

Servizio Nuove Imprese

Camera di Commercio di Firenze

Locazioni turistiche a Firenze



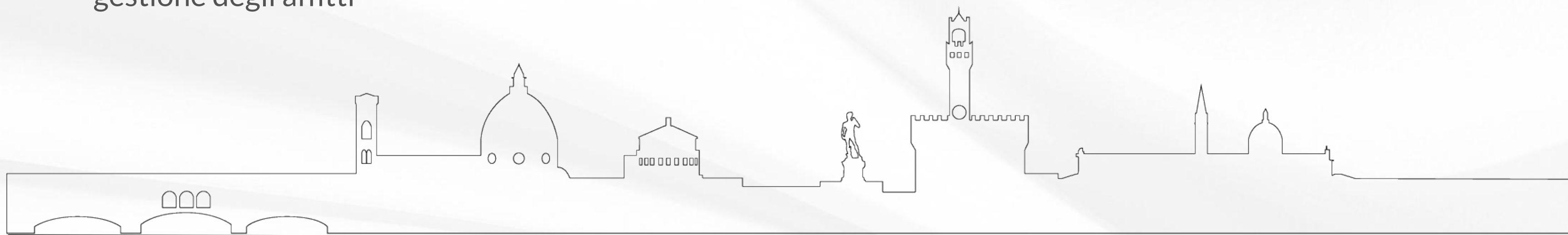
Firenze e gli affitti brevi

Firenze, città d'arte e patrimonio UNESCO, è una delle destinazioni turistiche più visitate al mondo. Nel 2025 si contano oltre 13.000 alloggi turistici attivi sul territorio comunale

In virtù di questa alta vocazione turistica, sono sempre di più i cittadini che decidono di:

- Mettere a reddito il proprio appartamento attraverso locazioni turistiche brevi.
- Avviare un'attività di property management, gestendo immobili di terzi per fini turistici.

Questa tendenza è favorita dalla diffusione delle piattaforme digitali che semplificano la promozione e la gestione degli affitti



Firenze e il turismo

L'introduzione del regolamento

Questa crescita ha sollevato sfide importanti: dalla tutela della residenzialità alla regolazione del mercato, fino alla necessità di garantire qualità, sicurezza e legalità.

Per questo motivo, il Comune di Firenze ha introdotto un regolamento specifico che disciplina in modo dettagliato le locazioni turistiche brevi, ed è importante conoscere la normativa locale e registrare correttamente l'attività.



Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024)

Modalità per affittare un appartamento ad uso abitativo

➔ In forma non imprenditoriale (Art. 60)

Comunicazione obbligatoria al Comune (via telematica) con:

- Dati identificativi e ubicazione dell'alloggio.
- Capacità ricettiva, dotazioni, accessibilità.
- Condizioni di sicurezza e salubrità.
- Informazioni sull'attività di locazione.

Nessun servizio accessorio (es. colazione, pulizie giornaliere).

Sanzioni da 500 € a 3.000 € in caso di omessa o infedele comunicazione.

➔ In forma imprenditoriale (Art. 61)

SCIA obbligatoria da presentare al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive).

Requisiti:

- Possesso dei requisiti soggettivi (es. antimafia).
- Rispetto delle norme edilizie, igienico-sanitarie, urbanistiche.

Comunicazione di:

- Capacità ricettiva, dotazioni, accessibilità.
- Variazioni e cessazione dell'attività.

