

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 online tramite il seguente [LINK](#). Per accedere alla procedura è sufficiente cliccare sul pulsante "LOGIN" (in alto a sinistra) ed entrare con le proprie credenziali SPID, CNS o CIE.

Prima di inviare la richiesta, è necessario scaricare e compilare i seguenti moduli:

- [Richiesta di autorizzazione per l'attività di locazione turistica breve](#);
- [Procura speciale proprietario](#) (solo se necessaria);
- [Delega](#) (solo se necessaria);
- [Antimafia](#) (solo per imprese e società);
- [Antimafia familiari conviventi](#) (solo per imprese e società).

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.

6a. 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 esercitate in forma imprenditoriale, dopo aver richiesto e ottenuto l'Autorizzazione, devono presentare la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), obbligatoria dal 2 novembre 2024. La SCIA deve essere trasmessa tramite il [Sistema Telematico di Accettazione Regionale \(STAR\)](#), al fine di:

- ottenere il Codice Identificativo Regionale (CIR), rilasciato dalla Città Metropolitana di Firenze;
- consentire la confluenza dei dati nel sistema di rilevazione statistica regionale.

Si informa inoltre che, dal 1° luglio, il numero verde dell'Help Desk di STAR (800 980 102) è stato sostituito dal nuovo numero della Regione Toscana: 055 4387777.

Le attività di Locazione Turistica Breve esercitate in forma non imprenditoriale, dopo aver richiesto e ottenuto l'Autorizzazione, devono procedere alla registrazione sul [portale dell'Imposta di Soggiorno](#), al fine di:

- conseguire il Codice Identificativo Regionale (CIR);
- adempiere correttamente agli obblighi previsti;
- consentire la confluenza dei dati nel sistema di rilevazione statistica regionale.

Quanto sopra troverà applicazione nel rispetto del Regolamento comunale e di quanto stabilito dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 57, con la quale è stata adottata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Tale delibera prevede l'applicazione delle misure di salvaguardia, che comportano il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi situati nel Nucleo Storico UNESCO e non già registrati, alla data di adozione, sul Portale dell'Imposta di Soggiorno – sezione "Registrazione e scelta locazioni".

La Delibera n. 57 è in vigore dal 30 luglio 2024.

6b. Quali sono le modalità per avviare attività di Locazione Turistica Breve in unità immobiliare in cui il locatore ha la propria residenza?

L'art. 2 comma 7 del Regolamento, riprendendo quanto disposto dalla LRT 61/2024 cita esattamente: resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve di una porzione dell'unità immobiliare, nonché di un singolo locale all'interno della medesima unità immobiliare (ai sensi dell'art. 59 comma 6 della LRT 31 dicembre 2024 n. 61) in cui il locatore ha la residenza.

La norma poggia sulla definizione di "residenza anagrafica", ovvero quella fissata con l'iscrizione presso l'anagrafe di un comune in cui si decide di dimorare abitualmente. (art.2 L. n.1228/1954). Laddove è presente una residenza anagrafica, ovvero una dimora abituale, si esclude implicitamente la possibilità di locare per intero l'unità immobiliare. Pertanto, in fase di prima applicazione del Regolamento, confermiamo che non vi è rilascio di alcuna autorizzazione per Locazione Turistica Breve in unità abitativa dove il locatore ha la propria residenza anagrafica.

Se l'unità immobiliare si trova al di fuori dell'area Unesco, si può procedere con l'acquisizione del Codice Identificativo Regionale direttamente sul [portale dell'Imposta di Soggiorno](#).

Se l'unità immobiliare si trova all'interno dell'area Unesco si rinvia a quanto disposto dal Piano Operativo del Comune di Firenze, efficace a partire dal 06.06.2025, il quale vieta l'insediamento dell'uso per residenza temporanea all'interno dell'ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1).

L'uso per residenza temporanea comprende:

- le locazioni turistiche brevi di cui all'art.59 della LR 61/2024 [comprese quelle che non necessitano di autorizzazione] e le strutture extra-alberghiere di cui all'art.144, comma 1, della medesima legge;
- fino al 01/07/2026, le strutture ricettive extra-alberghiere di cui all'art.41 della LR 61/2024.

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 – mediante il Sistema Telematico di Accettazione Regionale STAR. 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, con Delibera del Consiglio Comunale n. 57, il Comune di Firenze ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo. Tale variante introduce l'uso per residenza temporanea, che comprende le Locazioni Turistiche Brevi, ossia le locazioni ad uso turistico di durata non superiore a 30 giorni, anche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, svolte direttamente dal proprietario e/o tramite intermediari, anche telematici.

Con la stessa variante è stato introdotto il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi situati nel Nucleo Storico UNESCO che:

- non risultavano già inseriti, alla data di adozione della variante, nel Portale dell'Imposta di Soggiorno – sezione "Registrazione e scelta locazioni";
- oppure risultano inseriti ma con attività dichiarata cessata.

La Delibera n. 57 prevede inoltre l'applicazione delle misure di salvaguardia, che comportano il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi situati nel Nucleo Storico UNESCO. La delibera è in vigore dal 30 luglio 2024.

L'articolo 8 del Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi stabilisce che, all'interno dell'area 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, a tale uso, in conformità alla normativa vigente.

A partire dal 6 giugno 2025, entrano in vigore il nuovo Piano Strutturale e il Piano Operativo (Delibera Consiliare n. 20/2025 – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo). L'articolo 64, comma 5, delle NTA dispone che l'obiettivo del Piano Strutturale – perseguito attraverso la presente disciplina – è favorire la permanenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorando le condizioni di abitabilità e mantenendo la riconoscibilità della struttura insediativa storica.

In coerenza con tale obiettivo, la disciplina generale degli usi, definita all'art. 19 delle NTA, è integrata con le seguenti disposizioni: È vietato l'insediamento dell'uso per residenza temporanea, come individuato al comma 3.1 dell'art. 19 delle NTA.

L'articolo 19, comma 3.1 ("Articolazione dell'uso residenza") stabilisce che, all'interno dell'uso residenziale, è distinta la residenza temporanea, coincidente con:

- le locazioni turistiche brevi di cui all'art. 59 della L.R. 61/2024 e le strutture extralberghiere di cui all'art. 144, comma 1, della stessa legge;
- fino al 1° luglio 2026, anche le strutture ricettive extralberghiere di cui all'art. 41 della L.R. 61/2024.

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 due appartamenti. Sono soggetto all'obbligo di presentare la SCIA?

Sì, dopo aver comunque richiesto e ottenuto l'Autorizzazione. La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) deve essere presentata sia da chi concede in locazione più di due appartamenti (art.1, comma 17, della legge di Bilancio 2026 – L.199/2025) – 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 due appartamenti, per periodi superiori ai 30 giorni. Infatti, se concedi in locazione (breve e/o turistica) più di due 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](https://www.comune.firenze.it)

Ultimo aggiornamento Maggio, 2026