



# REPUBBLICA DI SAN MARINO

**DECRETO DELEGATO 25 maggio 2023 n.85**

**Noi Capitani Reggenti  
la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Visti l'articolo 19 della Legge 27 gennaio 2006 n.22 e l'articolo 10, comma 24 della Legge 23 dicembre 2022 n.171;*

*Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.47 adottata nella seduta del 8 maggio 2023;*

*Visto l'articolo 5, comma 3, della Legge Costituzionale n.185/2005 e gli articoli 8 e 10, comma 2, della Legge Qualificata n.186/2005;*

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente decreto delegato:*

**MODIFICA ALL'ARTICOLO 19 DELLA LEGGE 27 GENNAIO 2006 N.22 –  
LEGGE QUADRO SUL TURISMO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO –  
“BED & BREAKFAST” E DISCIPLINA ATTUATIVA**

**CAPO I**

**MODIFICA ALLA DISCIPLINA DEL “BED & BREAKFAST”**

**Art. 1**

*(Finalità)*

1. Il presente decreto delegato, in attuazione della delega di cui all'articolo 10, comma 24, della Legge 23 dicembre 2022 n.171, introduce e disciplina l'attività ricettiva extra – alberghiera di “Bed & Breakfast” anche di tipo imprenditoriale, tramite l'emanazione di apposita Disciplina Attuativa di cui Capo II del presente decreto delegato.

**Art. 2**

*(Modifica dell'articolo 19 della Legge 27 gennaio 2006 n.22)*

1. L'articolo 19 della Legge 27 gennaio 2006 n.22 è così sostituito:

**“Art. 19**

*(Il “Bed & breakfast”)*

1. La Repubblica di San Marino favorisce lo sviluppo della ricettività extra – alberghiera a carattere familiare ovvero imprenditoriale denominata “Bed & Breakfast”.

2. Si definisce esercizio di “Bed & Breakfast familiare” l’attività ricettiva extra – alberghiera condotta da chi nella casa in cui abita e risiede anagraficamente, offre il servizio di alloggio e fornisce la prima colazione, in non più di quattro camere e per un massimo di dodici posti letto, con carattere saltuario o in determinati periodi dell’anno. L’esercizio di tale attività comporta l’obbligo di residenza e dimora del titolare nella casa adibita all’attività durante il periodo in cui si effettua il servizio. L’esercizio dell’attività è subordinato alla denuncia di inizio attività e non è soggetto al rilascio di licenza.
3. Si definisce esercizio di “Bed & Breakfast imprenditoriale” l’attività ricettiva extra – alberghiera svolta, sia in forma individuale che societaria, in modo continuativo e professionale da chi fornisce alloggio e prima colazione in non più di sei camere e diciotto posti letto, anche avvalendosi della collaborazione di personale qualificato. L’esercizio di tale attività non comporta l’obbligo di residenza da parte dell’esercente all’interno della struttura adibita all’attività di “Bed & Breakfast imprenditoriale”, ed è subordinato al rilascio di una licenza da parte dell’UO Ufficio Attività Economiche.
4. Condizione per l’esercizio dell’attività di “Bed & Breakfast” è il rispetto delle norme igienico-sanitarie, dei regolamenti edilizi e delle norme urbanistiche, nonché di quelle relative alle destinazioni d’uso proprie delle civili abitazioni.
5. Modalità, termini, procedure e sanzioni sono contenute nella Disciplina Attuativa di cui al Capo II del presente decreto delegato.”.

