



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

**ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMÈRTZIU**  
**ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

Allegato A alla Delib.G.R. n. 1/13 del 8.1.2019

**Direttive di attuazione per la disciplina dei bed&breakfast (b&b) di cui all'articolo 16 comma 1 della legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 (Norme in materia di turismo).**

Art. 1.

(Finalità e ambito di applicazione)

1. Le presenti direttive di attuazione, ai sensi di quanto disposto all'articolo 24 della legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 (Norme in materia di turismo) e successive modificazioni ed integrazioni, disciplinano le caratteristiche, i requisiti, le modalità strutturali e di esercizio, la classificazione dei bed&breakfast (b&b) di cui all'articolo 16, comma 1 della legge.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Si intende per "bed&breakfast" l'attività occasionale di ospitalità e somministrazione della prima colazione svolta nell'abitazione di residenza e domicilio abituale per mezzo della propria normale conduzione familiare da effettuarsi in non più di tre stanze e con un massimo di dieci posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e senza organizzazione in forma d'impresa.
2. Agli effetti delle presenti direttive di attuazione si intende:
  - a) per "Legge" la legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 (Norme in materia di turismo);
  - b) per "b&b esistenti" i bed&breakfast in possesso dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività alla data di entrata in vigore delle presenti direttive;
  - c) per "nuovi b&b" i bed&breakfast che presenteranno la DUA di inizio attività in data successiva all'entrata in vigore delle presenti direttive.

### Art. 3.

#### (Caratteristiche dei b&b)

1. L'attività di b&b deve essere esercitata da persone fisiche esclusivamente in forma occasionale<sup>1</sup>. Non è previsto un periodo di chiusura annuale.
2. Non è consentito l'esercizio imprenditoriale dell'attività di b&b<sup>2</sup>.
3. 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.
4. L'attività deve essere 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.
5. L'attività deve essere esercitata per mezzo della normale conduzione familiare. Non è consentito porre in essere attività o azioni o prestare servizi che normalmente non sono contemplati nella ordinaria conduzione familiare<sup>3</sup>.
6. Non è consentito somministrare cibi e bevande oltre la prima colazione.

### Art. 4.

#### (Somministrazione della prima colazione)

1. La somministrazione della prima colazione costituisce elemento essenziale dell'attività e non può essere omessa. Il corrispettivo dovuto per la prima colazione deve essere compreso nel prezzo della camera.
2. La prima colazione deve essere somministrata, a cura del titolare, dei suoi familiari o di eventuali collaboratori domestici, all'interno dell'abitazione in cui è esercitata l'attività. Non è consentito affidare a terzi la somministrazione della prima colazione e non è consentito l'uso autonomo della cucina agli ospiti.

---

<sup>1</sup> Il significato di occasionalità nel caso di specie è definito dal Ministero delle Finanze con risoluzioni n. 180 del 14 dicembre 1998 e n. 155 del 13 ottobre 2000, secondo le quali 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."

<sup>2</sup> L'attività di B&B, come meglio specificato nelle Risoluzioni Ministeriali n. 180/1998 e n. 155/2000 citate alla nota 1, 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 alla Camera di Commercio e di possesso di partita IVA. In ogni caso, a fronte del pagamento del servizio, deve essere sempre rilasciata idonea ricevuta. 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 ricorrano i presupposti. La matrice della ricevuta deve essere trattenuta dal gestore. Il corrispettivo costituisce reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

<sup>3</sup> Sulla base anche delle specifiche fornite dal Ministero delle Finanze ed in parte riportate nella precedente nota 1, l'elemento discriminante sostanziale fra attività imprenditoriale e non imprenditoriale è la messa in atto di una organizzazione di mezzi strumentali all'attività, non riconducibile alla ordinaria attività familiare: è perciò vietata la fornitura di servizi che esulino la normale conduzione familiare della casa, quali ad esempio il ricorso a ditte esterne per il lavaggio, la fornitura ed il cambio della biancheria o l'esercizio dell'attività con personale dipendente.

3. La preparazione, la manipolazione, la conservazione e la somministrazione della prima colazione non sono soggette alla disciplina vigente in materia di HACCP<sup>4</sup>.
4. La prima colazione deve comprendere almeno caffè, the, latte e prodotti da forno.
5. Non è consentito usare fornelli o simili nelle camere per preparare o scaldare cibi.

#### Art. 5.

##### (Requisiti dei locali)

1. L'attività di b&b può essere esercitata in unità immobiliari aventi i requisiti previsti per le case di civile abitazione e appartenenti alle seguenti categorie catastali: A1; A2; A3; A4; A5; A6; A7, A8, A9, A11.
2. I locali destinati all'esercizio di b&b, oltre a possedere i requisiti previsti per le case di civile abitazione<sup>5</sup> dai regolamenti igienico-edilizi comunali, devono anche essere dotati di almeno un locale bagno, composto di wc, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia e specchio con presa di corrente (bagno completo), ogni otto persone, o frazione, ivi comprese le persone appartenenti al nucleo familiare.
3. L'altezza minima dei locali, la dotazione dei servizi igienici e l'accessibilità per i portatori di handicap dei b&b sono previste dai regolamenti edilizi comunali con riferimento alle case di civile abitazione.
4. lo svolgimento dell'attività di b&b non comporta mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

#### Art. 6.

##### (Requisiti delle camere)

1. Le camere destinate agli ospiti, in numero massimo di tre, devono avere le seguenti dimensioni al netto di ogni locale accessorio<sup>6</sup>:
  - 9 mq di superficie minima per la camera singola;
  - 14 mq di superficie minima per la camera doppia;
  - 4 mq di incremento di superficie per ogni ulteriore posto letto.<sup>7</sup>Il numero massimo dei posti letto per camera è stabilito in quattro.
2. Nelle camere può essere aggiunto un posto letto destinato a minori di dodici anni senza l'incremento di superficie di mq. 4.

---

<sup>4</sup> Art. 7 bis della Legge introdotto con l'art. 5 della legge regionale 6 luglio 2018, n. 23.

<sup>5</sup> Il b&b non è tenuto a possedere standard di accessibilità ulteriori rispetto a quelli richiesti per le case di civile abitazione.

<sup>6</sup> Al netto del bagno privato se presente.

<sup>7</sup> Mq. 18 per la camera a tre letti e mq. 22 per la camera a quattro letti.

3. Il numero massimo di dieci posti letto, più un letto aggiunto per camera per minori di anni dodici, può essere raggiunto nel rispetto dei requisiti dimensionali di cui ai commi precedenti e dei limiti derivanti dalla disponibilità dei bagni<sup>8</sup>.
4. Nelle camere deve essere presente l'arredamento minimo costituito da letto, sedia e comodino per persona nonché armadio o complemento necessario alla sistemazione del vestiario, specchio, lampada e cestino rifiuti.
5. Alle camere da letto destinate agli ospiti si deve poter accedere senza attraversare locali destinati in via esclusiva alla famiglia o ad altro ospite.

#### Art. 7.

##### (Servizi)

1. Il b&b deve assicurare, oltre la somministrazione della prima colazione, i seguenti servizi minimi di ospitalità compresi nel prezzo della camera:
  - a) pulizia quotidiana dei locali;
  - b) sostituzione di biancheria da camera e da bagno ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
  - c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento in caso di esercizio nei periodi in cui è prevista l'accensione degli impianti termici;
  - d) recapito postale e telefonico.
2. L'attività deve essere svolta senza la fornitura di servizi aggiuntivi che esulino dalla ordinaria conduzione familiare. Non è consentita l'organizzazione di transfer, la vendita di escursioni e di biglietti di accesso a luoghi di cultura e spettacolo.
3. E' consentita la fornitura del servizio wi-fi.

#### Art. 8.

##### (Denominazione dei b&b)

1. Nel territorio comunale non possono essere utilizzate uguali denominazioni per strutture ricettive diverse<sup>9</sup>.
2. Le denominazioni dei b&b<sup>10</sup> devono essere tali da non creare incertezze sulla natura, sulla tipologia della struttura e sul livello di classifica posseduto.
3. Non è consentito l'utilizzo della denominazione bed&breakfast o dell'acronimo b&b, in qualunque modo declinati, al di fuori della tipologia ricettiva disciplinata dalle presenti direttive.

---

<sup>8</sup> Vedi precedente art. 5 comma 2.

<sup>9</sup> La norma si applica con riferimento a tutte le strutture ricettive - di qualsiasi tipologia - e non è riferita ai soli b&b.

<sup>10</sup> Qualora in sede di avvio dell'attività non venga indicata alcuna denominazione, si assumono, per tale, le generalità del titolare precedute dall'acronimo "b&b".

#### Art. 9.

##### (Classifica)

1. I b&B sono classificati in tre livelli identificati dalle stelle in relazione al possesso dei requisiti e dotazioni minime riportati nell'allegata tabella A.
2. Il possesso dei requisiti prescritti per la determinazione del livello di classifica è autodichiarato nell'ambito del procedimento di avvio attività disciplinato dalle disposizioni vigenti in materia di SUAPE.
3. L'autodichiarazione dei requisiti è condizione necessaria per l'avvio dell'attività.
4. Il titolare è tenuto a presentare idonea autodichiarazione al SUAPE in caso di modifica dei requisiti che hanno determinato l'attribuzione di un determinato livello di classifica.
5. Il comune competente per territorio procede alla rettifica della classifica quando, a seguito di accertamento d'ufficio<sup>11</sup>, risulta che il b&b possiede requisiti di qualificazione inferiori rispetto a quelli attestati nell'autodichiarazione di cui al comma 2.

#### Art. 10

##### (Segno distintivo)

1. I b&b devono dotarsi di apposito segno distintivo definito nell'allegato C.
2. Il segno distintivo deve essere esposto in modo ben visibile all'esterno della struttura ricettiva e all'interno delle pagine in rete dedicate alla promozione della propria attività, ivi compresi i siti specializzati nei servizi di prenotazione e commercializzazione.

#### Art. 11.

##### (Insegne)

1. Fermo restando quanto previsto dai regolamenti comunali in materia, l'insegna dei b&b non può recare diciture, acronimi o simboli tali da creare incertezze sulla natura, sulla tipologia della struttura e sul livello di classifica posseduto.

#### Art. 12.

##### (Polizza assicurativa)

1. I b&b devono dotarsi di idonea polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso i clienti. L'assicurazione deve coprire tutti i possibili danni a cose e persone all'interno della struttura, delle aree/locali ad essa collegate.
2. La polizza deve altresì prevedere l'assicurazione:
  - per la responsabilità ex art. 1783 e seguenti del Codice Civile;
  - per i danni o furti alle/delle auto dei clienti custodite nel parcheggio della struttura se presente.

---

<sup>11</sup> L'accertamento compete sia al Comune che alla Regione e può avvenire in qualsiasi momento.

### Art. 13.

(Identificativo Univoco Numerico – I.U.N.)

1. A seguito della presentazione della dichiarazione di inizio attività presso il competente SUAPE, ai b&b viene comunicata l'attribuzione dell'Identificativo Univoco Numerico (I.U.N.).
2. Per la commercializzazione online delle strutture extra-alberghiere è obbligatoria l'esposizione dello IUN.

### Art. 14.

(Variazioni e cessazioni)

1. L'attività di b&b non è soggetta a rinnovo annuale.
2. Qualsiasi variazione intervenga nel corso dell'attività, quale a titolo esemplificativo: definizione di periodi di chiusura annui<sup>12</sup> o variazione di periodi già comunicati, variazione delle caratteristiche dell'immobile, cessazione, devono essere comunicate per il tramite del competente SUAPE.

### Art. 15.

(Comunicazioni obbligatorie)

1. I b&b sono soggetti alle seguenti comunicazioni obbligatorie:
  - a) comunicazione dei clienti alloggiati alla questura competente per territorio, ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, tramite il servizio del Portale Alloggiati, nei modi e nei termini previsti dalle specifiche disposizioni in materia;
  - b) comunicazione del movimento giornaliero dei clienti all'Assessorato Regionale del Turismo, Artigianato e Commercio tramite il SIREN, secondo le modalità e i termini stabiliti con deliberazione della Giunta Regionale;
2. I b&b sono altresì soggetti alla comunicazione dei prezzi e delle attrezzature, ai sensi della Legge 25 agosto 1991, n. 284 e del successivo DM Turismo e Spettacolo del 16 ottobre 1991, secondo le modalità stabilite con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale del Turismo, Artigianato e Commercio

### Art. 16.

(Vigilanza e controllo)

1. Le porzioni di immobile adibite all'ospitalità e alla somministrazione della prima colazione, nonché eventuali altre aree o locali fruibili dagli ospiti, possono essere sottoposte a controlli ispettivi da parte dei soggetti esercenti le funzioni di vigilanza.

---

<sup>12</sup> Non è richiesto un periodo obbligatorio di chiusura nel corso dell'anno. Tuttavia se il titolare intende sospendere periodicamente l'attività è tenuto a darne comunicazione al competente SUAPE.

Art. 17.

(Norma transitoria)

1. Le presenti direttive entrano in vigore il giorno della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS).
2. I b&b esistenti, come definiti dal precedente art. 2, comma 2, lett, b) sono tenuti ad adeguarsi alle presenti direttive entro 120 giorni dalla data di cui al comma 1 del presente articolo. Entro i successivi trenta giorni presentano la documentazione autocertificativa al SUAPE competente.
3. La mancata presentazione dell'autocertificazione al SUAPE nei termini previsti dal precedente comma 2 comporta l'immediata decadenza del titolo abilitativo.