

Gentile Locatore,

con la presente Ti informiamo delle rilevanti novità che sono state introdotte nella normativa sulle locazioni turistiche, a livello statale, con l'articolo 13-ter del decreto legge n. 145/2023 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191 e, a livello trentino, con la legge provinciale 5 agosto 2024, n. 9.

In particolare, la Provincia ha dovuto adeguare la propria disciplina a quella statale recependo anche nel proprio ordinamento il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, introdotto dal citato decreto legge, ed ha dovuto contribuire, come richiesto dal Ministero del Turismo, al popolamento della **Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR)**, mediante la trasmissione dei dati in suo possesso.

Desideriamo pertanto evidenziare gli importanti adempimenti a cui sei tenuto in qualità di locatore di alloggi per uso turistico per i quali la Provincia ha già attribuito il CIPAT.

Per semplicità e per chiarezza non Ti viene fornita, in questa sede, una dettagliata illustrazione delle nuove norme. Se intendi approfondire, i riferimenti sono i seguenti (tra parentesi gli indirizzi web cui fare riferimento per i testi normativi):

- articolo 13-ter del decreto legge n. 145/2023 convertito dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191 (<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2023-10-18:145~art13ter>);
- articolo 27 della legge provinciale 5 agosto 2024, n. 9 ([https://www.consiglio.provincia.tn.it/doc/clex\\_39174.pdf](https://www.consiglio.provincia.tn.it/doc/clex_39174.pdf)).

In sintesi, per effetto delle norme di cui sopra:

- A. Il Ministero del Turismo, al fine, tra l'altro, di contrastare forme irregolari di ospitalità, realizza e gestisce la **Banca Dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi o per finalità turistiche (BDSR)**;
- B. tramite la BDSR è stata attivata da parte del Ministero la procedura telematica di assegnazione di un **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi o per finalità turistiche;
- C. **il CIN sostituisce il preesistente codice identificativo provinciale CIPAT e vi è l'obbligo di esposizione del CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio e di indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato**;
- D. **è venuto meno l'obbligo di esposizione della targa recante il CIPAT**;
- E. per chi concede alloggi in **locazione turistica in forma imprenditoriale** (art. 13-ter, comma 8, del decreto legge n. 145/2023), lo Stato ha introdotto l'**obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** presso il SUAP del comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Venendo invece più nello specifico **agli adempimenti e alle relative scadenze**, Ti forniamo i seguenti elementi, richiamando anche le relative sanzioni amministrative proprio per evitare che Tu vi possa incorrere.

## 1. BANCA DATI NAZIONALE DELLE STRUTTURE RICETTIVE E DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE BREVE O PER FINALITÀ TURISTICA (BDSR)

- la BDSR è **gestita dal Ministero del Turismo** ed è consultabile alla piattaforma online <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> nella quale sono rese disponibili indicazioni aggiornate riguardo alla normativa, alle FAQ ed ai manuali per le diverse tipologie di operatori;
- **la Provincia Autonoma di Trento è entrata in BDSR il 28 agosto 2024**, momento dell'attuazione definitiva dell'interoperabilità tra la banca dati provinciale (DTU-Alloggi) e la banca dati nazionale (BDSR);
- la Provincia Autonoma di Trento ha trasmesso al Ministero, per il popolamento della BDSR, per ciascun alloggio per uso turistico, i dati minimi richiesti. I dati trasmessi, risultanti dal DTU-Alloggi, se non adeguatamente aggiornati dai locatori potranno risultare non coerenti rispetto allo stato di fatto degli alloggi medesimi. Compete esclusivamente a Te locatore verificare anticipatamente all'entrata in BDSR la correttezza della Tua posizione anche con particolare attenzione al **numero di posti letto** disponibili nel Tuo alloggio.

## 2. I TUOI COMPITI

1. **prima** di accedere alla BDSR devi accertarti di avere assolto agli **obblighi previsti dalla normativa provinciale**. ossia:
  - a. **accedere** alla banca dati provinciale DTU-Alloggi <https://www.alloggituristici.provincia.tn.it;>
  - b. **verificare** i dati ivi presenti;
  - c. **SOLO SE NECESSARIO aggiornare** in DTU-Alloggi i dati relativi al tuo alloggio, compresa l'eventuale relativa cessazione.

Puoi svolgere queste operazioni anche mediante la compilazione del **modulo cartaceo**, che puoi richiedere al Comune oppure scaricare al seguente link:

<https://www.provincia.tn.it/Documenti-e-dati/Modulistica/Comunicazione-alloggio-turistico>.

Una volta compilato, dovrai consegnare il modulo al Comune nel quale è situato l'alloggio che provvederà a registrare l'aggiornamento in DTU-Alloggi.

