



ASSOCIAZIONE NAZIONALE CARABINIERI

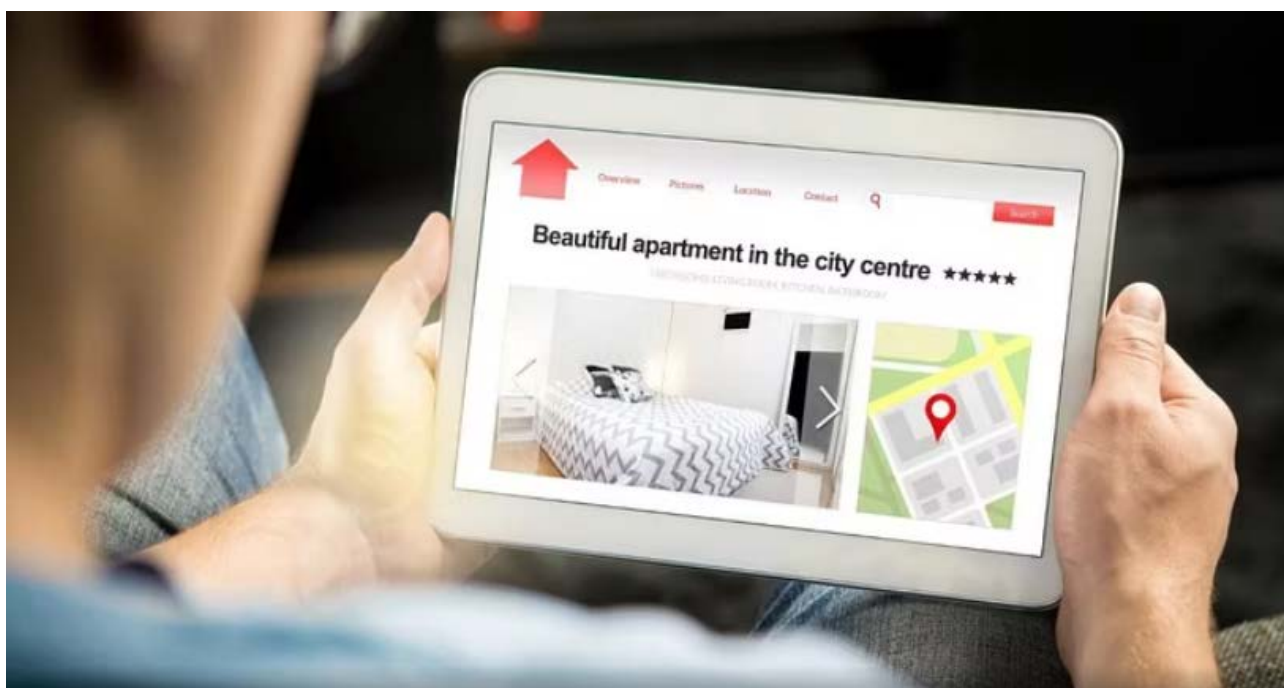
Sezione di Lagosanto (FE)

Via Borgo Fiocinini, 1/6

C.F. 91019160380

anclagosanto@gmail.com

**Affitti brevi, da settembre arriva la stretta.
Cosa cambia e come mettersi in regola.**



Era stata annunciata da tempo e, a partire dal **primo settembre**, la **stretta sugli affitti brevi** entra in vigore in tutta Italia. Finisce, infatti, la fase sperimentale e il **Cin, Codice Identificativo Nazionale**, entra a pieno regime, portando novità e regole più rigide per oltre 500mila locazioni.

Che cosa si intende per affitti brevi?

Sono i **contratti di locazione della durata inferiore a 30 giorni**, per i quali non è previsto l'obbligo di registrazione. Nel caso in cui gli immobili gestiti siano più di quattro, chi li dà in locazione deve avere la partita Iva e segnalare l'inizio attività, la cosiddetta Scia.

Affitti brevi, Codice identificativo nazionale: che cosa è

anclagosanto@gmail.com
anclagosanto.it

Lagosanto (FE), via Borgo Fiocinini 1/6



ASSOCIAZIONE NAZIONALE CARABINIERI

Sezione di Lagosanto (FE)

Via Borgo Fiocinini, 1/6

C.F. 91019160380

anclagosanto@gmail.com

Come previsto dall'articolo 13 ter del decreto legge numero 145 del 2023, tutti coloro che propongono e concedono in locazione breve o per finalità turistiche interi appartamenti, o anche solo stanze, sono tenuti a esporre il Codice identificativo nazionale Cin, che si ottiene dopo averlo richiesto al **Ministero del Turismo**. **Il codice deve essere indicato anche negli eventuali annunci dedicati ad affitti brevi o turistici**. È obbligatorio per gli chi gestisce locazioni inferiori ai 30 giorni.

Cin Codice identificativo nazionale: a cosa serve?

Il Codice per gli affitti brevi è stato introdotto con lo scopo di censire e **monitorare le unità immobiliari a uso abitativo messe in affitto per finalità turistiche**, quelle destinate alle locazioni brevi e le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere. Lo scopo è evitare gli abusivismi. Sono, infatti, previste **sanzioni pesanti**, anche fino a 8mila euro.

Affitti brevi, come si ottiene il Codice identificativo nazionale?

Il locatore, o il titolare della struttura ricettiva, deve **richiedere il Cin al Ministero del Turismo**, che gestisce la **relativa banca dati**. La richiesta va avanzata tramite la **piattaforma BDSR**, dopo essersi autenticati con identità digitale Spid o carta di identità e Cie. Una volta effettuato l'accesso, basta seguire una **procedura guidata** e in pochi minuti il sistema invierà una mail di notifica dell'avvenuta creazione del Cin. Alla piattaforma possono accedere anche i cittadini, che possono così verificare il Codice identificativo nazionale delle strutture dove intendono soggiornare.

Affitti brevi e Codice identificativo nazionale Cin: requisiti

Per ottenere il Cin, è necessario che l'immobile venga dato in locazione per un breve periodo, non superiore a 30 giorni. Ma non si potrà ottenerlo nel caso in cui gli immobili siano sprovvisti, dunque non muniti, di **dispositivi funzionanti per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio**. Necessaria anche la presenza di **estintori portatili**. Per quanto riguarda, poi, le unità gestite sotto forma imprenditoriale, queste ultime devono osservare i requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale.

Codice identificativo nazionale: vale anche per Airbnb e Booking?

Le nuove regole valgono anche per queste piattaforme. Infatti, **il Governo ha stretto un accordo con queste società** per far sì che gli annunci privi di Cin vengano bloccati.



ASSOCIAZIONE NAZIONALE CARABINIERI

Sezione di Lagosanto (FE)

Via Borgo Fiocinini, 1/6

C.F. 91019160380

anclagosanto@gmail.com

Affitti brevi, sperimentazione Cin: quando inizierà?

In realtà, la sperimentazione è già stata effettuata in diverse regioni. Dal primo settembre parte la "fase due" e il Codice identificativo nazionale entra in vigore in tutta Italia.

Affitti brevi e sanzioni, cosa succede a chi non ha il Cin?

A settembre il Codice identificativo nazionale entrerà in vigore in tutta Italia. A quel punto, **le strutture ricettive avranno due mesi di tempo per adeguarsi**. Dal dicembre 2025 diventa operativo il sistema di **sanzioni**. Sono previste multe molto severe, e cioè **fino a 5mila euro per chi pubblicizza senza Cin e 8mila euro per chi affitta senza questo codice**. La nuova regola sarà la **tolleranza zero** verso ogni abusivismo. Infatti, oltre alla sanzione pecuniaria, le attività non in regola rischiano di sparire temporaneamente dal web, poiché le piattaforme di turismo online (Ota - Online travel agencies) come Airbnb e Booking si sono impegnate a non pubblicizzarle.

Affitti brevi e Codice identificativo nazionale Cin: quando partono le verifiche?

Sono già state avviate. Infatti, la Corte dei Conti ha effettuato alcuni controlli sperimentali, utilizzando i dati provenienti dal sistema "**Alloggiati Web**" del Ministero dell'Interno e confrontandoli con dichiarazioni fiscali e le informazioni provenienti dalle piattaforme di intermediazione come Airbnb e Booking. Sono già state create liste di contribuenti a rischio e potrebbero presto partire le verifiche.

Il Presidente
S.Ten. (r) Vincenzo Orsini