattere generale sul Codice Identificativo Nazionale, sono attivi i seguenti contatti:

- Tel. 170179245 (numero dedicato attivo fino a venerdì 6 settembre 2024);
Tel. 06.164169910 (Contact Center del Ministero del turismo)
- E-mail: info.bdsr@ministeroturismo.gov.it; uro@ministeroturismo.gov.it

Per assistenza nella procedura telematica di richiesta del CIN è necessario utilizzare i canali di assistenza previsti dal portale [BDSR](#).

Step 2: Fornire le informazioni mancanti

Bisognerà:

1. **segnalare eventuali incongruenze o strutture non trovate** in banca dati nazionale;
2. **integrare i dati mancanti obbligatori**, innanzitutto catastali, le autocertificazioni inerenti ai requisiti di sicurezza degli impianti e relative alle dotazioni dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili come segue:
 - **per le strutture ricettive e locazioni gestite in forma imprenditoriale:** l'autocertificazione dei requisiti di sicurezza degli impianti (certificante il rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti come previsto da normativa statale e regionale);
 - **per le strutture ricettive e locazioni gestite in forma imprenditoriale e NON imprenditoriale** l'autocertificazione di dotazione di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti ed estintori portatili (certificante la presenza dei dispositivi di rilevazione del gas e del monossido oltre che di estintori portatili).



Attenzione

Il recente D.L. n. 145 del 18 ottobre 2023, art. 13-ter, comma 7, ha previsto, oltre alla certificazione del rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti per le unità immobiliari gestite nelle forme imprenditoriali **anche degli obblighi per le altre unità immobiliari** (tutte, comprese

quelle gestite in forma NON imprenditoriale ad eccezione delle strutture che offrono servizi aggiuntivi, come ad esempio i B&B):

*“In ogni caso, **tutte** le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge 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, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano. Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato 1 al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021”.*

Step 3: Ottenimento del CIN

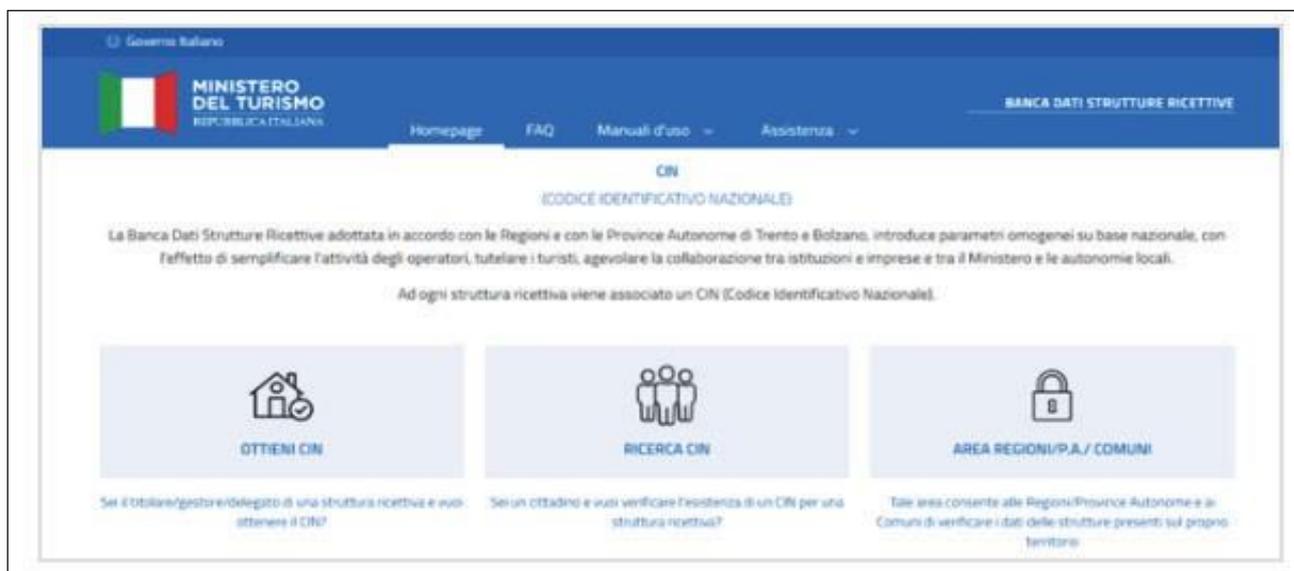
A questo punto sarà possibile **ottenere il CIN**.

Obbligo di pubblicità:

- **il CIN dovrà essere esposto all'esterno dello stabile in cui sono collocati gli appartamenti o le strutture ed andrà indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato** (siti web, portali OTA come Airbnb, Booking e d Expedia, giornali o riviste cartacee);
- **NON** sostituisce la SCIA delle strutture ricettive, né la comunicazione obbligatoria delle locazioni brevi o turistiche.

In questa fase di avvio sperimentale non sono previste sanzioni ed è consentito ai cittadini che lo desiderano di adeguarsi con anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo.

Le **disposizioni sanzionatorie** contenute all'art. 13-ter del D.L. n 145/2023 saranno **applicabili** solo dal 60° giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale.



Il 3 settembre 2024, è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale l'**Avviso**, previsto ai sensi del comma 15, art. 13-ter, D.L. n. 145/2023, attestante l'entrata in funzione della **Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche** e del **portale telematico** (BDSR) del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN.

Quindi le disposizioni di cui all'art. 13-ter, D.L. 18 ottobre 2023, n. 145, **si applicano a decorrere dal 2 novembre 2024**, sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'Avviso.

Le FAQ del Ministero

Nella sezione **FAQ Banca dati strutture ricettive (BDSR)** sono disponibili le FAQ relative alla **Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del Codice identificativo nazionale**, ai sensi dell'art. 13-ter, D.L. 18 ottobre 2023, n. 145, convertito con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2023, n. 191.

Obbligatorietà del CIN

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 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'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96.

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.

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 D.L. n. 145/2023 sono applicabili dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale 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 settembre 2024.

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.

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.

Modalità di ottenimento del CIN

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.

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.

Termini per richiedere il CIN

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 (D.L. n. 145/2023, art. 13-ter), cioè dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale.

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.

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.

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 dall'applicazione delle disposizioni sul CIN (D.L. n. 145/2023, art. 13-ter), cioè dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale.

Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale, devi **richiedere il CIN il prima possibile**. Dalla data di applicazione delle disposizioni sul CIN, infatti, 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.

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 dall'applicazione delle disposizioni sul CIN (D.L. n. 145/2023, art. 13-ter), cioè dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale.

Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale per la tua struttura, devi **richiedere il CIN il prima possibile**. Dalla data di applicazione delle disposizioni sul CIN, infatti, 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.

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.

Dispositivi e requisiti di sicurezza

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

Devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 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.

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 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'art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020) devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

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'art. 13, D.L. 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.

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

La **corretta installazione** dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio è definita dal Decreto del Ministro dello Sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

In ogni caso, per buona prassi di sicurezza, tutti gli impianti, le attrezzature e gli altri 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.

I dispositivi, inoltre, devono essere dotati della **funzione di segnalazione dell'allarme** idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

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 metri quadrati** 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 del Ministro dell'Interno 3 settembre 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.



Riferimenti normativi

- D.L. 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 dicembre 2023, n. 191, art. 13-ter;
- Ministero del Turismo, Avviso 3 settembre 2024;
- Ministero del Turismo, Comunicato stampa 28 agosto 2024;
- Ministero del Turismo, FAQ Banca dati strutture ricettive (BDSR).