




REGIONI E COMUNI ALL'OPERA

NOTE E STRUMENTI PER IL TURISMO IN TOSCANA

mercoledì 4 febbraio 2026 / Firenze  Teatro Niccolini

SESSIONE 4: Testo Unico: focus su alcune funzioni trasferite ai Comuni; le novità alla luce delle recenti sentenze della Corte Costituzionale.

report

SESSIONE 4: Testo Unico: focus su alcune funzioni trasferite ai Comuni; le novità alla luce delle recenti sentenze della Corte Costituzionale

A cura della Regione Toscana - Settore Turismo, Francesco Guardi e Beatrice Rechichi

La sessione si è svolta in due momenti principali:

1. Una relazione dedicata alle novità e agli approfondimenti del Testo Unico 61/2024, presentata da Francesco Guardi e Beatrice Rechichi; i materiali in formato PDF sono disponibili.
2. A seguire, è stato aperto il confronto con i partecipanti, invitati a intervenire sugli argomenti trattati con riflessioni, domande e segnalazioni di criticità, che vengono di seguito riportate insieme alle risposte fornite dai relatori.

Il tema del cambio di destinazione d'uso (art. 41) è stato ricorrente in tutti gli interventi degli amministratori e delle persone intervenute al dibattito, che ne richiedono la proroga o la cancellazione.

Interventi:

- **Remo Santini, Assessore al Turismo del Comune di Lucca:** avendo ricevuto molte sollecitazioni chiede **rispetto al cambio di destinazione d'uso** previsto nella normativa entro il 1° luglio 2026, **se sia possibile avere rassicurazione che ci sarà una proroga** per avere il giusto tempo di adeguarsi.

Risposta di Francesco Guardi: i tecnici sono consapevoli e in filo diretto con gli assessori regionali per lavorare al fine di cercare di capire come conformare al meglio questa disposizione. Tenendo presente che la Corte l'ha legittimata.

- **Alessandro Sabella, Assessore al Turismo del Comune di Pistoia:** **si lega all'intervento precedente sposando la tesi della presidente Cenni di Anci Toscana** e sottolineando che sull'art. 41 le norme urbanistiche sono particolari e il piano strutturale ha una visione ampia, in montagna e in campagna ci sono frazioni che non hanno la possibilità di diventare una struttura ricettiva, la proroga serve per dare la possibilità a tutti, ad esempio inserendo una norma che dia **la facoltà di applicazione ai Comuni**, entro il 1° luglio, non li obblighi. Sarebbe la cosa più veloce.

Risposta di **Francesco Guardi**: Con la facoltà avremo un bivio. Questa situazione a livello dei tecnici si trova in cima all'agenda.

Rispetto al tema della proroga Guardi rassicura che la tematica è seriamente tenuta in considerazione e ha la priorità, non dà garanzia che entrerà in vigore.

- **Paola Rossellini, Funzionaria amministrativa del Comune di Pisa: il nostro regolamento urbanistico prevede per la destinazione d'uso per l'intero immobile**, quindi il cambio di destinazione d'uso dovrebbe essere fatto per l'intero immobile e non per solo due o tre camere. **Chiede come risolvere la questione.**

Risposta di Francesco Guardi: la legge regionale stabilisce che ci sia una deroga ad hoc solo per questo cambio obbligato.

- **Alberto Rabazzi, Funzionario del Comune Colle Val d'Elsa: pone la questione sia sul cambio di destinazione d'uso che sulle Agenzie di viaggio. Invita la Regione ad arrivare a dare indicazioni per l'uniformità procedurale.** Per non arrivare al cambio di destinazione d'uso ognuno con la propria formula.

Risposta di Francesco Guardi: in primis ridefinisce la natura diversa dei due piani portati: il cambio di destinazione d'uso ha bisogno di una modifica di legge che cerchi di orientarlo e renderlo possibile nella direzione che il legislatore ha impresso con salvezza della potestà primaria dei Comuni di adottare i propri atti di regolazione. Poi **risponde in maniera operativa sulle agenzie di viaggio, dicendo che su queste ci sarà una circolare specifica.**

- **Federico Ignesti, Sindaco di Scarperia e San Piero:** ha ricevuto molte richieste di informazione riguardo al **cambio di destinazione d'uso**, avvicinandosi alla scadenza di luglio, è la priorità delle priorità. **Come si può superare l'aspetto che solo i capoluoghi di provincia o Comuni ad alta densità turistica rilevante possono regolamentare rispetto a quanto previsto nel T.U?**

Risposta di Francesco Guardi: la Corte l'ha legittimata proprio in relazione al fatto che si possa arrivare a espandere il profilo regolatorio amministrativo alla conformazione dell'interesse del proprietario purché ci siano delle situazioni contingenti. Ricorda che i B&B non imprenditoriali non sono obbligati al cambiamento di destinazione d'uso.

- **Ilaria Giovannetti Funzionaria amministrativa:** Ci sono B&B non imprenditoriali che chiedono di fare delle variazioni, con la residenza.

Risposta di Francesco Guardi: loro rispondono per quanto riguarda alla norma previgente.

Guardi porta un chiarimento necessario sulla sostanziale differenza che il Testo Unico fa tra B&B imprenditoriali e non.

- **Lara Fantoni, Ufficio Turismo della Città Metropolitana di Firenze:** domanda tecnica è prevista e per quando l'interoperabilità tra gestionale dei suap e piattaforma regionale?

Guardi risponde che è una domanda tecnica per la quale rimanda a un momento dedicato individuale

Molti degli interventi sono stati preceduti da ringraziamenti e apprezzamenti per l'opportunità di partecipare a questa giornata, di cui si sentiva la necessità. Rispetto al tema della sessione l'intento dei vari interventi è stato quello di sottoporre ai tecnici criticità rilevate e necessità di avere risposte concrete da riportare nei territori.

Note della facilitatrice

Elementi positivi:

- Guardì e Rechichi hanno in apertura esplicitato l'obiettivo dell'incontro (dichiarando come poi è stato effettivamente fatto, che avrebbero risposto laddove possibile e raccolto richieste per rispondere successivamente nei casi in cui una risposta immediata sarebbe stata prematura) e questo ha costituito una solida cornice entro cui si sono collocati gli interventi dei partecipanti.
- Le persone presenti hanno ringraziato Anci Toscana e apprezzato l'intera giornata, e durante l'approfondimento era evidente che approfittassero anche delle varie richieste fatte dai colleghi non solo per avere risposta dai tecnici, ma anche per confrontarsi tra di loro.

Aspetto da migliorare:

- Proprio per la notevole adesione e l'interesse per il tema molto attuale, la presentazione iniziale, che sicuramente ha risposto a molte delle domande dei presenti, avrebbe potuto lasciare più spazio al dibattito, pur riconoscendo che la densità del tema necessitava di adeguate precisazioni. Sarebbe davvero utile un nuovo approfondimento per porre quesiti e sciogliere dubbi.

Partecipanti (sold out): 60 tra Assessori, Dirigenti e funzionari comunali e Città Metropolitana di Firenze, personale dei Comuni, ospiti un paio di rappresentanti delle Associazioni di categoria regionali.