

Responsabile E.Q. Q.1.
Alessandra Altavilla

Il Presidente
Mirco Rufilli

DELIBERAZIONE N.1 /2026

Oggetto: “Mozione per un coinvolgimento del Consiglio di Quartiere 1 per estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi a seguito delle individuazioni delle aree omogenee”

| | | |
|---|--|---|
| DA TRASMETTERE A: | <input checked="" type="checkbox"/> Sindaca | <input checked="" type="checkbox"/> Presidente Consiglio Comunale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Relazioni Istituzionali | <input checked="" type="checkbox"/> Albo Pretorio A.C. | <input checked="" type="checkbox"/> Giunta Comunale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Direzione Attività Economiche e Turismo | <input checked="" type="checkbox"/> Consigli di Quartiere 2,3,4,5 | |

| ADUNANZA del 29.01.2026 | CONSIGLIERI PRESENTI | CONSIGLIERI ASSENTI |
|--|--|--|
| <p>Presiede il Consiglio il Presidente del Q.1 Mirco Rufilli</p> <p>Svolge le funzioni di Segretario la Responsabile “E.Q. Quartiere 1” Dott.ssa Alessandra Altavilla</p> <p>Consiglieri con funzione di scrutatori: Consigliere Vicisano Alessandro Consigliere Sibilla Salvatore</p> | Alidori Fulvia Cascianini Marco Cecchi Francesco Fazolo Agnese Filippeschi Claudia Focardi Sandra Gurrieri Salvatore Lupo Francesca Luzzetti Giulio Lucio Mallochi Anna Marcone Francesco Paolo Martino Roberto Rufilli Mirco Sibilla Salvatore Vicisano Alessandro | Gasperini Alessandra Paoli Maria Cristina Poggi Paolo Previtali Lia |

IL CONSIGLIO DI QUARTIERE 1 – Centro Storico

- Visto l'art. 17 Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267 e smi recante “Circoscrizioni di decentramento comunale”;
- Visto l'art. 48 dello Statuto del Comune di Firenze recante “Funzioni di iniziativa e vigilanza”;
- Visto l'art. 15 del Regolamento dei Consigli di Quartiere recante “Interrogazioni, mozioni, interpellanze e proposte di deliberazione”;
- Visto l'art. 6, (lettera a), del Regolamento interno del Consiglio di Quartiere 1 recante “Mozioni e ordini del giorno”;
- Vista la mozione 01/2026, prot. 12426 del 13/01/2026 recante: “Mozione per l'individuazione di aree omogenee ove valutare di estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi” - Proponenti Consiglieri A. Fazolo e A. Vicisano; Dato atto che all'unanimità dei presenti è stato variato la denominazione dell'atto come segue: “Mozione per un coinvolgimento del Consiglio di Quartiere 1 per estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi a seguito delle individuazioni delle aree omogenee”
- Dati atto che la mozione è fatta propria dalla Maggioranza consiliare; Considerata l'illustrazione condotta in aula;
- Rilevato che la votazione palese della mozione ha dato il seguente esito:

| Consigliere | Favorevole | Contrario | Astenuto | Assente al voto |
|--------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------------|
| Alidori Fulvia | X | | | |
| Cascianini Marco | X | | | |
| Cecchi Francesco | X | | | |
| Fazolo Agnese | X | | | |
| Filippeschi Claudia | X | | | |
| Focardi Sandra | X | | | |
| Gasperini Alessandra | | | | X |
| Gurrieri Salvatore | X | | | |
| Lupo Francesca | X | | | |
| Luzzetti Giulio Lucio | | | X | X |
| Malloci Anna | X | | | |
| Marcone Francesco Paolo | X | | | |
| Martino Roberto | X | | | |
| Paoli Maria Cristina | | | | X |
| Poggi Paolo | | | | X |
| Previtali Lia | | | | X |
| Rufilli Mirco | X | | | |
| Sibilla Salvatore | X | | | |
| Vicisano Alessandro | X | | | |
| TOTALE | 13 | | 1 | 5 |

Il Consiglio approva.

Per quanto sopra esposto

DELIBERA

1. di approvare la mozione 01/2026, prot. 12426 del 13/01/2026 con la denominazione come modificata nella seduta odierna recante: “Mozione per un coinvolgimento del Consiglio di Quartiere 1 per estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi a seguito delle individuazioni delle aree omogenee”, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto.

Il Segretario verbalizzante

Dott.ssa Alessandra Altavilla

Il Presidente del Quartiere 1

Mirco Rufilli

Sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD)

Mozione per un coinvolgimento del Consiglio di Quartiere 1 per estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi a seguito delle individuazioni delle aree omogenee

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 1 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 pu , 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. alla progressiva riconversione delle attività commerciali, sempre più prevalentemente indirizzate al settore turistico e ai servizi ad esso connessi, con conseguente riduzione della rete di esercizi di prossimità indispensabili alla vita quotidiana del quartiere, determinando un progressivo indebolimento della vivibilità urbana e del tessuto sociale.

- I dati disponibili indicano una tendenza alla crescita delle locazioni turistiche brevi anche nelle aree esterne al centro storico, 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 rioni subito adiacente all'area Unesco, risultano, nel corso degli ultimi due decenni, interessati da un progressivo trasferimento di popolazione residente proveniente dal centro storico, fenomeno riconducibile alle crescenti difficoltà connesse alle condizioni dell'abitare, sia in termini di sostenibilità economica sia con riferimento all'accessibilità ai servizi destinati alla cittadinanza
- 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 1 presenta caratteristiche urbane e funzionali che rendono opportuno un monitoraggio attento, anche fuori dall'area UNESCO, 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 graduali 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. A coinvolgere, a seguito dello studio di monitoraggio analitico affidato al prof. Filippo Celata in cui emergeranno le aree omogenee al di fuori dell'Area UNESCO – Centro Storico, i consigli di quartiere in un percorso di confronto e condivisione finalizzato alla raccolta di osservazioni e proposte utili a definire varie misure differenziate e a poter introdurre nuove ulteriori misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi, nel rispetto delle competenze e degli strumenti normativi disponibili.

2. A proseguire 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, 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 1

- 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, 19/12/2025

Lia Previtali

Agnese Fazolo

Alessandro Vicisano

GRUPPI DI MAGGIORANZA Q1