



AVVIARE UN B&B IN TOSCANA

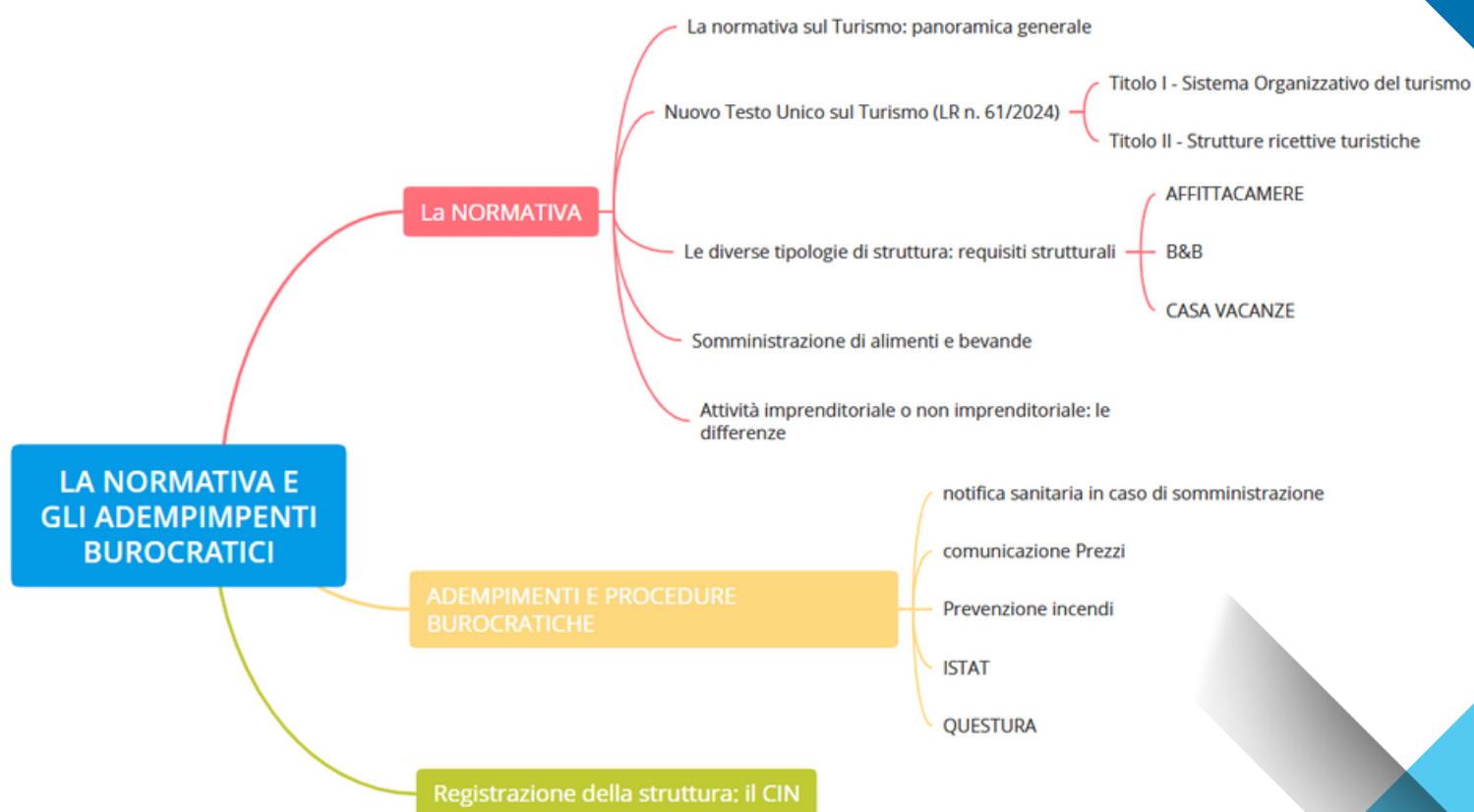
Le novità del nuovo Testo Unico sul Turismo LR61/2024



**CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA**



Mappa degli argomenti





CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA

CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO SIENA

La **Camera di Commercio di Arezzo-Siena**, in collaborazione con **Fondazione ISI**, ha realizzato la presente dispensa dedicata al Design Thinking, un approccio innovativo che consente di affrontare problemi complessi in modo creativo, centrato sulle persone e orientato alla realizzazione di soluzioni pratiche e sostenibili. Questo documento si propone di fornire strumenti utili per chi desidera avviare un'attività imprenditoriale o migliorare la gestione e l'innovazione nella propria impresa.

