



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio turismo e sport
Ufficio ricettività e professioni turistiche
Via Romagnosi n. 9 – 38122 Trento
T +39 0461 495650

Ai locatori di
**ALLOGGI PER USO TURISTICO
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
CON CIPAT GIA' ATTRIBUITO**
LORO SEDE

e, p.c. Spettabili
COMUNI DELLA PROVINCIA DI TRENTO
LORO SEDI

Spettabile
CONSORZIO DEI COMUNI TARENTINI
Via Torre Verde, 23
38122 TRENTO TN

Spettabili
AZIENDE PER IL TURISMO
LORO SEDI

Spettabile
CONSORZIO DELLE APT DEL TARENTINO
SUA SEDE

Spettabile
TARENTINO MARKETING S.R.L.
Via Romagnosi, 11
38122 TRENTO TN

Spettabile
UNAT - Unione Albergatori
c/o Confcommercio Imprese per l'Italia
Via Solteri, 78
38121 TRENTO TN

Spettabile
ASAT - Associazione Albergatori
ed Imprese Turistiche della
Provincia di Trento
Via Degasperi, 77
38123 TRENTO TN

Spettabile
**ASSOCIAZIONE
TRENTINO APPARTAMENTI**
c/o Confcommercio Imprese per l'Italia
Via Solteri, 78
38121 TRENTO TN

Spettabile
**UPPI - UNIONE PICCOLI
PROPRIETARI IMMOBILIARI**
Via Scipio Sighele 3/1
38122 TRENTO TN

Spettabile
F.I.M.A.A. TRENTINO
Associazione Mediatori e Agenti
d'affari della Provincia di Trento
Via Solteri 78
38122 TRENTO TN

Spettabile
TRENTINO RISCOSSIONI S.P.A.
Via Jacopo Aconcio, 6
38122 TRENTO TN

Spettabile
**ISTITUTO DI STATISTICA
DELLA PROVINCIA DI TRENTO**
Via Zambra, 42
38121 TRENTO TN

Spettabile
QUESTURA DI TRENTO
Viale Verona, 187
38123 TRENTO TN

S039/2024/15/ED/FM/PG

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: Legge provinciale 5 agosto 2024, n. 9 - **Disposizioni in materia di codice identificativo nazionale (CIN). Indicazioni in merito alla Banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR).**

Gentile Locatore,

con la presente Ti informiamo delle rilevanti novità che sono state introdotte nella normativa sulle locazioni turistiche, a livello statale, con l'articolo 13-ter del decreto legge n. 145/2023 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191 e, a livello trentino, con la legge provinciale 5 agosto 2024, n. 9.

In particolare, la Provincia ha dovuto adeguare la propria disciplina a quella statale recependo anche nel proprio ordinamento il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, introdotto dal citato decreto legge, ed ha dovuto contribuire, come richiesto dal Ministero del Turismo, al popolamento della **Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR)**, mediante la trasmissione dei dati in suo possesso.

Desideriamo pertanto evidenziare gli importanti adempimenti a cui sei tenuto in qualità di locatore di alloggi per uso turistico per i quali la Provincia ha già attribuito il CIPAT.

Per semplicità e per chiarezza non Ti viene fornita, in questa sede, una dettagliata illustrazione delle nuove norme. Se intendi approfondire, i riferimenti sono i seguenti (tra parentesi gli indirizzi web cui fare riferimento per i testi normativi):

- articolo 13-ter del decreto legge n. 145/2023 convertito dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191 (<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2023-10-18:145~art13ter>);
- articolo 27 della legge provinciale 5 agosto 2024, n. 9 (https://www.consiglio.provincia.tn.it/doc/clex_39174.pdf).

