

FAQ Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)

In questa sezione sono disponibili le **FAQ** (*Frequently asked question*) relative alla **Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale** ai sensi dell'art. 13-ter, decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito con modificazioni dalla L. 15 dicembre 2023, n. 191.

Si precisa che l'ambito oggettivo della disciplina sopra citata è stato definito dal decreto del Ministro del turismo 6 giugno 2024 prot. 16726/24 (c.d. decreto interoperabilità) e dai relativi allegati che ne costituiscono parte integrante e a cui occorre, pertanto, fare riferimento.

FAQ aggiornate il 22 ottobre 2024

APRI TUTTI I BOX

1. OBBLIGATORIETÀ DEL CIN

1.1 Chi deve richiedere il CIN?

- I titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano;
- i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'[articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 21 giugno 2017, n. 96](#).

1.2 Qual è la data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN?

Le disposizioni dell'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023 sono applicabili a partire dal 2 novembre 2024 (sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione, nella Gazzetta Ufficiale del 3 settembre 2024, dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della piattaforma per l'assegnazione del CIN. Tuttavia, si precisa che il termine per il conseguimento del CIN è stato fissato al 1° gennaio 2025, in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale.

Si specifica, altresì, che, ai sensi del comma 9 dell'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023, deve intendersi implicitamente abrogata la sanzione prevista dall'art. 13-quater, comma 8, decreto-legge del 30 aprile 2019 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58.

1.3 Ho già il codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere anche il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN è generalizzato e non prevede eccezioni. Quindi, se sei soggetto all'obbligo di possedere ed esporre il codice regionale/provinciale, dovrai richiedere anche il CIN e sarai tenuto a esporre entrambi i codici. Il CIN, infatti, non sostituisce il codice identificativo regionale/provinciale e le disposizioni relative ai codici identificativi previsti dalle normative delle Regioni, delle Province Autonome e dei Comuni rimangono, in ogni caso, valide così come i relativi obblighi di esposizione.

1.4 Non sono in possesso di un codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere il CIN?

Se non hai il codice identificativo regionale/provinciale perché la tua Regione o Provincia autonoma, in generale o per la tua tipologia struttura, non lo prevede, devi comunque richiedere il CIN.

1.5 Le case religiose di ospitalità no-profit sono soggette all'obbligo di CIN?

No, qualora l'attività di ospitalità sia svolta a titolo meramente gratuito. Le libere donazioni corrisposte dagli ospiti non fanno venir meno la gratuità della prestazione offerta.

1.6. La mia struttura è un agriturismo, devo richiedere il CIN?

Sì. Anche nei casi in cui la categoria di Agriturismo non sia contemplata all'interno delle normative regionali in materia di turismo (con la conseguenza che tale categoria sembrerebbe essere esclusa dall'alveo di applicazione dell'art. 13-ter, comma 1 del Decreto Legge n. 145/2023), si precisa che anche per la suddetta categoria si rende necessaria l'acquisizione del CIN.

Ciò al fine di consentire la piena esplicazione della finalità della disciplina introdotta dal citato Decreto Legge n. 145/2023, che ha tra gli obiettivi primari quello di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, la sicurezza del territorio e il contrasto a forme irregolari di ospitalità.

2. MODALITÀ DI OTTENIMENTO DEL CIN

2.1 Come richiedere il CIN?

Puoi richiedere il CIN tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo alla piattaforma bdsr.ministeroturismo.gov.it con SPID o CIE. Una volta controllati i dati relativi alla struttura o locazione di tua pertinenza, potrai procedere con l'istanza.

2.2 Perché non trovo la mia struttura nella BDSR?

Se una volta effettuato l'accesso non trovi la tua struttura tra quelle associate al tuo codice fiscale, assicurati di avere già ottemperato agli obblighi di registrazione eventualmente previsti dalle amministrazioni territoriali. Ad esempio, se nel territorio dove eserciti l'attività è previsto il codice identificativo regionale/provinciale per la tua tipologia di struttura, devi esserne in possesso prima di richiedere il CIN.

Se, pur essendo in regola con i suddetti adempimenti, non trovi la tua struttura in BDSR, puoi inviare una segnalazione tramite apposito form presente in piattaforma cliccando sul bottone "Segnala Struttura mancante".

2.3 Non ho trovato la mia struttura sulla BDSR e ho aperto una segnalazione per "struttura mancante" tramite piattaforma. Cosa succede adesso?

La segnalazione effettuata tramite piattaforma verrà reindirizzata alla Regione o Provincia autonoma competente, che, entro 30 giorni dalla segnalazione stessa, effettua un'istruttoria, coinvolgendo anche l'utente ove necessario, al fine di verificare l'esistenza della struttura nella propria banca dati e la conformità dell'attività svolta alle rispettive normative regionali, delle Province autonome e locali.

Durante la fase di verifica è esclusa l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 13-ter, comma 9, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145.

Entro la scadenza del termine previsto per l'istruttoria, la verifica può dare esito:

a) positivo: la BDSR rilascia all'utente il CIN richiesto (CIN con stato "verificato"), avvisandolo attraverso il canale comunicativo scelto dall'utente stesso al momento della richiesta;

b) negativo: in tal caso è precluso il rilascio del CIN da parte della BDSR;

c) nullo (nessun esito trasmesso nel termine indicato): in tal caso la BDSR rilascia all'utente il CIN richiesto (CIN con stato "non verificato"). Il CIN "non verificato" può fin da subito essere utilizzato ai fini della pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno dello stabile. Il CIN "non verificato" resta valido fino a che la Regione o Provincia autonoma non avrà completato la verifica. Se la verifica avrà esito positivo, il CIN rimarrà lo stesso (e passerà allo stato di "verificato"). Se la verifica avrà esito negativo, perché è stata riscontrata una irregolarità, il CIN sarà revocato.

3.1 Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

Il termine per il conseguimento del CIN è stato fissato al **1° gennaio 2025** (vedi [Notizia di servizio](#)), in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale. Quindi, si intende che **dal 2 gennaio 2025** sei suscettibile di sanzione per mancato ottenimento e/o esposizione e/o pubblicazione del CIN.

3.2 Ho ottenuto il codice identificativo regionale dopo il 2 novembre 2024. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

In generale per richiedere il CIN hai 30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale. Se i 30 giorni scadono prima del 1° gennaio 2025, hai comunque tempo fino a quella data per ottenere il CIN. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

3.3 La mia struttura è in una Regione o Provincia Autonoma in cui non è previsto il codice identificativo regionale/provinciale. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2 gennaio 2025.

Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale, a partire da tale data sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il CIN e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.

3.4 Nella mia Regione o Provincia Autonoma è previsto il codice identificativo regionale/provinciale, ma non per la mia tipologia struttura. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2 gennaio 2025.

Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale per la tua struttura, a partire da tale data sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il CIN e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.

3.5 La mia Regione / Provincia Autonoma prevede un proprio codice identificativo, ma tale codice non mi è stato attribuito nei termini previsti. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

In linea generale, per richiedere il codice nazionale hai 10 giorni di tempo a partire dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice previsto dalla normativa regionale/provinciale. Se i 10 giorni scadono prima del 1° gennaio 2025, hai comunque tempo fino a quella data per ottenere il CIN. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

4. DISPOSITIVI E REQUISITI DI SICUREZZA

4.1 Quali locazioni devono rispondere ai requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

Devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, anche nei casi in cui l'attività sia stata avviata prima dell'effettiva applicazione dell'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023.

Ciò che connota il contratto di locazione è la messa a disposizione dell'immobile senza fornitura di servizi aggiuntivi, fatta eccezione per quei servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile previsti dal D.L. n. 50/2017 per le locazioni brevi (ad es. fornitura di biancheria, pulizia locali).

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.

Le unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica gestite in forma imprenditoriale (anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, L. n. 178/2020) devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

Si specifica che obblighi di cui sopra si applicano soltanto alle locazioni di cui all'art. 13-ter e non alle strutture ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere), restando fermi, per queste ultime (ivi compresi gli agriturismo) gli obblighi previsti

4.2. Da quando decorre l'obbligo di rispettare i requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

Il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza indicati dall'art. 13 ter, comma 7 del Decreto Legge n. 145/2023 **coincide** con quello di acquisizione e di esposizione del CIN. Infatti, il Decreto Legge n. 145/2023 dispone che il CIN è assegnato previa presentazione di un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza.

