E R I C E

Città di Pace e per la Scienza

REGOLAMENTO SERVIZIO DI ALLOGGIO E PRIMA COLAZIONE

B&B

(BED AND BREAKFAST)

Approvato con delibera di C.C. n. 65 del 07.07.2016

Su impulso della IV Commissione consiliare
e a Cura dell'Ufficio di Staff - Sportello Unico Attività Produttive - Sviluppo Territoriale

Sommario

Articolo 1 - Finalità - 3
Articolo 2 - Oggetto - 3
Articolo 3 - Definizioni e Caratteristiche - 3
Articolo 4 - Criteri di classificazione - 4
Articolo 5 - Requisiti tecnici e igienico sanitari - 4
Articolo 6 - Apertura di un B&B e obblighi amministrativi - 4
Articolo 7 - Attività edilizia per l'avvio dell'attività di B&B - 5
Articolo 8 - Obblighi del gestore - 6
Articolo 9 - Imposta di soggiorno - 6
Articolo 10 - Disposizioni transitorie - 6
Articolo 11 - Rinvio - 7
Appendice 8
Riferimenti normativi 8
Note 8

Articolo 1
- Finalità -

1. In armonia con gli indirizzi comunitari, nazionali e regionali in materia di Turismo, il Comune di Erice intende promuovere e sostenere lo sviluppo Turistico extra-alberghiero attraverso il servizio di alloggio e prima colazione, comunemente conosciuto come Bed & Breakfast (B&B), presso le abitazioni private, con lo scopo di:

a) creare nuove formule di lavoro e di integrazione del reddito;
b) favorire il turismo relazionale, sociale e giovanile;
c) favorire il turismo ecocompatibile, strutture ricettive con il minimo impatto ambientale in armonia con il territorio circostante, con particolare attenzione al recupero di patrimonio abitativo in abbandono/vetusto;
d) valorizzare i prodotti tipici locali, migliorare infine la microeconomia.

Articolo 2
- Oggetto -

1. Oggetto del presente Regolamento è il Servizio di alloggio e prima colazione riconducibile alla formula internazionale del "Bed & Breakfast", per brevità di seguito denominato B&B, presso le abitazioni private del territorio comunale, in attuazione della Legge regionale n. 32/2000.

Articolo 3
- Definizioni e Caratteristiche -

1. L'art. 3 della L.R. n.27/96, come integrato dall'art. 41, comma 1, della L.R. n.2/2002 include il B&B tra le strutture ricettive extra-alberghiere.

2. Si definisce servizio di B&B l'attività ricettiva esercitata da soggetti che avvalendosi della propria organizzazione familiare, utilizzano parte della loro abitazione fino ad un massimo di cinque camere ed un massimo di 20 posti letto, non sovrapponibili, fornendo alloggio e prima colazione in qualsiasi forma giuridica esercitata.

3. L'attività di B&B, ai sensi dell'art. 88 comma 1 bis della L.R. n. 32/2000, può essere esercitata anche in locali non di proprietà.

4. La normativa nazionale (All. 1 del D.lgs 23 maggio 2011, n. 79) distingue i B&B in due tipologie:

- B&B In forma imprenditoriale, inclusi tra le strutture ricettive Strutture ricettive alberghiere e paralberghiere (*art. 9 comma 8*) (i)
- B&B a conduzione familiare, inclusi tra le strutture ricettive extralberghiere: (*art. 12 comma 3*) (ii)

5. I locali abitativi, dove si intenderà svolgere l'attività ricettiva di B&B, in qualsiasi forma giuridica esercitata, devono possedere i requisiti e servizi minimi stabiliti dall'Assessorato Regionale del Turismo, delle comunicazioni e dei trasporti, ai sensi del Decreto 08/02/2001 di cui al successivo art. 4, nonché, essere dotati di certificato di abitabilità.

6. L'esercizio dell'attività di B&B non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta per i proprietari, comproprietari, affittuari o detentori ad altro titolo delle unità abitative, ovvero, dei titolari del B&B, l'obbligo di adibire ad abitazione personale l'immobile medesimo, cioè con l'obbligo della dimora abituale o residenza della famiglia ospitante.