In sintesi, per effetto delle norme di cui sopra:

- A. Il Ministero del Turismo, al fine, tra l'altro, di contrastare forme irregolari di ospitalità, realizza e gestisce la **Banca Dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi o per finalità turistiche (BDSR)**;
- B. tramite la BDSR è stata attivata da parte del Ministero la procedura telematica di assegnazione di un **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi o per finalità turistiche;
- C. **il CIN sostituisce il preesistente codice identificativo provinciale CIPAT e vi è l'obbligo di esposizione del CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio e di indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato;**
- D. **è venuto meno l'obbligo di esposizione della targa recante il CIPAT;**
- E. per chi concede alloggi in **locazione turistica in forma imprenditoriale** (art. 13-ter, comma 8, del decreto legge n. 145/2023), lo Stato ha introdotto l'**obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** presso il SUAP del comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Venendo invece più nello specifico **agli adempimenti e alle relative scadenze**, Ti forniamo i seguenti elementi, richiamando anche le relative sanzioni amministrative proprio per evitare che Tu vi possa incorrere.

1. BANCA DATI NAZIONALE DELLE STRUTTURE RICETTIVE E DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE BREVE O PER FINALITÀ TURISTICA (BDSR)

- la BDSR è **gestita dal Ministero del Turismo** ed è consultabile alla piattaforma online <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> nella quale sono rese disponibili indicazioni aggiornate riguardo alla normativa, alle FAQ ed ai manuali per le diverse tipologie di operatori;
- **la Provincia Autonoma di Trento è entrata in BDSR il 28 agosto 2024**, momento dell'attuazione definitiva dell'interoperabilità tra la banca dati provinciale (DTU-Alloggi) e la banca dati nazionale (BDSR);
- la Provincia Autonoma di Trento ha trasmesso al Ministero, per il popolamento della BDSR, per ciascun alloggio per uso turistico, i dati minimi richiesti. I dati trasmessi, risultanti dal DTU-Alloggi, se non adeguatamente aggiornati dai locatori potranno risultare non coerenti rispetto allo stato di fatto degli alloggi medesimi. Compete **esclusivamente a Te locatore verificare anticipatamente all'entrata in BDSR** la correttezza della Tua posizione anche con particolare attenzione al **numero di posti letto** disponibili nel Tuo alloggio.

2. I TUOI COMPITI

1. **prima** di accedere alla BDSR devi accertarti di avere assolto agli **obblighi previsti dalla normativa provinciale**. ossia:
 - a. **accedere** alla banca dati provinciale DTU-Alloggi <https://www.alloggituristici.provincia.tn.it;>
 - b. **verificare** i dati ivi presenti;
 - c. **SOLO SE NECESSARIO aggiornare** in DTU-Alloggi i dati relativi al tuo alloggio, compresa l'eventuale relativa cessazione.

Puoi svolgere queste operazioni anche mediante la compilazione del **modulo cartaceo**, che puoi richiedere al Comune oppure scaricare al seguente link:

<https://www.provincia.tn.it/Documenti-e-dati/Modulistica/Comunicazione-alloggio-turistico>.

Una volta compilato, dovrai consegnare il modulo al Comune nel quale è situato l'alloggio che provvederà a registrare l'aggiornamento in DTU-Alloggi.

2. solo successivamente agli adempimenti di cui al punto 1. della presente sezione, **devi accedere alla BDSR, mediante SPID¹ o CIE, per ottenere il CIN.**

¹ Qualora Tu non fossi in possesso dell'identità digitale SPID o fossi in difficoltà con il suo utilizzo, Ti segnaliamo che potrai attivarla (o farti supportare) anche presso gli sportelli abilitati (laddove presenti presso il Comune o la Comunità di Valle) oppure presso gli sportelli provinciali, cui si aggiunge il Punto Informativo di Piazza Dante a Trento. Qui di seguito trovi le istruzioni per richiedere SPID: <https://www.provincia.tn.it/Servizi/Richiedere-SPID> e l'elenco degli sportelli/enti che sul territorio provinciale sono abilitati al rilascio dello SPID Lepida:

https://www.servizionline.provincia.tn.it/portale/richiedi_spid/1089/sportelli_abilitati_alla_creazione_spid_lepida/493714

