



Studio SECH e Associati

## Studio Sech e Associati

Dottori commercialisti e revisori contabili

Sede legale: 31053 Pieve di Soligo (TV) – Via Zanzotto 28/17

Tel. 0438/842701

Codice fiscale e partita iva: 03085180267

PEC: [studiosech@legalmail.it](mailto:studiosech@legalmail.it)

## E-mail:

[studio@secheassociati.com](mailto:studio@secheassociati.com)

[segreteria@secheassociati.com](mailto:segreteria@secheassociati.com)

[contabilita@secheassociati.com](mailto:contabilita@secheassociati.com)

[PFdichiarativi@secheassociati.com](mailto:PFdichiarativi@secheassociati.com)



## Circolare clienti n. 11/T/2024

Pieve di Soligo, 8 luglio 2024

### **OGGETTO: LOCAZIONI BREVI, NUOVI OBBLIGHI DA SETTEMBRE 2024**

Gentili Clienti,

Vi comunichiamo che, a seguito del D.L. n. 145/2023 (c.d. Decreto "Anticipi"), è stato introdotto l'obbligo di dotare le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche, delle seguenti **dotazioni di sicurezza**:

- le unità gestite nelle **forme imprenditoriali (con partita iva)** dovranno essere munite dei **requisiti di sicurezza degli impianti**, come prescritti dalle normative statali e regionali vigenti. Ciascun impianto dovrà essere dotato della propria **dichiarazione di conformità, resa da tecnico abilitato**, che sarà valida fino a che non verranno apportate modifiche allo stesso che comporteranno il rilascio di una nuova dichiarazione. **La dichiarazione di conformità non perde di validità in caso di manutenzione ordinaria oppure dopo aver effettuato semplici verifiche o controlli dell'impianto;**
- tutte le unità immobiliari destinate alla locazione turistica, quindi **anche quelle non gestite nelle forme imprenditoriali** di cui si è detto, dovranno, in ogni caso, essere dotate di:
  - o dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
  - 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 uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

Per quanto riguarda gli **estintori**, oltre alla presenza della certificazione al momento dell'installazione, dovrà essere prevista la **manutenzione periodica da parte di personale specializzato**.

Per quanto attiene la manutenzione degli estintori, vi sono sei fasi:

1. controllo iniziale;
2. sorveglianza (a cura del proprietario);
3. controllo periodico (con cadenza semestrale);
4. revisione programmata (sostituzione del materiale estinguente alle scadenze stabilite);
5. collaudo (test idrostatico del serbatoio/bombola);
6. manutenzione straordinaria.

### **Sanzioni irrogabili**

Ai sensi dell'art. 13-ter, comma 9, del D.L. n. 145/2023, il mancato rispetto delle prescrizioni in tema di dotazioni minime di sicurezza comporta l'applicazione:

[Dott. Armando Sech](mailto:armando.sech@secheassociati.com)  
Dottore commercialista e  
revisore contabile  
[armando.sech@secheassociati.com](mailto:armando.sech@secheassociati.com)

[Dott. Marco Fregolent](mailto:marco.fregolent@secheassociati.com)  
Dottore commercialista e  
revisore contabile  
[marco.fregolent@secheassociati.com](mailto:marco.fregolent@secheassociati.com)

[Dott.ssa Carla De Conti](mailto:carla.deconti@secheassociati.com)  
Dottore commercialista e  
revisore contabile  
[carla.deconti@secheassociati.com](mailto:carla.deconti@secheassociati.com)

[Dott. Alessio Rizzo](mailto:alessio.rizzo@secheassociati.com)  
Dottore commercialista e  
revisore contabile  
[alessio.rizzo@secheassociati.com](mailto:alessio.rizzo@secheassociati.com)

[Dott. Oscar Sartor](mailto:oscar.sartor@secheassociati.com)  
Dottore commercialista e  
revisore contabile  
[oscar.sartor@secheassociati.com](mailto:oscar.sartor@secheassociati.com)

[Dott. Alberto Gallina](mailto:alberto.gallina@secheassociati.com)  
Dottore commercialista e  
revisore contabile  
[alberto.gallina@secheassociati.com](mailto:alberto.gallina@secheassociati.com)

[Dott.ssa Clarissa Dall'Anese](mailto:clarissa.dallanese@secheassociati.com)  
Dottore commercialista  
[cdallanese@secheassociati.com](mailto:cdallanese@secheassociati.com)

