

PERCORSI FORMATIVI

Corso di Formazione Esperto in avvio e gestione di B&B imprenditoriale

Modulo 1 – Requisiti abitazioni

Dr. Mario Esposito

Tecnico della prevenzione nell'ambiente e nei luoghi di lavoro

A.S.L. LECCE



**Servizio Igiene e
Sanità Pubblica**

PERCORSI FORMATIVI

Requisiti Igienico-sanitari Bed and Breakfast

L.R. Puglia 7 agosto 2013, n. 27

Disciplina attività ricettiva di B&B

modulo 1 - 1[^] parte : n. 2 ore

Argomenti: Requisiti Abitazioni

Dr. Mario Esposito

Tecnico della prevenzione nell'ambiente e nei luoghi di lavoro

A.S.L. LECCE



**Servizio Igiene e
Sanità Pubblica**

Come indicato nell'art. 1 della L.R. n. 27/2013, «la Regione Puglia favorisce lo sviluppo e la presenza su tutto il territorio regionale dell'attività ricettiva denominata Bed and Breakfast (B&B), con la finalità strategica di promuovere un turismo sostenibile e un'ospitalità autentica in ambito familiare».



La suddetta Legge prevede due tipologie di B&B: (art. 1, comma, 2)

a. a conduzione familiare; 

b. in forma imprenditoriale. 

(art. 1, comma, 3)

3. L'esercizio dell'attività di B&B non comporta cambio di destinazione d'uso dell'immobile. I locali adibiti a B&B devono possedere le **caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie** previste per l'**uso abitativo** dai regolamenti comunali vigenti, nel pieno rispetto delle prescrizioni normative in materia di edilizia, di urbanistica, di pubblica sicurezza e di somministrazione di cibi e bevande.

(art. 1, commi, 4 e 5)

4. Le abitazioni destinate all'attività di B&B hanno l'obbligo di esporre il marchio regionale identificativo per la tipologia di appartenenza, così come definito dall'[articolo 11](#).

Ospitalità accessibile →



Ospitalità friendly (amichevole) →



Ospitalità pet friendly (amichevole) →



5. I requisiti minimi obbligatori richiesti per l'esercizio dell'attività di B&B sono elencati nell'[Allegato 1](#).

In particolare, oltre ai requisiti per le civili abitazioni, sono **previsti** :

a. il “servizio bagno” deve essere autonomo rispetto alle esigenze della famiglia ospitante e comunque deve essere garantita la disponibilità di almeno **un bagno ogni due camere**;

b. la superficie minima deve essere uguale o superiore a **8 metri quadrati** per le camere con un posto letto, a **12 metri quadrati** per le camere con due posti letto, con un incremento di superficie di **4 metri quadrati** per ogni posto letto in più.

Le presenti norme prevalgono sui regolamenti edilizi e d’igiene comunali.

In particolare, oltre ai requisiti per le civili abitazioni, sono **previsti** :

f. somministrazione, esclusivamente in uno degli spazi familiari condivisi, della **prima colazione**,(soltanto)

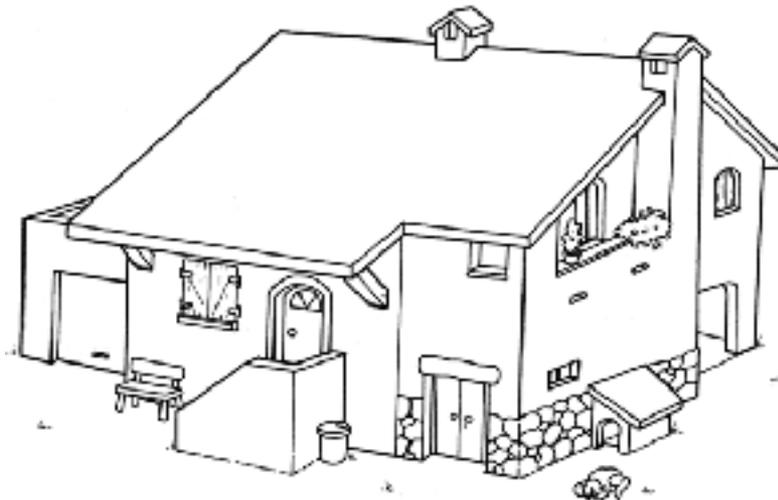
Approfondiamo di seguito i

REQUISITI MINIMI PER I LOCALI D'ABITAZIONE (D.M. 5 luglio 1975)

e quindi, valuteremo quelli per i B&B

Un'abitazione deve rispettare dei requisiti **igienico-sanitari minimi** affinché le persone che vi risiedono non abbiano un danno alla **salute**.

Nel Decreto del Ministero della Sanità emanato il **5 luglio 1975** sono indicate le caratteristiche degli alloggi dei locali di abitazione in relazione al numero previsto degli occupanti.



