

▲ Scheda di lavoro del 1° giugno 2026 — appunti del gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune in vista del Consiglio comunale di Firenze — non è un documento ufficiale.

Affitti brevi a Firenze a giugno 2026

Scheda istruttoria — Gruppo Consiliare Sinistra Progetto Comune
In vista del Consiglio Comunale di Firenze · 4 giugno 2026, ore 09:00

▲ **AVVERTENZA** — Scheda di lavoro del 1° giugno 2026: sono appunti in vista della seduta del Consiglio comunale di Firenze elaborati dal gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune e devono essere presi come tali, **non come documento ufficiale**.

In questa pagina ci sono informazioni parziali in vista del Consiglio comunale di Firenze del 4 giugno 2026 (ore 09:00), che mettiamo a disposizione per riscontri con cui affrontare il momento dell'aula. La seduta potrà essere seguita in diretta su YouTube o in presenza nel Salone dei Duecento di Palazzo Vecchio.

IL PUNTO, IN TRE FRASI

- Giovedì 4 giugno il Consiglio Comunale di Firenze vota l'estensione del blocco delle nuove autorizzazioni di locazione turistica breve dal solo centro storico UNESCO anche alla prima cintura ottonecentesca (Campo di Marte, Cure, parti di Rifredi e Statuto).
- È un atto potenzialmente nella direzione giusta, ma arriva con almeno **sei anni di ritardo** rispetto a quello che giuristi, ricercatori e società civile fiorentina indicavano già dal 2020 come strada percorribile, e contiene molto meno di quello che servirebbe.
- Governare il fenomeno degli affitti brevi dovrebbe coinvolgere tutta la Città Metropolitana e affiancarsi a politiche attive per il diritto all'abitare, la giustizia sociale e quella ambientale.
- Palazzo Vecchio ha scelto di appoggiarsi sullo studio concordato con il mondo accademico: questo attesta l'incapacità della politica di volersi assumere delle responsabilità, ma spiega come mai arriviamo a questo passaggio parziale.
- Abbiamo depositato **undici emendamenti e preparato già sei ordini del giorno**. La dichiarazione di voto sarà formulata in Aula in funzione di quanto verrà recepito.

TRE CONCETTI PER CAPIRE IL PROBLEMA

Per chi si avvicina al tema per la prima volta. Chi conosce già overtourism, gentrificazione turistica e estrattivismo può passare alla sezione successiva.

1. Overtourism

Con "overtourism" si descrive la condizione in cui il volume di visitatori supera la capacità di carico di un luogo, alterando stabilmente le condizioni di vita della residenza. A Firenze il rapporto è di quasi **13 turisti per ogni abitante** (oltre 11,5 milioni di presenze nel 2025, 362.000 residenti). Il termine è entrato nell'uso istituzionale nel 2018 (UNWTO). Tra i contributi più citati quelli di Agustín Cocola-Gant (Universidade de Lisboa).

2. Gentrificazione turistica

Processo per cui il patrimonio abitativo viene convertito all'uso ricettivo breve, riducendo l'offerta residenziale e alzando i prezzi. A Firenze l'effetto causale è documentato: **+10% di annunci Airbnb nel centro storico** → **+82 €/m² sui prezzi residenziali**, impatto dell'1,6% (Nota IRPET 38/2024).

3. Estrattivismo

Modello che preleva valore dal territorio (abitazioni, spazio pubblico, infrastrutture collettive) senza restituirlo. Il giro d'affari delle LTB fiorentine è stimato in circa **2 miliardi di euro/anno** (Eurispes). L'imposta di soggiorno

▲ Scheda di lavoro del 1° giugno 2026 — appunti del gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune in vista del Consiglio comunale di Firenze — non è un documento ufficiale.

2025 ha generato **82 milioni di euro** — terzo gettito in Italia — ma nessuna quota è vincolata per legge a politiche abitative.

