

Firenze, 13 maggio 2026

Presidente del Consiglio Regionale

Presidente della Commissione 2^a; 4^a

e p.c.

Presidente della Giunta Regionale

Consiglieri regionali

Segretario Generale Consiglio Regionale

Direttore Area di Assistenza istituzionale

Seduta del 8 maggio 2026

Proposta di legge n. 21 “Strutture ricettive extra-alberghiere, professioni turistiche e somministrazione di alimenti”

Proponente: Giunta Regionale - Presidente Eugenio Giani-Assessore Leonardo Marras

PARERE OBBLIGATORIO

ESITO VOTAZIONE	
☐ favorevole ☐ favorevole con raccomandazioni ☒ favorevole con condizioni ☐ contrario ☐ non espresso	☒ unanimità ☐ maggioranza

Allegato: parere

d'ordine del Presidente
Andrea Di Bernardo



DI BERNARDO
ANDREA
REGIONE TOSCANA
13.05.2026 17:26:30
GMT+02:00

Proposta di legge n. 21 “Strutture ricettive extra-alberghiere, professioni turistiche e somministrazione di alimenti”

Proponente: Giunta Regionale - Pres. Eugenio Giani-Ass. Leonardo Marras

IL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

Seduta del 8 maggio 2026

VISTI

- l’articolo 66 dello Statuto della Regione Toscana;
- la legge regionale n. 36 del 2000;
- il regolamento interno del Consiglio regionale;
- il regolamento interno del Consiglio delle Autonomie locali;

PREMESSO che con nota del 28 aprile 2026 è stata richiesta l’espressione del parere obbligatorio di questo CAL, ai sensi dell’articolo 68 comma 1 del regolamento interno del Consiglio regionale del 24 febbraio 2015 n. 27, in riferimento alla proposta di legge n. 21 “Strutture ricettive extra-alberghiere, professioni turistiche e somministrazione di alimenti”;

CONSIDERATA la sentenza della Corte costituzionale n.196/2025, che ha reso necessario adeguare la vigente disciplina normativa riguardante le professioni di accompagnatore turistico, di guida ambientale, di maestro di sci e di guida alpina;

CONSIDERATO che con la proposta in oggetto, composta da 3 capi e 27 articoli, in particolare :

- si introduce la disciplina di livello regionale per la figura professionale dell’accompagnatore di media montagna, in conformità con la legge 2 dicembre 2025, n. 182;
- si semplifica la disciplina in materia di informazioni sull’accessibilità delle locazioni turistiche, di sub-ingresso per le strutture ricettive, di comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale;
- si interviene sulla disciplina delle cessazioni di attività e su quella delle attività di locazione turistica breve;
- si interviene sulle disposizioni transitorie riguardanti le strutture ricettive con le caratteristiche della civile abitazione in esercizio alla data di entrata in vigore della legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61 (Testo unico del turismo), prevedendo, tra le altre disposizioni, che il mutamento della destinazione d’uso è consentito anche in deroga agli strumenti urbanistici esistenti e che deve avvenire entro il 29 agosto 2027;
- si estendono a ulteriori situazioni e fattispecie le disposizioni transitorie sul mutamento della destinazione d’uso, in particolare nei casi di interventi edilizi sull’immobile o unità immobiliare destinato a struttura ricettiva già effettuati - pur non avendo un’attività in essere alla data di entrata in vigore della legge - in base ad un permesso di costruire o SCIA ;
- si interviene sulle disposizioni transitorie relative al mutamento della destinazione d’uso degli alloggi facenti parte del del c.d. “albergo diffuso” e si precisano i limiti del mutamento di destinazione d’uso per le strutture extra-alberghiere ;
- si interviene con modifiche normative sulle materie della rete escursionistica e della somministrazione nelle strutture alberghiere, allineando questa ultima alle sopravvenute disposizioni della l.r. 61/2024;

RICHIAMATA la votazione nella seduta del 8 maggio 2026 in sede di Consiglio delle autonomie locali, il cui verbale è conservato agli atti dell’Ufficio, con la quale il Consiglio delle autonomie locali

fa proprie le condizioni rappresentate nel documento di ANCI Toscana e UPI Toscana prodotto in allegato, oltre alle raccomandazioni nello stesso indicate;

DELIBERA

di esprimere all'**unanimità parere favorevole con condizioni** sulla proposta di legge n. 21 “*Strutture ricettive extra-alberghiere, professioni turistiche e somministrazione di alimenti*” facendo proprie le valutazioni contenute nel documento prodotto da ANCI Toscana e UPI Toscana, allegato alla presente e parte integrante del parere reso.