D.M. 5.7.1975

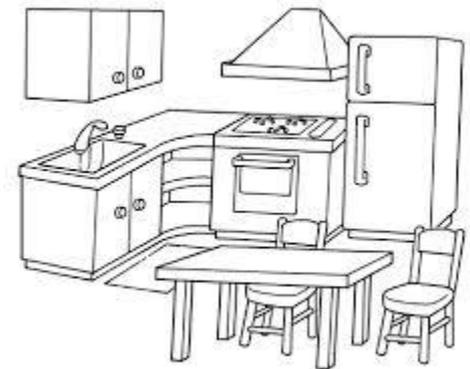
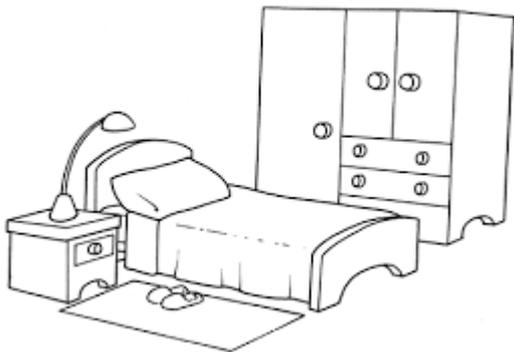
Superfici

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. **9**, se per una persona, e di mq. **14**, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. **14**.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.



3. Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2.70, l'alloggio monostanza, per **una persona**, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a **mq. 28**, e non inferiore a **mq. 38**, se per **due persone**.

Monolocale: (alloggio monostanza) comprensiva dei servizi

Superficie minima mq. **28** : per **una** persona

Superficie minima mq. **38** : per **due** persone

Superficie abitabile non inferiore a 14 mq. per persona

Stanza da letto mq. **9** per **una** persona

Stanza da letto mq. **14** per **due** persone

Stanza soggiorno mq. **14**.

Quindi,

Un'abitazione monostanza: per **una** persona: superficie minima
mq. **28.00**

1 Soggiorno-cucina : mq. 14.00
2 stanza da letto : mq. 9.00
3 bagno : mq. 5.00
Tot. mq. **28.00**

Un'abitazione monostanza: per **due** persone: superficie minima
mq. **38.00**

1 Soggiorno-cucina : mq. 19.00 (14.00 + 5.00)
2 stanza da letto : mq. 14.00
3 bagno : mq. 5.00
Tot. mq. **38.00**

Considerato che il **D.M. 5.7.1975** recita:

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.

e che la **L.R. 27/2013** sui **B&B** recita:

B&b «in forma imprenditoriale»: non più di **sei** camere e **diciotto** posti letto.

Un bagno ogni **2 camere**, oltre a quello della famiglia ospitante:

Significa che un B&B in forma imprenditoriale, al massimo della capienza:

(n. 6 camere e 18 posti letto), dovrà avere superficie minima di:

$$\text{n. } 4 \text{ p.l.} \times \text{mq. } 14 = \text{mq. } 56.00$$

$$\text{n. } 5 \text{ p.l.} = \text{mq. } 56 + 10 = \text{mq. } 66.00$$

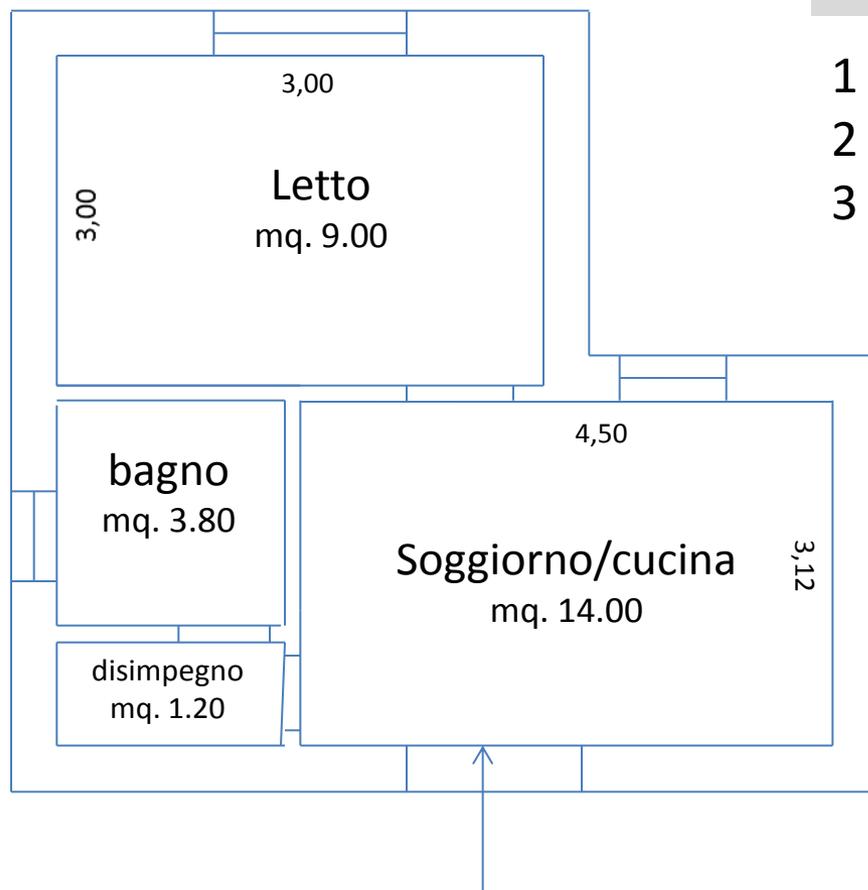
$$\text{n. } 6 \text{ p.l.} = \text{mq. } 66 + 10 = \text{mq. } 76.00$$

n. ...

