



FEDERALBERGHI
Federazione delle Associazioni Italiane Alberghi e Turismo

SINTESI DELLE NOVITA' INTRODOTTE DAL TESTO UNICO DEL TURISMO 2025

TITOLO I – LA GOVERNANCE DEL TURISMO

Ambiti

La nuova legge sul turismo introduce un cambiamento significativo nella governance del settore. Il concetto di *ambito turistico* evolve in "**comunità di ambito turistico**", a sottolineare l'importanza di un coinvolgimento attivo delle componenti economiche e sociali del territorio. Non più, dunque, un ambito turistico costituito prevalentemente da enti pubblici, ma un sistema più inclusivo e rappresentativo dell'intero contesto territoriale.

Gli ambiti turistici avranno il compito di curare la **raccolta e la gestione dei dati statistici**, con la facoltà di trasferire ad essi incarichi amministrativi di natura specifica.

Una novità rilevante riguarda il ritorno, in capo ai Comuni, della **classificazione degli alberghi**, delle agenzie di viaggio e delle locazioni turistiche. Tale misura è volta a garantire un controllo più capillare della realtà turistica, favorendo un'efficace **lotta all'abusivismo**. Quest'ultima viene esplicitamente sancita anche nelle dichiarazioni di principio della legge, con l'impegno della Regione a contrastare ogni fenomeno irregolare nel settore turistico.

Consulta di Ambito

La **Consulta di Ambito** viene istituita come organismo di consultazione e animazione delle comunità di ambito. Diversamente dagli osservatori, che avevano una funzione meramente misurativa, la Consulta ha compiti di confronto sui fenomeni turistici e orienta nella valutazione della **competitività dell'offerta di destinazione**.

Prodotto Turistico Omogeneo

Il concetto di **prodotto turistico omogeneo** viene ridefinito con maggiore precisione. Si tratta di un'offerta strettamente regionale, proposta dagli operatori locali e **gestita direttamente da Toscana Promozione**.

Dati e Osservatori

Una delle principali novità della legge è l'introduzione di un **sistema informativo regionale del turismo**. Viene creato un **ecosistema digitale regionale** e un **osservatorio turistico regionale**.

Gli ambiti turistici saranno responsabili della **rilevazione statistica** che, per le strutture ricettive, diventerà **giornaliera** anziché mensile. Questo permetterà a Toscana Promozione di elaborare strategie più efficaci e tempestive.

TITOLO II – LE STRUTTURE RICETTIVE

Requisiti e Classificazione

La nuova legge introduce un **sistema unificato di requisiti** applicabile a tutte le tipologie di strutture ricettive, eliminando i precedenti requisiti specifici per ciascuna attività.

Viene dedicato un **capo autonomo** alle strutture ricettive all'aperto, come campeggi e villaggi turistici, che presentano definizioni comuni, seguite da specifiche distinzioni per ogni tipologia.

Gestione sotto forma d'impresa

Un'importante dichiarazione di principio sancisce che **le attività turistico-ricettive potranno essere esercitate esclusivamente sotto forma di impresa**.

Strutture Alberghiere

Per quanto riguarda gli **alberghi**, la legge distingue:

- Alberghi
- Residenze turistico-alberghiere
- Condhotel
- Academy Hotel

Novità principali generali per tutte le strutture alberghiere:

Smart Working: Introduzione di aree destinate ad attività di smart working (40% della superficie utile) per periodi non inferiori a tre mesi e non superiore a 9 mesi. Tali spazi possono essere accessibili anche a chi non soggiorna nella struttura.

Alberghi

- **Capacità Ricettiva:** Possibilità di aumentare la capacità ricettiva associando unità immobiliari residenziali entro un raggio di 200 metri dalla struttura, del 40% (salvo che il comune non disponga altrimenti). E' previsto il mutamento della destinazione d'uso da civile abitazione a turistico ricettivo
- Definizione di **Grand hotel** per alberghi con 4 e 5 stelle
- **Gli Hotel a 1 e 2 stelle** che per il 75% della capacità ricettiva ospiteranno in convenzione studenti, lavoratori di centri di ricerca eccetera potranno avere da Regioni e comuni delle agevolazioni

- **Academy Hotel:** Introdotta una nuova categoria per strutture a 4 o 5 stelle che possono ospitare attività formative e di istruzione senza pregiudicare la funzione principale dell'accoglienza.

Strutture Ricettive all'Aria Aperta

Le strutture ricettive all'aria aperta, come campeggi e villaggi turistici, vengono sottratte alla disciplina alberghiera e regolamentate in un capo specifico.

Novità generali per l'open air

- Nelle strutture allestite dal titolare possono essere sistemate temporaneamente un letto supplementare per i bambini di età non superiore a 12 anni

Campeggi

- Nei **campeggi**, fino al **70% delle piazzole** possono essere attrezzate con strutture ancorate al suolo, non permanenti e dunque non configurabili come aumento di volumetria. Questo consente ai campeggi di aumentare la qualità del servizio offerto con più facilità rispetto alla precedente stesura che non definiva in modo compiuti la natura giuridica dei manufatti ancorati al suolo.
- Nei **camping village** fino al 30% delle piazzole con mobile home
- **Parchi vacanza** quelli che affittano la piazzola ad un unico equipaggio per l'intero periodo di apertura con non più del 40% di piazzole destinate a equipaggi non stabili.
- Possibile installare strutture temporaneamente ancorate al suolo per il 5% della capacità ricettiva da adibire a foresteria per il personale dipendente.

Strutture ricettive per ospitalità collettiva

- **Rifugi escursionistici e alpini** possono essere gestiti da imprese con finalità di lucro
- Uso Occasionale degli immobili possono essere usati per 60 giorni previa presentazione della complessiva

Strutture Ricettive in Civile Abitazione

Le strutture ricettive in abitazioni civili subiscono importanti restrizioni quale la destinazione a fini urbanistici destinazione turistica ricettiva (categoria D2):

- Non sono più consentiti **affittacamere e B&B non professionali**.
- Le attività svolte da uno stesso soggetto in più unità abitative di uno stesso edificio devono rispettare il limite massimo di **6 camere e 12 posti letto**.
- Le **case e appartamenti per vacanze** potranno essere esercitati solo **all'interno di un unico edificio** o nel medesimo complesso immobiliare ed è specificato che fungono **per offrire alloggio ad un unico equipaggio per unità immobiliare**.
- **residenze d'epoca** come aggettivo può essere abbinato **solo a hotel e rta** non più agli agriturismo

ATTENZIONE: - Norme Transitorie

- **Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a turistico ricettivo entro il 1 luglio 2026 per quelle già in esercizio. (da categoria catastale A a categoria catastale D2) I comuni non potranno chiedere oneri di urbanizzazione.**
- **Non sono più consentiti affittacamere e B&B non professionali** quelli esistenti potranno continuare l'attività senza obbligo di p.iva e con gli stessi requisiti della legge 86/2016 quindi anche senza alcuna modifica urbanistica

Residence

Possono somministrare alimenti e bevande

Alberghi Diffusi

Gli **alberghi diffusi** vengono regolamentati in un capo autonomo e non più nel capo I delle strutture ricettive alberghiere. Possono essere realizzati in borghi (non più rurali), centri storici di interesse culturale o ambientale e aree con produzioni tipiche (DOP, IGP).

L'ospitalità deve avvenire in locali con **destinazione urbanistica turistico ricettiva**, mentre le zone destinate all'accoglienza possono essere direzionale o destinazione commerciale

Periodi apertura strutture ricettive

Viene previsto nelle aperture stagionali, un periodo di apertura non inferiore a tre mesi, **anche non consecutivi**, e non superiore complessivamente a nove mesi, **anche non consecutivi**, nell'arco dell'anno solare.

Sospensione dell'attività

La sospensione superiore a 15 giorni deve essere comunicata al suap fino al massimo di un anno, prorogabile per altri 12 mesi con richiesta motivata o per interventi edilizi

Locazioni Turistiche

- Pur mantenendo una disciplina di carattere nazionale, la legge attribuisce ai Comuni di **alta densità turistica e comunque tutti i capoluoghi**, un ruolo attivo di stabilire per i Comuni a possono introdurre con proprio regolamento criteri e limitazioni del numero delle locazioni turistiche.
- I criteri fanno riferimento al rapporto tra strutture esistenti, tessuto urbano e ogni altro elemento utile

- limiti di possono consistere, in particolare nella limitazione, per determinate zone omogenee, dello svolgimento dell'attività di locazione breve, nell'individuazione di uno specifico rapporto che deve sussistere fra superficie dell'immobile e numero di ospiti ammessi; nella definizione di requisiti e standard di qualità che gli immobili adibiti a locazione breve devono possedere con riferimento, in particolare, all'accessibilità degli spazi, agli standard igienico-sanitari, al decoro degli ambienti, nonché alla presenza di servizi di connettività.

Per i comuni che hanno adottato il regolamento le comunicazione obbligatorie vengono inviate ai **singoli Comuni tramite SCIA e non più comunicazione** di durata quinquennale (non più solo ai capoluoghi o alle città metropolitane).

Tali disposizioni, in fase di prima attuazione del regolamento, escludono dall'applicazione dei medesimi limiti, **per un periodo non inferiore a 3 anni e non superiore a cinque anni, gli immobili e le unità immobiliari già destinati, nel corso dell'anno 2024, all'attività di locazione breve, in conformità alla normativa vigente.**

Non rientrano in eventuali limitazioni le locazioni parziali di immobile ove il locatore ha la sua residenza

Agenzie di viaggio

Abilitazione del direttore tecnico viene rilasciata su istanze del soggetto dal comune previo accertamento dei requisiti

Organizzazione occasionale di viaggio: il soggetto organizzatore è tenuto **in ogni forma di pubblicizzazione del viaggio ad inserire gli estremi della comunicazione al comune e della polizza assicurativa**

Introduzione del concetto di Trasporto turistico

I comuni a più alta densità turistica d'intesa con la Regione, ai fini della corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale, nel rispetto dei principi di necessità, proporzionalità e non discriminazione, possono individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per le attività di trasporto turistico effettuate utilizzando autovetture, velocipedi, motoveicoli, veicoli con caratteristiche atipiche, veicoli elettrici, aeromobili e natanti.