

**Spett.le** **ARET – PugliaPromozione**  
[ufficioprotocollo@pec.it](mailto:ufficioprotocollo@pec.it)  
[direzione.generale@aret.regione.puglia.it](mailto:direzione.generale@aret.regione.puglia.it)

e p.c. **ANCI Puglia**  
[segreteria@anci.puglia.it](mailto:segreteria@anci.puglia.it)  
[affarigenerali@anci.puglia.it](mailto:affarigenerali@anci.puglia.it)

**Oggetto:** Controlli sulle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà rese dagli operatori economici nell'ambito della procedura di registrazione al DMS regionale finalizzate all'ottenimento del CIR (Codice identificativo regionale) propedeutico all'ottenimento del CIN (Codice identificativo nazionale) di cui all'art. 13 ter del D.L. 145/2023.

Come noto, l'art. 13 ter del D.L. 145/2023, recante la Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale introduce l'obbligo di dotarsi del Codice Identificativo nazionale CIN per: - i titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere; – i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche; – i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del DL n. 50/2017. Definisce altresì i requisiti delle unità immobiliari e stabilisce l'obbligo per chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del DL n. 50/2017, in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'articolo 1, c. 595, della Legge n. 178/2020, di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di cui all'articolo 19 della legge n. 241/1990, da presentare presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. A corredo di tali previsioni, sono definite specifiche sanzioni in caso di violazione degli obblighi previsti; alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative provvede il comune.

In particolare, il comma 1, dispone che, al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità, il **Ministero del turismo assegna**, tramite apposita **procedura automatizzata**, un **codice identificativo nazionale (CIN)** alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'art. 4, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, (c.d. Locazioni turistiche) e alle strutture



turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali.

Con riferimento al **codice identificativo nazionale**, si ritiene di evidenziare che è il Ministero del turismo a rilasciarlo e che, sempre il medesimo Ministero, detiene e gestisce la relativa banca dati nazionale (in acronimo BDSR).

Il processo di entrata in esercizio della BDSR si articola in due fasi:

- una fase sperimentale per lo sviluppo del modello di interoperabilità;
- una fase a regime, da settembre 2024.

La Puglia è la prima Regione italiana entrata nella Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (BDSR), la cui piattaforma è disponibile online su [bdsr.ministeroturismo.gov.it](http://bdsr.ministeroturismo.gov.it).

La norma cui viene fatto riferimento introduce, per quanto ci occupa in questa sede, degli obblighi che riguardano tutte le tipologie di strutture (Locazioni turistiche, strutture alberghiere e strutture extralberghiere) e precisamente:

1. obbligo di esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonchè di indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato (art. 13 ter, comma 6, primo periodo);
2. obbligo per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e per i soggetti che gestiscono portali telematici di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione per finalità turistiche ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera (art. 13 ter, comma 6, secondo periodo).

Ai predetti obblighi è inoltre collegato un apposito regime sanzionatorio per cui:

1. il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera priva di CIN, nonchè chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche unità immobiliari o porzioni di esse prive di CIN è punito con la sanzione pecuniaria da euro 800 a euro 8.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile (art. 13 ter, comma 9, primo periodo);
2. la mancata esposizione e indicazione del CIN da parte dei soggetti obbligati è punita con la sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 5.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato (art. 13 ter, comma 9, secondo periodo).

Ne discende quindi, e di fatto, l'obbligo per gli operatori interessati di acquisire il CIN (decorre dal 2 gennaio 2025) al fine di poter svolgere l'attività senza incorrere in violazioni stabilite dalla norma.

Occorre osservare che una delle principali criticità generate dall'intervento normativo statale, risiede nel rapporto fra la SCIA (o CIA ove prevista) e l'acquisizione del CIN: poiché oggi i due adempimenti sono gestiti attraverso canali distinti, per cui sarebbe opportuno, al medesimo livello normativo, definire in modo univoco l'esatta sequenza degli atti, in modo tale da non esporre l'operatore al rischio di sanzioni nel periodo intercorrente tra i due passaggi. Peraltro, conformemente agli obblighi dettati dal diritto eurounitario in materia di punto unico di contatto e ai principi fondamentali di semplificazione amministrativa, si ritiene che, in prospettiva, la presentazione della SCIA (o CIA ove prevista) e l'acquisizione del CIN debbano necessariamente essere ricondotti a unità e contestualità, mediante l'implementazione di opportuni strumenti informatici che eliminino il doppio adempimento.

Appare del tutto evidente che la SCIA presentata ha efficacia immediata e quindi abilita l'esercizio "immediato" dell'attività, ma che tuttavia la stessa, per essere concretamente svolta senza incorrere in sanzioni, deve obbligatoriamente essere dotata di CIN che si acquisisce attraverso una diversa e ulteriore procedura.

In altre parole, e per quanto ci occupa, l'operatore deve essere posto nella condizione di poter acquisire il codice immediatamente dopo aver prodotto la SCIA.

L'acquisizione del CIN, che come detto si ottiene dalla piattaforma nazionale del Ministero del turismo, necessita di previa registrazione al DMS regionale.

