

## **INDICE FAQ OBBLIGHI RIGUARDANTI IL C.I.N.**

### **LOCAZIONI TURISTICHE E STRUTTURE RICETTIVE CLASSIFICATE**

#### **CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (C.I.N.)**

1. Quali sono i termini per l'ottenimento del CIN? pag. 2
2. Nel Veneto è obbligatorio esporre il codice identificativo regionale (C.I.R.)? pag.2
3. Quali sono gli obblighi di esposizione del C.I.N. nel Veneto per le strutture ricettive classificate? pag. 3
4. Quali sono gli obblighi di esposizione del C.I.N. nel Veneto per le locazioni turistiche? pag. 3
5. Le locazioni turistiche, che risultano chiuse nella banca dati regionale, possono mantenere il C.I.R. ed il C.I.N.? pag. 4
6. Le strutture ricettive classificate e le locazioni turistiche quando devono rimuovere la targa con il C.I.N.? pag. 4
7. Quali unità immobiliari concesse in locazione hanno l'obbligo del C.I.N.? pag. 4

#### **LOCAZIONE IN FORMA IMPRENDITORIALE**

8. Un'agenzia immobiliare, quando chiede il C.I.N., in quali casi deve dichiarare la gestione imprenditoriale dell'alloggio oggetto del suo mandato? pag.4

#### **REQUISITI DI SICUREZZA**

9. Quali sono i requisiti obbligatori di estintori e rilevatori di fumo per gli alloggi in locazione, previsti dall'art.13 ter del D.L. n.145/2023 e s.m.i.? pag.5

#### **LOCAZIONI ESCLUSIVAMENTE NON TURISTICHE SOLO BREVI**

10. Quali sono gli obblighi dei soggetti che offrono solo locazioni esclusivamente non turistiche solo brevi? pag.5
11. Perché la Regione assegna il C.I.R. a locazioni non turistiche solo brevi? pag. 5
12. Che cosa controlla la Regione nella comunicazione di locazione non turistica solo breve? pag.5

#### **DEFINIZIONI DI "TURISTI" E DI "NON TURISTI"**

13. Quali sono le definizioni di "TURISTI" e di "NON TURISTI"? pag.5
14. Il locatore turistico, oltre ad ospitare turisti, nello stesso alloggio può ospitare anche non turisti? pag.6

#### **AVVERTENZE FINALI**

pag. 6

#### **TABELLA DELLE TIPOLOGIE DI LOCAZIONI DOTATE DI C.I.N.**

pag.7

## **CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (C.I.N.)**

### **1. Quali sono i termini per l'ottenimento del C.I.N.?**

L'istanza per ottenere il C.I.N. deve essere presentata  
**dai TITOLARI della struttura ricettiva o dai LOCATORI REGISTRATI NELLA PROCEDURA ROSS1000**

nel termine di 60 giorni decorrenti dal 2 novembre 2024 e quindi entro il primo gennaio 2025, per CIR assegnati **antecedentemente alla data del 2 novembre 2024,**

nel termine di 30 giorni decorrenti dalla data di assegnazione del CIR, per CIR assegnati **il 2 novembre 2024 o in data successiva,**

Solo dopo la scadenza dei **citati termini** per chiedere il CIN, il Comune può sanzionare l'omissione di esposizione/ pubblicazione nei siti internet, del CIN.

#### **Nota esplicativa.**

Si evidenzia che i 120 giorni delle FAQ Ministeriali comprendono 60 giorni per l'applicazione delle disposizioni + 60 giorni per l'ottenimento del CIN per le strutture già registrate in banca dati regionale.

[Il comma 15 dell'art.13 ter del D.L. n. 145/2023 dispone che le norme del citato articolo sono applicabili dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione (in data 3 settembre) nella Gazzetta ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della piattaforma per l'assegnazione del C.I.N.

Conseguentemente il 2 novembre 2024 è la data di decorrenza per l'effettiva applicazione delle norme dell'art. 13 ter del D.L. n. 145/2023.]