7. L'ufficio competente alla ricezione delle domande per la realizzazione, modifica e avvio di un B&B è lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

Articolo 4
- Criteri di classificazione -

1. La richiesta di classificazione va inoltrata al Libero Consorzio dei Comuni che provvederà a classificare gli esercizi di B&B, ad una stella, se esiste nell'unità abitativa una sola stanza per gli ospiti e il bagno comune con i proprietari, a due stelle, se le camere per gli ospiti sono 2 o 3 e dispongono di un bagno comune riservato agli ospiti, a tre stelle se ogni camera per gli ospiti ha il proprio bagno privato, secondo la modulistica e la documentazione occorrente ai fini dell'emissione del parere di classifica in stelle, secondo i requisiti, indicati nell'allegato al Decreto Assessorato del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti 8 febbraio 2001, salvo eventuali successive modifiche. (iii)

2. Qualora, la classificazione si renda necessaria per l'esecuzione di interventi edilizi in una unità immobiliare, volti alla realizzazione di un nuovo B&B di cui al successivo art. 7, la richiesta di classificazione verrà inoltrata dal SUAP, ed acquisita come endo-procedimento propedeutico per il rilascio del provvedimento unico edilizio da parte del SUAP;

3. Qualora, in una unita immobiliare già adibita a civile abitazione ed in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 5, si intenda avviare un B&B, lo stesso titolare dovrà inoltrare la richiesta di classificazione in stelle al Libero Consorzio dei Comuni, da allegare successivamente alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui al successivo art. 6.

4. Alla richiesta di classifica occorre allegare: (iv)

5. Rientra nelle competenze del Libero Consorzio dei Comuni provvede ad effettuare apposito sopralluogo al fine della conferma della idoneità all'esercizio dell'attività ed alla classificazione della stessa nel numero di stelle confacente.

Articolo 5
- Requisiti tecnici e igienico sanitari -

1. Le unità immobiliari in cui si intende avviare l'attività ricettiva di B&B, devono possedere il certificato di abitabilità per gli immobili di civile abitazione, quindi essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 1437 del 30/12/1970 e Decreto 5 luglio 1975 (v), nonché alle norme urbanistico-edilizie, alle norme del REC, alle norme sismiche, igienico sanitarie e possedere tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi installati;

2. Ai sensi dell'art. 88 della L.n.32/2000, le unità abitative in cui si svolge o si intenderà svolgere l'attività di B&B, devono essere dotate di servizi igienici in numero e in dotazioni adeguati alla loro classificazione:

- *Per i B&B a due e ad una stella*, è necessaria la presenza di un bagno completo di lavabo, doccia o vasca, bidet e wc ogni 4 posti letto sprovvisti di bagno privato.
- *Per i B&B a tre stelle,* occorre che ogni camera sia dotata di un proprio bagno privato completo di vasca o doccia, lavabo, wc e bidet.

Articolo 6
- Apertura di un B&B e obblighi amministrativi -

1. Per l'avvio dell'attività di un B&B occorre presentare una esclusivamente in via telematica una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), con la quale in autocertificazione si dichiari il

possesso dei requisiti richiesti riportati nell'apposita domanda unica, compilando la modulistica pubblicata sul sito dell'Ente "Unione dei Comuni Elimo Ericini"

2. Le SCIA hanno validità permanente salvo modifiche sostanziali relative al soggetto titolare, all'attività svolta o ai locali.

3. Il soggetto che intende avviare un B&B deve essere in possesso dei seguenti requisiti:
   - non deve incorrere negli effetti delle misure di prevenzione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n.159/2011;
   - assenza di pregiudiziali ai sensi della legge antimafia, D.Lgs n.159/2011 e successive modifiche e correzioni introdotte dal D.Lgs n.218/2012;

4. I titolari del servizio di B&B sono tenuti a comunicare giornalmente le presenze degli alloggiati alle autorità locali di pubblica sicurezza, secondo le norme del TULPS (R.D. n.773/1931) e del Decreto 07/01/2013 del Ministero degli Interni, inerente le disposizioni concernenti la comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza dell'arrivo di persone alloggiate in strutture ricettive.

5. L'attività di B&B non necessita della iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato (CC.II.AA.) da parte del titolare dell'attività, è sarà gestita avvalendosi della normale organizzazione familiare, con la somministrazione della prima colazione. Si possono fornire, altresì, di cibi e bevande confezionati (fermo restando che questi ultimi potranno essere serviti dapprima riscaldati).

