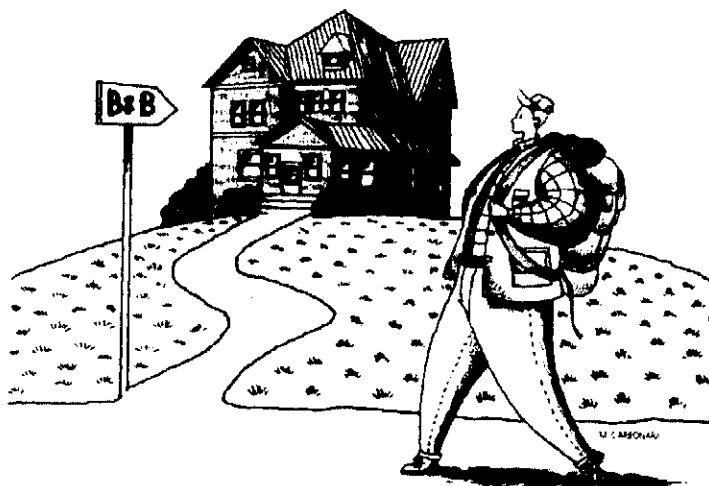


la vostra casa < legge

B&B, formula di successo

Nati per soddisfare le esigenze di un turismo low cost, i Bed and Breakfast si sono evoluti sia nella tipologia d'offerta, sia per quanto riguarda i limiti che regolamentano la gestione. Con differenze considerevoli da regione a regione.



Per i turisti, i Bed and Breakfast (B&B) rappresentano l'occasione per un soggiorno a costi contenuti, ospitati direttamente in famiglia; per chi ha una casa in una località di villeggiatura o in una città storica sono un modo per avere un'entrata economica. Per aprirne uno non è richiesta esperienza alberghiera.

● Questo tipo di ospitalità, sempre più diffuso, consiste nell'offerta di camera e prima colazione nella propria abitazione, per brevi periodi che vanno da un giorno a un mese.

● Non sono richieste l'apertura della partita Iva o l'iscrizione alla Camera

L'apertura di un Bed and Breakfast è semplice e richiede procedure burocratiche ridotte al minimo.

di Commercio; non è neppure necessario un cambio d'uso dei locali.

● Se si esclude la Provincia autonoma di Bolzano, quasi tutte le Regioni hanno varato, dal 1999 in poi, leggi specifiche sui B&B. La diffusione non si è fatta attendere e queste strutture sono diventate un importante riferimento non solo per il turista ma anche per chi viaggia per lavoro.

Gestione familiare
Nel Bed and Breakfast, soggiorno e prima colazione sono previsti nell'immobile dove i proprietari hanno il domicilio. L'attività deve essere esercitata in modo non continuativo

e non imprenditoriale. Non a caso è vietato assumere dipendenti per gestirla, con la possibile eccezione della domestica che già lavora per la famiglia.

● Alcune Regioni fissano sia un numero massimo di giorni l'anno in cui si possono accogliere ospiti, sia un periodo massimo per la singola locazione; in certi casi viene stabilito anche quanto tempo deve passare prima di riaffittare alla stessa persona.

Le eccezioni regionali in due zone, dove il turismo alternativo è da tempo sperimentato, la formula classica del Bed and Breakfast è stata giudicata troppo "vincolante". Si tratta dell'Alto Adige e della Toscana, dove l'ospitalità familiare è inquadrata nella categoria

degli "affittacamere". Sebbene sia sempre possibile limitarsi alla prima colazione, non è però vietato che vengano offerti anche gli altri pasti.

● Si inizia a infrangere un altro limite: quello che il soggiorno possa avvenire solo nell'edificio dove si trova la dimora abituale dei proprietari.

In **Alto Adige**, conta solo che l'offerta sia concentrata in un unico edificio (qualsiasi, anche esterno all'abitazione). Stesso discorso per le **Marche**, dove i locali non devono però distare più di 200 metri dal domicilio familiare; in **Valle d'Aosta** tale distanza scende a 50 metri. In **Basilicata** l'immobile separato è ammesso solo nei Comuni con non più di 5.000 abitanti. In **Sardegna** il proprietario può anche non risiedere nei locali, salvo che nei periodi in cui ci sono clienti.