### **2. Nel Veneto è obbligatorio esporre il Codice identificativo regionale (C.I.R.)?**

No, nel Veneto l'attuale normativa regionale non prevede l'obbligo di esposizione del codice identificativo **regionale** (C.I.R.) né per le strutture ricettive classificate, né per le locazioni turistiche, né per le locazioni brevi.

### **3. Quali sono gli obblighi di esposizione del C.I.N. nel Veneto per le strutture ricettive classificate?**

Il C.I.N. deve essere esposto su una targa affissa in modo ben visibile all'ingresso esterno sede della struttura classificata (preferibilmente nello spazio immediatamente sottostante al segno distintivo della classificazione assegnata alla stessa).

La targa è preferibilmente di colore bianco ed ha una forma rettangolare, con lunghezza di dieci centimetri ed una altezza di tre centimetri.

Sono salve le eventuali prescrizioni della Soprintendenza su posizione, dimensioni, colori e materiali della targa nell'ipotesi di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Nella targa compare il C.I.N. della struttura classificata. Non sono consentite le aggiunte di altre sigle o parole, ad esempio la sigla "C.I.N." non va inserita.

Le lettere ed i numeri sono scritti nella targa in modo leggibile con caratteri maiuscoli di colore nero.

Nel caso di struttura classificata situata in un edificio condominiale, la targa è affissa sia all'ingresso esterno dell'edificio che sulla porta di ingresso della struttura classificata all'interno dell'edificio, nel rispetto della normativa vigente.

In presenza di divieti di esposizione della targa all'esterno dell'edificio di carattere normativo, amministrativo o condominiale, ivi compresi i divieti della Soprintendenza, l'obbligo della targa è comunque assolto se il codice identificativo è esposto con dimensioni leggibili sulla pulsantiera presso la porta di ingresso esterno dell'edificio sede della struttura classificata.

### **4. Quali sono gli obblighi di esposizione del C.I.N. nel Veneto per le locazioni turistiche?**

Il C.I.N. deve essere esposto su una targa affissa in modo ben visibile all'ingresso esterno sede dell'alloggio locato.

La targa è preferibilmente di colore bianco ed ha una forma rettangolare, con lunghezza di dieci centimetri ed una altezza di tre centimetri.

Sono salve le eventuali prescrizioni della Soprintendenza su posizione, dimensioni, colori e materiali della targa nell'ipotesi di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Nella parte superiore della targa compaiono le parole "LOCAZIONE TURISTICA" mentre nella parte inferiore compare il codice identificativo nazionale dell'alloggio. Non sono consentite le aggiunte di altre sigle o parole, ad esempio la sigla "C.I.N." non va inserita.

Le lettere ed i numeri sono scritti nella targa in modo leggibile con caratteri maiuscoli di colore nero.

Nel caso di alloggio locato situato in un edificio condominiale, la targa è affissa sia all'ingresso esterno dell'edificio che sulla porta di ingresso dell'alloggio locato all'interno dell'edificio, nel rispetto della normativa vigente.

In presenza di divieti di esposizione della targa all'esterno dell'edificio di carattere normativo, amministrativo o condominiale, ivi compresi i divieti della Soprintendenza, l'obbligo della targa è comunque assolto se il codice identificativo è esposto con dimensioni leggibili sulla pulsantiera presso la porta di ingresso esterno dell'edificio sede dell'alloggio locato.

### **5. Le locazioni turistiche, che risultano chiuse nella banca dati regionale, possono mantenere il C.I.R. ed il C.I.N.?**

No. Le locazioni, risultanti chiuse nella banca dati regionale, perdono sia il C.I.R. sia il C.I.N.

