

**Oggetto:** Affitti brevi, dal 2025 obbligatori il CIN e questi dispositivi di sicurezza: gli ultimi aggiornamenti del Ministero

### **Obblighi e requisiti di sicurezza dovranno essere rispettati anche se è data in locazione una sola stanza dell'unità immobiliare**

A partire dal 1° gennaio 2025, per chi affitta un immobile per brevi periodi diventa obbligatorio ottenere il Codice Identificativo Nazionale (CIN) tramite la Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR), consultabile sul portale del Ministero del Turismo, secondo quanto stabilito dal decreto ministeriale del 6 giugno 2024.

Più in dettaglio, con l'arrivo del prossimo anno, chiunque propone o concede in locazione breve o per finalità turistiche una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa nonché il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera è tenuto:

- ad allegare all'istanza per ottenere il CIN una dichiarazione sostitutiva, attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza;
- ad 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;
- ad indicare il CIN ottenuto in ogni annuncio, ovunque pubblicato e comunicato.

Il CIN – va precisato – non sostituirà i codici identificativi previsti dalle normative regionali o provinciali.

Quindi, se una struttura è già obbligata a esporre un codice locale, dovrà comunque richiedere anche il CIN. Entrambi i codici dovranno essere visibili agli ospiti e utilizzati nelle comunicazioni ufficiali.

**Le case religiose di ospitalità non a scopo di lucro** non devono richiedere il codice se offrono ospitalità gratuita. Le donazioni volontarie da parte degli ospiti non incidono sulla natura gratuita del servizio. Gli agriturismi, invece, sono tenuti a ottenere il CIN, anche se le normative regionali non li menzionano esplicitamente.

Lo scorso 27 novembre il Ministero del Turismo ha anche aggiornato le FAQ (domande frequenti) sul suo sito ufficiale, allo scopo di fornire un orientamento applicativo preciso per quanto riguarda gli obblighi in materia di sicurezza.

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.

Inoltre, viene chiarito dal Ministero che obblighi e requisiti di sicurezza dovranno essere rispettati anche se è data in locazione una sola stanza dell'unità immobiliare. Per buona prassi di sicurezza, i 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.

### **Ma quanti estintori è necessario installare per unità immobiliare?**

Deve essere installato un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. Se l'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed ha superficie inferiore ai 200 mq, è sufficiente installare un solo estintore.

Per una superficie maggiore di 200 mq (ma inferiore a 400 mq) è prescritto di installare 2 estintori. Il Ministero precisa che, se l'unità immobiliare si sviluppa su due o più piani, sarà necessario comunque installare un estintore per ogni piano, sebbene la superficie complessiva sia inferiore a 200 mq.

Inoltre, è richiesto d'installare almeno un estintore supplementare su ogni piano di superficie maggiore di 200 mq.

**Anche i bed&breakfast** sono soggetti all'obbligo di dotazione di estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio? Come riferito dal Ministero, secondo la normativa sul CIN (D.L. n. 145 del 2023, art. 13-ter, comma 7), è soggetto all'obbligo solo chi concede in locazione unità immobiliari con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi. Ciò però non esclude che i B&B, gli affittacamere o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad altri obblighi in materia di sicurezza.

Ancora, sempre nell'ottica di garantire la sicurezza, è prescritto l'obbligo di comunicare alla Questura i dati delle persone ospitate, che devono essere munite di documento di riconoscimento.

**Per gli stranieri extra-UE è sufficiente il passaporto.** Questa comunicazione va effettuata tramite il servizio online "alloggiati web" della Polizia di Stato, entro 24 ore dall'arrivo degli ospiti o immediatamente, se il soggiorno è inferiore alle 24 ore.

Per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni, la comunicazione - prevista dall'art. 109 del T.U.L.P.S. e richiamata nell'ultimo periodo del comma 6 dell'art. 13-ter D.L. n. 145/2023 - viene effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate.

Questo avviene tramite la registrazione del contratto di locazione, che assorbe l'obbligo di comunicazione. Pertanto, il locatore non è tenuto a effettuare tale comunicazione autonomamente. Infine, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) deve essere presentata sia da chi concede in locazione più di quattro appartamenti (fino a 30 giorni, che sia o meno per finalità turistiche), sia da chi concede in locazione, per sola finalità turistica, più di quattro appartamenti, per periodi superiori ai 30 giorni.

Fonte: BROCARDI.IT