$$\text{n. } 18 \text{ p.l.} = (18-4) = 14; 14 \times 10 \text{ mq.} = \text{mq. } 140 + (4 \times \text{mq. } 14) = 56.00 = \text{mq. } 196$$

$$\text{n. } 6 \text{ camere} : 2 = 3 \text{ bagni} + 1 \text{ bagno della famiglia} = \text{totale n. } 4 \text{ bagni.}$$

PIANTA



Monocale

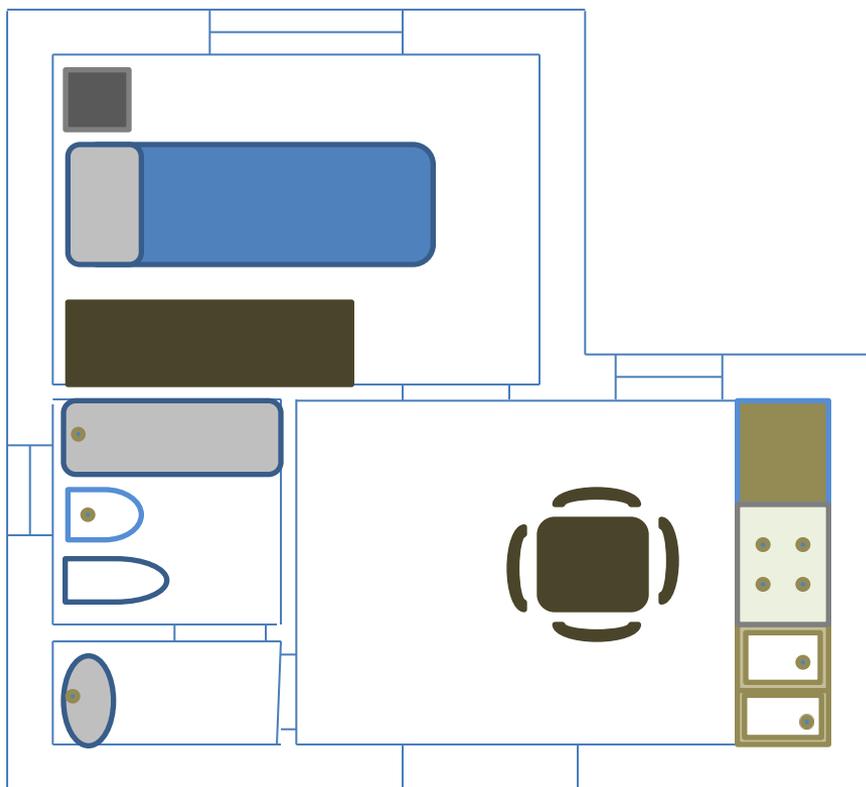
per una persona

sup. netta mq. 28.00

- 1 Soggiorno-cucina : mq. 14.00
- 2 stanza da letto : mq. 9.00
- 3 bagno : mq. 5.00
- Tot. mq. **28.00**

DISPOSIZIONE (Lay-out)

