

Assessorato turismo, sport e commercio
S.O. Strutture ricettive e commercio

FAQ - FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

**DOMANDE POSTE FREQUENTEMENTE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE
DELL'ART. 13-TER DEL DECRETO-LEGGE N. 145/2023**

(Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica – BDSR e CIN)

Evidenziati in giallo gli aggiornamenti rispetto alla versione precedente

ALLOGGI AD USO TURISTICO

1) **Che cos'è la BDSR?**

È la **Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive** e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche. La BDSR ha l'obiettivo di creare una mappatura completa degli esercizi ricettivi su scala nazionale, utile per la tutela dei consumatori, la concorrenza e la trasparenza del mercato, nonché per contrastare le forme di ospitalità irregolare.

2) **Che cos'è il CIN?**

È il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, assegnato a tutti gli immobili destinati a uso turistico-ricettivo in Italia: strutture alberghiere, extralberghiere e alloggi a uso turistico oggetto di locazione breve a qualsiasi titolo (durata del contratto fino a 30 giorni) e a locazione lunga per finalità turistica (durata del contratto oltre i 30 giorni). Il CIN va acquisito esclusivamente accedendo alla BDSR (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>).

3) **Perché questa ennesima incombenza?**

Si tratta di un obbligo imposto da una legge dello Stato (art. 13ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191), allo scopo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati delle pubbliche amministrazioni, la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità.

Accedendo alla BDSR, chiunque può accertare che alla struttura/alloggio sia associato un CIN verificato.

4) **Il Comune mi ha già rilasciato il CIR. Il CIN è la stessa cosa o devo chiedere un codice nuovo?**

Il CIR è il Codice Identificativo Regionale, il CIN è il Codice Identificativo Nazionale.

La richiesta del CIN è obbligatoria anche se è già stato rilasciato il CIR.

5) Entro quando devo acquisire il CIN?

Il CIN, che è obbligatorio dal 1° gennaio 2025, deve essere acquisito entro 30 giorni dall'acquisizione del CIR. Si consiglia tuttavia di richiederlo subito dopo aver ottenuto il CIR, visto che entrambi vanno esposti e che il CIN viene richiesto per iscrivere l'alloggio sulla maggior parte delle piattaforme.

6) Quali operazioni devo fare per acquisire il CIN?

- **Accesso alla BDSR:** accedere alla piattaforma con le proprie credenziali SPID o CIE. Nel caso di cittadino straniero non in possesso di identità digitale, l'accesso è consentito con username e password, previa richiesta da effettuarsi sulla medesima piattaforma;
- **Selezione dell'alloggio:** scorrendo la pagina, individuare il proprio alloggio e cliccare su "DETTAGLIO SCHEDA".
- **Inserimento dati:** completare gli eventuali campi contrassegnati da asterisco che risultano vuoti (sfondo bianco): potrebbero essere richiesti il numero di telefono e la mail per la promozione e il codice ATECO (se l'attività è svolta in forma di impresa).
- **Dichiarazioni:** selezionare e compilare le dichiarazioni relative agli estintori e ai 2 dispositivi di sicurezza (rilevatore di gas combustibile e di monossido di carbonio) e, nel solo caso di locazione per finalità turistiche in forma di impresa, al possesso da parte dell'alloggio dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa vigente.
- **Informativa privacy:** leggere e accettare l'informativa sul trattamento dei dati.
- **Richiesta CIN:** cliccare su "Ottieni CIN" per finalizzare la procedura.

7) Come ottenere il CIN per un alloggio a uso turistico che non ha il CIR?

Per ottenere il CIN è necessario acquisire prima il CIR sulla piattaforma regionale on line "Locazioni Turistiche" (https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx); dopo qualche ora l'alloggio sarà presente anche su BDSR dove si potrà procedere con le operazioni per acquisire il CIN (vedi domanda n. 6).

8) Una volta ottenuto il CIN per il mio alloggio a uso turistico, devo trasmetterlo al Comune?

No, non è necessario. Il CIN verrà acquisito automaticamente sulla piattaforma regionale on line "Locazioni Turistiche" e sarà visibile anche dal Comune.

9) Da quando è obbligatorio esporre il CIN?

L'obbligo di esporre il CIN decorre dal **2 gennaio 2025**.

10) Dove deve essere esposto il CIN?

All'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento (per esempio in un'insegna o in una targa da affiggere all'entrata), ed in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato, incluso sui portali telematici.

11) Per gli alloggi oggetto di locazione turistica è obbligatorio esporre sia il CIN sia il CIR?

Sì, l'obbligo di esporre anche il CIN decorre dal **2 gennaio 2025**. Dopo tale data sarà quindi obbligatorio esporli entrambi.

Sono allo studio alcune ipotesi per semplificare, per il futuro, questi obblighi.

