



urbanpromo

PROGETTI PER IL PAESE

CITTÀ - SOCIAL HOUSING - GREEN - DIGITAL

INU
Istituto Nazionale
di Urbanistica

URBIT
Urbanistica Italiana

11-14 NOVEMBRE 2025

Innovation Center
di Fondazione
CR Firenze

Affitti brevi, Celata (Università Sapienza): “A Firenze vero banco di prova è su restrizioni in aree non Unesco”

Il professore ad Urbanpromo: “Si apre la fase due del regolamento: in alcune zone c’è da ristabilire un equilibrio tra le funzioni”

Firenze, 13 novembre 2025 - “E’ ancora presto per valutare attentamente gli effetti delle restrizioni contro gli affitti brevi a Firenze. Le misure del Comune riguardano il blocco delle nuove registrazioni nel centro storico, ma oggi, grazie al nuovo dispositivo consentito dal Testo unico del turismo della Regione Toscana, il Comune potrà individuare zone dove introdurre ulteriori restrizioni: sarà questo il vero banco di prova del regolamento, diciamo il suo anno 2”.

A dirlo è stato **Filippo Celata, docente di Geografia economica alla Sapienza di Roma, a margine del panel “Abitare le città. La regolazione degli affitti brevi ad uso turistico”** organizzato nell’ambito della **22^a edizione di Urbanpromo**, la rassegna nazionale promossa dall’**Istituto Nazionale di Urbanistica con l’organizzazione di Urbit e il sostegno della Fondazione CR Firenze**, in corso **fino a venerdì 14 novembre all’Innovation Center di Firenze**.

“Il Comune di Firenze, al pari di altri, ha agito a valle di un fenomeno espansivo molto rilevante e molto preoccupante, facendo ciò che è possibile nelle sue competenze. Ora – ha continuato Celata – si apre la fase due della regolamentazione: bisogna chiedersi come intervenire, con quali strumenti, nelle zone dove i numeri degli affitti brevi sono superiori a qualsiasi soglia ragionevole e dove c’è da ristabilire un equilibrio tra funzioni diverse”.

“Il tema degli affitti brevi è divenuto finalmente materia di regolazione, a Firenze come Roma, Bologna, Venezia e poche altre. Nessuno vuole vietare l’affitto breve o giudicarlo un male in sé – ha spiegato Celata, che sul tema collabora con Palazzo Vecchio e Regione – **ma il problema sono i numeri: il compito delle amministrazioni sarà farli tornare entro dimensioni fisiologiche**”.

“Prendiamo un caso europeo, Barcellona, che è positivo perché la città si è accorta in tempo del fenomeno e ha introdotto regole già dal 2014. A Barcellona – ha ricordato il professore della Sapienza di Roma – continuano a introdurre nuove restrizioni perché quelle esistenti non sono sufficienti, ma è dimostrato che le città che hanno regolamentato per tempo gli affitti brevi hanno almeno messo sotto controllo il tasso di crescita del fenomeno, cosa che non è avvenuta in Italia, dove la crescita continua a essere preoccupante anche nelle aree semicentrali e perfino periferiche”.

“Attenzione poi a non ridurre tutta la riflessione agli affitti brevi, che a volte rischiano di essere un capro espiatorio. Ciò che serve – ha detto Celata – è un **discorso serio sui costi sociali del turismo e sulle politiche abitative**. I nostri problemi non iniziano né finiranno con Airbnb”.