Monocale
per una persona
sup. netta mq. 28.00



PIANTA

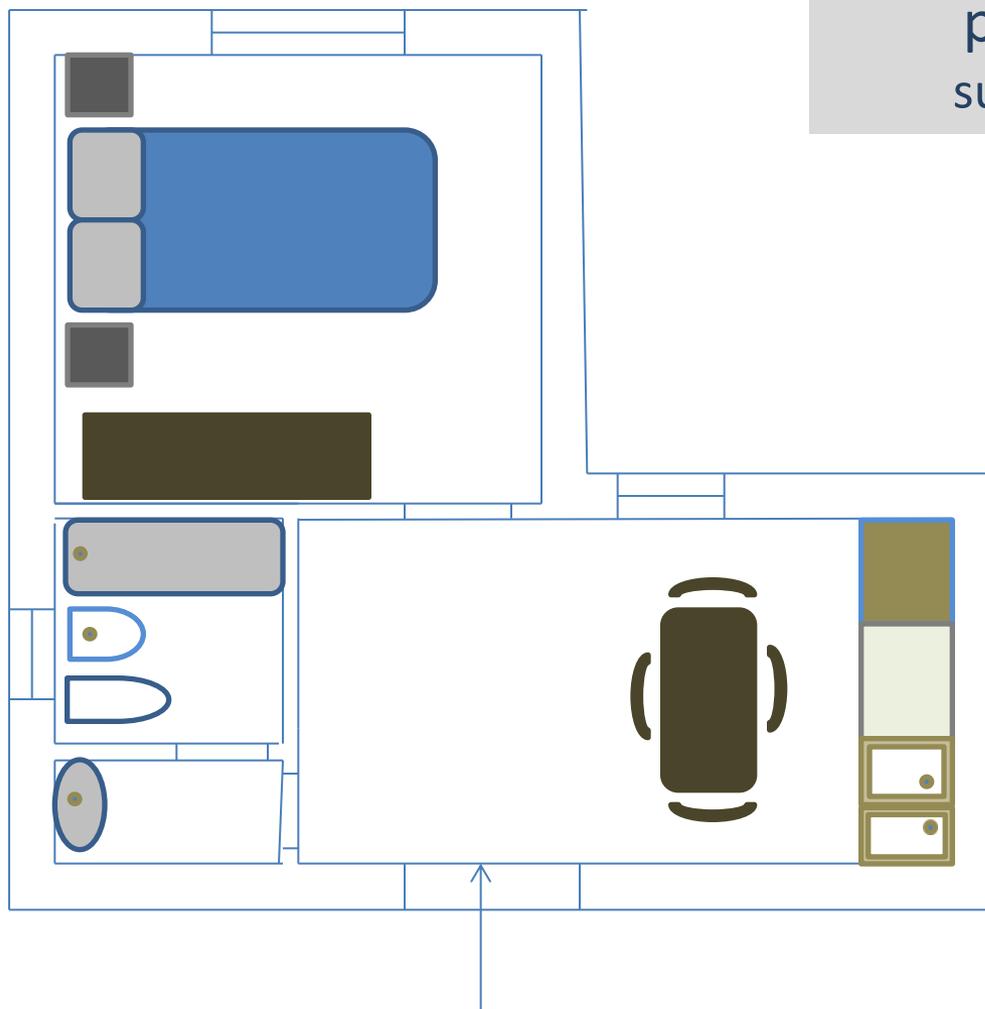


Monocale

per due persone
sup. netta mq. 38.00

- 1 Soggiorno-cucina : mq. 19.00
- 2 stanza da letto : mq. 14.00
- 3 bagno : mq. 5.00
- Tot. mq. **38.00**

PIANTA



Monolocale
per due persone
sup. netta mq. 38.00

Per come indicato dal comma 2 del D.M. 5.7.1975

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.

Quindi, una famiglia di n. **6 persone** deve alloggiare in un immobile di **superficie abitabile** non inferiore a:

- per i primi 4 abitanti : mq. 14,00 x 4 = mq. 56.00
- per i successivi 2 abitanti : mq. 10,00 x 2 = mq. 20.00
mq. **76.00**

Si iniziano a delineare le caratteristiche minime degli alloggi.



Locali d'Abitazione

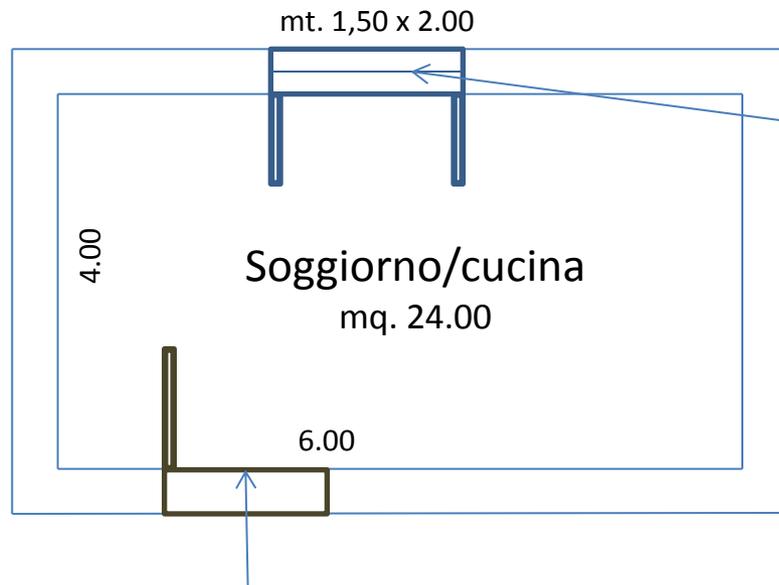
- Soggiorno/cucina/pranzo (mq. 14,00)
- Stanze da letto (1 posto: mq. 9.00 - 2 posti : mq. 14.00)
- disimpegno
- Bagno

Altri importanti requisiti sono previsti dal D.M. 5.7.1975

4. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C

5. **Tutti i locali degli alloggi**, eccettuati quelli destinati a **servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli** debbono fruire di **illuminazione naturale diretta**, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'**ampiezza della finestra** deve essere proporzionata, e comunque la **superficie finestrata apribile** non dovrà essere inferiore a **1/8** della **superficie del pavimento**.



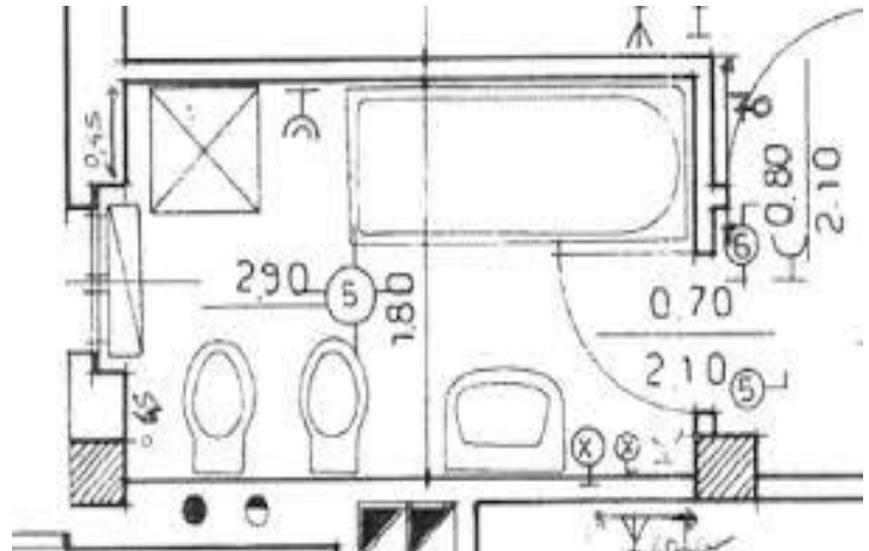
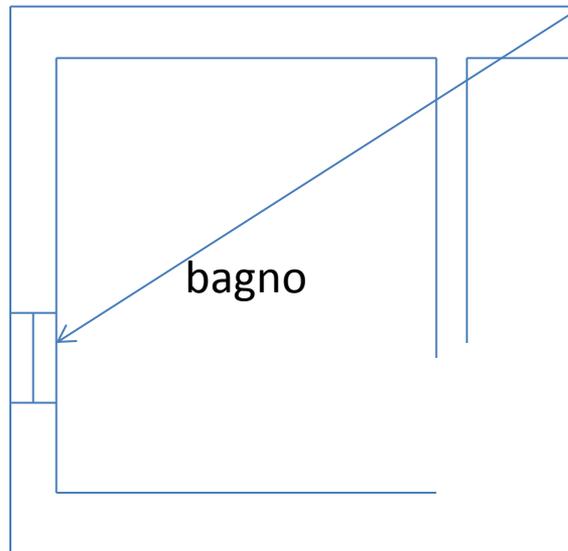
Calcolo finestratura (1/8 pavimento)