## CAPO II

### DISCIPLINA ATTUATIVA DEL SERVIZIO DI ALLOGGIO E PRIMA COLAZIONE DENOMINATO “BED & BREAKFAST”

#### **Art. 3**

##### *(Caratteristiche e requisiti “Bed & Breakfast familiare”)*

1. L’esercizio dell’attività di “Bed & Breakfast familiare” è condotto avvalendosi della normale organizzazione familiare.
2. Sono comunque assicurati i seguenti servizi minimi:
  - a) la pulizia quotidiana dei locali;
  - b) il cambio della biancheria, compresa quella del bagno ad ogni cambio di cliente e comunque dopo tre giorni dall’arrivo del cliente;
  - c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
  - d) somministrazione della prima colazione, utilizzando preferibilmente prodotti tipici della zona al fine di valorizzare e promuovere le diverse realtà produttive locali;
  - e) un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti dell’esercizio, qualora l’attività si svolga in più di una camera.
3. I locali adibiti all’attività ricettiva devono possedere i requisiti igienico - sanitari previsti per l’uso abitativo dalle vigenti normative.
4. L’esercizio dell’attività di “Bed & Breakfast familiare”, svolto nei limiti di cui alla presente disciplina, non costituisce cambio di destinazione d’uso residenziale già in atto nelle unità immobiliari utilizzate.
5. L’esercizio dell’attività di “Bed & Breakfast familiare” comporta per i proprietari o i possessori delle unità immobiliari, siano essi in usufrutto, comodato o locazione, l’obbligo di residenza e dimora nella medesima.
6. Nel caso in cui i locali adibiti all’attività ricettiva siano ubicati in un condominio dovrà essere allegata alla denuncia di inizio attività anche la delibera di approvazione dell’Assemblea Condominiale.

7. Il periodo complessivo di apertura dell'attività di "Bed & Breakfast familiare" nell'arco dell'anno non può superare i trecento giorni.

8. La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre i novanta giorni consecutivi e deve intercorrere un periodo non inferiore a sei mesi per potersi rinnovare un nuovo soggiorno al medesimo ospite.

9. Al fine di implementare ulteriormente il servizio reso in favore dell'utenza, è consentito agli ospiti del "Bed & Breakfast familiare" di usufruire di un servizio di catering/delivery esterno alla struttura, a condizione che il "Bed & Breakfast" abbia una adeguata sala con tavoli e sedie, con rapporto di almeno una seduta per ogni posto letto del "Bed & Breakfast" stesso. Anche tale locale deve possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dalle vigenti normative. E' consentito anche il servizio di mise en place fornito dal "Bed & Breakfast".

10. L'esercizio dell'attività ricettiva "Bed & Breakfast familiare", consente l'attivazione di apposito terminale bancario POS.

11. L'esercizio dell'attività ricettiva "Bed & Breakfast familiare" è subordinato alla certificazione dei ricavi tramite Smac Card.

#### **Art. 4**

##### *(Caratteristiche e requisiti "Bed & Breakfast imprenditoriale")*

1. L'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" è svolto in modo continuativo e professionale.

2. I "Bed & Breakfast imprenditoriali" assicurano i seguenti servizi minimi di ospitalità, compresi nel prezzo della camera:

- a) pulizia quotidiana dei locali;
- b) cambio quotidiano della biancheria, compresa quella del bagno;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
- d) somministrazione della prima colazione, utilizzando preferibilmente prodotti tipici della zona al fine di valorizzare e promuovere le diverse realtà produttive locali.

3. I "Bed & Breakfast imprenditoriali" assicurano le seguenti attrezzature minime, in dotazione a ogni camera:

- a) letto, tavolo, armadio;
- b) sedia o altro mobile con analoga funzione per persona;
- c) cestino per i rifiuti.

4. I "Bed & Breakfast imprenditoriali" assicurano le seguenti attrezzature minime, in dotazione a ogni bagno:

- a) wc a cacciata;
- b) lavabo con acqua corrente calda e fredda;
- c) vasca da bagno o doccia;
- d) specchio.

5. L'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" può essere esercitata in un'unica unità immobiliare, in due unità immobiliari ubicate nello stesso stabile, oppure in due unità immobiliari ubicate in due stabili lontani tra loro non più di quattrocento metri.

6. L'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" può altresì essere esercitata all'aria aperta, in unità abitative mobili – mobil house – non collegate permanentemente al terreno, a condizione che le stesse siano ubicate nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, nella quale viene fornito il servizio di alloggio e prima colazione in almeno una camera, nonché il servizio di accoglienza per tutti gli ospiti. Al fine di poter esercitare il servizio di ricettività all'aria aperta, è necessario che le unità mobili vengano posizionate in ambienti naturalistici adeguati, che garantiscano un contatto diretto con la natura e in una ambientazione di charme. Resta fermo, comunque, il limite di camere e di posti letto di cui al comma 3 dell'articolo 19 della Legge n. 22/2006 e successive modifiche.

