

BED AND BREAKFAST

Definizione dell'attività – art. 13 L.R. 16/2004 e successive modifiche

Si definisce "Bed and breakfast" l'attività di accoglienza **non professionale e non imprenditoriale**, condotta da chi offra saltuariamente un servizio di **alloggio e prima colazione** nella casa in cui abita, attraverso la conduzione familiare, garantendo la compresenza con gli ospiti. L'attività di B&B, infatti, non può essere esercitata in unità immobiliare catastale diversa da quella dove l'esercente ha la residenza anagrafica o l'abituale dimora, nemmeno se immediatamente attigua; non necessita di approvazione condominiale; deve essere svolta non in modalità imprenditoriale, nel numero massimo di tre camere, per un numero complessivo massimo di sei posti letto. È sempre possibile l'aggiunta di un letto per stanza per i minori di 12 anni.

Inizio Attività

L'apertura del B & B è fatta a seguito dell'invio di una segnalazione certificata di inizio attività (Scia) al Comune in cui è ubicata l'abitazione, in modalità telematica attraverso la piattaforma on line [Accesso Unitario](#). In caso di mancato avvio dell'attività entro 180 giorni dalla presentazione della segnalazione, la stessa perde efficacia, fatte salve le responsabilità civili, penali ed amministrative derivanti dalla gestione abusiva dell'attività.

Limiti all'attività

Il numero massimo delle camere utilizzabili per l'attività è di **tre**, per un massimo di **sei posti letto**, salvo un lettino aggiunto per stanza per i minori di 12 anni. Occorre destinare una o più camere alle persone residenti o dimoranti stabilmente nell'alloggio. È sempre possibile l'aggiunta di un letto per stanza per i minori di 12 anni. Il servizio di ospitalità deve essere fornito al **massimo per 120 giorni** oppure per **un massimo di 500 pernottamenti nell'arco di un anno solare** (la scelta va effettuata in sede di presentazione della SCIA ed è possibile modificarla entro il 1° ottobre di ogni anno, per l'anno successivo). La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre 60 giorni consecutivi e deve intercorrere un periodo non inferiore a cinque giorni per potersi rinnovare un nuovo soggiorno al medesimo ospite. L'attività deve essere svolta senza la fornitura di servizi ulteriori aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa.

La pubblicità non è ammessa se non limitata alla semplice attività informativa. Si considerano normali attività di informazione:

- cartelli, frecce e indicazioni previste dalla deliberazione della giunta regionale 2871/01,
- attività di comunicazione che abbiano caratteristiche che non travalichino una semplice informazione, indicazione di visibilità o delle coordinate quali indirizzo, telefono, fax ed e-mail.
- è ammessa la realizzazione **siti internet privati con le finalità informative di cui al precedente punto, purché non siano inseriti in circuiti di prenotazione e commercializzazione.**

Attività che travalichino le indicazioni sopraindicate sono indicative di attività imprenditoriale, con possibili conseguenze a livello amministrativo e fiscale.

Comuni e altri Enti Pubblici possono inserire i B&B in pubblicazioni collettive o in siti internet.

Marchio -Targa

La Regione ha adottato un marchio (logo) per connotare l'attività di B&B in Emilia-Romagna con Delibera della Giunta regionale n. 2871 del 17 dicembre 2001.

Il marchio può essere scaricato al seguente link [Marchio identificativo regionale per le strutture extralberghiere denominate bed & breakfast \(2.81 MB\)](#). La targa con il marchio approvato può essere affissa volontariamente all'esterno dell'abitazione. L'esposizione della targa non è obbligatoria.

Servizi garantiti:

- 1) somministrazione della prima colazione – non è prevista la notifica sanitaria;
- 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.

Adempimenti, obblighi e vincoli del gestore:

- comunicazione dati consistenza ricettiva e movimento dei clienti al Servizio statistica regionale - [Contatti per singolo capoluogo di provincia](#);
- nelle stanze in cui si effettua l'ospitalità deve essere esposta la tabella prezzi, scaricabile dalla sezione MODULI del sito regionale [Tabella-prezzi da esporre nelle strutture ricettive — Imprese \(regione.emilia-romagna.it\)](#). I prezzi indicati nella tabella devono essere quelli applicati in quel momento e valgono come prezzi massimi;
- comunicazione dei periodi di disponibilità all'accoglienza in variazione a quanto comunicato in sede di S.C.I.A. o successivamente, anche modificando l'opzione scelta fra i 120 giorni di apertura e i 500 pernottamenti nell'arco dell'anno solare, entro il 1° ottobre per l'anno successivo, solo in caso di variazione della precedente comunicazione; attraverso la compilazione dell'apposita modulistica denominata "Comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive" e presente sulla piattaforma [Accesso Unitario](#). Nel caso di scelta dell'opzione dei 120 giorni occorre indicare il/i periodo/i di effettiva apertura, mentre nel caso di scelta dell'opzione dei 500 pernottamenti l'attività si intende svolta per tutto l'anno solare, ma è possibile dichiarare eventuali periodi di chiusura. Sono ammesse variazioni ai periodi di accoglienza o di chiusura dichiarati, nei limiti dei parametri connessi all'opzione scelta, purché preventivamente comunicate al Comune almeno cinque giorni prima, salvo i casi di forza maggiore o di eventi estranei alla volontà del gestore;
- comunicazione delle generalità delle persone alloggiate alla locale autorità di Pubblica Sicurezza, entro 24 ore, ai sensi dell'art.109 del TULPS e conservazione dei files previa procedura di autenticazione nel sito internet del progetto "[Alloggiati web](#)" (abilitazione richiesta dai titolari alla Questura);
- comunicazione al Comune, una volta raggiunto il limite massimo di 500 pernottamenti annui, se scelta questa opzione, la sospensione dell'attività fino all'anno solare successivo. Nel caso di comunicazione di sospensione per raggiungimento del tetto massimo di pernottamenti, l'attività si considera automaticamente ripresa con il decorrere del nuovo anno.
- consentire l'accesso agli incaricati del Comune, in ogni momento durante il periodo di disponibilità all'accoglienza anche mediante sopralluoghi, per la verifica dei requisiti dichiarati e che l'attività sia svolta in modo conforme a quanto previsto dalla normativa vigente (L. R. 16/04, D.G.R n. 2149/04, Regolamenti comunali e strumenti urbanistici comunali);
- comunicazione di ogni variazione degli elementi dichiarati in sede di SCIA;
- attuazione delle misure di controllo previste dalla DGR 1115/2008 "Approvazione linee-guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi";
- non è più prevista la comunicazione dei prezzi massimi alla Provincia.

REQUISITI

REQUISITI SOGGETTIVI

- Essere proprietario o avere ad altro titolo la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento (uso, usufrutto, comodato o locazione);
- Essere in possesso della residenza o abituale dimora nell'immobile in cui si svolge l'attività;
- È consigliata la stipula di un'assicurazione R.C.

REQUISITI OGGETTIVI

- L'edificio deve possedere i requisiti strutturali, edilizi ed igienici previsti per le abitazioni civili dai regolamenti comunali edilizi e di igiene vigenti e deve essere rispettata la destinazione di ogni vano;
- tutti gli impianti presenti (elettrici, di riscaldamento e altro) devono essere in regola con le specifiche normative e con le revisioni periodiche previste dalle vigenti normative;
- occorre essere in possesso del certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero, in sostituzione, dichiarazione resa da un tecnico abilitato che attesti che l'immobile in cui si intende esercitare l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione è conforme a quanto prescritto dai regolamenti comunali edilizi e di igiene per le civili abitazioni;
- i requisiti relativi all'unità immobiliare e la capacità ricettiva sono quelli previsti per la civile abitazione dai regolamenti edilizi e di igiene comunali e dal D.M. 5/7/1975: soggiorno di almeno 14 mq; camere da letto almeno 9 mq. per un posto letto e 14 mq. per due posti letto; monolocali minimo 28 mq. per una persona, 38 mq. per due persone; cucina o angolo cottura conforme ai Regolamenti edilizi comunali;
- è sempre possibile l'aggiunta di un lettino per minori di 12 anni al di fuori delle altre caratteristiche possedute per le camere;
- occorre riservare una o più camere da letto alle persone residenti o dimoranti stabilmente (il numero di persone residenti deve essere coerente con la metratura delle camere riservate), che non potranno quindi essere destinate all'attività;
- deve sempre essere garantita a favore degli ospiti la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
- le stanze in cui si accolgono gli ospiti devono essere dotate di porta e finestra ed arredate almeno con: letto, comodino con abat-jour, una sedia per ogni ospite, armadio, cestino porta rifiuti, tenda oscurante in caso di finestra senza imposte;
- se l'attività è svolta in più di una camera, deve esserci la presenza di almeno un bagno ad uso esclusivo degli ospiti;
- è possibile esporre la targa con il marchio approvato con DGR n. 2871/2001. L'esposizione della targa non è obbligatoria.
- deve essere prevista la somministrazione della prima colazione.

PROCEDIMENTI

Per tutte le istanze relative all'attività di Bed and Breakfast, si deve utilizzare la piattaforma [Accesso Unitario](#), selezionando il SUAP del Comune territorialmente competente.



NORMATIVA

Si possono consultare i seguenti siti: "[Normattiva](#)" per le norme statali, per le leggi regionali <https://demetra.regione.emilia-romagna.it>, per gli altri atti regionali <https://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/doc/normativa/bed-and-breakfast>:

- **Delibera della Giunta regionale n. 2871 del 17 dicembre 2001**- Adozione del simbolo per attività di alloggio e prima colazione a carattere familiare denominati Bed & Breakfast;
- **Legge Regionale 28/07/2004 n. 16** - Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità;
- **DGR 02/11/2004 n. 2149** - Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione;
- **Circolare prot.PG/08/227543 del 3 ottobre 2008** - Differenze fra Room and Breakfast e Bed and Breakfast;
- **Determina 15/12/2010 n. 14548** - Approvazione modulistica relativa alla attività saltuaria di alloggio e prima colazione - Bed & Breakfast;
- **Delibera della Giunta regionale n. 1753 del 31 ottobre 2016** - Disposizioni in materia di disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità in attuazione della Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 e s.m.i.;
- **Determina dirigenziale n. 20997 del 29 dicembre 2016** - Approvazione modelli delle tabelle prezzi da esporre nelle strutture ricettive;
- **Delibera di Giunta regionale n. 1156 del 23 luglio 2018** - L.R. N. 16/2004 e s.m.i. - Art. 21 comma 3 lett. d) - Approvazione modalità e termini per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e dei bed and breakfast.