La Camera di Commercio di Arezzo-Siena rappresenta un **punto di riferimento fondamentale per lo sviluppo economico e imprenditoriale del territorio**.



Attraverso una vasta gamma di servizi, l'ente si impegna a supportare gli aspiranti imprenditori e a promuovere la nascita di nuove imprese. Le sue attività spaziano dall'orientamento e formazione alla consulenza su aspetti normativi, finanziari e strategici. Con iniziative mirate come workshop, percorsi di mentoring e l'accesso a bandi e finanziamenti, la Camera di Commercio si pone come partner attivo per chi desidera trasformare un'idea innovativa in realtà imprenditoriale.



CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA

Nuovo Testo Unico del Turismo della Regione Toscana

Legge Regionale 61 del 2024

TITOLO I

SISTEMA ORGANIZZATIVO DEL TURISMO



- CAPO I – Disposizioni generali

- CAPO II – GOVERNANCE DE TURISMO



- CAPO III – Banche dati e gestione dei dati
- CAPO IV – Informazione accoglienza e informazione turistica



Titolo I

Legge Regionale 61 del 2024

SISTEMA ORGANIZZATIVO DEL TURISMO: MAPPA DEI CONTENUTI

CAPO I - Disposizioni generali

- Art. 1 - Oggetto e finalità
- Art. 2 - Diritti del turista
- Art. 3 - Turismo accessibile
- Art. 4 - Turismo sostenibile
- Art. 5 - Regolamento di attuazione

CAPO II - Governance del turismo

- Art. 6 - Funzioni della Regione
- Art. 7 - Funzioni della Città metropolitana di Firenze
- Art. 8 - Funzioni dei comuni
- Art. 9 - Funzioni dei comuni da esercitarsi in forma associata a livello di comunità d'ambito turistico
- Art. 10 - Consulta della comunità d'ambito turistico
- Art. 11 - Consulta permanente del turismo
- Art. 12 - Esercizio di funzioni da parte delle CCIAA



CAPO III - Banche dati e gestione dei dati

- Art. 13 - Sistema informativo regionale del turismo
- Art. 14 - Ecosistema digitale regionale per il turismo
- Art. 15 - Osservatorio turistico regionale
- Art. 16 - Elenchi regionali

CAPO IV - Informazione, accoglienza e promozione turistica

- Art. 17 - Servizi di informazione e accoglienza turistica
- Art. 18 - Promozione turistica regionale
- Art. 19 - Prodotto turistico omogeneo
- Art. 20 - Associazioni pro-loco



TITOLO I - CAPO I

Disposizioni generali

Oggetto e finalità

La legge disciplina il sistema turistico della Regione Toscana, incluse le imprese, le locazioni turistiche e le professioni del settore.

La Regione interviene per riconoscere il turismo come **leva strategica** per lo sviluppo economico sostenibile, promuovendo l'immagine unitaria del territorio a livello locale e internazionale.

Definisce strumenti e obiettivi per la valorizzazione turistica in sinergia con l'agriturismo, favorendo accordi tra enti pubblici e privati.

Si impegna nella gestione coordinata delle risorse turistiche, valorizzando il patrimonio culturale e naturale, migliorando l'offerta turistica, sostenendo l'innovazione e il rispetto delle normative sul lavoro.

Punta sulla formazione degli operatori, sull'accessibilità per le persone con disabilità e sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale. Inoltre, promuove il turismo tematico, tutela i consumatori, contrasta l'abusivismo nel settore e sviluppa strumenti digitali per la promozione e l'analisi dei flussi turistici.



Diritti del turista

1.

2. La Regione, nell'ambito delle politiche di cui al comma 1, favorisce il rispetto del principio di **trasparenza nell'offerta dei prodotti turistici**, del **diritto del turista ad essere informato in modo completo e veritiero sugli elementi che compongono il prodotto turistico**, nonché del diritto alla protezione dei dati personali che dovessero rendersi oggetto di trattamento e profilazione nel contesto dell'esperienza turistica.

3. **La Regione**, attraverso i suoi organi competenti, **promuove la redazione della Carta del Turista** quale strumento volto a fornire informazioni coordinate e integrate sull'offerta turistica regionale, per favorire la valorizzazione delle risorse culturali, ambientali e sportive, la sostenibilità dei flussi turistici e l'adozione di buone pratiche di fruizione responsabile del territorio.



