

Il Sole 24 ORE del lunedì

€ 2* in Italia
Lunedì 23 Dicembre 2024
Anno 160°, Numero 354

Periodici di vendita al dettaglio
Costo Anziano € 8,50 - Spese di Sped. € 0,50

* solo in Puglia in presenza di Matera in abbinamento obbligatorio con "L'Espresso"
con "Corriere della Sera" € 2,00 in più con "L'Espresso della Sera" € 2,00 in più
con "L'Espresso del Mattino" € 2,00 in più con "L'Espresso del Pomeriggio" € 2,00 in più
con "L'Espresso del Sera" € 2,00 in più con "L'Espresso del Mattino" € 2,00 in più
con "L'Espresso del Pomeriggio" € 2,00 in più con "L'Espresso del Sera" € 2,00 in più
con "L'Espresso del Mattino" € 2,00 in più con "L'Espresso del Pomeriggio" € 2,00 in più
con "L'Espresso del Sera" € 2,00 in più con "L'Espresso del Mattino" € 2,00 in più
con "L'Espresso del Pomeriggio" € 2,00 in più con "L'Espresso del Sera" € 2,00 in più



Le sezioni
digitali
del Sole 24 Ore



L'esperto risponde
Il tema di oggi
Videosorveglianza
in condominio:
sì ai controlli,
ma privacy
al primo posto

Quali regole per la via libera
dell'assemblea. Limiti chiari
per installare telecamere.
Augusto Ciria
— nel fascicolo all'interno



Panorama

GIUSTIZIA

**Carceri, nel 2024
record di suicidi
Da dieci anni mai
così tanti detenuti**

Il 2024 è stato l'anno nero delle carceri. Si sono tolti la vita 89 detenuti, il numero più alto di sempre. A ciò si aggiunge il fatto che negli istituti per adulti il sovraffollamento è arrivato a livelli mai visti negli ultimi dieci anni (62.427 persone contro 51 mila posti) ed è diventato una realtà negli istituti per i minori, dove, dopo il decreto Caivano del settembre 2023, i reclusi sono cresciuti del 32 per cento.

Maglione, Mazzei e Uccello
— a pagina 7

Affitti brevi

Città verso la stretta Già assegnato il 75% dei codici anti frode

Da Venezia a Roma allo studio le restrizioni per le locazioni turistiche. Il Cin identificativo al via il 2 gennaio. Annunci online a quota 640 mila

Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste — alle pagg. 2-3

ANALISI
IL FRAGILE EQUILIBRIO TRA RENDITA E VIVIBILITÀ
di **Giorgio De Rita** — a pag. 3

Fino a 7mila euro per chi nasce nel 2025

Legge di Bilancio

Effetto cumulo tra il bonus da mille euro per i neonati e l'assegno unico

Aiuto mensile potenziato per il primo anno di vita e dal terzo figlio in poi

Chi nasce nel 2025 porterà in dote un pacchetto di aiuti di notevole entità. Un boost economico che nel primo anno di vita può arrivare fino a 5.500 euro di contributi monetari. Oppure a 7mila euro, in presenza di fratelli o sorelle. L'importo spettante

è frutto del cumulo tra due misure pensate ad hoc. Da un lato il bonus da 1.000 euro per le nuove nascite dal 1° gennaio; pensato per le famiglie con Isee sotto i 4.000 euro, è previsto dalla legge di Bilancio. Dall'altro lato, si aggiungono le prime 15 mensilità di assegno unico, riconosciuto per tutti i figli a carico dal 7° mese di gravidanza, a partire da una quota minima di 57 euro fino a 199 euro se l'Isee non supera i 7mila euro. L'assegno unico viene, poi, potenziato del 50% nel primo anno di vita; inoltre è previsto un ulteriore incremento dal terzo figlio in poi; da gennaio l'importo verrà rivalutato al costo della vita attuale. Si aggiungono, infine, i numerosi contributi locali, professionali e aziendali alla nascita e il bonus nido.