12) Devo richiedere il CIN anche se il mio alloggio è oggetto di locazione turistica esclusivamente per durate superiori ai 30 giorni?

Sì, il CIN è obbligatorio per tutti i contratti di locazione per finalità turistica, indipendentemente dalla loro durata.

13) Ho il CIN ed il mio alloggio è oggetto di locazione turistica esclusivamente per durate superiori ai 30 giorni oppure per finalità diverse da quelle turistiche; cosa sono tenuto a fare per Istat ed Imposta di soggiorno?

In questo caso non hai obblighi verso Istat e non devi versare l'imposta di soggiorno.

Va tuttavia verificato con il Comune competente se è necessario presentare 2 volte all'anno la dichiarazione inerente l'imposta di soggiorno.

14) Non riesco a visualizzare il mio alloggio su BDSR. Cosa devo fare?

Innanzitutto, prima di avviare procedure più complicate, si suggerisce di uscire e riprovare l'accesso alla BDSR. In alcuni casi questa operazione ha superato il problema di visualizzazione di BDSR.

Verificare che ci sia corrispondenza tra il C.F. salvato sui sistemi regionali ed il C.F. di chi sta tentando l'accesso.

Segnalare il problema a infocin@regione.vda.it.

In alternativa è possibile fare una "Segnalazione Struttura mancante" direttamente su BDSR, che si trova in fondo alla pagina "Le Mie Strutture"; ciò comporta la necessità di compilare tutti i dati obbligatori della scheda, procedere con l'autodichiarazione sugli estintori e i dispositivi di rilevazione del gas combustibile e del monossido di carbonio, ed infine prendere visione dell'informativa privacy e concludere la procedura premendo il pulsante "Procedi". All'invio della segnalazione viene visualizzato un messaggio di corretto invio. La segnalazione sarà inoltrata ad un operatore della Regione che potrà verificare i dati inseriti. A seguito delle verifiche da parte della Regione, riceverai tramite mail una notifica con l'esito della segnalazione.

15) Ho necessità di modificare dei dati per il mio alloggio ad uso turistico (es. numero di telefono, numero di posti letto, ecc.).

La modifica va fatta sulla piattaforma on line regionale "Locazioni Turistiche" (https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx)

Dopo alcune ore la variazione sarà automaticamente recepita anche su BDSR.

16) Cosa devo fare se individuo un dato errato?

Si suggerisce, prima di fare altre operazioni, di verificare se il dato è errato anche sulla piattaforma regionale "Locazioni Turistiche"; se il dato fosse errato anche sulla piattaforma regionale, allora è necessario modificarlo su di essa (vedasi quesito n. 15).

Se, invece, il dato fosse corretto sulla piattaforma regionale "Locazioni Turistiche" ma errato su BDSR, allora puoi inviare una segnalazione tramite l'apposito form, cliccando il pulsante in basso a sinistra "Segnala dato errato". Si aprirà quindi un form contenente i dati già caricati dalla Regione e le modifiche che farai saranno visualizzate in colore rosso. Cliccando sul pulsante "Procedi", in basso a destra, dopo aver preso visione dell'informativa, la segnalazione sarà inviata alla Regione di competenza. All'invio della segnalazione viene visualizzato un messaggio di corretto invio. La segnalazione sarà inviata a un operatore della Regione che potrà verificare i dati inseriti. A seguito delle verifiche dell'operatore

riceverai tramite mail una notifica con l'esito della segnalazione. Potrai quindi accedere nuovamente alla BDSR, procedere con il completamento dei dati e ottenere il CIN.

N.B.: Prima di inviare la segnalazione, oltre a correggere eventuali dati errati, è necessario completare su BDSR eventuali dati mancanti obbligatori (indicati con un asterisco).

N.B. Non preoccuparti, e non inviare segnalazioni, se il CIR che trovi su BDSR non corrisponde a quello in tuo possesso: per esigenze informatiche i CIR rilasciati sono stati ricodificati.

17) **Le dichiarazioni in materia di estintori, rilevatori e conformità degli impianti sono presenti solo su BDSR ma non su "Locazioni Turistiche". È corretto?**

Sì, perché si tratta di un dato che al momento è richiesto dal Ministero del Turismo ma non dalla Regione. Nei prossimi mesi la piattaforma regionale on line "Locazioni Turistiche" sarà integrata con tali dati, che saranno acquisiti automaticamente da BDSR.

18) **È obbligatorio inserire su BDSR il codice ATECO?**

È un dato obbligatorio solo per le attività svolte in forma di impresa; per le attività svolte da una persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa (soggetto privato), selezionare "assente".

19) **Dove trovo il codice ATECO da inserire su BDSR?**

Il codice ATECO della propria azienda si può trovare: sul certificato di attribuzione del numero di Partita IVA o sulla Visura Camerale rilasciata dalla Camera di Commercio.

