

FAQ - domande più frequenti

1. Quando entra in vigore il nuovo Regolamento approvato dal Consiglio Comunale di Firenze?

Il [Regolamento sulle Locazioni Turistiche Brevi](#) è entrato in vigore il 31/05/2025.

2. Cosa si intende per Locazione Turistica Breve?

Si intende quell'attività che fa riferimento a un contratto di locazione ad uso abitativo – in qualsiasi forma stipulato – caratterizzato da una durata non superiore a 30 giorni e avente finalità esclusivamente turistico-ricettive.

3. Come si avvia una nuova attività di Locazione Turistica Breve?

L'esercizio dell'attività di locazione turistica breve, sul territorio del Comune di Firenze, è consentito esclusivamente in immobili aventi le caratteristiche della civile abitazione ed è subordinato al rilascio al proprietario dell'immobile di un'autorizzazione di durata quinquennale, per ciascuna unità immobiliare che si intende locare (ai sensi dell'art. 59 comma 4 della LRT 31 dicembre 2024 n. 61);

4. Come si richiede l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività?

L'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di Locazione Turistica Breve si richiede tramite il presente [LINK](#).

5. Chi deve richiedere l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività?

Ai sensi di quanto previsto all'art. 59, comma 7, della LRT 31 dicembre 2024, n. 61, in fase di prima attuazione del presente Regolamento, restano escluse dall'applicazione delle disposizioni in esso contenute, per un periodo di 3 (tre) anni dall'entrata in vigore del Regolamento stesso, le unità immobiliari già regolarmente destinate, nel corso dell'anno 2024, all'attività di locazione turistica breve, in conformità alla normativa vigente. Tutte le nuove attività di Locazione Turistica Breve devono richiedere l'autorizzazione.

6. A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi quale iter si dovrà seguire per richiedere l'Autorizzazione prevista all'art. 2?

Fermo restando il periodo di moratoria di 3 anni previsto dal Regolamento, ai sensi della LRT 61/2024, per le unità immobiliari già regolarmente destinate all'attività di Locazione Turistica Breve, nel corso dell'anno 2024, in tutti gli altri casi si dovrà procedere alla richiesta di Autorizzazione all'esercizio di attività di Locazione Turistica Breve, così come previsto dal Regolamento, a far data dal 31 maggio 2025. Per le unità immobiliari che hanno acquisito il CIR a far data dal 1 gennaio 2025 e fino al 31 maggio 2025, ci sarà tempo fino al 31/12/2025 per richiedere l'Autorizzazione.

In fase di prima applicazione del Regolamento, una volta conseguita l'Autorizzazione (al netto del periodo di moratoria previsto dalla LRT 61/2024 e ribadito dal Regolamento):

Le attività di Locazione Turistica Breve in forma **imprenditoriale** dovranno comunque **presentare anche laSCIA** (obbligatoria dallo scorso 2 Novembre 2024) attraverso il [Sistema Telematico di Accettazione Regionale STAR](#) al fine di ottenere il CIR rilasciato dalla Città Metropolitana di Firenze e far confluire tutti i dati nel sistema di rilevazione statistica regionale. Si informa che, **dal 1° luglio**, il numero verde dell'Help Desk di STAR attualmente attivo (800 980 102) **sarà sostituito** con il nuovo numero della **Regione Toscana: 0554387777**.

Le attività di Locazione Turistica Breve in forma **non imprenditoriale** dovranno procedere alla registrazione al [portale dell'Imposta di Soggiorno](#), al fine di conseguire il CIR ed essere in regola con gli adempimenti previsti e far confluire tutti i dati nel sistema di rilevazione statistica regionale.

Quanto sopra esposto, troverà applicazione nel rispetto del Regolamento e di quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale nr 57 con la quale è stata adottata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, la quale prevede l'applicazione delle misure di salvaguardia e quindi il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO che non risultavano a tale data già inseriti sul Portale Imposta di soggiorno – registrazione e scelta locazioni. Tale delibera è in vigore dal 30 luglio 2024.

7. Se sono già in possesso di CIR (Codice Identificativo Regionale) e CIN (Codice Identificativo Nazionale) devo comunque chiedere l'autorizzazione?

Sì, fatte salve le disposizioni di cui al precedente punto.

8. Se non ho ancora acquisito CIR e CIN li dovrò comunque acquisire?

Sì, CIR e CIN sono codici identificativi che non hanno titolo autorizzatorio, ma finalità statistiche e di univoca tracciabilità.

9. Come si ottiene il CIR?

Per le **Locazioni Turistiche NON Imprenditoriali**, il Codice Identificativo Regionale (necessario anche per richiedere il CIN) per il Comune di Firenze si ottiene attraverso la registrazione al [portale dell'Imposta di Soggiorno](#).

