

## BED & BREAKFAST E ALTRE FORME DI OSPITALITA'

I bed and breakfast sono strutture ricettive che offrono alloggio a turisti e viaggiatori ormai molto diffuse in tutte le località turistiche del mondo.

La formula B&B significa un modo di fare turismo che crea una rete di rapporti, relazioni e amicizie tra le persone. Non è un caso che, in molte culture, la parola "ospite" indichi sia chi offre l'ospitalità che chi la riceve, ponendo l'accento sul valore dello scambio che avviene in queste due esperienze.

Con la legge regionale n. 8 del 14 /2/2000, pubblicata sul B.U.R. n.19 del 24/2/2000 è possibile offrire, saltuariamente, nelle proprie abitazioni, alloggio e colazione ai turisti. Prima di analizzare le modalità di avvio di un'attività di B&B, è opportuno chiarire eventuali equivoci, evidenziando le differenze che vi sono tra le attività di bed and breakfast, gli affitti turistici e gli affittacamere

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE
BED & BREAKFAST	Secondo quanto stabilito dall'articolo 12 comma 3 del Codice del turismo " <i>strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare</i> , gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione, utilizzando parti della stessa unità immobiliare, purché <i>funzionalmente collegate</i> e con <i>spazi familiari condivisi</i> ." In altri termini, il B&B consiste nel servizio di alloggio con prima colazione, effettuata esclusivamente con l'ausilio dei <b>familiari</b> , con un massimo di camere stabilito a livello regionale, con periodi di chiusura/apertura imposti dalla stessa normativa locale.

<b>LOCAZIONI TURISTICHE</b>	Ai sensi dell'art. 12, comma 5, vanno definite come <i>“strutture case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in <b>locazione ai turisti</b>, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi, <b>senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero</b>”.</i>
<b>AFFITTA CAMERE</b>	Ai sensi dell'art. 12, comma 2 ì, vanno definiti come affittacamere le “strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari”. In altre parole l'attività di affittacamere è una vera e propria attività commerciale, infatti, oltre al servizio di alloggio, sono compresi i tipici servizi che fanno parte dell'attività alberghiera. Per avviare un'attività di affittacamere è necessario aprire Partita Iva, effettuare la comunicazione di inizio attività in Camera di Commercio.

## Che cosa è necessario sapere per aprire un Bed & Breakfast?

### Le regole della Regione Marche sono le seguenti:

- l'attività ricettiva non deve essere continuativa;
- ciascun ospite non può restare per più di 30 giorni consecutivi;
- l'altezza minima interna utile dei locali è quella stabilita dai regolamenti edilizi ed igienico-sanitari comunali per l'uso abitativo (il comune potrebbe effettuare apposito sopralluogo per verificare la congruità dei locali);
- non si può esercitare l'attività in più di tre camere e per più di sei posti letto complessivi;
- la superficie minima delle camere è stabilita in 8 metri quadrati per le camere ad un letto, in 24 metri quadrati per le camere a due letti e di 20 metri quadrati per tre

persone, accesso alla camera indipendente da altri locali, salvo deroga del comune per edifici d'epoca di particolare pregio, letto adeguatamente corredato, armadio commisurato al numero dei posti letto della camera, specchio e presa di corrente, comodino, sedia e cestino per i rifiuti con fornitura di energia elettrica, di acqua calda e riscaldamento;

- i bagni dovranno essere completi di water, bidet, lavabo, vasca o doccia, specchio con presa di corrente, chiamata d'allarme e con fornitura di biancheria da bagno;
- la pulizia dei locali deve essere obbligatoriamente quotidiana, mentre il cambio delle lenzuola può anche avere una cadenza diversa, ovviamente è indispensabile sia per legge sia per buon senso cambiare le lenzuola e pulire scrupolosamente la stanza ad ogni cambio cliente;
- il servizio di prima colazione effettuata esclusivamente con l'ausilio dei familiari;
- sarà opportuno stipulare apposita polizza assicurativa per danni da e verso terzi, onde cautelarsi;
- i prezzi sono liberi e verranno quindi regolati dal mercato in relazione alla qualità dei servizi offerti, inoltre i prezzi applicati devono essere comunicati all'ente indicato dalla Regione ed essere esposti all'interno della struttura;
- l'esercizio dell'attività di cui al comma 1 non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile ai fini urbanistici e comporta, per i proprietari o possessori dei locali, l'obbligo di dimora nel medesimo immobile per i periodi in cui l'attività viene esercitata, o di residenza nel Comune in cui viene svolta l'attività, purché l'immobile sia ubicato a non più di duecento metri circa di distanza dall'abitazione in cui si dimora;