Michela Finizio — a pag. 5

LE NOVITÀ IN ARRIVO



SPECIALE MANOVRA
Dopo l'ok della Camera arrivato venerdì scorso con il voto di fiducia (211 sì e 117 no) il disegno di legge di Bilancio per il 2025 ha acquisito una forma consolidata. Nei prossimi giorni è atteso al via libera del Senato. Sul sito del Sole 24 Ore tutti gli aggiornamenti

SCUOLA/1
Fondi per i rinnovi e 2mila docenti di sostegno in più
Bruno e Tucci — a pag. 11

LAVORO
Sud, restyling per la riduzione dei contributi
Serena Uccello — a pag. 6

SCUOLA/2
Sportelli di soccorso psicologico per gli studenti
Bruno e Tucci — a pag. 11

ENTI LOCALI
Riscossione, più incentivi per gli uffici
Pasquale Mirto — a pag. 29

PROFESSIONI

Per la formazione finanziata nel 2025 stanziati 8,6 milioni

Fondoprofessionisti ha varato il piano 2025 per la formazione finanziata dei dipendenti degli studi professionali sono disponibili 8,6 milioni, di cui quattro già allocati su tre avvisi già pubblicati. Dal prossimo anno scatta la certificazione delle competenze.

Valeria Uva — a pag. 12

Manifatturiero

COMPETENZE E STRATEGIE: LA FABBRICA DIGITALE CAMBIA LE IMPRESE

di **Alexis Paparo**
— a pagina 8

Università

GLI ATENEI (PER ORA) GUADAGNANO MATRICOLE: +0,9% SUL 2023 E +4% SUL 2022

di **Eugenio Bruno**
— a pagina 10

FABRIZIO MENDITTI SRL - VIA MILANO N. 1/B, SAN NICOLA LA STRADA (CE)
MOBILE E WHATSAPP: +39 3711176995

Real Estate 24

Progetti, efficienza e ingegneria insieme all'architettura

Paola Pierotti — a pag. 14

Marketing 24

La nuova sfida tra testimonial e influencer

Colletti e Grattagliano — a pag. 20

ABBONATI AL SOLE 24 ORE
25% di sconto. Per info:
ilssole24ore.com/abbonamento
Servizio Clienti 02.30.300.600



«La banca dati contrasta il sommerso»

L'intervista

Daniela Santanchè

Ministro del Turismo

«Credo che il Cin farà emergere almeno il 20% di strutture che svolgono attività non essendo registrate». Daniela Santanchè, ministro del Turismo, rivendica un primo risultato derivante dal codice identificativo nazionale per le locazioni turistiche e le altre strutture ricettive. «E credo che lo vedremo anche dalle statistiche sulle presenze turistiche».

Siamo al 75% di Cin rilasciati alle strutture registrate nella banca dati. Come giudica questo dato a pochi giorni dalla scadenza del 1° gennaio?

Sono molto soddisfatta, in quattro mesi abbiamo realizzato una banca dati nazionale, allineandola con quelle regionali e migrandola sul Polo strategico nazionale (il cloud della Pa, Ndr) e raggiungendo così il target Pnrr prima delle altre Pa.

Le sanzioni saranno applicate dal 2 gennaio?

Dico di non fare allarmismo. Noi procediamo decisi, ma anche consapevoli che la compliance non è

stata immediata. Con la banca dati abbiamo messo a disposizione uno strumento per il privato e le Ota (Online travel agency, Ndr) sanno che possono contare sul supporto del ministero.

Resta il problema degli alloggi non registrati nella banca dati, magari affittati tramite il passaparola o canali digitali informali.

Credo che la necessità di operare li spingerà ad emergere. Anche i turisti faranno selezione, e la qualità passerà per l'emersione e il controllo.

L'obbligo di dotarsi di un estintore e del rilevatore di monossido di carbonio sono stati vissuti un po' come un ostacolo alla propria attività da alcuni host.

Questi obblighi vanno inquadrati nel discorso che ho appena fatto: sicurezza per i turisti, non al sommerso.

Il Cin renderà più facili i controlli, ma non risolve il problema del sovraffollamento turistico nei centri storici da cui fuggono i residenti. Alcuni Comuni si stanno muovendo. A livello ministeriale state ragionando sul tema?

Certamente si può fare meglio, ma mi sono assunta la responsabilità di intervenire su un problema che non è certo sorto negli ultimi due anni e che non era stato affrontato prima.

Detto ciò, a gennaio presenterò uno studio della situazione nelle città che è stato molto complesso e riserverà delle sorprese. Un'azione politica deve avvalersi di numeri e da lì partiremo.

Su quali direttrici si muoverà?

Dobbiamo tenere insieme due pilastri: la proprietà privata, che per me è sacra, e il contrasto al sommerso e alla concorrenza sleale. Il problema dei centri storici riguarda solo quattro città: Firenze, Roma, Venezia e Milano. Dobbiamo studiare i numeri e non avere furore ideologico. E poi ragionare con buon senso e non dire troppi no a chi lavora.

