

Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi

*(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 27 del 5 maggio 2025
modificato e integrato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 28 del 4 giugno
2026)*

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITÀ

1. Il presente Regolamento individua criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve di cui al combinato disposto dell'articolo 4, comma 1, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 recante Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, esercitate anche in forma imprenditoriale, e del Titolo III, artt. 58 e 59 della LRT 31 dicembre 2024, n. 61;

2. ai fini del presente Regolamento, per attività di 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.

TITOLO I

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Art. 2 - AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ' DI LOCAZIONE TURISTICA BREVE

1. 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 degli artt. 58 e 59 comma 4 della LRT 31 dicembre 2024 n. 61);

2. La richiesta di autorizzazione contiene gli elementi che costituiscono l'oggetto della Comunicazione di cui all'art. 60 o della SCIA di cui all'art. 61 della LRT 31 dicembre 2024 n. 61, corredati da ulteriori elementi ritenuti essenziali per garantire l'interesse pubblico;

- a) ubicazione e dati identificativi dell'unità immobiliare;

- b) planimetria dell'unità immobiliare asseverata da un tecnico abilitato e informazioni relative alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle attrezzature, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'unità immobiliare;
- c) numero e data di acquisizione di CIR e CIN se già posseduto;
- d) certificazione APE;
- e) possesso dei requisiti antimafia (per imprese e società);
- f) dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica;
- g) dichiarazione di rispetto della normativa igienico-sanitaria;
- h) dichiarazione di rispetto delle norme sulla prevenzione incendi;
- i) dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente;
- l) dichiarazione di rispetto delle norme sull'impatto acustico;
- m) dichiarazione di rispetto dei criteri specifici previsti ai successivi articoli 6 e 7 del presente Regolamento;
- n) dichiarazione sulla modalità di gestione dell'attività se in proprio o affidata a terzi, con obbligo di integrazione in caso di variazione anche in corso d'anno;

3. In caso di cessione a titolo oneroso dell'unità immobiliare, il nuovo proprietario è tenuto a richiedere una nuova autorizzazione;

4. Ogni variazione, sospensione e cessazione dell'attività di locazione turistica breve non imprenditoriale deve essere inoltrata nelle modalità e nei tempi previsti ai sensi dell'art.60 della LRT 61/2024;

5. Ogni variazione, sospensione, subentro nella gestione e cessazione dell'attività di locazione turistica breve imprenditoriale deve essere inoltrata al SUAP nelle modalità e nei tempi previsti ai sensi dell'art.61 della LRT 61/2024;

6. In caso di esercizio dell'attività in forma non imprenditoriale è possibile il subentro nell'autorizzazione per modifiche riguardanti la titolarità della stessa solo in caso di cessioni a titolo non oneroso del bene (successioni etc.);

7. 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 e il domicilio.

Art. 3 - CAUSE DI SOSPENSIONE DELL'AUTORIZZAZIONE

Qualora l'attività venga esercitata in difformità dalle disposizioni stabilite dall'art. 6 comma 3 del presente Regolamento, il Comune ordina la sospensione dell'autorizzazione e conseguentemente dell'attività fino al ripristino dei requisiti mancanti, assegnando un termine congruo.

Art. 4 - CAUSE DI DECADENZA DELL'AUTORIZZAZIONE



Il Comune ordina la decadenza dell'autorizzazione nei seguenti casi:

1. Qualora i requisiti mancanti non siano stati ripristinati nel termine assegnato col provvedimento di sospensione;
2. Qualora l'attività non venga esercitata per più di 12 mesi consecutivi ad eccezione dei casi in cui l'unità immobiliare in tale periodo preveda un contratto di locazione ad uso abitativo caratterizzato da una durata superiore a 30 giorni;
3. In caso di accertata carenza dei requisiti previsti all'art. 6, ovvero di irrogazione di tre sanzioni di cui all'art. 11 del presente Regolamento nel quinquennio, si procederà alla rimozione degli effetti della relativa autorizzazione ed alla conseguente inibizione all'utilizzo dell'unità abitativa a fini di locazione esclusivamente per finalità turistiche come disciplinata dal presente Regolamento;
4. In caso di accertata violazione degli obblighi relativi al versamento dell'imposta di soggiorno. Il versamento di quanto dovuto determina l'archiviazione del procedimento di decadenza di cui al presente comma;
5. In ogni caso quando, in una qualsiasi delle funzioni collegate all'esercizio dell'attività, venga rilevato dalle Autorità preposte l'utilizzo di forme di lavoro irregolari con provvedimento definitivo per omessa impugnazione o passato in giudicato.

