

	BED & BREAKFAST (attività di alloggio e prima colazione)	AFFITTACAMERE
Riferimenti legislativi:	L.R.16/2003 art.13 come modificato dalla L.R.4/2010 <i>Delib. Giunta Reg. n. 2149 del 02.11.2004</i>	L.R.16/2003 art. 10 <i>Delib. Giunta Reg. n. 2186 del 19.12.2005</i> <i>come modificata dalla Delib. Giunta Reg. n. 802 del 04.06.2007</i> <i>Art.86 TULPS</i>
	Non è attività d'impresa.	Deve essere gestita in forma imprenditoriale
Requisiti minimi	<p>1) <i>Un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti qualora l'attività si svolga in più di una stanza;</i></p> <p>2) <i>fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;</i></p> <p>3) <i>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).</i></p>	<p>a) <u>superficie minima delle camere</u> di almeno 9 e 14 mq. per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto, aumentata di almeno 6 mq. per ogni ulteriore posto letto; nelle camere è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a 12 anni, al di fuori dei parametri sopraindicati;</p> <p>b) <u>la superficie minima dei bagni</u> ad uso esclusivo di una camera dev'essere di almeno 3 mq. ciascuno e ogni bagno deve possedere una dotazione minima costituita da un lavandino, un bidet, una vasca o una doccia ed un wc;</p> <p>c) occorre almeno un <u>bagno ad uso comune</u> per le camere senza bagno privati nella misura di un bagno ogni sei posti letto o frazione;</p> <p>d) la dotazione minima delle camere è costituita da un armadio, un tavolo e, per ogni posto letto, un letto, una sedia o una seduta poltrona/divano e un comodino o equivalente;</p> <p>e) <i>ove tale servizio sia fornito, occorre la presenza di una o più sale destinate alla somministrazione di alimenti e bevande</i></p>

		<p>per una superficie di almeno mq.14, per i primi 6 alloggiati; per gli ulteriori ospiti che utilizzino congiuntamente le sale andrà calcolato un ulteriore mq. a testa. I locali cucina in caso di somministrazione della sola prima colazione dovranno essere della dimensione minima prevista dai regolamenti edilizi e di igiene e potranno anche essere sottoforma di cucinotto o angolo cottura. In questo caso le dimensioni del locale cucina e somministrazione sono quelle definite dai regolamenti edilizi e di igiene. In caso di somministrazione di altri pasti la cucina dovrà obbligatoriamente trovarsi in locale separato.</p> <p>f) per le locande il requisito di cui alla lettera e) è sostituito dalla sala ristorante dell'esercizio di somministrazione al pubblico;</p> <p>g) fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e fredda e impianto di riscaldamento; quest'ultimo requisito è obbligatorio solo se l'apertura comprende i periodi dal 1 ottobre al 30 aprile.</p>
Numero massimo <u>posti letto</u>	6 più 1 eventuale letto aggiunto per stanza per minori di 12 anni	Non previsto
Numero massimo di <u>camere</u> destinate ai clienti	3 stanze	6 in non più di 2 appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile
Periodo massimo di accoglienza	<p>Alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 120 giorni all'interno di un periodo di accoglienza individuato ➤ 500 pernottamenti all'anno 	

	<i>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.</i>	
Obbligo di fornire la prima colazione	Sì (in orario stabilito con la famiglia)	no
Possibilità di fornire servizi complementari rispetto all'alloggio	no	sì
Servizi da garantire	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>riordino e pulizia quotidiana dei locali;</i> ➤ <i>cambio delle lenzuola almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio dell'ospite;</i> ➤ <i>cambio della biancheria da bagno (viso, bidet, telo bagno) due volte la settimana e ad ogni cambio dell'ospite.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> a) Servizio di ricevimento assicurato 8 ore su 24; b) Pulizia giornaliera della camera dei bagni e delle stanze e dei locali ad uso comune; c) Cambio della biancheria da camera e da bagno almeno 2 volte alla settimana e ad ogni cambio del cliente; d) Cambio della biancheria da cucina ad ogni cambio del cliente;
REQUISITI OGGETTIVI: caratteristiche strutturali ed igienico – edilizie dei locali	<p>Civile abitazione Come previsto dai regolamenti comunali edilizi e d'igiene.</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Non esiste una limitazione d'area territoriale per l'esercizio dell'attività di B&B, potendo essere esercitata anche in zone agricole e rurali</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>L'attività di B&B non può essere esercitata in una</i></p>	<p>Civile abitazione Come previsto dai regolamenti comunali edilizi e d'igiene.</p> <p>L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di affittacamere non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici a fini urbanistici.</p> <p>In base al punto 2.3.3 del regolamento d'igiene “in ogni alloggio non monolocale vi deve essere una stanza pranzo-soggiorno di almeno mq.14”</p>

	<p><i>unità immobiliare catastale diversa da quella in cui chi la esercita ha la residenza anagrafica, neppure se immediatamente attigua.</i></p> <p>non soggiace ad autorizzazione sanitaria</p> <p>In base al punto 2.3.3 del regolamento d'igiene "in ogni alloggio non monolocale vi deve essere una stanza pranzo-soggiorno di almeno mq.14"</p>	
Deve essere garantito il rispetto	Delle vigenti norme e prescrizioni in materia edilizia, urbanistica, di pubblica sicurezza, igienico sanitaria e di destinazione d'uso dei locali	Delle vigenti norme e prescrizioni in materia edilizia, urbanistica, di pubblica sicurezza, igienico sanitaria e di destinazione d'uso dei locali
OBBLIGHI	<p><i>Il conduttore dell'attività ha l'obbligo di RISIEDERE e di DIMORARE ABITUALMENTE 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</i></p> <p><i>(deve essere la stessa unità immobiliare catastale)</i></p>	
L'attività DEVE ESSERE GESTITA	<ul style="list-style-type: none"> ➤ avvalendosi della PROPRIA normale conduzione familiare ➤ garantendo la compresenza con gli ospiti ➤ senza la fornitura di servizi aggiuntivi 	
Possibilità di esercizio dell'attività come complementare ad altra	no	<p>Sì: se è complementare a quella di ristorazione (svolta dallo stesso titolare in una struttura immobiliare unitaria) può definirsi locanda</p> <p>L'utilizzo della specificazione tipologica di "locanda" è esclusivo dell'attività di affittacamere congiunta all'esercizio di una attività di ristorazione aperta al pubblico autorizzata ai sensi della L.R. 14/03 e soggetta ai tetti di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge, che fornisca almeno il</p>

		<p>servizio di prima colazione ed un pasto su richiesta.</p> <p>Il servizio di prima colazione può essere fornito nel pubblico servizio o in alternativa può essere predisposto un angolo thè -caffè, all'interno delle stanze o nel locale di soggiorno.</p> <p>Si intende per angolo thè - caffè la dotazione di un bollitore elettrico su un apposito supporto all'interno della stanza. La dotazione deve essere completata da bustine per thè o caffè per la preparazione delle bevande e dalla fornitura di zucchero, di brioches o biscotti confezionati per ogni ospite, nonché la fornitura di tazza, piattino, cucchiaino e coltello per ogni ospite.</p>
<p>Marchio identificativo</p>	<p>Può essere affisso all'esterno dell'abitazione il marchio: "B & B"</p> <p>Il marchio è pubblicato sul sito della Regione (http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/ERMES/Canali/impreseturismo.htm)</p>	<p>Il segno distintivo, conforme al modello approvato dalla Regione con determinazione del dirigente competente, corrispondente alla categoria ottenuta ove previsto, deve essere esposto all'esterno.</p> <p>Ulteriori simbologie commerciali possono essere affiancate al segno distintivo regionale.</p> <p>Il marchio è pubblicato sul sito della Regione (http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/ERMES/Canali/impreseturismo.htm)</p> <p>Possono utilizzare il marchio commerciale: "camera e colazione - room and breakfast".</p>

REQUISITI SOGGETTIVI		all'iscrizione da parte del titolare o del gestore al Registro delle imprese ed al possesso, da parte degli stessi soggetti, dei requisiti previsti dalla normativa in materia di pubblica sicurezza e alla non sussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione stabilite dalla legge dello Stato
ADEMPIMENTI per l'inizio dell'attività	Presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune su modello predisposto dalla Regione	Presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune su modello predisposto dalla Regione
Tempi per l'inizio dell'attività	30 giorni dopo la Segnalazione certificata di inizio attività, previa comunicazione dell'effettivo inizio dell'attività	30 giorni dopo la Segnalazione certificata di inizio attività, previa comunicazione dell'effettivo inizio dell'attività
Requisiti strutturali ed igienico sanitari da attestare nella Segnalazione certificata di inizio attività	<p>a) titolo di disponibilità e indicazione dell'unità immobiliare catastale in cui svolge l'attività;</p> <p>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;</p> <p>c) certificato di abitabilità o dichiarazione sostitutiva di certificazione;</p> <p>d) dichiarazione di adeguamento alle vigenti normative di idoneità degli impianti;</p>	<p>a) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione sostitutiva prevista dal Comune che attesti l'idoneità della struttura alla attività di accoglienza almeno sotto i seguenti profili:</p> <ul style="list-style-type: none"> -antincendio, -sicurezza e conformità degli impianti (L. 46/90), -staticità; <p>b) idoneità igienico-sanitaria della struttura certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica. La SCIA può essere presentata anche in assenza del parere purché lo stesso sia stato richiesto. Non è comunque possibile iniziare l'attività senza l'acquisizione di tale parere;</p> <p>c) in caso di somministrazione di alimenti e bevande deve essere allegata la relativa documentazione sanitaria prevista da apposito paragrafo della delib. regionale.</p>

<p>COMUNICAZIONI da effettuare</p>	<p>al Comune e alla Regione, entro la data d'inizio dell'attività e, comunque, entro l'1 ottobre di ogni anno:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ i periodi di disponibilità all'accoglienza nell'arco dell'anno con validità dal 1° gennaio dell'anno successivo ➤ i prezzi massimi applicati con validità dal 1° gennaio dell'anno successivo ➤ <i>Qualora si scelga l'opzione di 500 pernottamenti, una volta raggiunto il tetto si dovrà comunicare a Regione e Comune la sospensione dell'attività fino all'anno solare successivo</i> <p>alla Regione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ i dati sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'ISTAT <p>La modulistica si può scaricare dal sito http://statistica.regione.emilia-romagna.it/entra-in-regione/documentazione/rilevazioni/turismo-1/turismo</p>	<p>alla Regione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ entro la data d'inizio dell'attività e, comunque, entro l'1 ottobre di ogni anno i prezzi massimi applicati. È consentita un'ulteriore comunicazione entro il 1° marzo dell'anno successivo per la variazione di prezzi in aumento che si intendono applicare a valere dal 1 giugno dello stesso anno. ➤ In caso di subentro nella gestione di strutture ricettive il titolare o il gestore subentrante trasmette alla Regione una nuova comunicazione dei prezzi solo qualora intenda applicare prezzi superiori a quelli dichiarati dal precedente gestore ➤ i dati sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'ISTAT <p>La modulistica si può scaricare dal sito http://statistica.regione.emilia-romagna.it/entra-in-regione/documentazione/rilevazioni/turismo-1/turismo</p>
<p>Dichiarazione degli alloggiati ai sensi dell'art. 109 del TULPS</p>	<p><i>Le presenze devono essere comunicate alla locale autorità di Pubblica Sicurezza entro 24 ore e dev'essere tenuta copia della scheda di registrazione</i></p>	<p>Le presenze devono essere comunicate alla locale autorità di Pubblica Sicurezza entro 24 ore e dev'essere tenuta copia della scheda di registrazione</p>
<p>Pubblicità dei PREZZI</p>	<p>Nella stanza ove si effettua l'ospitalità deve essere esposto il cartellino prezzi</p>	<p>I titolari o gestori delle strutture ricettive che pubblicizzano prezzi inferiori a quelli comunicati ne indicano chiaramente il periodo di validità e le condizioni di applicazione. In assenza di tali specifiche l'offerta deve intendersi come generalizzata e valida per tutto l'anno solare in corso.</p> <p>I prezzi denunciati si intendono comprensivi di imposta sul valore aggiunto (IVA) e di quanto non espressamente escluso.</p> <p>I prezzi dei servizi praticati nell'anno in corso, conformi a quanto dichiarato in sede di dichiarazione dei prezzi, sono riepilogati in una tabella (modello predisposto dalla Regione) esposta in modo</p>

		ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento. Il prezzo dei servizi di pernottamento è riportato su un cartellino prezzi (modello predisposto dalla Regione) esposto in modo ben visibile al pubblico, in ogni camera, unità abitativa o suite, conformemente ai contenuti della tabella.
CONTROLLI	Quelli previsti per le strutture extralberghiere (art.18 co.2): verifica della sussistenza dei requisiti dichiarati, della veridicità delle certificazioni e delle dichiarazioni prodotte e delle condizioni di esercizio delle strutture	Quelli previsti per le strutture extralberghiere (art.18 co.2): verifica della sussistenza dei requisiti dichiarati, della veridicità delle certificazioni e delle dichiarazioni prodotte e delle condizioni di esercizio delle strutture