



Domande frequenti sulle Locazioni Turistiche Brevi

FAQ informative · Comune di Firenze

Aggornate al 21/09/2026

In questa pagina sono riportate le risposte alle domande più frequenti.

Le presenti FAQ hanno finalità esclusivamente informative e non sostituiscono la normativa nazionale, regionale e comunale vigente né gli atti amministrativi adottati dal Comune di Firenze. In caso di contrasto prevale sempre la normativa vigente.

Qualora persistessero dubbi, al netto dell'approfondimento della normativa vigente a livello nazionale, regionale e comunale, è possibile scrivere a locazionituristichebrevi@comune.fi.it

Indice

1. Definizioni e quadro generale	3
1.1 Cosa si intende per Locazione Turistica Breve?	3
2. Avvio dell'attività e autorizzazione.....	3
2.1 Come si avvia una nuova attività di Locazione Turistica Breve?	3
2.2 Come si richiede l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività?	3
2.3 Chi deve richiedere l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività?	3
3. Limitazioni territoriali nel Comune di Firenze.....	3
3.1 Quali sono i limiti per il Comune di Firenze?.....	3
3.2 Come posso verificare se l'unità immobiliare ricade all'interno delle Zone e Sottozone in cui vige la limitazione?	4
4. CIR, CIN e codici identificativi	4
4.1 Come si ottiene il CIR?	4
4.2 Come si ottiene il CIN?	4
4.3 Chi deve richiedere il CIN?.....	4
4.4 Se sono già in possesso di CIR e CIN devo comunque chiedere l'autorizzazione?	5
4.5 Cosa devo fare una volta ottenuti l'Autorizzazione e il CIR?	5
4.6 Qual è la data di effettiva applicazione della disciplina nazionale sul CIN?	5
4.7 Ho già il codice identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere anche il CIN?	5
4.8 Dove va esposto il CIN?	5
5. Attività imprenditoriale e obblighi SCIA	6
5.1 Le attività già avviate prima del 2 novembre 2024 sono soggette all'obbligo di SCIA?	6
5.2 Concedo in locazione più di due appartamenti. Sono soggetto all'obbligo di presentare la SCIA?	6
6. Variazioni e sospensione dell'attività.....	6
6.1 Devo apportare variazioni sostanziali e/o soggettive ai dati dichiarati, come devo fare?	6
6.2 Devo comunicare la sospensione dell'attività, come devo fare?	6
7. Locazione di porzione di immobile.....	6
7.1 Concedo in locazione solo una porzione dell'unità immobiliare in cui risiedo: cosa devo fare?	6
8. Requisiti di sicurezza	7
8.1 Quali locazioni devono rispettare i requisiti di sicurezza previsti dal D.L. n. 145/2023?....	7
8.2 Quali immobili concessi in locazione devono essere dotati degli estintori e dei rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio?	7
8.3 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?.....	7
8.4 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)?	8
9. Contatti e assistenza	8
9.1 A chi rivolgersi per ulteriori chiarimenti?	8

1. Definizioni e quadro generale

1.1 Cosa si intende per Locazione Turistica Breve?

Si intende quell'attività che fa riferimento ad 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 (articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50).

2. Avvio dell'attività e autorizzazione

2.1 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 ai sensi della normativa vigente 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) e del Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi entrato in vigore il 31.05.2025.

2.2 Come si richiede l'Autorizzazione all'esercizio dell'attività?

L'autorizzazione per Locazione Turistica Breve si ottiene attraverso la procedura telematica predisposta. L'accesso avviene tramite Rete Civica e portale dei Servizi dedicato.

2.3 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 Regolamento, restano escluse dall'applicazione delle disposizioni in esso contenute, per un periodo di 3 (tre) anni dall'entrata in vigore del Regolamento stesso (fino al 31.05.2028), le unità immobiliari già regolarmente destinate, nel corso dell'anno 2024 (entro il 30 luglio 2024 per le attività avviate in area Unesco, Zona A Sottozona A1), all'attività di locazione turistica breve, in conformità alla normativa vigente.

Tutte le nuove attività di Locazione Turistica Breve devono richiedere l'autorizzazione.

3. Limitazioni territoriali nel Comune di Firenze

3.1 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 Locazioni turistiche brevi. 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 – sottozona A1), come definita dagli strumenti urbanistici vigenti, 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.
- all'art 8bis disciplina che: All'interno delle aree o zone omogenee individuate come ambito della città consolidata - espansioni otto-novecentesche (Zona A Sottozona A3 - A4), come definite dagli strumenti urbanistici vigenti, il numero delle attività di locazione breve per finalità turistiche, anche in forma imprenditoriale, è limitato alle unità immobiliari già regolarmente destinate all'attività di locazione breve, in conformità alla normativa vigente, alla data di entrata in vigore del presente articolo.

3.2 Come posso verificare se l'unità immobiliare ricade all'interno delle Zone e Sottozone in cui vige la limitazione?

1. Vai su: <https://webpo.comune.fi.it/webpo/pc/index.jsp>
2. Accedi alla mappa "disciplina del suolo e degli insediamenti"
3. Clicca su "posizionamento"
4. Inserisci l'indirizzo (strada e numero civico) o i riferimenti catastali (foglio e particella)
5. Clicca sulla I (a destra) e posiziona il mouse sulla geolocalizzazione evidenziata
6. **Sulla sinistra appare la descrizione della Zona e Sottozona di riferimento**

4. CIR, CIN e codici identificativi

4.1 Come si ottiene il CIR?

Per le nuove attività di locazione turistica breve NON imprenditoriale, il CIR viene rilasciato unitamente all'Autorizzazione.

