



COMUNE DI  
FIRENZE



L'estensore	Il Segretario	Il Presidente
R. Tozzi	M. Lassi	Filippo Ferraro

**DELIBERAZIONE N°50025/2025**  
*Mozione per l'individuazione di aree omogenee ove valutare di estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi*

<b>DA TRASMETTERE A:</b>	<b>X</b> Albo Pretorio A.C	<b>X</b> Pres. Consiglio Comunale
<b>X</b> Sindaco	<b>X</b> Albo Pretorio Quartiere 5	<b>X</b> Assessore Sviluppo Economico e Turismo
<b>X</b> Direzione Attività Economiche	<b>X</b>	<b>X</b>

**ADUNANZA DEL 17/12/2025**

Presiede il Consiglio il Presidente Ferraro F., svolgono la funzione di segreteria la E.Q. Quartiere 5 Dott.ssa Lassi M e il Funzionario Amm.vo Dott. Tozzi R.

Sono nominati scrutatori: Buricchi C., Menci C., Tei L.

**Sono presenti i consiglieri:**

Consigliere	Presente	Presente orario di arrivo	Assente
Arbo Lara	<b>X</b>		
Argentile Alberto	<b>X</b>		
Ballerini Giovanni	<b>X</b>		
Bertocci Martino	<b>X</b>		
Buricchi Cristina	<b>X</b>		
Caiani Stefano			<b>X</b>
Carrara Gualberto	<b>X</b>		
Coppi Niccolò	<b>X</b>		
Ferraro Filippo	<b>X</b>		
Innocenti Franca	<b>X</b>		
Maerten Thomas			<b>X</b>
Menci Cristina	<b>X</b>		
Muzzi Franco	<b>X</b>	<b>18,4</b>	
Nencioni Cristina	<b>X</b>		
Raglianti Andrea M.	<b>X</b>		
Ringressi Alvaro	<b>X</b>		
Sottocornola Alessandro	<b>X</b>		
Tei Lorenzo	<b>X</b>		
Zerini Niccolò	<b>X</b>		



COMUNE DI  
FIRENZE



<b>TOTALE</b>	<b>17</b>		<b>2</b>
---------------	-----------	--	----------

Il Presidente pone in discussione l'atto in oggetto come ridefinito in sede di Commissione Cultura e Sviluppo Economico, atto qui di seguito riportato:

**“Mozione per l'individuazione di aree omogenee ove valutare di estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi**

**Oggetto:** Avvio di un percorso di analisi e valutazione finalizzato ad individuare aree omogenee nel territorio comunale, diverse dall'Area *UNESCO – Centro Storico*, nelle quali valutare l'estensione delle misure di limitazione delle nuove locazioni turistiche brevi

**Il Consiglio di Quartiere 5 di Firenze**

**VISTO CHE**

- La Legge regionale Toscana n. 61 del 31 dicembre 2024 – *Testo unico del turismo* – entrata in vigore il 9 gennaio 2025, ha sostituito la precedente L.R. 86/2016 ridefinendo in modo organico il sistema turistico regionale, la disciplina delle strutture ricettive e, in particolare, delle locazioni turistiche;
- Secondo la suddetta Legge regionale Toscana n. 61 del 31 dicembre 2024 Il Comune di Firenze ha approvato il *Regolamento per le locazioni turistiche brevi* con Delibera del Consiglio comunale n. 27 del 5 maggio 2025, che disciplina in modo organico l'attività di locazione breve per finalità turistiche sul territorio comunale, stabilendo criteri, limiti, standard qualitativi, sistema dei controlli e sanzioni;
- Il suddetto *Regolamento*, all'art. 2, prevede che l'esercizio dell'attività di locazione turistica breve sia subordinato al rilascio di un'autorizzazione comunale quinquennale per ciascuna unità immobiliare, istituendo altresì il Registro comunale delle locazioni turistiche;
- Il medesimo *Regolamento*, al Titolo II, introduce specifiche limitazioni per aree e zone omogenee, prevedendo in particolare, all'art. 8, che all'interno del Nucleo Storico (Zona A) – coincidente con l'Area UNESCO – il numero delle attività di locazione breve sia limitato alle sole unità immobiliari già regolarmente destinate a tale uso nel corso dell'anno 2024, in conformità alla normativa vigente;
- Sempre il *Regolamento*, all'art. 9, stabilisce che l'Amministrazione comunale può, con motivato provvedimento di Giunta, individuare ulteriori criteri e limiti relativi al Nucleo Storico (Zona A), **nonché ulteriori aree o zone omogenee all'interno delle quali definire criteri e sottoporre a limiti lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve.**

**CONSIDERATO CHE**

- Il fenomeno degli affitti brevi contribuisce in maniera significativa:
  1. all'innalzamento dei canoni di locazione residenziale;
  2. alla progressiva espulsione dei residenti dal centro storico ma anche sempre più da quartieri tradizionalmente popolari;
  3. a fenomeni di specializzazione funzionale e turisticizzazione di alcune aree urbane, con possibili ricadute sulla qualità della vita, sulla coesione sociale e sui servizi di prossimità;

