

Gli adempimenti per aprire un B&B

Il bed&breakfast è una struttura ricettiva gestita in modo professionale da privati, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.

I locali adibiti a B&B devono possedere le caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie previste per l'uso abitativo dai regolamenti comunali vigenti, nel pieno rispetto delle prescrizioni normative in materia di edilizia, di urbanistica, di pubblica sicurezza e di somministrazione di cibi e bevande. Definizione, caratteristiche e servizi minimi sono definiti nella legislazione regionale, che ne stabilisce di solito anche la procedura amministrativa da seguire di avvio.

Adempimenti
per intraprendere
l'attività di B&B

Autorizzazioni, SCIA,
requisiti richiesti

Contributo a cura di

Giuseppe Donato Nuzzo

BED & BREAKFAST

Principali adempimenti per aprire un bed&breakfast

La materia è disciplinata dalla legge 217 del 17 maggio 1983 "*Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica*" e da leggi e regolamenti adottati dalle singole Regioni, alcune delle quali, per cercare di favorire il turismo e la risoluzione di conflitti proprio in ambito condominiale, prevedono che l'esercizio dell'attività di B&B (che è pur sempre un'attività economica), ai fini urbanistici, non richieda il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile. Ma vediamo quali sono i principali adempimenti necessari per avviare questa attività.

Giuseppe Donato Nuzzo
Avvocato

I rapporti tra regolamento condominiale e leggi regionali

La giurisprudenza è costante nel qualificare il bed&breakfast come attività commerciale di tipo nella sostanza para-alberghiero, di regola incompatibile con l'uso abitativo degli appartamenti eventualmente imposto dal regolamento di condominio di natura contrattuale (Trib. Milano, sent. 8 novembre 2018, n. 11275).

La materia dei B&B è disciplinata in specifiche leggi regionali che molto spesso, anche per favorire l'avvio di questo tipo di attività, dispongono che tale attività non comporta il mutamento della destinazione di uso dell'immobile ai fini urbanistici. Si pone dunque

il problema di capire se tali disposizioni possano rendere compatibili i B&B con quei regolamenti di condominio contrattuali che impongono la destinazione degli appartamenti ad uso abitazione civile.

La questione è stata affrontata Tribunale di Milano (sent. n. 11784 del 22 novembre 2018) che ha chiarito il rapporto tra norme pubblicistiche e regolamenti di condominio.

Nella fattispecie affrontata dal giudice milanese, il condominio aveva agito contro una condomina imputandole la violazione del regolamento condominiale, per aver destinato il proprio appartamento ad attività di B&B, costituendo a tal fine un'impresa individuale. Il regolamento in questione disponeva infatti che «gli appartamenti dello stabile si intendono destinati ad uso abitazione civile e ad uffici (...)». Secondo la condomina, l'attività rientrava tra gli usi consentiti, in quanto presupporrebbe l'uso dell'immobile a civile abitazione, differenziandosi in questo senso

dall'attività alberghiera vera e propria. A sostegno di ciò, richiamava la L.R. Lombardia 15/2007, secondo cui l'attività di B&B non comporta il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile ai fini urbanistici.

Il Tribunale di Milano ha accolto la domanda del condominio, dichiarando l'attività di B&B contraria al regolamento di condominio. A tale lettura – spiega il Tribunale – non osta la legislazione di carattere pubblicistico richiamata dalla condolina, che disciplina la materia urbanistica. Tale normativa opera su un piano diverso, per cui non indide sulla volontà contrattuale espressa nei regolamenti di condominio. Tale normativa, «disciplinando il rapporto tra cittadino e norme di carattere pubblicistico, non può comportare un automatico recepimento nell'ambito della disciplina dei rapporti tra privati dei criteri per i quali si stabilisce se una certa attività comporti o meno un mutamento di destinazione ai fini della regolamentazione dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio» (Cass. civ., sent. 16 gennaio 2015, n. 704).

La legge regionale – nel caso di specie la L.R. Lombardia 27/2015 – che eventualmente stabilisca che l'attività di B&B non comporta il mutamento di destinazione di uso dell'immobile ai fini urbanistici, in altri termini, «non può in nessun modo interferire con la volontà contrattuale dei comproprietari, con la quale si è voluto escludere ogni modifica della destinazione ad uso abitativo dei singoli piani, proprio in considerazione del fatto che la legislazione regionale, nel disciplinare i rapporti c.d. verticali tra privati e la pubblica amministrazione, persegue finalità diverse, di natura pubblicistica, relative unicamente alla classificazione delle attività. Al legislatore regionale, dunque, non è consentito incidere su un principio di ordinamento civile e, in particolare, sul rapporto civilistico tra condomini e condominio» (Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784).

Proponiamo di seguito un **elenco di senten-**

ze, tra le più recenti, che hanno affrontato il tema del rapporto tra B&B e divieti dei regolamenti di condominio:

- › Trib. Milano, sent. n. 11784 del 22 novembre 2018 (Niente B&B se il regolamento contrattuale destina gli appartamenti solo ad uso abitazione e uffici);
- › Trib. Milano, sent. n. 2757 dell'8 novembre 2018 (I B&B è una forma particolare di locazione breve, e non un'attività ricettiva);
- › Trib. Roma, sent. n. 510 del 10 gennaio 2018 (B&B in condominio legittimo se non è vietato espressamente dal regolamento);
- › Trib. Roma, sent. n. 727 del 18 gennaio 2017 (B&B in condominio. Consentito se il regolamento contrattuale non lo vieta espressamente);
- › Cass. civ., sent. n. 109 del 7 gennaio 2016 (No al B&B in condominio. La Cassazione ci ripensa)
- › Trib. Roma, sent. n. 18303 del 17 settembre 2015 (Si può aprire un B&B se il regolamento del condominio vieta solo pensioni e alberghi).

Principali adempimenti: la SCIA

Per aprire un B&B occorre presentare una SCIA allo sportello SUAP del comune. Una volta presentata la SCIA, l'attività può essere immediatamente avviata, con l'Amministrazione che avrà 60 giorni di tempo per verificare la sussistenza di tutti i presupposti richiesti e dichiarati.

La documentazione necessaria varia da comune a comune. Di norma, occorre esibire la planimetria dell'immobile, un'autodichiarazione sul titolo di possesso (proprietà o locazione) e una serie di certificati sulla regolarità degli impianti. Alcuni enti richiedono la delibera assembleare che autorizza lo svolgimento dell'attività (anche se non dovuta alla luce dei principi elaborati in giurisprudenza) oppure una polizza assicurativa che copra eventuali danni subiti dai potenziali clienti.

Caratteristiche dell'immobile

Per quanto attiene ai requisiti dell'immobile, in termini generali i locali dovranno essere in regola con le norme urbanistiche ed edilizie, igienico sanitarie e di sicurezza. Occorrerà munirsi, quindi, della relativa certificazione sulla sicurezza degli impianti e della ormai onnipresente certificazione energetica, da allegare alla SCIA. Anche qui la normativa non è uniforme, per cui occorrerà attenersi alle norme regionali e ai regolamenti comunali, che indicheranno i requisiti minimi della struttura, quali il numero degli ospiti in relazione alle superfici, i locali igienico sanitari, gli arredi di base.

La partita IVA non è sempre necessaria

Un B&B può essere gestito, oltre che da una persona fisica, anche da una società o da un privato che, operando in via professionale, ossia con partita IVA. La società che gestisce il B&B paga le tasse sul fatturato proveniente dall'attività. Quanto alle operazioni passive, ovvero alla possibilità di portare in detrazione e "recuperare" l'IVA versata, il contribuente ha l'onere di provare l'inerenza del costo sostenuto rispetto all'attività esercitata. I proventi dell'attività, al netto delle spese documentabili, sono tassati come "redditi diversi", derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente. Il "fatturato" su cui pagare le imposte, sarà determinato dai ricavi al netto delle spese sostenute e documentate inerenti l'attività. Il B&B viene considerata come una attività saltuaria e, come tale, non richiede l'apertura della partita IVA, né l'iscrizione alla Camera di Commercio purché, ovviamente, l'attività sia discontinua ossia non aperta tutto l'anno. Quanto ai costi sostenuti per l'inizio dell'attività (ad es. mobili, attrezzature da cucina), trattandosi di oneri pluriennali, la deduzione sarà fatta secondo un cri-

terio di ammortamento pluriennale.

Abbonamenti TV e SIAE

La detenzione di un apparecchio televisivo comporta l'obbligo del pagamento di un canone annuale. L'Agenzia delle entrate, con il comunicato stampa del 26.4.2016 ha chiarito che i titolari di un B&B sono tenuti al pagamento del canone speciale; se intestatari di utenza elettrica residenziale, possono evitarne l'addebito presentando la prescritta dichiarazione sostitutiva di non detenzione. I B&B, inoltre, sono sottoposti al canone SIAE.

Obbligo di comunicazione alla Questura

Anche i B&B, come tutte le attività ricettive, devono comunicare alle autorità locali di pubblica sicurezza le generalità degli ospiti. Pertanto, occorrerà aprire la pratica presso il locale ufficio del turismo per la classificazione della struttura e il monitoraggio degli ospiti. Occorre segnalare che l'art. 19-bis del D.L. 113 del 4.0.2018 (cosiddetta "Decreto Sicurezza"), convertito con modificazioni dalla legge 132 del 1.12.2018 ha esteso l'obbligo di comunicazione alla questura anche alle locazioni brevi. Con tale disposizione, infatti, è stato precisato che «l'art. 109 del T.U. pubblica sicurezza, di cui al R.D. 773 del 18.6.1931, si interpreta nel senso che gli obblighi in esso previsti si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni».

Con il D.Lgs. 7 gennaio 2013 del Ministero dell'interno è stata resa obbligatoria la trasmissione delle schedine degli alloggiati mediante internet. Con tale normativa tutti i gestori di strutture ricettive hanno, quindi, il dovere di comunicare alla questura le generalità di tutte le persone ospitate mediante il sito della questura per gli alloggiati. I dati devono essere trasmessi entro le 24 ore suc-

cessive all'arrivo dei clienti.

Soggiorni inferiori a 24 ore

Il D.M. Interno 7.1.2013, come detto, prevede che la comunicazione alla questura competente deve essere eseguita al momento dell'arrivo del soggetto alloggiato. Tale previsione sembra porsi in contrasto con l'art. 109 del T.U. pubblica sicurezza, il quale prevede più semplicemente che le generalità della persona ospitata nella struttura siano inoltrate entro le 24 ore dal suo arrivo. Proprio nell'intento di risolvere ogni possibile conflitto giurisprudenziale, l'art. 5 comma 1 del D.L. 53 del 14.6.2019 (c.d. decreto sicurezza), convertito con modificazioni con legge 77 dell'8.8.2019, modifica il comma 3 dell'art. 109 TULPS che, adesso, stabilisce, per i soggiorni non superiori alle 24 ore, la comunicazione delle generalità delle persone alloggiate deve avvenire entro le 6 ore successive all'arrivo. Tale disposizione avrà efficacia a decorrere dal 90° giorno successivo alla data di pubblicazione di un apposito decreto del Ministro dell'Interno, attualmente in fase di stesura, che provvederà ad apportare le necessarie modifiche dal D.M. 7 gennaio 2013.

Modalità d'invio

È importante ricordare che tutti i gestori di attività ricettive hanno l'obbligo di fornire i servizi di alloggio esclusivamente a persone munite di un documento d'identità. È obbligatorio anche per le strutture extra-alberghiere e vale anche per i minori. Potrebbe succedere che il proprietario non conosca le caratteristiche di un particolare documento d'identità, soprattutto nel caso di ospiti stranieri. In questi casi si potrà usufruire del portale messo a disposizione dalla comunità europea PRADO, ovvero il registro pubblico online di tutti i documenti d'identità e di viaggio autenticati. Sul sito sono presenti tutti i documenti di identità riconosciuti a livello

internazionale. Selezionando il codice o la nazione si può accedere alle caratteristiche dei documenti d'identità di un determinato paese per verificare l'autenticità di documenti sospetti. Le comunicazioni ex art. 109 TULPS potranno essere effettuate con le modalità già oggi stabilite dal D.M. 7 gennaio 2013, anche attraverso l'attivazione di un collegamento diretto tra la piattaforma informatica, attivato dall'ufficio per l'Amministrazione Generale del Dipartimento di P.S. del Ministero dell'Interno, per la raccolta, la conservazione ed il trattamento dei dati dei soggetti alloggiati (applicativo "alloggiati Web") e i "sistemi gestionali" delle strutture, cioè sistemi che vengono comunemente impiegati nell'ambito dell'attività di impresa.

Sanzioni

Ricordiamo che per chi non effettua la comunicazione delle persone alloggiate alla Questura di competenza, l'art. 109 del TULPS prevede una sanzione penale con l'arresto fino a 3 mesi o l'ammenda fino a € 206 per la violazione.

Lotta all'abusivismo e all'evasione fiscale

L'art. 13-*quater* del D.L. 34 del 30 aprile 2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), convertito con modificazioni dalla legge 58 del 28 giugno 2019, ha inteso rafforzare lo strumento della comunicazione delle persone alloggiate, anche nell'ottica del contrasto all'abusivismo e all'evasione fiscale. Le nuove disposizioni stabiliscono infatti che i dati risultanti dalle comunicazioni di cui all'art. 109, comma 3, del T.U. pubblica sicurezza sono forniti dal Ministero dell'interno, in forma anonima e aggregata per struttura ricettiva, all'Agenzia delle entrate, che li rende disponibili, anche a fini di monitoraggio, ai comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno. Tali dati saranno utilizzati

dall'Agenzia delle entrate – unitamente a quelli trasmessi dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare in materia di locazioni brevi, anche on line – ai fini dell'analisi del rischio relativamente alla correttezza degli adempimenti fiscali. Nel caso in cui non si rispettino le norme e si ometta una registrazione degli ospiti si incorre in sanzioni penali con relativa denuncia alla Procura della Repubblica. In tal caso si rischia l'arresto fino a tre mesi o un'ammonda fino a € 206, con l'aggravante in caso di reiterazione del reato. Nel caso in cui si trasgrediscano le norme che regolano le schedine alloggiati potrebbe essere revocata temporaneamente l'autorizzazione a svolgere l'attività ricettiva.

Il codice identificativo e la banca dati delle strutture ricettive

Tutte le strutture ricettive, comprese le case affittate online, dovranno munirsi di un codice identificativo.

L'art. 13-*bis*, comma 4, del D.L. 34/2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), convertito con modificazioni dalla legge 58/2019, prevede infatti l'istituzione presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, da identificarsi «secondo un codice alfanumerico di seguito denominato "codice identificativo", da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi dell'utenza».

Lo scopo è quello di migliorare la qualità dell'offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali. Le norme per la concreta attuazione della banca dati e del codice identificativo verranno adottate con apposito decreto ministeriale.

Il caso Regione Puglia

Alcune regioni hanno anticipato il Legislatore regionale. È il caso della Regione Puglia, che già nel 2018 ha avviato l'istituzione del registro regionale delle strutture ricettive non alberghiere con l'attribuzione del "Codice identificativo di struttura" (CIS). Quest'ultimo dovrà obbligatoriamente essere citato al fine di agevolare i controlli in tutti i supporti pubblicitari utilizzati (digitali, scritti, stampati ecc.). Per gli inadempienti sono previste sanzioni pecuniarie da un minimo di € 500 a un massimo di € 3.000 per ogni attività pubblicizzata, promossa o commercializzata priva del CIS. Le funzioni di vigilanza, controllo e di irrogazione delle sanzioni amministrative saranno esercitate dai comuni, ferma restando la competenza dell'autorità di pubblica sicurezza e dell'autorità sanitaria nei settori di pertinenza.

Codice anche per i portali telematici

Lo stesso codice dovrà essere usato anche dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, come ad esempio Airbnb, che saranno obbligati a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione. In questo modo, il Fisco potrà risalire alla tipologia, alle caratteristiche, all'ubicazione e al proprietario. Le informazioni contenute nel database verranno trasmesse direttamente all'Agenzia delle entrate e saranno, inoltre, consultabili anche sul sito del Ministero delle politiche agricole e del turismo. Nel caso di pubblicazione di annunci senza l'applicazione dell'apposito bollino anti furbetti scatteranno le sanzioni a carico del portale, che vanno da un minimo di € 500 a un massimo di € 5.000.

CHECK-LIST

Serve la SCIA per aprire un B&B?	Per aprire un B&B occorre presentare una SCIA allo sportello SUAP del comune. Una volta presentata la SCIA l'attività può essere immediatamente avviata, con l'Amministrazione che avrà 60 giorni di tempo per verificare la sussistenza di tutti i presupposti richiesti e dichiarati. La documentazione necessaria varia da comune a comune.
Che caratteristiche deve avere l'immobile destinato a B&B?	Per quanto attiene ai requisiti dell'immobile, in termini generali i locali dovranno essere in regola con le norme urbanistiche ed edilizie, igienico sanitarie e di sicurezza: occorrerà munirsi quindi della relativa certificazione sulla sicurezza degli impianti e della ormai onnipresente certificazione energetica, da allegare alla SCIA.
È necessario aprire la partita IVA?	Non sempre. Il B&B viene considerata come una attività saltuaria e, come tale, non richiede l'apertura della partita IVA, né l'iscrizione alla Camera di Commercio purché, ovviamente, l'attività sia discontinua ossia non aperta tutto l'anno.
Occorre comunicare i dati degli ospiti alla Questura?	Sì, entro 24 ore successive all'arrivo dei clienti, come previsto dall'art. 109 TULPS e dal D.M. 7.1.2013.
Per i soggiorni inferiori a 24 ore occorre procedere alla comunicazione alla Questura?	Sì, per i soggiorni non superiori alle 24 ore, la comunicazione delle generalità delle persone alloggiate deve avvenire entro le 6 ore successive all'arrivo, come previsto dall'art. 5 del D.L. 53/2019 (decreto sicurezza).
Occorre richiedere il codice identificativo?	Sì, l'art. 13-bis, comma 4, del D.L. 34/2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), convertito con modificazioni dalla legge 58/2019, prevede infatti l'istituzione presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, da identificarsi «secondo un codice alfanumerico di seguito denominato "codice identificativo", da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi dell'utenza».
Quali obblighi hanno i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare?	Il codice identificativo dovrà essere usato anche dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici (come per esempio Airbnb), che saranno obbligati a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione.