Ti ricordiamo poi che nell'ambito del progetto PNRR - M1-C1 - Sub-Investimento 1.7.2. - Rete dei servizi di facilitazione digitale sono stati altresì abilitati anche i cd "facilitatori". Puoi prenotare un appuntamento al numero verde indicato nel link sottostante:

<https://www.provincia.tn.it/Servizi/Digitale-Facile-prenota-un-appuntamento>

Effettuato l'accesso:

- a. visualizzi l'alloggio o gli alloggi collegati al Tuo codice fiscale.
I dati che riscontri sono quelli da Te comunicati in DTU-Alloggi;
- b. devi integrare i dati mancanti e rendere le dichiarazioni sostitutive, ove richieste dalla normativa statale:
 - per la dotazione di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e di estintori portatili (sia per le locazioni imprenditoriali che non imprenditoriali);
 - per la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalle leggi statali e provinciali vigenti (solo in caso di locazione imprenditoriale).

3. ottenuto il CIN **lo devi esporre** all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio e **devi indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato**.
Lo Stato non ha dato indicazioni in merito alle modalità di esposizione del CIN.

NOTA BENE

Quando, **all'entrata in BDSR, vedi i dati relativi al Tuo alloggio** si possono verificare **2 ipotesi**:

- a) riscontri difformità** rispetto alla situazione a Te nota riguardante il Tuo alloggio.
In questo caso **prima di modificare** i dati presenti nella BDSR, devi adempiere alle disposizioni provinciali (come spiegato al punto 1 della presente Sezione);
- b) i dati presenti in BDSR sono conformi** alla situazione a Te nota.
In tal caso **puoi procedere alla conferma** e alla richiesta di emissione del CIN.

E' vivamente consigliato, prima di inviare la segnalazione di dati errati o di alloggio mancante (tramite l'apposito modulo), confrontarsi preventivamente con il Comune ove è situato l'alloggio che, con il supporto del Servizio Turismo e sport, potrà rendere chiarimenti e informazioni utili al riguardo della singola posizione.

E' in ogni caso obbligo del locatore ottenere il CIN entro i termini stabiliti dalla normativa statale (31/12/2024).

3. COMPITI DEL COMUNE IN CUI E' SITUATO L'ALLOGGIO

Spettano al Comune:

- l'accesso in **visualizzazione alla BDSR** per gli alloggi presenti in BDSR situati nel proprio comune;
- l'**attività di vigilanza e relative sanzioni sulla normativa statale** (art. 13-ter del decreto legge n. 145/2023);
- l'**attività di vigilanza e relative sanzioni sulla normativa provinciale** relativa agli alloggi per uso turistico (art. 37 bis e relativo regolamento di esecuzione);
- le **competenze relative alla SCIA per le locazioni imprenditoriali**.

4. OBBLIGHI INTRODOTTI DALLO STATO IN MATERIA DI SICUREZZA DELL'ALLOGGIO

La normativa statale prevede che il Tuo alloggio deve essere dotato dei requisiti e delle dotazioni di sicurezza dal giorno **2 novembre 2024**, data di effettiva applicazione dell'art. 13-ter.

In particolare:

- le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica gestite nelle **forme imprenditoriali** devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e provinciale vigente;
- le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica, **indipendentemente dalla forma di gestione (quindi sia in forma imprenditoriale sia in forma non imprenditoriale)** devono essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché 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. Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021.

Maggiori informazioni riguardanti i requisiti e le dotazioni di sicurezza si trovano nelle FAQ predisposte dal Ministero oppure chiamando direttamente il Contact Center del Ministero del Turismo: <https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr>

5. SANZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA STATALE

L'acquisizione, l'indicazione e l'esposizione del CIN sono, come sopra illustrato, obbligatorie. Il mancato assolvimento degli obblighi comporta le seguenti sanzioni previste dalla normativa statale:

- **Alloggio privo del CIN: sanzione da euro 800 a euro 8.000** in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **Mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile:** sanzione da euro 500 a euro 5.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **Mancata indicazione del CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato:** sanzione da euro 500 a euro 5.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile e sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato;
- **Mancanza dei requisiti di sicurezza degli impianti:** sanzioni previste dalla relativa normativa statale o provinciale;
- **Mancanza dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili:** da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata;
- **Mancanza della SCIA** in caso di locazione turistica imprenditoriale: da euro 2.000 a euro 10.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile.