Sotto il profilo fiscale

È ormai accertato, anche grazie a circolari dell'Agenzia delle Entrate (n. 180/1998 e risoluzione n. 155/2000), che non occorre versare l'Iva per i redditi ottenuti dalla gestione dei B&B; nel 730 e nell'Unico vanno compresi tra quelli "diversi" sotto la voce "attività commerciali non esercitate abitualmente". Quindi i canoni di locazione riscossi non sono da riportare nella sezione "fabbricati" e non si perde in alcun modo la possibilità dell'esenzione di fatto dall'Irpef e dall'Ici. Si possono inoltre dedurre i costi sostenuti (scontorni alimentari, prodotti per le pulizie, etc.). Tutto questo purché l'attività sia saltuaria e stagionale, con interruzioni, altrimenti occorre versare l'Iva. Per certificare il pagamento basta una ricevuta semplice non fiscale. Sulle ricevute emesse di importo superiore a 77,47 euro va posta una marca da bollo da 1,81 euro e anche sulle ricevute di importo minore se l'ospite la deve scaricare: la ricevuta sarà numerata progressivamente, con la data del pagamento.

In collaborazione con Franco Pagani, presidente Nazionale Federazione Amministratori/Confapptel. Tel. 02/53105242

la vostra casa < legge

Caratteristiche e conformità dei locali

Per attestare l'adeguatezza dei locali del Bed and Breakfast è previsto in alcuni casi che, insieme alla Dichiarazione o Denuncia di inizio attività, sia presentata specifica documentazione. Questa potrà consistere nell'attestato sull'**agibilità dei locali** o in un'autocertificazione sull'**adeguatezza degli impianti alle norme di sicurezza**.

In quanto abitazioni, i B&B devono essere conformi ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Comune.

Quasi sempre bisogna allegare alla Denuncia una planimetria dell'immobile. In 6 Regioni sono dettate le misure minime delle stanze, in base al numero dei letti (vedi tabella).

● Un capitolo a parte riguarda i bagni. In Campania, Liguria e

Veneto è ammesso che un solo servizio sia utilizzato dai proprietari e dagli ospiti. Altrove il bagno autonomo può essere imposto, almeno quando le stanze affittate sono più di una. Spesso è previsto che le camere abbiano un **accesso indipendente**, tramite disimpegno.

Dotazioni e servizi

Alcune Regioni richiedono una descrizione dettagliata dell'attrezzatura delle stanze: si tratta però di arredi essenziali. La pulizia dei locali è in genere imposta quotidianamente. Il cambio di lenzuola e asciugamani è stabilito - a seconda della Regione - una, due o tre volte la settimana. In provincia di Trento e in alcune Regioni non sono specificate regole.

Prima colazione

Buona parte delle Regioni impongono una colazione a base di **cibi e bevande preconfezionati**. Gli alimenti devono essere in confezioni chiuse e con data di scadenza fissata dal produttore (prodotti industriali, di pasticceria ecc.). Devono essere **monouso** ossia, una volta aperti, vanno consumati in giornata. Un aspetto che rappresenta senz'altro un problema per i Bed & Breakfast italiani, che non sussiste invece all'estero.

● Questa regola è dettata dalle **norme igienico-sanitarie nazionali**. In passato prevedevano che chi somministrava alimenti fosse dotato di tessera sanitaria; ora, in sostituzione, è richiesta la frequenza di un apposito corso. Recentemente qualche

