

**Delib.G.R. 2 novembre 2004, n. 2149 (1).**

Oggetto: L.R. n. 16/2004, art. 3, comma 2 - Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione.

-----  
(1) Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 14 dicembre 2004, n. 168.

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista la L.R. 28 luglio 2004, n. 16: "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"; richiamato in particolare il comma 2 dell'art. 3 della stessa legge, che stabilisce: «La Giunta regionale, sentiti gli enti locali, le associazioni imprenditoriali del settore turismo e le associazioni dei consumatori, più rappresentative a livello regionale, con appositi atti riguardanti le strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta ed extralberghiere e le tipologie ricettive di cui all'art. 4, comma 9, lettere a), b), c), e d), specifica, sentita la competente Commissione consiliare, le caratteristiche, i requisiti minimi e le modalità di esercizio che devono possedere le strutture ricettive ai fini della loro apertura, autorizzazione e classificazione. In tali atti sono, inoltre, definiti i criteri per poter utilizzare le specificazioni aggiuntive alle tipologie ricettive e la loro definizione e gli standard, ivi compresi requisiti tecnici, parametri, superfici e cubature, capacità ricettiva.»;

Visti:

- l'art. 13 della L.R. n. 16/2004 che disciplina l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione, tipologia ricettiva indicata alla lettera d) del comma 9 dell'art. 4, ed in particolare il comma 3 che stabilisce che eventuali ulteriori caratteristiche vincolanti sono indicate nell'atto di Giunta regionale di cui all'art. 3, comma 2, congiuntamente ai requisiti minimi e le modalità di esercizio;
- l'articolo 43: «Disposizioni transitorie riguardanti le attività di Bed & Breakfast»;
- il comma 4 dell'articolo 46: «La L.R. n. 29/2001 è abrogata a far data dalla pubblicazione dell'atto di Giunta regionale di cui all'art. 3, comma 2 riguardante la gestione delle attività di Bed & Breakfast»;

Dato atto che in data 11 ottobre 2004 si è svolta una riunione per l'analisi della bozza dell'atto di Giunta contenente i criteri di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 16/2004 per la tipologia ricettiva di cui all'art. 4, comma 9, lettera d) attività saltuaria di alloggio e prima colazione definita all'art. 13 della stessa legge, alla quale sono state invitate così come previsto dalla legge Enti locali, associazioni imprenditoriali e associazioni di consumatori, nonché i componenti della Commissione consiliare Turismo, Cultura, Scuola Formazione;

Dato atto che in data 20 ottobre 2004 si è svolta una seduta della Commissione consiliare Turismo, Cultura, Scuola Formazione con all'ordine del giorno l'analisi dell'atto di Giunta regionale di cui all'art. 3, comma 2, relativo all'attività saltuaria di alloggio e prima colazione;

Dato atto del parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente atto, reso dal Direttore generale Attività produttive, Commercio, Turismo dott. Andrea Vecchia ai sensi dell'art. 37, quarto comma della L.R. n. 43/2001 e della Delib.G.R. n. 447/2003;

Su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di turismo;

A voti unanimi e palesi,

### D e l i b e r a:

- 1) di approvare il testo dell'allegato A: "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione", parte integrante della presente deliberazione;
  
- 2) di demandare ad un successivo atto del dirigente competente in materia di turismo l'approvazione dei seguenti modelli relativi all'esercizio saltuario di alloggio e prima colazione:
  - a) denuncia di inizio attività da presentare al Comune
  
  - b) comunicazione delle attrezzature e dei prezzi da presentare alla Provincia;
  
  - c) cartellino prezzi da esporre nelle camere destinate all'accoglienza degli ospiti.
  
- 3) di pubblicare integralmente, così come previsto dall'art. 46, comma 4, della L.R. n. 16/2004, il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, specificando che a far data dalla pubblicazione stessa è abrogata la legge regionale n. 29/2001, e che sempre da tale data decorre il termine di 6 mesi per effettuare una nuova denuncia di inizio attività così come previsto dall'art. 43 della citata L.R. n. 16/2004.

#### **Allegato "A"**

#### **Standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio saltuario dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione - B&B**

Il presente atto stabilisce e chiarisce i requisiti strutturali e di servizio che devono essere rispettati nello svolgimento dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione prevista dall'art. 13 della L.R. n. 16/2004, d'ora in poi denominata "B&B".

L'attività è svolta nella abitazione di residenza e dimora (titolo del possesso attraverso la proprietà, il diritto d'uso, diritto di usufrutto, contratto di comodato o di locazione), in non più di 3 camere e 6 posti letto più eventuale letto aggiunto per minori di 12 anni per ogni camera, avvalendosi della normale conduzione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia.

#### **Obbligo di residenza**

Il conduttore dell'attività ha l'obbligo della residenza anagrafica nella abitazione dove si esercita l'attività di B&B quindi come stabilito dalla normativa vigente in materia di anagrafe; la residenza deve coincidere con la "dimora abituale" cioè con il luogo in cui la persona vive in modo stabile.

## **Destinazione d'uso residenziale**

L'abitazione deve essere classificata come residenziale, sia essa in centri urbani che in aree rurali, e deve essere in regola con tutte le leggi e regolamenti per quanto riguarda la salute e la sicurezza previste per le civili abitazioni.

Con uso residenziale non si fa riferimento alla suddivisione del territorio comunale effettuata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti in base alla destinazione della zona territoriale così come risulta dalla classificazione urbanistica regionale, ma solamente al fatto che chi svolge l'attività di B&B ha l'obbligo della residenza intesa in senso anagrafico che, come stabilito dall'art. 43 C.c. e dalla normativa vigente deve coincidere con la dimora abituale cioè il luogo dove la persona vive abitualmente in modo stabile. Resta inteso che la casa dove viene condotta l'attività deve essere classificata come civile abitazione.

Ne deriva che non esiste una limitazione d'area territoriale per l'esercizio dell'attività di B&B, potendo essere esercitata anche in zone agricole e rurali.

L'attività ricettiva di B&B non comporta mutamento della destinazione d'uso dell'immobile che rimane quella della civile abitazione con i relativi obblighi di legge e soggiace alle relative sanzioni in caso di inadempimento nell'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente (ad esempio per quanto riguarda il foro d'aerazione in cucina, l'adeguamento alla legge n. 46/1990 in materia di impianti elettrici, ecc.).

L'attività di B&B non può essere esercitata in una unità immobiliare catastale diversa da quella in cui chi la esercita ha la residenza anagrafica, neppure se immediatamente attigua.

## **Requisiti igienico-sanitari**

L'attività di B&B non risulta assoggettabile alle norme igienico-sanitarie che regolano le attività di impresa turistica (quali alberghi, affittacamere...) o di produzione o somministrazione pasti, in quanto l'attività è dalla legge qualificata sostanzialmente a conduzione familiare ed i requisiti igienico-sanitari richiesti dalle norme in oggetto sono quelli previsti per l'uso abitativo.

Pertanto tale attività non soggiace ad autorizzazione sanitaria. Tuttavia ciò non esime i gestori dal tenere comportamenti comunque conformi alle comuni norme igieniche, che possono essere verificati dal Comune nei periodi di apertura, a tutela degli ospiti, verso i quali sono in vigore le normali regole rispetto alla responsabilità civile in caso di cagioni danni a terzi. A tale proposito pur non prevedendosi l'obbligo di stipula di una assicurazione R.C. se ne consiglia l'adozione.

Devono comunque essere assicurati le seguenti caratteristiche e servizi minimi:

### **Caratteristiche minime della struttura**

- 1) Un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti qualora l'attività si svolga in più di una stanza;
- 2) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
- 3) le stanze in cui si accolgono gli ospiti devono essere dotate di porta e finestra; la capacità ricettiva per camera non può superare i limiti previsti dai regolamenti comunali di edilizia e sanità vigenti e devono essere arredate con almeno:

letto, comodino con abajour, sedia per ogni ospite, armadio, cestino porta rifiuti, tenda oscurante (in caso di finestre senza imposte).

### **Servizi garantiti :**

- 1) Somministrazione della prima colazione (in orario stabilito con la famiglia);
- 2) riordino e pulizia quotidiana dei locali;
- 3) cambio delle lenzuola almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio dell'ospite;
- 4) cambio della biancheria da bagno (viso, bidet, telo bagno) due volte la settimana e ad ogni cambio dell'ospite.

### **Durata del soggiorno :**

La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre i sessanta giorni consecutivi e deve intercorrere un periodo non inferiore a cinque giorni per potersi rinnovare un nuovo soggiorno al medesimo ospite.

### **Marchio di identificazione B&B:**

Il marchio di identificazione B&B, che può essere apposto all'esterno della abitazione in cui si svolge l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione, deve essere conforme ai modelli approvati con Delib.G.R. 17 dicembre 2001, n.2871.

### **Periodo di disponibilità all'accoglienza:**

Il periodo di disponibilità all'accoglienza deve essere dichiarato al Comune in sede di denuncia di inizio attività e alla Provincia ogni anno in sede di dichiarazione dei prezzi. In tale sede deve essere fatta l'opzione relativamente al tipo di tetto di ospitalità, scegliendo fra l'apertura di 120 giorni anche non continuativi o il tetto di 500 pernottamenti nell'arco dell'anno.

### **Raggiungimento dei tetti di accoglienza:**

L'ospitalità può essere fornita per un massimo di 120 giorni di apertura anche in più periodi o, in alternativa, per un massimo di 500 pernottamenti nell'ambito dell'anno solare. Qualora si scelga l'opzione di 500 pernottamenti, una volta raggiunto il tetto si dovrà comunicare a Provincia e Comune la sospensione dell'attività fino all'anno solare successivo.

