



## RENDE NOTO

### Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale

L'art. 13 ter del decreto-legge del 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, rubricato "Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale" ha introdotto la disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale, 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 comma 1 dispone che, 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**, 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 ai sensi dell'art. 4, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, (c.d. Locazioni turistiche) e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali.

Con riferimento al **codice identificativo nazionale**, si ritiene di evidenziare che è il Ministero del Turismo a rilasciarlo e che, sempre il medesimo Ministero, detiene e gestisce la relativa banca dati nazionale.

La Puglia è la prima Regione italiana entrata (in fase sperimentale) nella Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (BDSR), la cui piattaforma è disponibile online su [bdsr.ministeroturismo.gov.it](http://bdsr.ministeroturismo.gov.it).

Le strutture turistiche di qualsivoglia tipologia registrate alla data attuale nel DMS regionale dovranno comunque, per ottenere il CIN, accedere alla piattaforma del Ministero per rendere le ulteriori informazioni e consensi richiesti dalla procedura.

Il processo di entrata in esercizio della BDSR si articola in due fasi:

- una fase sperimentale per lo sviluppo del modello di interoperabilità;
- una fase a regime, da settembre 2024.

Gli operatori pugliesi hanno quindi tre mesi in più per adeguarsi e rispondere a quanto previsto dagli obblighi correlati al CIN previsti dall'apposita disciplina, riportata all'art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023.

Chiunque eserciti, direttamente o tramite intermediario, **in forma imprenditoriale**, l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi è soggetto **all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività** (Scia), presso lo sportello unico per le attività produttive (Suap) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Per questo e per altri adempimenti previsti dalla norma, l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale anche da chi destina alla locazione breve più di quattro immobili, ovunque ubicati sul territorio nazionale, per ciascun periodo d'imposta (art. 13 ter, comma 8);

Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica gestite nelle forme imprenditoriali, devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente (art. 13 ter, comma 7, primo periodo);

Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica, indipendentemente dalla forma di gestione (quindi sia quelle gestite in forma imprenditoriale che le altre) devono essere 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 I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021 (art. 13 ter, comma 7, secondo periodo).

Sussistono ulteriori obblighi che riguardano tutte le tipologie di strutture (Locazioni turistiche, strutture alberghiere e strutture extralberghiere). E precisamente:

- Obbligo di esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato (art. 13 ter, comma 6, primo periodo);
- Obbligo per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e per i soggetti che gestiscono portali telematici di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione per finalità turistiche ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera (art. 13 ter, comma 6, secondo periodo);
- Obbligo ad ottemperare alle disposizioni di cui all'articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (Regio decreto del 18 giugno 1931, n. 773) e dalle normative regionali e provinciali di settore (art. 13 ter, comma 6, terzo periodo).

Ai predetti obblighi è inoltre collegato un apposito regime sanzionatorio per cui:

- il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera priva di CIN, nonché chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche unità immobiliari o porzioni di esse prive di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 800 a euro 8.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile (art. 13 ter, comma 9, primo periodo);
- la mancata esposizione e indicazione del CIN da parte dei soggetti obbligati è punita con la sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 5.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato (art. 13 ter, comma 9, secondo periodo);
- chiunque concede in locazione unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche prive dei requisiti di cui al comma 7 è punito, in caso di esercizio nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8 e in assenza dei requisiti di cui al primo periodo del predetto comma 7, con le sanzioni previste dalla relativa normativa statale o regionale applicabile e, in caso di assenza dei requisiti di cui al secondo periodo del medesimo comma 7, con la sanzione pecuniaria da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata (art. 13 ter, comma 9, terzo periodo);
- fermo restando quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, l'esercizio dell'attività di locazione per finalità turistiche, in forma imprenditoriale, direttamente o tramite intermediario, in assenza della SCIA è punito con la sanzione pecuniaria da euro 2.000 a euro 10.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile (art. 13 ter, comma 9, quarto periodo).

Le disposizioni di cui alla norma in commento (art. 13 ter del D.L. 145/2023) si applicano a decorrere 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 (art 13 ter, comma 15).

Per quanto possa essere utile si evidenzia che il CIS regionale alle strutture alberghiere, extralberghiere e alle locazioni turistiche è stato oggetto di ricodifica ai sensi del comma 2 e successivi dell'art. 13 ter del D.L. 145/2023 e che pertanto il CIN ottenuto dalla banca dati nazionale lo sostituisce ad ogni effetto.

Restano invariate le disposizioni regionali in materia di comunicazione dei prezzi e dei servizi (CPS) e di trasmissione dei dati relativi alla movimentazione turistica (SPOT), così come stabiliti dalla legge regionale n. 49/2017.

Il Responsabile del VI Settore  
Servizi demografici-informatici e SUAP  
Marco VALENTE