Per le **Locazioni Turistiche Imprenditoriali**, il Codice Identificativo Regionale (necessario anche per richiedere il CIN) viene rilasciato dalla Città Metropolitana di Firenze, una volta acquisita la SCIA (obbligatoria dallo scorso 2 novembre 2024) presentata e poi trasmessa attraverso il SUAP. L'ufficio strutture ricettive della Città Metropolitana raccoglie dagli Sportelli unici delle attività produttive (SUAP) dei Comuni le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e le comunicazioni delle caratteristiche, delle attrezzature e dei servizi delle strutture ricettive e delle Locazioni Turistiche Imprenditoriali.

10. Devo apportare modifiche ai dati legati ad un CIR già acquisito: come devo fare?

Per le **Locazioni Turistiche NON Imprenditoriali** è necessario scrivere a impostadisoggiorno@comune.fi.it specificando le modifiche necessarie ed allegando la documentazione a supporto. Se il CIR è stato regolarmente acquisito prima del 1° gennaio 2025 e pertanto l'unità immobiliare era già destinata ad attività di Locazione Turistica Breve nel 2024, rientra nel periodo di moratoria di tre anni, scaduto il quale si dovrà procedere con richiesta di Autorizzazione all'esercizio di attività di Locazione Turistica Breve, così come previsto dal Regolamento. Se il CIR è stato acquisito dal 1° gennaio 2025 sarà necessario procedere alla richiesta di Autorizzazione all'esercizio di attività di Locazione Turistica Breve, così come previsto dal Regolamento a far data dal 31 maggio 2025.

Per le **Locazioni Turistiche Imprenditoriali** che abbiano acquisito il CIR a seguito della presentazione della SCIA (a far data dal 2 Novembre 2024) sul portale regionale STAR, le variazioni sostanziali e/o soggettive devono essere apportate seguendo la medesima procedura e accedendo al portale regionale STAR. Si informa che, **dal 1° luglio**, il numero verde dell'Help Desk di STAR attualmente attivo (800 980 102) **sarà sostituito** con il nuovo numero della **Regione Toscana: 0554387777**.

11. Come si ottiene il CIN?

La procedura per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) e tutte le informazioni sono reperibili sul [sito del Ministero del Turismo](#).

12. Quali sono i limiti per il Comune di Firenze?

Il 30 luglio 2024 il Consiglio Comunale (delibera n° 57) ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo. Questa variante introduce, l'uso per **residenza temporanea** che comprende: **Locazioni Turistiche Brevi** (locazione ad uso turistico di durata non superiore a 30 giorni, anche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, svolta direttamente dal proprietario e/o tramite intermediari anche telematici).

Con la variante si introduce inoltre il divieto di utilizzare come residenza temporanea come sopra definita gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO che non risultano ad oggi già inseriti sul Portale Imposta di soggiorno – registrazione e scelta locazioni. Il divieto comprende anche gli alloggi inseriti sul portale e la cui attività sia stata dichiarata cessata.

La delibera con la quale è stata adottata la variante prevede l'applicazione delle misure di salvaguardia e quindi **il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO; tale delibera è vigente dal 30 luglio 2024.**

Il Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi all'art. 8 disciplina che: all'interno dell'area o zona omogenea individuata come Nucleo Storico (Zona A), come definita dall'art. 65 delle NTA del Regolamento Urbanistico e dall'Art. 64 del Piano Operativo (Zona A – sottozona A1), il numero delle attività di locazione breve per finalità turistiche, anche in forma imprenditoriale, è limitato alle unità immobiliari **già regolarmente destinate, nel corso dell'anno 2024, all'attività di locazione breve**, in conformità alla normativa vigente.

13. Come posso verificare se l'unità immobiliare ricade all'interno del Nucleo Storico UNESCO (Zona A)?

- a. vai sulla [pagina dedicata](#);
- b. accedi alla mappa "disciplina del suolo e degli insediamenti";
- c. clicca su "posizionamento";
- d. inserisci l'indirizzo (strada e numero civico) o i riferimenti catastali (foglio e particella);
- e. clicca sulla I (a destra) e posiziona il mouse sulla geolocalizzazione evidenziata;
- f. sulla sinistra appare la descrizione "ambito del nucleo storico (ZONA A)", che individua l'area UNESCO.

Con questo sistema verificherai se l'alloggio ricade nell'ambito del Nucleo Storico UNESCO.

CIN e requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)

Riferimento: [BDNSR \(Banca Dati Nazionale Strutture Ricettive\)](#)

14. Chi deve richiedere il CIN?

I titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano; 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 24/04/2017](#) n. 50 convertito, con modificazioni, dalla [Legge 21/06/2017 n. 96](#).

