

Firenze, il TAR ha giudicato legittime le restrizioni contro gli affitti turistici

Il TAR della Toscana ha respinto 19 ricorsi contro il regolamento del Comune di Firenze che impone limiti agli affitti brevi turistici, confermando la legittimità delle restrizioni introdotte dall'amministrazione. Dopo l'ok della Consulta al Testo Unico della Toscana sul turismo, i giudici amministrativi hanno stabilito che la tutela dell'ambiente urbano, del patrimonio storico e degli equilibri sociali **giustifica limitazioni alla libertà d'impresa**. Bocciate, dunque, le contestazioni di operatori del settore e proprietari, che avevano impugnato il provvedimento approvato da Palazzo Vecchio nella primavera del 2025 denunciando violazioni del diritto di proprietà e delle norme UE. Il TAR **ha ritenuto legittimo anche il sistema di autorizzazione quinquennale** previsto dal Comune di Firenze, oltre ai vincoli su sicurezza, standard igienici, raccolta differenziata, key box e codice identificativo degli alloggi turistici.

I giudici amministrativi, richiamando la sentenza della Corte Costituzionale [n. 186/2025](#) (che aveva già validato la legge regionale toscana) e la giurisprudenza europea (in particolare la sentenza Cali Apartments del 2020), **hanno costruito una motivazione solida**. «La protezione dell'ambiente urbano e gli obiettivi di politica sociale e culturale, insieme alla conservazione del patrimonio storico e artistico, costituiscono motivi imperativi di interesse generale che giustificano restrizioni della libertà di iniziativa economica». Quanto al regime autorizzatorio, il TAR ha chiarito: «Nessuna impropria limitazione al diritto di proprietà discende dunque dall'esercizio della facoltà, attribuita ai Comuni ad alta densità turistica e comunque ai capoluoghi di provincia, di **regolamentare le locazioni turistiche brevi, sottoponendole ad autorizzazione preventiva**: infatti, una tale regolamentazione riveste semmai una valenza conformativa del diritto, e non sostanzialmente espropriativa, con l'ulteriore conseguenza che nessun indennizzo è dovuto ai proprietari interessati». Il TAR ha altresì **legittimato i vincoli relativi alla qualità dell'offerta**: prevenzione incendi, conformità degli impianti, dispositivi di rilevazione dei gas combustibili, standard igienico-sanitari, limiti all'uso delle key box, istruzioni per la raccolta differenziata e adempimenti connessi al codice identificativo nazionale (CIN).

La sindaca di Firenze, Sara Funaro, **ha accolto la decisione con entusiasmo**: «Oggi è una giornata storica, abbiamo vinto su tutta la linea e su tutte le azioni che abbiamo messo in campo sugli affitti brevi», «una vittoria non solo a livello locale, ma anche nazionale». Il TAR, ha aggiunto, «stabilisce che le amministrazioni hanno diritto a regolamentare per **mantenere l'equilibrio tra la residenzialità e le politiche a favore dei residenti cittadini**» da un lato «e le politiche dell'accoglienza turistica» dall'altro. Palazzo Vecchio intende ora estendere i limiti anche ad altre zone fuori dal centro storico. Di segno opposto il commento di Property Managers Italia, che ha accolto «con sorpresa e amarezza la decisione del Tar della Toscana». Anche Forza Italia **ha annunciato il sostegno a un**

Firenze, il TAR ha giudicato legittime le restrizioni contro gli affitti
turistici

ricorso al Consiglio di Stato: «Non è tartassando il comparto degli affitti brevi che si tutela il decoro», hanno affermato i capigruppo Marco Stella e Alberto Locchi, secondo cui «le norme comunali non tengono in nessuna considerazione il turista “mordi e fuggi”, che è il vero responsabile dell’overtourism».

La Toscana è stata in assoluto la prima regione italiana ad approvare una legge per regolamentare gli affitti brevi e contrastare il turismo di massa. Nello specifico, nel dicembre 2024 **il Consiglio regionale aveva dato l’ok al Testo unico del turismo**, che ha [introdotto](#) misure specifiche per limitare gli effetti negativi del turismo di massa e tutelare le comunità più colpite. La normativa ha assegnato ai Comuni con alta densità turistica il potere di porre limiti o vietare del tutto gli affitti brevi in alcune aree, con la facoltà di fissare tetti massimi per il numero di giorni in cui le locazioni brevi sono consentite, con l’obiettivo di bilanciare le esigenze del turismo e della residenzialità. Nel marzo 2025, **il governo Meloni ha impugnato il provvedimento**, [sostenendo](#) che la norma si ponga «in contrasto con la normativa statale ed europea in materia di libertà di impresa, concorrenza, ordinamento civile e penale, tutela del patrimonio culturale e professioni». A distanza di alcuni mesi, però la Corte Costituzionale **ha confermato la legittimità della normativa toscana**, respingendo il ricorso dell’esecutivo.



Stefano Baudino

Laureato in Mass Media e Politica, autore di dieci saggi su criminalità mafiosa e terrorismo.

Interviene come esperto esterno in scuole e università con un modulo didattico sulla storia di Cosa nostra. Per *L'Indipendente* scrive di attualità, politica e mafia.