TITOLO I - CAPO II

Governance del Turismo



Rafforzamento del ruolo dei **Comuni aggregati**:

- funzioni amministrative
- azioni di promozione da realizzare con l'agenzia regionale, portando a compimento la valorizzazione del ruolo degli Ambiti – istituiti con la legge del 2016 – che assumono il nome di **Comunità di ambito turistico**
- funzioni di informazione e accoglienza turistica, nonché quelle di livello locale relative al sistema informativo regionale del turismo siano esercitate dalle Comunità di ambito

Tutte le altre funzioni amministrative di livello locale in materia, sono attribuite ai singoli comuni, che potranno scegliere di esercitarle a livello di Comunità di ambito.

TITOLO I - CAPO III

Sistema Informativo e Promozione digitale

Funzioni e Attori:

- **coordinamento**: Regione
- **marketing**: agenzie regionali Toscana Promozione Turistica (TPT)
- **digital ecosystem**: Fondazione Sistema Toscana (FST) e ORT (Osservatorio Regionale Turismo)

Strumenti:

- Piattaforme integrate pubblico-private
- Big data per analisi flussi turistici



Nuovo Testo Unico del Turismo della Regione Toscana

Legge Regionale 61 del 2024

TITOLO II

STRUTTURE RICETTIVE TURISTICHE



CAPO III - Strutture ricettive extra-
alberghiere per l'ospitalità collettiva

CAPO I - Strutture ricettive alberghiere

TITOLO II - Strutture ricettive
turistiche

CAPO II - Strutture ricettive all'aperto

CAPO IV - Strutture ricettive extra-
alberghiere con le caratteristiche della
civile abitazione



CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA

Titolo II

Legge Regionale 61 del 2024

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE: MAPPA DEI CONTENUTI

CAPO I - Strutture ricettive alberghiere

- Art. 21 - Definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive alberghiere
- Art. 22 - Alberghi
- Art. 23 - Residenze turistico-alberghiere
- Art. 24 - Dipendenze
- Art. 25 - Condhotel
- Art. 26 - Academy hotel

CAPO II - Strutture ricettive all'aperto

- Art. 27 - Definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive all'aperto
- Art. 28 - Campeggi
- Art. 29 - Villaggi turistici
- Art. 30 - Campeggi e villaggi turistici a gestione non lucrativa
- Art. 31 - Aree di sosta camper
- Art. 32 - Marina resort
- Art. 33 - Campeggi temporanei



Art. 34 - Definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive extra-alberghiere

- Art. 35 - Case per ferie
- Art. 36 - Ostelli
- Art. 37 - Rifugi escursionistici
- Art. 38 - Rifugi alpini
- Art. 39 - Bivacchi fissi

Art. 40 - Uso occasionale di immobili a fini ricettivi

CAPO III - Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva

Strutture ricettive con caratteristiche edilizie della civile abitazione: Affittacamere, B&B, Case per vacanze, Residenze di epoca

Strutturali e igienico-sanitari

Sicurezza e salubrità

Rispetto del regolamento

Immobili con destinazione d'uso turistico-ricettiva

Attività svolte da uno stesso soggetto

Requisiti dei locali

Destinazione d'uso

Art. 41 - Definizione e disposizioni comuni

Art. 42 - Affittacamere

Art. 43 - Bed and breakfast

Art. 44 - Case e appartamenti per vacanze

Art. 45 - Residenze d'epoca

CAPO IV - Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione



TITOLO II - CAPO I

Strutture ricettive alberghiere

CAPO I - Strutture ricettive alberghiere

Sono strutture ricettive alberghiere:
**alberghi; residenze turistico-alberghiere;
condhotel; academy hotel.**

Art. 21 - Definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive alberghiere

Art. 22 - Alberghi

Art. 23 - Residenze turistico-alberghiere

Art. 24 - Dipendenze

Art. 25 - Condhotel

Art. 26 - Academy hotel

I servizi che **tutte le strutture alberghiere** possono offrire, in continuità con la legge previgente sono:

- l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico
- l'attività di vendita al dettaglio al pubblico
- l'attività di centro benessere, sia alle persone alloggiate sia al pubblico
- la messa a disposizione alle persone alloggiate di saune, bagni turchi e bagni a vapore.