Per ottenere un nuovo C.I.R. della locazione (necessario per poter poi ottenere un nuovo C.I.N.) si deve compilare un nuovo modulo di comunicazione di locazione turistica accedendo al seguente link <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

Dopo aver ottenuto la conferma di registrazione della locazione e il C.I.R. si deve accedere alla piattaforma della Banca dati nazionale al seguente link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> per ottenere dal Ministero il C.I.N. Si deve esporre il C.I.N. con le stesse modalità di cui alla FAQ n. 4

### **6. Le strutture ricettive classificate e le locazioni turistiche quando devono rimuovere la targa con il C.I.N.?**

La targa con il C.I.N. va rimossa esclusivamente nei seguenti casi:

- a) comunicazione del titolare di chiusura definitiva della struttura classificata;
- b) ordine comunale di cessazione di attività ricettiva della struttura classificata;
- c) comunicazione del locatore di cessazione dell'attività di locazione turistica;
- d) chiusura d'ufficio, da parte della Regione, della posizione nella banca dati anagrafica regionale, per mancata comunicazione delle presenze turistiche per 12 mesi.

### **7. Quali unità immobiliari concesse in locazione hanno l'obbligo del C.I.N.?**

Vedi FAQ ministeriali (<https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>)

## **LOCAZIONE IN FORMA IMPRENDITORIALE**

### **8. Un'agenzia immobiliare, quando chiede il C.I.N., in quali casi deve dichiarare la gestione imprenditoriale dell'alloggio oggetto del suo mandato?**

Il mandatario, sia esso un'agenzia immobiliare o un altro soggetto, su incarico del mandante, presenta al Ministero del Turismo la richiesta di assegnazione del C.I.N. all'alloggio destinato alla locazione, nella disponibilità del mandante (proprietario, usufruttuario, affittuario, comodatario, ecc.).

Il mandatario, nella citata richiesta del C.I.N. al Ministero del Turismo, indica la forma di esercizio imprenditoriale o non imprenditoriale della locazione da parte del mandante.

Il mandatario, più precisamente, indica la forma imprenditoriale di esercizio della locazione da parte del mandante nei seguenti due casi:

- 1) se sono presenti entrambi i seguenti requisiti referiti al mandante:
  - a) il mandante è iscritto nel registro delle imprese, (quindi dotato di partita IVA);
  - b) l'alloggio destinato alla locazione è un bene aziendale dell'impresa del mandante.
- 2) se il mandante destina alla locazione breve **più di due appartamenti in tutto il territorio nazionale**, per ciascun periodo di imposta, come disposto dal comma 595 dell'art.1 della Legge n.178/2020, come modificato dalla Legge n. 199/2025, che ha introdotto, in questo caso, una specifica **presunzione di locazione in forma imprenditoriale**.

## **REQUISITI DI SICUREZZA**

### **9. Quali sono i requisiti obbligatori di estintori e rilevatori di fumo per gli alloggi in locazione, previsti dall'art.13 ter del D.L. n.145/2023 e s.m.i.?**

Trattandosi di obblighi disciplinati solo dalla normativa statale, per informazioni in proposito, si rinvia alle FAQ del Ministero del Turismo pubblicate al seguente link

<https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>

## **D. LOCAZIONI ESCLUSIVAMENTE NON TURISTICHE SOLO BREVI**

### **10. Quali sono gli obblighi dei soggetti che offrono locazioni esclusivamente non turistiche solo brevi?**

- a) prima devono ottenere il C.I.R. dalla Regione compilando il modulo di comunicazione online presente al seguente link <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>
- b) dopo aver ottenuto la conferma di registrazione della locazione e il C.I.R. visualizzabile nella piattaforma ROSS1000 devono chiedere al Ministero il C.I.N. accedendo alla Banca dati nazionale al seguente link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>
- c) devono esporre il C.I.N. con le stesse modalità di cui alla FAQ n. 4

**N.B.** i soggetti che offrono locazioni esclusivamente a favore di non turisti solo brevi, anche in forma imprenditoriale, non devono comunicare le presenze turistiche alla Regione.

### **11. Perché la Regione assegna il C.I.R. a locazioni esclusivamente non turistiche solo brevi?**

Per consentire ai suddetti locatori, anche in forma imprenditoriale, di chiedere successivamente il C.I.N. al Ministero del Turismo, ai sensi dell'art 13 ter del D.L. n. 145/2023 e s.m.i.

### **12. Che cosa controlla la Regione nella comunicazione di locazione esclusivamente non turistica solo breve?**

La Regione controlla solo la completezza dei dati di locazione inseriti nella procedura Ross 1000 e l'identità del locatore; non controlla, invece, la conformità dell'attività di locazione comunicata ai requisiti della normativa civile e fiscale, perché la Regione non esercita funzioni di vigilanza in tali materie.

