



Protocollo e data

Ai Comuni
Ufficio turismo

Ai Comuni capofila
delle Comunità d'Ambito turistico

Alla Città Metropolitana di Firenze

Ai SUAP

Oggetto: Informativa in merito all'obbligo di Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale (LTN), di cui all'articolo 60 del TU del Turismo.

Si richiama l'attenzione sulla norma riguardante la Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale (LTN), di cui all'articolo 60 del TU del Turismo, come recentemente modificata dalla L.R. 9/2026, che dispone che le comunicazioni di avvio, le variazioni, le sospensioni e le cessazioni siano inviate, con modalità telematica, al SUAP competente per territorio.

La modifica è entrata in vigore il 26 giugno u.s.

Con questa modifica il legislatore regionale ha inteso uniformare e razionalizzare i flussi comunicativi - considerato che dal novembre 2024 i SUAP sono già destinatari della SCIA delle locazioni turistiche in forma imprenditoriale - nonché aggregare agevolmente le CIA e le SCIA in una banca dati unica regionale delle locazioni turistiche, in prospettiva dell'interoperabilità.

I SUAP sono chiamati a gestire le CIA nello stesso modo con cui gestiscono le SCIA, ovvero inoltrarle, con le consuete modalità già adottate per le altre tipologie di attività ricettiva, agli uffici comunali competenti (ad es. ufficio turismo, polizia locale, etc.) del Comune ove è ubicato l'alloggio oggetto di locazione, nonché al Comune capofila della Comunità di Ambito Turistico per gli adempimenti relativi al Sistema informativo regionale del turismo.

Sul portale STAR sono stati pubblicati i moduli aggiornati per le comunicazioni di avvio, le variazioni, le sospensioni e le cessazioni delle LTN.

Si suggerisce pertanto alle Amministrazioni locali e ai SUAP di fornire - con le modalità che ritengono più opportune - un'adeguata informazione agli utenti riguardo all'obbligo di presentazione tramite il SUAP competente delle comunicazioni riguardanti le LTN.

Si evidenzia che, in questa fase di prima applicazione delle nuove disposizioni normative, al fine di evitare disagi agli utenti (che essendo privati e non imprese possono incontrare alcune difficoltà iniziali nell'approccio al sistema STAR) e consentire loro di ottenere il CIR in tempi brevi, i canali per le registrazioni in autonomia sui portali Ross 1000 e MotouristOffice rimangono attivi in modo che gli stessi utenti possano inserire i dati e le informazioni relative.

Con specifico riguardo all'operato dei Comuni capofila, si evidenzia che qualora dovessero riscontrare delle discordanze tra i dati comunicati al SUAP e quelli inseriti dall'utente sui portali gestiti dalle software house, per la

verifica e successiva validazione occorrerà dare la prevalenza al dato comunicato al SUAP.

Sul portale STAR viene inserito un alert in modo da avvertire l'utente che procede ad una comunicazione riguardante una LTN della necessità di procedere anche con l'auto-registrazione, con le modalità già in uso.

Parimenti le software house che gestiscono i predetti portali procedono ad inserire un alert che avverta l'utente che procede all'auto-registrazione delle LTN dell'obbligo di presentazione della comunicazione al SUAP, evidenziando che l'inadempimento all'obbligo di legge è sanzionato.

Si fa inoltre presente che per le LTN avviate prima della modifica normativa, quindi con la modalità di auto-registrazione, le variazioni, le sospensioni e le cessazioni devono essere ugualmente comunicate al SUAP e che questa impostazione vale in generale anche per qualunque locazione turistica in forma imprenditoriale (LTI). A tal fine, l'operatore del SUAP potrà verificare se la comunicazione si riferisca ad una locazione presente a sistema, consultando un apposito elenco delle LTN e delle LTI che sarà messo a disposizione per le attività di controllo.

Sarà nostra cura dare ampia e adeguata notizia della fine della fase transitoria e della conseguente chiusura dei canali di auto-registrazione.

Un'ultima annotazione riguardo ai Comuni che dovessero procedere ad adottare - come ha fatto Firenze - un regolamento ai sensi dell'articolo 59 del TU del turismo con il quale si individuano zone o aree all'interno delle quali la locazione turistica breve è sottoposta ad autorizzazione.

In tale ipotesi il locatore non deve presentare né la SCIA (in caso di LTI), né la comunicazione (in caso di LTN), in quanto il comma 5 del medesimo art.59 prevede che "La richiesta di autorizzazione contiene gli elementi che costituiscono oggetto della comunicazione di cui all'articolo 60 o della SCIA di cui all'articolo 61. Il rilascio dell'autorizzazione esonera il richiedente dagli adempimenti previsti dai medesimi articoli.". Ne consegue che il SUAP dovrà inibire l'avvio di tali procedimenti.

Per garantire un'applicazione graduale della normativa, i Comuni che adottano un regolamento ai sensi dell'articolo 59 del TU del turismo e che quindi introducono - a sensi del comma 7 del medesimo articolo - un periodo di moratoria (da 3 a 5 anni) per le unità immobiliari già destinate a locazione turistica breve, continuano a recepire variazioni, sospensioni e cessazioni con le procedure in uso prima della modifica normativa.

Cordiali saluti

La Responsabile del Settore Turismo, Commercio e Servizi

Dr.ssa Manuela Bigi