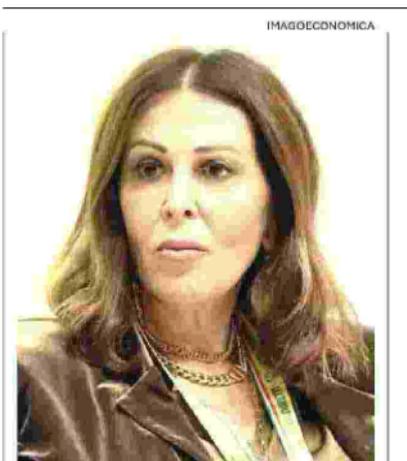
Negli ultimi giorni ha fatto discutere la circolare del ministero dell'Interno per cui i locatori devono identificare de visu gli ospiti. Servono dei correttivi?

La circolare non fa che chiarire la corretta applicazione di norme già varate dal Parlamento nel 2018. A livello territoriale, si sta iniziando ad applicare queste prescrizioni che rispondono a evidenti esigenze di sicurezza. Peraltro, il superamento delle keybox è necessario anche sul piano della difesa del decoro urbano e della vivibilità delle nostre città. Se poi la tecnologia può venire in aiuto, ad esempio con il riconoscimento facciale, io sono sempre favorevole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'IPOTESI DI NUOVI LIMITI

Dobbiamo studiare i numeri e non avere furore ideologico, senza dire troppi no a chi lavora



In carica. Daniela Santanchè è ministro del Turismo dal 22 ottobre 2022





Affitti brevi Città verso la stretta Già assegnato il 75% dei codici anti frode

Da Venezia a Roma allo studio le restrizioni per le locazioni turistiche. Il Cin identificativo al via il 2 gennaio. Annunci online a quota 640mila

Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste — alle pagg. 2-3



Affitti brevi e case vacanza, nuovi paletti nelle città Già rilasciato il 75% dei Cin

Sul territorio. Da Venezia a Roma, in arrivo requisiti più stringenti per le locazioni turistiche. Oltre 560mila strutture registrate. Oggi il Viminale vede gli operatori per l'identificazione degli inquilini

Pagine a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

I proprietari che nel centro storico di Firenze quest'anno sono passati dalla locazione turistica alla residenziale hanno tempo fino al 30 dicembre per chiedere il ristoro dell'Imu 2024. Mentre nel centro di Bologna, dal 4 dicembre, il limite al frazionamento degli immobili (che non possono essere inferiori a 50 metri quadrati) è stato circoscritto alle unità individuate dalla nuova sottocategoria funzionale turistico-ricettiva B3.

Sono alcune delle ultime iniziative messe in campo dalle grandi città nel tentativo di regolare e limitare gli affitti brevi. Il tutto mentre continua a far discutere la recente circolare del ministero dell'Interno che ricorda ai loca-

tori l'obbligo di identificare "de visu" gli ospiti, con annesse iniziative locali di rimozione delle *keybox* (le cassette porta chiavi). E mentre si fa sentire l'incombente del Cin, il codice identificativo nazionale di cui entro il 1° gennaio devono dotarsi i locatori e le strutture ricettive. Venerdì pomeriggio il Cin era stato rilasciato al 75% delle 563mila strutture registrate nella banca dati del **ministero del Turismo**.

Qualcosa di simile a Bologna accadrà a Roma, dove l'11 dicembre sono state adottate le modifiche alle norme tecniche del Prg: si è deciso di introdurre nella città storica la nuova sottocategoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva e si prevede di disciplinare le attività con un prossimo regolamento. In attesa delle nuove regole, quando la delibera sarà pubblicata scatteranno le clausole di salvaguardia: i cambi d'uso di edifici non abitati-

vi non potranno portare ad abitazioni a uso ricettivo, che verranno escluse anche da frazionamenti e fusioni.

A Venezia invece un regolamento sperimentale adottato in giunta il 24 ottobre – perciò non ancora definitivo – stabilisce che l'esercizio della "affittanza turistica" nella città antica per più di 120 giorni all'anno sarà riservato a chi si iscriverà in uno specifico registro, depositando una Scia entro 120 giorni dall'approvazione della delibera della variante urbanistica. Poi non sarà più possibile iscriversi fino alla fine del 2026, termine della sperimentazione. Vengono fissati anche altri vincoli, come l'obbligo del *check-in* di persona.