### Che cosa è necessario fare: gli adempimenti

- Tramite lo sportello **SUAP** del Comune di pertinenza, presentare la modulistica necessaria per la Dichiarazione di Inizio Attività. La **SCIA** (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*), **con la presentazione della SCIA l'apertura della struttura ricettiva è immediata.**

Alla **SCIA**, tramite gli strumenti cartacei o telematici, vanno allegati i documenti necessari per la completa definizione della pratica. Gli allegati variano da regione a regione e si può passare dalla sola planimetria dell'abitazione al

contratto di proprietà o di affitto, per arrivare fino alla copia della polizza di assicurazione di responsabilità civile a favore dei clienti;

- denuncia di inizio dell'attività (o dei periodi di non attività) al comune competente per territorio, ai sensi dell'art. 19 della l. 241/90. Il comune provvederà a redigere apposito elenco di tutti coloro che gestiscono un Bed & Breakfast;
- comunicazione sempre al comune, dei prezzi praticati, da effettuarsi entro il primo ottobre di ogni anno, per l'anno successivo;
- comunicazione di arrivo e presenza di ciascun ospite all'autorità di pubblica sicurezza competente, secondo le disposizioni vigenti all'art. 109 del T.U. (Testo Unico) delle leggi di pubblica sicurezza (informarsi in Questura);
- i passi successivi riguardano l'avvio delle pratiche, gestite dalle locali A.A.P.I.T. o dagli Uffici Turistici, per la classificazione della struttura e per il monitoraggio e la comunicazione degli ospiti alle Autorità di Pubblica Sicurezza.

### **Cosa non c'è bisogno di fare?**

Al momento l'attività di bed and breakfast non è ancora considerata un lavoro a tutti gli effetti e questo vuol dire che non occorre aprire nessuna Partita Iva e non è necessario iscriversi alla Camera di Commercio. Viene però imposto di non esercitare l'attività per 3 mesi l'anno (anche non consecutivi). Per svolgere l'attività di B&B non è necessario essere proprietari dei locali adibiti a B&B, ma se l'abitazione non è vostra, dovrete farvi rilasciare un atto di assenso con il quale il proprietario vi darà il permesso di aprire l'attività e verificare se sul regolamento condominiale è previsto il divieto di apertura di B&B.

### **Prescrizioni e sanzioni**

Chiunque eserciti l'attività di Bed & Breakfast senza aver inoltrato la prevista denuncia è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento al comune di una somma da € 103,29 a € 309,87 circa (art. 3, della L.R. 8/2000, verificare con il comune dove viene svolta l'attività). La violazione di tutte le altre norme previste dalla L.R. 8/2000, per le quali non siano previste specifiche sanzioni amministrative, comporta la sanzione amministrativa del pagamento al comune della somma € 154,94 a € 309,87 circa ( art.3della L.R. 8/2000, [verificare con il comune dove viene svolta l'attività]).

In caso di recidiva le sanzioni previste ai Comuni vengono raddoppiate e nei casi più gravi si può procedere alla sospensione dell'attività, (v. nota all'art. 3, della L.R. 8/2000).

## **Obblighi fiscali**

### **Acquistare un blocco per le ricevute e dichiarare il reddito**

E' necessario rilasciare alle persone ospitate delle ricevute contenenti il proprio codice fiscale; le ricevute devono essere emesse in duplice copia e numerate progressivamente; una copia va consegnata all'ospite, la rimanente resta al gestore di Bed & Breakfast. A fine anno occorre fare la somma di tutte le ricevute emesse e dichiararle nella dichiarazione redditi alla voce "altri redditi" (quadro L dell'Unico e quadro D del 730).