6. Le strutture di B&B possono essere gestite:
   a) in forma non imprenditoriale, quando la gestione è svolta in modo saltuario, senza l'obbligo di apertura della partita IVA in quanto attività non continuativa;
   b) in forma imprenditoriale, quando la gestione è svolta in modo continuativo rientrando nel campo di applicazione IVA, stante che, in presenza di attività di impresa;

7. I titolari dell'attività di B&B, ogni sei mesi, devono comunicare al Libero Consorzio dei Comuni di Trapani, la situazione degli arrivi e delle presenze ed ogni altra informazione ai fini delle rilevazioni statistiche e dell'inserimento dell'esercizio negli elenchi annuali pubblicati sulle strutture ricettive.

Articolo 7
- Attività edilizia per l'avvio dell'attività di B&B -

1. Qualora, prima dell'avvio dell'attività di un B&B vi sia la necessità di procedere alla esecuzione di opere edilizie (*nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, opere interne, etc.*) dette opere dovranno essere eseguite con le normali procedure attraverso la presentazione di istanza per via telematica al Settore VI – Gestione del Territorio, servizio Urbanistica-Edilizia privata, siano esse concessioni edilizie, autorizzazioni, DIA o SCIA edilizia, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Erice.

2. In alternativa potrà essere presentata l'istanza per l'esecuzione delle opere edilizie propedeutiche all'avvio dell'attività di B&B, esclusivamente in via telematica, al SUAP Unione dei Comuni Elimo Ericini, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito dell'Ente "Unione dei Comuni Elimo Ericini", con riferimento ai procedimenti indicati nel D.P.R. n.160/2010 e s.m.i:

- Procedimento ordinario (Art.7 D.P.R. n.160/2010) con rilascio del Provvedimento Unico autorizzatorio;
- Procedimento automatizzato (Art.5 D.P.R. n.160/2010) S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di inizio Attività ad efficacia immediata);

3. In ogni caso prima dell'avvio dell'attività di B&B occorre che l'unita immobiliare possegga i requisiti della civile abitazione e sia dotato di autorizzazione allo scarico, di certificato di abitabilità, ovvero, di attestazione di abitabilità o dichiarazione di agibilità.

4. Le procedure amministrative per l'acquisizione e/o attestazione del certificato di abitabilità sono quelle inerenti all'art. 3 della L.R. n.17/1994, con le modifiche e semplificazioni introdotte dall'art.1 della L.R. n.14/2014, nonché al recepimento dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001.

E' prevista la dichiarazione di agibilità, nei procedimenti SUAP, ai sensi dell'art.10 del D.P.R. n.160/2010.

Articolo 8
- Obblighi del gestore -

1. I titolari o i gestori dei B&B sono tenuti in particolare:
   a) ad indicare la denominazione della struttura ricettiva, la categoria di classificazione attribuita, gli estremi della SCIA, nonché, i periodi di chiusura della struttura, in tutte le forme di comunicazione, ivi compresi all'interno degli eventuali siti internet;
   b) ad esporre, in modo ben visibile all'interno delle camere e a pubblicare sul sito internet della struttura, il cartellino dei prezzi massimi aggiornato;
   c) ad apporre, all'esterno dell'immobile ed in prossimità dell'entrata della struttura, in modo ben visibile al pubblico, la targa nella quale è riportata la tipologia della struttura ricettiva di B&B, la denominazione, la classificazione.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, comporta la sospensione della SCIA all'esercizio dell'attività, fino alla conformabilità degli obblighi previsti.

Articolo 9
- Imposta di soggiorno -

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di soggiorno, i titolari dell'attività di B&B sono soggetti agli obblighi previsti nel regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 54 del 11/06/2013 e ss.mm.ii., cui si fa espresso riferimento.

Articolo 10
- Disposizioni transitorie -

1. L'adeguamento ai requisiti strutturali di cui al presente regolamento è obbligatorio per l'apertura di nuovi B&B e la ristrutturazione di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore dello stesso.

2. Per interventi di ristrutturazione si intendono quelli previsti alla lettera d) dell'art.20 della L.R. n.71/78, subordinati a concessione edilizia o a provvedimento unico concessorio.

3. I titolari o i gestori delle strutture già operanti che, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non rispettino le tipologie ricettive come in questo ultimo indicate o le modalità di gestione delle stesse, ai fini della prosecuzione dell'attività e della conseguente classificazione, provvedono all'adeguamento e presentano al SUAP Unione dei Comuni Elimo Ericini, la SCIA ai sensi dell'articolo 7, entro sei mesi dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del presente Regolamento.

4. Al fine di garantire l'integrale conservazione e preservazione degli edifici sottoposti a tutela e censiti, dalla Soprintendenza dei Beni Culturali, come di interesse storico o monumentale o sottoposte ad altre forme di tutela ambientale o architettonica è consentito derogare, limitatamente alle attività di B&B già insediate nei suddetti edifici alla data di entrata in vigore del presente regolamento, al rispetto dei requisiti strutturali di cui al presente regolamento, ove quest'ultimi fossero in contrasto con la migliore conservazione dei valori storico-culturali degli edifici stessi.

5. L'Amministrazione Comunale perseguirà l'esercizio abusivo dell'attività ricettiva di B&B e le sanzioni che verranno applicate saranno quelle previste dalle norme per l'esercizio abusivo delle attività ricettive, ovvero, l'applicazione di una sanzione amministrativa di € 1.032,00 ai sensi dell'art.17 bis, comma 1 del TULPS (pari al doppio del minimo e ad un terzo del massimo).

6. Qualora gli organi di Polizia, accertino l'esercizio di una attività di B&B in assenza di SCIA relativa all'inizio di attività, il titolare o gestore può, nel rispetto di tutte le normative in materia di avvio di B&B, presentare una SCIA di inizio attività di cui all'art. 7 del presente regolamento.

L'avvenuto accertamento dell'attività in assenza di SCIA comporta comunque l'applicazione della sanzione amministrativa di cui al superiore comma 5.

Articolo 11
- Rinvio -

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rimanda espressamente alla legislazione Regionale e/o Nazionale in materia di B&B.

Appendice

Riferimenti normativi

- Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza TULPS - R.D. n.773/1931;
- Decreto Ministero degli Interni 07/01/2013;
- Regione siciliana - Legge regionale 6 aprile 1996, n. 27;
- Regione siciliana - Legge regionale 23 dicembre 2000, n. 32, art. 88;
- Regione siciliana - Legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, art. 110;
- Regione siciliana - Legge regionale 26 marzo 2002, n. 2, art. 41;
- Regione siciliana - Decreto Assessorato del turismo 8 febbraio 2001;
- Regione siciliana - Legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, art. 77.
- Regione siciliana - Decreto Assessorato del turismo 30 novembre 2004;
- Regione siciliana - Legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, Art. 22.
- Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79.

Note

[i] D.Lgs 23 maggio 2011, n. 79, Art. 9 comma 8:
"8. I bed and breakfast in forma imprenditoriale sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in modo professionale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare, purché, funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi."

[ii] D.Lgs 23 maggio 2011, n. 79, Art. 12 comma 3
"3. *I bed and breakfast sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare, purché, funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi*."

[iii] Di seguito si riportano le caratteristiche di classificazione dei bed and Breakfast indicate nell'allegato al Decreto Regione dell'Ass. Turismo 8 febbraio 2001:

3 stelle (***)	2 stelle (**)	1 stella (*)
Requisiti minimi - Bagni privati e completi (vasca o doccia, lavabo, wc e bidet) per ogni camera. - Televisione in tutte le camere. - Impianto di climatizzazione in tutte le camere anche con ventilazione a pale (si prescinde da tale - requisito per esercizi ubicati in località montane che siano forniti di impianto di riscaldamento). - I servizi di biancheria devono essere adeguati al tipo dell'arredamento degli ambienti.	***Requisiti minimi*** - Bagno completo (lavabo, bidet, wc, doccia) ad uso esclusivo degli ospiti. - Televisione ad uso comune (obbligatoria solo per gli esercizi che non hanno tutte le camere dotate - di televisione). - Impianto di climatizzazione in tutte le camere anche con ventilazione a pale (si prescinde da tale - requisito per esercizi ubicati in località montane che siano forniti di impianto di riscaldamento).	***Requisiti minimi*** - Servizio di prima colazione. - Impianto di riscaldamento e/o attrezzature di riscaldamento alternativo (obbligatorio se l'attività - viene svolta anche nel periodo invernale) e ventilatori nel periodo estivo.
Prestazione di servizi obbligatori - Servizio di prima colazione. - Cambio di biancheria: lenzuola e federe a giorni alterni e in ogni caso ad ogni cambio di cliente; - asciugamani tutti i giorni. - Pulizia nelle camere e nei servizi igienici ogni giorno.	***Prestazione di servizi obbligatori*** - Servizio di prima colazione. - Cambio biancheria: lenzuola e federe due volte la settimana e comunque ad ogni cambio di cliente, - asciugamani ogni giorno. - Pulizia nelle camere e nel servizio igienico 1 volta al giorno.	***Prestazione di servizi obbligatori*** - Cambio di biancheria: lenzuola e federe ad ogni cambio di cliente e una volta la settimana; - asciugamani ad ogni cambio di cliente e a giorni alterni. - Pulizia nelle camere 1 volta al giorno.
Dotazioni *Bagni completi in ogni camera:*	***Dotazioni*** *Servizi igienico-sanitari:*	***Dotazioni*** *Bagni completi in ogni camera:*

- accessori: saponetta, bagnoschiuma, cuffia, un telo da bagno, un asciugamano e una salvietta per persona, riserva di carta igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti. *Sistemazione camere:* *- letto, tavolino o ripiano, armadio, comodino o ripiano e specchio;* *- lampade o appliques da comodino;* *- punto di illuminazione per leggere e scrivere;* *- secondo comodino o ripiano nelle camere doppie;* *- sgabello o ripiano apposito per bagagli;* *- cestino rifiuti;* *- una sedia per letto.*	*- accessori: saponetta, un telo da bagno, un asciugamano e una salvietta per persona, riserva carta igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti;* *Sistemazione camere:* - letto, tavolino, armadio, comodino o ripiano e specchio; - lampade o appliques da comodino; - punto di illuminazione per leggere e scrivere; - secondo comodino o ripiano nelle doppie; - sgabello o ripiano per bagagli; - cestino rifiuti; - una sedia per letto.	- accessori: saponetta, un telo da bagno, un asciugamano e una salvietta per persona, riserva carta igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti. *Sistemazione camere:* - letto, tavolino o ripiano, armadi, comodino o ripiano e specchio; - lampade o appliques da comodino; - cestino rifiuti; - una sedia per letto; - uno specchio con presa di corrente, un telo da bagno e un asciugamano per persona.

ir Alla richiesta di classificazione va allegato: una relazione tecnica, a firma di un tecnico abilitato, corredata da una planimetria dell'unità abitativa, che attesti che l'immobile possiede i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dalle leggi e dai regolamenti, nonché la conformità dello stesso e quanto previsto dal D.P.R. 30 dicembre 1970, n.1437, per quanto attiene le dimensioni delle camere e l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza di cui al D.M. n.37/08, nonché, apposita dichiarazione rilasciata dal soggetto che intende esercitare l'attività (proprietario o ad altro titolo) nelle forme di legge, circa l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione personale

r In osservanza al D.P.R. 30 dicembre 1970, n. 1437, nonché al successivo decreto ministeriale 5 luglio 1975, le altezze minime e i requisiti igienico sanitari principali dei locali di civile abitazione destinati all'ospitalità in *bed & breakfast* sono ordinati come segue:

- per un posto letto occorrono, almeno, mq 8, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- per due posti letto, almeno mq. 14, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- per tre posti letto, almeno mq. 20, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- per quattro posti letto, almeno mq. 26, al netto delle superfici dei bagni inglobati nelle camere;
- i letti messi a disposizione degli ospiti non potranno essere sovrapponibili;
- l'altezza minima delle camere deve essere almeno m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli (nei comuni montani al di sopra dei m. 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m. 2,55);
- ogni camera destinata agli ospiti deve fruire di illuminazione naturale diretta e l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% ed una superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio d'aria o dotate di impianto di aspirazione meccanica, e comunque in ogni ambiente dove è possibile produrre fumi, vapori o esalazioni, è da assicurare l'aspirazione degli stessi prima che si diffondano.