Il caso Firenze nei dati

Il Dipartimento MEMOTEF — Università Sapienza di Roma (prof. Filippo Celata) ha prodotto tra luglio 2025 e marzo 2026 tre relazioni tecniche su commissione del Comune: pressione residenziale nel Nucleo Storico **+190%**, 80% delle LTB in condominio, assenza di strumenti per distinguere il piccolo proprietario dalla gestione imprenditoriale. **Progetto Firenze** (Galli, Lensi) documenta che **l'8% degli host gestisce il 41% degli annunci**, smentendo la narrativa del “piccolo proprietario” prevalente. Questi tre fenomeni si rinforzano a vicenda. Regolarli non è ideologia: è governo del territorio, come il TAR Toscana ha confermato respingendo 19 ricorsi nel maggio 2026.

IN SESSANTA SECONDI

A Firenze ci sono circa **16.906 LTB** che coprono il **56% di tutti i posti letto**. Le Locazioni Turistiche Brevi equivalgono ai **2/3 delle case affittate ai residenti**: nessuna città italiana sta peggio. Un alloggio medio costa 8 anni di reddito; il 60% del reddito di una persona under 35 viene impegnato per pagare l'affitto.

16.906 locazioni turistiche brevi registrate	56% dei posti letto della città	+190% pressione residenziale nel Nucleo Storico
8 anni di reddito per acquistare 80 mq	2 mrd € giro d'affari annuo stimato	8% host gestisce il 41% degli annunci

La Giunta riconosce il problema e propone l'estensione del blocco alle aree A3-A4. Ma la delibera cristallizza lo stock esistente fino al 2028 e oltre, non distingue host occasionali da gestori professionali, non agisce al livello del condominio (dove si misura davvero la pressione), non prevede alcun programma di riconversione né leva fiscale dedicata.

La nostra dichiarazione di voto sarà formulata in Aula in funzione dell'esito dell'esame degli emendamenti e dei pareri tecnici della Giunta.

DA DOVE NASCE TUTTO — CRONOLOGIA

2014	La LR Toscana 65/2014 (“legge Marson”) attribuisce già ai Comuni il potere di limitare mutamenti di destinazione d'uso. Lo strumento era disponibile. Fonte: TAR Toscana, sentenze 14 maggio 2026.
2018	Progetto Firenze pubblica la prima analisi sistematica: 11.262 inserzioni, il 76,7% interi appartamenti, il 63,9% in mano a host plurimi.
2019	Esce La filosofia del trolley (Galli-Lensi, Carmignani Editrice): propone tetto per condominio, regolamento esteso a tutto il comune, obbligo dati in tempo reale, housing sociale.
Giugno 2020	Webinar Cesifin-Urban@jit: il prof. Duccio Traina certifica che il Comune PUÒ agire con i propri strumenti urbanistici. Funaro è assessora. Il Comune non agisce.
21 aprile 2022	la Repubblica Firenze: lettera aperta di Galli e Grandi (Sunia-Cgil) a Nardella. Anticipa di quattro anni lo schema della DPC/2026/00034.
Ottobre 2023	DCC 39/2023: blocco residenza temporanea solo in Sottozona A1.
Aprile 2024	Regolamento UE 2024/1028: primo strumento europeo vincolante sulle LTB. Applicabile dal 20 maggio 2026.
Maggio 2025	DCC 27/2025: Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi.

▲ Scheda di lavoro del 1° giugno 2026 — appunti del gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune in vista del Consiglio comunale di Firenze — non è un documento ufficiale.

Dicembre 2025	Corte Costituzionale 186/2025: conferma legittimità LRT 61/2024.
14 maggio 2026	TAR Toscana respinge 19 ricorsi. Fondamento: LR 65/2014. Il Comune avrebbe potuto agire dal 2014.
26 maggio 2026	La Giunta licenzia la DPC/2026/00034 in regime di parere abbreviato.
4 giugno 2026	Voto in Aula.