7. Qualora l'attività ricettiva venga svolta in unità abitative mobili ai sensi del comma 6, ogni unità mobile deve:

- a) possedere apposito Certificato di conformità rilasciato dal costruttore;
- b) essere realizzata in bio-architettura, secondo una progettazione strettamente connessa ai valori ambientali e paesaggistici, a basso consumo energetico e autosufficiente;
- c) avere una superficie minima di mq 20, con una camera e un bagno;
- d) avere il seguente arredamento minimo per ogni camera: letto, tavolo, armadio, sedia o altro mobile con analoga funzione per persona e cestino per rifiuti;
- e) avere il seguente arredamento minimo per ogni bagno: wc, lavabo, doccia, specchio;
- f) essere rifornita di acqua calda;
- g) avere uno spazio esterno outdoor di una dimensione almeno il doppio rispetto a quello indoor.

8. Le attrezzature e gli impianti delle unità abitative mobili devono essere tenuti in buone condizioni di funzionamento anche in relazione alle norme di sicurezza vigenti.

9. I locali adibiti all'attività ricettiva devono possedere i requisiti igienico - sanitari previsti per l'uso abitativo dalle vigenti normative.

10. L'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale", svolto nei limiti di cui alla presente normativa, non costituisce cambio di destinazione d'uso residenziale già in atto nelle unità immobiliari utilizzate.

11. Non sussiste l'obbligo di residenza in capo all'esercente l'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale".

12. Per l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" non sono previsti limiti di apertura nell'arco dell'anno.

13. La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre i novanta giorni consecutivi e deve intercorrere un periodo non inferiore a sei mesi per potersi rinnovare un nuovo soggiorno al medesimo ospite.

14. Al fine di implementare ulteriormente il servizio reso in favore dell'utenza, è consentito agli ospiti del "Bed & Breakfast imprenditoriale" di usufruire di un servizio di catering/delivery esterno alla struttura, a condizione che il "Bed & Breakfast" abbia una adeguata sala con tavoli e sedie, con rapporto di almeno una seduta per ogni posto letto del "Bed & Breakfast" stesso. Anche tale locale deve possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dalle vigenti normative. E' consentito anche il servizio di mise en place fornito dal "Bed & Breakfast".

## **Art. 5**

### *(Adempimenti amministrativi per l'esercizio di "Bed & Breakfast familiare")*

1. L'attività di "Bed & Breakfast familiare" è intrapresa previa denuncia di inizio attività all'UO Ufficio del Turismo. La denuncia di inizio attività deve essere completa del certificato di conformità edilizia e agibilità relativo all'unità immobiliare interessata all'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast". Copia della denuncia di inizio attività deve essere inoltrata, per conoscenza, anche al Capitano di Castello, ove è ubicato l'immobile, al Corpo della Gendarmeria e all'UO Ufficio Tributario.

2. La Commissione per la Classificazione e Vigilanza sulle strutture ricettive provvede all'effettuazione di apposito sopralluogo ai fini della conferma dell'idoneità all'esercizio dell'attività, comunicandone l'esito all'UO Ufficio del Turismo competente in materia, che redigerà apposito elenco dei "Bed & Breakfast familiari" situati in territorio sammarinese.

3. Per l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast familiare" la denominazione scelta per contrassegnare la struttura ricettiva è sottoposta, sentito il parere dell'UO Ufficio Attività Economiche, ad approvazione dell'UO Ufficio del Turismo che può chiederne altresì la modifica per evitare omonimie fra esercizi e/o indicazioni atte a indurre il turista in erronei convincimenti.