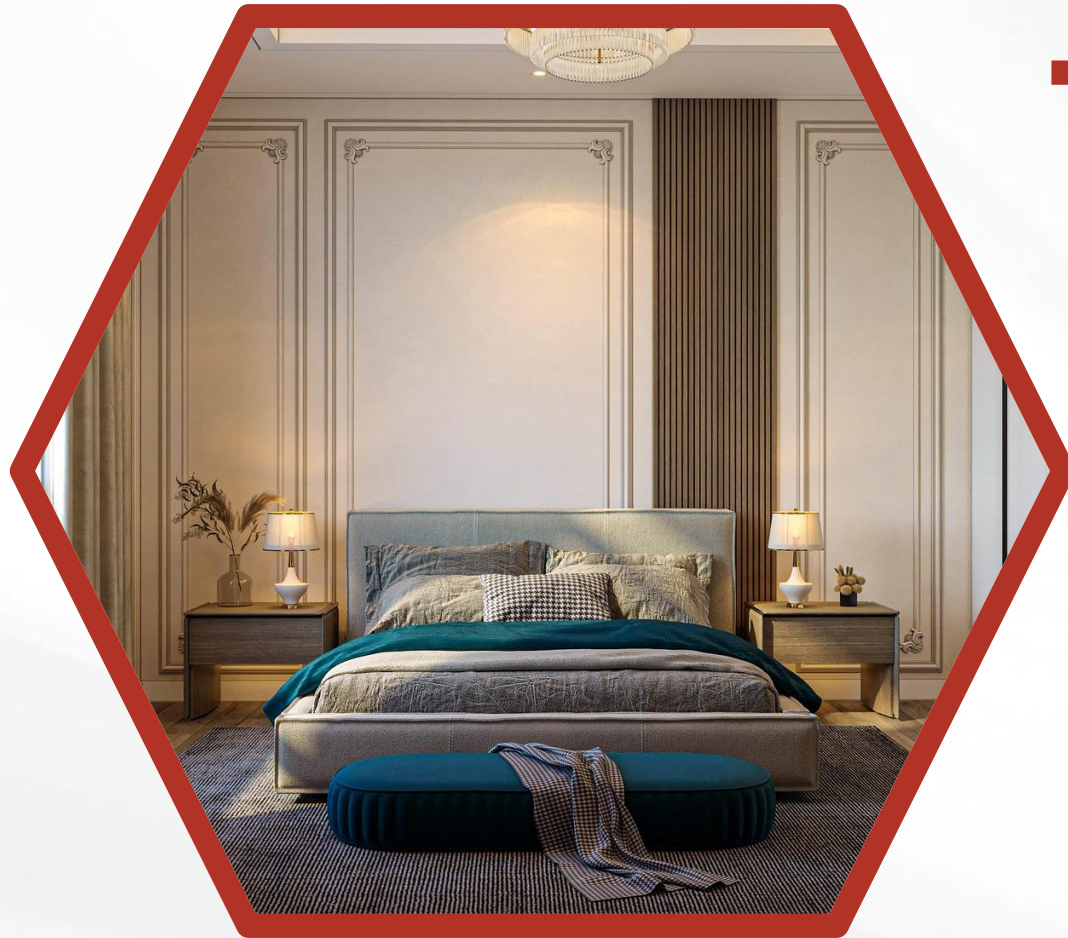
Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024)

Strutture per locazioni turistiche con caratteristiche della civile abitazione,
secondo la Legge Regionale Toscana 61/2024



- ➔ Affittacamere
- ➔ Bed and Breakfast
- ➔ Case e appartamenti per vacanze
- ➔ Residenze d'epoca
- ➔ Locazioni turistiche brevi

Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024)



➔ Affittacamere

Gestione: esclusivamente in forma imprenditoriale.

Capacità: massimo 6 camere e 12 posti letto per struttura.

Ubicazione: all'interno della stessa unità immobiliare.

Servizi: alloggio e servizi essenziali (definiti dal regolamento regionale).

Destinazione d'uso: l'immobile deve avere uso turistico-ricettivo.

Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024)

➔ Bed and Breakfast

Gestione: esclusivamente in forma imprenditoriale.

Capacità: massimo 6 camere e 12 posti letto.

Ubicazione: all'interno della stessa unità immobiliare.

Servizi: alloggio, prima colazione e, eventualmente, pasti

Destinazione d'uso: l'immobile deve avere uso turistico-ricettivo.

➔ Case e Appartamenti per Vacanze (CAV)

Gestione: in forma imprenditoriale.

Capacità: unità immobiliari arredate, con cucina autonoma e servizi igienici.

Ubicazione: in un unico edificio o complesso immobiliare.

Servizi: solo quelli essenziali per il soggiorno (no somministrazione di alimenti e bevande).

Destinazione d'uso: l'immobile deve avere uso turistico-ricettivo.

Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024)

➔ Residenze d'Epoca

Gestione: in forma imprenditoriale.

Ubicazione: in immobili di pregio storico-architettonico vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali.

Capacità: massimo 25 posti letto.

Servizi: alloggio in camere o unità abitative, con o senza cucina; è consentita la somministrazione di alimenti e bevande.