«Vorrei verificare questa situazione, che sul piano politico non mi sembra sufficientemente meditata e che sul piano strettamente tecnico mi sento di sottoporre a contestazione. Le funzioni di governo del territorio agiscono anzitutto sulle trasformazioni, e quindi una modifica degli strumenti urbanistici può senz'altro prevedere un blocco di nuove strutture turistico-ricettive, può senz'altro prevedere una limitazione anche forte dei mutamenti di destinazione d'uso. Gli strumenti per un controllo serio ci sono e che volendo sono utilizzabili anche in tempi rapidi.»

Duccio Traina — Atti del webinar Cesifin-Urban@it, 15 giugno 2020 (ISBN 978-88-98742-17-2)

I NUMERI DI FIRENZE IN UNA PAGINA

16.906 LTB registrate	Osservatorio Turistico Regionale, 2025
56% di tutti i posti letto della città	sono locazioni turistiche brevi
+10,2% arrivi / +11,1% presenze nel 2025	Centro Studi Turistici
270 nuove autorizzazioni nei primi 5 mesi del 2026	vs 132 in 7 mesi del 2025 — ritmo raddoppiato
LTB = 2/3 delle case affittate ai residenti	Rapporto MEMOTEF — prima città italiana per questo indicatore
+190% pressione residenziale nel Nucleo Storico	Rapporto MEMOTEF — LTB quasi il doppio degli affitti residenziali
24,30 €/m²/mese in centro, +9,26% in un anno	OMI 2025
8 anni di reddito per comprare 80 mq · 60% del reddito under 35 per l'affitto	IRPET
+10% Airbnb → +82 €/m² sui prezzi residenziali	Relazione causale documentata — IRPET 38/2024
8% degli host gestisce il 41% degli annunci	Progetto Firenze su dati InsideAirbnb e AirDNA, 9 gennaio 2025
80% delle LTB è in condominio	Carico antropico turistico doppio del residenziale — Progetto Firenze, 9 luglio 2025

COSA FA LA DELIBERA — E COSA NON FA

✓ FA	Estende il blocco delle nuove autorizzazioni alle Zone A3 e A4 (Campo di Marte, Cure, parte di Rifredi e Statuto). Le attività già autorizzate continuano.
✓ FA	Conferma il blocco nella Zona A1 (Nucleo Storico UNESCO).
✓ FA	Affina alcune procedure: planimetria asseverata da tecnico abilitato, termine di 60 giorni per il rilascio, richiamo al DM 5 luglio 1975.
X NON FA	Non riduce lo stock esistente: lascia in vigore la deroga triennale (31 maggio 2028) per le ≤16.906 strutture già autorizzate.
X NON FA	Non distingue host che gestiscono in proprio da società che gestiscono decine di unità.

▲ Scheda di lavoro del 1° giugno 2026 — appunti del gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune in vista del Consiglio comunale di Firenze — non è un documento ufficiale.

X NON FA	Non agisce a livello di condominio (dove l'80% delle LTB è collocato).
X NON FA	Non prevede tetto massimo di notti annue per zona.
X NON FA	Non prevede mappa pubblica degli esercizi regolarmente registrati.
X NON FA	Non prevede leva fiscale dedicata né impegno alla riconversione in affitto calmierato.
X NON FA	Non rafforza il controllo sul lavoro nella filiera (l'art. 4 c.5 prevede decadenza per lavoro irregolare ma non risultano procedimenti significativi avviati).

COSA PROPONIAMO — EMENDAMENTI E ORDINI DEL GIORNO

Abbiamo depositato **undici emendamenti** (E1–E11) e **sei ordini del giorno** (ODG-1/6).

Cinque emendamenti a costo politico minore

E1	Ripristinare lo standard sui servizi igienici (la delibera lo abbassa, in contraddizione con la propria motivazione).
E2	Correggere la doppia numerazione dei commi nell'art. 2 e nell'art. 12 (refuso tecnico).
E3	Chiarire l'art. 11 c.2 sulle sanzioni (la modifica può configurare un alleggerimento sanzionatorio non chiaro).
E4	Chiudere il "forum shopping temporale" tra adozione Giunta e voto in Aula.
E5	Pubblicare una mappa pubblica di tutti gli esercizi di accoglienza turistica regolarmente registrati, con aggiornamento trimestrale sul portale Open Data del Comune.

