

Primo anno di Regolamento affitti turistici brevi: dai risultati della ricerca della Sapienza l'estensione dei limiti a zone di tutti i quartieri. Funaro: "Nuovi stop a tutela della residenzialità"

Dettagli

Le integrazioni riguardano le zone di Campo di Marte, San Jacopino, Gavinana, Pignoncino e Paolo Uccello, Statuto e Rifredi, Libertà, Oberdan e Savonarola, Bronzino e Pier Vettori, Fonderia e Petrarca (corrispondenti alle intere sottozone A3 e A4 del Piano operativo comunale). La proposta di modifica è stata deliberata dalla Giunta un anno dopo l'approvazione del "Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi" che già pone precisi limiti in tutta l'area Unesco (sottozona A1), a seguito delle attività di monitoraggio del dipartimento MEMOTEF dell'Università La Sapienza, in collaborazione con l'ufficio Statistica del Comune; l'atto passa adesso alla Commissione Consiliare, dopodiché andrà in consiglio Comunale per la discussione e il voto.

26 Maggio 2026

Descrizione

Estensione dei limiti per le locazioni turistiche brevi, attualmente presenti in area Unesco, anche alle zone di **Campo di Marte, San Jacopino, Gavinana, Pignoncino e Paolo Uccello, Statuto e Rifredi, Libertà, Oberdan e Savonarola, Bronzino e Pier Vettori, Fonderia e Petrarca**, ovvero nell'intera zona A del comune di Firenze delineata dal Piano Operativo Comunale, fatta eccezione per la sottozona A2 corrispondente ai Centri Storici Minori.

E' quanto propone la delibera della Giunta comunale con oggetto "Integrazioni al Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi", che adesso passa alla Commissione consiliare e infine alla discussione e al voto del Consiglio.

L'estensione dei limiti sarà attuata ad un anno dall'entrata in vigore del Regolamento per le Locazioni turistiche brevi del Comune di Firenze, prima città in Italia a regolamentare questo fenomeno.

La proposta di modifica è stata deliberata dalla Giunta a seguito delle attività di monitoraggio del dipartimento MEMOTEF dell'Università La Sapienza in collaborazione con l'ufficio Statistica del Comune.

Nelle sottozone A3 e A4, in cui è prevista l'estensione delle limitazioni alle locazioni turistiche brevi, le abitazioni presenti sono complessivamente 67.780; in zona A1, dove il

blocco all'apertura di nuovi affitti turistici brevi è già in vigore, le abitazioni sono invece 35.593.

“L’obiettivo di questa misura è chiaro: proseguire l’impegno per tutelare la residenzialità e garantire un equilibrio sostenibile tra turismo e vita quotidiana dei cittadini. – ha sottolineato la sindaca **Sara Funaro** - I dati lo dimostrano, nella nostra città, il fenomeno degli affitti turistici brevi è cresciuto in maniera molto significativa. Ci sono alcune zone, come quella del Pignoncino o di San Frediano, dove la percentuale di crescita ha superato addirittura il 90%. Numeri che destano preoccupazione e che richiedono non solo interventi di contenimento, ma anche azioni preventive rispetto a un fenomeno dalle dimensioni ‘esplosive’. La nostra amministrazione sta lavorando con grande impegno sul tema dell’abitare, della residenzialità e dell’equilibrio tra accoglienza turistica e qualità della vita dei residenti. Lo stiamo facendo su più fronti: dal piano casa alla tutela del commercio di vicinato, fino alla regolamentazione degli affitti brevi. Questo provvedimento si inserisce pienamente nel solco del lavoro che stiamo facendo e ne rappresenta un tassello cruciale. Non stiamo facendo una “guerra” contro qualcuno, stiamo invece lavorando per tutelare la nostra città e continueremo a farlo. Le sentenze del TAR hanno affermato con chiarezza un principio fondamentale: l’interesse collettivo della città e il diritto all’abitare vengono prima di ogni altro interesse. Questo ci ha incoraggiato a proseguire con determinazione lungo questa strada. Non facciamo un lavoro solo per l’oggi. Il monitoraggio sarà costante. Lo studio che abbiamo avviato è dinamico e verrà aggiornato nel tempo insieme all’Ufficio Statistica del Comune e al professor Celata. Nel momento in cui daremo nuove autorizzazioni, dopo la fine del periodo di moratoria previsto dalla legge regionale, lavoreremo per cercare di favorire il piccolo proprietario che risiede nella nostra città, che usa l’appartamento come ‘integrazione al reddito, rispetto a chi opera sotto forma imprenditoriale. Speriamo che Firenze possa fare da apripista anche per altre città; noi siamo riusciti a intervenire grazie a una legge regionale mentre manca ancora un intervento nazionale. Per questo continueremo a chiedere al Governo un quadro normativo nazionale che consenta alle città di affrontare in modo efficace il tema degli affitti brevi”.

