

## **Che cosa è necessario sapere per aprire un Bed&Breakfast : le regole**

**L'apertura** di un B&B è facile: è sufficiente recarsi presso l'Ufficio di Polizia Amministrativa del proprio Comune di residenza e fare **denuncia di inizio attività**, comunicando i prezzi che si intendono praticare. I prezzi con il timbro del Comune andranno poi **affissi dietro la porta della camera degli ospiti**.

*La procedura per aprire un B&B è molto semplice dicevamo, ossia è sufficiente disporre dei locali in proprietà o in affitto e recarsi presso l'Ufficio di Polizia amministrativa del proprio Comune oppure presso l'Azienda di Promozione Turistica (questa ultima soluzione vale per i grandi centri urbani). Una volta comunicati i prezzi all'Ufficio di cui sopra e dimostrata l'abitabilità dei propri locali, dal giorno seguente l'attività è in regola. Ricordatevi di affiggere i prezzi alla porta di ogni camera da letto: un vigile urbano infatti passerà a controllare che i prezzi siano esposti e che i locali siano idonei.*

- L'attività ricettiva non deve essere continuativa.
- **Ciascun ospite non può restare per più di 30 gg. consecutivi.**
- E' necessario, durante la prestazione di ospitalità, **dimorare nella stessa abitazione dove si esercita l'attività di Bed & Breakfast o nelle vicinanze (a non più di 50 metri).**
- Non si può esercitare l'attività in più di **sei camere** e per più di **dieci posti letto** complessivi.
- La colazione sarà preparata, utilizzando preferibilmente prodotti tipici della zona, confezionati in proprio o da aziende o cooperative agricole della Regione.
- Il servizio sarà assicurato utilizzando la normale organizzazione familiare.
- I prezzi sono liberi e verranno quindi regolati dal mercato in relazione alla qualità dei servizi offerti.
- I locali adibiti a B&B devono avere i requisiti prescritti dalla legge.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**, istituto giuridico disciplinato dall'art. 19 della l. 241/90. Ai sensi di detta norma, l'esercizio dell'attività è intrapreso sulla base di una denuncia di inizio attività (compilata in carta semplice) presentata all'Amministrazione competente (Comune). Il privato può intraprendere l'attività a decorrere dalla presentazione della denuncia. Spetta alla suddetta Amministrazione verificare la sussistenza dei requisiti di legge e disporre entro 60 gg. il divieto di prosecuzione dell'attività.

**I prezzi** sempre con riferimento alla normativa vigente saranno liberamente determinati dai gestori e che ai sensi del Decreto Ministro del Turismo e dello Spettacolo 16 ottobre 1991, "i soggetti cui è fatto obbligo della comunicazione (dei prezzi) non possono praticare prezzi superiori ai massimi, né inferiori ai minimi, ad eccezione dei seguenti casi:

1. gruppi organizzati composti di almeno 10 persone;
2. ospiti per periodi di soggiorno continuativo pari o superiore a 15 giorni;
3. bambini al di sotto di 6 anni;
4. guide, accompagnatori, interpreti al seguito dei gruppi organizzati di cui al p. 1”.

**Il servizio** dovrà essere curato avvalendosi della **normale organizzazione familiare** e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionate per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione. Il che non vuol dire che dovrete servire alimenti confezionati industriali, né che l'inderogabilità a questa regola sia assoluta: eccezioni e prassi ormai consolidate sono note agli operatori delle varie regioni italiane.

**Questa attività non richiede partita IVA**, né alcuna autorizzazione particolare.

**Ai fini fiscali**, infatti, secondo due risoluzioni emesse dal Ministero delle Finanze, la n° 180/e del 14/12/98 e la n° 155 del 13/10/2000 **l'attività di B&B è fuori dal campo IVA se esercitata in modo saltuario** cioè in una maniera non organizzata come impresa e non continuativa: in tal modo non dovrà emettere alcun documento fiscale all'atto del pagamento.

*L'ANBBA in passato, nel Suo Codice di Autoregolamentazione, ha stabilito per i propri soci, mancando al riguardo alcun riferimento normativo, che l'attività fosse saltuaria se interrotta annualmente per almeno 60 giorni anche non continuativi. Tale interruzione, che va comunicata al proprio Comune, non è mai stata né lo è tuttora, un indice sufficiente di “occasionalità” dell'attività.*

**Ai fini Irpef**, sarà necessario rilasciare all'ospite una ricevuta semplice non fiscale. Sulle ricevute emesse di importo superiore ad Euro 77,47 va posta una marca da bollo da Euro 1,29 ed anche sulle ricevute emesse di importo minore se il vostro ospite se la deve scaricare. Tale ricevuta sarà del tipo madre-figlia, numerata progressivamente, con la data del pagamento. La copia che rimane nelle mani del gestore, costituisce reddito imponibile ai fini della dichiarazione dei redditi, da indicare nel Modello Unico nel quadro "L" (attività commerciali svolte in via occasionale) *al netto dei costi sostenuti (scontrini del pane, bibite, ecc.) inerenti l'attività.*

*Quanto alla denuncia delle persone alloggiate all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza (Polizia, Carabinieri), il gestore di B&B è tenuto sempre ad eseguirla.*

Infine il gestore, ai fini della rilevazione statistica, deve comunicare alla Provincia, su apposito modello ISTAT, il movimento degli ospiti. La frequenza di questa comunicazione e i modelli da compilare si richiedono alla Provincia o all'Ufficio Turistico del proprio Comune.

I requisiti minimi da rispettare

- **Numero delle camere e dei posti letto**

Possono essere utilizzate un massimo di **sei camere da letto**.

Il numero totale di posti letto è pari a **dieci**.