Art. 5 – REGISTRO COMUNALE DELLE LOCAZIONI TURISTICHE

1. È istituito il Registro Comunale delle Locazioni Turistiche, al quale si accede successivamente al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 2;
2. L'iscrizione al Registro Comunale delle Locazioni Turistiche non impedisce di utilizzare l'immobile per locazioni di altra tipologia contrattuale, purché il relativo contratto sia regolarmente registrato, né di utilizzarlo come residenza, purché regolarmente dichiarata;
3. La decadenza dell'autorizzazione di cui all'art. 4, determina l'automatica cancellazione dal Registro Comunale delle Locazioni Turistiche.

ART. 6 – LIMITAZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI ADIBITI A LOCAZIONE TURISTICA BREVE

1. Lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve ai sensi del presente Regolamento - consentito esclusivamente in immobili aventi le caratteristiche della civile abitazione - deve avvenire nel rispetto delle norme e disposizioni regolamentari vigenti ed in particolare delle norme di cui al Regolamento di Polizia Urbana (RPU) del Comune di Firenze, nonché delle prescrizioni e delle autorizzazioni in materia edilizia,

urbanistica, igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di tutela dell'ambiente, di destinazione d'uso dei locali e degli edifici;

2. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 2, le unità immobiliari destinate a locazione turistica breve – oltre a possedere uno specifico rapporto tra superficie dell'immobile e numero di ospiti ammessi ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. b) e c) della LRT 31 dicembre 2024, n. 61 e dei Regolamenti Urbanistico ed Edilizio vigenti - dovranno avere una superficie minima dell'alloggio pari a 28 mq a conferma dell'idoneità alloggiativa;

3. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 2, tutte le unità immobiliari destinate a locazione turistica breve devono possedere i seguenti requisiti e standard qualitativi minimi, ai sensi dei combinati disposti dell'art. 59, comma 3, lett. c) della LRT 31 dicembre 2024, n. 61, e dell'art. 13ter, comma 7, del D.L. 18 ottobre 2023 n. 145 convertito dalla Legge 191/2023:

a) dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento (ai sensi dell'art. 13ter, comma 7, del D.L. 18 ottobre 2023 n. 145 convertito dalla Legge 191/2023);

b) standard igienico sanitari previsti dal Regolamento Edilizio vigente in materia di disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili.

ART. 7 – REQUISITI E STANDARD QUALITATIVI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ' DI LOCAZIONE TURISTICA BREVE

1. Allo scopo di garantire che il servizio di accoglienza sia effettuato con elevati standard qualitativi, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lett. e) della LRT 31 dicembre 2024, n. 61, alle attività di locazione turistica breve sono richiesti i seguenti criteri di esercizio:

a) il rispetto dei parametri di dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione, così come definiti e prescritti dal DM 05/07/1975 e dal Regolamento Edilizio vigente, nonché le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio:

- I. superficie minima delle camere con un posto letto pari a 9 mq;
- II. superficie minima delle camere con due posti letto pari a 14 mq;
- III. superficie minima della cucina abitabile pari a 9 mq;
- IV. superficie minima di spazio cottura distinto e separato dal soggiorno tra i 4 e i 9 mq;

- V. superficie minima di almeno un locale adibito a servizio igienico pari a 2,5 mq (con larghezza minima 1,20 m);
- VI. altezza minima interna utile dei locali, compresi i rapporti aero illuminanti, prevista dalle norme e dai regolamenti edilizi e igienico sanitari comunali vigenti;

b) nel rispetto dei requisiti previsti dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) il cui art. 109 correla l'attività dei privati a specifiche esigenze di sicurezza pubblica, l'accoglienza degli ospiti deve avvenire in conformità con la normativa vigente e in modo da garantire l'effettiva corrispondenza con i soggetti realmente occupanti l'immobile, prediligendo una fascia oraria di arrivo e partenza degli ospiti idonea a non recare disturbo alla quiete dei condomini e dei residenti;