[Dott. Nicola Pedrazi](mailto:nicola.pedrazi@secheassociati.com)  
Dottore commercialista  
[nicolapedrazi@secheassociati.com](mailto:nicolapedrazi@secheassociati.com)

[Dott.ssa Lisa Ceotto](mailto:lisa.ceotto@secheassociati.com)  
Dottore commercialista  
[lisaceotto@secheassociati.com](mailto:lisaceotto@secheassociati.com)

[Dott.ssa Giulia Favretto](mailto:giulia.favretto@secheassociati.com)  
Dottore commercialista  
[giuliafavretto@secheassociati.com](mailto:giuliafavretto@secheassociati.com)



- delle sanzioni previste dalla relativa normativa statale o regionale applicabile, nell'ipotesi di esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale e di assenza dei requisiti di sicurezza degli impianti;
- della sanzione pecuniaria **da 600 a 6.000 euro per ciascuna violazione accertata**, in ipotesi di assenza di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e 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. Tali sanzioni non trovano applicazione se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

#### **Data di entrata in vigore**

L'adeguamento delle unità immobiliari oggetto di locazione turistica con le prescritte dotazioni di sicurezza andrà eseguito entro il 60° giorno successivo alla pubblicazione in G.U. dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN.

La pubblicazione in G.U. al momento deve essere ancora essere effettuata, con la precisazione che la stessa dovrebbe avvenire entro il prossimo 1° settembre; a tal fine, si provvederà a comunicare separatamente la data di decorrenza del nuovo obbligo non appena avverrà la pubblicazione.

#### **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**

È inoltre prevista l'introduzione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** in funzione anti-evasione. Tale nuovo codice **sostituirà l'eventuale codice identificativo regionale (CIR)** eventualmente già rilasciato dalla Regione competente permettendo una gestione accentrata delle strutture turistiche. Infatti, tutte le strutture dotate di CIN verranno inserite in una **banca dati nazionale liberamente consultabile**.

Operativamente, il CIN sarà assegnato dal Ministero del turismo previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del:

- soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva;
- soggetto locatore di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle "locazioni brevi".

**Definizione "locazione breve"** ([art. 4](#), D.L. 24 aprile 2017, n. 50)

Per contratti di locazione breve si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**, che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati, anche tramite intermediari immobiliari, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa; rientrano nella locazione breve anche i contratti di sublocazione e i contratti di concessione in godimento dell'immobile stipulati dal comodatario, aventi medesima durata.

L'istanza dovrà essere corredata da una **dichiarazione sostitutiva** attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura e per i locatori la sussistenza dei **requisiti di sicurezza** e andrà indicato **negli annunci online** ed esposto presso le strutture in affitto.

#### **Attenzione**

Il CIN dovrà essere esposto all'esterno dello stabile in cui è allocato l'appartamento o la struttura e dovrà essere **indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato**.

### **Sanzioni Irrogabili**

Per garantire il rispetto dei **nuovi obblighi** le previsioni sono accompagnate da pesanti sanzioni. Nel caso si sia **sprovvisi del CIN** la sanzione pecuniaria applicabile va **da 800 a 8.000 euro**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, mentre la **mancata esposizione** e indicazione da parte dei soggetti obbligati è punita con sanzione pecuniaria **da 500 a 5.000 euro**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare.

L'emendamento prevede sanzioni rilevanti anche per chi **non denuncia l'esercizio di attività imprenditoriale legata agli affitti brevi**. Viene infatti previsto che chiunque, **direttamente o tramite intermediario**, eserciti l'attività di locazione per finalità turistiche o breve **in forma imprenditoriale**, anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020 (**presunzione di imprenditorialità che scatta automaticamente in presenza di locazione breve di oltre quattro appartamenti da parte di un unico soggetto**), soggiace all'obbligo di **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, presso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) del comune del territorio in cui è svolta l'attività.

Chi omette la predetta segnalazione si espone quindi ad una sanzione pecuniaria **da 2.000 a 10.000 euro**, sempre proporzionata a seconda delle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Dal 13 giugno 2024 è attiva per la Regione Veneto la fase sperimentale del CIN al seguente link: <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>.

Durante la fase di sperimentazione della banca dati nazionale **NON vengono applicate sanzioni per la mancanza del CIN**.

Lo Studio ha incaricato il Dott. Nicola Pedrazzi di supportarVi e assisterVi nel caso abbiate necessità di chiarimenti o approfondimenti ([nicolapedrazzi@secheassociati.com](mailto:nicolapedrazzi@secheassociati.com)).

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, l'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.