- **Superficie locali**

**Le superfici delle camere, di norma, sono le seguenti:**

- 14 mq di superficie minima per camera doppia al netto di ogni locale accessorio.
- 8 mq di superficie minima per camera singola al netto di ogni locale accessorio.
- 6 mq di incremento per l'aggiunta di un letto di tipo tradizionale (80x190 cm.)
- 1 mq di incremento per l'aggiunta di un letto a castello.
- cubature ed altezza delle camere secondo le previsioni dei regolamenti comunali.
- La cucina, se luogo adibito a breakfast, dovrà misurare 6 mq + 0,5 mq per ogni persona alloggiata. Se il breakfast si fa in un altro locale basteranno i 6 mq.
- Il vano adibito a sala breakfast, se esistente, dovrà misurare 1 mq per ogni persona alloggiata.

I criteri di fissazione delle superfici delle camere in rapporto ai letti, sono definiti dal DPR 1437/1970, art. 1.

C'è da precisare, tuttavia, che tali parametri sono uguali nella gran parte dei Comuni d'Italia, ma non in tutti. Basterà una telefonata alla Ulss di competenza per avere i requisiti di cui sopra per l'abitabilità nel proprio Comune.

### **Requisiti igienico-sanitari**

**Il bagno (almeno due bagni per due o più camere) dovrà essere completo di:**

- water
- bidet
- lavabo
- vasca o doccia
- specchio
- presa di corrente
- pulsante di chiamata allarme

Inoltre dovranno essere erogate in tutti i locali energia elettrica, acqua calda, riscaldamento. Detti impianti dovranno soddisfare i requisiti di legge per la "messa a norma" degli stessi. Per ognuno di essi dovrà essere rilasciata, a cura di un tecnico o di un installatore di impianti, la **cd. "dichiarazione di conformità"** alle leggi di cui l'elenco è dato di seguito.

1. L. n° 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti";
2. DPR 447 del 6/12/91 regolamento di attuazione della 46/90;
3. L. n° 10/91 "Norme per generali l'attuazione del Piano Energetico Nazionale";
4. DPR 412 del 26/08/93 regolamento di attuazione della 10/91.

### **La "messa a norma" in particolare riguarda:**

- l'impianto di distribuzione di energia elettrica quanto ai materiali adottati, componentistica, corretto posizionamento delle utenze finali rispetto ai luoghi di pericolo (vicino a lavabi, docce, punti gas), dimensionamento di cavi e interruttori;
- l'impianto di messa a terra e l'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche;
- l'impianto idrico-sanitario;
- l'impianto di distribuzione del gas quanto a dimensionamenti valvole e tubazioni, posizionamento utenze e contatore, corretta aerazione dei locali;
- l'impianto di produzione di calore (caldaie domestiche a gas) con riferimento alla componentistica, alla corretta installazione e al corretto posizionamento, alla aerazione dei locali e allo scarico dei fumi.

Questa "messa a norma" riguarda comunque tutte le civili abitazioni attraverso le leggi prima elencate.

### **L'arredamento della camera da letto**

#### **La dotazione minima, chiesta dalle leggi regionali, comprende:**

- un letto, un comodino, una lampada ed una sedia per persona;
- un armadio;
- uno specchio ed una presa di corrente;
- un cestino porta rifiuti.

## **Pulizia dei locali e fornitura della biancheria**

Due dei servizi principali dell'attività sono la pulizia dei locali e la fornitura della biancheria. Mentre la prima deve avvenire di norma quotidianamente, la seconda deve essere effettuata almeno due volte a settimana.

## **La somministrazione degli alimenti**

Sta cadendo in disuso l'obbligo di **adozione da parte dei gestori di b&b del Libretto Sanitario rilasciato dalle ASL**. Questa è una novità che prende atto della realtà di fatto, per cui è possibile, in generale, somministrare alimenti all'ospite esclusivamente per le prime colazioni (breakfast), purché si utilizzino alimenti confezionati da chi per legge li può produrre.

Per cui si organizza un buon buffet acquistando i cibi freschi presso gli artigiani locali (pasticcerie, panetterie, ecc), cercando di **privilegiare alimenti tipici del luogo e freschi di giornata**.

Infine il turista ospitato può anche preparare da sé la colazione, tenendo comunque conto delle misure minime richieste dalle cucine e dai locali adibiti a breakfast.

## **Consigli utili:**

### **Acquistare un blocco per le ricevute**

E' necessario rilasciare alle persone ospitate delle ricevute contenenti il proprio codice fiscale; le ricevute devono essere emesse in duplice copia, 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 sul 730/740 alla voce "altri redditi".

### **Assicurazione**

Sarà opportuno stipulare apposita polizza assicurativa per danni da e verso terzi, per salvaguardarsi durante lo svolgimento dell'attività di B&B.

## **Commercializzazione**

Viene lasciato ai privati il compito di incrociare domanda e offerta nel settore B&B, obiettivo che sarà più facile raggiungere aggregandosi in associazioni o consorzi, considerando che l'emergente settore del turismo B&B è, per definizione, particolarmente parcellizzato.

Sarà perciò opportuno contattare, qualche circuito di Bed & Breakfast, magari utilizzando i siti web di internet, per inserirsi sul mercato e farsi conoscere meglio dalla clientela.

### **Requisiti strutturali:**

L'altezza minima interna utile dei locali è quella stabilita dai regolamenti edilizi ed igienico-sanitari comunali per l'uso abitativo.

La superficie minima delle camere è stabilita in sette metri quadrati per le camere ad un letto, in undici metri quadrati per le camere a due letti, in quattro metri quadrati per ogni letto aggiunto.

.

Nota bene:

il Comune potrà effettuare apposito sopralluogo per verificare la congruità dei locali.