c) all'interno di ciascuna unità immobiliare destinata a locazione turistica breve dovranno essere messi a disposizione istruzioni scritte (almeno in doppia lingua Italiano/Inglese), sacchetti e dispositivi laddove necessari per la raccolta differenziata dei rifiuti e il loro corretto conferimento;

d) all'interno di ciascuna unità immobiliare destinata a locazione turistica breve dovranno essere esposti i numeri telefonici per le chiamate di emergenza ed il recapito telefonico del proprietario, dell'avente titolo o - se diverso - del gestore o di persona dagli stessi incaricata a cui gli ospiti possano rivolgersi in caso di necessità o emergenze garantendone la reperibilità h24;

e) all'interno di ciascuna unità immobiliare destinata a locazione turistica breve dovrà essere affisso (almeno in doppia lingua Italiano/Inglese) un *vademecum* di riferimento relativo alle regole e consuetudini in materia di civile convivenza, tra cui:

- rispetto della quiete e riposo delle persone dalle 23.00 alle 8.00 e dalle 12.00 alle 15.00;
- mantenimento della pulizia e del decoro degli spazi condominiali comuni come scale, ascensori, androni; utilizzo di tali spazi senza arrecare disturbo;
- divieto di gettare sostanze inquinanti negli scarichi;
- effettuazione della raccolta differenziata e corretto conferimento dei rifiuti;
- corretto utilizzo del Trasporto Pubblico Locale, dei parcheggi pubblici e della Zona a Traffico Limitato;
- buone norme di comportamento per una fruizione virtuosa e rispettosa della città.

2. Ciascuna unità immobiliare destinata a locazione turistica breve deve esporre il Codice Identificativo Nazionale (CIN) all'esterno dello stabile in cui è collocata, in ottemperanza alle seguenti disposizioni:

a) le informazioni contenute nelle targhette identificative dovranno trovare spazio all'interno della pulsantiera dei campanelli già presente all'esterno di ciascuno stabile, riducendo la dimensione del carattere ed eventualmente riducendo all'acronimo L.T. la dicitura Locazione Turistica;

b) le targhette dovranno essere integrate nella campanelliera, se esistente, conformandosi ad essa nei materiali e nell'aspetto, e conservando dimensioni massime di cm. 6 x 2 con i caratteri di colore nero;

c) laddove non esista già una campanelliera, le targhette dovranno essere preferibilmente in ottone, installate in prossimità del campanello/citofono e di dimensioni massime di cm. 6 x 2 con i caratteri di colore nero;

d) è fatto espressamente divieto di utilizzare carta o nastro adesivo (facilmente deteriorabili e modificabili) in sostituzione delle targhette.

TITOLO II LIMITAZIONI RELATIVE AD AREE O ZONE OMOGENEE

ART. 8 – LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ' DI LOCAZIONE TURISTICA BREVE ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO (ZONA A SOTTOZONA A1)

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.

ART 8bis - LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ' DI LOCAZIONE TURISTICA BREVE ALL'INTERNO DELL'AREA IDENTIFICATA COME PRIMA ESPANSIONE OTTO-NOVECENTESCA (ZONA A SOTTOZONE A3 – A4)

All'interno delle aree o zone omogenee individuate come ambito della città consolidata - espansioni otto-novecentesche (Zona A Sottozone 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.

ART. 9 – LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ' DI LOCAZIONE TURISTICA BREVE ALL'INTERNO DI ALTRE AREE E ZONE OMOGENEE

L'Amministrazione Comunale può, in esito al monitoraggio di cui all'art. 12 comma 4, individuare ulteriori criteri e limiti relativi al Nucleo Storico (Zona A), alle prime espansioni otto-novecentesche (Zona A – Sottozone A3 – A4), nonché ulteriori aree o

zone omogenee all'interno delle quali definire criteri e sottoporre a limiti lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve.