15. Qual è la data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN?

La data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN è il **2 novembre 2024**; le sanzioni sono applicabili dal 2 gennaio 2025.

16. Ho già il codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere anche il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN è generalizzato e non prevede eccezioni. Quindi, se sei soggetto all'obbligo di possedere ed esporre il codice regionale/provinciale, dovrai richiedere anche il CIN e sarai tenuto a esporre entrambi i codici. Il CIN, infatti, non sostituisce il codice identificativo regionale/provinciale e le disposizioni relative ai codici identificativi previsti dalle normative delle Regioni, delle Province Autonome e dei Comuni rimangono, in ogni caso, valide così come i relativi obblighi di esposizione.

17. Come richiedere il CIN?

Puoi richiedere il CIN tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo alla [piattaforma del Ministero del Turismo](#) con SPID o CIE. Una volta controllati i dati relativi alla struttura o locazione di tua pertinenza, potrai procedere con l'istanza.

18. Quali locazioni 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. 13-ter del D.L. n. 145/2023. Ciò che connota il contratto di locazione è la messa a disposizione dell'immobile senza fornitura di servizi aggiuntivi, fatta eccezione per quei servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile previsti dal D.L. n. 50/2017 per le locazioni brevi (ad es. fornitura di biancheria, pulizia locali) e dalla [Circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017](#) dell'Agenzia delle Entrate (ad es. fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata).

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 in forma imprenditoriale (anche ai sensi dell'art. 1, comma 595, L. n. 178/2020) devono, inoltre, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

Si specifica che obblighi di cui sopra si applicano soltanto alle locazioni di cui all'art. 13-ter e non alle strutture ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere), restando fermi, per queste ultime (ivi compresi gli agriturismi) gli obblighi previsti dalla normativa vigente.

19. Quali immobili concessi in locazione devono essere dotati degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?

Devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili, tutte le unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ovvero per finalità turistiche, senza fornitura di servizi aggiuntivi, gestite in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, anche se l'attività è stata avviata prima della data di applicazione dell'art. 13, D.L. 145/2023. Sono, invece, 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.

20. Se la mia attività di locazione è condotta in forma non imprenditoriale, l'immobile locato deve essere dotato degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?

Sì. Difatti al comma 7, secondo periodo, dell'art. 13, D.L. 145/2023, con la formula "In ogni caso" si intende ricomprendere tutte le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve o per finalità turistiche, sia gestite nelle forme imprenditoriali, sia gestite nelle forme non imprenditoriali.

21. Concedo in locazione una sola stanza dell'unità immobiliare, devo rispettare i requisiti di sicurezza di cui al D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

Sì. Anche singole porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza.

22. Dove va esposto il CIN?

Il comma 6, art. 13-ter del D.L. n. 145/2023, dispone che chiunque propone o concede in locazione breve o per finalità turistiche una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, nonché il titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto ad 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, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

I locatori e i titolari delle strutture sono tenuti ad osservare gli obblighi previsti dall'[articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza](#), di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, e dalle normative regionali e provinciali di settore.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare il CIN dell'unità immobiliare destinata alla locazione breve o per finalità turistiche, ovvero della struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, laddove questi contengano una rappresentazione chiara e sufficientemente esaustiva delle caratteristiche dell'immobile.

SCIA per le Locazioni Turistiche Brevi

23. Concedo in locazione più di quattro appartamenti. Sono soggetto all'obbligo di presentare la SCIA?

Sì. La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) deve essere presentata sia da chi concede in locazione più di quattro appartamenti (ai sensi del DL 50/2017 fino a 30 giorni, che sia o meno per finalità turistiche), sia da chi concede in locazione, per sola finalità turistica, più di quattro appartamenti, per periodi superiori ai 30 giorni. Infatti, se concedi in locazione (breve e/o turistica) più di quattro appartamenti, devi presentare la SCIA, ai sensi del comma 8, art. 13-ter, D.L. n. 145/2023, perché, per le finalità di detta norma, rientri nel caso di "presunzione di imprenditorialità" di cui all'art. 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

24. Le attività di locazione breve o per finalità turistiche già avviate in forma imprenditoriale prima del 2 novembre 2024 sono soggette all'obbligo di presentare la SCIA?

No. Il comma 8 dell'art. 13-ter, D.L. n. 145/2023 prevede che ogni soggetto che esercita l'attività di locazione – breve o per finalità turistiche – in forma imprenditoriale, anche sulla scorta della "presunzione di imprenditorialità" di cui all'articolo 1, comma 595, della L. 30 dicembre 2020, n. 178, ha l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Tali disposizioni, ai sensi del comma 15 dell'art. 13-ter, si applicano **a partire dal 2 novembre 2024** e non si intendono avere effetto retroattivo.



Per tutte le info comune.firenze.it