Per le nuove attività di locazione turistica breve IMPRENDITORIALE al momento il CIR viene rilasciato a seguito dell'Autorizzazione e dell'istruttoria della SCIA.

4.2 Come si ottiene il CIN?

Puoi richiedere il CIN tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo alla piattaforma bdsr.ministeroturismo.gov.it con SPID o CIE. Una volta controllati i dati relativi alla struttura o locazione di tua pertinenza (che la BDNSR rileverà solo una volta ottenuto il CIR e registrata l'unità immobiliare sul portale dell'Imposta di Soggiorno, potrai procedere con l'istanza.

La procedura per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) e tutte le informazioni sono reperibili sul sito del Ministero del Turismo al seguente indirizzo:

<https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive>

4.3 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 decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 21 giugno 2017, n. 96](#).

4.4 Se sono già in possesso di CIR e CIN devo comunque chiedere l'autorizzazione?

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

CIR e CIN non rappresentano un titolo autorizzativo, ma solo un codice identificativo.

Sul territorio del Comune di Firenze l'acquisizione del CIR è coincisa con la comunicazione di avvio di attività di locazione turistica breve mediante la registrazione sul portale dell'Imposta di Soggiorno.

4.5 Cosa devo fare una volta ottenuti l'Autorizzazione e il CIR?

Le attività di Locazione Turistica Breve in forma non imprenditoriale, a seguito dell'emissione dell'Autorizzazione, dovranno procedere alla registrazione al portale dell'Imposta di Soggiorno (<https://servizi.comune.fi.it/servizi/portale-ids>), al fine essere in regola con gli adempimenti previsti e far confluire tutti i dati nel sistema di rilevazione statistica regionale e nazionale (BDNSR).

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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.

5. Attività imprenditoriale e obblighi SCIA

5.1 Le attività già avviate prima del 2 novembre 2024 sono soggette all'obbligo di 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.

5.2 Concedo in locazione più di due 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 due appartamenti 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, così come aggiornata dalla Legge di Bilancio 2026.

6. Variazioni e sospensione dell'attività

6.1 Devo apportare variazioni sostanziali e/o soggettive ai dati dichiarati, come devo fare?

Per le attività rientranti nel periodo di moratoria che non hanno ancora Autorizzazione o SCIA:

È necessario scrivere a impostadisoggiorno@comune.fi.it specificando le modifiche necessarie ed allegando la documentazione a supporto.

Per le Locazioni Turistiche Imprenditoriali che abbiano acquisito il CIR a seguito della presentazione della SCIA (a far data dal 2 Novembre 2024) le variazioni sostanziali e/o soggettive devono essere apportate presentando CIA sul portale regionale STAR.

Per le Locazioni Turistiche Brevi imprenditoriali e non imprenditoriali in possesso di Autorizzazione, le variazioni sostanziali e/o soggettive devono essere apportate presentando CIA sul portale regionale STAR.

6.2 Devo comunicare la sospensione dell'attività, come devo fare?

Per le attività rientranti nel periodo di moratoria che non hanno ancora Autorizzazione o SCIA:

È necessario scrivere a impostadisoggiorno@comune.fi.it specificando le modifiche necessarie ed allegando la documentazione a supporto.

Per le Locazioni Turistiche Imprenditoriali che abbiano acquisito il CIR a seguito della presentazione della SCIA (a far data dal 2 Novembre 2024) le variazioni sostanziali e/o soggettive devono essere apportate presentando CIA sul portale regionale STAR.

Per le Locazioni Turistiche Brevi imprenditoriali e non imprenditoriali in possesso di Autorizzazione, le variazioni sostanziali e/o soggettive devono essere apportate presentando CIA sul portale regionale STAR.

7. Locazione di porzione di immobile

7.1 Concedo in locazione solo una porzione dell'unità immobiliare in cui risiedo: cosa devo fare?

Ai sensi della normativa vigente, in questo caso non si è soggetti all'obbligo di Autorizzazione, pertanto può procedere con comunicazione (CIA) attraverso il portale regionale STAR. Una volta istruita la pratica sarà rilasciato il CIR per procedere con i successivi adempimenti (registrazione sul portale imposta di

soggiorno, richiesta del CIN, dichiarazioni alloggiati ecc.)

Si ricorda che Il 30 luglio 2024 il Consiglio Comunale (delibera n° 57) ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Locazioni turistiche brevi. Questa variante introduce, l'uso per **residenza temporanea** che comprende anche le **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 il divieto di utilizzare come residenza temporanea come sopra definita gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO. Il divieto resta invariato anche in caso di locazione parziale di immobile in cui il locatore ha residenza e domicilio.

8. Requisiti di sicurezza

8.1 Quali locazioni devono rispettare i requisiti di sicurezza previsti dal D.L. n. 145/2023?

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.

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

Rif BDNDR: <https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

9. Contatti e assistenza

9.1 A chi rivolgersi per ulteriori chiarimenti?

- locazionituristichebrevi@comune.fi.it
- impostadisoggiorno@comune.fi.it (nei casi previsti dalla FAQ)



Per tutte le info [comune.firenze.it](https://www.comune.firenze.it)

Ultimo aggiornamento Settembre, 2026