TITOLO III

SISTEMA DI CONTROLLI E SANZIONI. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 10 - CONTROLLI

1. Il Comune esercita la vigilanza sulle unità immobiliari destinate a locazione turistica breve ove necessario anche mediante l'accesso all'unità immobiliare da parte del personale preposto ai controlli finalizzati alla verifica del corretto esercizio dell'attività o di altri operatori delle forze dell'ordine;

2. considerata la finalità di primario pubblico interesse della presente disciplina tesa altresì alla tutela e salvaguardia del patrimonio storico e artistico della città, l'Amministrazione Comunale effettua un monitoraggio costante sull'andamento delle attività anche avvalendosi di tecnologie digitali innovative e strumenti di *scraping* in grado di monitorare l'andamento e le caratteristiche dell'offerta commercializzata online, al fine di confrontarla con il Registro Comunale istituito ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.

ART. 11 - SANZIONI

1. Il Comune, ai sensi dell'articolo 62 della LRT 31 dicembre 2024, n. 61 e l'art.13ter, comma 11, del D.L. 145/2023, convertito dalla Legge 191/2023, effettua l'attività di vigilanza sulle locazioni turistiche brevi, anche in riferimento all'osservanza del presente Regolamento;

2. sono sanzionate secondo le previsioni della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dell'articolo 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni le violazioni dell'art. 7 comma 1 lett. c), d);

3. le attività di locazione turistica breve risultano soggette alle disposizioni di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) per quanto attiene le violazioni dell'art. 7 comma 1 lett. b);

4. ferme restando le sanzioni amministrative previste dall'articolo 13ter, comma 9, del D.L. 145/2023, convertito dalla Legge 191/2023, chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistica è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 10.000,00 nel caso di violazione delle disposizioni contenute agli artt. 6 e 7 del presente Regolamento, per ciascuna unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione;

5. ai sensi dell'art. 16, comma secondo, della legge 689/1981, si rinvia ad apposita deliberazione di Giunta Comunale che consente, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, di stabilire un diverso importo del pagamento in misura ridotta, anche in deroga alle disposizioni del primo comma che lo determina come pari al doppio del minimo od al terzo del massimo, a seconda di quello che sia più favorevole al trasgressore;

6. Per le sanzioni di cui al presente articolo rispondono solidalmente il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporne ed il soggetto incaricato alla gestione, qualora quest'ultimo diverso dai primi.

ART. 12 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Criteri e limiti di cui al presente Regolamento hanno immediata validità dalla data della sua entrata in vigore per le attività di locazione turistica breve avviate a partire dal 1° gennaio 2025;

2. 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, ovvero a far data dal 31 maggio 2025 e fino al 31 maggio 2028, le unità immobiliari già regolarmente destinate, nel corso dell'anno 2024, all'attività di locazione turistica breve, in conformità alla normativa vigente;

3. Al fine di garantire un elevato standard qualitativo nel servizio di accoglienza turistica, i requisiti e standard qualitativi di cui all'art. 7 comma 1 lett. b), c), d) ed e) e comma 2 hanno immediata validità anche per le unità immobiliari già regolarmente destinate, nel corso dell'anno 2024, all'attività di locazione turistica breve, in conformità alla normativa vigente;

4. L'Amministrazione Comunale avvia un'attività di monitoraggio permanente, anche avvalendosi di un'adeguata collaborazione scientifica, con riferimento al tema delle locazioni turistiche brevi e delle destinazioni d'uso delle abitazioni per residenza temporanea, la loro distribuzione e i loro effetti sia a scala urbana che intra-urbana, al fine di verificare in maniera costante e puntuale l'andamento del fenomeno e di dare applicazione a quanto disposto dall'art. 9 del presente Regolamento, in conformità all'art. 59 della LRT 31 dicembre 2024 n. 61;

5. Sulla base dei risultati quantitativi e qualitativi del monitoraggio periodico, strumentale agli adeguamenti regolamentari, l'Amministrazione si riserva di modificare e/o introdurre ulteriori aree e zone omogenee per le quali applicare limiti, nonché modificare e/o introdurre ulteriori limitazioni relative agli immobili adibiti a locazione turistica breve di cui agli artt. 6, 8, 8 bis e 9, e/o requisiti e standard qualitativi di cui all'art. 7 del presente Regolamento;

6. L'autorizzazione di cui all'art. 2 è resa entro sessanta giorni dalla ricezione dell'istanza presentata completa in ogni sua parte. In caso di documentazione incompleta, il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente. Fino al ricevimento dei documenti mancanti è sospesa la decorrenza dei termini.