NOVITA':

- o ☒ Possibilità di mettere a disposizione Aree fitness/smart working
- o ☒ Ampliamento capacità con abitazioni vicine

Altre strutture alberghiere

- **Academy Hotel** sono alberghi con 4 o 5 stelle che organizzano attività didattiche e formative in materia di accoglienza e ospitalità, rispettando le disposizioni ed i requisiti di legge in materia di istruzione, formazione e lavoro.
- **Albergo diffuso:** non fa parte delle strutture ricettive alberghiere, conseguentemente è cassata la previsione per cui può essere composto anche da una struttura ricettiva, alberghiera o extra alberghiera. L'albergo diffuso è una peculiare "struttura a rete", che aggrega alloggi di natura residenziale
- **Condhotel** gli esercizi alberghieri composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività... dotate di servizio autonomo di cucina (limiti dimensionali)



TITOLO II - CAPO II

Strutture ricettive all'aperto

CAPO II - Strutture ricettive all'aperto

Sono strutture ricettive all'aperto:
**campeggi; villaggi turistici; aree di sosta camper;
marina resort**

- Art. 27 - Definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive all'aperto
- Art. 28 - Campeggi
- Art. 29 - Villaggi turistici
- Art. 30 - Campeggi e villaggi turistici a gestione non lucrativa
- Art. 31 - Aree di sosta camper
- Art. 32 - Marina resort
- Art. 33 - Campeggi temporanei

I servizi che tutte le strutture all'aperto possono offrire sono:

- l'attività di somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati e ai loro ospiti
- l'attività di vendita al dettaglio agli alloggiati e ai loro ospiti

Servizi ulteriori offribili da tutte le strutture all'aperto, eccetto i marina resort:

- l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico
- l'attività di vendita al dettaglio al pubblico

Servizi offribili solo da campeggi e villaggi turistici:

- l'attività di centro benessere, sia alle persone alloggiate sia al pubblico
- la messa a disposizione alle persone alloggiate di saune, bagni turchi e bagni a vapore

TITOLO II - CAPO III

Strutture per l'ospitalità collettiva



Art. 34 - Definizione e disposizioni comuni alle strutture ricettive extra-alberghiere

- Art. 35 - Case per ferie
- Art. 36 - Ostelli
- Art. 37 - Rifugi escursionistici
- Art. 38 - Rifugi alpini
- Art. 39 - Bivacchi fissi

CAPO III - Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva

Art. 40 - Uso occasionale di immobili a fini ricettivi



AFFITTACAMERE



B&B



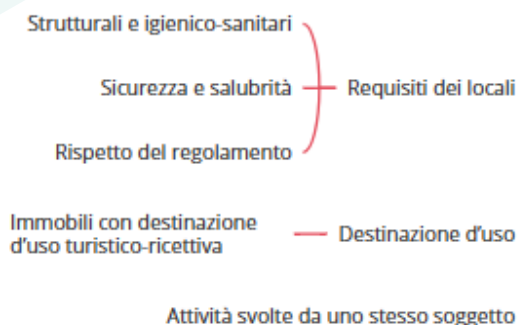
CASA
VACANZA



TITOLO II - CAPO IV

Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

Strutture ricettive con caratteristiche edilizie della civile abitazione: Affittacamere, B&B, Case per vacanze, Residenze di epoca



Art. 41 - Definizione e disposizioni comuni

Art. 42 - Affittacamere

Art. 43 - Bed and breakfast

Art. 44 - Case e appartamenti per vacanze

Art. 45 - Residenze d'epoca

CAPO IV - Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione



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

- affittacamere;
- bed and breakfast;
- case e appartamenti per vacanze;
- residenze d'epoca.

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.

12. 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.



Art. 42 Affittacamere

1. Sono affittacamere le strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale composte da **non più di sei camere** per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a **dodici posti letto**, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi essenziali come definiti nel regolamento.



Art. 43 Bed and breakfast



1. Sono “bed and breakfast” le strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio, servizi essenziali come definiti nel regolamento e viene somministrata agli alloggiati la prima colazione ed eventualmente i pasti.



Dal nuovo TU, **sono disciplinate solo le attività ricettive esercitate in forma imprenditoriale**, che devono essere ubicate in immobili ed unità immobiliari con **destinazione d'uso turistico-ricettiva**.

ADEGUAMENTO: Per gli esercizi esistenti, il mutamento di destinazione d'uso deve avvenire **entro il 1 luglio 2026** e sarà agevolato dal fatto che, se avviene in assenza di opere edilizie, sarà sgravato dalla corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione.

Le **strutture non professionali** esistenti potranno continuare ad esercitare, anche se non si **convertiranno alla forma imprenditoriale**.

Affittacamere e B&B in forma non imprenditoriale.

