



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## DELIBERAZIONE N. 44/8 DEL 14.12.2023

---

**Oggetto:** **Direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive extralberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. c): "bed and breakfast", "domos" e "case e appartamenti vacanze", della legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 (Norme in materia di turismo). Direttive ai sensi dell'articolo 24, comma 3, L.R. 28.7.2017, n. 16. Approvazione preliminare.**

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio introduce la presente disamina illustrando che la promulgazione di nuove Direttive che disciplinino la varie tipologie ricettive, alberghiere ed extralberghiere, sulle quali si articola l'offerta turistica sarda, costituisce uno degli obiettivi strategici dell'Assessorato.

Le Direttive oggetto della presente proposta sono perciò una ulteriore fase del processo di sviluppo e ammodernamento della normativa in materia di strutture ricettive, avviata dalla legge di riforma del settore n. 16/2017 e che si è concretizzata, sotto il suo mandato, dapprima con le Direttive in materia di albergo nautico diffuso, approvate in via definitiva con la Delib.G.R. n. 35/101 del 22.11.2022 e poi con quelle alberghiere, approvate in via definitiva con la Delib.G.R. n. 19/39 del 1.6.2023 e, infine, con le Direttive destinate alle strutture all'aria aperta, approvate in via definitiva con la Delib.G.R. n. 38/31 del 17.11.2023.

L'Assessore prosegue, osservando che l'attuale normativa delle strutture extralberghiere era risalente nel tempo e ciò consentiva ad alcuni operatori di offrire un servizio non più adeguato, pur nel rispetto formale dei parametri minimi della vigente classificazione. Questo contribuiva a creare una concorrenza distorta a discapito degli operatori che comunque aggiornavano le loro strutture alle nuove realtà.

In definitiva, le nuove Direttive permettono un significativo innalzamento della qualità complessiva delle strutture e dei loro servizi con conseguente effetto volano sulla capacità di attrarre i turisti che sempre di più scelgono questa tipologia di strutture ricettive ma che, oramai, chiedono e pretendono dei servizi di alto livello.

Per esempio, nei bed & breakfast e nelle domo, è stato dato il giusto risalto alla presenza dell'accesso esclusivo al bagno ossia senza l'attraversamento di uno spazio comune, elemento di qualità della struttura che era opportuno regolare in modo esplicito, facendo però salve le classificazioni intervenute in precedenza.



Sono stati anche completamente rivisti i parametri di classificazione, abbandonando l'obsoleto criterio della localizzazione topografica del bed & breakfast e della domo che privilegiava la struttura ubicata in zona centrale.

Tale parametro è stato perciò sostituito dalla valutazione dei requisiti strutturali e funzionali dell'edificio, che danno il giusto valore alla qualità intrinseca del medesimo.

Riguardo l'obiettivo di fornire un'offerta in linea con le più recenti richieste della clientela, si osserva che è stato necessario circoscrivere il perimetro dei servizi aggiuntivi ammissibili.

Poiché non era possibile fornire una definizione univoca degli stessi, è stato precisato che questi non possano costituire "pacchetto turistico", ai sensi della nuova formulazione dell'art. 33 del D.Lgs. n. 79/2011, posto che in tale evenienza si sconfinerebbe nell'attività di tour operator.

Inoltre, le Direttive hanno anche cercato di fornire una risposta positiva all'esigenza degli operatori del settore di contemperare l'obbligo di non modificare la denominazione della tipologia ricettiva, precetto posto a tutela dell'affidamento della clientela, con i limiti imposti dagli OTA (acronimo di Online Travel Agency, ad es. Booking, Expedia, Airbnb), che prevedono l'inserimento vincolato di tipologie spesso diverse da quelle previste dalla L.R. n. 16/2017. Accadeva, in precedenza, che alcuni operatori fossero sanzionati in via amministrativa, per il mancato rispetto della tipologia-denominazione assegnata, sebbene, in realtà, costretti ad usarne una diversa in occasione dell'inserimento dei dati negli OTA, che non prevedono quella corretta nel proprio format. Le Direttive hanno previsto una espressa causa di giustificazione che impedisce la irrogazione di sanzioni in queste ipotesi necessitate, a condizione che venga usata una denominazione alternativa prevista dagli OTA e che quest'ultima sia riconducibile a quella tipica, contenuta nella L.R. n. 16/2017, secondo una tabella di corrispondenza approvata con determinazione del Servizio competente per materia.

In questo modo si prevencono possibili abusi e, nel contempo, attraverso il rinvio alla determinazione dirigenziale, si offre uno strumento più agile che consente un migliore e più veloce adeguamento alla realtà delle nomenclature apposte dagli OTA, in continua evoluzione.

Analizzando le singole tipologie, ed iniziando dai bed & breakfast, va precisato che esisteva già al riguardo una Direttiva di attuazione della L.R. n. 16/2017, approvata con la Delib.G.R. n. 1/13 del 8.1.2019.

Si è però reso necessario revisionare la materia a seguito della recentissima modifica dell'art. 16, comma 1, della L.R. n. 16/2017, operata dall'art. 143, comma 1, della L.R. 23.10.2023, n. 9, che ha



introdotto la possibilità di esercitare quest'attività anche in forma imprenditoriale, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste per l'esercizio non imprenditoriale.

Pertanto, oltre a conformare le Direttive a questa novità legislativa, si è colta l'opportunità di revisionare il testo preesistente, alla luce della esperienza maturata nel territorio in occasione della sua applicazione, cercando, nel contempo, di introdurre elementi di novità volti al loro ammodernamento e, dunque, adeguamento alle mutate esigenze della clientela.

Pertanto, sono state definite le superfici necessarie per le camere da letto a tre e quattro posti letto, è stata data una migliore ripartizione degli obblighi di pulizia in base alla classificazione ed altre regolamentazioni subordinate alla eventuale natura imprenditoriale dell'attività (es. rispetto del disciplinare HACCP).

Passando alle domo, si osserva subito che si tratta di una tipologia introdotta dalla L.R. n. 16/2017 ma che costituisce la naturale prosecuzione degli affittacamere, poiché, in pratica, ne ha cambiato solo il nome.

La pregressa normativa di dettaglio era contenuta nella L.R. n. 27/1998 e quindi, dopo circa 25 anni si rendeva necessario un ammodernamento che tenesse conto anche delle lievi modifiche apportate dalla L.R. n. 16/2017.

Occorre precisare che la disciplina proposta non ha radicalmente innovato il solco della previgente normativa ma ha inteso eliminare le zone d'ombra che si erano create in sede di interpretazione, per esempio sulla possibilità di avviare al soggiorno e alla cucina delle domo, in determinate condizioni nonché di introdurre nelle camere il monoblocco cucina, quest'ultima possibilità, subordinatamente all'assenso della Autorità sanitaria competente per territorio.

L'Assessore prosegue illustrando la nuova disciplina delle "case e appartamenti vacanze - C.A.V.", il cui tratto saliente è stato la ricerca di una definizione dirimente della loro gestione.

Ciò si è reso necessario allo scopo di cercare di arginare il fenomeno delle zone grigie costituite da agenzie immobiliari o semplici "intermediari più o meno abusivi" che gestiscono le strutture, formalmente, per conto dei proprietari ma, in pratica, in nome e per conto proprio.

Appare perciò importante osservare che queste Direttive intendono anche fornire un contributo fattivo nella lotta all'abusivismo delle C.A.V. fenomeno in crescente aumento di anno in anno.

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio termina la sua disamina riferendo che il testo di Direttive proposto ha ricevuto l'approvazione dei rappresentanti degli imprenditori del settore nonché l'assenso della Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza



Edilizia, in occasione dell'incontro tenuto presso l'Ufficio di gabinetto dell'Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio in data 30 novembre 2023, presupposto necessario previsto dall'art. 24, comma 1, della citata L.R. n. 16/2017.

Alla luce di quanto rappresentato, l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio propone alla Giunta regionale di approvare, in via provvisoria, le Direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. c), della L.R. 28.7.2017, n. 16: "bed & breakfast", "domo " e "case e appartamenti vacanza, C.A.V.", nel testo allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, unitamente agli allegati e tabelle, che saranno trasmesse al Consiglio regionale, ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della medesima legge, per l'acquisizione del parere della Commissione competente per materia.

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale dell'Assessorato sulla proposta in esame

### DELIBERA

- di approvare, in via provvisoria le Direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. c), della L.R. 28.7.2017, n. 16: "bed & breakfast", "domo" e "case e appartamenti vacanza, C.A.V.", per la definizione delle caratteristiche, dei requisiti e della classificazione delle strutture ricettive, allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, unitamente agli allegati:
  - A) "Bed and breakfast";
  - B) "Domo";
  - C) "Case e appartamenti vacanze - C.A.V.";
  - D) "Segni distintivi per la classificazione delle strutture ricettive extra -alberghiere nella regione Sardegna";e alle tabelle:
  - 1) Classificazione bed & breakfast;
  - 2) Classificazione domo;
  - 3) Classificazione case e appartamenti vacanza – C.A.V.;
- di dare atto che l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio provvederà, con proprio decreto, ad adottare la conseguente modulistica semplificata per la presentazione allo



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 44/8  
DEL 14.12.2023

Sportello unico per le attività produttive, edilizie e per le autorizzazioni energetiche (SUAPE)  
competente per territorio.

Le Direttive, unitamente agli allegati e tabelle, saranno trasmesse al Consiglio regionale, ai sensi dell'art. 24, comma 3, della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16, per l'acquisizione del parere della Commissione competente per materia, la quale si esprime entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, decorso il quale il parere si intende acquisito

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Direttore Generale**

Giovanna Medde

**Il Presidente**

Christian Solinas