Le strutture turistiche di qualsivoglia tipologia, già registrate nel DMS regionale, per ottenere il CIN devono accedere, tramite SPID, alla piattaforma del Ministero per rendere le ulteriori informazioni e consensi richiesti dalla procedura, atteso che per queste la Regione ha provveduto alla ricodifica del CIS (Codice identificativo di struttura) precedentemente assegnato, convertito in CIR (Codice identificativo regionale), e trasmesso i relativi dati alla BDSR, come da apposite istruzioni ampiamente diffuse (la Regione ha trasmesso alla BDSR dati relativi a 50.866 strutture di cui 40.285, alla data attuale, hanno già ottenuto il CIN).

Le nuove strutture, cioè le strutture non registrate al DMS, devono previamente registrarsi alla piattaforma regionale per ottenere il CIN. Detta piattaforma rilascia telematicamente il CIR, sulla base delle dichiarazioni rese e, in regime di interoperabilità, trasmette contestualmente alla BDSR, le informazioni necessarie al fine di acquisire il CIN, similmente a quanto avviene per le strutture indicate al precedente punto.

Ciò posto si ritiene di richiamare l'attenzione dei Comuni sulle novità normative introdotte atteso che (comma 11 dell'art. 13 ter) "alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 9 provvede il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale" tenuto conto che il termine stabilito dal Ministero competente di decorrenza dell'obbligo di dotarsi di CIN è il 2 gennaio 2025.

Per quanto possa essere utile si evidenzia che il CIS regionale precedentemente rilasciato da questa amministrazione alle strutture alberghiere, extralberghiere e alle locazioni turistiche è

stato oggetto di ricodifica ai sensi del comma 2 e successivi dell'art. 13 ter del D.L. 145/2023 e che pertanto il CIN ottenuto dalla banca dati nazionale lo sostituisce ad ogni effetto.

Restano invariate le disposizioni regionali in materia di comunicazione dei prezzi e dei servizi (CPS) e di trasmissione dei dati relativi alla movimentazione turistica (SPOT), così come stabiliti dalla legge regionale n. 49/2017.

Le innovazioni normative statali, sinora descritte, si completano con quelle introdotte dal Decreto del Ministro del Turismo n. 16726 del 6 giugno 2024, recante: "Disposizioni applicative per l'individuazione delle modalità di interoperabilità tra la banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche di cui all'articolo 13-quater, comma 4 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58 e le banche dati regionali e delle Province autonome delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche", c.d. decreto interoperabilità.

In particolare viene stabilito che il modello d'interoperabilità presuppone la sussistenza di una banca dati presso le Regioni dove vengono raccolte le informazioni relative alle strutture turistico-ricettive e alle unità immobiliari in locazione breve o per finalità turistiche, tramite l'utilizzo del CIR (Codice identificativo regionale). Detta banca dati è il registro regionale delle strutture ricettive, cui ci si registra tramite DMS.

La banca dati regionale, ai fine dell'interoperabilità, deve possedere i seguenti requisiti:

- a) Informazione: essere in possesso di un meccanismo di rilascio e gestione del CIR e mettere a disposizione il set minimo di informazioni richiesto dalla BDSR (come da Allegato B al decreto);
- b) Integrazione: essere in grado di integrarsi con le API messe a disposizione dal Ministero del turismo; inoltre dovranno utilizzare il meccanismo di autenticazione e autorizzazione stabilito dallo stesso Ministero, in accordo con le linee guida pubblicate dall'Agenzia per l'Italia digitale (AgID).

Le trasmissioni di dati tra le Regioni e il Ministero del turismo avvengono tramite attivazione di una modalità di interoperabilità per sincronizzare, via API, le informazioni afferenti a strutture ricettive e ad immobili in locazione breve o per finalità turistiche della Regione all'interno della BDSR.

Con riferimento quindi alle Regioni che hanno disciplinato il procedimento di attribuzione dei codici identificativi e che sono dotate di una propria banca dati, il master dei dati resta di proprietà dei suddetti enti territoriali e tutti gli aggiornamenti dei dati presenti sulla banca dati regionale possono avvenire solamente sulla stessa, per cui devono adottare un sistema idoneo ad inviare alla BDSR gli inserimenti e gli aggiornamenti.

Le innovazioni introdotte hanno reso necessario un intervento sul DMS regionale al fine di:

- a) ricodificare i codici precedentemente rilasciati (CIS) per renderli conformi al nuovo formato stabilito (cioè al CIR) e a trasferirli alla BDSR, per tutte le strutture esistenti (cioè già registrate nel DMS);
- b) allineare il set di dati richiesti per la registrazione al DMS a quello richiesto dalla BDSR;
- c) attivare e rendere interoperabile la banca dati regionale con quella nazionale, tramite API, per sincronizzare le informazioni afferenti a strutture ricettive e ad immobili in locazione breve o per finalità turistiche della Regione all'interno della BDSR, secondo quanto riportato nel citato D.M. turismo.

