

STRUTTURE RICETTIVE CON LE CARATTERISTICHE DELLA CIVILE ABITAZIONE: MODIFICHE INTRODOTTE DALLA Lrt 9/2026 ALLA Lrt 61/2024

STRUTTURE RICETTIVE INTERESSATE:

categorie di strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, disciplinate dall'art. 41, svolte, ora, solo in forma imprenditoriale (AD ECCEZIONE DI QUELLE PREESISTENTI ALLA DATA DEL 09/01/2026 che possono continuare a svolgere l'attività in forma NON IMPRENDITORIALE), ovvero:

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

DESTINAZIONE D'USO:

l'art. 41 comma 3 Lrt 61/2024, stabilisce che: **“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.”**

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. La recente Legge RT 9/2026 ha apportato diverse modifiche alla Legge 61/2024 inserendo, tra gli altri, alcuni commi all'art. 144, prevedendo deroghe per il periodo transitorio e, soprattutto, per le attività già esistenti alla data di approvazione della Legge 61/2024.

La nuova formulazione dell'art. 144 divide le strutture in 3 tipologie, con discipline differenti:

categoria 1: attività già avviate alla data di entrata in vigore della Legge 61/2024, ovvero, al giorno 09/01/2025. L'obbligo di destinazione d'uso turistico-ricettiva (possono continuare ad esercitare in un immobile a destinazione residenziale) non si applica alle attività in esercizio al 09/01/2025, a meno che non si verifichi almeno una tra due condizioni: mutamento di titolarità dell'attività e mutamento della proprietà o diritto reale sull'immobile. Questa categoria di situazione ha la possibilità (non l'obbligo fino a che le condizioni di cui sopra non mutino) 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

categoria 2: attività avviate dal giorno 09/01/2025 al giorno 30/06/2026: l'obbligo di destinazione d'uso turistico-ricettiva alle attività avviate tra il 09/01/2025 ed il 30/06/2026 (categoria 2) si applica dal 31 dicembre 2027. Per questa fattispecie è

sempre consentita la reversibilità all'originaria destinazione d'uso residenziale alle condizioni previste dalla legge (art. 144 lrt 61/2024 e ss. mm.)

categoria 3: attività avviate dal giorno 01/07/2026: per queste attività la destinazione d'uso a turistico-ricettiva è obbligatoria sin da subito e deve essere precedente l'avvio dell'attività

IMPORTANTE

In tali casi, pertanto, qualora l'immobile abbia destinazione residenziale (come nella maggioranza dei casi), **prima di presentare la SCIA di avvio dell'attività, è indispensabile** modificare la destinazione urbanistica mediante una **SCIA edilizia**. Solo successivamente, una volta concluso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo sarà possibile presentare la SCIA di avvio dell'attività.

La SCIA **di avvio dell'attività**, infatti, contiene l'autocertificazione del rispetto dei requisiti di cui alla L.R. 61/2024, quindi, anche la destinazione turistico-ricettiva dell'immobile, pertanto, qualora così non fosse, **il firmatario effettuerebbe in una dichiarazione mendace.**

Per ulteriori informazioni o chiarimenti in merito alla SCIA Edilizia per cambio di destinazione d'uso potete rivolgervi al **SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA: Orario di ricevimento al pubblico: ogni venerdì dalle 9.00 alle 13.00.**