

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE ATTIVITÀ PRODUTTIVE e TURISMO	
tel + 39 040 377 2454 fax + 39 040 377 2463	economia@regione.fvg.it; economia@certregione.fvg.it I - 34132 Trieste, via Trento 2

Oggetto: legge regionale 9 dicembre 2025, n. 17 recante <<Codice regionale del commercio e turismo nella Regione Friuli Venezia Giulia>>. Circolare interpretativa.

Osservata la pubblicazione sul Supplemento ordinario n. 29 del 15 dicembre 2025 della legge regionale 9 dicembre 2025, n. 17, recante <<Codice regionale del commercio e turismo nella Regione Friuli Venezia Giulia>>, la scrivente Direzione intende fornire una sintesi chiara che definisca in maniera inequivoca la disciplina applicabile, evidenziando gli aspetti di novità rispetto alle disposizioni normative previgenti, ed abrogate dalla legge regionale 17/2025, nonché definendo puntualmente le competenze dei soggetti pubblici o privati che, in qualità di operatori del settore, devono rispettare ed applicare il disposto normativo.

Premessa generale

Obiettivo della legge regionale 17/2025 è codificare in maniera organica le due discipline, al fine di una promozione integrata del territorio, introducendo al tempo stesso elementi di novità per favorire la crescita di entrambi gli ambiti: la rilevazione delle attuali aree destinate alla vendita e la definizione di una visione per lo sviluppo futuro del settore commerciale in un'ottica di crescita armonica di territorio (Masterplan); la riforma dell'urbanistica commerciale e il rafforzamento del sostegno ai negozi di prossimità; la difesa del lavoro di qualità; lo sviluppo del turismo lento; il nuovo sistema di classificazione alberghiera; la riforma della tassa di soggiorno. Nel riunire le due discipline, unico caso in Italia, il Codice ha comportato il passaggio da una normativa sparsa in 14 leggi a un testo unitario e da 567 a 147 articoli, eliminando così zone d'ombra e restituendo ai destinatari maggior chiarezza riguardo gli adempimenti richiesti, favorendone la conoscibilità e la reperibilità.

Questi dati evidenziano il significativo lavoro di razionalizzazione compiuto in un settore, fino ad oggi trattato in modo disgiunto e frammentario, di primaria importanza e in continua espansione, che rappresenta oltre il 50% a livello regionale sia per numero di imprese sia per occupazione. Un unico testo del terziario rappresenta, pertanto, una novità e ancora una volta la regione Friuli Venezia Giulia si è dimostrata una regione innovativa.

Il Codice a propria volta gode di un appoggio economico quanto mai generoso avendo, per il triennio 2026-2028, a disposizione 242 milioni di euro, 85,6 dei quali saranno resi disponibili nell'anno in corso.

Va, altresì, evidenziato che il nuovo testo normativo rappresenta il frutto di un'azione sinergica tra i diversi soggetti, pubblici e privati, operanti nel settore — Regione e Comuni, categorie professionali e operatori economici — sviluppatasi nell'ambito di specifici tavoli tecnici convocati per l'elaborazione congiunta del disegno di legge.

Il provvedimento è stato inoltre approvato all'unanimità dal Consiglio regionale, a conferma della condivisione e dell'ampio consenso istituzionale che ha accompagnato il percorso di definizione del Codice.

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 147 (entrata in vigore) e dell'articolo 139 (Disposizioni transitorie) della legge in commento, viene prevista un'entrata in vigore differenziata: le disposizioni generali del provvedimento sono diventate efficaci il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione — il 16 dicembre 2025 — altre disposizioni, soprattutto con risvolti finanziari, trovano applicazione a decorrere

dall'1 gennaio 2026 ed infine per altre disposizioni viene previsto un passaggio graduale al fine di disciplinare il passaggio tra il vecchio e il nuovo assetto normativo, con l'obiettivo di garantire continuità amministrativa, certezza giuridica e gradualità nell'applicazione delle nuove disposizioni.

Le norme che riguardano la gradualità del passaggio tra regimi riguardano in particolare:

- la stabilità operativa di PromoTurismoFVG, prevedendo che l'ente continui a operare senza soluzione di continuità secondo il nuovo quadro normativo e che i suoi organi restino in carica fino alla naturale scadenza. Ciò evita vuoti gestionali e consente un allineamento progressivo al nuovo sistema;
- la salvaguardia degli effetti di atti e procedimenti già avviati: i trasferimenti finanziari relativi agli anni precedenti, le domande in istruttoria per grandi strutture di vendita e i procedimenti contributivi continuano a essere regolati dalla disciplina previgente. Questa scelta risponde all'esigenza di tutelare l'affidamento degli operatori economici e delle amministrazioni, evitando modifiche in corso d'opera che potrebbero compromettere iter già avviati;
- la pianificazione territoriale e commerciale: fino all'approvazione del masterplan del commercio e all'adeguamento degli strumenti urbanistici, restano validi i piani comunali vigenti. Solo successivamente i Comuni saranno chiamati a recepire i nuovi indirizzi, garantendo così una transizione ordinata e coerente tra pianificazione esistente e nuove strategie regionali;
- i diversi registri e classificazioni (Pro loco, strutture ricettive, cammini), prevedendo meccanismi di iscrizione automatica e mantenimento temporaneo delle qualificazioni esistenti, al fine di evitare interruzioni o incertezze per i soggetti interessati;

Infine, viene stabilito un principio generale di chiusura: fino all'adozione dei regolamenti e degli atti attuativi previsti dalla nuova legge, continua ad applicarsi la normativa previgente. In questo modo si evita qualsiasi vuoto normativo e si garantisce la piena operatività del sistema durante la fase di implementazione, introducendosi così un approccio prudente e progressivo volto a coniugare innovazione e stabilità.

In conclusione, tale impostazione risponde, nel complesso, all'esigenza di garantire una transizione graduale verso il nuovo quadro normativo, consentendo agli enti e agli operatori di adeguarsi alle nuove disposizioni e di predisporre i necessari strumenti attuativi. Il differimento risponde inoltre all'esigenza di coordinare le nuove norme con la programmazione amministrativa e finanziaria, evitando criticità applicative.

1. OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA LEGGE

Come illustrato, uno degli assi portanti della riforma è rappresentato dalla **semplificazione amministrativa**, considerata leva strategica per favorire l'accesso alle opportunità da parte delle imprese e migliorare il rapporto tra pubblica amministrazione e operatori economici. La legge mira a rendere il sistema normativo più chiaro, accessibile e funzionale, riducendo la complessità e gli oneri burocratici. In particolare, la volontà sottesa alla riforma è che le nuove norme risultino comprensibili non solo agli addetti ai lavori, ma anche ai cittadini e agli operatori.

A questo si affianca l'obiettivo di **sostenere concretamente il sistema produttivo del terziario**, attraverso un impianto normativo che non si limiti a disciplinare il settore, ma si configuri come strumento attivo di sviluppo economico, volto a incentivare gli investimenti, rafforzare il commercio di prossimità e valorizzare le piccole e medie imprese.

Un ulteriore elemento qualificante è rappresentato dalla **valorizzazione integrata di commercio e turismo**, concepiti come componenti di un unico ecosistema territoriale. La legge promuove infatti un modello di sviluppo capace di mettere in rete le risorse locali, sostenere i centri storici e i borghi e rafforzare l'attrattività complessiva del territorio regionale.

In questo quadro generale, gli interventi normativi possono essere ricondotti a diversi livelli, in funzione delle specifiche finalità perseguite.

