



L'Estensore
(Anna Siracusa)

Anna Siracusa

Il Segretario
(Dott.ssa Elisabetta Corsinovi)

Il Presidente
(Mirko Dormentoni)

DELIBERAZIONE

Mirko Dormentoni

Ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Consiglio di Quartiere

UFFICI DI DESTINAZIONE

- x Sindaca di Firenze
- x Presidente del Consiglio Comunale
- x Assessore Vicini
- x Assessore Paulesu
- x Direzione Att. Economiche e Turismo
- x Direttore Ufficio speciale abitare e housing
- x Presidenti Q1- Q2- Q3- Q5-

ADUNANZA DEL 12 FEBBRAIO 2026

	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
PRESIEDE L'ADUNANZA	ARLOTTA ENRICA	x	
Presidente– Mirko Dormentoni	BATISTINI LEONARDO	x	
	CASPRINI AVAGLIANO D.	x	
	CORSI NICCOLO'	x	
	DE LUCA SALVATORE	x	
	DI GANGI SALVINA	x	
HA FUNZIONE DI SEGRETARIO	DORMENTONI MIRKO	x	
E . Q. Attività Istituzionale Q4	FEDELE DELIA	x	
Dott.ssa Elisabetta Corsinovi	GENTILI MARCO	x	
	GUAGNI SILVIA	x	
Consiglieri con funzione di scrutatori:	MARMO GIULIA	x	
	MARRANO DAMIANO	x	
1) PALLINI	MENICHETTI SERGIO	x	
2) MARMO	MUGELLI GIOVANNI	x	
3) MENICHETTI	NESTI CRISTIANO	x	
	PALLINI STEFANO	x	
	PETRUCCIANI MICHELE	x	
	PICCIOLI MASSIMILIANO	x	
	SCOTTO GIOVANNI	x	

DELIBERAZIONE N° 40003/2026 - OGGETTO: Mozione “Per supportare l’individuazione di aree omogenee ove estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi. 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 regolazione e limitazione delle nuove locazioni turistiche brevi.

IL CONSIGLIO

Visto l’art.50 dello Statuto del Comune di Firenze;

Visti gli articoli 6 e 30 del Regolamento dei Consigli di Quartiere;

Visto l’art.14 del Regolamento interno del Quartiere 4;

Visto l’art. 15 del Regolamento dei Consigli di Quartiere che al comma 1 stabilisce che i Consiglieri possono presentare al Presidente del Consiglio di Quartiere interrogazioni, mozioni e interpellanze su argomenti che interessano l’attività del quartiere e la vita della comunità;

Vista la mozione prot. n.11958/2026 presentata dai Gruppi di Maggioranza (PD/ LISTA FUNARO/ AVS ECOLO’)

“Per supportare l’individuazione di aree omogenee ove estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi. 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 regolazione e limitazione delle nuove locazioni turistiche brevi”

Richiamati gli esiti della Commissione congiunta Servizi Educativi e Culturali e Commissione Servizi sociali svoltasi in data 12/02/2026 durante la quale è stato esaminato approfonditamente l’argomento;

Preso atto di quanto discusso e valutato in sede istruttoria nella Commissione di cui sopra svoltasi in data 12/02/2026, gli interventi, le proposte presentate dai Consiglieri, con il contributo di esperti e dell’Assessore Vicini:

Visto il dibattito e gli interventi svoltisi in aula;

Preso atto dell’emendamento presentato dal Consigliere M. Piccioli di Firenze Democratica, accolto dai proponenti e facente parte integrante della presente mozione al capo 1bis;

Ritenuto opportuno procedere all’approvazione della mozione “Per supportare l’individuazione di aree omogenee ove estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi 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 regolazione e limitazione delle nuove locazioni turistiche brevi”

DELIBERA

di approvare la mozione dal titolo “Per supportare l’individuazione di aree omogenee ove estendere le misure di regolazione delle locazioni turistiche brevi 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 regolazione e

limitazione delle nuove locazioni turistiche brevi che si allega quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, con la seguente votazione:

CONSIGLIERI	present i	assent i	astenu ti	favorevol i	contrari
ARLOTTA ENRICA	x			x	
BATISTINI LEONARDO	x				x
CASPRINI AVAGLIANO D.	x			x	
CORSI NICCOLO'	x			x	
DE LUCA SALVATORE	x			x	
DI GANGI SALVINA	x			x	
DORMENTONI MIRKO	x			x	
FEDELE DELIA	x				x
GENTILI MARCO	x			x	
GUAGNI SILVIA	x			x	
MARMO GIULIA	x			x	
MARRANO DAMIANO	x			x	
MENICHETTI SERGIO	x			x	
MUGELLI GIOVANNI	x			x	
NESTI CRISTIANO	x			x	
PALLINI STEFANO	x				x
PETRUCCIANI MICHELE	x			x	x
PICCIOLI MASSIMILIANO	x			x	
SCOTTO GIOVANNI	x			x	

Presenti 19
Astenuti =
Votanti 19
Favorevoli 15
Contrari 4

Il Consiglio approva a maggioranza.

Il Segretario
(Dott.ssa Elisabetta Corsinovi)

Il Presidente
(Mirko Dormentoni)



Mozione per supportare l'individuazione di aree omogenee ove 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 regolazione e limitazione delle nuove locazioni turistiche brevi

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 4 che vede la presenza di alcuni rioni molto vivibili ed appetibili e una linea tranviaria che collega il territorio in maniera rapida al centro storico della città, rendendo opportuno un attento monitoraggio del fenomeno a partire dalle zone, appunto, adiacenti alla linea tranviaria;
- I quartieri *fuori dal centro*, e in particolare il Quartiere 4, negli ultimi due decenni vedono una migrazione di residenza proveniente dal centro storico e da altre zone cittadine 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 e come verificabile presso le più importanti piattaforme di affitto turistico, 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 4 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 in tempi rapidi aree omogenee al di fuori dell'Area *UNESCO – Centro Storico*, compreso il territorio del Quartiere 4 con particolare riguardo ai rioni prossimi al centro storico e alla linea tranviaria, 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;
1-bis. Al coinvolgimento dei Sindaci dei Comuni confinanti per l'individuazione di un piano strategico in funzione anche del risultato sul monitoraggio analitico del Prof. Celata;
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 sempre di più, 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 Quartieri 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, di una normativa nazionale, chiara e coerente del fenomeno delle locazioni turistiche brevi.

IMPEGNA INFINE IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI QUARTIERE

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.

