



# Provincia di Grosseto

## COORDINAMENTO PROVINCIALE SUAP

Il giorno 21 gennaio 2024, in videoconferenza, si è svolto l'incontro del Gruppo Tecnico Operativo SUAP, avente ad oggetto : **TESTO UNICO DEL TURISMO REGIONALE Legge Regionale 61/2024**

All'incontro erano presenti:

### Per la Provincia di Grosseto

- Gianluca Frassinetti
- Sandra Luschi
- Valentina Marchetti (Netspring)

### Per il Gruppo Tecnico Operativo

- **Daniele Magnapane**, SUAP Unione Comuni Colline del Fiora,
- **Alberto Balocchi**, SUAP Unione Comuni Amiata Grossetana
- **Gaia Magnani**, SUAP Unione Comuni Amiata Grossetana
- **Enrico Maestrini**, Unione Comuni Colline Metallifere
- **Marco Bonanni**, Unione Comuni Colline Metallifere
- **Cecilia Guerrini**, SUAP Comune di Magliano in Toscana
- **Riccardo Fanti**, SUAP Comune di Follonica
- **Gianpaolo Manca**, SUAP Comune di Follonica

Assenti **Rosaria Leuzzi**, SUAP Comune di Grosseto,

### La riunione si apre alle ore 15:00.

**Gianluca Frassinetti** introduce il tema oggetto della riunione odierna, che ha come scopo il commento in "prima lettura" delle disposizioni del **nuovo Testo Unico del Turismo Regionale, Legge Regionale n°61 del 31/12/2024** entrato in vigore il giorno 09/01/2025 e invita i presenti, ad illustrarne i contenuti, chiedendo se avessero delle informazioni dirette, riguardo alla "**nuova governance**" che la legge prevede.

Prende la parola **Daniele Magnapane** dell'Unione Colline del Fiora, che esprime il totale disappunto nei confronti di Regione Toscana, per le modalità con le quali è stata approvata e resa vigente il nuovo Testo Unico del turismo Regionale, in particolare, in mancanza totale di informazioni veicolate verso i comuni che sono i nuovi protagonisti della governance, anche attraverso il Tavolo Tecnico Regionale SUAP, così come sarebbe stato giusto fare.

Rileva che ad oggi, la piattaforma STAR di accettazione delle pratiche SUAP, non essendo stata adeguata all'entrata in vigore della legge, rende possibile la presentazione pratiche di attività turistico-ricettive, per categorie di strutture, che viceversa, le nuove disposizioni non consentono, costringendo gli operatori di sportello, ad uno sforzo istruttorio suppletivo, e arrivando a dover dichiararne l'irricevibilità.

Il secondo aspetto riguarda l'impatto che la nuova disciplina genera sulle norme di governo del territorio, imponendo a quelle strutture ricettive con caratteristiche di civile abitazione, di adeguare la propria destinazione urbanistica, entro il **1 luglio 2026**, da residenziale (consentita dalla previgente normativa) a turistico ricettiva, comprese quelle strutture che nell'anno 2025 potranno comunque essere avviate, dichiarando la destinazione urbanistica residenziale.

Avendo svolto degli incontri con gli uffici competenti in materia urbanistica-edilizia, con cui mi interfaccio come ufficio SUAP, riporto anche la loro preoccupazione riguardo alle difficoltà che i comuni potranno avere, nell'approvare le necessarie varianti agli strumenti urbanistici che ad oggi ostacolano tale adeguamento.

Interviene **Gaia Magnani**, dell'Unione Amiata Grossetana, che fa sue le preoccupazioni esposte dal collega Magnapane, richiamando anche la necessità che Regione Toscana debba adeguare le norme sul governo del territorio L.R.64/2014, in relazione all'esonero dal pagamento di oneri di costruzione a fronte del cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, previsto dalle nuove disposizioni per le strutture esistenti.

Interviene **Gianluca Frassinetti**, che sottolinea quanto detto dai colleghi in relazione al mancato adeguamento delle procedure presenti sulla piattaforma STAR di Regione Toscana e riguardanti l'avvio, variazione, subingresso delle varie tipologie di strutture ricettive, che rappresenta un problema per gli operatori di Sportello, i quali saranno costretti ad avere un occhio molto più attento nello svolgimento delle verifiche di competenza formale, fino a dover dichiarare irricevibili quelle pratiche che se pur "transitate" da portale, dovessero risultare avviate in violazione della nuova legge.

E' evidente a tutti che i famosi "controlli automatici" cui siamo abituati e che sono i posti da STAR al momento della presentazione dell'istanza, sono in questo caso "saltati".

Confermo che dalla Segreteria del Tavolo Tecnico Regionale suap non è pervenuta alcuna comunicazione con riguardo ai tempi di adeguamento della piattaforma STAR.

