



GUIDA SU STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

1) AFFITTACAMERE – B & B – CASE-VACANZE

Normativa di riferimento: Testo Unico sul Turismo della Regione Toscana (L.R. 86/2016 e smi)

Sono **AFFITTACAMERE** le strutture ricettive aventi le caratteristiche della civile abitazione, composte da non più di sei camere, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi.

Possono essere gestiti:

- in forma imprenditoriale, con il limite massimo di 2 esercizi di affittacamere nello stesso edificio;
- in forma non imprenditoriale (quindi senza dover prendere partita IVA), esclusivamente dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

Gli esercizi di affittacamere che somministrano la prima colazione agli alloggiati assumono la denominazione di ***Bed and Breakfast (B & B)***

Sono **CASE-VACANZE** le strutture ricettive aventi le caratteristiche della civile abitazione, composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per il soggiorno dei turisti (sempre in forma imprenditoriale).

Nella gestione delle case-vacanze sono assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, non può essere effettuata la somministrazione di alimenti e bevande e non possono essere offerti servizi propri delle strutture alberghiere.



Esercizio dell'attività di affittacamere, B & B e casa-vacanze:

- l'**avvio** attività è soggetto a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da presentare al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) competente per territorio. La SCIA attesta l'esistenza dei requisiti previsti dalla L.R. e dal relativo regolamento di attuazione, nonché il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica e edilizia;
- le **variazioni** (numero, caratteristiche, posti letto...) sono soggette a comunicazione al SUAP competente per territorio;
- il **subingresso** (trasferimento della titolarità o della gestione delle strutture per atto tra vivi o mortis causa che comporta il trasferimento al subentrante della titolarità del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività) è soggetto a comunicazione effettuata dal subentrante al SUAP competente per territorio, entro 60 giorni dall'atto di trasferimento oppure entro un anno dalla morte del titolare;
- la **sospensione** dell'attività per un periodo superiore a 15 giorni è soggetta a previa comunicazione da effettuarsi al SUAP competente per territorio. L'attività può essere sospesa per un periodo massimo di dodici mesi consecutivi, pena la decadenza del titolo abilitativo;
- la **cessazione** è soggetta a comunicazione da effettuarsi allo SUAP competente per territorio entro 30 giorni dal suo verificarsi.

N.B la SCIA di avvio e le comunicazioni sopra indicate devono essere **presentate esclusivamente in via telematica, con firma digitale, attraverso il portale Aida-STAR (www.aida.toscana.it)**

Sanzioni

- Chi gestisce un affittacamere, un B & B o una casa-vacanze senza aver presentato la SCIA di avvio è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da € 1.000,00 a € 6.000,00. (...)

Per informazioni e chiarimenti su avvio attività:

Ufficio SUAP (tel. 0571/686383 email: s.bigazzi@comune.castelfiorentino.fi.it)

Per ulteriori adempimenti collegati all'esercizio dell'attività, vedasi il paragrafo successivo relativo ad ADEMPIMENTI



2) LOCAZIONI TURISTICHE

Normativa di riferimento: Testo Unico sul Turismo della Regione Toscana (L.R. 86/2016 e smi) e Codice Civile

Sono **LOCAZIONI TURISTICHE** i contratti di locazione di immobili per finalità turistiche di durata non superiore a 30 giorni (c.d. affitti brevi), stipulati direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso portali online (Booking, Airbnb, Homeaway etc.).

Gli immobili locati per finalità turistiche devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le civili abitazione, nonché le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti in essi installati ai sensi della normativa vigente.

Chi effettua locazioni turistiche, anche in forma indiretta, **comunica**, con modalità telematica, al comune dove gli alloggi sono situati, le informazioni relative all'attività svolta e l'eventuale forma imprenditoriale di esercizio dell'attività.

Percorso da seguire per effettuare la comunicazione:

- andare sul sito della Regione Toscana (www.regione.toscana.it)
- selezionare "Esplora temi" e da qui "Turismo"
- andare su "Comunicazione locazioni turistiche"
- cliccare su <http://open.toscana.it/servizi>
- andare su "In evidenza", selezionare "Turismo" e, infine, "Locazioni turistiche provincia di Firenze"
- inviare copia alla PEC del Comune di Castelfiorentino (comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it)

Sanzioni

- Nel caso di omessa comunicazione è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da € 250,00 a € 1.500,00.
- Nel caso in cui vengano forniti i servizi accessori o complementari propri delle strutture ricettive è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da € 1.000,00 a € 6.000,00.