4. Gli esercenti l'attività di "Bed & Breakfast familiare" comunicano all'UO Ufficio del Turismo, entro il 30 settembre di ogni anno, il periodo di apertura dell'attività e i prezzi minimi e

massimi con validità dall'1 gennaio dell'anno successivo. Copia di tale comunicazione è esposta in modo visibile all'interno della struttura ricettiva, in area comune. La mancata comunicazione all'UO Ufficio del Turismo dei prezzi comporta l'applicazione automatica dei prezzi e dei periodi di apertura denunciati per l'anno precedente.

5. Gli esercenti l'attività di "Bed & Breakfast familiare" comunicano al Corpo della Gendarmeria, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 20 della Legge 28 giugno 2010 n.118 e successive modifiche nonché dall'articolo 34 del Decreto Delegato 22 gennaio 2016 n.5, le generalità dei clienti soggiornanti entro ventiquattro ore dall'arrivo tramite apposito sistema informatico, indicando la durata e i motivi del soggiorno in Repubblica, gli estremi del passaporto o di altro documento di identificazione.

6. Per l'attività di "Bed & Breakfast familiare", la registrazione delle presenze sul sistema informatico ai sensi del comma 5, servirà altresì a determinare il reddito da denunciare e che non potrà essere inferiore al 40% degli incassi registrati. E' fatto obbligo di registrare gli incassi tramite Smac Card.

7. L'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast familiare" non necessita di nessuna iscrizione ad alcun registro professionale né di licenza di esercizio, né di alcuna autorizzazione sanitaria.

8. Per l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast familiare" è necessario esporre all'esterno dell'abitazione una targa nella quale sia riportata la definizione "Bed & Breakfast" e la denominazione dell'esercizio o il nominativo della famiglia ospitante.

## **Art. 6**

### *(Adempimenti amministrativi per l'esercizio di "Bed & Breakfast imprenditoriale")*

1. L'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" è subordinato al rilascio di una licenza da parte dell'UO Ufficio Attività Economiche. La Commissione per la Classificazione e Vigilanza sulle strutture ricettive provvede all'effettuazione di apposito sopralluogo ai fini della conferma dell'idoneità all'esercizio dell'attività, finalizzato al rilascio di apposito nulla osta che consentirà il rilascio della licenza di esercizio, comunicandone l'esito all'UO Ufficio del Turismo competente in materia, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento 8 giugno 2010 n.3 e successive modifiche.

2. Per l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" la denominazione scelta per contrassegnare l'impresa è sottoposta, sentito il parere dell'UO Ufficio del Turismo, ad approvazione dell'UO Ufficio Attività Economiche che può chiederne altresì la modifica per evitare omonimie fra esercizi e/o indicazioni atte a indurre il turista in erronei convincimenti.

3. Gli esercenti l'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" comunicano all'UO Ufficio del Turismo, entro il 30 settembre di ogni anno, il periodo di apertura dell'attività ed i prezzi minimi e massimi con validità dall'1 gennaio dell'anno successivo. Copia di tale comunicazione è esposta in modo visibile all'interno della struttura ricettiva, in area comune. La mancata comunicazione all'UO Ufficio del Turismo dei prezzi comporta l'applicazione automatica dei prezzi e dei periodi di apertura denunciati per l'anno precedente.

4. Gli esercenti l'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" comunicano, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 20 della Legge 28 giugno 2010 n.118 e successive modifiche nonché dall'articolo 34 del Decreto Delegato 22 gennaio 2016 n.5, le generalità dei clienti soggiornanti entro ventiquattro ore dall'arrivo tramite apposito sistema informatico, indicando la durata e i motivi del soggiorno in Repubblica, gli estremi del passaporto o di altro documento di identificazione.

5. Per l'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" si applicano le vigenti disposizioni tributarie per i titolari di licenza, ivi inclusi i disposti di cui all'articolo 73 della Legge 16 dicembre 2013 n.166 e successive modifiche.

6. Per l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" è necessario esporre all'esterno dell'unità immobiliare adibita all'esercizio di tale attività una targa nella quale sia riportata la definizione "Bed & Breakfast" e la denominazione dell'esercizio.