I Comuni, sia detto, non hanno grandi spazi di intervento. Venezia è l'unica città con un regime speciale, concesso dal Dl Aiuti (50/2022): per tutelare la residenzialità e il patrimonio storico-artistico, può limitare la

destinazione degli immobili ad attività di locazione breve. Una norma nella quale aspirava a rientrare anche Firenze, che resta in prima linea: dal limite agli affitti brevi in centro (su cui dovrà di nuovo esprimersi il Tar) fino al decalogo sul turismo sostenibile, che contempla il divieto delle *keybox* e i criteri comuni per l'esposizione del Cin all'esterno delle attività. A offrire una sponda potrebbe essere la Regione Toscana, anche se il compromesso politico raggiunto la scorsa settimana sulle modifiche al testo unico del turismo ha attenuato la versione iniziale: anziché vietare la locazione breve in alcune zone, i circa 90 Comuni ad alta densità turistica potranno disciplinarne i requisiti. Commenta il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa: «La marcia indietro è un fatto positivo, ma quella toscana resta un'iniziativa inopportuna e non in linea con la Costituzione. Vi è un tentativo diffuso di ostacolare la libera iniziativa dei locatori. Ma agire attraverso divieti è sbagliato e inefficace. Se la volontà è accrescere la quota di abitazioni locate a lungo termine, occorre

dare più garanzie ai proprietari in fase di sfratto e adeguati incentivi fiscali, ad esempio abolendo l'Imu in via permanente per i canoni concordati». Un punto, quest'ultimo, su cui i Comuni faticano a livello di risorse: la richiesta di azzerare l'Imu sui contratti calmierati, ad esempio, è stata respinta di recente a Torino.

Per Marco Celani, presidente di Aigab (l'associazione italiana gestori affitti brevi) diverse misure cittadine sono ingiustificate o illegittime: «A Firenze, dove a maggio 2025 capiremo se il Tar continuerà a consentire l'apertura di nuove locazioni turistiche in centro, il ristoro Imu non è certo uno stimolo per il futuro. A Bologna, gli affitti brevi consentono la rigenerazione di case vuote che pesano ancora per l'11% sul totale delle abitazioni, e comunque gli annunci stabilmente online rappresentano solo lo 0,8% dello stock immobiliare cittadino. A Roma, il regolamento porterà a nuove restrizioni e con ogni probabilità verrà impugnato. A Venezia siamo favorevoli all'adesione volontaria ai codici di comportamento, ma contra-

ri all'obbligo di check-in presenza, che porterebbe ad assembramenti di viaggiatori che stazionano in strada in attesa dell'operatore».

Intanto, però, va richiesto il Cin. Airbnb è pronto dal 2 gennaio a "spegnere" gli annunci privi del codice, senza cancellare gli account: ovviamente chi affitta case per l'estate potrebbe non essersi affrettato a chiedere il Cin. Confedilizia sottolinea invece la complessità di una procedura in cui il codice nazionale si aggiunge a quello regionale senza eliminarlo. «Ma almeno il ministero ha chiarito che l'obbligo di dotarsi di estintore e rilevatore di gas non richiede un "impianto" – osserva Spaziani Testa – e che il Cin può essere esposto liberamente all'esterno dell'edificio».

Quanto alla necessità di raccogliere "de visu" i dati degli ospiti, ribadita con la circolare dell'Interno, questa mattina alcune sigle di categoria sono convocate al Viminale. La richiesta degli operatori è poter usare per il riconoscimento le videochiamate e i codici Otp, già ammessi nell'ambito dello Spid.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dal 2 gennaio scatta l'obbligo: Airbnb è pronto a «disattivare» gli annunci senza il codice identificativo

26%

Cedolare più cara

È l'aliquota della cedolare secca che si applica ai canoni derivanti dalla locazione breve delle case successive alla prima.

4

Appartamenti

È il numero di alloggi che possono essere destinati alla locazione breve senza che l'attività venga considerata d'impresa.

500 €

La sanzione

È la multa "base" comminata per la mancata esposizione del Cin negli annunci immobiliari. La sanzione può arrivare a 5mila euro.

PAROLA CHIAVE

#Cin

Cin è la sigla che contraddistingue il Codice identificativo nazionale: devono esserne dotate tutte le strutture ricettive a uso turistico, comprese le strutture alberghiere e le case vacanza. La sperimentazione è iniziata in alcune regioni lo scorso giugno. Entro il 1° gennaio 2025 va richiesto in tutta Italia.