Le attività di affittacamere e bed and breakfast (B&B) **gestite in forma non imprenditoriale**, ovvero nell'abitazione dove il gestore ha sia la residenza che il domicilio, **sono escluse dal campo di applicazione di questo testo unico**.

Tuttavia, l'**articolo 144** della stessa legge prevede **disposizioni transitorie** per coloro che, alla data di entrata in vigore della legge, esercitano l'attività di affittacamere e B&B in forma non imprenditoriale e stabilisce che tali soggetti possono continuare a esercitare l'attività nel rispetto delle previgenti disposizioni della **Legge Regionale n. 86/2016**.

con riferimento alla legge 61/2024 l'intento del legislatore è stato quello di disciplinare solo le attività ricettive esercitate in forma imprenditoriale, lasciando le attività non imprenditoriali soggette alle precedenti normative.



Legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61

Testo unico del turismo.

Bollettino Ufficiale n. 2, parte prima, dell' 8 gennaio 2025



Visualizza tutto il testo



Torna all'indice

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 della l.r. 86/2016 .
 2. *Fino alla data del 31 dicembre 2025,* **(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 nel rispetto di quanto previsto dalle previgenti disposizioni della l.r. 86/2016 .
 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.
 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.

Art. 144 comma 1

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 della l.r. 86/2016**

Articoli della Legge regionale 86/2016 relativi a attività non professionale

ART 55 AFFITTACAMERE COMMA 4

4. L'attività di affittacamere svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

ART 56 BED & BREAKFAST - COMMA 4

4. L'attività di bed and breakfast svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.





Art. 44 Case e appartamenti per vacanze

1. Sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale e collocate in un unico edificio o al più in un unico complesso immobiliare, per fornire alloggio ad un unico equipaggio di turisti per singola casa o appartamento.



2. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze sono forniti i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, come definiti nel regolamento.

3. La gestione di case e appartamenti per vacanze non comprende la somministrazione di alimenti e bevande.

IL RICORSO ALLA CORTE COSTITUZIONALE



CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA

L'impugnazione per illegittimità costituzionale da parte del governo



Il "Testo unico del turismo della Region Toscana L.R. n. 61 del 31 dicembre 2024, **è stata impugnata** dal Governo italiano per presunta incostituzionalità.

La decisione è stata presa dal Consiglio dei Ministri il 7 marzo 2025, su proposta del Ministro per gli Affari Regionali e le Autonomie, Roberto Calderoli.

Secondo il Governo, alcune disposizioni della Legge violerebbero diversi articoli della **Costituzione italiana**, in particolare quelli relativi alla **libertà d'impresa**, alla **concorrenza**, all'**ordinamento civile** e penale, alla tutela del patrimonio culturale e alle professioni.

Punti impugnati:

- **Destinazione d'uso degli immobili per attività ricettive:** È previsto che attività come affittacamere, bed and breakfast, case vacanze e residenze d'epoca possano essere svolte solo in immobili con destinazione d'uso turistico-ricettiva, escludendo quelli a destinazione residenziale.
- **Limitazioni alle locazioni turistiche brevi:** La legge consente ai Comuni con alta densità turistica di individuare zone in cui applicare criteri e limiti per le locazioni brevi, al fine di contrastare fenomeni come l'overtourism e lo spopolamento dei centri storici.

Prossimi step e tempistiche

L'impugnazione della legge regionale avviene mediante ricorso alla Corte Costituzionale. La Corte esaminerà il ricorso e stabilirà se le disposizioni impugnate siano in contrasto con la Costituzione. Le tempistiche per la pronuncia della Corte possono variare, ma generalmente si attestano su diversi mesi.

Legge vigente a seguito dell'impugnazione:

Fino alla pronuncia della Corte Costituzionale, rimane in vigore la Legge Regionale Toscana n. 61/2024.

Le disposizioni impugnate possono essere annullate se la Corte ne dichiara l'incostituzionalità. In attesa della decisione, le normative nazionali prevalgono su quelle regionali in caso di conflitto.



CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA

Seguici su:



Contatti

📍 Sede Legale: Via Lazzaro Spallanzani, 25 – 52100 Arezzo

📍 Sede Secondaria: Piazza Giacomo Matteotti, 30 - 53100 Siena

☎ Tel. Sede Legale: 0575/3030

☎ Tel. Sede Secondaria: 0577/202511

✓ C.F./P.IVA: 02326130511

✓ Codice Univoco UF6UWY

@ PEC cciaa.arezzosiena@as.legalmail.camcom.it