



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AFFITTI BREVI: RILASCIATO IL SOFTWARE PER LA RICHIESTA DEL CIN

Publicato il 11 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano



Il Ministero del Turismo ha recentemente introdotto un nuovo software per la gestione del Codice Identificativo Nazionale (CIN), segnando un passo significativo verso la digitalizzazione del settore turistico italiano. Questo strumento, concepito per semplificare gli adempimenti burocratici, ha tuttavia sollevato alcune questioni che meritano un'attenta analisi.

Il contesto normativo e le tempistiche

L'avvio della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve (BDSR) è stato ufficializzato con un avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 3 settembre 2024. Questa mossa ha stabilito una scadenza chiara: dal 2 novembre 2024, le norme relative al CIN e alla sicurezza degli impianti entreranno in vigore. Da questa data, i proprietari di immobili destinati alle locazioni turistiche e i gestori di strutture ricettive dovranno adeguarsi alla nuova normativa per evitare sanzioni.

La procedura di registrazione: un percorso inaspettatamente complesso

Contrariamente alle aspettative iniziali, il processo di registrazione si è rivelato più articolato del previsto. Il software ministeriale (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>) non consente l'inserimento diretto di nuove strutture nella Banca dati nazionale per l'ottenimento del CIN. Invece, il sistema è stato configurato per operare in interoperabilità con le banche dati regionali e delle Province Autonome, come stabilito dal Decreto Ministeriale del 6 giugno 2024, n. 16726/24.

Il doppio adempimento

Questa impostazione comporta un processo a due fasi per i proprietari di immobili che intendono destinare le loro proprietà alla locazione turistica per la prima volta:

1. Registrazione nella banca dati regionale di competenza per ottenere il Codice Identificativo Regionale (CIR).
2. Richiesta del CIN attraverso il portale ministeriale, inserendo il codice regionale precedentemente ottenuto.

Questa procedura non era immediatamente deducibile dalla lettura dell'articolo 13-ter del DL 145/2023, che sembrava suggerire un processo più diretto di assegnazione del CIN da parte del Ministero del Turismo.

Le implicazioni pratiche e le criticità

Il doppio adempimento richiesto potrebbe rappresentare un ostacolo burocratico aggiuntivo, soprattutto per i piccoli proprietari o per chi si affaccia per la prima volta al mercato delle locazioni turistiche. Inoltre, questa procedura potrebbe allungare i tempi necessari per l'ottenimento del CIN, mettendo a rischio il rispetto della scadenza del 2 novembre 2024.

La coesistenza di obblighi nazionali e regionali

È importante sottolineare che l'ottenimento del CIN non esonera gli operatori dagli obblighi previsti dalle normative regionali. Come chiarito nelle FAQ ministeriali, chi è soggetto all'obbligo di possedere ed esporre il codice regionale o provinciale dovrà richiedere anche il CIN ed esporre entrambi i codici. Questa sovrapposizione di adempimenti solleva interrogativi sulla reale semplificazione del sistema.

Esempio pratico

Per comprendere meglio le implicazioni di queste novità, consideriamo il caso di Luca, proprietario di un appartamento a Firenze che decide di destinarlo agli affitti brevi. Luca dovrà:

1. Registrare il suo immobile nel sistema della Regione Toscana, ottenendo il CIR.
2. Accedere al portale del Ministero del Turismo, inserire il CIR ottenuto e richiedere il CIN.
3. Assicurarsi di esporre entrambi i codici nell'annuncio del suo appartamento e nella struttura stessa.

Conclusione

Mentre il nuovo software del Ministero del Turismo rappresenta un passo avanti nella digitalizzazione e nella standardizzazione del settore turistico italiano, la sua implementazione ha evidenziato alcune complessità procedurali che potrebbero richiedere ulteriori affinamenti. È auspicabile che nel prossimo futuro si possa giungere a una maggiore integrazione tra i sistemi regionali e quello nazionale, al fine di semplificare realmente gli adempimenti per gli operatori del settore turistico, mantenendo al contempo un elevato standard di controllo e trasparenza.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA