

## **Bed & Breakfast**

### **Di cosa si tratta**

Il bed and breakfast è l'attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione, prestata nella casa di residenza anagrafica da parte di coloro che vi abitano.

Il servizio deve essere assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e, in ogni caso, senza organizzazione in forma d'impresa. Il B&B non è un'impresa in nessuna accezione del termine, pertanto non è da intendersi neppure come impresa familiare ai sensi dell'articolo 230 del codice civile. Per organizzazione familiare si intendono i familiari che coabitano nell'immobile dove è situato il B&B e che compongono lo stato di famiglia. Il servizio è esercitato con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, osservando comunque un periodo di chiusura non inferiore a 60 giorni, anche non continuativo, nell'arco dell'anno. Il suddetto limite è di tipo amministrativo e non fiscale e non si assume quale unica discriminante per stabilire l'occasionalista dell'attività. Deve essere obbligatoriamente esposto inoltre il cartellino prezzi vistato dalla Provincia competente per territorio.

### **Requisiti generali**

La legge consente di fornire ospitalità, nella casa in cui si risiede, in non più di tre camere, con un massimo di due posti letto per camera, più un eventuale letto aggiunto per camera in caso di ospiti minori di 12 anni.

Il numero dei locali adibiti all'attività ricettiva va considerato al netto di quelli necessari per la dimora abituale dei residenti.

Il servizio di somministrazione della prima colazione può essere fornito esclusivamente a chi è alloggiato, con la presenza di almeno un componente del nucleo familiare, fermo restando che agli ospiti non è consentito l'uso della cucina.

### **Requisiti tecnici**

L'esercizio deve avvenire nel rispetto delle norme in materia edilizia, urbanistica, pubblica sicurezza, igiene e sanità, e deve rispettare la destinazione d'uso dei locali.

I requisiti minimi delle strutture utilizzate per l'attività dovranno essere:

- 14 mq di superficie minima per camera doppia;
- 9 mq di superficie minima per camera singola;
- 4 mq di incremento minimo per un letto aggiunto di tipo tradizionale;
- 1 mq di incremento minimo per un letto aggiunto di tipo a castello;
- cubatura aggiuntiva minima di 7 mc per alloggiato e fino ad un massimo di 4 posti letto per camere con più di 3 posti letto;
- altezza delle camere e vani ad uso comune secondo le previsioni dei regolamenti comunali per le civili abitazioni.

L'attività del Bed & Breakfast può essere realizzata solo in unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie catastali:

- A 1 - abitazioni di tipo signorile;
- A 2 - abitazioni di tipo civile;
- A 3 - abitazioni di tipo economico;
- A 4 - abitazioni di tipo popolare;
- A 5 - abitazioni di tipo ultra popolare;
- A 7 - abitazioni in villini;
- A 8 - abitazioni in ville;
- A 11 - abitazioni tipiche dei luoghi.

Per poter utilizzare unità immobiliari appartenenti a categorie catastali diverse da quelle riportate in elenco, è necessaria la preventiva autorizzazione, concessione (o documentazione equipollente) comunale che autorizzi il cambio di destinazione d'uso nel rispetto dei regolamenti edilizi comunali e delle previsioni degli strumenti urbanistici regionali, comprensoriali e comunali.

### **I requisiti igienico-sanitari**

L'abilitazione dovrà rispettare le normative vigenti relative ai requisiti igienico-sanitari e tutto quanto altro previsto dal regolamento igienico-edilizio comunale per i locali di civile abitazione. In caso di camere prive di bagno annesso deve essere comunque presente almeno un servizio igienico completo di:

- water
- bidet
- lavabo
- vasca o doccia
- specchio
- presa di corrente.

### **I Servizi accessori da erogare**

- **La pulizia dei locali**  
Occorre provvedere alla pulizia dei locali obbligatoriamente ad ogni cambio di cliente e comunque due volte la settimana.
- **La fornitura della biancheria**  
Il cambio di biancheria dovrà essere effettuata una volta la settimana oltre che ad ogni cambio ospite.
- **La prima colazione**  
Può essere servita all'ospite solo la prima colazione con cibi preconfezionati (e al massimo riscaldati), escludendo comunque ogni possibilità di manipolare il cibo. Sarà dunque possibile offrire ai propri ospiti la prima colazione continentale costituita da pane, fette biscottate, brioche, marmellata, confettura, burro, caffelatte, succo d'arancia.  
E' fatto divieto assoluto usare fornelli o simili nelle camere per prepararsi cibi o bevande e ogni altro apparecchio produttore di calore tranne quelli per l'ordinaria toilette.

### **Presentazione delle istanze di inizio attività**

Non trattandosi di un'attività produttiva l'attività di B&B non è attualmente soggetta alla presentazione della Dichiarazione unica di inizio attività presso il SUAP, ma è soggetta alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (di seguito denominata SCIA) che viene compilata in regime di autocertificazione. Le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28

dicembre 2000 ,n. 445 e delle pene previste dall'art. 19 comma 6 della L. 7 agosto 1990, n. 241 (reclusione da 1 a 3 anni) ove il fatto non costituisca più grave reato. La SCIA deve essere presentata al Comune in cui è sito l'immobile adibito all'attività, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui all'art. 19 della L. n. 241/1990 e della normativa vigente in materia. A tale dichiarazione vanno allegati:

- planimetria dell'immobile con l'indicazione delle camere e dei bagni riservati agli ospiti;
- certificato di abitabilità o dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- dichiarazione di adeguamento alle vigenti normative di idoneità degli impianti;
- data di inizio dell'attività e periodo di disponibilità all'accoglienza;
- eventuali collaboratori domestici al servizio della famiglia.

L'inizio dell'attività può avvenire subito dopo la presentazione al Comune della SCIA, a condizione che la stessa sia compilata in ogni sua parte e completa degli allegati previsti.

### **Variazione, sospensione o cessazione volontaria dell'attività**

L'attività di B&B non è soggetta a rinnovo annuale: si considera tacitamente rinnovata annualmente sulla base dei dati contenuti nell'ultima comunicazione pervenuta, finché non viene presentata istanza di variazione o cessazione dell'attività. Il titolare ha l'obbligo di presentare, al Comune territorialmente competente, istanza di variazione in caso di qualunque modificazione relativa ai requisiti o alle dichiarazioni contenute nella SCIA o nelle precedenti comunicazioni (es. modificazione dei prezzi, del periodo di chiusura obbligatorio, delle caratteristiche inerenti l'immobile, ecc.). L'istanza di variazione deve essere presentata al Comune competente entro 30 giorni dalla avvenuta variazione.

La mancata comunicazione comporta l'applicazione delle sanzioni previste ai sensi di legge, in caso di variazioni sostanziali inerenti l'esercizio dell'attività quest'ultima potrà essere equiparata ad esercizio abusivo. In caso di cessazione dell'attività è necessaria la presentazione, al Comune territorialmente competente, di apposita comunicazione da trasmettersi entro 30 giorni dalla cessazione dell'attività a cura del titolare dell'attività. L'omessa presentazione dell'istanza di cessazione nei termini previsti, comporta l'applicazione delle sanzioni previste ai sensi di legge. La sospensione temporanea dell'attività di Bed and Breakfast è consentita per comprovate esigenze, per un periodo non superiore a sei mesi, prolungabile di ulteriori sei mesi, dandone preventiva comunicazione al Comune.

### **Pubblicità tariffe**

Il titolare del B&B deve esporre obbligatoriamente in ciascuna camera in cui è offerta ospitalità, il cartellino prezzi vistato dalla Provincia competente per territorio.

La tabella prezzi è predisposta e vidimata a cura della Provincia, e dovrà essere esposta nella sala ricevimento o dove si paga il conto.

Tali inadempimenti potranno essere sanzionati secondo le modalità delle vigenti leggi.

### **Comunicazione tariffe**

La comunicazione tariffe deve essere effettuata utilizzando gli appositi moduli presenti sulla pagina iniziale del sito della Provincia alla voce "rilevazione flussi statistici".

[http://www.provincia.nuoro.it/index.php?option=com\\_k2&view=item&layout=item&id=976&Itemid=286](http://www.provincia.nuoro.it/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=976&Itemid=286)

## **Rilevazione movimento clienti**

I titolari dell'attività di B&B hanno l'obbligo di trasmettere, ai sensi dell'articolo 109 del T.U.L.P.S., la dichiarazione degli alloggiati alla locale autorità di pubblica sicurezza entro 24 ore anche con mezzi informatici, telematici o via fax. I titolari dell'attività dovranno altresì adempiere all'obbligo statistico verso l'ISTAT, come innovato dal Regolamento UE 692/2011, attraverso il SIRED, sistema web appositamente predisposto dalla Regione. Il SIRED è raggiungibile all'indirizzo <http://sired.sardegnaturismo.it/>, e le credenziali per l'accesso saranno fornite all'esercente dalla provincia di appartenenza.

Le modalità di comunicazione sono indicate sulla pagina iniziale del sito della Provincia alla voce "rilevazione flussi statistici".

[http://www.provincia.nuoro.it/index.php?option=com\\_k2&view=item&layout=item&id=976&Itemid=286](http://www.provincia.nuoro.it/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=976&Itemid=286)

### **Dove rivolgersi:**

-SUAP Comune di Lodè

Indirizzo: Corso Villanova 8, 08020 Lodè (NU)

Orario: Dal lunedì al venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13,00.

Telefono: 0784 898018 - 0784 898016 Fax: 0784 899627

Posta elettronica certificata: [suap@pec.comune.lode.nu.it](mailto:suap@pec.comune.lode.nu.it)

- Provincia di Nuoro, Settore Sviluppo Economico:

Piazza Italia 22 - 08100 Nuoro - tel. 0784 238 600 - Fax 0784 33 325

[info@provincia.nuoro.it](mailto:info@provincia.nuoro.it) - Pec: [protocollo@pec.provincia.nuoro.it](mailto:protocollo@pec.provincia.nuoro.it)

## **Modulistica**

### **In attesa della modulistica regionale.**

Al fine di garantire una disciplina omogenea a livello regionale, la Regione, con successivo decreto dell'Assessore competente in materia di Turismo, approva la modulistica

<http://www.sardegناسuap.it/>

## **Normativa**

- [Testo Legge Regionale 12 agosto 1998](#)
- [DGR 10\\_43 2013 B&B.pdf](#)
- [LINEE GUIDA 2013 B&B REGIONE SARDEGNA.pdf](#)

## **Link utili**

- [Sardegna Turismo](#)
- [http://www.provincia.nuoro.it/index.php?option=com\\_k2&view=item&layout=item&id=916&Itemid=225](http://www.provincia.nuoro.it/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=916&Itemid=225)
- [http://sired.sardegnaturismo.it/iw\\_ca/](http://sired.sardegnaturismo.it/iw_ca/)

## **IMPORTANTE NOVITA':**

Approvato Ddl B&B: suddivisione in due tipologie "L'obiettivo della regolamentazione della tipologia imprenditoriale nell'articolazione dei B&B - afferma l'assessore Crisponi - è quello di consentire, a chi intende svolgere l'attività in modo continuativo e professionale, di poterla esercitare in modo trasparente e secondo standard di efficienza minima, a garanzia dei consumatori, degli enti pubblici preposti alla vigilanza e degli stessi operatori regolarmente autorizzati, senza perdere il carattere tipico che contraddistingue questa forma di accoglienza".

**CAGLIARI, 5 GIUGNO 2013** - A conduzione familiare, con un massimo di tre camere, e in forma d'impresa, con al massimo 5. È la differenziazione fondamentale dell'attività dei B&B contenuta nel disegno di legge, dal titolo 'Disciplina dell'attività ricettiva di Bed and Breakfast', approvato oggi dalla Giunta regionale, su proposta dell'assessore del Turismo Luigi Crisponi. La suddivisione in due tipologie rientra in un più ampio e puntuale intervento di riordino delle norme sul servizio di alloggio e prima colazione, data la crescita numerica, di importanza e di qualità dell'offerta dei B&B nel panorama ricettivo isolano.

**TRASPARENZA E QUALITA'.** "L'obiettivo della regolamentazione della tipologia imprenditoriale nell'articolazione dei B&B - afferma l'assessore Crisponi - è quello di consentire, a chi intende svolgere l'attività in modo continuativo e professionale, di poterla esercitare in modo trasparente e secondo standard di efficienza minima, a garanzia dei consumatori, degli enti pubblici preposti alla vigilanza e degli stessi operatori regolarmente autorizzati, senza perdere il carattere tipico che contraddistingue questa forma di accoglienza".

**B&B IN FORMA D'IMPRESA: MAX 5 CAMERE.** Il provvedimento, composto da sei capi e 17 articoli, parte dall'esigenza di colmare la carenza di regolamentazione normativa in materia di 'Bed and Breakfast', attualmente disciplinati dall'articolo 6 della legge regionale 27 del 1998 (Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere), per adottare una disciplina specifica in materia che, tenendo conto delle caratteristiche del mercato turistico, riconosca a questa tipologia di strutture ricettive il ruolo rilevante che di fatto ha assunto. Sulla base di questi presupposti, il disegno di legge individua e disciplina due tipologie di 'Bed&Breakfast': a conduzione familiare, con non più di tre camere, fino a un massimo di 9 posti letto (due per camera con possibilità di un letto aggiuntivo in ciascuna); e in forma d'impresa, con non più di 5 camere, fino a un massimo di 13 posti letto (due per camera più un letto aggiuntivo in massimo tre camere). La tipologia 'a forma d'impresa, inoltre, potrà accedere ai bandi per le strutture ricettive proposti dall'assessorato del Turismo.

**ARMONIZZAZIONE MODELLI DI ACCOGLIENZA.** "L'incremento degli standard qualitativi delle strutture ricettive e dei servizi correlati, compresa l'attività dei B&B - aggiunge l'esponente della Giunta - rientra appieno nella politica strategica regionale e corrisponde alle aspettative del mercato turistico. Gli intenti più generali del Ddl sono garantire legalità e rappresentare un modello di accoglienza che assicuri qualità agli utenti: un servizio essenziale e 'alternativo' in armonia con le altre tipologie di attività alberghiere ed extra - alberghiere".

Tratto dal sito <http://www.regione.sardegna.it/j/v/25?s=230457&v=2&c=3691&t=1>