2. solo successivamente agli adempimenti di cui al punto 1. della presente sezione, **devi accedere alla BDSR, mediante SPID<sup>1</sup> o CIE, per ottenere il CIN.**

---

<sup>1</sup> Qualora Tu non fossi in possesso dell'identità digitale SPID o fossi in difficoltà con il suo utilizzo, Ti segnaliamo che potrai attivarla (o farti supportare) anche presso gli sportelli abilitati (laddove presenti presso il Comune o la Comunità di Valle) oppure presso gli sportelli provinciali, cui si aggiunge il Punto Informativo di Piazza Dante a Trento. Qui di seguito trovi le istruzioni per richiedere SPID: <https://www.provincia.tn.it/Servizi/Richiedere-SPID> e l'elenco degli sportelli/enti che sul territorio provinciale sono abilitati al rilascio dello SPID Lepida:

[https://www.servizionline.provincia.tn.it/portale/richiedi\\_spid/1089/sportelli\\_abilitati\\_alla\\_creazione\\_spid\\_lepida/493714](https://www.servizionline.provincia.tn.it/portale/richiedi_spid/1089/sportelli_abilitati_alla_creazione_spid_lepida/493714)

Ti ricordiamo poi che nell'ambito del progetto PNRR - M1-C1 - Sub-Investimento 1.7.2. - Rete dei servizi di facilitazione digitale sono stati altresì abilitati anche i cd "facilitatori". Puoi prenotare un appuntamento al numero verde indicato nel link sottostante:

<https://www.provincia.tn.it/Servizi/Digitale-Facile-prenota-un-appuntamento>

Effettuato l'accesso:

- a. visualizzi l'alloggio o gli alloggi collegati al Tuo codice fiscale.  
I dati che riscontri sono quelli da Te comunicati in DTU-Alloggi;
- b. devi integrare i dati mancanti e rendere le dichiarazioni sostitutive, ove richieste dalla normativa statale:
  - per la dotazione di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili (sia per le locazioni imprenditoriali che non imprenditoriali);
  - per la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalle leggi statali e provinciali vigenti (solo in caso di locazione imprenditoriale).

3. ottenuto il CIN **lo devi esporre** all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio e **devi indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato**.  
**Lo Stato non ha dato indicazioni in merito alle modalità di esposizione del CIN.**

#### **NOTA BENE**

Quando, **all'entrata in BDSR, vedi i dati relativi al Tuo alloggio** si possono verificare **2 ipotesi**:

- a) riscontri difformità** rispetto alla situazione a Te nota riguardante il Tuo alloggio.  
In questo caso **prima di modificare** i dati presenti nella BDSR, devi adempiere alle disposizioni provinciali (come spiegato al punto 1 della presente Sezione);
- b) i dati presenti in BDSR sono conformi** alla situazione a Te nota.  
In tal caso **puoi procedere alla conferma** e alla richiesta di emissione del CIN.

**E' vivamente consigliato, prima di inviare la segnalazione di dati errati o di alloggio mancante (tramite l'apposito modulo), confrontarsi preventivamente con il Comune ove è situato l'alloggio che, con il supporto del Servizio Turismo e sport, potrà rendere chiarimenti e informazioni utili al riguardo della singola posizione.**

**E' in ogni caso obbligo del locatore ottenere il CIN entro i termini stabiliti dalla normativa statale (31/12/2024).**

### **3. COMPITI DEL COMUNE IN CUI E' SITUATO L'ALLOGGIO**

Spettano al Comune:

- l'accesso in **visualizzazione alla BDSR** per gli alloggi presenti in BDSR situati nel proprio comune;
- l'**attività di vigilanza e relative sanzioni sulla normativa statale** (art. 13-ter del decreto legge n. 145/2023);
- l'**attività di vigilanza e relative sanzioni sulla normativa provinciale** relativa agli alloggi per uso turistico (art. 37 bis e relativo regolamento di esecuzione);
- le **competenze relative alla SCIA per le locazioni imprenditoriali**.

#### 4. OBBLIGHI INTRODOTTI DALLO STATO IN MATERIA DI SICUREZZA DELL'ALLOGGIO

La normativa statale prevede che il Tuo alloggio deve essere dotato dei requisiti e delle dotazioni di sicurezza dal giorno **2 novembre 2024**, data di effettiva applicazione dell'art. 13-ter.

In particolare:

- 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 provinciale vigente;
- le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica, **indipendentemente dalla forma di gestione (quindi sia in forma imprenditoriale sia in forma non imprenditoriale)** 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.