Superficie pavimento: 24.00

Superficie finestra : $24.00 : 8 = \text{mq. } 3,00$

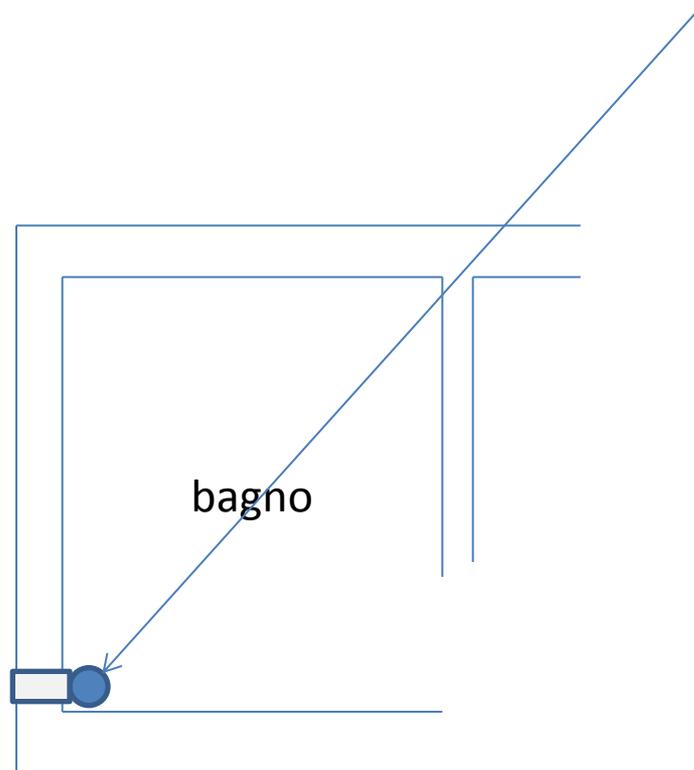
Altri importanti requisiti sono previsti dal D.M. 5.7.1975

7. La stanza da bagno deve essere fornita di **apertura all'esterno** per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.



Altri importanti requisiti sono previsti dal D.M. 5.7.1975

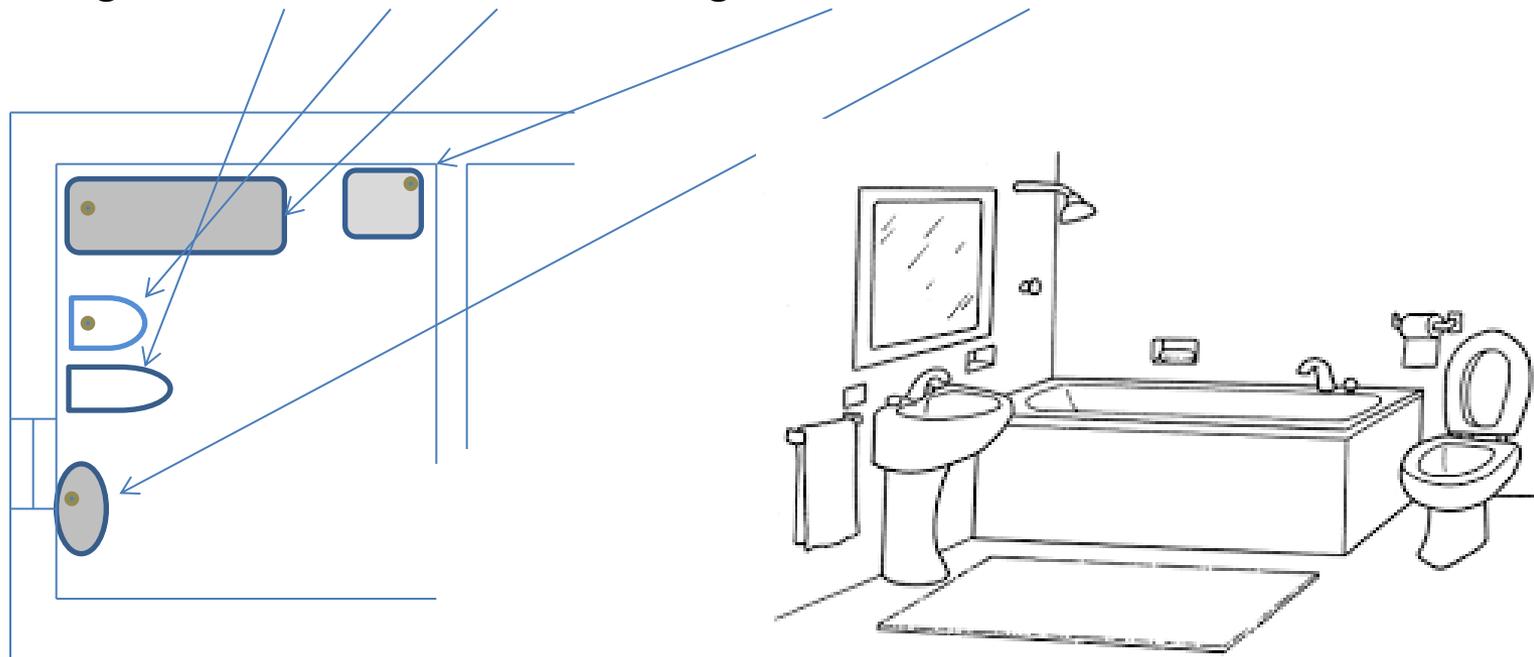
7. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di **aspirazione meccanica**.