### **Organizzazione:**

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

### **Informazione privata e istituzionale:**

Si considerano normali attività di informazione, oltre a cartelli, frecce e indicazioni previste dalla Delib.G.R. n. 2871/2001, anche i siti Internet privati purché non siano inseriti in circuiti di

prenotazione e commercializzazione con caratteristiche che travalichino una semplice informazione, indicazione di visibilità o delle coordinate quali indirizzo, telefono, fax ed e-mail.

Le Province e i Comuni possono inserire i B&B in pubblicazioni collettive o in siti Internet.

### **Prezzi :**

Entro il primo ottobre di ogni anno si dovranno dichiarare alla Provincia i prezzi massimi comprensivi della colazione.

In ogni stanza destinata all'accoglienza dovrà essere affisso l'apposito cartellino dei prezzi, comprensivo della prima colazione.

### **Rilevazioni statistiche:**

Alla Provincia dovranno inoltre essere trasmessi i dati sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'ISTAT.

### **Dichiarazione degli alloggiati ai sensi dell'art. 109 del TULPS:**

Le presenze devono essere comunicate alla locale autorità di Pubblica Sicurezza entro 24 ore e dev'essere tenuta copia della scheda di registrazione.

### **Controlli e sanzioni:**

Qualora durante i controlli che possono essere effettuati dal Comune competente per territorio, durante il periodo di disponibilità all'accoglienza, dovesse verificarsi la mancanza dei requisiti dichiarati, o una conduzione che non rispetti le norme previste in particolare in materia di igiene della struttura e degli alimenti, il Comune oltre all'applicazione di sanzioni pecuniarie potrà adottare un provvedimento di sospensione dell'attività da cinque a trenta giorni e nel caso di recidiva potrà vietare il proseguimento dell'esercizio dell'attività.

### **Denuncia di inizio attività:**

La denuncia di inizio attività deve essere presentata al Comune sulla base del modello che verrà approvato con successivo atto dal dirigente competente in materia di turismo e deve essere completato dagli allegati previsti, in difetto dei quali la denuncia si intende come non presentata.

### **Elementi:**

- a) generalità complete del soggetto che inizia l'attività di B&B (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale), ubicazione dell'immobile (via, n. civico, scala, piano, numero dell'appartamento, ecc.), titolo di disponibilità e indicazione dell'unità immobiliare catastale in cui svolge l'attività;
- b) planimetria dell'immobile con l'indicazione dell'uso cui sono destinati i vari locali, in particolare le stanze, i posti letto ed i servizi igienici destinati all'accoglienza;
- c) certificato di abitabilità o dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- d) dichiarazione di adeguamento alle vigenti normative di idoneità degli impianti;
- e) data di inizio dell'attività e il periodo di disponibilità all'accoglienza (120 giorni anche non continuativi o 500 pernottamenti nell'arco dell'anno);
- f) eventuali collaboratori familiari al servizio della famiglia.

### **Caratteristiche minime della struttura:**

- 1) un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti qualora l'attività si svolga in più di una stanza;

2) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;

3) le stanze in cui si accolgono gli ospiti devono essere dotate di porta e finestra e deve essere esposto il cartellino prezzi; la capacità ricettiva per camera non può superare i limiti previsti dai regolamenti comunali di edilizia e sanità vigenti e devono essere arredate con almeno: letto, comodino con abajour, sedia per ogni ospite, armadio, cestino porta rifiuti, tenda oscurante in caso di finestre senza imposte.

**Servizi garantiti:**

1) somministrazione della prima colazione (stabilito con la famiglia);

2) pulizia quotidiana dei locali;

3) cambio delle lenzuola almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio dell'ospite;

4) cambio della biancheria da bagno (viso, bidet, telo bagno) due volte la settimana e ad ogni cambio dell'ospite.

**Dichiarazione del conduttore di essere a conoscenza che:**

1. il Comune può in ogni momento verificare la veridicità della documentazione prodotta e durante il periodo di disponibilità all'accoglienza verificare che le strutture abbiano i requisiti dichiarati e che l'attività sia svolta in modo conforme a quanto previsto dalla normativa vigente e dichiarato nella denuncia di inizio attività;

2. di dovere presentare entro l'1/10 di ogni anno, la dichiarazione dei prezzi alla Provincia competente per territorio valida per l'anno successivo e il periodo di disponibilità all'accoglienza, con l'opzione fra 120 giorni di apertura anche non continuativi e 500 pernottamenti;

3. di dovere presentare su apposito modello ISTAT il movimento degli ospiti, sulla base delle indicazioni date dalla Provincia competente per territorio;

4. di dovere comunicare le presenze alla locale autorità di Pubblica Sicurezza entro 24 ore e tenere copia della scheda di registrazione.

-----

De Agostini Professionale S.p.A.  
COM.BO-P2 - FulShow v. 7.00