



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA

COME APRIRE UN B&B

Il Bed and Breakfast (B&B) è una struttura ricettiva extralberghiera che offre un servizio di alloggio e prima colazione per un numero limitato di camere e/o di posti letto utilizzando parti dell'abitazione privata del proprietario, con periodi di apertura annuale o stagionale.

I B&B nascono intorno al 1920 quando le famiglie inglesi e irlandesi iniziarono ad affittare le stanze dei figli che abbandonavano il tetto domestico per cercare lavoro altrove. L'attività, che ha quindi origini prettamente anglosassoni, si è diffusa notevolmente in questi ultimi anni in Europa e naturalmente anche in Italia. Inizialmente questo tipo di sistemazione era rivolta ad un pubblico giovane, amante dei viaggi e senza troppe esigenze. Oggi rappresenta una delle soluzioni preferite da turisti e viaggiatori di qualsiasi età e target (viaggiatori per affari o ospiti di meeting, conferenze, workshop, ecc.).

Oltre al risparmio economico, offre il vantaggio di soggiornare in un ambiente tranquillo e familiare. Infatti, la formula del Bed and Breakfast si caratterizza per: il numero di camere ridotto, rispetto ad un albergo; un contesto familiare che fa vivere la dimensione "casa"; la possibilità di entrare strettamente a contatto con la realtà del luogo in cui si soggiorna. Alloggiare in un B&B significa sistemarsi in un'abitazione privata.

I PRIMI PASSI PER APRIRE UN B&B

L'attività ricettiva a conduzione familiare è caratterizzata da una gestione non imprenditoriale (ciò consente all' esercente di non essere in possesso obbligatoriamente di una partita IVA e di non iscriversi al Registro delle imprese) dunque non è disciplinata dalle normative riguardanti gli esercizi ricettivi collettivi (alberghieri e complementari). Tuttavia alcune Regioni consentono anche l'attività imprenditoriale.

La tipologia del Bed and Breakfast ha trovato una sua disciplina giuridica con la Legge quadro 29 marzo 2001, n. 135 (Riforma della legislazione nazionale del turismo) rimettendo la regolamentazione di tutti i servizi ricettivi all'autonomia legislativa delle Regioni. Per aprire un B&B, quindi, occorre consultare le leggi regionali di settore o i regolamenti comunali specifici. Ciascuna Regione ha dato infatti attuazione al disposto nazionale, fornendo una disciplina specifica.

Dopo aver consultato la legge regionale che regola questo tipo di struttura, è necessario recarsi presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) del comune di appartenenza. Lo sportello costituisce uno strumento di semplificazione amministrativa che mira a coordinare tutti gli adempimenti richiesti per la creazione di imprese, al fine di snellire e semplificare i rapporti tra la Pubblica amministrazione ed i cittadini. Attraverso lo sportello o tramite Internet si potrà ritirare la modulistica necessaria per presentare la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) introdotta dalla Legge del 30 luglio 2010 n. 122, che ha sostituito la Denuncia di inizio attività (DIA).

La SCIA non è altro che un'autocertificazione (dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o atto di notorietà) che sostituisce ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominati, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di una attività imprenditoriale, commerciale o artigianale.

L'enorme vantaggio offerto da questo nuovo strumento è dato dall'immediatezza con cui si determina l'apertura dell'attività, senza attendere i 30 giorni previsti in precedenza. L'Amministrazione Pubblica dovrà accertare, entro 60 giorni dal ricevimento, il possesso e la veridicità dei requisiti dichiarati ed eventualmente adottare i dovuti provvedimenti per vietare la prosecuzione dell'attività e/o sanzionare colui che ha sottoscritto la mendace dichiarazione.

Alla SCIA devono essere allegati i documenti necessari per il completamento della pratica (esempio: planimetria dell'abitazione, contratto di proprietà o di affitto, polizza assicurazione responsabilità civile a favore dei clienti, ecc.). Tali allegati variano da Regione a Regione. L'ultimo passo procedurale riguarda l'avvio delle pratiche, gestite dalle A.A.P.I.T. (Azienda autonoma di cura, soggiorno e turismo) o dagli Uffici Turistici locali, per la classificazione della struttura e la comunicazione degli ospiti alle Autorità di Pubblica Sicurezza).

BED & BREAKFAST: REQUISITI MINIMI

L'attività di Bed and Breakfast è facile da gestire, poco rischiosa ed è molto adatta a una gestione familiare. Ma attenzione, ci sono dei requisiti da rispettare!

- Gli immobili utilizzati per il B&B devono essere in regola con i requisiti urbanistico-edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per le abitazioni. Può avere da 3 a 6 camere per un massimo di 6/20 posti letto (a seconda della Legge regionale di riferimento), adeguatamente arredate. È prevista una superficie minima in rapporto ai posti letto (14 mq per la camera doppia, 8 mq per la singola). Gli ospiti devono poter accedere alla propria stanza senza attraversare altre camere da letto o servizi destinati alla famiglia o ad altri ospiti.

- I bagni devono offrire i comfort minimi (vasca da bagno, doccia, specchio, presa di corrente, lavabo, ecc.) e almeno uno dei bagni presenti in casa deve essere ad uso esclusivo degli ospiti, se si supera un certo numero di camere o di posti letto.
- La pulizia dei locali deve essere quotidiana, mentre il cambio della biancheria può avvenire con cadenza diversa e sempre ad ogni cambio di ospite.
- Il titolare deve avere la residenza presso il B&B, ma alcune regioni consentono ai gestori di risiedere anche in immobili vicini alla struttura. In ogni caso il gestore deve essere sempre reperibile per gli ospiti.
- Il servizio offerto nei B&B comprende soltanto la prima colazione. Le Leggi regionali disciplinano anche i cibi e le bevande che possono essere somministrate. In alcuni casi è possibile offrire solo prodotti confezionati quindi non manipolati (cioè preparati in casa), al massimo solo riscaldati. Se invece il gestore possiede le necessarie autorizzazioni igienico-sanitarie previste dalla legge, può acquistare e servire alimenti manipolati.

- I prezzi applicati alla struttura devono essere comunicati all'ente indicato dalla Regione ed, inoltre, devono essere esposti all'interno della struttura.
- L'attività di B&B, per essere tale, deve essere saltuaria, e cioè deve prevedere dei periodi di chiusura durante l'anno interrompendo l'ospitalità per un certo numero di giorni (il numero varia da Regione a Regione), anche non consecutivi, nel corso dell'anno.
- È possibile aprire un B&B all'interno di un condominio senza obbligo di richiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale. È necessario però verificare che il regolamento condominiale non contenga divieti di svolgere un'attività di B&B o un'attività ad essa riconducibile (pensione, affittacamere).

Non resta che andare sul sito della Regione e consultare la “*Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*” per conoscere tutti i dettagli che interessano l'esercizio delle attività, i requisiti, gli obblighi e le agevolazioni.