Per informazioni e chiarimenti su avvio attività:

Ufficio SUAP (tel. 0571/686383 email: s.bigazzi@comune.castelfiorentino.fi.it

Per ulteriori adempimenti collegati all'esercizio dell'attività, vedasi il paragrafo successivo relativo ad ADEMPIMENTI



3) AGRITURISMI

Normativa di riferimento: L.R. 30/2003 e smi e relativo Regolamento di attuazione.

Per **ATTIVITÀ AGRITURISTICHE** si intendono le attività di ricezione e di ospitalità, esercitate da imprenditori agricoli singoli e associati attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione con l'attività agricola (ai sensi dell'art. 2135 del codice civile) che deve rimanere principale, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Possono essere utilizzati per l'attività agrituristica:

- i locali siti nell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo o nei centri abitati, compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio e del luogo in cui esso è ubicato, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in un comune limitrofo;
- gli altri edifici o parti di essi esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

L'attività di **ospitalità** è svolta negli immobili succitati in camere, o in unità abitative, o utilizzando entrambe le soluzioni, nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

La **somministrazione di pasti, alimenti e bevande**, comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico, l'organizzazione di degustazioni e assaggi e di eventi promozionali è svolta con prodotti aziendali, integrati da prodotti delle aziende agricole locali, nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani, nel rispetto del sistema della filiera corta. La somministrazione deve svolgersi nel rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Esercizio dell'attività agrituristica:

- l'**avvio** attività è soggetto a SCIA da presentare al SUAP competente per territorio, unitamente a copia della DIA (Dichiarazione Inizio Attività) comunicata all'ARTEA (Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura)
- qualsiasi **variazione** intervenuta in merito ai requisiti in base ai quali l'attività è stata avviata è comunicata all'ARTEA entro 30 giorni dal suo verificarsi tramite l'aggiornamento del proprio fascicolo aziendale, con successiva comunicazione di variazione della SCIA al SUAP.



N.B la SCIA di avvio e le comunicazioni sopra indicate devono essere **presentate esclusivamente in via telematica, con firma digitale, attraverso il portale Aida-STAR (www.aida.toscana.it)**

Sanzioni:

- Chi esercita, anche in forma occasionale, le attività agrituristiche senza il titolo abilitativo, è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 500,00 a € 3.000,00 (...).
- Chiunque utilizza le denominazioni “*agriturismo*” o “*agrituristico*” e i termini attributivi derivati senza averne titolo, è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 2.000,00 a € 10.000,00, nonché all’obbligo di pubblicare a proprie spese, su un quotidiano a diffusione locale e nazionale, la notizia di aver utilizzato una denominazione senza averne titolo.
- Chiunque utilizza denominazioni consistenti in modifiche o alterazioni dei termini “*agriturismo*” o “*agrituristico*” e i termini attributivi derivati senza averne titolo e chiunque, nell’esercizio dell’attività e nei rapporti con i terzi, induca in errore i potenziali utenti tramite informazioni ingannevoli, è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 2.000,00 a € 10.000,00, nonché all’obbligo di pubblicare a proprie spese, su un quotidiano a diffusione locale e nazionale, la notizia di aver utilizzato una denominazione senza averne titolo.

Per informazioni e chiarimenti su avvio attività:

Ufficio SUAP (tel. 0571/686383 email: s.bigazzi@comune.castelfiorentino.fi.it)

Per ulteriori adempimenti collegati all’esercizio dell’attività, vedasi il paragrafo successivo relativo ad **ADEMPIMENTI**



ADEMPIMENTI OBBLIGATORI E COMUNI A TUTTE LE STRUTTURE DI CUI AI PUNTI 1-2-3: IMPOSTA DI SOGGIORNO, COMUNICAZIONI PER FINALITÀ STATISTICHE, COMUNICAZIONI AI FINI DI PUBBLICA SICUREZZA

Tutti coloro che gestiscono attività extra-alberghiere di cui ai punti 1-2-3 (ovvero affittacamere, B & B, casa-vacanze, locazione turistica - c.d. affitti brevi - e ospitalità in attività agrituristica) sono tenuti ad assolvere agli **obblighi relativi a:**

- **IMPOSTA DI SOGGIORNO.** L'imposta di soggiorno, in vigore nel Comune di Castelfiorentino dal 1 Maggio 2012, è destinata a finanziare gli interventi in materia di turismo, compresi quelli a sostegno delle strutture ricettive, la manutenzione, la fruizione e il recupero dei beni culturali e ambientali, nonché i servizi pubblici locali. Deve pagarla chi pernotta in una delle strutture ricettive del territorio comunale (comprese le locazioni turistiche brevi), versando l'imposta al gestore della struttura, che rilascia ricevuta.