---

## **DEFINIZIONI DI "TURISTI" E "NON TURISTI"**

---

### **13. Quali sono le definizioni di "TURISTI" e di "NON TURISTI"?**

I "turisti" sono **visitatori che effettuano un viaggio verso una destinazione principale al di fuori del loro ambiente abituale, per meno di un anno (fino a 364 gg), per qualunque motivo principale, incluso il lavoro, lo svago e lo studio.**

I "non turisti" sono le persone che utilizzano l'esercizio ricettivo come residenza permanente (per 365 giorni o oltre), i prestatori d'opera alle dipendenze di un datore di lavoro residente nel comune dove è localizzato l'esercizio, gli ospiti della struttura in emergenza abitativa a causa di calamità naturali, i rifugiati.

**14. Il locatore turistico, oltre ad ospitare turisti, nello stesso alloggio può ospitare anche non turisti?**

Se il locatore ha comunicato alla Regione la sua attività di locazione turistica in un dato alloggio, si presume che gli ospiti siano di norma dei turisti, (vedasi FAQ n.13).

Tuttavia, sotto la sua esclusiva responsabilità civile e fiscale il locatore accerta, se lo ritiene, che gli ospiti non sono turisti (vedasi FAQ n.13) e in tal caso indica 0 (zero) nella comunicazione degli arrivi e presenze relativa alle camere occupate da non turisti.

Il CIN assegnato all'alloggio in locazione turistica non deve essere cambiato, né integrato da altro CIN, nel caso di ospitalità aggiuntiva di non turisti.

---

**AVVERTENZE FINALI**

---

Le presenti FAQ:

- a) chiariscono solo l'ambito di applicazione della normativa turistica;
- b) sono integrabili, per quesiti, ivi non considerati, riguardanti la normativa turistica statale, dalle FAQ in materia di CIN e di art.13 ter del D.L. n.145/2023, pubblicate nel sito del Ministero del Turismo;
- c) non danno interpretazioni della disciplina civilistica e fiscale dei contratti di locazione, per le quali si rinvia a professionisti esperti del settore; per informazioni sui tributi statali si rinvia anche al sito dell'Agenzia delle Entrate, per informazioni sui tributi comunali si rinvia all'ufficio tributi del Comune;
- d) non sono pareri vincolanti per i Comuni, competenti per accertare le violazioni della normativa turistica ed applicare le relative sanzioni.

---

**TABELLA DELLE TIPOLOGIE DI LOCAZIONI DOTATE DI C.I.N.**


---

<b>TIPOLOGIE</b>	<b>LOCAZIONE TURISTICA</b>	<b>LOCAZIONE NON TURISTICA SOLO BREVE</b>
<b>OSPITI DEGLI ALLOGGI</b>	<b>TURISTI (FAQ n.13) eventualmente anche non turisti (FAQ n. 14)</b>	<b>SOLO NON TURISTI (FAQ n.13)</b>
<b>DURATA DEI SINGOLI CONTRATTI</b>	<b>Locazione turistica: da 1 a 364 giorni  Locazione breve: da 1 a 30 giorni</b>	<b>da 1 a 30 giorni</b>
<b>PRESTAZIONE DI SERVIZI AGLI OSPITI</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
<b>COMUNICAZIONE AVVIO LOCAZIONE ALLA REGIONE SU ROSS 1000</b>	<b>SÌ</b>	<b>SÌ</b> precisando locazione non turistica solo breve
<b>REGIONE ASSEGNA C.I.R.</b>	<b>SÌ</b>	<b>SÌ</b>
<b>LOCATORE CHIEDE C.I.N. AL MINISTERO</b>	<b>SÌ</b>	<b>SÌ</b>
<b>LOCATORE COMUNICA PRESENZE TURISTICHE ALLA REGIONE</b>	<b>SÌ</b>  <b>N.B.</b> indica zero presenze turistiche per ospiti non turisti	<b>NO</b>