Altri importanti requisiti sono previsti dal D.M. 5.7.1975

7. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: **vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.**



RIEPILOGANDO: Ecco cosa prevede la norma nazionale sulle abitazioni

Altezza minima: soggiorno, cucina, letto, pranzo = mt. **2.70** (punto 1)
wc, disimpegni, ripostigli, ecc. = mt. **2.40** (punto 1)

Finestra : superficie 1/8 del pavimento **tutti i locali alloggi** (punto 5)

apribile : ovvero (ventilazione meccanica centralizzata (requisiti igienici confacenti)(punto 6)

con esclusione: **servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli**

Superficie abitabile : per i primi 4 abitanti (14 mq.) = **mq. 56** (punto 2)
: oltre i 4, ognuno (10 mq.) = **mq. 66** ecc.

Ambienti minimi : (obbligatori)

Soggiorno : mq. 14 (finestra)

Cucina : mq. ? (finestra)

o «**posto di cottura**» annesso al **soggiorno :** mq. ? (aspirazione forzata fornelli)

Bagno : mq. ? (superficie (finestra o aerazione meccanica)

almeno un bagno —> (vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia)

Letto : mq. 9 o 14 (per 1 persona mq. 9 – per 2 persone mq. 14) (finestra)

Impianto di riscaldamento: obbligatorio (nel caso di particolari condizioni climatiche)

Pareti interne: prive di umidità o tracce di condensa permanente

soggiorno



cucina



Stanza da letto



bagno



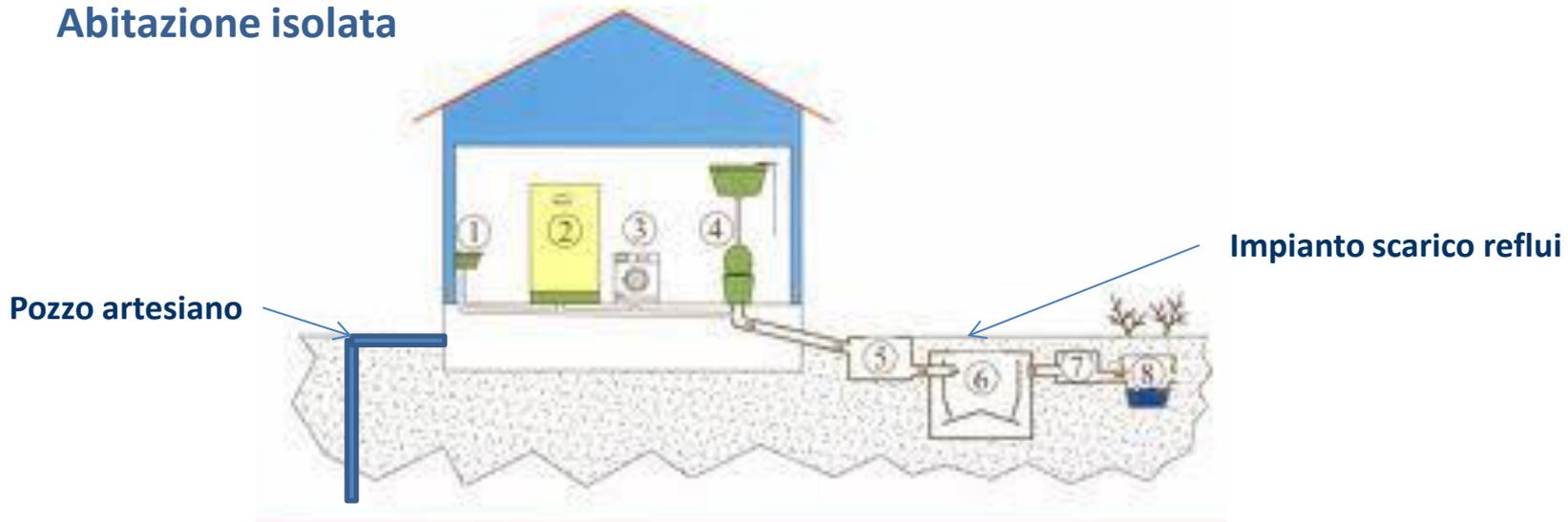
L'**Abitazione** deve essere inoltre allacciata alle pubbliche reti di :

acquedotto, fognatura ed energia elettrica

ovvero avere:

- **Approvvigionamento idrico potabile**
- **Impianto di scarico dei reflui fognari**

Abitazione isolata



Oltre alla normativa nazionale sui locali d'Abitazione devono essere considerati i **Regolamenti Edilizi** ed i **Regolamenti d'Igiene** che ogni **Comune** ha adottato.

