RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di SABATINO PIZZANO

CIN e affitti brevi: rilasciato il software del Ministero del Turismo

Disponibile sul portale telematico del ministero il software per la popolazione della Banca dati turistica nazionale delle strutture ricettive e gli immobili destinati alle locazioni brevi.

Il Ministero del Turismo ha rilasciato il **software** per la gestione del Codice Identificativo Nazionale (CIN), segnando un importante passo avanti nella digitalizzazione del settore turistico italiano. Tuttavia, questo strumento, pensato per semplificare gli adempimenti burocratici, sembra aver introdotto alcune complessità inattese per gli operatori del settore.

Il software, accessibile attraverso il portale telematico del Ministero, è stato sviluppato per consentire l'assegnazione del CIN, un codice unico che **identifica le strutture ricettive e gli immobili destinati alle locazioni brevi** su tutto il territorio nazionale. L'introduzione di questo sistema è stata annunciata con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale il 3.09.2024, stabilendo il 2.11.2024 come data di entrata in vigore delle nuove norme relative al CIN e alla sicurezza degli impianti.

L'obiettivo primario di questo strumento digitale è quello di creare una **Banca dati nazionale** delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o locati per finalità turistiche **(BDSR),** come previsto dall'art. 13-ter D.L. 145/2023. Questa banca dati dovrebbe fungere da registro centralizzato, facilitando il monitoraggio e la regolamentazione del settore turistico. Le informazioni contenute nella banca dati riguardano, tra l'altro:
tipologia di alloggio, ubicazione, capacità ricettiva, soggetto che esercita l'attività ricettiva e codice identificativo regionale, ove adottato, o codice alfanumerico univoco.

Tuttavia, dall'analisi del **funzionamento del software** emergono alcune criticità che meritano attenzione. In primo luogo, si è riscontrato che **non è possibile inserire direttamente una nuova struttura** nella Banca dati nazionale per ottenere il CIN. Il sistema, infatti, è stato configurato per operare **in interoperabilità con le banche dati regionali e delle Province Autonome,** come stabilito dal D.M. del 6.06.2024, n. 16726/2024. Questa impostazione comporta un **processo a due fasi** per i proprietari di immobili che intendono destinare per la prima volta le loro proprietà alla locazione turistica. Inizialmente, devono registrare la struttura nella banca dati regionale di competenza, ottenendo un **Codice Identificativo Regionale (CIR).** Solo **successivamente possono richiedere il CIN** attraverso il portale ministeriale, inserendo il codice regionale precedentemente ottenuto. Tale procedura non era immediatamente deducibile dalla lettura dell'art. 13-ter D.L. 145/2023. La norma, infatti, sembrava suggerire un processo più diretto, in cui il Ministero del Turismo avrebbe assegnato il CIN previa presentazione di un'istanza telematica da parte dell'interessato, specialmente nelle regioni prive di un sistema di codifica specifico.

Il **doppio adempimento richiesto** potrebbe rappresentare un ostacolo burocratico aggiuntivo, soprattutto per i piccoli proprietari o per coloro che si affacciano per la prima volta al mercato delle locazioni turistiche. Inoltre, questa procedura potrebbe allungare i tempi necessari per l'ottenimento del CIN, mettendo potenzialmente a rischio il rispetto della **scadenza del 2.11.2024,** data dopo la quale scatteranno le sanzioni previste dalla normativa.
Questa sovrapposizione di adempimenti solleva **interrogativi sulla reale semplificazione del sistema.** Se da un lato la creazione di una banca dati nazionale rappresenta un progresso significativo in termini di trasparenza e controllo, dall'altro la persistenza di obblighi regionali paralleli potrebbe generare confusione e aumentare il carico burocratico per gli operatori del settore.

Riproduzione vietata - mercoledì 11 settembre 2024