

LEGGE REGIONALE 16 GIUGNO 2026, N. 9 – IN VIGORE DAL 26/06/2026

Strutture ricettive extra-alberghiere, professioni turistiche e somministrazione di alimenti e bevande nelle strutture alberghiere. Modifiche alla l.r. 61/2024 e alla l.r. 62/2018.

A cura di Mario Maccantelli

La seguente analisi si limita alle nuove disposizioni transitorie circa gli adeguamenti dimensionali e circa il cambio di destinazione d'uso in relazione alle strutture ricettive extra-alberghiere di cui all'art. 41 della LR n. 61/2024. Per le altre disposizioni della legge regionale n. 9/2026 si rimanda al testo pubblicato sul BURT n. 35, parte prima, del 25 giugno 2026.

Un unico inciso: con la LR 9/2026 anche la semplice "comunicazione" relativa all'avvio della locazione breve/turistica nella forma non imprenditoriale viene presentata al SUAP. Anche questa, quindi, transita sul portale regionale STAR.

Nel preambolo della LR n. 9/2026 si legge quanto segue e già si comprende la *ratio* dell'intervento:

*4. in sede di prima applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 41 della l.r. 61/2024, è emersa l'esigenza di **disciplinare in modo più puntuale il regime transitorio** applicabile alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione in esercizio alla data di entrata in vigore della l.r. 61/2024. Pertanto, in primo luogo, anche in considerazione della salvaguardia dei diritti acquisiti in base alla legge previgente, **si elimina la previsione dell'obbligo del dimezzamento della capacità ricettiva massima per affittacamere e bed and breakfast ubicati in uno stesso edificio.***

*In secondo luogo, anche al fine di accogliere il parere, favorevole ma condizionato, espresso dal Consiglio delle autonomie locali nella seduta dell'8 maggio 2026, **è necessario assicurare un graduale adeguamento al nuovo assetto normativo, differenziando il "dies a quo" dell'applicabilità dell'articolo 41, comma 3, della l.r. 61/2024**, in ragione del momento di avvio dell'attività, in modo da garantire, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e di proporzionalità, la tutela dell'affidamento degli operatori economici e la continuità delle attività esercitate. **Le deroghe previste per le attività in esercizio alla data di entrata in vigore della l.r. 61/2024 hanno carattere temporalmente limitato, essendo destinate a cessare al verificarsi di eventi idonei a segnare una discontinuità nell'esercizio** dell'attività stessa o della titolarità dell'immobile, ferma restando la previsione di una finestra temporale volta a favorire il progressivo allineamento delle medesime attività alla destinazione turistico-ricettiva anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali.*

Per le attività avviate in un limitato arco temporale successivo alla entrata in vigore della l.r. 61/2024, è invece previsto un termine differito per l'applicazione dell'articolo 41, comma 3, della stessa, al fine di evitare effetti distorsivi del mercato e di garantire condizioni di concorrenza eque fra operatori. Relativamente a queste, è consentito il ripristino della originaria destinazione d'uso residenziale in caso di cessazione dell'attività o del titolo giuridico che ne ha legittimato l'esercizio;

Si riporta l'art. 144 della LR n. 61/2024 come modificato dalla LR n. 9/2026, Evidenziate in **GIALLO** le parti espunte o sostituite (non più presenti) – in **VERDE** quelle aggiunte dalla LR n. 9/26 (testo attuale in vigore) – senza evidenziazione, quelle rimaste tali quali. Di seguito è riportato anche l'art. 41.

Art. 144 - Disposizioni transitorie in materia di strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

1. Coloro che esercitano l'attività di affittacamere e di bed and breakfast in forma non imprenditoriale alla data di entrata in vigore della presente legge possono continuare ad esercitare l'attività nel rispetto di quanto previsto dalle previgenti disposizioni di cui, rispettivamente, all'articolo 55, comma 4 e all'articolo 56, comma 4 della L.R. 86/2016.

1-bis. In caso di mancato rispetto delle disposizioni di cui al comma 1, si applica la sanzione della chiusura dell'attività. Per ogni altra violazione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 57 della presente legge.

2. Fino alla data del 30 giugno 2026, coloro che gestiscono in forma imprenditoriale due esercizi di affittacamere e/o bed and breakfast nell'ambito del medesimo edificio alla data di entrata in vigore della presente legge possono continuare ad esercitare tale attività nel rispetto di quanto previsto dalle previgenti disposizioni della L.R. 86/2016.

2. Coloro che gestiscono in forma imprenditoriale due esercizi di affittacamere e/o bed and breakfast nell'ambito del medesimo edificio alla data di entrata in vigore della presente legge possono continuare ad esercitare tale attività in deroga a quanto previsto dall'articolo 41, comma 4.

2 bis. Le disposizioni di cui all'articolo 41, comma 4, non si applicano alle residenze d'epoca in esercizio alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le disposizioni di cui all'articolo 41, comma 3, si applicano a far data dal 1° luglio 2026. Fino a tale data le abitazioni utilizzate per le attività di cui al medesimo articolo 41 possono avere, ai fini urbanistici, sia destinazione d'uso residenziale sia turistico-ricettiva.

3. Le disposizioni di cui all'articolo 41, comma 3, non si applicano alle attività di cui all'articolo 41 in esercizio alla data di entrata in vigore della presente legge, fino al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della titolarità o della gestione della struttura, fatta salva l'ipotesi di riassunzione della gestione da parte del titolare originario;
- b) mutamento della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile o unità immobiliare interessata, fatta salva l'ipotesi in cui il mutamento avvenga in costanza del rapporto di locazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge.

3 bis. Le condizioni di cui al comma 3 si applicano sia alle attività esercitate da persone fisiche sia alle attività esercitate in forma societaria o mediante altri soggetti collettivi.

3 ter. Per le attività di cui all'articolo 41 in esercizio alla data di entrata in vigore della presente legge, resta ferma la possibilità di procedere, entro il 30 giugno 2027, al mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali. Tale possibilità permane anche al verificarsi, entro il medesimo termine, di una delle condizioni di cui al comma 3.

3 quater. Le disposizioni di cui all'articolo 41, comma 3, si applicano, a far data dal 31 dicembre 2027, alle attività di cui all'articolo 41, comma 1, avviate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge ed entro il 30 giugno 2026.

3 quinquies. Per le attività di cui all'articolo 41 avviate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge ed entro il 30 giugno 2026 è sempre consentita, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, la reversibilità all'originaria destinazione d'uso residenziale richiesta dal proprietario o altro avente titolo sull'immobile o unità immobiliare interessata, in caso di cessazione degli effetti del contratto di locazione immobiliare stipulato con il titolare o gestore della struttura ricettiva per il quale è stato ottenuto il mutamento della destinazione d'uso, oppure di cessazione dell'attività del medesimo.

4. Per le attività di cui all'articolo 41 in esercizio alla data di entrata in vigore della presente legge, fatte salve diverse disposizioni previste dai comuni, il mutamento di destinazione d'uso delle relative abitazioni in assenza di opere edilizie verso la categoria funzionale turistico-ricettiva non comporta la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione.

Per comodità di lettura si riporta anche l'art. 41 (non oggetto di modifiche da parte della LR n. 9/2026). Rammentiamo che il comma 3 e 4 di questo articolo hanno passato il vaglio della Corte Costituzionale – vedere sentenza n. 186/2025: non fondate le questioni di legittimità costituzionale.

Art. 41 - Definizione e disposizioni comuni alle 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 alle attività ricettive di cui al presente articolo devono possedere:
 - a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
 - b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente;
 - c) i requisiti previsti dal regolamento.
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.
4. L'attività di affittacamere, o di bed and breakfast, o di residenza d'epoca svolta da uno stesso soggetto, o da società controllate o collegate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile riferibili al medesimo, in più strutture ricettive nell'ambito del medesimo edificio non può comunque superare il numero di camere e la capacità ricettiva di una singola struttura.
5. La Regione, con il regolamento, stabilisce i requisiti minimi delle dotazioni e dei servizi delle strutture ricettive di cui al comma 1.

Sintesi interpretativa

La Regione Toscana ammorbidisce gli obblighi imposti con la prima stesura della LR n. 61/2024 verso le strutture ricettive extra-alberghiere. Prima di affrontare le nuove disposizioni è bene chiarire che per le strutture ricettive non professionali svolte nell'abitazione di residenza la LR n. 9/2026 non apporta modifiche.

La questione del cambio d'uso

Prima delle modifiche di cui alla LR n. 9/26 la situazione ai sensi della LR 61/2024 era la seguente:

La Regione ha fatto una scelta radicale. Le strutture ricettive extra-alberghiere "con le caratteristiche edilizie della civile abitazione" sono svolte in immobili e unità immobiliari aventi, ai fini urbanistici, destinazione d'uso turistico-ricettiva. Con la precedente LR n. 86/2016, non era richiesto il cambio d'uso, l'immobile poteva rimanere una civile abitazione.

Le tipologie di affittacamere professionali, B&B professionali, CAV e residenze d'epoca in esercizio alla data di entrata in vigore della LR 61/2024 (09/01/2025), dovevano adeguarsi alle disposizioni sul cambio d'uso entro il 01/07/2026. Si può aggiungere che un soggetto avrebbe potuto avviare una attività ricettiva in una civile abitazione fino al 30/06/26 ma dal 01/07/26 questo avrebbe dovuto ottenere la destinazione d'uso turistico-ricettiva al fine di continuare l'attività.

Viene introdotto (resta tal quale anche adesso) un limite dimensionale specificato in modo più rigoroso rispetto alla LR 86/2016: *L'attività di affittacamere, o di bed and breakfast, o di residenza d'epoca svolta da uno stesso soggetto, o da società controllate o collegate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile riferibili al medesimo, in più strutture ricettive nell'ambito del medesimo edificio non può comunque superare il numero di camere e la capacità ricettiva di una singola struttura.*

Con la LR 86/2016, l'attività svolta in forma imprenditoriale comportava che uno stesso soggetto non potesse gestire più di due esercizi nell'ambito del medesimo edificio.

All'art. 144 viene previsto l'obbligo di adeguamento ai limiti dimensionali per le attività in esercizio entro il 30/06/2026 (la CAV non ha questo obbligo). Tuttavia, al comma 2 dell'art. 144 (in relazione al comma 4 dell'art. 41), l'omissione della disciplina transitoria per la "residenza d'epoca" aveva creato delle difficoltà interpretative: per essa si applicava fin da subito il divieto di più strutture nel medesimo edificio di cui al comma 4 dell'art. 41?

Dopo le modifiche di cui alla LR n. 9/26 la situazione è la seguente:

Relativamente alla necessità del cambio di destinazione d'uso si determinano due casistiche.

1- strutture in esercizio alla data del vigore della LR n. 61/2024 (09/01/2025):

non sono soggette alla necessità del cambio d'uso finché non vi sia, in pratica, un subingresso (sia per affidamento in gestione, sia per vendita di azienda). In altre parole, scatta l'obbligo del cambio d'uso in capo a chi acquisisce la conduzione o la proprietà dell'azienda – pare di comprendere che il subentrante, prima di esercitare effettivamente l'attività, debba mettersi in regola con il mutamento d'uso;

scatta la necessità del cambio d'uso anche per variazione della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile o unità immobiliare interessata (quindi non un contratto di trasferimento di azienda ma un contratto sull'immobile oggetto di attività). Non scatta l'obbligo se

tale mutamento della titolarità dell'immobile avviene in costanza del rapporto di locazione in essere alla data di entrata in vigore della LR 61/2024 (09/01/2025). Pare di comprendere che in questo caso sia l'affittuario dell'immobile a esercitare l'attività (affittuario che deve essere tale già in data 09/01/2025).

Qualora si verifichi una delle due condizioni indicate sopra, l'obbligato al cambio d'uso può comunque attendere il 30/06/2027 e può godere di deroghe per eventuali incompatibilità urbanistiche. Sempre per le attività in esercizio alla data del 09/01/2025, resta ferma la possibilità (non l'obbligo) di procedere, entro il 30 giugno 2027, al mutamento della destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali. Pare di comprendere: se Tizio decide di procedere al cambio entro il 30/06/27 a prescindere che debba farlo per le condizioni di cui sopra, può derogare a eventuali incompatibilità urbanistiche.

2- strutture avviate in vigore della LR 61/2024 e fino al 30/06/2026 (09/01/2025 – 30/06/2026)

Le disposizioni di cui all'articolo 41, comma 3, quindi la necessità legale del formale cambio d'uso, si applicano a far data dal 31 dicembre 2027.

Inoltre, per tali strutture (quindi quelle avviate dal 09/01/2025 al 30/06/2026) che avessero già proceduto con il cambio d'uso (caso molto residuale), è sempre consentita, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, la reversibilità all'originaria destinazione d'uso residenziale richiesta dal proprietario (o altro avente titolo – direi "diritto reale") in caso di cessazione del contratto di locazione immobiliare stipulato con il titolare o gestore della struttura ricettiva per il quale è stato ottenuto il mutamento della destinazione d'uso, oppure di cessazione dell'attività del medesimo.

La questione dei limiti dimensionali per le strutture poste in un medesimo edificio

In questo caso la disciplina transitoria è spezzata in due relativamente ad affittacamere / B&B e residenze d'epoca. Non si comprende bene il perché.

L'art. 144, comma 2 riferito ad affittacamere e B&B si riferisce a chi "gestisce": Coloro che gestiscono in forma imprenditoriale due esercizi di affittacamere e/o bed and breakfast nell'ambito del medesimo edificio alla data di entrata in vigore della legge (09/01/2025) possono continuare ad esercitare tale attività in deroga al limite dimensionale di cui all'art. 41, comma 4. Si può ritenere, quindi, che finché vi sia continuità di esercizio, anche tramite regolare procedura di subingresso, l'obbligo non scatti.

Il successivo comma 3 riguarda le residenze d'epoca e qua l'indicazione è più generica: Le disposizioni di cui all'articolo 41, comma 4, non si applicano alle residenze d'epoca in esercizio alla data di entrata in vigore della legge. Pare di comprendere, quindi, che le residenze d'epoca in esercizio al 09/01/25, a prescindere dai successivi cambi di gestione oppure da effettive interruzioni di esercizio e riavvii, non siano soggette al nuovo limite legale.

Vedremo se si avvicineranno interpretazioni più affinate su differenze fra affittacamere / B&B e residenze d'epoca. Forse le differenze non ci sono, sono solo due modi di scrivere la stessa cosa frutto di due emendamenti diversi durante la costruzione della norma. Non è da escludere, però, come già messo in luce sopra, che il riferimento alla continuità gestionale (coloro che gestiscono... possono continuare...) del primo caso porti a riflessioni interpretative diverse rispetto alla più scarna indicazione del secondo caso (... non si applicano alle residenze d'epoca in esercizio...).