STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

NUOVE DIRETTIVE PER L'ESPOSIZIONE DEL CIN NEI CONDOMINI

Pubblicato il12 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano

Il panorama normativo delle locazioni brevi e turistiche sta vivendo una fase di significativa evoluzione. Il Ministero del Turismo ha recentemente fornito chiarimenti essenziali riguardo l'esposizione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per gli immobili situati in condominio, rispondendo così alle numerose perplessità sollevate da proprietari e gestori di strutture ricettive.

Il quadro normativo e le sue implicazioni

La legislazione vigente impone un obbligo preciso: chiunque offra in locazione breve o per scopi turistici un'unità immobiliare residenziale, o parte di essa, così come i titolari di strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, deve esporre il CIN all'esterno dell'edificio. Questo requisito si estende anche all'inclusione del codice in ogni forma di annuncio pubblicitario, indipendentemente dal mezzo di comunicazione utilizzato.

Tuttavia, l'applicazione pratica di questa norma ha sollevato diverse problematiche, in particolare nel contesto condominiale. Molti regolamenti interni dei condomini, infatti, impongono limitazioni alle affissioni esterne, creando potenziali conflitti con l'obbligo di legge. Questa situazione ha generato incertezza tra i proprietari e i gestori, che si sono trovati a dover bilanciare il rispetto della legge con le regole condominiali.

Le soluzioni proposte dal Ministero

In risposta a queste criticità, il Ministero ha delineato un approccio più flessibile e innovativo. Invece di imporre una modalità unica e rigida di esposizione, ha aperto la strada a soluzioni alternative che possono adattarsi meglio alle diverse realtà condominiali.

La nuova interpretazione consente di adempiere all'obbligo di esposizione del CIN attraverso modalità diverse dall'affissione di un cartello tradizionale. Questa flessibilità è accompagnata da due condizioni fondamentali: innanzitutto, qualunque sia il metodo scelto, deve essere garantita una chiara visibilità del codice al pubblico. In secondo luogo, le soluzioni adottate devono rispettare sia le normative regionali e provinciali del settore, sia l'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

Implicazioni pratiche e soluzioni creative

Questa apertura interpretativa offre l'opportunità di implementare soluzioni creative che possono includere l'utilizzo di tecnologie moderne. Ad esempio, si potrebbe considerare l'installazione di display digitali nelle aree comuni del condominio, che potrebbero mostrare a rotazione i CIN degli appartamenti in locazione breve presenti nell'edificio. Un'altra possibilità potrebbe essere l'inserimento del CIN nei citofoni o nelle targhe nominative, integrandolo così in elementi già esistenti e accettati dal regolamento condominiale.

Inoltre, si potrebbe valutare la creazione di un'area informativa dedicata nell'atrio del condominio, dove esporre in modo ordinato e discreto i CIN di tutte le unità interessate. Questa soluzione potrebbe essere particolarmente adatta per edifici con un numero significativo di appartamenti destinati a locazioni brevi.

Considerazioni per proprietari e gestori

Alla luce di queste nuove linee guida, i proprietari di immobili e i gestori di strutture ricettive dovrebbero intraprendere una serie di azioni. In primo luogo, è fondamentale consultare attentamente il regolamento condominiale per comprendere le limitazioni esistenti in materia di affissioni e modifiche esterne. Successivamente, sarebbe opportuno proporre all'amministratore di condominio soluzioni innovative che rispettino sia le norme condominiali che quelle di legge.

È di fondamentale importanza che la soluzione scelta garantisca la visibilità del CIN al pubblico, mantenendo al contempo l'estetica e l'ordine dell'edificio. Questo potrebbe richiedere un dialogo costruttivo con gli altri condomini e l'amministratore, al fine di trovare un compromesso che soddisfi tutte le parti coinvolte.

Conclusione

Le nuove linee guida rappresentano un importante passo avanti nella conciliazione tra le esigenze di trasparenza del mercato delle locazioni brevi e le realtà pratiche della vita condominiale. Dimostrano un approccio pragmatico alla regolamentazione, che potrebbe facilitare una più ampia conformità e, di conseguenza, una maggiore trasparenza nel settore.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA