



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Allegato alla Delib.G.R. n. 10/43 del 21.2.2013

Linee guida per l'esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione (B&B).

SOMMARIO

Premessa

Articolo 1: Caratteristiche distintive dei Bed and Breakfast

Articolo 2: Presentazione delle istanze di inizio attività

Articolo 3: Variazione, sospensione o cessazione volontaria dell'attività

Articolo 4: Requisiti tecnici e igienico sanitari

Articolo 5: Servizi minimi obbligatori

Articolo 6: Elenco dei Bed and Breakfast

Articolo 7: Comunicazione delle presenze

Articolo 8: Pubblicità istituzionale

Articolo 9: Vigilanza e controllo



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Premessa

Il presente atto fornisce indicazioni operative in ordine alle modalità di esercizio dell'attività di Bed and Breakfast (di seguito denominato B&B) disciplinata ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27 e specifica altresì i requisiti strutturali e di servizio che la suddetta attività deve rispettare per preservare il suo carattere di legalità e rappresentare un valido modello di accoglienza, inteso quale parte integrante di una più ampia e coordinata proposta turistica, aggiuntiva rispetto alle restanti tipologie di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere.

1. Caratteristiche distintive dei Bed and Breakfast

L'attività di B&B, così come definita dall'articolo 6 della L.R. n. 27/1998 si caratterizza primariamente per la assenza di servizi tipici di una struttura ricettiva a carattere imprenditoriale e per tale motivo non rappresenta e non deve essere intesa come una versione in scala dimensionale ridotta di una struttura ricettiva alberghiera: rappresenta infatti un modello di accoglienza basato sulla formula dell'alloggio familiare dove il valore aggiunto è dato dalla scoperta del territorio ivi incluso il contatto diretto con le persone del territorio stesso.

Sulla base di tali premesse le caratteristiche distintive di tale attività sono di seguito specificate e devono essere possedute integralmente dalla struttura. La mancanza di una sola di esse costituisce esercizio abusivo dell'attività.

1.1 Esercizio nella casa in cui si abita.

La principale caratteristica del B&B è che non si tratta di un'impresa: gli ospiti devono condividere con il proprietario la casa in cui egli vive. Per tale motivo, al fine di limitare fenomeni di abusivismo e di garantire la suddetta caratterizzazione dell'attività, si assume che essa sia esercitata nella casa di residenza anagrafica, che, come stabilito dalla normativa vigente in materia di anagrafe e dall'articolo 43 del Codice Civile, deve coincidere con il luogo in cui la persona vive abitualmente in modo stabile (casa in cui si abita).

L'immobile nel quale viene esercitata l'attività deve essere classificato come civile abitazione e sussistere in un fabbricato residenziale, sia esso in centri urbani che in aree rurali: lo svolgimento dell'attività di B&B non comporta mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, ma implica il rispetto degli obblighi di legge previsti per le civili abitazioni e l'applicazione delle eventuali sanzioni in caso di inadempimento nell'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente (ad esempio per quanto riguarda l'adeguamento degli impianti elettrici, i sistemi di aerazione nella cucina, ecc.).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

L'attività può essere svolta da un soggetto diverso dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale dell'immobile (conduttore o locatario, comodatario, ecc.), in tale ipotesi è necessario il consenso all'esercizio dell'attività da parte del proprietario dell'immobile o del titolare del diritto reale.

1.2 Saltuarietà e occasionalità.

Trattandosi di un'attività economica non imprenditoriale, l'accoglienza deve essere esercitata in maniera saltuaria o per periodi stagionali: l'attività di B&B si pone infatti come attività economica secondaria e temporanea per un nucleo familiare e non primaria e continuativa. Il Ministero delle Finanze con risoluzione n. 180 del 14 dicembre 1998 e n. 155 del 13 ottobre 2000 chiarisce alcuni aspetti di questa attività specificando che *“la compresenza del titolare e degli ospiti nelle unità immobiliari messe a disposizione lasciano intendere che l'attività non rientra tra quelle di sfruttamento dell'immobile per fini commerciali, essendo l'immobile destinato principalmente a soddisfare le esigenze abitative di coloro che offrono ospitalità”* e che il carattere di occasionalità si rinviene qualora l'attività *“anche se esercitata periodicamente, non sia svolta in modo sistematico con carattere di stabilità, evidenziando una opportuna organizzazione di mezzi che è indice della professionalità dell'esercizio dell'attività stessa”*.

Dato il carattere della occasionalità è prevista la chiusura dell'attività per un periodo di almeno 60 giorni anche non continuativi. Il suddetto limite è di tipo amministrativo e non fiscale e non si assume quale unica discriminante per stabilire l'occasionalità dell'attività.

1.3 Utilizzo della normale organizzazione familiare.

Sulla base anche delle specifiche fornite dal Ministero delle Finanze ed in parte riportate nel precedente punto 1.2 l'elemento discriminante sostanziale fra attività imprenditoriale e non imprenditoriale è la messa in atto di una organizzazione di mezzi strumentali all'attività: è perciò vietata la fornitura di servizi che esulino la normale conduzione familiare della casa, quali ad esempio il ricorso a ditte esterne per la fornitura ed il cambio della biancheria o l'esercizio dell'attività con personale dipendente. 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.

1.4. Rispetto di norme igieniche e sanitarie.

L'attività di B&B non è soggetta ad autorizzazione sanitaria e non è assoggettabile alle norme igienico sanitarie che regolano l'attività ricettiva alberghiera, l'attività ricettiva extra-alberghiera e l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ma è soggetta ai requisiti igienico-sanitari previsti dalle norme per l'uso abitativo.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Tuttavia i titolari devono adottare comportamenti conformi alle comuni norme igieniche, verificabili dal Comune nei periodi di apertura, e sono altresì soggetti alla responsabilità civile per i danni arrecati ai terzi. Per tale motivo, si consiglia la stipulazione di un'assicurazione per responsabilità civile, così come la messa a disposizione di una cassetta di pronto soccorso e di un estintore.

Nel rispetto della normativa vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande, il titolare dell'attività di B&B può fornire, a chi è alloggiato, solo la prima colazione, esclusivamente dentro le mura domestiche, in uno degli spazi familiari condivisi, con prevalenza di prodotti tipici e tradizionali della Sardegna, preconfezionati e non soggetti ad alcun tipo di manipolazione.

1.5 Assenza di servizi aggiuntivi a pagamento.

L'attività deve esser svolta senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa.

I servizi accessori eventualmente erogati devono essere forniti secondo modalità tali da non modificare, in nessun caso, il carattere di familiarità insito in tale forma di ricettività e non snaturare l'ambiente domestico. A titolo di esempio la fornitura e la pulizia della biancheria deve essere gestita a livello domestico e non deve essere affidata a ditte o società professionali esterne specializzate nel servizio di noleggio e/o lavaggio biancheria a mezzo di lavanderie industriali, sono invece ammessi i servizi di fornitura della connessione internet WIFI e ricezione delle e-mail che oggi si rinvengono nella maggior parte delle famiglie, mentre non sono ammessi servizi di organizzazione di transfer o di vendita di escursioni che per loro natura si configurano come attività non tipicamente familiari ma caratteristiche di una attività professionale e di tipo imprenditoriale soggette peraltro a regimi autorizzatori e fiscali specifici.

L'attività di B&B, come meglio specificato nelle Risoluzioni Ministeriali n. 180/1998 e n. 155/2000 citate al punto 1.2, viene identificata come attività "fuori campo Iva" proprio per il suo carattere non imprenditoriale e soprattutto per il carattere della saltuarietà, non necessita di iscrizione nel registro degli esercenti il commercio e del possesso di partita IVA.

In ogni caso, a fronte del pagamento del servizio, deve essere sempre rilasciata idonea ricevuta fiscale. È sufficiente una ricevuta semplice del tipo madre-figlia. La ricevuta dovrà contenere quali elementi minimi: un numero progressivo, la data del pagamento, i dati anagrafici dell'ospite e del titolare dell'attività, una marca da bollo nel rispetto della normativa vigente in materia, qualora ne ricorrono i presupposti. La matrice della ricevuta deve essere trattenuta dal gestore e costituisce reddito imponibile ai fini della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche.



REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

2. 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.

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.

Il Comune, nel rispetto della modulistica adottata, potrà inserire, in aggiunta, il proprio stemma e la propria denominazione.

Nel rispetto delle condizioni e dei termini previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, il Comune territorialmente competente provvede ad effettuare la verifica dei requisiti dichiarati nella SCIA presentata e la sussistenza dei requisiti e delle condizioni di cui alla presente deliberazione, ivi compresa la verifica in loco.

In caso di esito negativo delle verifiche effettuate, il Comune adotta motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. 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. modifica 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.

4. Requisiti tecnici e igienico sanitari

Possono essere ospitate, in un'unica unità immobiliare, non più di sei persone in un massimo di tre camere, calcolate al netto delle camere necessarie per la dimora abituale dei residenti.

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;
- altezza delle camere e vani ad uso comune secondo le previsioni del regolamento comunale per le civili abitazioni.

Con esclusivo riferimento alla camera doppia è ammesso il letto aggiunto nel rispetto dei requisiti di seguito specificati:

- 4 mq di incremento minimo per un letto aggiunto di tipo tradizionale;
- 1 mq di incremento minimo per ciascun posto letto fornito sulla tipologia di letto a castello;



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- 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;

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.

I locali adibiti a Bed and Breakfast devono rispettare le prescrizioni previste dalle normative vigenti in materia edilizia, urbanistica, igienico sanitaria e di pubblica sicurezza ed i vigenti regolamenti comunali.

In caso di camere prive di bagno annesso, deve essere comunque presente almeno un bagno completo di: - water – bidet – lavabo – vasca o doccia – specchio – presa di corrente.

5. Servizi minimi obbligatori

I B&B devono obbligatoriamente erogare i servizi minimi di seguito specificati.

- a) Prima colazione: deve essere servita esclusivamente dentro le mura domestiche, in uno degli spazi familiari condivisi, con prevalenza di prodotti tipici e tradizionali della Sardegna, preconfezionati e non soggetti ad alcun tipo di manipolazione, nel rispetto della normativa vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande. E' fatto divieto assoluto di usare fornelli o simili nelle camere per prepararsi cibi o bevande e ogni altro apparecchio produttore di calore tranne quelli per l'ordinaria toilette.
- b) Pulizia dei locali: occorre provvedere alla pulizia quotidiana dei locali.
- c) Fornitura della biancheria: Il cambio di biancheria dovrà essere effettuata una volta la settimana oltre che ad ogni cambio ospite.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

6. Elenco dei Bed and Breakfast

Il Comune provvederà a trasmettere tempestivamente alla Regione e alla Provincia, i dati relativi alle nuove strutture. Provvederà altresì a trasmettere alla Regione e alla Provincia, con periodicità annuale, entro il 31 ottobre di ogni anno e preferibilmente in formato elettronico, apposito elenco comunale contenente i dati relativi alle strutture operanti nel territorio comunale, al fine di consentire alla Regione ed alla Provincia di riassumere gli stessi dati negli elenchi da esse tenuti.

L'elenco dovrà contenere tutte le informazioni relative all'immobile ed alla attività, specificando requisiti tecnici, igienico-sanitari (specificando se dotato di camera con bagno, localizzazione del bagno rispetto alla camera, eventuali servizi igienici in comune, ecc.), caratteristiche dei servizi accessori, e ogni altra informazione ritenuta utile.

7. Comunicazione delle presenze

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.

8. Pubblicità istituzionale

I Comuni, le Province e la Regione possono promuovere i B&B, che abbiano concesso regolare autorizzazione al trattamento dei dati, in pubblicazioni, siti internet, circuiti o iniziative promozionali.

9. Vigilanza e controllo

In materia di vigilanza e controllo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 21 della legge regionale 12 agosto 1998 n. 27.

In caso di irregolarità si applicano le sanzioni previste, ai sensi di legge, per le strutture ricettive extra alberghiere ivi compresa la diffida, sospensione, revoca e cessazione, previsti dalla legge regionale 12 agosto 1998 n. 27.