6. SCADENZE PREVISTE DALLA NORMATIVA STATALE

Le disposizioni di cui all'art. 13-ter del decreto sopra citato si applicano dal **2 novembre 2024**.

Qui di seguito il link all'Avviso, pubblicato in data 03/09/2024:

https://www.ministeroturismo.gov.it/wp-content/uploads/2024/09/20240903_103.pdf

Ai sensi dell'art. 13-ter, se hai ottenuto il CIPAT entro il giorno 1 novembre 2024 hai ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il CIN. Quindi, hai complessivamente 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso (scadenza 31 dicembre 2024).

PROMEMORIA:

Le seguenti scadenze riguardano gli alloggi per uso turistico ai quali è stato già attribuito il codice CIPAT o ai quali verrà attribuito entro il 1 novembre 2024 compreso.

- **2 novembre 2024:** termine entro il quale il Tuo alloggio deve essere munito dei requisiti e delle dotazioni di sicurezza di cui alla sezione 4;
- **2 novembre 2024:** termine entro il quale i locatori imprenditoriali devono presentare la SCIA presso il Comune territorialmente competente;
- **31 dicembre 2024:** termine ultimo entro il quale il Tuo alloggio deve essere dotato del CIN ed il CIN deve essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'alloggio ed indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Nota bene:

- **se ottieni il CIN anche prima del 2 novembre lo devi esporre ed indicare** in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato **sin dal giorno dell'ottenimento;**
- **devi pubblicare il CIPAT fino al momento dell'ottenimento del CIN;**
- **dal giorno 6 agosto 2024**, in seguito a quanto disposto dalla normativa statale, **non sei più obbligato ad esporre la targa recante il CIPAT.** E' venuta conseguentemente meno anche la correlata sanzione amministrativa pecuniaria.

7. INFORMAZIONI PER I NUOVI LOCATORI O PER NUOVI ALLOGGI

Questo paragrafo Ti riguarda solo se intendi locare, in aggiunta all'alloggio già dotato di CIPAT, ulteriori alloggi e viene inserito anche per opportuna informazione dei Comuni e degli altri Enti in indirizzo a completamento delle informazioni già rese.

In questo caso devi prioritariamente assolvere agli **obblighi previsti dalla normativa provinciale**, ovvero devi **accedere** alla banca dati provinciale **DTU-Alloggi** <https://www.alloggituristici.provincia.tn.it> ed effettuare la **comunicazione dell'alloggio per uso turistico**.

A seguito dell'effettuazione della comunicazione nella banca dati provinciale, **devi accedere alla BDSR per ottenere il CIN** secondo le disposizioni statali riportate nella presente.

Ricorda che se effettui la comunicazione di un nuovo alloggio dal giorno 2 novembre 2024 devi immediatamente ottenere il CIN.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

Contatti per l'assistenza:

Contact Center del Ministero del turismo: **Tel. 06.164169910**

E-mail: info.bdsr@ministeroturismo.gov.it.

Per informazioni sulla normativa provinciale e sul raccordo con quella statale è disponibile il **contatto telefonico dello scrivente Servizio dedicato agli alloggi per uso turistico (0461-495650) nei seguenti orari: dalle 9.00 alle 12.30 da lunedì a giovedì e il mercoledì anche il pomeriggio dalle 14.00 alle 15.30.**

Resta ferma la possibilità che Tu possa assumere tutte le informazioni individualmente, in qualsiasi momento, attraverso il **sito del Ministero del Turismo - Sezione BDSR** di cui al presente link: <https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive/>

E' gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).