



## CIRCOLARE INFORMATIVA DELLO STUDIO

### Adempimenti affitti brevi e locazioni turistiche 2024

Dal 1 settembre 2024 è entrato in vigore il riordino del settore delle locazioni brevi e di tipo turistico e stabilisce il termine del 02.11.2024 per l'adeguamento agli obblighi di legge.

#### REQUISITI DI SICUREZZA DELLE STRUTTURE RICETTIVE

Nello specifico l'art. 13-ter comma 7 del DL 145/2023 convertito ha introdotto alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche e a locazione breve ex art. 4 del DL 50/2023.

- Un primo obbligo riguarda solo le unità gestite in forma imprenditoriale, che devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.
- Un altro obbligo, invece, è applicabile "in ogni caso" (quindi, a prescindere dalla forma di gestione) e consiste nella dotazione di tutte le unità immobiliari, nel contempo, di:
  - o dispositivi funzionanti per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio;
  - o 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 un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

**Dunque, a partire dal 02.11.2024** la concessione in locazione di unità immobiliari a uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve, prive dei requisiti di sicurezza richiesti dall'art. 13-ter comma 7 sarà punita con le relative sanzioni.

#### OBBLIGO DI SCIA

L'altro obbligo, indicato dall'art. 13-ter comma 8 del DL 145/2023, da soddisfare entro il 02.11.2024 riguarda la **SCIA**: chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve **in forma imprenditoriale** ha l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al competente Comune.



Lo scrivente studio rileva che per le attività esercitate NON in forma imprenditoriale:

- detto obbligo può essere già presente sulla base delle normative comunali di competenza;
- detto obbligo esiste già nel Comune di Fiumicino e Roma.

## **ASSEGNAZIONE DEL CIN**

L'art. 13-ter del DL 145/2023 impone ai titolari di strutture ricettive e a chiunque proponga o conceda in locazione, per finalità turistiche o in locazione breve "una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa" di:

- **esporre** il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, "assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici";
- **indicare** il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Quindi, il CIN non riguarda solo le locazioni turistiche e brevi, ma anche alberghi e strutture paralberghiere.

L'obbligo di indicare il CIN negli annunci, ovunque pubblicati e comunicati, grava anche sui soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e sui soggetti che gestiscono **portali telematici**, con riferimento a tutte le unità immobiliari destinate alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve.

Per ottenere il CIN dal Ministero del Turismo, il locatore o il soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva deve presentare, sul portale BDSR (accessibile al link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>), apposita **istanza**.

La **mancata esposizione e indicazione** del CIN è punita con:

- la sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 euro;
- la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

Fiumicino, 30.09.2024

Studio Caponi S.r.l.