- I dati disponibili indicano una tendenza alla crescita delle locazioni turistiche brevi anche nelle aree esterne al centro storico, compreso il territorio del Quartiere 5 che vede la presenza di due linee tranviarie in esercizio ed una in previsione nel breve periodo, rendendo opportuno un attento monitoraggio del fenomeno a partire dalle zone, appunto, adiacenti alle linee tranviarie;
- I quartieri *fuori dal centro*, e in particolare il Quartiere 5, negli ultimi due decenni vedono una migrazione di residenza proveniente dal centro storico per le difficoltà legate all'abitare, sia dal punto di vista della sostenibilità economica, sia della disponibilità dei servizi al cittadino;
- La competizione tra uso turistico e uso residenziale del patrimonio edilizio non appare più limitata alla sola Area UNESCO, ma interessa porzioni sempre più ampie del territorio comunale, come segnalato anche da cittadini, comitati ed associazioni, con crescenti preoccupazioni relative alla disponibilità ed accessibilità di alloggi in locazione ordinaria delle per famiglie a reddito medio e medio-basso;
- Il comune di Firenze ed il Dipartimento MEMOTEF (Metodi e Modelli per l'Economia, il Territorio e la Finanza) dell'Università La Sapienza di Roma hanno stipulato un accordo che impegna le due parti ad una collaborazione scientifica finalizzata allo sviluppo e monitoraggio della regolamentazione delle locazioni turistiche brevi e delle destinazioni d'uso delle abitazioni per residenza temporanea nel territorio comunale, affidando lo studio di monitoraggio analitico al prof. Filippo Celata.

#### **RITENUTO CHE**

- Il Quartiere 5 presenta caratteristiche urbane e funzionali che rendono opportuno un monitoraggio attento dell'evoluzione delle locazioni turistiche brevi, al fine di prevenire squilibri tra funzione residenziale e funzione turistica;
- Le esperienze di altri comuni italiani ad alta attrattività turistica mostrano l'utilità di strumenti differenziati e gradualmente di regolazione, calibrati sulle specificità dei diversi contesti urbani;

#### **CONSIDERATO INFINE CHE**

- La Corte costituzionale, con sentenza n. 186/2025 depositata 16 dicembre 2025, rigetta il ricorso del governo italiano contro il Testo unico del turismo della regione Toscana, legge regionale n. 61 del 31 dicembre 2024, non ravvedendo né rischi di ingerenza in materie di competenza statale né profili di violazione della libertà d'impresa

#### **INVITA LA SINDACA E LA GIUNTA COMUNALE**

1. **Ad individuare aree omogenee al di fuori dell'Area UNESCO – Centro Storico, sulla base dello studio di monitoraggio analitico affidato al prof. Filippo Celata, nelle quali poter introdurre ulteriori misure di regolazione delle nuove locazioni turistiche brevi, nel rispetto delle competenze e degli strumenti normativi disponibili;**
2. A proseguire, rafforzandole, le attività di controllo e contrasto delle attività irregolari, anche attraverso il progressivo potenziamento degli strumenti di incrocio delle banche dati e alle attività della Polizia Municipale;
3. A promuovere, in collaborazione con Regione Toscana, Università, organizzazioni sindacali e soggetti del terzo settore, politiche e strumenti volti a favorire l'accesso alla casa e la residenzialità

stabile, anche attraverso forme di locazione a canone calmierato, housing sociale e soluzioni innovative;

4. A coinvolgere i Consigli di Quartiere, e in particolare il Consiglio di Quartiere 5, in un percorso di confronto e condivisione finalizzato:
  - alla restituzione dei dati disponibili a livello territoriale;
  - alla raccolta di osservazioni e proposte utili a definire eventuali misure differenziate;
5. A rappresentare, nelle sedi istituzionali competenti, le istanze emerse dal territorio comunale in materia di sostenibilità abitativa e gestione dei flussi turistici, contribuendo al dibattito nazionale sulla necessità di una disciplina chiara e coerente del fenomeno delle locazioni turistiche brevi.

#### **IMPEGNA INFINE IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI QUARTIERE 5**

- A trasmettere la presente mozione alla Sindaca, alla Giunta comunale, al Presidente del Consiglio Comunale e agli altri Consigli di Quartiere, al fine di favorire un confronto ampio e costruttivo sul tema.

Firenze, 17/12/2025

In fede,  
Niccolò Coppi”.

Terminata la discussione circa l'atto in oggetto, il Presidente pone in votazione il medesimo atto.

Consigliere	Presenti	Favorevole	Contrario	Astenuto	Assente
Arbo Lara	<b>X</b>	<b>X</b>			
Argentile Alberto	<b>X</b>	<b>X</b>			
Ballerini Giovanni	<b>X</b>	<b>X</b>			
Bertocci Martino	<b>X</b>		<b>X</b>		
Buricchi Cristina	<b>X</b>	<b>X</b>			
Caiani Stefano					<b>X</b>
Carrara Gualberto	<b>X</b>		<b>X</b>		
Coppi Niccolò	<b>X</b>	<b>X</b>			
Ferraro Filippo	<b>X</b>	<b>X</b>			
Innocenti Franca	<b>X</b>		<b>X</b>		
Maerten Thomas					<b>X</b>
Menci Cristina	<b>X</b>		<b>X</b>		
Muzzi Franco	<b>X</b>	<b>X</b>			
Nencioni Cristina	<b>X</b>	<b>X</b>			
Raglianti Andrea M.	<b>X</b>	<b>X</b>			
Ringressi Alvaro	<b>X</b>		<b>X</b>		
Sottocornola Alessandro	<b>X</b>	<b>X</b>			
Tei Lorenzo	<b>X</b>	<b>X</b>			
Zerini Niccolò'	<b>X</b>	<b>X</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Il Consiglio approva.

## IL CONSIGLIO DI QUARTIERE 5

- Visto lo Statuto del Comune di Firenze
- Visto il Regolamento dei Consigli di Quartiere
- Visto il regolamento del Consiglio di Quartiere 5 vigente
- Udito il dibattito svoltosi durante la trattazione degli argomenti;
- Visto l'esito della votazione;

### DELIBERA

1) di approvare la mozione per l'individuazione di arre omogenee ove valutare di estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi di cui in parte premessa.

**Il Segretario verbalizzante**  
Dott.ssa M. B. Lassi

**Il Presidente**  
F. Ferraro