**Maggiori informazioni riguardanti i requisiti e le dotazioni di sicurezza si trovano nelle FAQ predisposte dal Ministero oppure chiamando direttamente il Contact Center del Ministero del Turismo: <https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr>**

#### 5. SANZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA STATALE

L'acquisizione, l'indicazione e l'esposizione del CIN sono, come sopra illustrato, obbligatorie.

Il mancato assolvimento degli obblighi comporta le seguenti sanzioni previste dalla normativa statale:

- **Alloggio privo del CIN: sanzione da euro 800 a euro 8.000** in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **Mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile:** sanzione da euro 500 a euro 5.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **Mancata indicazione del CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato:** sanzione da euro 500 a euro 5.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile e sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato;
- **Mancanza dei requisiti di sicurezza degli impianti:** sanzioni previste dalla relativa normativa statale o provinciale;
- **Mancanza dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili:** da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata;
- **Mancanza della SCIA** in caso di locazione turistica imprenditoriale: da euro 2.000 a euro 10.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile.

## 6. SCADENZE PREVISTE DALLA NORMATIVA STATALE

Le disposizioni di cui all'art. 13-ter del decreto sopra citato si applicano dal **2 novembre 2024**.

**Qui di seguito il link all'Avviso, pubblicato in data 03/09/2024:**

[https://www.ministeroturismo.gov.it/wp-content/uploads/2024/09/20240903\\_103.pdf](https://www.ministeroturismo.gov.it/wp-content/uploads/2024/09/20240903_103.pdf)

Ai sensi dell'art. 13-ter, se hai ottenuto il CIPAT entro il giorno 1 novembre 2024 hai ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN. Quindi, hai complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso (scadenza 31 dicembre 2024).

### **PROMEMORIA:**

Le seguenti scadenze riguardano gli alloggi per uso turistico ai quali è stato già attribuito il codice CIPAT o ai quali verrà attribuito entro il 1 novembre 2024 compreso.

- **2 novembre 2024:** termine entro il quale il Tuo alloggio deve essere munito dei requisiti e delle dotazioni di sicurezza di cui alla sezione 4;
- **2 novembre 2024:** termine entro il quale i locatori imprenditoriali devono presentare la SCIA presso il Comune territorialmente competente;
- **31 dicembre 2024:** termine ultimo entro il quale il Tuo alloggio deve essere dotato del CIN ed il CIN deve essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio ed indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

### **Nota bene:**

- **se ottieni il CIN anche prima del 2 novembre lo devi esporre ed indicare** in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato **sin dal giorno dell'ottenimento;**
- **devi pubblicare il CIPAT fino al momento dell'ottenimento del CIN;**
- **dal giorno 6 agosto 2024**, in seguito a quanto disposto dalla normativa statale, **non sei più obbligato ad esporre la targa recante il CIPAT.** E' venuta conseguentemente meno anche la correlata sanzione amministrativa pecuniaria.

## 7. INFORMAZIONI PER I NUOVI LOCATORI O PER NUOVI ALLOGGI

Questo paragrafo Ti riguarda solo se intendi locare, in aggiunta all'alloggio già dotato di CIPAT, ulteriori alloggi e viene inserito anche per opportuna informazione dei Comuni e degli altri Enti in indirizzo a completamento delle informazioni già rese.

In questo caso devi prioritariamente assolvere agli **obblighi previsti dalla normativa provinciale**, ovvero devi **accedere** alla banca dati provinciale **DTU-Alloggi** <https://www.alloggituristici.provincia.tn.it> ed effettuare la **comunicazione dell'alloggio per uso turistico**.

A seguito dell'effettuazione della comunicazione nella banca dati provinciale, **devi accedere alla BDSR per ottenere il CIN** secondo le disposizioni statali riportate nella presente.

**Ricorda che se effettui la comunicazione di un nuovo alloggio dal giorno 2 novembre 2024 devi immediatamente ottenere il CIN.**

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

Contatti per l'assistenza:

Contact Center del Ministero del turismo: **Tel. 06.164169910**

E-mail: [info.bdsr@ministeroturismo.gov.it](mailto:info.bdsr@ministeroturismo.gov.it).

Per informazioni sulla normativa provinciale e sul raccordo con quella statale è disponibile il **contatto telefonico dello scrivente Servizio dedicato agli alloggi per uso turistico (0461-495650) nei seguenti orari: dalle 9.00 alle 12.30 da lunedì a giovedì e il mercoledì anche il pomeriggio dalle 14.00 alle 15.30.**

Resta ferma la possibilità che Tu possa assumere tutte le informazioni individualmente, in qualsiasi momento, attraverso il **sito del Ministero del Turismo - Sezione BDSR** di cui al presente link: <https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive/>

E' gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).