Regione/ Provincia	Norma di riferimento	N. min. camere	Periodi consentiti	Dimensioni minime delle stanze	Bagni	Spazi (stanze) obbligatori
ABRUZZO	L. 78/2000	4 (10 letti)	Max 30 giorni a cliente	8 mq (1 letto), 14 mq (2 letti) + 4 mq (ogni letto in più)	1 solo per ospiti	2
BASILICATA	L. 8/2008	4 (8 letti)	Min 90 giorni, max 270 giorni	Previste per civili abitazioni	1 solo per ospiti e ogni 2 camere	2
BOLZANO (Prov.)	L. 12/1996, Dogn. 27/8/96, n. 32, Dgr. 26/11/2007, n. 4008 (ampliamenti)	6 (o 4 appartamenti)	Non specificato	9 mq (1 letto), 12 mq (2 letti) + 4 mq (ogni letto in più). Appartamenti 23 mq (1 persona) + 5 mq (ogni ulteriore persona)	A seconda categoria	1
CALABRIA	L. 2/2003 Regolamento 1/2004	4 (8 letti)	Max 60 giorni a cliente	B&B 1ª categoria: 12 mq (1 letto), 16 mq (2 letti), 20 mq (3-4 letti)	1 autonomo ogni 4 ospiti	2
CAMPANIA	L. 5/2001	3 (6 letti)	Max 30 giorni a cliente	9 mq (1 letto), 12 mq (2 letti), 18 mq (3 letti), 24 mq (4 letti)	Anche in comune con abitazione	2
EMILIA ROMAGNA	L. 16/2004, artt. 13, 18, 23, 26, 36. Dgr. 2/11/04, n. 2149	3 (6 letti) ⁽¹⁾	Max 120 giorni o 500 pernottamenti; permanenza singola massima 60 giorni consecutivi	Previste per civili abitazioni	1 bagno autonomo se 2 o più stanze	2
FRUII	L. 2/2002, artt. 81-82, 92-100	3 (6 letti)	Saltuari/stagionali	Previste per civili abitazioni	Non specificato	Non specificato
LAZIO	Reg. 24/10/08, n. 16	3 (6 letti)	Saltuari/stagionali; soggiorno max 90 gg; inattività 60 gg/anno (30 gg per Comuni privi strutture ricettive)	8 mq (1 letto), 14 mq (2 letti), 20 mq (3 letti)	Aggiuntivo per ogni 6 persone	2
LIGURIA	L. 13/1992 (artt. 13 bis, 30), L. 2/2008 ⁽²⁾	3	Saltuari/stagionali	Previste per civili abitazioni	Anche in comune con abitazione	2
LOMBARDIA	L. n. 15/2007, artt. 45-48	4 (12 letti)	Saltuari/stagionali; cessazione attività max 6 mesi	Previste per civili abitazioni	Autonomo se più di una stanza	3
MARCHE	L. 9/2008, artt. 34; 40-44. Dgr. 19/4/2007, n. 378. Dgr. n. 100/2005 (contributi)	3 (6 letti)	Saltuari/stagionali; non più di 30 giorni consecutivi per ospite	7 mq (1 letto), 11 mq (2 letti) + 4 mq (ogni letto in più)	1 ogni 6 posti letto	Non specificato
MOLISE	L. 13/2002	3 (6 letti)	Max 30 giorni consecutivi	Previste per civili abitazioni	2 bagni se più di 1 stanza	2
PIEMONTE	L. 31/1985, artt. 14, 15-bis	3 (6 letti)	Max 270 giorni, min 45 giorni consecutivi	Previste per civili abitazioni	2 bagni se più di 1 stanza	2
PUGLIA	L. 17/2001	6 (10 letti)	Saltuari/stagionali	Previste per civili abitazioni	2 bagni se più di 1 stanza	A ogni cambio di cliente o a richiesta
SARDEGNA	L. 27/1998, artt. 6, parere legislativo 4/8/1999	3 (6 letti)	Saltuari/stagionali (di competenza comunale fissari)	Previste per civili abitazioni	Non specificato	Non specificato
SICILIA	L. 32/2000 artt. 88. Decreto ass. turismo 8/2/2001	5 (20 letti)	Non specificato	Previste per civili abitazioni	Secondo la categoria	Secondo la categoria (ma almeno 1)
TOSCANA	L. 42/2000, artt. 55; 60-61. Dgr. 18/01, artt. 39	6 (12 letti)	Non specificato	Previste per civili abitazioni	Uno ogni 10 persone o frazione di 10 superiore a 2 (compresa famiglia proprietaria)	1
TRENTO (Prov.)	L. 7/2002, artt. 33; 38-45. Dpp. n. 28/2003, artt. 25, 29-34	3	Saltuari/stagionali	Previste per civili abitazioni	Non specificato	A ogni cambio di cliente
UMBRIA	L. 18/2006, artt. 47, Tabella M	3 (8 letti) ⁽³⁾	Massimo 30 giorni consecutivi; inattività obbligatoria 60 giorni (30 per le località non turistiche)	Previste per civili abitazioni	Autonomo ogni 3 camere	1
VALLE D'AOSTA	L. 11/1996, artt. 16bis-quinquies, artt. 23-30	3 (6 letti)	Non specificato	Previste per civili abitazioni	2 bagni se c'è più di 1 stanza	2
VENETO	L. 33/2002, artt. 25-27	3	Non specificato	Previste per civili abitazioni	Anche in comune con abitazione	2