Per quanto ci occupa in questa sede, le modifiche introdotte alla procedura di registrazione al DMS, considerate da un punto di vista sostanziale, possono essere sintetizzate nel seguente modo:

1. modifica del set informativo di dati richiesti al fine di allinearla a quello richiesto dalla BDSR;
2. automatizzazione della procedura di iscrizione al fine di consentire all'utente, grazie all'attivata interoperabilità e sincronizzazione delle informazioni rese, di acquisire in tempo reale il CIR e poter accedere, immediatamente, alla piattaforma del Ministero (BDSR) per rendere le ulteriori informazioni e consensi richiesti dalla procedura per ottenere il CIN, che si rammenta, è rilasciato dal Ministero del turismo.

La procedura telematica di registrazione al DMS, necessaria all'ottenimento del CIR, si completa all'esito della compilazione del set informativo richiesto dalla piattaforma, a specchio con le informazioni richieste dalla Banca dati nazionale, e alla resa dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000.

L'acquisizione di questa ultima implica, per l'amministrazione precedente, ai sensi dell'art. 71, commi 1 e 2, del D.P.R. 445/2000, l'obbligo di procedere ad effettuare idonei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà rese dagli operatori nell'ambito della procedura di registrazione al DMS.

Detti controlli a mente di quanto stabilito dal richiamato articolo, e tenuto conto del presumibile elevato numero di dichiarazioni rese, possono essere effettuati “anche a campione in misura proporzionale al rischio e all'entità del beneficio, e nei casi di ragionevole dubbio, sulla veridicità delle dichiarazioni di cui agli articoli 46 e 47, anche successivamente all'erogazione dei benefici, comunque denominati, per i quali sono rese le dichiarazioni”.

Appare utile precisare, in relazione a quanto appena detto, che per Giurisprudenza pacifica (in ultimo Cass. civ., Sez. lavoro, Ord. 27/02/2024, n. 5168) è indubbio che la P. A., a fronte di un'autocertificazione, possa in qualsiasi momento attivarsi per controllare la conformità al vero di essa, provvedendo ad adottare, in caso di accertata non veridicità, le conseguenti misure nei riguardi dell'interessato. Tuttavia, è altrettanto indubbio che l'intero sistema delle autocertificazioni si basa su una presunzione di veridicità di esse che non consente di affermare che la già menzionata possibilità di controllo in capo alla P.A. sia equiparabile alla concreta conoscenza *ab initio* delle non veridicità successivamente emerse. Anzi, è del tutto corretto che, prima di affermare tale non veridicità, la P.A. abbia proceduto non solo alle verifiche in proprio

presso gli enti competenti di riferimento, ma anche, ad una previa richiesta all'interessato di chiarimenti, al fine evidentemente di appurare se vi fossero errori in ipotesi emendabili o quant'altro necessario, prima di dare per certo il ricorrere di una dichiarazione non veritiera e degli effetti invalidanti ad essa in ipotesi conseguenti.

A tal fine il numero di dichiarazioni da sottoporre a verifica dovrà essere predeterminato in termini percentuali sul numero complessivo e il sorteggio del campione dovrà avvenire con modalità e parametri imparziali e oggettivi anch'essi predeterminati. I controlli potranno essere svolti su base mensile o trimestrale con riferimento alle dichiarazioni rese nel mese o trimestre precedente.

Avuto riguardo all'oggetto del controllo è pacifico che esso debba essere svolto sulle informazioni rese con le predette dichiarazioni e in particolare verificando che esse coincidano con quelle rese in sede di SCIA (o CIA se prevista) e per quelle che necessitano di una verifica in loco, attivando i comuni in cui è ubicata la struttura che ne hanno competenza ai sensi del comma 12, articolo 13 ter del D.L. 145/2023 e dell'art. 2 bis della l.r. 11/1999 o le ulteriori pubbliche amministrazioni competenti ratione materiae (ad esempio CCIAA e per essa Infocamere).

Per quanto attiene alle informazioni rese in sede di SCIA, i controlli potranno essere svolti con le modalità di cui all'articolo 43 del D.P.R. 445/2000, consultando direttamente gli archivi dell'amministrazione certificante ovvero richiedendo alla medesima (cioè il comune), anche attraverso strumenti informatici o telematici, conferma scritta della corrispondenza di quanto dichiarato in sede di registrazione al DMS o la produzione della SCIA (o CIA ove prevista) relativa all'attività ove già non acquisita dall'amministrazione precedente.

Si segnala ulteriormente che le predette verifiche documentali sulle SCIA (o CIA ove previste) potrebbero essere svolte accedendo direttamente agli archivi informatici di Infocamere S.C.p.A. previa abilitazione da richiedere alla società consortile.

Ciò posto è bene evidenziare, fermo restando quanto già detto, che le informazioni rese in sede di iscrizione al DMS incidenti sulla composizione alfanumerica (stringa) del CIR, e quindi in particolare quella relativa al "Codice di classificazione ISTAT" sia oggetto di particolare attenzione, in quanto una erronea indicazione di tale dato, anche se corretto a posteriori, determina comunque un annullamento del CIR generato e del CIN, collegato, rilasciato dalla BDSR nazionale.

Il Dirigente della Sezione Turismo e Internazionalizzazione  
Dott. Patrizio Giannone