

CIN Obbligatorio dal 1° Gennaio 2025: Adempimenti e Normative per B&B, Affitti Brevi e Strutture Ricettive



A partire dal 1° gennaio 2025, tutte le strutture ricettive e gli immobili destinati ad affitti brevi dovranno essere in possesso del CIN. Questo obbligo riguarda i titolari di unità immobiliari offerte in locazione e tutti coloro che operano nel settore dell'ospitalità. La mancata acquisizione del codice comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

La decisione di uniformare il termine per l'acquisizione del CIN dal 1° gennaio 2025 è stata presa per garantire parità di trattamento tra i titolari di strutture ricettive in tutto il territorio nazionale. Questo consente, inoltre, un migliore coordinamento con le piattaforme online di locazione a breve termine, come richiesto dal Regolamento (UE) 2024/1028, che prevede che i locatori comunichino alle piattaforme il numero di registrazione delle unità offerte.

L'impatto sulle piattaforme online e il regolamento UE

Le piattaforme online di locazione a breve termine svolgono un ruolo fondamentale nella regolamentazione del settore. A partire dal 2025, esse saranno tenute a verificare la presenza del CIN in tutti gli annunci presenti. In mancanza di tale codice identificativo, non sarà possibile offrire unità immobiliari sui portali, garantendo così un contesto più sicuro e affidabile per consumatori e operatori, e consentendo controlli più accurati da parte delle autorità preposte. Tale normativa europea si inserisce in un contesto più ampio di regolamentazione e trasparenza, volto a tutelare gli ospiti delle attività ricettive e a garantire una concorrenza leale.

Altri chiarimenti su obblighi e adempimenti

Il Ministero del Turismo (MiTur) ha fornito ulteriori chiarimenti sull'obbligo di esposizione del CIN e sui nuovi requisiti di sicurezza. Vediamo nel dettaglio in cosa consistono gli obblighi a carico di proprietari e gestori.

Dispositivi di sicurezza

In concomitanza con l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale, è stato stabilito che tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche devono rispettare nuovi requisiti di sicurezza. Questi obblighi, validi per le unità gestite sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale, sono volti a garantire una maggiore sicurezza per gli ospiti. Il termine per adeguarsi a tali requisiti coincide con la scadenza per l'acquisizione del CIN, e la sua assegnazione sarà subordinata alla presentazione di una dichiarazione che attesti la conformità alle nuove norme.

I requisiti di sicurezza sono i seguenti:

- Rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio: tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi che segnalino eventuali fughe di gas o la presenza di monossido di carbonio, per garantire un ambiente sicuro agli ospiti.
- Estintori portatili a norma di legge: è obbligatorio che ogni unità sia fornita di estintori portatili a norma di legge per far fronte a eventuali incendi. La normativa prevede un estintore ogni 200 metri quadrati, con un minimo di un estintore per piano. Gli estintori devono avere una capacità estinguente minima di 13A e una carica di almeno 6 kg o 6 litri. Inoltre, devono essere sottoposti a controlli periodici secondo la norma UNI 9994-1 e le istruzioni del produttore.
- Requisiti di sicurezza degli impianti: per le unità gestite in forma imprenditoriale, devono essere rispettati i requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, come previsto dalla normativa statale e regionale.

Queste disposizioni non si applicano a strutture ricettive come alberghi, agriturismi e altre tipologie di strutture ricettive, che sono già soggetti a obblighi specifici in materia di sicurezza.

Esposizione CIN

Il Ministero del Turismo ha chiarito, attraverso un aggiornamento delle [FAQ dedicate](#), le modalità di esposizione del CIN, obbligatorio per chi offre locazioni brevi o per finalità turistiche, sia per unità abitative che strutture ricettive. Il CIN deve essere esposto all'esterno dell'immobile, rispettando eventuali vincoli paesaggistici, urbanistici o regolamenti condominiali, e deve essere chiaramente visibile.