Le zone di estensione dei limiti agli affitti brevi sono state individuate proprio a partire dai risultati scientifici della ricerca del MEMOTEF relativi alle diverse aree urbane, che indicano le seguenti situazioni: per il **Nucleo storico** (zona A sottozona A1, già interessata dai limiti fissati dal Regolamento in vigore dal 31 maggio 2025) **pressione elevatissima, rischio moderato, vulnerabilità medio-bassa** (restrizioni più che giustificate); per la **prima cintura** (zona A sottozona A3 – A4, ovvero il territorio in cui è prevista l’estensione delle limitazioni) **pressione alta (20–44%), rischio elevato (fino a +97%) e rischio spillover** se le restrizioni restano limitate alla sottozona A1; per le fasce esterne situazioni molto eterogenee che necessitano di ulteriori approfondimenti.

“Il turismo è una risorsa fondamentale per Firenze, ma è sempre più indispensabile gestirne i flussi in modo sostenibile – dice l’assessore allo Sviluppo economico e al Turismo **Jacopo Vicini** – Così come stiamo facendo dall’inizio del mandato della Sindaca Funaro, il nostro impegno è quello di tutelare la città nella sua interezza e garantire l’equilibrio tra il turismo e la residenza. Al momento la nostra attenzione va in particolare al Centro storico e alla prima espansione otto novecentesca, che risultano più fragili, e la cui autenticità, integrità, cura e trasmissione alle generazioni future sono un dovere per chi amministra e governa questa bellissima città. Grazie ai risultati prodotti dal supporto scientifico del Dipartimento MEMOTEF dell’Università La Sapienza, in collaborazione con l’ufficio Statistica

del Comune, è stato possibile individuare il maggior rischio di spillover dato dalla prima applicazione delle limitazioni in Area Unesco. I dati emersi confermano come il fenomeno delle locazioni turistiche brevi sia in continua evoluzione, e che per questo motivo risulti indispensabile aggiornare e adeguare criteri e limiti presenti nel Regolamento per preservare l'identità cittadina. La scelta di far coincidere l'area delle limitazioni a quella già individuata dagli strumenti urbanistici garantisce una conoscenza e una definizione approfondita delle caratteristiche delle singole zone, uniformità delle caratteristiche e delle dinamiche sociali ed economiche delle diverse porzioni di territorio, confermate dagli studi scientifici, oltre a imparzialità e trasparenza nella selezione delle strade in cui saranno in vigore le limitazioni".

Per i cittadini, inoltre, la scelta di espandere le limitazioni in base alle delimitazioni adottate dal Piano Operativo Comunale, darà la possibilità verificare con esattezza l'ubicazione e l'appartenenza alle diverse zone e sottozone dell'unità immobiliare interessata, grazie al servizio online di consultazione mappe interattive all'indirizzo

<https://webpo.comune.fi.it/webpo/pc/index.jsp> .

Così come si legge nel testo della proposta di delibera approvata dalla Giunta, il supporto scientifico del Dipartimento MEMOTEF dell'Università La Sapienza di Roma si è concretizzato in due relazioni.

La prima, dell'estate 2025, conteneva gli elementi generali di analisi, statistici e scientifici, utili a inquadrare gli aspetti del fenomeno delle locazioni brevi turistiche rilevanti ai fini della loro regolamentazione.

Una seconda relazione tecnica, di questi mesi, contiene invece gli elementi di analisi utili alla definizione, al calcolo e alla restituzione di indicatori per zone omogenee all'interno del Comune di Firenze

Le richieste di autorizzazioni nel primo anno di Regolamento - Il numero di Autorizzazioni rilasciate ai sensi del Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi nei primi 5 mesi del 2026 ha già superato quello del periodo giugno-dicembre 2025, (270 autorizzazioni nei primi 5 mesi del 2026 a fronte di 132 Autorizzazioni rilasciate nei 7 mesi del 2025). Delle 402 autorizzazioni rilasciate solo 8 si trovano in Area Unesco: si tratta di unità immobiliari già regolarmente destinate ad attività di locazione turistica breve nel 2024, il cui proprietario, sebbene all'interno del periodo di moratoria, ha richiesto autorizzazione, la quale è stata concessa ai sensi dei requisiti e degli standard qualitativi previsti dal regolamento.

I numeri del turismo a Firenze - I dati elaborati dal Centro Studi Turistici, sulle statistiche ufficiali dell'Osservatorio Turistico Regionale, rivelano che nel 2025 le strutture ricettive della città di Firenze hanno registrato oltre 4,7 milioni di arrivi e 11,5 milioni di presenze, con un aumento rispettivamente del +10,2% e del +11,1% sul 2024; le locazioni turistiche si confermano la tipologia più diffusa (16.906 attività registrate per il Comune di Firenze dall'Osservatorio Turistico Regionale), che garantiscono circa il 56% dei posti letto totali; rispetto al 2024 l'offerta ricettiva è aumentata di 643 nuove strutture e i posti letto disponibili del +5,1%. L'incremento maggiore, in termini assoluti, è stato registrato dalle locazioni turistiche brevi e dal settore extralberghiero come case vacanza e affittacamere. Dai dati del monitoraggio effettuato da Inside Airbnb emerge che il

fenomeno online è passato da 10.867 annunci nel 2023 a 12.211 annunci nel 2026 di cui circa l'85% nel centro storico di Firenze.
(mg sa.ca.)