L'imposta è dovuta per persona e per ogni pernottamento, fino a un massimo di 6 consecutivi. L'ufficio comunale di riferimento è l'Ufficio Tributi che fornirà le credenziali, per accedere al portale di riferimento, e ogni informazione utile per il riversamento trimestrale dell'imposta raccolta agli alloggiati.

Sul sito web comunale **www.comune.castelfiorentino.fi.it** è presente una scheda informativa di dettaglio e il regolamento in materia, con indicazione delle categorie di alloggiati che sono esenti e delle sanzioni amministrative previste a carico dei gestori delle strutture, per eventuali inadempienze.

Per informazioni e adempimenti su imposta di soggiorno: Ufficio Tributi (tel. 0571/686343 email: impostasoggiorno@comune.castelfiorentino.fi.it)



- **TRASMISSIONE DEI FLUSSI TURISTICI AD ISTAT.** La trasmissione a Istat dei dati relativi alla registrazione degli ospiti sia al momento del check in che a quello del check out è obbligatoria per tutti coloro che accolgono clienti in soggiorno presso la propria struttura, anche se trattasi di un singolo appartamento in affitto breve (normativa di riferimento: L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 e ss.mm., L.R. 23 giugno 2003, n. 30 e ss.mm., D. Lgs. 6 settembre 1989, n. 322 e ss.mm). La **Città Metropolitana di Firenze** raccoglie la movimentazione dalle strutture ricettive, dagli agriturismi e dalle locazioni turistiche, su delega dell'Istat e della Regione Toscana, tramite il portale web **Turismo5** <https://turismo5firenze.regione.toscana.it>, cui si accede con credenziali. La normativa prevede infatti che il riepilogo mensile dei check in e check out della propria struttura debba essere comunicato entro il giorno 5 del mese successivo a quello di riferimento. Sono altresì previste sanzioni amministrative, **da € 100,00 a € 600,00** per i titolari o gestori che **omettono**, per più di tre volte nel corso dell'anno solare, **di comunicare i dati** relativi ai flussi turistici, anche in assenza di movimento, o li **trasmettono parzialmente** o totalmente non compilati.

- **COMUNICAZIONE DEGLI ALLOGGIATI PER FINI DI PUBBLICA SICUREZZA:**

I gestori delle strutture ricettive (comprese dal 2018 anche le locazioni di breve durata) hanno l'obbligo di comunicare i dati degli alloggiati (Cognome, nome, Sesso, Cittadinanza, Data e luogo di nascita, tipo e numero del documento di riconoscimento, oltre ai dati relativi alla data di arrivo e ai giorni di permanenza). Tale comunicazione deve avvenire entro le 24 ore dall'arrivo, o entro le sei ore, nel caso di soggiorno inferiore alle 24 ore.

La normativa di riferimento (art. 109 del TULPS, art. 8 della Legge 29 marzo 2011 n. 135, Legge n. 132/2018 di conversione del Decreto legge n. 113/2018, DM 07/01/2013 e DM 16/09/2021) trova attuazione tramite l'utilizzo del sistema telematico Alloggiati Web della Polizia di Stato all'indirizzo <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati>, previa autenticazione. E' possibile delegare l'adempimento a personale identificato.

Per chi violi tale disposizione di legge è previsto l'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino a Euro



206,00, ai sensi dell'art. 17 del TULPS.

Il Comune di Castelfiorentino mette gratuitamente a disposizione delle strutture ricettive un apposito programma informatico che, oltre alla gestione dell'imposta di soggiorno, consente, in maniera semplificata e coordinata, di adempiere a tutte le comunicazioni obbligatorie, sia riguardo ai flussi turistici che ai fini di pubblica sicurezza.

Per informazioni e assistenza nelle comunicazioni obbligatorie: Ufficio Turistico 0571/629049 (email: helpdesk_turismo@comune.castelfiorentino.fi.it)