Pdl 21/2026 - Proposte di modifica al Testo Unico del Turismo L.R. 61/2024

In relazione alla proposta di modifica, la sintesi migliore è riprendere le parole dell'Assessore Marras "depotenzia le criticità" ma aggiungendoci anche le nostre "esatto, ma non le risolve tutte".

La criticità è essenzialmente dovuta all'emendamento inserito all'ultimo minuto in Consiglio regionale, che ha previsto la destinazione d'uso turistico-ricettiva per le strutture extralberghiere (art.41, **comma 3**).

Art. 41 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

1. Sono strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche edilizie della civile abitazione:

a) affittacamere; b) bed and breakfast; c) case e appartamenti per vacanze; d) residenze d'epoca.

2. I locali destinati (... ..)

3. L'esercizio delle attività di cui al presente articolo è consentito esclusivamente in immobili e unità immobiliari aventi, ai fini urbanistici, destinazione d'uso turistico-ricettiva.

La questione del cambio di destinazione d'uso non è mai emersa nel lungo lavoro di confronto e di concertazione sulla proposta di legge; per noi andava bene la norma come arrivata in Consiglio e come era fino a quel momento, ovvero senza la necessità del cambiamento di destinazione d'uso, in quanto trattasi di strutture aventi le caratteristiche della civile abitazione.

Non abbiamo capito quali siano state la ratio e le motivazioni di tale scelta, mentre sono chiari i problemi applicativi e di sostanza. Ci chiediamo: qual è il problema se un B/B o una residenza d'epoca stanno in immobili residenziali? Cosa è un B/B se non un'accoglienza in una residenza? Cosa si voleva ottenere da questa norma?

Da evidenziare altresì che **NON si tratta di affitti brevi**, che si fanno e si continueranno a fare nel residenziale e che sono il fenomeno da regolamentare. Non è imponendo un cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a turistico ricettivo per alcune strutture che si favorisce la residenzialità. Anche se tale obbligo fosse praticabile, l'effetto che si otterrebbe sarebbe esattamente il contrario: molte attività si trasformerebbero in locazioni turistiche brevi (con una drastica riduzione della qualità, del personale impiegato e dei livelli dei servizi) e di una probabile crescita di "affitti al nero" di cui non si potranno responsabilizzare i Comuni per i mancati controlli. L'effetto su alcuni centri storici rischia di essere molto pesante.

C'è poi il problema dei **Piani strutturali e i piani operativi**: è improprio che si imponga dall'alto di cambiare le destinazioni che sono il frutto di scelte politiche, di visione e di impegni con la collettività. A questo si aggiunge il tema dei parcheggi e **degli standard urbanistici previsti dai piani**: nel momento in cui si fa il cambio di destinazione d'uso la struttura deve essere in regola con il piano del comune, ovvero l'obbligatorietà dei posti auto e di altri standard urbanistici previsti per il turistico ricettivo. Nella maggior parte dei casi, nei centri storici o nei luoghi in cui ci sono queste attività non ci sono parcheggi ed il cambio di destinazione d'uso è senza oneri verso il Comune, ma la monetizzazione dei parcheggi è prevista quasi ovunque.

Ma i problemi non si limitano solo all'urbanistica, la norma ha un **impatto negativo anche sui conti** del Comuni: per gli **immobili accatastati come A/2, A/3, A/5 (residenza)** l'IMU è introitata interamente dal Comune, con la possibilità dell'applicazione dell'aliquota più alta, 11,4 per mille; **mentre per gli immobili accatastati come D il**

gettito dell'IMU è riservato allo Stato fino al 7,6 per mille e l'aliquota non può superare il 10,6 per mille. Ciò comporta che, nel migliore dei casi, su quegli immobili "riclassificati" in categoria D, il Comune possa introitare al massimo un 3 per mille. Non è sostenibile la perdita di un ulteriore introito del gettito IMU (stimato per un comune turistico costiero di medie dimensioni intorno al mezzo milione), tra l'altro in una situazione di progressivo depauperamento delle comunali.

Detto tutto questo, noi proponiamo la cancellazione del comma 3 dell'art.41 della l.r 61/2024 (L'esercizio delle attività è consentito esclusivamente in immobili e unità immobiliari aventi, ai fini urbanistici, destinazione d'uso turistico-ricettiva) tornando al testo Marras (destinazione d'uso residenziale per le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione) ovvero quello presentato al Consiglio e sul quale c'è stato il precedente parere del CAL.

Nel frattempo, è arrivata la Sentenza della Corte costituzionale che avendo respinto il ricorso del Governo, ha riconosciuto valide, in via di principio, le scelte della Regione, ma ciò non significa avere nel caso specifico, una norma utile ed attuabile.

Alla luce di tutto questo ed entrando nel merito della proposta di modifica, queste sono le nostre proposte, adeguate anche alla Sentenza della Corte costituzionale 61/2026 sulla l.r. 51/2025.

Articolo 6 "Criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve. Modifiche all'articolo 59 della l.r 61/2024"

Proponiamo di allargare la platea dei comuni che possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve. Consapevoli che ciò non può essere generalizzato a tutti i comuni, apprezziamo la proposta di ampliamento fatta dalla Giunta, ma proponiamo (come raccomandazione) di ampliare maggiormente tale potestà anche ai comuni ai quali è attribuito l'indice di sintesi 3 e 4, secondo la classificazione adottata dall'ISTAT nonché ai comuni confinanti con i capoluoghi di provincia.

Testo proposto per il comma 1 dell'articolo 59 della l.r 61/2024:

1. I comuni a più alta densità turistica, ai quali è attribuito l'indice di sintesi **3, 4 e 5 più alto o immediatamente inferiore** secondo la classificazione adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2 bis, del d.l. 34/2020, convertito dalla l. 77/2020, e comunque tutti i comuni capoluogo di provincia, **nonché i comuni con loro confinanti**, possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve (...)

Art. 23 "Disposizioni transitorie. Modifiche all'articolo 144 della l.r 61/2024"

Per quanto riguarda la proroga apprezziamo e condividiamo la data del 29 agosto 2027.

Ma la nostra proposta, come scritto sopra e condizione per poter dare un parere pienamente favorevole è cassare il comma 3 dell'art.41 e ripristinare il testo della legge precedente; così facendo vengono meno gran parte delle disposizioni transitorie.

In via subordinata, se non dovesse essere accolta la nostra richiesta, tenendo conto delle diverse questioni, nonché delle due sentenze della Corte costituzionale, avanziamo una proposta che crea un regime transitorio "progressivo", idoneo a rispondere alle esigenze decisionali e pianificatorie delle Amministrazioni e a non creare problemi ai bilanci comunali per la questione dell'IMU.

Di seguito le modifiche e riscritture, da considerarsi come condizioni da allegare al parere.

Comma 1: *“Le disposizioni di cui all’articolo 41, comma 3 (ovvero la destinazione d’uso turistico-ricettivo) non si applicano alle strutture ricettive extra-alberghiere di cui all’art. 41 comma 1, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge (L.R. 61/2024, 8 gennaio 2025).”*

Comma 1 bis: *“Per le strutture di cui al comma 1, in caso di violazioni si applicano le sanzioni di cui all’art. 57 della presente legge.”*

Comma 3: *“Le disposizioni di cui all’articolo 41, comma 3, non si applicano sino al 29.08.2027 alle strutture ricettive extra-alberghiere di cui all’art. 41, comma 1, avviate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge e anteriormente alla data di entrata in vigore della legge di modifica ADDE 2026.”*

Comma 4: *“Per le strutture ricettive extra-alberghiere di cui all’articolo 41, comma 1, non ancora in esercizio alla data di entrata in vigore della legge di modifica ADDE 2026, il mutamento della destinazione d’uso da residenziale a turistico-ricettivo è consentito, con le modalità e alle condizioni di cui all’art. 99 della l.r. 10 novembre 2014 n. 65.”*

Di conseguenza sono da cassare il comma 4 bis ed il comma 4 quater dell’attuale Pdl; al comma 4 ter modificare con “reversibilità all’**originaria** destinazione d’uso” (..).

8 maggio 2026