In caso di regolamenti condominiali che limitano l'affissione di cartelli, sono ammesse modalità alternative per garantire la visibilità del CIN al pubblico.

Inoltre, il CIN deve essere indicato in tutti gli annunci pubblicitari, sia cartacei che digitali, incluse le piattaforme online come Airbnb e Booking e gli intermediari che si occupano di locazioni brevi. L'adeguamento a queste nuove regole è essenziale per evitare sanzioni e garantire trasparenza.

Doppio adempimento: regionale e nazionale

Con l'entrata in vigore della Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive e degli Immobili in Locazione Breve (BDSR), i proprietari di strutture ricettive e immobili per finalità turistiche devono rispettare un doppio adempimento per ottenere il Codice Identificativo Nazionale (CIN). Questo passaggio prevede, in molti casi, l'assegnazione preliminare del Codice Identificativo Regionale (CIR), dove richiesto. Le diverse situazioni si possono riassumere nei seguenti punti:

- Strutture con CIR già assegnato: se la struttura è già registrata nella banca dati regionale con un proprio CIR, è possibile richiedere il CIN nella banca dati nazionale, verificando i dati catastali e i requisiti di sicurezza.

- Strutture senza CIR: se la struttura non possiede il CIR, il proprietario deve prima registrarla nella banca dati regionale, facendo attenzione ad eventuali obblighi e adempimenti previsti dalle normative locali, e successivamente richiedere il CIN nella banca dati nazionale.

Le sanzioni

La normativa introduce specifiche sanzioni per chi non rispetta gli obblighi relativi al Codice Identificativo Nazionale, che riguardano l'attivazione, la corretta esposizione e gli adeguamenti di sicurezza. Di seguito le sanzioni previste dalla normativa, che saranno operativi per tutti i soggetti interessati a partire dal 1° gennaio 2025:

- Mancata attivazione del CIN: i proprietari di immobili e titolari di strutture ricettive che non richiedono il CIN saranno soggetti a sanzioni comprese tra 800 e 8.000 euro, a seconda delle dimensioni dell'immobile o struttura.
- Mancata esposizione del CIN: chi non espone fisicamente il CIN all'esterno dell'immobile o struttura, o non lo riporta negli annunci pubblicitari, potrà incorrere in una multa che varia tra 500 e 5.000 euro per ogni violazione riscontrata, oltre all'immediata rimozione dell'annuncio irregolare.
- Inadempienza alle norme di sicurezza: Se l'immobile non è dotato dei requisiti di sicurezza necessari (rilevatori di gas, monossido di carbonio ed estintori), non solo non verrà assegnato il CIN, ma il proprietario potrà ricevere una sanzione tra 600 e 6.000 euro.

Altre risorse utili

Per richiedere il CIN, è necessario accedere alla BDSR ed effettuare la richiesta, dal seguente link:

[Richiesta CIN: accedi alla piattaforma BDSR](#)

Per approfondire la procedura di richiesta CIN, il funzionamento della BDSR, gli obblighi e gli adempimenti relativi alla normativa nazionale, è possibile consultare:

- [FAQ Banca Dati Strutture Ricettive \(BDSR\)](#): le FAQ (Frequently asked question) redatte dal MiTur consistono in una raccolta di domande più comuni e risposte a diversi quesiti che riguardano CIN e BDSR.
- [Manuale - Richiesta CIN](#): in versione PDF, ha lo scopo di guidare l'operatore alla richiesta del codice, seguendo l'apposita procedura, tramite la piattaforma online BDSR.

Imposta di soggiorno

Il Comune di Tirano, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 29/11/2024 ha istituito, dal 1° marzo 2025, l'imposta di soggiorno, allineandosi a quanto deciso da numerose altre località turistiche italiane. Il Comune intende riservare tutti i fondi derivanti dall'imposta alla promozione del turismo, in collaborazione con le altre amministrazioni del territorio e con gli operatori del settore.

Al seguente link tutte le informazioni utili sull'imposta di soggiorno:

[LINK IMPOSTA DI SOGGIORNO](#)