In particolare bisogna ricordarsi che, in caso di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione
- modifiche interne, ecc. di un immobile

bisogna sottostare a quanto previsto da tali regolamenti comunali.

Nello Schema tipo del Regolamento d'Igiene emanato con D.G.R. della Puglia n. 3819 del 6.10.1993, che è stato adottato ed integrato dai Comuni, è previsto :

Efficacia della normativa

Le norme del presente capo si applicano a tutte le **nuove costruzioni**, le **ristrutturazioni**, gli **ampliamenti** e le **variazioni di destinazione d'uso**.

Inoltre sono aggiunte (al D.M. 5.7.1975) delle specifiche tecniche in merito a:

Servizi Igienici

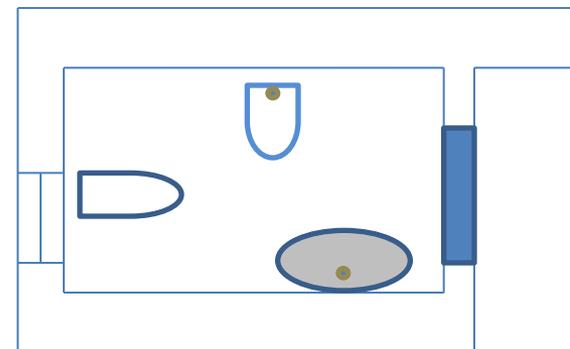
I servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di cui al comma 1 dell'art. ... (locali non accessori) se non attraverso disimpegno, fatta eccezione per i servizi in diretta comunicazione con le camere da letto quando l'alloggio sia dotato di più servizi di cui uno con accesso tramite disimpegno o corridoio.

Servizi Igienici

La stanza da bagno deve avere superficie del pavimento non inferiore a mq. **4,50** e una finestra che misuri almeno mq. **0,60** di luce libera.

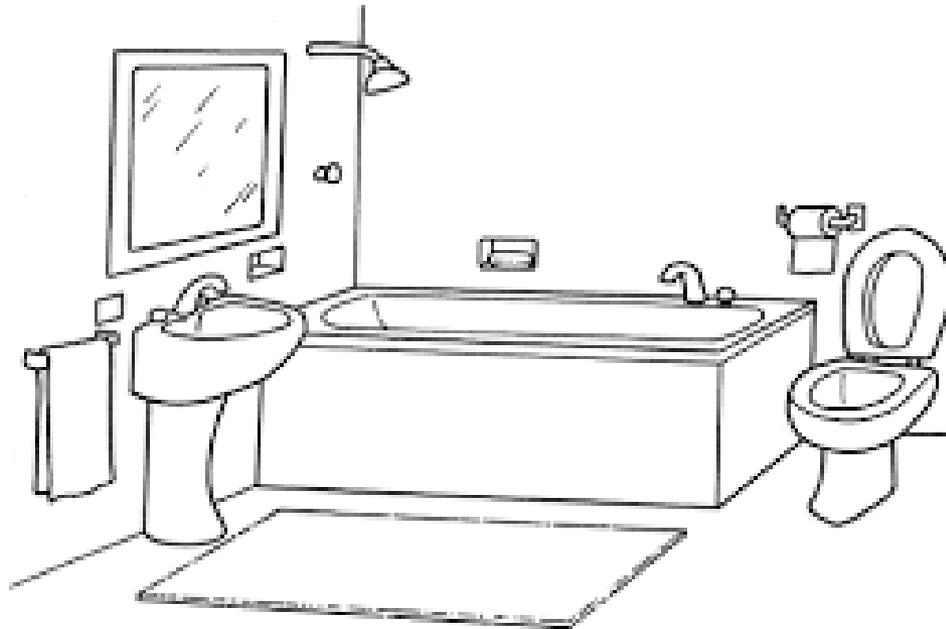
Sono ammesse **dimensioni inferiori, purchè** con: (2° bagno)

- superficie del pavimento **non inferiore a mq. 1,20**;
- lato minore non inferiore a m. **0,90**;
- finestra di dimensioni non inferiori a mq. **0,60** o idoneo sistema di **ventilazione forzata**;
- esistenza** nell'alloggio di **almeno un altro locale** di uguale categoria con dimensioni della superficie del pavimento e della finestra **regolamentari**.



Servizi Igienici

Tutte le stanze da bagno, compresi gli eventuali locali igienici dotati solo di bidet, W.C. e lavabo, debbono avere pavimenti impermeabili e **pareti rivestite**, fino all 'altezza minima di **m. 2,00**, di materiale impermeabile di facile lavatura.