**Enrico Maestrini** dell'Unione dei Comuni Colline Metallifere, concorda con quanto detto dai colleghi, in merito alla carenza di informazioni ricevute e soprattutto dal mancato adeguamento delle piattaforma STAR, per le procedure riguardanti le strutture ricettive.

La seconda preoccupazione riguarda questa "nuova governance" che vede protagonisti i comuni anche in relazione a quelle competenze che a oggi sono svolte dal comune capoluogo di provincia. La legge prevede un periodo transitorio per l'anno 2025, ma non mi stupirei se tali competenze (adesso svolte dal Comune di Grosseto) cadessero addosso all'Unione di Comuni, per il nostro territorio di competenza. Perché quando si parla di unione di comuni non si parla solamente di SUAP ma anche di altre funzioni che sono connesse alle attività produttive.

Intervengono **Riccardo Fanti**, responsabile SUAP del Comune di Follonica, **Cecilia Guerrini** dell'ufficio SUAP del Comune di Magliano in Toscana, **Alberto Balocchi** dell'Unione Comuni Amiata Grossetana, i quali esprimono tutti le preoccupazioni già enunciate dai colleghi.

Interviene l'arch. **Gianluca Frassinetti** che evidenzia quelle che a suo avviso sono gli aspetti maggiormente innovativi delle nuove disposizioni, in relazione alle competenze amministrative che sono già in vigore e che hanno impatto sull'operatività degli sportelli SUAP.

Si tratta sicuramente una prima lettura che **non ha il carattere di completezza ed esaustività** e potrebbe presentare anche interpretazioni personali non condivise da tutti, ma da qualche parte "dobbiamo partire", andiamo per punti:

1. **GOVERNANCE**, protagonisti saranno i comuni, la legge individua quali soggetti sono competenti ad esercitare alcune funzioni, funzioni che in alcuni casi possono essere svolte anche in forma associata, dalla Comunità d'Ambito Turistico o dall'Unione di Comuni.
  - a. quelle indicate all'[art.8](#) sono quelle che da subito sono trasferite ai comuni e che nelle precedenti disposizioni erano assegnate al comune Capoluogo.
  - b. quelle indicate all'[art.9 comma 1 lett. c\)](#) che godono di un regime transitorio dell'[art.140](#), rimangono per l'anno 2025, al comune capoluogo di provincia, in attesa che i comuni si organizzino, nelle forme associate previste che riterranno più idonee.

Per quanto attiene alle funzioni indicati all'[art.8](#), cito ad esempio la **classifica delle strutture ricettive**, (vedi [art.55](#)) e le agenzie viaggi, che con le nuove disposizioni, non sono più di competenza del comune capoluogo ma sono trasferite con l'entrata in vigore della legge, ai comuni, con la conseguenza che i SUAP gestiti in forma associata, dovranno trasmettere l'istanza (si tratta solitamente di SCIA) al comune competente per territorio.

Quanto detto in merito alla **classifica di strutture ricettive e alle agenzie viaggi**, trova conferma nelle disposizioni transitorie dell'[art.142](#) ove i procedimenti avviati in data antecedente all'entrata in vigore della legge sono conclusi dal comune capoluogo.

2. **AFFITTACAMERE E B&B**, il nuovo testo unico del turismo regionale, prevede che l'esercizio delle attività di **affittacamere e bed & breakfast**, ( [art. 42](#) affittacamere e [art.43](#) B&B) sia svolta solo in **forma imprenditoriale** diversamente da quanto previsto dalle precedenti disposizioni. Tralascio per il momento le disposizioni particolari ed alcune, transitorie, riguardanti le strutture ricettive già avviate, perchè sono diversificate per la forma imprenditoriale e per la forma non imprenditoriale (vedi [art.144](#)).
3. **LOCAZIONI TURISTICHE**, la legge fa un pò di chiarezza disciplinando all'[art. 61](#) le locazioni svolte in forma imprenditoriale che sottopone alla competenza SUAP, dalle locazioni **non imprenditoriali** [art. 60](#) che sono di competenza del **comune**.  
Si realizza così quello che avevo anticipato ossia che transitano dal SUAP, solo attività svolte in forma imprenditoriale diversamente da quello che invece consentono le attuali procedure dispiegate su STAR, con tutti i problemi che tutti voi avrete già evidenziato.
4. **DESTINAZIONE URBANISTICA**, questa è una novità che riguarda in particolare le **strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche di civile abitazioni**, [art.41](#) che in precedenza potevano essere svolte in aree/tessuti urbani che i piani urbanistici destinavano anche alla residenza, (e che successivamente alla realizzazione potevano assumere la categoria catastale A) mentre, le nuove disposizioni prescrivono **esclusivamente una destinazione turistico-ricettiva**. Diversamente da quanto aveva inteso in un primo momento, tale disposizione non riguarda le **locazioni imprenditoriali** e tantomeno quelle non imprenditoriali. Tale modifica della destinazione urbanistica è imposta dalla norma anche alle strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche di civile abitazione esistenti sul territorio, indicando il **1 luglio 2026**, quale termine per l'adeguamento, (vedi [art.144 comma 3-4](#)) a fronte di un esonero del pagamento degli oneri di costruzione, che invece sarebbero dovuti nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere, con il passaggio di categoria.
5. **POTESTA' REGOLAMENTARE**, un accenno semplicemente alla potestà regolamentare che la legge all'[art.59](#), attribuisce ai Comuni con **alta densità abitativa** e ai **Comuni capoluogo di provincia**, per disciplinare/limitare l'avvio di locazioni turistiche, in determinati aree del proprio territorio. In caso di regolamentazione in alcune aree le locazioni brevi dovranno essere sottoposte al regime autorizzatorio.
6. **RISORSE FINANZIARIE**, che sono stanziare annualmente nel triennio 2025-27, [art. 141 comma 3](#), sommano a circa **2,3 milioni di euro**, da ripartire sugli ambiti individuati in toscana, tra i soggetti che assumeranno le funzioni di livello locale del **servizio informativo regionale del turismo** di cui all'[art.9 comma 3](#) quelle che ad **oggi svolge per tutti i comuni della provincia, il Comune di Grosseto**. Nel corso del 2025 avverrà questo passaggio. Ricordo che la Provincia di Grosseto è suddivisa in tre ambiti turistici: **Maremma Toscana Area Nord, Maremma Toscana Area Sud, e Amiata**, che comprende anche i comuni della provincia di Siena;  
Ricordo anche che tali funzioni devono essere viste nella prospettiva dell'interoperabilità sulla base delle nuove specifiche indicate nell'allegato tecnico del DPR 160/2010, che fissata nel mese di **luglio 2025**, il termine per l'adeguamento di tutti i sistemi. E' auspicabile che con tale interoperabilità, si possa avere procedure automatizzate, in sostituzione delle attuali modalità che per tutte le istanze di Avvio, Variazione, presentate dalla imprese turistiche del territorio provinciale tramite STAR, una volta ricevute dal SUAP competente per territorio, sono veicolate tramite PEC al Comune di Grosseto..

**Gianluca Frassinetti** termina l'esposizione sottolineando che si tratta di una prima interpretazione della nuova norma, del tutto personale che sottopone al gruppo per un confronto, che avverrà anche attraverso ulteriori **incontri di approfondimento**, nei quali sarà determinante la presenza del **Comune di Grosseto**, che attualmente gestisce tali funzioni.

Chiede agli intervenuti se vogliono intervenire per le considerazioni finali.

Interviene **Marco Bonanni** dell'Unione dei Comuni Colline Metallifere, che sottolinea la preoccupazione riguardo alle attività esistenti di affittacamere e B&B **in forma non imprenditoriale** che sulla base della disposizione dell'[art.144 comma 1](#), possono continuare ad esercitare, in conformità alla L.R.86/2016, che però è abrogata.

Come si pone il SUAP di fronte alla possibilità che queste attività possono subire della variazioni, e fino a che punto tali variazioni possono essere tollerate dalal norma, inoltre, è possibile in tali attività il **subingresso**.

In conclusione intervengono prima **Enrico Maestrini** dell'Unione dei Comuni Colline Metallifere e **Cecilia Guerrini** del SUAP del Comune di Magliano in Toscana, i quali suggeriscono di sottoporre tali questioni interpretative alla Regione Toscana e alla segreteria del Tavolo Tecnico Regionale, richiedendo la possibilità di un confronto di supporto all'interpretazione delle nuove disposizioni normative, stante che la Regione medesima dovrà da un lato emanare il nuovo regolamento di attuazione, e dall'altro, procedere alla revisione delle procedure su STAR in conformità al dettato normativo.

La Provincia di Grosseto si fa carico di sottoporre tali richieste a Regione Toscana e alla Segreteria del Tavolo Tecnico Regionale.

l'incontro termina alle **ore 16:00**

La Segreteria del Coordinamento mette a disposizione nell'ambiente condiviso a disposizione del Gruppo Tecnico Operativo Provinciale, il testo di legge con i commenti e rilievi a cui i componenti potranno attingere e contribuire.

Il verbale sarà pubblicato a breve sul Portale della Provincia di Grosseto nella sezione dedicata al Gruppo Tecnico Operativo "I **VERBALI DELLE RIUNIONI**" al link

<https://www.provincia.grosseto.it/aree-tematiche/suap/coordinamentosuap/gruppo-tecnico-operativ-o-2/>

La Segreteria del Coordinamento