(1) In attesa di regolamento di attuazione, la legge 2/2008 non è ancora entrata in vigore
(2) Più 1 posto letto per minori 12 anni
(3) Compresi 2 letti per minori 12 anni
(4) In genere raddoppiate in caso recidiva
(5) Mancano sanzioni per atti illeciti. Previste una legge regionale

L = Legge, Dgr. = Deliberazione giunta regionale
Dpp. = Decreto presidente giunta provinciale
Dgr. = Decreto presidente giunta regionale
Dpp. = Decreto presidente Provincia

ente locale ha cercato di affrontare la questione o ha addirittura insistito (vedi Calabria e Marche) sull'uso di prodotti tipici della zona.

Limiti di ospitalità

La maggioranza delle Regioni fissa il tetto massimo a tre camere e sei letti; altre salgono a quattro camere: sono Abruzzo, Basilicata, Calabria, Lombardia. Meno rigida è invece la regolamentazione in Sicilia, Toscana e Alto Adige: in questa Provincia, anzi, sono concessi anche quattro appartamenti autonomi.

Trattandosi di piccole attività, esistono vincoli molto precisi per quanto riguarda il numero massimo dei posti letto nella struttura.

Norme condominiali

In Calabria, Molise e Valle d'Aosta, per aprire un Bed and Breakfast nel contesto di un condominio occorrerebbe l'assenso dell'assemblea. Questa disposizione era presente anche nella normativa della Lombardia ma è stata poi giudicata illegittima dalla Corte Costituzionale (sentenza n. 369/2008); poiché però le leggi regionali valgono finché non sono impugnate, bisogna ancora sottostarvi. Questo vincolo dell'assemblea rappresenta un grave limite, perché nel caso i vicini di casa si opponessero (non hanno nessun interesse a dare l'assenso), sorgerebbero molti ostacoli. In Basilicata basta un'autocertificazione attestante che l'attività non è vietata dal regolamento contrattuale, mentre nel Lazio occorre comunicarne l'apertura all'amministratore.

Iter da seguire

Occorre una **Denuncia o Dichiarazione di inizio attività** su modulo predisposto, più vari allegati: planimetria, autocertificazione o certificazione di conformità degli impianti, talora l'autocertificazione di non aver subito condanne penali, dichiarazione di presenza di requisiti dell'immobile, periodi di apertura, prezzi.

- **Destinatario della pratica è in genere il Comune**, ma possono entrare in gioco anche la Provincia o l'Associazione turistica.
- **Le presenze vanno dichiarate all'ufficio di pubblica sicurezza** (norma statale) e agli uffici provinciali ai fini dei rilevamenti Istat.
- **Il controllo del rispetto delle norme è affidato al Comune e, talora, alla Provincia**. Sono sempre previste sanzioni a cui si può sommare anche la chiusura temporanea e poi definitiva dell'attività, in caso di violazioni reiterate.
- **In Basilicata e Lombardia** si pretende anche una polizza assicurativa, a copertura dei danni ai clienti. I prezzi, autodeterminabili, vanno affissi in casa.

I contributi

Le leggi istitutive del B&B in cinque Regioni prevedono l'erogazione di contributi. Sono Calabria, Basilicata, Piemonte, Sicilia e Umbria: talora il requisito è quello di **coordinarsi in un'associazione**.