Cucina

Ogni appartamento o monolocale ad uso abitazione deve comprendere un **locale di almeno 9 mq.** di superficie o uno spazio adibito a **cucina.** (vano o spazio Cucina)

In alloggi di superficie netta inferiore a mq. 100, sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a **mq. 5,40** con **finestratura** non inferiore a **mq. 1.**

Sono consentite, inoltre, cucine in nicchia prive di finestra, se aperte su altro locale regolamentare del volume di almeno mc. 14, purché la superficie non sia inferiore a mq. 5,40 e la nicchia sia dotata di canna di aspirazione di almeno 200 cmq di sezione libera.

Cucina

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno le pareti ove sono le apparecchiature per un'**altezza minima di m. 2,00** rivestiti con materiale impermeabile e **facilmente lavabile**.





BREACK



Mario Esposito
vi ringrazia
per l'attenzione



P.S.

Si comunica che la presentazione può essere scaricata da internet collegandosi a

www.espositomario.altervista.org

sezione dispense-corsi

Corso requisiti B&B in Puglia



Art. 11 - *Marchio regionale dei B&B*

1. La Giunta regionale, con apposito provvedimento e su proposta dall'Assessorato regionale al Turismo, adotta il **marchio identificativo** dell'ospitalità in B&B: "**Puglia Ospitale**".
2. A Il marchio può essere efficacemente declinato per visualizzare l'autenticità dell'offerta di ospitalità familiare pugliese, distinguendo con due diverse soluzioni cromatiche la tipologia a **conduzione familiare**, da quelle organizzate in **forma imprenditoriale**.
3. Il marchio può altresì recare le seguenti diciture aggiuntive:
 - a. "**ospitalità accessibile**", esposta dalle abitazioni fornite di caratteristiche e dotazioni adeguate a ospitare persone con disabilità;
 - b. "**ospitalità friendly**", esposta per indicare una ospitalità aperta anche a coppie dello stesso sesso e a ospiti di qualsiasi appartenenza nazionale e di qualsiasi connotazione etnica;
 - c. "**ospitalità pet friendly**" esposta per indicare la disponibilità ad accogliere ospiti che portano con sé un animale da compagnia.



ALLEGATO 1

Servizi e requisiti minimi obbligatori richiesti per svolgere l'attività di B&B:

- a. il "servizio bagno" deve essere autonomo rispetto alle esigenze della famiglia ospitante e comunque deve essere garantita la disponibilità di almeno un bagno ogni due camere;
- b. la superficie minima deve essere uguale o superiore a 8 metri quadrati per le camere con un posto letto, a 12 metri quadrati per le camere con due posti letto, con un incremento di superficie di 4 metri quadrati per ogni posto letto in più. Le presenti norme prevalgono sui regolamenti edilizi e d'igiene comunali;
- c. pulizia quotidiana dei locali negli orari comunicati al cliente dal titolare o da persona da lui incaricata;

- d. fornitura e cambio della biancheria, compresa quella da bagno, due volte a settimana e a cambio dell'ospite;
- e. fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- f. somministrazione, esclusivamente in uno degli spazi familiari condivisi, della prima colazione, preferendo prodotti tipici e tradizionali, meglio se biologici o contraddistinti da marchi di tutela e/o di qualità. Nell'ambito della prima colazione possono essere offerti in aggiunta - e chiaramente indicati -, altresì, alimenti tipici locali elaborati con l'attenzione domestica normalmente in uso nel nucleo familiare del gestore. In tale circostanza, vi è l'obbligo di comunicare gli ingredienti utilizzati, avendo cura di sollecitare l'esplicitazione di intolleranze e allergie alimentari.



Art. 2 - Definizione, caratteristiche e servizi minimi dei Bed and Breakfast a conduzione familiare

1. Si definisce B&B a conduzione familiare l'attività ricettiva svolta in maniera **non continuativa** e **non imprenditoriale** da chi, nella casa in cui abita, fornisce alloggio e prima colazione in **non più di tre camere** e **nove posti letto**, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, senza la fornitura di servizi aggiuntivi.
2. L'attività di B&B a conduzione familiare è esercitata in **un'unica unità immobiliare** da chi vi dimora stabilmente per l'intero periodo in cui dichiara di svolgere attività di accoglienza.
3. L'attività di B&B a conduzione familiare può essere fornita per un **minimo di novanta** e un **massimo di duecentosettanta** giorni l'anno.



Art. 3 – forma imprenditoriale

1. Si definisce “B&B in forma imprenditoriale” l’attività ricettiva svolta in maniera continuativa e professionale da chi, presso il proprio domicilio, fornisce alloggio e prima colazione in **non più di sei camere e diciotto posti letto**, anche avvalendosi della collaborazione di personale qualificato.
2. L’attività di B&B in forma imprenditoriale è esercitata in un’**unica unità** immobiliare, ovvero in **due unità** immobiliari ubicate nello stesso stabile o in due stabili lontani tra loro non oltre **cento metri**, misurati nel più breve percorso pedonale possibile, fatti salvi i limiti di cui al comma 1.
3. Per la finalità di cui al comma 1 possono eleggere domicilio il **titolare** dell’impresa o suo **familiare**, come definito dall’articolo 230 bis del Codice civile ovvero il **socio**.



