



Verona li, 05/12/2024

Affitti brevi e turistici – nuovi obblighi

È arrivata la proroga per il **Codice identificativo nazionale (CIN)** per gli affitti brevi: gli obblighi introdotti dall'art. 13-ter del c.d. "Decreto Anticipi" slittano infatti al **01.01.2025**.

I proprietari o gestori di unità immobiliari destinate alla locazione breve o turistica dovranno preoccuparsi anche di adeguare le dotazioni di sicurezza minime previste, includendo gli estintori portatili ed i dispositivi di rilevazione gas e monossido nelle relative strutture.

Il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN: infatti, il D.L. 145/2023 dispone che il CIN è assegnato previa presentazione di un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza.

Tutte le unità immobiliari sono obbligate a dotarsi di:

- **dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio funzionanti**
 - ✓ Gli stessi devono altresì essere dotati almeno della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo. Per buona prassi di sicurezza, i 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.
 - ✓ Sono esonerati dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio.
- **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.**

Gli estintori devono avere:

- ✓ capacità estinguente minima non inferiore a 13°;
- ✓ carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri;
- ✓ una numerosità tale da garantire una distanza massima di raggiungimento pari a 30 m.
- ✓ Gli estintori devono poi 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.



Regime sanzionatorio

La concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve prive dei requisiti di sicurezza sopra indicati, per chi non svolge l'attività in forma imprenditoriale, è punita con la sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 € per ciascuna violazione accertata.

I controlli saranno effettuati dai Comuni dove sono ubicate le unità immobiliari, per il tramite della Polizia locale.

La sussistenza dei requisiti di sicurezza costituisce condizione per ottenere il CIN.

Pertanto, l'adeguamento agli standard di sicurezza è necessario:

- non solo per evitare la sanzione specifica (da 600 a 6.000 euro);
- ma anche per poter ottenere il CIN (la cui mancanza è a sua volta sanzionata con la penalità che va da 800 a 8.000 euro).