

**VERBALE N. 8**  
**SEDUTA DEL 18/02/2025**

*(Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri organi istituzionali)*

*L'anno 2025 (duemila venticinque) il giorno 18 (diciotto) del mese di febbraio, la Commissione Seconda è convocata presso la Sala Firenze Capitale al terzo piano di Palazzo Vecchio secondo quanto previsto dall'art. 23 del Regolamento del Consiglio comunale in sede referente, per trattare il seguente ordine dei lavori:*

- Comunicazioni del Presidente;
- Audizione “property manager” sul tema locazioni turistiche brevi;
- Approvazione verbale della seduta precedente;
- Varie ed eventuali

*Per la segreteria della seduta è presente: Grazia Aricò*

*Per la diretta streaming è incaricato: Serena Peccianti*

*Alle ore 09:00 è presente il Presidente Enrico Ricci*

*Alle ore 09:03 è presente la Consigliera Alessandra Innocenti (in sostituzione del Consigliere Enrico Conti)*

*Alle ore 09:05 è presente il Consigliere Marco Semplici*

*Alle ore 09:06 è presente il Consigliere Massimo Fratini*

*Alle ore 09:15 è presente il Vice Presidente Giovanni Gandolfo*

*Alle ore 09:19 sono presenti i Consiglieri Francesco Casini e Vincenzo Maria Pizzolo.*

Sono presenti inoltre i seguenti ospiti:

Dott. Marco Celani Presidente di AIGAB

Dott. Michele Ridolfo Vice Presidente di AIGAB

Dott.ssa Alesssandra Signori Vice Presidente Property Managers Italia

Dott. Francesco Zorgno Presidente di CleanBnB

Dott. Alessandro Perilli Vice Presidente di MyGuestFriend – APS

Dott. Luca Bertini Consigliere di MyGuestFriend – APS

Dott. Sandro Billi Consigliere di MyGuestFriend – APS

Il Presidente Enrico Ricci, verifica la presenza dei seguenti consiglieri che hanno firmato l'apposito foglio firme:

CONSIGLIERE	NOMINATIVO	SOSTITUITO DA
Presidente	RICCI Enrico	
Vice Presidente	GANDOLFO Giovanni	

Componente	CASINI Francesco	
Componente	CONTI Enrico	INNOCENTI Alessandra
Componente	FRATINI Massimo	
Componente	PIZZOLO Vincenzo Maria	
Componente	SEMPLICI Marco	

Il Presidente Enrico Ricci apre la seduta alle ore 09:21 essendo presente il numero legale.

Il Presidente ringrazia gli ospiti presenti ed illustra l'ordine di lavori richiamando le ultime novità normative sulle locazioni turistiche brevi.

*Alle ore 09:23 si uniscono alla seduta i Consiglieri Lorenzo Masi e Valerio Fabiani*

Il Presidente Ricci dà la parola alla Dott.ssa Alessandra Signori Vice Presidente Property Managers Italia

La Dott.ssa Alessandra Signori illustra la propria associazione che rappresenta i property managers che gestiscono immobili per affitto a medio o breve termine. Illustra delle proprie considerazioni partendo dall'ultimo rapporto IRPET sulla Toscana che evidenzia un aumento del PIL grazie al turismo. Turismo che in Toscana offre una professionalità che negli anni è notevolmente aumentata di livello come riportato anche da Regional Tourism Reputation INDEX .

Precisa che tutto l'indotto che è nato non è legato alla durata del soggiorno.

Contesta l'opportunità che la nuova Legge Regionale sul Turismo dà agli alberghi di ampliare, nel limite di 200 m. dalla loro sede, la propria capienza di un 40%.

Afferma che vivere con una famiglia nel centro storico così com'è adesso non è facile.

La sua Associazione si fa promotore di un decalogo sia per i turisti che per i condomini.

Il Presidente Ricci dà la parola al Dott. Alessandro Perilli Vice Presidente di MyGuestFriend – APS

Il Dott. Alessandro Perilli illustra la propria associazione di piccoli proprietari cittadini di Firenze.