**Art. 7**  
*(Pubblicità dell'attività)*

1. L'UO Ufficio del Turismo, sulla base delle comunicazioni pervenute entro il 30 settembre di ogni anno redige annualmente l'elenco delle attività di cui all'articolo 1, con l'indicazione dei prezzi praticati e provvede alla sua pubblicizzazione nelle forme ritenute opportune. Le attività possono comunque avere inizio in qualsiasi periodo dell'anno, previa comunicazione all'UO Ufficio del Turismo dei prezzi minimi e massimi da applicare al pubblico. Tali prezzi saranno oggetto di apposita autorizzazione da parte della Commissione Prezzi.

**Art. 8**  
*(Controlli e sanzioni)*

1. Il Corpo della Gendarmeria, ricevuta la denuncia di inizio attività di "Bed & Breakfast familiare", provvede entro 60 giorni dal ricevimento della stessa, ad effettuare il controllo dei locali adibiti a tale attività verificando l'applicazione delle disposizioni di legge (certificato di conformità edilizia, esposizione listino prezzi, iscrizione al sistema online di registrazione delle presenze). La stessa Gendarmeria svolgerà la costante attività ispettiva necessaria al fine di assicurare l'effettivo rispetto delle presenti disposizioni applicando le sanzioni stabilite.

2. Le attività di "Bed & Breakfast" sono vietate in locali privi del certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'uso abitativo o con diversa destinazione d'uso.

3. Per quanto riguarda l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast familiare" la Gendarmeria applica, nella misura prevista dalle norme vigenti, le sanzioni relative a:

- a) apertura abusiva (ammenda: euro 2.500,00);
- b) superamento della capacità ricettiva (ammenda: euro 1.500,00);
- c) omessa esposizione delle tariffe praticate (ammenda: euro 250,00);
- d) applicazione di prezzi difformi rispetto a quelli esposti (ammenda: euro 300,00);
- e) mancata comunicazione dei dati di cui al comma 5 dell'articolo 5 (ammenda: euro 200,00);
- f) fornitura del servizio di catering/delivery in assenza di locale adeguato, come richiesto dal comma 9 dell'articolo 3 per il "Bed & Breakfast familiare" ovvero dal comma 14 dell'articolo 4 per il "Bed & Breakfast imprenditoriale" (ammenda: euro 1.000,00).

4. In caso di recidiva da parte dell'esercente l'attività di "Bed & Breakfast familiare", le sanzioni previste al comma 3 sono raddoppiate e, nei casi più gravi, l'UO Ufficio Attività Economiche può procedere alla sospensione temporanea o alla chiusura dell'attività.

5. Per quanto riguarda l'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale", si applicano le sanzioni previste dall'articolo 27 della Legge 27 gennaio 2006 n.22 nonché dall'articolo 9 del Regolamento 8 giugno 2010 n.3, nelle modalità ivi previste.

**Art.9**  
*(Ufficio del Turismo)*

1. Poiché le attività di "Bed & Breakfast" operano nel settore della ricettività extra-alberghiera, inserite nell'ambito della Legge Quadro sul Turismo, coloro che intendono intraprenderle dovranno essere a conoscenza e dovranno rispettare le norme che regolano le attività del settore, e in particolare i regolamenti di igiene alimentare e le più elementari norme di sicurezza e prevenzione collettiva. L'autorizzazione ad esercitare l'attività di "Bed & Breakfast" prevede che i

gestori si attengano alle direttive impartite dalle autorità competenti e agli indirizzi dell'UO Ufficio del Turismo.

**Art. 10**

*(Norme transitorie e finali)*

1. Per quanto non disciplinato espressamente dal presente decreto delegato, all'esercizio dell'attività di "Bed & Breakfast imprenditoriale" si applicano in quanto compatibili le disposizioni di cui al Regolamento n.3/2010 e successive modifiche.
2. E' abrogato il Decreto 15 marzo 2006 n.66.

*Dato dalla Nostra Residenza, addì 25 maggio 2023/1722 d.F.R.*

**I CAPITANI REGGENTI**

*Alessandro Scarano – Adele Tonnini*

**IL SEGRETARIO DI STATO  
PER GLI AFFARI INTERNI**

*Elena Tonnini*