20) **Sono stato delegato per richiedere il CIR: posso accedere alla BDSR per richiedere il CIN?**

Sì, puoi accedere alla BDSR con la tua identità digitale.

Per procedere a visualizzare il dettaglio dei dati caricati su BDSR o per integrare tali dati, dovrai: scaricare la nuova delega, compilarla, firmarla digitalmente e ricaricarla sulla BDSR.

N.B. In caso non sia possibile procedere con la firma digitale si dovrà anche allegare la carta d'identità del delegante.

21) **Quali alloggi a uso turistico devono rispondere ai requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?**

Devono rispondere ai requisiti di sicurezza le unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, anche nei casi in cui l'attività sia stata avviata prima dell'effettiva applicazione dell'art. 13ter del d.l. 145/2023. Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione breve o per finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge. Le unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica gestite esclusivamente in forma imprenditoriale (anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, l. 178/2020, **sostituito dell'art.1, comma 17, della legge 30 dicembre 2025, n.199**), devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

22) Quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio?

La corretta installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio è definita dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. In ogni caso, per buona prassi di sicurezza, tutti gli impianti, le attrezzature e gli altri sistemi di sicurezza devono essere realizzati e mantenuti in efficienza conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore. I dispositivi, inoltre, devono essere dotati della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

23) Quali caratteristiche devono avere gli estintori?

Gli estintori portatili a norma di legge devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo. Deve essere installato un estintore ogni 200 metri quadrati di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano. Gli estintori devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri (decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, Allegato I, punto 4.4). Gli estintori devono essere controllati periodicamente, secondo le istruzioni contenute nella norma tecnica UNI 9994-1 e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore dell'apparecchiatura.

24) Perché se su BDSR cerco il mio alloggio ad uso turistico inserendo il CIR non riesco a trovarlo?

Non è efficace cercare il proprio alloggio attraverso l'inserimento del CIR rilasciato. BDSR dovrebbe individuare automaticamente le strutture associate allo SPID con cui si accede: scorrendo la pagina verso il basso dovresti vederle.

Se non le trovi, ti consigliamo di provare a uscire e rientrare su BDSR (in alcuni casi questa operazione ha superato il problema di visualizzazione di BDSR) e di verificare che ci sia corrispondenza tra il C.F. salvato sui sistemi regionali ed il tuo C.F.

Se continui a non vedere su BDSR il tuo alloggio ad uso turistico, allora segnala il problema a infocin@regione.vda.it.

25) Cosa si intende per locazione turistica?

Premesso che non esiste una definizione giuridica di locazione turistica, in termini generali si può rappresentare nei termini seguenti.

Per locazione turistica si intende una locazione con durata limitata nel tempo, il cui scopo principale è quello di soddisfare le esigenze abitative temporanee per la finalità turistica, ovvero per esigenze insorte in occasione di un viaggio o di un soggiorno per svago, villeggiatura, riposo o altre finalità voluttuarie. Non rientrano nelle locazioni turistiche i casi in cui l'inquilino acquisisce la residenza nell'immobile locato, né quelli in cui il contratto di locazione prevede espressamente finalità diverse, ad esempio collegate con esigenze lavorative.

Va prestata attenzione al fatto che gli obblighi connessi al CIN previsti dal DL 145/2023 non riguardano soltanto le locazioni turistiche, ma anche tutte le locazioni brevi, ovvero di durata non superiore a 30 giorni.

26) Sono una persona fisica e concedo in locazione breve tre alloggi. Cosa succede dal 01 Gennaio 2026?

Per effetto dell'entrata in vigore dell'art.1, comma 17, della legge 30 dicembre 2025, n.199 (Legge di bilancio), è necessario che il locatore assuma la forma di impresa, costituendo un'impresa ed acquisendo

un'apposita partita iva e quindi presenti la dichiarazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo Sportello Unico competente per territorio. Prima di presentare la SCIA è necessario cessare il proprio CIR e chiederne un altro in qualità di impresa, e poi chiedere il CIN presso la BDSR, perché il nuovo CIR ed il nuovo CIN saranno differenti e sarà necessario riportarli sulla SCIA. Gli aspetti fiscali dovranno essere affrontati con un esperto in materia fiscale. Alla seguente pagina è possibile trovare maggiori informazioni in merito alla normativa sul CIR e le relative FAQ https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx

27) Non trovo nelle FAQ una risposta alle mie domande. A chi mi posso rivolgere?

Al fine di consentirci di approfondire e di fornire una risposta ragionata e coerente con eventuali casi già verificatisi, ti chiediamo di inviare un quesito via mail a infocin@regione.vda.it.