Nota: anche alberghi e residenze turistico-alberghiere possono assumere la denominazione di “residenza d'epoca” se rispettano i requisiti.



Testo Unico del Turismo della Regione Toscana (L.R. 61/2024)

➔ Locazioni turistiche brevi



Durata: contratti inferiori a 30 giorni.

Gestione:

- **Non imprenditoriale:** con obbligo di comunicazione al Comune (Art. 60).
- **Imprenditoriale:** soggetta a SCIA al SUAP (Art. 61).

Requisiti dell'immobile:

- Strutturali e igienico-sanitari da civile abitazione.
- Sicurezza e salubrità degli impianti.

Autorizzazione comunale: obbligatoria nei comuni con regolamento specifico (es: Firenze)

Eccezioni: è sempre consentita la locazione di una porzione dell'immobile dove il locatore risiede, anche senza autorizzazione

Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi – Comune di Firenze

Principali obblighi, requisiti e limitazioni previsti dal Regolamento per le locazioni turistiche brevi del **Comune di Firenze**, in 10 punti.

1. Ambito e definizione

Locazioni turistiche brevi:
contratti inferiori a 30 giorni, con finalità esclusivamente turistiche. Applicabile anche in forma imprenditoriale.

2. Autorizzazione obbligatoria

Durata: 5 anni.

Richiesta: per ogni unità immobiliare.

Documenti richiesti:

- Dati immobile, planimetria, APE.
- CIR e CIN (se già posseduti).
- Conformità edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, impiantistica, antincendio, acustica.
- Requisiti antimafia (per imprese).

Modalità di gestione (propria o tramite terzi).

3. Eccezioni

Non serve autorizzazione per porzione dell'immobile o singolo locale dove il locatore risiede.

Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi – Comune di Firenze

4. Sospensione e decadenza

Sospensione: in caso di difformità dai requisiti.

Decadenza:

- Inattività > 12 mesi.
- 3 sanzioni in 5 anni.
- Violazioni gravi (es. imposta di soggiorno, lavoro irregolare).

5. Requisiti immobili

Superficie minima: 28 mq SUL.

Dotazioni obbligatorie:

- Rilevatori gas e CO.
- Estintori (1 ogni 200 mq).
- Standard igienico-sanitari.
- Vademecum ospiti (ITA/ENG).
- Numeri di emergenza e contatto h24.

6. Requisiti ambientali e di convivenza

Rispetto della quiete (fasce orarie 23–8 e 12–15).

Decoro spazi comuni.

Raccolta differenziata.

Comportamento rispettoso della città.

Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi – Comune di Firenze

7. CIN e CIR

- **CIN:** da esporre all'esterno (targhetta max 6x2 cm).
 - **CIR:** da comunicare e registrare.

➔ CIR – Codice Identificativo Regionale

Chi lo rilascia: Regione Toscana.

Come si ottiene: tramite il portale regionale dedicato alle strutture ricettive.

Obbligatorio per: tutte le strutture ricettive e locazioni turistiche brevi.

Serve per: identificare l'immobile a livello regionale e registrarlo correttamente.

➔ CIN – Codice Identificativo Nazionale

Chi lo rilascia: Ministero del Turismo.

Come si ottiene: Essere già in possesso del CIR.

Registrarsi sulla piattaforma nazionale:

<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>

Obbligatorio per: Tutti gli annunci pubblicati online.

Esposizione all'esterno dell'immobile (targhetta conforme).

Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi – Comune di Firenze

8. Limitazioni territoriali

Zona A (centro storico): attività consentita solo per immobili già attivi nel 2024.

Possibili ulteriori limitazioni in altre zone.

9. Controlli e sanzioni

Controlli anche con accesso agli immobili e strumenti digitali.

Sanzioni: da 1.000 € a 10.000 € per violazioni.

Responsabilità solidale tra proprietario e gestore.

10. Disposizioni transitorie

Regolamento in vigore dal 1° gennaio 2025.

Gli Immobili già attivi nel 2024 sono esclusi per 3 anni dalle disposizioni del Regolamento (eccetto requisiti qualitativi - art. 7 comma 1 lett. b,c,d,e e comma 2).