Alle ore 09:48 si unisce alla seduta la Consigliera Cecilia Del Re.

Il Presidente Ricci dà la parola al Dott. Francesco Zorgno Presidente di CleanBnB che illustra la propria società di gestione che gestisce proprietà in circa 100 località compreso il territorio comunale di Firenze.

Sottolinea come il fenomeno delle locazioni turistiche sia esploso sia con l'Expo che dopo la pandemia e che comunque dal 2016 le regioni avevano iniziato a regolamentare il settore. Consultando il sito Inside Airbnb a Firenze risultano circa 10.000 strutture in locazione turistica di cui sono 5.000 lavorano almeno 2 mesi l'anno. Il fenomeno è dinamico nel senso che non sono sempre le stesse case ad essere locate, vi è una selezione effettuata dal mercato che richiede sempre più professionalità sia dal privato che da chi fa impresa.

Lo strumento del CIN è un'innovazione virtuosa che porta ad oscurare dalle piattaforme coloro che non sono in regola. Concordiamo anche con l'eliminazione dei key box per mantenere il decoro nelle città.

La nostra società ha collaborato con il Comune di Milano per predisporre una lettera che all'ingresso di ogni struttura accoglie l'ospite motivando e spiegando come verrà utilizzata l'imposta di soggiorno che viene richiesta.

Per quanto riguarda la consegna delle chiavi, puntualizzo che non ha niente a che vedere con l'identificazione degli ospiti e per tale tematica ci siamo già confrontati con il Ministero.

I gestori professionali sono disponibili a collaborare con il Comune nella redazione di regole che però non siano orizzontali e che distinguano il professionista dal non professionista altrimenti spariranno le imprese.

Il Presidente Ricci dà la parola al Dott. Marco Celani Presidente di AIGAB

Il Dott. Marco Celani Presidente di AIGAB ringrazia il Presidente Ricci per il coinvolgimento delle varie associazioni per aprire un tavolo di dialogo e raccogliere informazioni. Contesta l'associazione tra affitto breve ed overturism che viene fatta sulla stampa. L'associazione rappresenta gestori di categoria professionale che hanno investito in questa attività. Il sovraffollamento non dipende dall'affitto breve ma da coloro che arrivano in città per un giorno solo, il nostro settore ha una durata media di soggiorno più lungo che negli alberghi, anzi è un antidoto alle permanenze brevi. Lo strumento di Insider BnB riporta circa 12.000 annunci in città, indipendentemente da quanto tempo sono stati online perché non li cancella. In realtà gli annunci attivi si riducono a circa 6.000 su tutta l'area di Firenze. Secondo i dati Istat, in città, risultano sfitti il 13% degli immobili, per cui sarebbe opportuno capire le motivazioni ed incentivare la messa sul mercato.

Come Property managers veniamo definiti come speculatori che creano una rendita parassitaria. In realtà il gli immobili destinati ad affitto breve sono per un 31% provenienti da eredità, il 26% erano già sfitti, un 29% sono di proprietari che hanno la necessità di affittarle temporaneamente o si stanno spostando in un'altra casa e solo un 12% sono acquistate per investimento.

Gli appartamenti che arrivano nel circuito degli affitti brevi dal lungo termini 4+4 sono solo 2,2% perché hanno avuto qualche problema di insoluto nel pregresso. Per cui l'unico modo per incentivare la stipula di contratti 4+4 è tutelare i proprietari in caso di insolvenza. Sul tema del fondo sfratti sono già state fatte proposte al Parlamento in quanto materia nazionale.

La nostra società gestisce in città circa 300 appartamenti di 300 proprietari singoli che al massimo hanno 2 immobili che hanno paura ad affittare in modalità diversa da quella degli affitti brevi.

Come property manager generiamo molto più PIL con le locazioni brevi che con il transitorio o 4+4, ma a fronte di una maggiore entrata economica, vi sono tanti costi e molti di questi vanno nella fiscalità generale.

Per quanto riguarda il personale dipendente impiegato nella nostra società, si tratta di persone istruite e preparate.

Per le restrizioni che riguardano il Regolamento Urbanistico credo che sia inutile parlarne in quanto siamo in attesa della sentenza del TAR, visto che è stato impugnato. Rispetto al recente Regolamento di Polizia Urbana, ritengo che occorra scindere il decoro urbano dalla sicurezza pubblica. Le key box vanno evitate e non sono uno strumento professionale. Altro tema invece è l'identificazione delle persone e l'accesso all'immobile. L'uso dei codici che si generano ad ogni prenotazione, riteniamo che sia molto più sicuro anche per i condomini.

Interviene il Presidente Ricci ribadendo che ci saranno altri incontri e dà la parola ai commissari.

Prende la parola il Vice Presidente Giovanni Gandolfo ritenendo necessario un confronto dell'Amministrazione comunale sia con le categorie del settore che con gli amministratori di condominio. Occorre fornire al turista un'informazione capillare delle regole della città.

Prende la parola il Consigliere Francesco Casini affermando che il confronto odierno è da ripetere e che la regolamentazione è necessaria ma non deve essere un accanimento su certe categorie addossandogli responsabilità di problematiche presenti in città. Gli affitti turistici offrono anche alle famiglie numerose vantaggi economici consentendo un soggiorno più lungo e la possibilità di vivere la città non solo nel centro storico.

Il tema delle politiche abitative, degli studenti fuori sede viene da lontano e non è responsabilità degli host o degli affitti turistici ma occorre investire sul social housing e nell'edilizia popolare.

Alle ore 10:30 lascia la seduta il Consigliere Valerio Fabiani

Prende la parola il Consigliere Lorenzo Masi riprendendo il tema dei tastierini ed evidenziando la necessità di chiarire che il numero dei tastierini non è da intendersi ad edificio ma a numero civico. Evidenzia come il tema dell'overturism sia legato anche ai turisti che arrivano in bus per sostare poche ore in città e che comunque è un tema nazionale. Utile il confronto con le categorie che in virtù della loro esperienza possono offrire suggerimenti.

Prende la parola il Consigliere Vincenzo Maria Pizzolo che evidenzia come vi sia un chiaro collegamento tra gli effetti sociali dell'overturism e le categorie oggi presenti e non solo. Sicuramente è un fenomeno che va oltre la città di Firenze e che occorre una normativa a livello nazionale. Occorre distinguere tra chi ne fa un'integrazione del reddito e chi lo svolge in maniera professionale. L'Amministrazione ha agito con l'unico strumento a disposizione che è il Regolamento Urbanistico per tutelare interessi complessi tra cui delle categorie economiche, del sociale e dei lavoratori e degli studenti. Registro un clima ostile in città nei confronti di determinate categorie e l'Amministrazione che deve governare deve trovare dei compromessi. Le misure che l'Amministrazione ha attivato erano necessarie ma da sole non possono risolvere l'emergenza abitativa. Lo snaturamento del tessuto economico storico è un danno per tutti.

Interviene il Presidente Ricci dà la parola al Dott. Luca Bertini Consigliere di MyGuestFriend – APS che ringrazia e si augura vi sia un nuovo incontro in vista del Regolamento sul turismo.

Il Presidente Enrico Ricci chiude la seduta alle ore 10:47

Alla riunione hanno partecipato le/i seguenti Consigliere/i della Commissione 2:

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	RICCI Enrico	
Vicepresidente	GANDOLFO Giovanni	
Componente	CASINI Francesco	
Componente	CONTI Enrico	INNOCENTI Alessandra
Componente	DEL RE Cecilia	
Componente	FABIANI Valerio	
Componente	FRATINI Massimo	

Componente	MASI Lorenzo	
Componente	PIZZOLO Vincenzo Maria	
Componente	SEMPLICI Marco	

Verbale letto approvato e sottoscritto nella seduta del 25/02/2025

La Segretaria  
Grazia Aricò

Il Presidente  
Enrico Ricci

Il presente documento è stato sottoscritto in modalità autografa ed è conservato in originale c/o gli uffici della Struttura Autonoma del Consiglio comunale.