Sei emendamenti sostanziali

E6	Distinzione normativa tra regime non imprenditoriale (persona fisica su non più di 4 unità, gestite direttamente senza intermediari) e regime imprenditoriale (5+ unità, o gestione affidata a impresa anche con una sola unità), in conformità con la LRT 61/2024. Per il regime imprenditoriale: dichiarazione asseverata di rispetto del CCNL nella filiera e superficie minima di 38 mq SUL per unità destinate a 2 ospiti.
E7	Tetto di notti/anno per zona: 120 in A1-A3-A4 , 180 nelle altre.
E8	Non rinnovo automatico delle autorizzazioni su tutto il territorio comunale per le unità con attività consolidata da almeno 5 anni continuativi alla data del 31/5/2028. Il Comune valuta caso per caso. È la traduzione comunale del modello Barcellona.
E9	Estendere il monitoraggio alle aree dei Quartieri 3, 4 e 5 dove la crescita è più dinamica (Novoli, Cure, Isolotto, Rifredi, Statuto).
E10	Convocazione obbligatoria di assemblee aperte presso ciascun Consiglio di Quartiere, articolate per rione, come preconditione operativa dell'applicazione dell'art. 8 bis.
E11	Tutela dei condomini: soglia massima di pressione turistica per condominio, con consultazione obbligatoria di associazioni amministratori condominiali e associazioni dei consumatori. È la traduzione concreta della proposta storica di Galli e Lenzi (2019).

Sei ordini del giorno

ODG-1	Pubblicazione integrale delle relazioni MEMOTEF e audizione del responsabile scientifico entro 30 giorni.
ODG-2	Imposta di soggiorno differenziata per le LTB con gettito vincolato all'edilizia residenziale pubblica.
ODG-3	Programma comunale di riconversione LTB → affitto residenziale (modello Renda Segura di Lisbona).
ODG-4	Clausola sociale nel rilascio delle autorizzazioni: rispetto del CCNL nella filiera dell'housekeeping.

▲ Scheda di lavoro del 1° giugno 2026 — appunti del gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune in vista del Consiglio comunale di Firenze — non è un documento ufficiale.

ODG-5

Contrarietà del Comune a qualsiasi modifica della LRT 61/2024 che eroda le competenze urbanistiche comunali. Riferimento esplicito alle PDL 21/2026 (Giunta regionale Giani) e PDL 14 (Cons. Marco Stella).

ODG-6

Programma di assemblee aperte dei Consigli di Quartiere almeno trimestrale nei primi 12 mesi, con verbali pubblicati sul portale Open Data entro 15 giorni.

LA NOSTRA POSIZIONE DI VOTO

Dichiareremo come voteremo in Aula, alla fine del dibattito, in funzione di due variabili: l'esito dell'esame degli emendamenti e dei pareri tecnici della Giunta su ciascuna proposta. È una scelta di metodo, non di tatticismo: non vogliamo dichiarare un voto astratto su un'astratta delibera, ma stare nel merito di ogni pezzo di discussione.

Rispetto alla mobilitazione contraria di Salvini-Confedilizia, noi siamo dalla parte di chi vuole regolare. Ma siamo altrettanto distinti dal partito di maggioranza che a Firenze chiede di stringere mentre in Regione (PDL 21/2026 della Giunta Giani) si appresta a smontare le competenze comunali. Il nostro voto non è sulla retorica della Sindaca: votiamo sulla sostanza dell'atto e sull'eventuale apertura della maggioranza a quelli che per noi sono proposte di miglioramento. Prendendo atto che i tempi imposti sono ostili a qualsiasi reale collaborazione con il Consiglio Comunale tutto.