Fonti

Comune di Firenze
Regolamento per le
Locazioni Turistiche Brevi

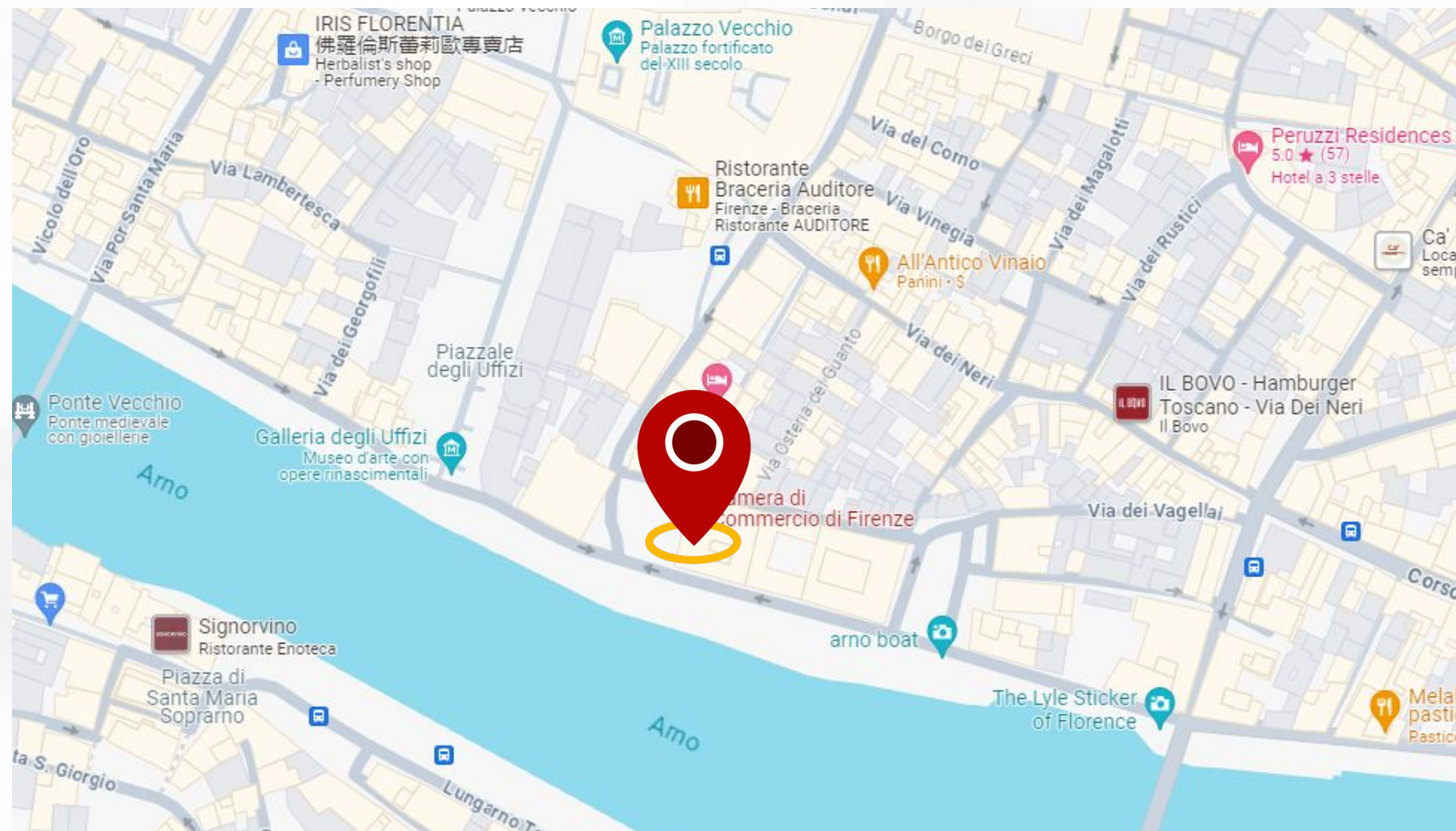


Regione Toscana
Testo Unico del Turismo
(L.R. 61/2024)



Servizio Nuove Imprese

Camera di Commercio di Firenze



Camera di Commercio di Firenze
P.zza dei Giudici, 3
50122 Firenze

Servizio Nuove Imprese
nuoveimprese@fi.camcom.it
www.promofirenze.it
www.fi.camcom.gov.it