- **In Piemonte**, occorre impegnarsi a continuare l'attività almeno 10 anni (in **Sicilia** 5 anni con almeno 50 presenze annue), e prestare apposita fidejussione: i finanziamenti una tantum variano da circa 2.000 a 3.100 euro a posto letto. Priorità ai piccoli centri delle aree interne in **Calabria** con contributi a fondo perduto del 50% della spesa nel limite di 25mila euro (5mila a posto letto). In **Umbria** la formula è quella del mutuo a tasso agevolato.

1ª categoria	Classificazione in categoria	Principali sanzioni in caso**
Cibi e bevande preconfezionati	No	300 - 2.000 (516 per abusivi)
Cibi e bevande preconfezionati	2 (Normale e comfort)	258 - 1.032 (abusivi); 103 - 412 (non esposizione tariffe); 206 - 824 (prezzi difforni); 155 - 620 (superamento capacità ricettiva)
Libera; anche altri pasti consentiti	4	328 - 1.306 (abusivi); 68 - 328 (altro)
Praticamente con cibi e bevande calabresi	2	105 - 420 (se non vengono esposte le tariffe); 210 - 840 (prezzi difforni); 155 - 775 (superamento capacità ricettiva); 280 - 1.000 (abusivi)
Cibi e bevande preconfezionati	No	1.549,37 - 4.131,66 (abusivi); 154,94 - 464,81 (se non vengono esposte le tariffe); 258,23 - 1.032,91 (prezzi difforni e superamento capacità ricettiva)
Non specificato	3	260 - 1.500 (abusivi); 50 - 500 (altro)
Cibi e bevande preconfezionati	No	2.582,28 - 5.164,56 (abusivi); 500 - 1.500 (superamento capacità ricettiva); 258,23 - 1.549,37 (prezzi difforni)
Cibi e bevande preconfezionati	No	1.549,37 - 7.746,85 (abusivi)
Cibi e bevande preconfezionati	3	516,46 - 2.065,83 (abusivi); 129,11 - 774,69 (se non vengono esposte le tariffe); 50 volte l'ilecito (prezzi difforni); 258,23 - 1.549,37 (superamento capacità ricettiva)
Non specificato	No	1.033 - 5.165 (abusivi); 516 - 1.549 (mancanza requisiti)
Prodotti tipici della zona, almeno al 70%	No	103,29 - 309,87 (abusivi); 154,94 - 309,87 (prezzo difforni); 258,23 - 516,46 (superamento capacità ricettiva)
Cibi e bevande preconfezionati; altrimenti indicazione ingredienti	Sì	258,23 - 1.032,91 (abusivi); 103,29 - 413,17 (se non vengono esposte le tariffe); 206,58 - 826,33 (prezzi difforni); 154,94 - 819,75 (superamento capacità ricettiva)
Non specificato	No	516,46 - 1.549,37 (abusivi); 25,82 - 77,47 (se non vengono esposte le tariffe); 77,47 - 232,41 (prezzi difforni); 103,29 - 309,87 (superamento capacità ricettiva)
Non specificato	No	516,46 - 2.582,28 (abusivi); 103,29 - 516,46 (superamento capacità ricettiva); 516,46 - 1.549,37 (prezzi difforni); 258,23 - 1.032,91 (se non vengono esposte le tariffe)
Cibi e bevande preconfezionati	No	258,23 - 1.549,37 (tutte le infrazioni)
Non specificato	3	Non si rilevano sanzioni tranne la sospensione attività
Libera; anche altri pasti consentiti	No	516,46 - 3.098,74 (abusivi); 258,23 - 1.549,37 (superamento capacità ricettiva)
Non specificato	No	180,27 - 524,28 (abusivi); 258,23 - 387,34 (prezzi difforni); 103,99 - 516,46 (superamento capacità ricettiva)
Non specificato	No	258,23 - 1.549,37 (abusivi e pubblicazione classifica o denominazione diversa da quella approvata) ¹⁵
Non specificato	No	516,46 - 1.549,37 (abusivi); 103,99 - 413,17 (se non vengono esposte le tariffe); 258,23 - 516,46 (prezzi difforni e superamento capacità ricettiva)
Cibi e bevande preconfezionati	No	1.039,91 - 5.164,57 (abusivi); 206,58 - 516,46 (se non vengono esposte le tariffe); 258,23 - 1.549,37 (prezzi difforni)