COME SI COLLOCA FIRENZE NEL QUADRO INTERNAZIONALE

Città	Strumento	Esito
Barcellona	Non rinnovo delle 10.101 licenze HUT alla scadenza del 24 novembre 2028.	Riduzione effettiva pianificata.
Berlino	Legge regionale contro la "sottrazione abitativa", sanzioni fino a 500.000 €, blocco quasi totale per chi non risiede.	-40% annunci Airbnb in un mese (2016).
Amsterdam	Limite 30 notti/anno per affitto intera abitazione; 0 notti in 3 quartieri centrali.	Calo significativo annunci.
Parigi	Loi Le Meur 2024: 90 notti/anno per residenza principale; per seconde case obbligo di "changement d'usage".	Calo dello stock non-residenze principali.
Lisbona	Sospensione nuove licenze fino al 31/12/2030; programma Renda Segura di riconversione.	Modello di riconversione.
New York	Local Law 18: solo residenza principale con host presente, blocco transazioni piattaforma per non registrati.	Airbnb -90% (da ~22.000 a ~2.300 al 2024).
Bolzano (Prov.)	Bettenstopp 2022: tetto provinciale ai posti letto, "one-in/one-out".	Statuto speciale, modello concettuale.
Bologna	Variante PUG 2024 con categoria urbanistica autonoma B3. Annullata dal CdS (dic. 2025) per vizio procedurale: il merito non è stato bocciato.	Lezione di metodo.
Firenze (4/6/2026)	Estensione del blocco alle Sottozone A3 e A4. Cristallizza lo stock fino al 2028.	Misura minima, in linea con la prima fase di Barcellona 2014.

PER APPROFONDIRE — FONTI

Fonti analitiche principali

Galli, Lensi	La filosofia del trolley. Indagine sull'overtourism a Firenze, Carmignani Editrice 2019 (192 pp.).
---------------------	--

▲ Scheda di lavoro del 1° giugno 2026 — appunti del gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune in vista del Consiglio comunale di Firenze — non è un documento ufficiale.

Traina	“Il governo del territorio per un turismo innovativo e sostenibile”, in Dal turismo di massa al turismo di qualità, Cesifin-Urban@it, 2020 (ISBN 978-88-98742-17-2).
Galli, Grandi	“Caro sindaco, promuova una modifica alla norma per le case destinate ai turisti”, lettera aperta a Nardella, la Repubblica Firenze, 21 aprile 2022.
MEMOTEF-Sapienza	Relazioni tecniche sulle LTB a Firenze (prof. Filippo Celata), luglio 2025–marzo 2026 (acquisite dal Gruppo SPC il 27 maggio 2026; pubblicazione integrale oggetto ODG-1).

Studi internazionali di riferimento

Barron, Kung, Proserpio (2020)	“The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents”, Management Science vol. 67 n. 2. Stima causale su dati USA: +10% stock Airbnb → +0,42% affitti, +0,76% prezzi.
Wachsmuth, Weisler (2018)	“Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy”, Environment and Planning A vol. 50 n. 6. Introduce il concetto di “rent gap turistico”.
Horn, Merante (2017)	“Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston”, Journal of Housing Economics vol. 38. +1% inserzioni Airbnb → +0,018% affitti richiesti.
Garcia-López et al. (2019)	“Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona”, Journal of Urban Economics.
OCSE (2022)	Brick by Brick: Building Better Housing Policies, cap. 5 “Housing, Tourism and the Sharing Economy”.
EP-EPRS (2023)	Regulating short-term rentals in Europe, Briefing. Mappa le legislazioni nazionali e locali.
Cócola-Gant (2016)	“Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront”, Sociological Research Online vol. 21 n. 3.

Contatti gruppo consiliare Sinistra Progetto Comune: palagixfirenze@gmail.com · sinistraprogettocomune@comune.fi.it
palagixfirenze.it/affittibrevi — Scheda del 1° giugno 2026