In primo luogo, la legge prevede l'adeguamento degli aspetti amministrativo-procedurali, al fine di allineare i regimi operativi consolidati nella prassi ai principi di semplificazione, riduzione dei tempi procedurali e contenimento degli oneri, sia per le Amministrazioni territoriali sia, soprattutto, per gli operatori economici.

Parallelamente, interviene sulla semplificazione e omogeneizzazione delle procedure, mediante una regolazione coordinata delle diverse tipologie di attività, con l'obiettivo di evitare duplicazioni e frammentazioni negli adempimenti richiesti.

Un ulteriore livello di intervento riguarda la revisione e la nuova disciplina di specifici istituti, orientata a favorire processi di liberalizzazione, pur nel necessario bilanciamento con il mantenimento del potere regolamentare delle amministrazioni locali e con le esigenze di governo e accompagnamento del territorio da parte della Regione.

La legge provvede inoltre all'aggiornamento dell'apparato sanzionatorio, adeguandolo alle modifiche introdotte e calibrando le sanzioni in relazione alle fattispecie concrete riscontrabili nella prassi amministrativa, al fine di garantire maggiore proporzionalità ed efficacia.

Infine, il testo normativo persegue una finalità di razionalizzazione complessiva del sistema, attraverso l'abrogazione di disposizioni, istituti e fattispecie non più coerenti con il nuovo impianto, contribuendo così a rendere il quadro normativo più chiaro, lineare e accessibile.

Il Codice si articola in una parte generale, volta a definire principi, finalità e competenze istituzionali, e in una serie di sezioni dedicate ai diversi comparti del terziario, tra cui commercio, somministrazione, attività ricettive e turismo. A tali ambiti si affiancano inoltre disposizioni trasversali in materia di semplificazione amministrativa, sostegno alle imprese e strumenti di promozione e sviluppo del territorio.

Si procede di seguito a una rassegna dei principali contenuti della legge, con particolare attenzione alle novità di maggiore rilievo

IL CODICE DEL COMMERCIO E TURISMO: DETTAGLIO DEI PRINCIPALI CONTENUTI E NOVITÀ

COMMERCIO, MANIFESTAZIONI FIERISTICHE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

3.1. DISPOSIZIONI GENERALI (1 CAPO – ARTICOLI 1 E 2)

Il Titolo I del provvedimento si occupa di descrivere le finalità ed i principi della legge. Per tale parte si ritiene di porre l'attenzione sul rilievo dato alle cooperative di comunità – per la cui definizione si rimanda all'articolo 3, comma 1, lettera p) della legge regionale - oggetto di un riconoscimento espresso che segna un elemento di novità rispetto al quadro normativo previgente, attribuendo loro un ruolo strategico nelle politiche di sviluppo territoriale e di contrasto ai fenomeni di marginalizzazione.

L'Amministrazione regionale, in particolare, ne promuove e sostiene l'attività:

- quale strumento di sviluppo territoriale, finalizzato al soddisfacimento dei bisogni della comunità locale, al mantenimento dei servizi e al rafforzamento della coesione sociale ed economica, in particolare nelle aree più fragili (art. 2);
- prevedendo delle forme di premialità a favore di quelle cooperative di comunità che offrono servizi aggiuntivi, secondo criteri stabiliti con regolamento regionale (art. 131, comma 6).

3.2. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO, DI MANIFESTAZIONI FIERISTICHE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (10 CAPI – ARTICOLI DA 3 A 65)

La legge costruisce un bilanciamento strutturale tra vicinato, medie strutture e grande distribuzione mediante:

- l'introduzione del Masterplan, quale strumento di ricognizione delle strutture commerciali, contenente indirizzi e criteri funzionali alla successiva pianificazione degli insediamenti commerciali;
- l'introduzione e implementazione di altri strumenti strategici (Distretti del commercio e Osservatorio regionale del commercio e del turismo)
- la previsione di regole chiare e differenziate: SCIA come principio generale e autorizzazione comunale solo per i casi realmente impattanti → semplificazione per le imprese e snellimento gestionale per Comuni, grazie anche a una chiara pianificazione condivisa di sviluppo locale
- una pianificazione che tuteli pluralismo, prossimità e sostenibilità, evitando eccessi di concentrazione e favorendo la presenza di negozi nei centri e nelle aree a indebolimento commerciale, contrastando la desertificazione commerciale, evoluzione coordinata del sistema distributivo regionale;
- nel settore del sostegno al vicinato/prossimità, partendo dalla disciplina oggi prevista dalla legge regionale 3/2021, in un'ottica di semplificazione della procedura e demandando al regolamento l'individuazione di puntuali requisiti, la differenziazione in tre linee contributive per avvio attività in locali sfitti dei centri storici, avvio e mantenimento attività in zone a «indebolimento commerciale» individuate da Masterplan e per settori merceologici di particolare rilevanza per la collettività (definiti con deliberazione della Giunta regionale), nonché avvio e mantenimento attività in piccoli Comuni (con popolazione inferiore a 5000 abitanti);
- nel settore dell'urbanistica commerciale, la semplificazione le procedure urbanistiche comunali, superando i Piani di settore e prevedendo l'uso di varianti urbanistiche;
- l'introduzione di una misura dedicata all'incentivazione di interventi di restauro e conservazione dei locali e attività storiche inseriti nell'elenco regionale;
- nell'ambito del ripensamento complessivo delle misure incentivanti da delegare al CAT, la scelta di riportare alla gestione interna all'Amministrazione regionale il Fondo turismo.

3.2.1 CAPO I - DEFINIZIONI IN MATERIA DI COMMERCIO E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

3.2.1.1. Definizioni in materia di commercio.

Con riferimento alle definizioni (art. 3) si evidenzia la necessità di porre particolare attenzione alle nozioni di “centri storici” ed “economia di prossimità”, funzionali a orientare l'applicazione delle nuove misure di sostegno e valorizzazione del tessuto commerciale locale.

I “**centri storici**” vengono definiti “a-tecnicamente”, e non necessariamente coincidono con i centri storici individuati dalla normativa urbanistica regionale. Tali sono gli agglomerati insediativi urbani individuati dai Comuni, tramite apposita deliberazione dell'Organo competente, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali, ricomprendendosi anche le aree limitrofe funzionalmente connesse. Tale impostazione consente di lasciare ai Comuni un più ampio margine di individuazione e delimitazione dei centri storici, in coerenza con le peculiarità urbanistiche, sociali ed economiche di ciascun territorio.

La definizione assume rilievo centrale ai fini dell'individuazione del regime amministrativo applicabile alle strutture di vendita:

- all'interno dei centri storici, infatti, l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di medie e grandi strutture di vendita sono generalmente assoggettati a SCIA, mentre
- nelle aree esterne si applica un regime differenziato, che prevede la SCIA per le medie strutture fino a 400 mq e l'autorizzazione comunale per le superfici superiori e per le grandi strutture.

Per queste ultime, al di fuori dei centri storici, è inoltre previsto un procedimento più articolato, con approvazione di un piano attuativo comunale, valutazione in conferenza di servizi con partecipazione regionale e verifica di coerenza con il masterplan del commercio. In tale contesto, la localizzazione esterna ai centri storici comporta, altresì, l'eventuale applicazione di un onere di urbanizzazione aggiuntivo, finalizzato alla rigenerazione commerciale e turistica del territorio, a conferma della volontà del legislatore di contenere il consumo di suolo e incentivare il riequilibrio territoriale.

Analoga attenzione deve essere posta alla nozione di **"economia di prossimità"**, anch'essa centrale nell'impianto della legge, in quanto orienta le politiche regionali verso il rafforzamento del commercio locale e delle relazioni economiche di territorio e costituisce parametro rilevante anche ai fini dell'accesso e della modulazione delle misure contributive regionali (art. 131).

In tale ambito, particolare rilievo assumono gli esercizi di vicinato, definiti come attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 250 mq, che contribuiscono alla rivitalizzazione del tessuto economico locale anche mediante la valorizzazione dei prodotti del territorio, l'impiego di strumenti digitali e la promozione di filiere corte e vendita diretta, con specifica attenzione alle aree montane e interne. Già nella previgente legge regionale 29/2005 tali esercizi erano individuati esclusivamente sulla base di criteri dimensionali e procedurali, senza alcun riferimento al loro ruolo nell'economia di prossimità; il Codice introduce, invece, una definizione più evoluta che ne valorizza la funzione quali strumenti di rivitalizzazione economica e sociale del territorio, confermando anche in questo caso, un approccio flessibile che consenta di adattare gli interventi alle caratteristiche dei diversi contesti territoriali, valorizzando il ruolo degli operatori economici locali quali presidi di servizio e coesione sociale.

Con riferimento alle definizioni relative alle **"aggregazioni commerciali di maggiore dimensione"**, si evidenzia come la legge regionale 17/2025 introduca un riordino e un allineamento terminologico rispetto al quadro nazionale, superando la nozione di "complesso commerciale" prevista dalla legge regionale 29/2005 e adottando la diversa qualificazione di "parco commerciale". Sotto il profilo sostanziale, le due definizioni risultano in larga parte sovrapponibili quanto a caratteristiche strutturali e dimensionali; tuttavia, la nuova formulazione esplicita ulteriormente il profilo dell'impatto territoriale e infrastrutturale, richiamando espressamente l'unitarietà dell'accessibilità e l'incidenza sul sistema viabilistico. Resta invece confermata, con limitati adeguamenti lessicali, la definizione di "centro commerciale al dettaglio", mentre l'inquadramento delle fattispecie viene ricondotto in modo più sistematico nell'ambito delle grandi strutture di vendita.

Per le **restanti definizioni** si sottolinea come le modifiche intervenute, pur talvolta apparentemente limitate sotto il profilo lessicale, incidono sull'ambito applicativo delle disposizioni e richiedono un'attenta lettura interpretativa. A titolo esemplificativo le definizioni vigenti nel settore dell'economia di prossimità, ai centri storici -che, per le finalità della legge, vengono individuati dai Comuni anche al di fuori della classificazione urbanistica-, alle cooperative di comunità e al parco commerciale (di cui si è già detto) che sostituisce, nella sostanza, la definizione di complesso commerciale, in un'ottica di maggior chiarezza e coordinamento anche con le discipline delle regioni confinanti

3.2.1.2. Definizioni relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (art. 4) nel Codice viene riproposta sostanzialmente la definizione già presente nella legge regionale 29/2005, con la specificazione per i seguenti due istituti:

- l'attività di **home restaurant**, che, pur rientrando nell'ambito della somministrazione di alimenti e bevande, trova una disciplina organica nel successivo **articolo 50** e, per tale ragione si è ritenuto opportuno collocare la definizione in quella sede, al fine di garantirne una trattazione sistematica e coerente con le relative disposizioni applicative;

- l'attività di **home food**: la legge regionale 17/2025 chiarisce l'inquadramento giuridico di tale fattispecie, ricondotta correttamente nell'ambito del settore artigiano e non più in quello della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e per tale ragione la definizione non si trova più riportata in tale contesto.

In tal senso, l'articolo 143 del Codice interviene sulla legge regionale 12/2002, inserendo le necessarie modifiche per disciplinare tale attività secondo la normativa di riferimento dell'artigianato.

L'attività di *home food*, che ad una prima lettura parrebbe non essere più disciplinata, è oggi esercitata secondo le regole proprie dell'impresa artigiana, con applicazione dei relativi regimi amministrativi e dei controlli previsti dalla normativa di settore.

3.2.2. CAPO II – COMMERCIO IN SEDE FISSA

Con riferimento al **commercio in sede fissa**, la legge interviene in modo organico procedendo a una complessiva razionalizzazione e uniformazione della disciplina relativa alle principali vicende dell'attività, quali l'avvio, il subingresso, la sospensione e la cessazione. L'intervento è finalizzato a superare le disomogeneità e le frammentazioni del previgente quadro normativo, introducendo un impianto più coerente e sistematico, che consente di ricondurre le diverse fattispecie a regole comuni sotto il profilo procedurale e amministrativo. Ne deriva un significativo rafforzamento dei principi di semplificazione e certezza del diritto, con effetti positivi sia per gli operatori economici, in termini di chiarezza degli adempimenti, sia per le amministrazioni competenti, chiamate ad applicare un quadro normativo più lineare e uniforme.

Importanti novità possono essere rinvenute per ciò che riguarda la disciplina delle strutture di vendita, dove la **superficie di vendita** assume un ruolo centrale ai fini dell'individuazione del regime amministrativo applicabile, incidendo direttamente sulla qualificazione degli esercizi e sulle relative procedure. Tale elemento risulta particolarmente rilevante con riferimento alle medie strutture di vendita, soprattutto in relazione alla loro localizzazione all'interno o all'esterno dei centri storici. La legge, infatti, introduce un chiaro elemento di favore per gli insediamenti ubicati nei centri storici, dove, indipendentemente dalla dimensione della superficie, l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento sono assoggettati a SCIA, in un'ottica di semplificazione e incentivazione della presenza commerciale nei contesti urbani consolidati. Al contrario, nelle aree esterne ai centri storici, la superficie di vendita assume una funzione selettiva più incisiva, determinando il passaggio da un regime semplificato (SCIA per le medie strutture fino a 400 mq) a un regime autorizzatorio per le superfici superiori, nonché per le grandi strutture, per le quali è previsto un procedimento più complesso, comprensivo di valutazioni di impatto territoriale e urbanistico. In tale prospettiva, il legislatore utilizza il parametro dimensionale non solo come criterio classificatorio, ma anche come strumento di governo del territorio volto a favorire la vitalità dei centri storici.

3.2.3 – CAPO III – ALTRE FORME DI VENDITA

Le norme su cui si ritiene si soffermarsi per ciò che attiene a questo capo sono:

- **Mercati**: sotto questo profilo si registra, da parte delle disposizioni della legge regionale 17/2025, una riduzione del livello di dettaglio normativo relativo ai mercati su area pubblica, con particolare riferimento alla regolazione dei posteggi, alle specializzazioni merceologiche e agli equilibri con il commercio in sede fissa, aspetti che risultano ora meno esplicitati a livello legislativo.

Al contempo, però, la nuova legge introduce o valorizza specifiche tipologie di strutture mercatali, quali i mercati agroalimentari all'ingrosso e i mercati coperti, che nel previgente impianto non erano oggetto di una disciplina autonoma e definita. In particolare, i **mercati coperti** – pur presenti nella prassi amministrativa, ora vengono espressamente disciplinati come strutture gestite unitariamente, finalizzate a favorire l'incontro tra produttori, commercianti e consumatori, con una chiara valorizzazione delle produzioni locali e delle filiere corte. Ne deriva un passaggio da una disciplina analitica e procedurale, centrata sul governo del commercio su area pubblica, a un'impostazione orientata al ruolo economico e territoriale delle strutture, che lascia maggiore spazio all'autonomia regolamentare dei Comuni e alla loro capacità di adattare l'organizzazione dei mercati alle specificità locali. L'obiettivo perseguito è stato quello di trasformare i mercati coperti in una sorta di *hub* polifunzionali atti ad unire l'offerta alimentare di qualità a servizi turistici e di ristorazione.

3.2.4. – CAPO IV – PUBBLICITÀ, ORARI, PREZZI E VENDITE STRAORDINARIE

La legge regionale 17/2025 ha ricondotto la disciplina delle **vendite straordinarie** ad un impianto essenziale, fondato su definizioni generali, seppur rispettose dei principi di correttezza e trasparenza nei confronti del consumatore.

E' opportuno ricordare che i "confini" tra le vendite straordinarie stanno perdendo progressivamente di significato, in considerazione del fatto che l'evoluzione legislativa, per favorire la concorrenza, permette agli operatori del commercio di praticare liberamente sconti tutto l'anno, senza essere vincolati a periodi predefiniti e senza dover rispettare prezzi minimi o massimi.

La disciplina prevista nel Codice si pone, quindi, in coerenza con l'evoluzione normativa e con l'orientamento ormai consolidato della Corte costituzionale che ha ritenuto illegittime le discipline regionali caratterizzate da limitazioni temporali e quantitative eccessivamente restrittive in materia di vendite promozionali, in quanto incidenti sulla tutela della concorrenza, materia riservata alla competenza statale ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione.

3.2.5 – CAPO V – COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Il commercio su aree pubbliche è configurato quale modalità di esercizio dell'attività commerciale caratterizzata dallo svolgimento della vendita al dettaglio su spazi pubblici o aperti al pubblico, secondo forme organizzative flessibili e coerenti con i principi di libertà di iniziativa economica e tutela della concorrenza.

In tale contesto, la disciplina regionale, anche alla luce degli adeguamenti intervenuti a seguito del confronto con il livello nazionale, individua le modalità essenziali di esercizio dell'attività delineando un quadro normativo semplificato e allineato ai principi europei in materia di libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi.

In particolare, gli articoli 31 e 32, come modificati a seguito delle interlocuzioni con il livello nazionale e del conseguente adeguamento ai principi della normativa europea in materia di libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi (di cui alla direttiva 2006/123/CE – c.d. direttiva Bolkestein), presentano oggi una formulazione maggiormente semplificata e coerente con il quadro ordinamentale sovraordinato:

- l'articolo 31 individua in modo chiaro ed essenziale le modalità di esercizio del commercio su aree pubbliche, consentendolo sia su posteggi dati in concessione nell'ambito di mercati, fiere o posteggi isolati, sia in forma itinerante sull'intero territorio, senza ulteriori specificazioni di dettaglio;
- l'articolo 32 disciplina il regime delle concessioni di posteggio confermando il ricorso a procedure di selezione pubblica e la durata decennale delle stesse, nonché i principi generali di utilizzo e gestione dei posteggi, senza prevedere limitazioni quantitative rigide in capo agli operatori, così da garantire un assetto maggiormente aperto e concorrenziale del mercato.

Nell'ambito della disciplina del commercio su aree pubbliche, si evidenzia che i criteri applicativi trovano il proprio riferimento a livello nazionale. In particolare, l'articolo 11 della legge 30 dicembre 2023, n. 214 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2022) prevede che le concessioni di posteggio siano rilasciate mediante procedure selettive nel rispetto dei principi di imparzialità, non discriminazione, trasparenza e pubblicità, secondo linee guida adottate dal Ministero delle imprese e del made in Italy, previa intesa in sede di Conferenza Unificata. Tali linee guida definiscono criteri uniformi per l'assegnazione delle concessioni e costituiscono il quadro di riferimento nazionale per le normative regionali e per l'azione amministrativa degli enti locali.

In linea con le suddette **linee guida nazionali**, l'attività amministrativa dovrà essere improntata al rispetto dei principi desumibili dalla normativa statale ed europea vigente, con particolare riferimento alla direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno, nonché agli orientamenti già consolidati in materia. In tale contesto, la legge regionale 17/2025 si pone in linea con il nuovo assetto delineato a livello nazionale, limitandosi a disciplinare gli aspetti essenziali della materia e demandando ai Comuni, mediante regolamento, la definizione degli elementi organizzativi e di dettaglio.

3.2.6 – CAPO VI – MANIFESTAZIONI FIERISTICHE

Questo Capo della legge regionale 17/2025 disciplina le manifestazioni fieristiche, recependo e trasfondendo nel nuovo Codice il contenuto della legge regionale 7/2003, al fine di garantire continuità normativa e al contempo una sistematizzazione organica della materia all'interno del quadro unitario del commercio e del turismo. In tale ambito, l'articolo 39 individua le definizioni rilevanti e delimita l'ambito di applicazione della disciplina, qualificando le manifestazioni fieristiche quali eventi economici organizzati per la promozione e la valorizzazione di beni e servizi, nonché per favorire l'incontro tra operatori e pubblico. La nuova formulazione si inserisce in una logica di semplificazione e coordinamento, mantenendo i tratti essenziali della normativa previgente ma rendendoli coerenti con l'impianto generale del Codice e con i principi di apertura del mercato e di libera concorrenza.

Con riferimento alla disciplina degli operatori **c.d. "hobbisti"** di cui all'articolo 42, comma 3, della legge regionale 17/2025, si evidenzia che il Codice introduce, quale elemento di novità rispetto alla normativa previgente, l'obbligo di possesso di un **tesserino identificativo annuale** rilasciato dal Comune competente. Nella disciplina previgente, infatti, non era previsto un analogo strumento abilitativo. La norma demanda ad una deliberazione della Giunta regionale la definizione delle caratteristiche del tesserino, nonché delle modalità di rilascio, validazione e controllo.

Evidentemente, nelle more dell'adozione di tale atto attuativo, trova applicazione la disciplina transitoria del Codice ai sensi della quale continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti in quanto compatibili, cosicché la previsione *de quo* non può ritenersi operativa e non deve essere applicata. Resta fermo che, una volta adottata la deliberazione di Giunta regionale, il tesserino costituirà requisito necessario per lo svolgimento dell'attività, con efficacia limitata al territorio della Regione Friuli Venezia Giulia.

3.2.7. – CAPO VII – SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Il Capo dedicato alla somministrazione di alimenti e bevande della legge regionale 17/2025 si inserisce in un quadro di continuità con la normativa previgente, in particolare con la legge regionale 29/2005, di cui riprende i principi fondamentali e l'impianto generale della disciplina.

Al contempo, il Codice opera un riordino organico della materia, aggiornandola alla luce dell'evoluzione normativa e giurisprudenziale intervenuta a livello nazionale ed europeo, nonché delle esigenze emerse nella prassi applicativa. Ne deriva una disciplina più coordinata e sistematica, che, pur mantenendo i tratti essenziali dell'assetto precedente, introduce elementi di chiarimento e semplificazione, anche attraverso una più puntuale definizione degli istituti e una maggiore coerenza con i principi di libertà di iniziativa economica e tutela della concorrenza.

Un particolare riferimento va fatto all'attività di *home restaurant*, ora disciplinata nel giusto "alveo" dell'articolo 50 relativo alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Tale attività viene qualificata come attività svolta da persone fisiche presso la propria abitazione o in locali a prevalente destinazione abitativa. A seguito delle osservazioni formulate dal Ministero delle imprese e del made in Italy, e recepite con intervento correttivo, la disciplina come riformulata garantisce la piena coerenza con i principi della normativa europea in materia di libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi. In particolare, è stato chiarito il carattere occasionale dell'attività, eliminando i precedenti limiti quantitativi riferiti al numero massimo di coperti giornalieri e annui, e riconducendola entro parametri economici contenuti, tali da escluderne la natura imprenditoriale stabile. Ne deriva un inquadramento dell'istituto quale attività residuale e non professionale, ferma restando l'applicazione delle disposizioni in materia igienico-sanitaria e dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

3.2.8. – CAPO VIII – SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Il Capo VIII della legge regionale 17/2025 disciplina gli strumenti di governo e la valorizzazione del sistema commerciale sul territorio, con particolare riferimento ai **distretti del commercio** a cui la normativa attribuisce un ruolo centrale. Essi sono configurati quali ambiti territoriali nei quali soggetti pubblici e privati cooperano per la promozione, il rilancio e la qualificazione dell'offerta commerciale, anche in funzione della rigenerazione urbana

e della valorizzazione dei centri storici e delle aree urbane. I distretti assumono così la funzione di strumenti di *governance* locale, idonei a favorire l'attrattività dei territori, il coordinamento tra operatori economici e lo sviluppo di progettualità condivise.

Per tali realtà si è voluto puntare su norme volte a fare sì che i Comuni grandi, medi ma soprattutto piccoli tornino a vivere nella sicurezza, nella vivacità e nella socialità che meritano. Istituiti con la legge "SviluppoImpresa" del 2021 e finanziati finora con un totale di 12 milioni di euro i distretti si confermano uno strumento d'azione efficace per incentivare comuni e attività locali a generare sinergie operative. In regione sono attivi al momento 25 distretti del Commercio.

Con la nuova legge viene introdotto il Piano di distretto, strumento con un orizzonte temporale pluriennale, che contiene obiettivi, indirizzi ed azioni di riqualificazione del sistema commerciale e di rigenerazione del territorio del distretto con la descrizione degli interventi per l'accesso ai contributi. Il Piano è supportato dall'analisi relativa al sistema del commercio del territorio di riferimento e prevede il monitoraggio delle azioni attuate. Le azioni previste dal Piano sono indirizzate allo sviluppo dell'economia urbana con particolare riferimento ai centri cittadini e tenuto conto dei principi di salvaguardia e valorizzazione dei locali e delle attività storiche.

3.2.9 – CAPO IX – PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Il Capo VIII della legge regionale 17/2025 (articoli 54 e seguenti) disciplina gli strumenti di governo e valorizzazione del sistema commerciale, introducendo un modello integrato che connette pianificazione territoriale, sviluppo economico e politiche di rigenerazione urbana.

In tale ambito, un ruolo centrale è assunto dal **Masterplan del commercio** di cui all'articolo 63, quale strumento di indirizzo strategico regionale volto a garantire coerenza territoriale e uniformità della pianificazione commerciale. Esso non si limita a una funzione programmatoria, ma svolge una vera e propria attività di ricognizione e orientamento, fotografando lo stato di fatto del sistema commerciale regionale, individuando le aree e gli immobili dismessi o sottoutilizzati da riqualificare, nonché definendo criteri e linee strategiche per lo sviluppo del settore.

Il Masterplan individua, inoltre, di concerto con i Comuni, le aree caratterizzate da fenomeni di indebolimento commerciale, sulla base di criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale, e si pone come cornice di coordinamento dei distretti del commercio, sostenendo al contempo l'iniziativa privata anche attraverso il raccordo con misure contributive dedicate. I parametri e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle aree a indebolimento commerciale sono definiti dalla Delibera di Giunta Regionale n. 509 del 17 aprile 2026. La documentazione e le istruzioni operative sono reperibili online alla pagina web regionale del Codice regionale del commercio e turismo.

[\(https://www.regione.fvg.it/rafvfg/cms/RAFVG/economia-imprese/turismo/FOGLIA28/\)](https://www.regione.fvg.it/rafvfg/cms/RAFVG/economia-imprese/turismo/FOGLIA28/)

A seguito della sua approvazione, i Comuni sono chiamati ad adeguare i propri strumenti urbanistici, recependo i contenuti della pianificazione commerciale all'interno del PRGC, che diviene così l'unico strumento pianificatorio, superando la precedente duplicazione tra piano di settore e strumento urbanistico generale. Tale adeguamento assicura la piena coerenza con il Masterplan, in particolare per gli insediamenti di maggiore rilevanza (superiori a 400 mq), i cui procedimenti autorizzatori risultano subordinati alla verifica di conformità alle relative previsioni.

In questo modo, la disciplina introduce un sistema di pianificazione più organico e coordinato, nel quale la dimensione strategica regionale e quella operativa comunale risultano strettamente integrate, anche in funzione del rafforzamento della rete commerciale e della valorizzazione dei territori.

Con Decreto n° 057 / Pres. del 5 maggio 2026 è stato emanato il Regolamento recante le modalità di applicazione degli standard urbanistici per le aree da riservare a parcheggio per gli esercizi commerciali, di cui all'articolo 62, comma 1, della legge regionale 9 dicembre 2025, n. 17. Rispetto al previgente allegato il Regolamento suddivide le dotazioni rispetto alla collocazione delle strutture di vendita all'interno o all'esterno dei centri storici, inoltre in ottica riduzione del consumo di suolo riduce gli spazi da dedicare ai parcheggi in superficie introducendo anche dei criteri di progettazione e requisiti che prevedono la collocazione in volumi interrati o sulla

copertura e una progettazione orientata alla realizzazione di parcheggi di tipo “verde”, mediante soluzioni di drenaggio urbano sostenibile e la realizzazione di stalli per la ricarica elettrica.

Disposizione transitoria

La legge regionale 17/2025 ha introdotto, con riferimento alla pianificazione urbanistica commerciale, uno strumento di coordinamento regionale, il Masterplan, funzionale a definire le linee strategiche di intervento nell'ambito dello sviluppo del sistema commerciale regionale.

In tale ottica il legislatore regionale ha previsto che il Masterplan costituisca il documento di riferimento per la migliore programmazione degli interventi di riqualificazione del territorio e di recupero della competitività del tessuto commerciale regionale.

Al fine di consentire la piena efficacia di tale innovativo strumento pianificatorio senza tuttavia bloccare l'iter delle procedure di variante già in corso di adozione da parte delle Amministrazioni comunali, e tenendo conto altresì delle tempistiche necessarie per la loro elaborazione, la norma transitoria dell'articolo 139, comma 4, ha appunto previsto che <<Nelle more dell'approvazione del Masterplan del commercio e dell'adeguamento degli strumenti urbanistici continuano ad applicarsi i Piani del Commercio vigenti o le varianti agli stessi già adottate al 31 dicembre 2025.>>.

Con tale disposizione si consente di utilizzare le varianti ai piani di settore che, entro il 31 dicembre 2025, hanno ottenuto parere favorevole alla presentazione da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto da tale iter si evince la positiva volontà dell'amministrazione procedente. Inoltre, si considera variante al piano di settore se vi è una modifica delle quantità delle superfici di vendita previste e non nel caso vi fosse solamente una mera variazione localizzativa delle aree senza incidere sulle quantità delle superfici di vendita complessiva. La variante successivamente deve essere adottata e approvata con la procedura prevista dalla normativa vigente dal Consiglio Comunale entro l'approvazione del Masterplan del commercio.

3.2.10. – CAPO X – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI LOCALI STORICI E DELLE ATTIVITÀ STORICHE

L'articolo 65 del Codice disciplina la salvaguardia e valorizzazione dei locali storici e delle attività storiche del Friuli Venezia Giulia, individuando quali destinatari i pubblici esercizi, gli esercizi commerciali, le farmacie e le attività artigiane tradizionali (lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento su misura):

- in esercizio da almeno cinquanta anni e
- connotati da un valore storico, artistico, culturale o tradizionale.

La norma prevede un sistema di censimento e riconoscimento demandato ai Comuni, sulla base di criteri e modalità definite dalla Regione mediante apposita deliberazione della Giunta. Il censimento, aggiornabile anche annualmente, confluisce in un elenco regionale approvato con decreto del Direttore centrale competente, a seguito di istruttoria comunale o anche su impulso dei soggetti interessati (titolari, proprietari o associazioni di tutela).

Sono previsti specifici requisiti sostanziali, tra cui il legame dell'attività e della merceologia con la tradizione, il territorio e l'economia locale, nonché meccanismi di revoca del riconoscimento in caso di perdita dei requisiti o di alterazione delle caratteristiche originarie. La datazione dell'attività è attestata dalle Camere di commercio o dai Comuni.

Infine, i locali e le attività riconosciuti sono valorizzati anche sotto il profilo dell'identità e della visibilità, mediante l'attribuzione di una targa e di un marchio regionale identificativo, da esporre all'esterno e utilizzare nella comunicazione.

Con il Titolo III che reca disposizioni in materia di turismo, il legislatore regionale procede ad una complessiva revisione della disciplina del turismo, riunendo in un unico corpo normativo disposizioni che, fino all'entrata in vigore del Codice, risultavano distribuite in una pluralità di testi legislativi, primo fra tutti la legge regionale 9 dicembre 2002, n. 2, oltre a numerosi interventi normativi succedutisi nel tempo.

L'intervento non si limita ad una mera operazione di coordinamento formale delle disposizioni previgenti, ma realizza una vera e propria riorganizzazione del settore turistico regionale, perseguendo l'obiettivo di costruire un sistema maggiormente integrato, semplificato e coerente con l'evoluzione del mercato turistico, con le esigenze degli operatori economici e con i nuovi modelli di promozione territoriale.

In tale prospettiva, il Codice supera la tradizionale separazione tra commercio e turismo, riconoscendo come i due comparti costituiscano elementi tra loro strettamente interconnessi nella valorizzazione economica del territorio regionale. La scelta di ricondurre entrambe le materie all'interno di un unico testo normativo risponde, infatti, alla volontà di favorire politiche pubbliche coordinate, nelle quali la crescita del sistema turistico rappresenta anche uno strumento di sviluppo delle attività economiche locali e, viceversa, il rafforzamento del tessuto commerciale contribuisce ad incrementare l'attrattività delle destinazioni turistiche.

Sotto tale profilo, il Titolo III si caratterizza per una marcata impostazione strategica. Accanto alla disciplina delle strutture ricettive e degli operatori del settore, vengono infatti valorizzati strumenti di pianificazione, coordinamento e promozione unitaria del territorio, attribuendo particolare rilievo alla qualità dell'offerta, alla sostenibilità ambientale, all'innovazione dei servizi e alla destagionalizzazione dei flussi turistici.

L'impianto della riforma evidenzia altresì una significativa evoluzione del concetto stesso di turismo. Se nella disciplina previgente l'attenzione risultava prevalentemente rivolta alla regolazione delle singole tipologie ricettive e dei relativi procedimenti amministrativi, il nuovo Codice considera il turismo quale fenomeno economico complesso, strettamente collegato allo sviluppo territoriale, alla valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, alla mobilità sostenibile e alla competitività dell'intero sistema regionale.

Ne consegue che le singole disposizioni del Titolo III devono essere lette non come norme isolate, ma quali componenti di una più ampia strategia regionale finalizzata alla costruzione di un'offerta turistica integrata, capace di valorizzare le diverse vocazioni territoriali del Friuli Venezia Giulia e di favorire la collaborazione tra soggetti pubblici e operatori privati.

4.1. – CAPO I – PROMOZIONE DEL TURISMO REGIONALE (artt. 66 – 69)

Gli articoli 66-69 disciplinano alcuni strumenti fondamentali attraverso i quali la Regione Friuli Venezia Giulia promuove un'offerta turistica qualificata, sostenibile, accessibile e coordinata sul territorio, attribuendo un ruolo centrale a PromoTurismoFVG. La legge regionale 17/2025 rafforza il sistema regionale di promozione turistica attraverso strumenti orientati alla qualità dei servizi, alla sostenibilità, all'inclusione e all'integrazione tra i diversi soggetti pubblici e privati operanti nel settore.

L'articolo 66 introduce la Carta dei servizi al turista, predisposta da PromoTurismoFVG quale strumento di informazione e trasparenza dell'offerta turistica regionale. La Carta, disponibile in più lingue, raccoglie le principali informazioni sui servizi di accoglienza, sull'offerta ricettiva, sulla mobilità e sui servizi di emergenza ed è pubblicata sui siti istituzionali della Regione e di PromoTurismoFVG.

Particolare attenzione è riservata al turismo di prossimità e al turismo lento, quali forme di fruizione del territorio improntate alla sostenibilità ambientale e alla conoscenza del patrimonio culturale e naturalistico regionale. A tal fine la Regione sostiene lo sviluppo della rete cicloturistica regionale (RECIR), incentiva l'utilizzo del voucher "TUrESTA in FVG" da parte dei residenti e promuove la rete dei cammini del Friuli Venezia Giulia, prevedendo un apposito Registro gestito da PromoTurismoFVG.

In tema di turismo accessibile, si mira a garantire la piena fruibilità dell'offerta turistica da parte delle persone con disabilità e di coloro che presentano temporanee limitazioni della mobilità, assicurando servizi e strumenti informativi accessibili.

Infine, i già noti Uffici di Informazione e Accoglienza Turistica (IAT), che possono essere istituiti da Comuni, Pro loco e altri soggetti del territorio mediante accordi con PromoTurismoFVG, nel rispetto di standard uniformi di qualità e di criteri di plurilinguismo.

4.2. – CAPO II – PROMOTURISMOFVG (artt. 70 – 80), CAPO III – COMPETENZE DEI COMUNI (art. 81), ASSOCIAZIONI PRO LOCO (artt. 82 – 83) e CAPO IV – CONSORZI TURISTICI E RETI DI IMPRESA (art. 84)

Uno degli elementi maggiormente qualificanti della riforma è rappresentato dal rafforzamento del modello di governance del turismo regionale.

Il Codice conferma la centralità del ruolo della Regione nella definizione degli indirizzi strategici e delle politiche di sviluppo del settore, promuovendo al contempo un modello di amministrazione fondato sulla collaborazione istituzionale tra Regione, PromoTurismoFVG, Comuni, enti locali, associazioni di categoria e operatori economici.

L'obiettivo perseguito dal legislatore non è quello di accentrare le funzioni amministrative, bensì quello di assicurare una maggiore integrazione tra i diversi livelli di governo, superando la frammentazione che aveva caratterizzato l'evoluzione della normativa previgente.

In tale contesto assume particolare rilievo il ruolo attribuito a PromoTurismoFVG, configurato non soltanto quale soggetto deputato alla promozione turistica regionale, ma quale vero e proprio soggetto di coordinamento delle politiche di valorizzazione del territorio.

La scelta legislativa appare coerente con l'evoluzione del mercato turistico, nel quale la competitività delle destinazioni dipende sempre meno dalla promozione dei singoli prodotti turistici e sempre più dalla capacità di costruire un'offerta unitaria, riconoscibile e coordinata.

Il nuovo impianto normativo valorizza pertanto il principio della programmazione integrata, prevedendo una stretta connessione tra strumenti di pianificazione regionale, iniziative promozionali, interventi di sostegno economico e attività degli operatori turistici.

Tale impostazione consente inoltre di rafforzare il coordinamento tra le diverse politiche regionali incidenti sul settore turistico — commercio, mobilità, cultura, ambiente, sport e valorizzazione delle aree montane — riconoscendo come la qualità dell'offerta turistica costituisca il risultato dell'integrazione di molteplici politiche pubbliche.

La scelta operata dal legislatore non introduce comunque modifiche radicali alla natura giuridica dell'ente, ma persegue l'obiettivo di sistematizzare e razionalizzare le disposizioni precedentemente distribuite in una pluralità di fonti normative, rafforzando al contempo il ruolo strategico dell'ente nell'attuazione delle politiche regionali in materia di turismo.

PromoTurismoFVG viene confermato quale soggetto operativo di riferimento per la promozione e la valorizzazione della destinazione Friuli Venezia Giulia, con funzioni che travalicano la mera attività di marketing turistico e si estendono alla gestione coordinata dell'offerta regionale, allo sviluppo dei prodotti turistici, al supporto degli operatori economici e alla collaborazione con gli enti territoriali.

L'inserimento della disciplina all'interno del Codice assume anche un valore sistematico, consentendo di ricondurre ad un unico quadro normativo sia gli strumenti di promozione turistica sia quelli di sostegno alle imprese del settore, rafforzando così l'unitarietà dell'intervento regionale.

Consorzi e reti di impresa

È stato posto l'accento sulla necessità di strutturare in maniera chiara i consorzi, che diventeranno sempre più attori protagonisti della promozione turistica locale, attraverso l'introduzione del piano strategico di marketing e di un fondo contributivo ad hoc

La disciplina dedicata ai consorzi turistici e alle reti d'impresa si inserisce nella più ampia strategia regionale volta a rafforzare le forme di aggregazione tra operatori economici del settore. La ratio dell'intervento non consiste esclusivamente nella ridefinizione della disciplina organizzativa dei consorzi, ma nella volontà di attribuire agli stessi un ruolo sempre più centrale nella promozione integrata del territorio, nella programmazione delle attività di marketing turistico e nell'attuazione delle politiche regionali di sviluppo del comparto. In tale prospettiva, il Codice valorizza le forme di collaborazione stabile tra imprese quali strumenti idonei ad incrementare la competitività del sistema turistico regionale, favorendo una maggiore integrazione dell'offerta e una più efficace capacità di promozione delle destinazioni turistiche.

4.4. – CAPI DA VI A XI

Con riferimento alle attività ricettive il codice prevede una riorganizzazione delle varie tipologie ricettive, andando a specificare meglio le varie tipologie e caratteristiche volte a fornire ospitalità nel territorio regionale, alla luce dell'esperienza applicativa delle relative discipline nel corso degli anni passati.

Preme focalizzarsi sulle attività che hanno destato più incertezze applicative ed in particolare:

- condhotel (in particolare il comma 13 e il frazionamento)
- ecocompatibili;
- case affitto vacanze e locazioni brevi

Per quanto riguarda la disciplina dei condhotel, il legislatore regionale ha inteso superare le numerose criticità interpretative emerse negli anni nell'applicazione della normativa statale e regionale.

L'articolo 95 del Codice, in continuità con la disciplina di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13, demanda alla Giunta regionale la definizione delle modalità di esercizio dell'attività e l'approvazione della convenzione tipo accessoria ai contratti di compravendita delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

Nelle more della predisposizione della presente circolare, la Giunta regionale ha provveduto ad adottare la deliberazione attuativa prevista dall'articolo 95 del codice, con la quale sono state disciplinate le modalità di esercizio dell'attività di condhotel, sia con riferimento agli esercizi alberghieri esistenti sia alle strutture di nuova realizzazione, ed è stata approvata la convenzione tipo accessoria ai contratti di compravendita di frazioni di unità immobiliari destinate all'uso ricettivo alberghiero.

L'intervento regolatorio assume particolare rilievo in quanto fornisce, per la prima volta, indicazioni applicative puntuali su una serie di aspetti che avevano dato luogo a significative incertezze interpretative.

In particolare, la deliberazione chiarisce:

- le modalità attraverso cui può essere realizzata la gestione unitaria del condhotel;
- i criteri per la determinazione della superficie massima destinabile ad uso residenziale entro il limite del quaranta per cento previsto dalla normativa statale;
- le modalità di calcolo della superficie nelle strutture esistenti e nelle strutture di nuova realizzazione;
- i rapporti tra disciplina urbanistica e disciplina turistico-ricettiva;
- gli effetti dello svincolo parziale della destinazione alberghiera;
- le condizioni per il mantenimento della qualifica di condhotel;

Una delle innovazioni più significative introdotte dal Codice riguarda la revisione del sistema di classificazione delle strutture ricettive, disciplinata dall'articolo 89 della legge regionale n. 17/2025.

In materia di classificazione, l'articolo 89 si inserisce nel quadro del riordino organico della disciplina regionale del turismo con l'obiettivo di:

- a) adeguare il sistema classificatorio all'evoluzione del mercato turistico e delle modalità contemporanee di ospitalità;
- b) semplificare il rapporto tra esercizio dell'attività ricettiva e classificazione;
- c) introdurre un modello maggiormente orientato alla trasparenza dell'offerta e alla valorizzazione qualitativa dei servizi;
- d) superare rigidità prescrittive presenti nella disciplina previgente;
- e) armonizzare il sistema regionale con gli standard "internazionali" o classificazioni "europee".

Il decreto del direttore centrale di prossima adozione, innovando la precedente disciplina di cui alla legge regionale 21/2016 in cui la classificazione costituiva elemento ordinario e necessario del regime autorizzatorio della struttura ricettiva e in cui i requisiti classificatori erano strettamente connessi alla possibilità stessa di esercitare l'attività, attuerà un nuovo sistema in cui l'esercizio dell'attività ricettiva sarà subordinato esclusivamente al possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e alla presentazione della SCIA (la classificazione assume funzione volontaria e promozionale va deciso, quindi evitiamo di scrivere), confermandosi la possibilità di utilizzare la denominazione classificatoria e di accedere a eventuali strumenti premiali regionali.

La stesura della metodologia della classificazione è ancora in fase di scrittura al momento dell'emanazione della presente circolare.

Un ulteriore profilo di particolare rilievo del nuovo Codice riguarda il definitivo chiarimento dei rapporti tra attività ricettiva e locazioni turistiche.

Negli ultimi anni, la crescente diffusione delle locazioni brevi ha determinato numerose incertezze interpretative circa il confine tra l'attività ricettiva disciplinata dalla normativa regionale e la mera locazione di immobili regolata dal diritto civile. Il legislatore regionale ha pertanto ritenuto opportuno ricondurre le locazioni esclusivamente finalizzate al godimento dell'immobile nell'alveo della disciplina civilistica, chiarendo espressamente che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche sono regolati dalle disposizioni del codice civile in materia di locazione e dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, ferma restando l'applicazione della normativa statale speciale in materia di locazioni brevi.

Il richiamo operato dall'articolo 101 della legge regionale 17/2025 alla legge 431/1998 si coordina con l'articolo 1, comma 2, lettera c), della medesima legge statale, che esclude gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche dall'applicazione di parte della disciplina speciale delle locazioni abitative.

La locazione turistica resta pertanto disciplinata principalmente dagli articoli 1571 e seguenti del Codice civile e dalla normativa statale di settore. Essa trova fondamento nel diritto di proprietà di cui all'articolo 832 c.c., che comprende la facoltà del proprietario di concedere il bene in locazione. Va tuttavia evidenziato che la L.R. 17/2025 continua a disciplinare **le unità abitative ammobiliate a uso turistico**, ricomprese tra le strutture ricettive dagli artt. 99 e seguenti. La normativa regionale distingue pertanto tra:

- Unità abitative ammobiliate a uso turistico, quali strutture ricettive disciplinate dalla legge regionale;
- locazioni per finalità turistiche, disciplinate dall'articolo 101 della legge regionale 17/2025 e dalla normativa civilistica statale. Resta fermo che il titolare del rapporto contrattuale rimane il proprietario/locatore e che devono essere rispettati tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente (CIN, comunicazioni degli alloggiati, obblighi fiscali e statistici, ecc.). Qualora la gestione venga svolta da terzi con carattere professionale e organizzato, andrà valutata l'eventuale sussistenza di profili imprenditoriali.

Le **locazioni brevi**, disciplinate dall'articolo 4 del decreto-legge n. 50/2017, costituiscono una particolare tipologia contrattuale caratterizzata dalla durata non superiore a trenta giorni e restano anch'esse riconducibili, sotto il profilo civilistico, alla disciplina delle locazioni. Conseguentemente, il relativo regime fiscale continua ad essere quello previsto per i redditi fondiari, con possibilità di applicazione della cedolare secca nei casi consentiti dalla legge.

Diversa è invece la disciplina delle **attività turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere**, regolate dal Codice regionale del commercio e del turismo. In questo caso l'attività non consiste nella mera concessione in godimento dell'immobile, bensì nell'esercizio di un'attività economica organizzata finalizzata all'erogazione di servizi di ospitalità. Tali attività sono pertanto soggette alla disciplina amministrativa regionale, ai relativi titoli abilitativi e ai controlli previsti dalla normativa di settore e, sotto il profilo fiscale, producono reddito d'impresa con applicazione del relativo regime IVA.

4.5. – CAPO XII – AGENZIE DI VIAGGIO E TURISMO (artt. 115 – 119)

La disciplina delle agenzie di viaggio non presenta innovazioni sostanziali rispetto all'impianto previgente, ma realizza un'importante opera di sistematizzazione e razionalizzazione della normativa regionale. Il Codice coordina infatti la disciplina amministrativa con le disposizioni del Codice del turismo e della normativa europea, uniforma i procedimenti concernenti l'avvio e l'esercizio dell'attività secondo il modello della SCIA e rafforza il ruolo del SUAP quale unico punto di accesso per le imprese. Meritano particolare rilievo l'aggiornamento della definizione di agenzia di viaggio, che tiene conto dell'evoluzione del mercato dei servizi turistici, nonché l'esplicita esclusione dalla relativa disciplina della mera attività di vendita di voucher o cofanetti regalo da parte di soggetti diversi dall'emittente, precisazione che contribuisce a delimitare con maggiore certezza l'ambito di applicazione della normativa regionale.

CONTRIBUTI

Tra i vari canali contributivi della legge regionale 17/2025 meritano particolare attenzione i finanziamenti di cui all'articolo 129 e di cui all'articolo 133, comma 1, lettera a), numero 1.

L'articolo 129 disciplina la concessione dei contributi alle imprese del settore del commercio e terziario e per l'attuazione del programma annuale di ammodernamento del CATT FVG perseguendo l'obiettivo primario di sostenere la competitività della rete distributiva regionale attraverso due linee d'azione: i contributi diretti alle imprese (art. 129) per investimenti strutturali e tecnologici e la definizione dei criteri e delle modalità per l'attuazione del Programma annuale CATT FVG (art. 56) per l'ammodernamento del settore terziario.

Possono accedere ai contributi di cui all'articolo 129 della legge regionale 17/2025 le micro, piccole e medie imprese commerciali, nonché le imprese artigiane, limitatamente agli interventi per l'attività di vendita (non di produzione). Le imprese devono essere regolarmente iscritte al Registro delle Imprese ed essere operanti sul territorio regionale.

Il regolamento prevede quattro principali canali contributivi:

ammodernamento e strutture: lavori di ristrutturazione, e straordinaria manutenzione, anche finalizzati all'efficienza energetica e all'abbattimento barriere architettoniche;

sviluppo e innovazione: Sistemi di sicurezza, arredi, strumentazioni, automezzi, hardware e software per e-commerce;

promozione: partecipazione a fiere ed esposizioni extra-regionali;

formazione: corsi professionali e imprenditoriali.

La gestione operativa dei canali contributivi è affidata al CATT FVG ed è previsto un procedimento: valutativo a sportello secondo l'ordine cronologico di presentazione (invio telematico).

In tema di locali ed attività storici si sottolinea la novità prevista all'articolo 132 costituita dall'introduzione di una specifica linea contributiva finalizzata a sostenerne la conservazione e la valorizzazione. In particolare, gli interventi finanziabili riguardano il restauro e la conservazione di immobili, insegne, attrezzature, macchinari, arredi, finiture e decori originali, nonché iniziative volte al miglioramento della qualità dei servizi e alla valorizzazione delle vie storiche e degli itinerari turistico-commerciali.

L'accesso ai contributi comporta, per i beneficiari, l'assunzione di specifici vincoli di tutela, in particolare il mantenimento della destinazione d'uso e delle caratteristiche storiche e funzionali del locale per un periodo di dieci anni dalla concessione del contributo. In caso di violazione di tali vincoli, è prevista la revoca del contributo secondo la normativa regionale vigente.

La finalità dei contributi di cui all'articolo 133, comma 1, lettera a), numero 1), (Cosiddetto Fondo turismo) persegue l'obiettivo strategico di elevare gli standard qualitativi e quantitativi del comparto ricettivo regionale attraverso l'erogazione di contributi in conto capitale finalizzati alla riqualificazione, al miglioramento strutturale e all'incremento della capacità attrattiva delle imprese turistiche del Friuli Venezia Giulia. La platea dei beneficiari include un ampio spettro di strutture ricettive quali le strutture alberghiere e affittacamere, i Bed and Breakfast e unità abitative a uso turistico, le strutture ricettive all'aria aperta e a carattere sociale, nonché i rifugi alpini, escursionistici e bivacchi.

Le iniziative finanziabili coprono un ampio ventaglio di necessità operative, tra cui:

- valorizzazione edilizia: interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, inclusa la manutenzione straordinaria e ordinaria;
- modernizzazione: acquisto di arredi e attrezzature "nuovi di fabbrica", con una soglia minima di spesa pari a 10.000 euro.
- infrastrutturazione: creazione di parcheggi dedicati a servizio delle strutture alberghiere (minimo 3 posti auto), garantendo l'accesso non discriminatorio all'utenza.
- acquisto di immobili: supporto economico per l'acquisizione di immobili destinati all'esercizio dell'attività ricettiva.