4.3 Quali immobili concessi in locazione devono essere dotati degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?

Devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili, tutte le unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ovvero per finalità turistiche, senza fornitura di servizi aggiuntivi, gestite in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, anche se l'attività è stata avviata prima della data di applicazione dell'art-13, D.L. 145/2023. Sono, invece, esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.

4.4. Se la mia attività di locazione è condotta in forma non imprenditoriale, l'immobile locato deve essere dotato degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?

Sì. Difatti al comma 7, secondo periodo, dell'art-13, D.L. 145/2023, con la formula "In ogni caso" si intende ricomprendere tutte le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve o per finalità turistiche, sia gestite nelle forme imprenditoriali, sia gestite nelle forme non imprenditoriali.

4.5. I Bed&Breakfast o gli Affittacamere sono soggetti all'obbligo di dotazione di estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio?

No. Secondo la normativa sul CIN (D.L. n. 145/2023 – 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.

4.6. Concedo in locazione una sola stanza dell'unità immobiliare, devo rispettare i requisiti di sicurezza di cui al D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

Sì. Anche singole porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza.

4.7. Lo stabile all'interno del quale si trova l'appartamento che affitto è già munito di estintori a norma. Devo installarli anche all'interno dell'appartamento?

Sì. La norma, difatti, si applica alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal contesto in cui si trovano.

4.8 È necessaria l'installazione dei dispositivi di sicurezza da parte di un tecnico specializzato, con apposito progetto di impianto?

Ai fini del rispetto delle prescrizioni normative, atteso che la norma si riferisce genericamente al termine "dispositivi", si ritiene sufficiente la presenza all'interno della struttura dei dispositivi indicati (eventualmente rimovibili), non essendo necessaria la realizzazione di impianti destinati a tale scopo.

Qualora il locatore ritenesse, in ogni caso, opportuno ricorrere alla realizzazione di impianti, si rammenta che l'installazione degli stessi all'interno degli edifici è disciplinata dal [Decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37](#), che stabilisce puntualmente i requisiti dei soggetti abilitati all'installazione degli impianti e la relativa documentazione a corredo dell'impianto stesso.

4.9 Quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio?

conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore.

4.10 Quali caratteristiche devono avere gli estintori?

Gli estintori portatili a norma di legge devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo. Deve essere installato un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. Gli estintori devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri (decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, Allegato I, punto 4.4). Gli estintori devono essere controllati periodicamente, secondo le istruzioni contenute nella norma tecnica UNI 9994-1 e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore dell'apparecchiatura.

4.11. Dove vanno posizionati gli estintori?

Gli estintori devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo.

4.12. 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;
- superficie maggiore di 200 mq (ma inferiore a 400 mq), dovrai installare 2 estintori.

Se l'unità immobiliare si sviluppa su due o più piani, dovrai comunque installare un estintore per ogni piano, sebbene la superficie complessiva sia inferiore a 200 mq. Inoltre, dovrai installare almeno un estintore supplementare su ogni piano di superficie maggiore di 200 mq.

4.13. Affitto più appartamenti nello stesso stabile, quanti estintori devo installare?

Ogni appartamento oggetto di locazione breve o turistica dovrà essere munito dei propri dispositivi di sicurezza: rilevatori di monossido di carbonio e di gas combustibile ed estintori.

5. ESPOSIZIONE DEL CIN

5.1 Dove va esposto il CIN?

Il comma 6, art. 13-ter del D.L. n. 145/2023 dispone che 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 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.

I locatori e i titolari delle strutture sono tenuti ad osservare gli obblighi previsti dall'[articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza](#), di cui al [regio decreto 18 giugno 1931, n. 773](#), e dalle normative regionali e provinciali di settore.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione breve o per finalità turistiche, ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera.

5.2 Come va esposto il CIN all'esterno dello stabile?

Il CIN va esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici. Considerati i limiti imposti da alcuni regolamenti condominiali in materia di affissioni, si ritiene possibile adempiere all'obbligo di esposizione anche mediante modalità alternative all'affissione di un cartello, purché sia assicurata idonea evidenza del CIN al pubblico e purché siano rispettati gli obblighi previsti dalle normative regionali e provinciali di settore e dall'[articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza](#).

6.1 Sono obbligato a effettuare la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 109 del TULPS per una locazione turistica di durata superiore ai 30 giorni?

No, per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni, la comunicazione prevista dall'art. 109 del TULPS 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.