204090

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

I numeri

LA MAPPA DEI CIN

I codici identificativi rilasciati finora

REGIONE	STRUTTURE REGISTRATE	CIN RILASCIATI	CIN RILASCIATI IN %
Valle d'Aosta	7.227	6.194	85,7
Piemonte	24.991	18.138	72,6
Liguria	41.113	28.516	69,4
Lombardia	59.442	46.309	77,9
Trentino A. A.	29.617	24.648	83,2
Veneto	57.815	45.502	78,7
Friuli V. G.	15.277	7.938	52,0
Emilia R.	20.652	16.453	79,7
Toscana	66.702	50.153	75,2
Umbria	7.772	3.680	47,3
Marche	13.095	9.032	69,0
Lazio	50.415	37.726	74,8
Abruzzo	10.267	7.253	70,6
Molise	994	746	75,1
Campania	26.519	21.523	81,2
Puglia	49.431	34.304	69,4
Basilicata	2.409	2.206	91,6
Calabria	6.132	4.431	72,3
Sicilia	43.502	32.717	75,2
Sardegna	29.577	23.142	78,2
ITALIA	562.949	420.611	74,7

Fonte: Bdsr, ministero del Turismo. Dati aggiornati al 20 dicembre

LE CASE DESTINATE ALL'AFFITTO BREVE
Le abitazioni destinate alla locazione. Ripartizione %

TOTALE CASE IMMESSE NEL CIRCUITO

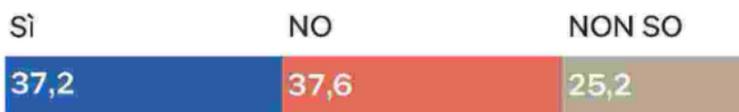
640.000



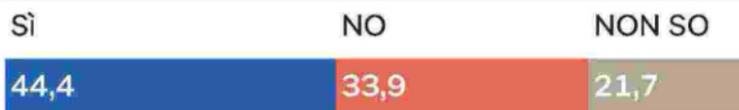
Fonte: Aigab

L'OPINIONE NELLE CITTÀ
Dati in %

Le locazioni turistiche hanno avuto un impatto negativo sulla vita sociale ed economica dei comuni italiani?



Ha notato un aumento dei prezzi delle case nel suo quartiere a causa degli affitti brevi per turisti?



Fonte: Indagine Censis, 2024

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

204090

Domande & Risposte

1

A che cosa serve il Cin?

Il codice identificativo nazionale (Cin) dovrà essere esposto all'esterno degli stabili in cui si trovano le unità abitative destinate a locazioni turistiche o affitti brevi. Il ministero ha precisato che sono ammesse anche «modalità alternative all'affissione di una targa» e dovranno essere rispettati i vincoli paesaggistici e urbanistici, oltre che eventuali limiti alle affissioni previsti dai regolamenti condominiali. Il codice dovrà inoltre essere indicato in tutti gli annunci. L'obiettivo dichiarato è «assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato», come recita l'articolo 13-ter del Dl 145/2023.

2

Quando diventerà obbligatorio?

Il codice va chiesto entro il 1° gennaio 2025, tramite la Banca dati nazionale delle strutture ricettive (Bdsr), accedendo con Spid o Cie. Dal 2 gennaio i locatori turistici e i titolari delle strutture ricettive inadempienti saranno suscettibili di sanzioni per mancato ottenimento e/o esposizione del Cin.

3

L'obbligo riguarda anche chi ha già il codice regionale/provinciale?

Sì, il Cin dovrà essere richiesto anche da chi possiede il codice regionale/provinciale. Se questo codice è previsto dalla Regione o Provincia autonoma, ma il titolare della struttura o il locatore non ce l'ha, occorre comunque entrare in possesso prima di richiedere il Cin.

4

Quali sono le sanzioni?

Per chi è privo di Cin le sanzioni vanno da 800 a 8.000 euro, in base alle dimensioni dell'immobile. La mancata esposizione e indicazione del Cin, invece, è punita con una sanzione da 500 a 5.000 euro, sempre in base alle dimensioni, per ciascuna struttura o unità per cui è stata accertata la violazione (con l'immediata rimozione dell'annuncio).

5

Ci sono altri obblighi per gli affitti brevi?

Per ottenere il Cin occorre un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva che attesti i requisiti di sicurezza. Dal 2 gennaio 2025, infatti, tutte le unità immobiliari destinate a locazione breve o per finalità turistiche devono avere dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, ed estintori portatili a norma di legge. Le FAQ ministeriali hanno chiarito che non è necessaria la realizzazione di impianti. Le unità gestite in forma imprenditoriale, invece, devono rispettare i requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla norme statali e regionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA