

1

aprile 2020

IlSole
24 ORE

www.consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com

Supplemento al n. 1089 di Consulente Immobiliare
Poste Italiane Sped. in A.P. - D.L. 353/2003, conv. L. 46/2004,
art. 1, c. 1 - DCB Milano

i QUADERNI

Consulente Immobiliare

Bed and Breakfast

Guida normativa:
la disciplina regione per regione

GRUPPO **24** ORE



AGEVOLAZIONI CASA

Dalle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" alle tutele per gli acquirenti di immobili da costruire, dalle detrazioni delle spese sostenute per gli interventi di recupero edilizio, sistemazione del verde, risparmio energetico e riduzione del rischio sismico, ancora una volta prorogate dalla legge di Bilancio 2020 e dal decreto "Milleproroghe" appena convertito in legge, fino al debutto del nuovo bonus facciate dopo i chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate nella circolare 2/E/2020 e della super "Imu".

IN EDICOLA DAL

10
MARZO

CON IL SOLE 24 ORE A

9,90* €

*Oltre al prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

offerte.ilsol24ore.com/agevolazionicasa

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 24 APRILE 2020

Il Sole
24 ORE

Bed & Breakfast: la disciplina regione per regione

Premessa

» PAG 3

Introduzione

» PAG 4

Commenti

LOCAZIONE

DDL Turismo: novità in arrivo per gli affitti brevi

» PAG 7

LOCAZIONE

Bed & Breakfast, altre attività turistiche, locazioni brevi

» PAG 9

Documenti

Le schede regione per regione

» DA PAG 13

Quaderno a cura di

Giuseppe Donato Nuzzo, Avvocato, articolista giuridico, autore e curatore in opere collettanee per alcune delle più importanti case editrici italiane. Ha pubblicato numerosi contributi, e-book e commenti giurisprudenziali su siti giuridici, quotidiani e riviste specializzate di settore.

Consulente immobiliare

GRUPPO **24** ORE

Direttore Responsabile Ennio Bulgarelli

Coordinamento editoriale Paola Furno

Comitato scientifico

Paolo Frediani, Giampaolo Giuliani, Paola G. Lunghini, Pierluigi Mantini, Donato Palombella, Andrea Picardi, Antonio Piccolo, Silvio Rezzonico, Luca Rollino, Stefano Stanghellini, Oliviero Tronconi

Sede legale e Direzione Via Monte Rosa 91, 20149 Milano.
Reg. Trib. Milano n. 4143, 11.10.1956 ISSN 0010-7050

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità dell'Editore per involontari errori e/o inesattezze; pertanto il lettore è tenuto a controllare l'esattezza e la completezza del materiale utilizzato.

Questo numero è stato licenziato per la stampa il 3 aprile 2020.

Proprietario ed Editore Il Sole 24 ORE Spa

Presidente Edoardo Garrone

Vice Presidente Carlo Robiglio

Amministratore Delegato Giuseppe Cerbone

Il Sole 24 ORE Spa. Riproduzione, anche parziale, vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore

Stampa: Il Sole 24 Ore S.p.A., Via Tiburtina Valeria km 68,700, 67061 Carsoli (AQ).

Concessionaria esclusiva di pubblicità: Il Sole 24 ORE S.p.A. System

Direzione e amministrazione: Via Monte Rosa 91, 20149 Milano - tel. 02.3022.1, fax 02.3022.3214, e-mail: segreteria@ilsole24ore.com

Redazione: per informazioni in merito a contributi, articoli e argomenti trattati:

tel. 02.3022.3692

e-mail: redazione.consulente@ilsole24ore.com

Servizio Clienti Periodici: tel. 02.30.300.600

e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Amministrazione Vendite: Via Tiburtina Valeria km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ) - fax 02-06.3022.5402

Abbonamento annuale (Italia): Consulente Immobiliare (rivista + quaderni + versione digitale): € 229,00 IVA inclusa; Consulente Immobiliare (sola versione digitale) € 129,00 IVA inclusa; per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contatti il Servizio Clienti (Tel. 02/30.300.600; mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com). Gli abbonamenti possono essere sottoscritti con carta di credito telefonando al numero 02/30.300.600, oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203 via fax allo 02 oppure 06 30225406.

Arretrati: € 18,00 comprensivi di spese di spedizione. Per richieste di arretrati e numeri singoli inviare anticipatamente l'importo seguendo le stesse modalità di cui sopra. I numeri non pervenuti possono essere richiesti via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5400 o via e-mail a: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com entro due mesi dall'uscita del numero stesso



GUIDA PRATICA

CONDOMINIO

di A. Scarpa, L. Rollino, G. Merello

Il volume affronta i problemi più rilevanti e più diffusi relativi ai condomini negli edifici. Vengono trattate le questioni relative alla proprietà, al godimento ed alla gestione delle parti comuni, al pagamento delle spese per la conservazione, la manutenzione e l'uso di beni e servizi condominiali, alle attribuzioni, agli obblighi ed alle responsabilità dell'amministratore, al funzionamento dell'assemblea ed all'efficacia delle deliberazioni della stessa, al contenuto dei regolamenti e delle tabelle millesimali.

ACQUISTA
SUBITO
IL VOLUME

SHOPPING
24!
ON LINE



NELLE LIBRERIE
PROFESSIONALI

Pagg. **272**
€ **38,00**

www.shopping24.it - Link diretto al prodotto:
offerte.ilsole24ore.com/gpcondominio

SERVIZIO CLIENTI LIBRI - tel. 02/30.300.600 - servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

GRUPPO**24**ORE

Premessa

Bed & Breakfast:

una guida normativa regione per regione

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 in ambito condominiale, prevedono che l'esercizio dell'attività di B&B (che è pur sempre un'attività economica), ai fini urbanistici, non richiede il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile.

La schede che seguono individuano, regione per regione, le norme regionali di riferimento in materia di Bed & Breakfast. Per ognuna, vengono riassunte le caratteristiche più importanti e i principali adempimenti da seguire per poter aprire un B&B nella propria città.

Introduzione

La situazione scatenata dalla emergenza epidemiologica Covid-19, ha sicuramente messo a dura prova tutta la nostra Nazione. Le misure senza precedenti messe in atto dal Governo per arginare la crisi sanitaria ed economica hanno stravolto molti settori dell'economia e del diritto, compreso anche quello immobiliare e quello delle strutture turistico-ricettive. Si tratta di norme eccezionali e temporanee; ad emergenza finita (auguriamoci presto) sarà ripristinata la situazione ordinaria. **L'esame normativo e giurisprudenziale degli istituti trattati in questo dossier rimane, dunque, valido;** con l'avvertenza che, per tutta la durata dell'epidemia ed anche oltre, **alcune norme o procedure "ordinarie" potrebbero subire deroghe o sospensioni,** ad oggi spesso imprevedibili, trattandosi di un regime transitorio ed emergenziale in continuo mutamento.

Norme eccezionali - Il rapido susseguirsi degli eventi ha spinto il Governo ad adottare il D.L. 6 del 23 febbraio 2020 (successivamente abrogato e sostituito dal D.L. 19 del 25 marzo 2020). Sono stati individuati interventi che limitano la libertà di circolazione (consentita solo per comprovati motivi di lavoro, di salute o eccezionali) e altri diritti fondamentali, con l'obiettivo di realizzare il "distanziamento sociale", unica arma efficace per combattere il virus. A tali misure si è data concreta attuazione con una serie di decreti del Presidente del Consiglio dei ministri. Attualmente, il D.P.C.M. 9 marzo 2020 regola la materia, estendendo all'intero territorio nazionale quanto era stato stabilito in prima battuta per la Lombardia e alcune province di Piemonte, Veneto, Emilia Romagna e Marche. Da segnalare il **DPCM del 22 marzo**, che ha introdotto ulteriori restrizioni imponendo la **chiusura di alcune attività produttive fino al 25 marzo** con esclusione di quelle ritenute essenziali.

L'impatto sulle attività ricettive - E' stata sospesa l'attività delle **agenzie immobiliari**, che non sono state considerate servizio essenziale. Al contrario, non è prevista la sospensione delle strutture turistico ricettive. **Alberghi, Bed and Breakfast, agriturismi, case vacanze e affittacamere hanno potuto proseguire regolarmente la propria attività, pur con l'obbligo di adottare idonee misure di prevenzione, contrasto e contenimento della diffusione del Covid-19.**

Sul sito del Governo si precisa che non compete alla struttura ricettiva la verifica dei presupposti che consentono lo spostamento

delle persone. Pertanto, **la struttura non è tenuta a verificare se le ragioni del viaggio del cliente** rientrano tra quelle consentite dalla normativa urgente in vigore.

Aldilà degli aspetti particolari, è chiaro che le misure restrittive messe in campo incidono negativamente su tutto il sistema economico del paese, quindi anche sulle attività ricettive nelle loro varie declinazioni. E, con molta probabilità, gli effetti si faranno sentire per molto tempo anche dopo la fine dell'emergenza coronavirus.

L'emergenza sanitaria ha paralizzato il mercato immobiliare. E tra i segmenti più colpiti c'è quello degli affitti brevi, strettamente legato ai flussi turistici e al movimento d'affari, praticamente ridotti a zero. Pur tra le polemiche per lo spopolamento dei centri storici, il boom degli affitti era arrivato a fatturare 11 miliardi l'anno. Secondo "Scenari immobiliari", però, la prossima primavera – che vale 2 miliardi – è ormai andata in fumo e stanno già arrivando le disdette per i mesi estivi, cui sono legati 5 miliardi (Fonte: *Il Sole 24 Ore*, 23 marzo 2020).

Le previsioni - Si iniziano a tirare le somme di un periodo complicatissimo. Il mese di marzo è sostanzialmente compromesso e aprile dovrebbe seguire lo stesso tenore. Secondo Rescasa Lombardia, associazione che riunisce i titolari di strutture ricettive di tipo residence e appartamenti, per i property manager la riduzione del fatturato del bimestre febbraio-marzo è pari al 90% rispetto allo stesso periodo del 2019. Non c'è una statistica di chi opera da privato, ma la proporzione dovrebbe essere la stessa, anche per il bimestre aprile-maggio. E secondo un sondaggio della sezione di Milano-Lodi-Monza Brianza della Fimaa, due terzi degli agenti immobiliari ritiene che i canoni degli affitti brevi varieranno al ribasso almeno fino al mese di giugno.

Nuove opportunità - Che cosa accadrà nei prossimi mesi? Difficile dirlo adesso. Alcuni proprietari e property manager stanno tentando di affrontare il presente "uscendo" dalla locazione di breve durata e cambiando tipo di offerta. «Di fronte al crollo delle locazioni brevi-rileva Marco Mambretti, presidente di Rescasa Lombardia – si assiste ad una parziale e fragile tenuta delle locazioni intermedie, quelle entro i 12 mesi, in particolare attraverso l'attività di alcune multinazionali». Tutto dipenderà dall'andamento della situazione sanitaria. Eppure, c'è anche chi intravede un ottimo potenziale per quegli operatori che riusciranno a resistere e "approfittare" della crisi dei più diretti concorrenti, ossia gli alberghi. Gravati da maggiori spese fisse, e con i ricavi a zero, probabilmente molti hotel chiuderanno. «Queste strutture hanno dei costi molto più alti rispetto, per esempio, a un

affittacamere – afferma Silvia Spronelli, amministratore delegato di Solo Affitti. Un albergo che fattura due milioni di euro l'anno, ha costi di produzione per circa 1,9 milioni in uno scenario positivo, quindi compensa i mesi in perdita con quelli in alta stagione. Un affittacamere, al contrario, deve sopportare qualche mese di mancato incasso». Quando l'offerta di camere alberghiera sarà ridotta, alla domanda dovranno rispondere gli appartamenti. «Pensiamo a una città con centomila posti letto, che al termine di questa crisi potrebbe subire una riduzione anche del 40%. Il numero sarà insufficiente quando le richieste torneranno alla normalità. Quindi chi riuscirà a sopravvivere alla crisi ne uscirà rafforzato, potendo anche aumentare i prezzi dei servizi e il suo margine di guadagno», aggiunge Spronelli (Fonte: *Quotidiano del Sole 24 Ore Condominio*, 30 marzo 2020).

Investitori privati - Un'altra platea da tenere d'occhio è quella degli investitori privati. Negli ultimi anni, infatti, il desiderio di entrare nel mercato degli affitti brevi è stato uno dei principali motori dell'acquisto di seconde case da mettere a reddito. Oggi le compravendite sono bloccate, anche se ancora non si assiste a un crollo dei prezzi. L'83% degli agenti interpellati dalla Fimaa vede per ora quotazioni stabili. Ma è naturale che una debolezza perdurante degli scambi potrebbe portare a una contrazione dei valori, che già sono fortemente sgonfiati rispetto al decennio scorso. Questo potrebbe favorire chi tornerà a comprare proprio nell'ottica degli affitti brevi.

Solidarietà - Intanto si moltiplicano le iniziative di solidarietà. Airbnb lancia l'iniziativa "Airbnb per medici e infermieri" per accogliere il personale ospedaliero impegnato a fronteggiare l'emergenza covid-19. L'iniziativa nasce con l'obiettivo di mettere in comunicazione diretta gli host che desiderano rendere disponibile a titolo gratuito il proprio appartamento al personale medico che si trasferirà in un'altra città per svolgere il proprio incarico. L'alloggio sarà gratuito fino a due mesi di permanenza. Medici, infermieri o strutture ospedaliere potranno inviare la propria richiesta attraverso il sito [air-bnb.it/medicieinfermieri](https://airbnb.it/medicieinfermieri). Chiunque desideri mettere a disposizione il proprio alloggio potrà candidarsi collegandosi allo stesso indirizzo. Le richieste verranno gestite da Airbnb in collaborazione con l'Associazione OspitaMI. Da segnalare anche l'iniziativa "State a casa nostra", a cui partecipano diverse multinazionali del settore, (Altido, CleanBnB, Halldis, Italianway, Sweetguest e Wonderful Italy e altri operatori), che hanno deciso di mettere a disposizione al personale medico, a proprie spese, gli appartamenti che hanno in gestione in alcune città tra cui Milano e Padova.

LOCAZIONE

DDL Turismo: novità in arrivo per gli affitti brevi

Airbnb con più di 3 appartamenti diventa un'impresa. Nuove regole per le locazioni turistiche

Tante le misure che interessano le attività ricettive presenti nel «disegno di legge Turismo», predisposto dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e collegato alla nuova legge di Bilancio. Il **nuovo provvedimento all'esame del Governo** ha tra gli obiettivi principali quello di combattere la piaga dell'abusivismo, promuovere un turismo sostenibile, scongiurare la desertificazione delle aree interne e aiutare le imprese culturali e creative.

Prevista la stretta su Airbnb

Il Ddl fissa a tre appartamenti in affitto la soglia massima per non essere considerati impresa. Si stabilisce, inoltre, che anche i soggetti che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo sono tenuti a pubblicare il codice identificativo. Misura, quest'ultima già in vigore in alcune regioni, da ultimo in Puglia, con provvedimento pubblicato il 22 febbraio scorso.

Secondo la prima bozza del provvedimento, il disegno di legge dovrebbe essere composto da 18 articoli, suddivisi in tre ambiti: turismo, imprese culturali e spettacolo.

Tasse

Con specifico al turismo, si parte dal credito d'imposta per la riqualificazione, l'accessibi-

lità e la digitalizzazione delle strutture ricettive. È poi prevista l'esenzione su varie imposte (sui redditi, regionali e municipali) per chi avvia o mantiene un'attività economica in un comune delle aree interne a rischio desertificazione, ovvero con popolazione fino a mille abitanti.

L'**imposta di soggiorno** verrà applicata da parte dei Comuni, in misura riferita in valore percentuale al prezzo effettivamente corrisposto, non superiore al 10%, comunque sino a € 5 per notte di soggiorno a persona. È previsto, tra l'altro, la responsabilità del gestore della struttura ricettiva per il pagamento dell'imposta; in caso di omesso, ritardato o parziale versamento, è prevista a suo carico una sanzione fino al triplo del dovuto.

Affitti brevi

Le norme più discusse riguardano la modifica del regolamento relativo agli affitti brevi, anche effettuati online. Il provvedimento, nell'ottimo di porre dei paletti alle piattaforme web, sul modello di Airbnb, stabilisce **un tetto pari a 3 unità immobiliari**, oltre il quale l'attività di locazione sarà considerata imprenditoriale, con gli obblighi che ne conseguono in base al codice civile.

Una disposizione, questa, che si applica «anche ai contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, oppure soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da condurre in locazione».

Solo in caso di meno di tre immobili destinati alla locazione breve, ci sarebbe la possibilità di applicazione della cedolare secca al 21%.

Codice identificativo

Come si accennava all'inizio, i proprietari di immobili destinati ad affitti brevi sono tenuti a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione.

Al momento l'obbligo è in capo a soggetti titolari delle strutture ricettive, soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile, o porzioni, con chi dispone di unità immobiliari, o porzioni, da locare.

I primi commenti

«L'impianto del disegno di legge ci sembra un passo avanti, perché accoglie buona parte delle indicazioni e dei suggerimenti proposti da Assoturismo e dalle altre associazioni. Su

Enit e affitti brevi, però, serve più coraggio: abbiamo bisogno di interventi più incisivi. Da mettere meglio a punto anche l'intervento sull'imposta di soggiorno». Questo il primo commento del presidente di Assoturismo Vittorio Messina delle bozze circolanti del DDL collegato sul Turismo.

«Sugli affitti brevi si può fare certamente meglio – ha dichiarato Messina – servono regole che contrastino il dilagare di irregolarità e che allo stesso tempo tutelino le imprese in regola dell'ospitalità diffusa. Per quanto riguarda l'Enit, invece, riteniamo ormai inevitabili misure mirate ad equilibrare meglio il rapporto con la parte privata. Anche la presenza di un rappresentante dell'Unione delle province italiane, dopo la soppressione delle stesse, appare superata. Inoltre, limitare l'istituzione dei quartieri degli artisti ai soli centri con più di 100mila abitanti ci sembra una strategia controproducente, perché escluderebbe troppe realtà significative».

LOCAZIONE

Bed & Breakfast, altre attività turistiche, locazioni brevi

DEFINIZIONI E DIFFERENZE

BED & BREAKFAST

Natura Strutture ricettive gestite da privati in modo professionale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi. Secondo la giurisprudenza, il B&B è un'attività commerciale di "natura nella sostanza para-alberghiera", quindi incompatibile con l'uso abitativo dell'immobile.

Caratteristiche 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 dei B&B sono definiti in maniera puntuale nella legislazione regionale, che ne definisce di solito anche la procedura amministrativa da seguire di avvio.

ALTRE ATTIVITA' RICETTIVE

Affittacamere (Guest house) L'attività di affittacamere (in inglese guest house, casa per ospiti) è una abitazione privata, o parte di essa, adibita all'uso esclusivo degli ospiti. Si tratta di attività del tutto sovrapponibile a quella di B&B, quest'ultima caratterizzata solo per i maggiori servizi resi (Cass. civ., sent. 7.1.2016, n. 109). In particolare, è escluso che l'attività di affittacamere possa assimilarsi all'uso abitativo, dovendo piuttosto essere qualificata come attività commerciale (Trib. Milano, sent. 22.11.2018, n. 11784). In questo senso, l'attività di affittacamere deve essere equiparata all'attività alberghiera, in quanto, sia pure con proporzioni ridotte, presenta caratteristiche imprenditoriali simili, comportando, non diversamente dall'esercizio di un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico. L'attività di affittacamere, infatti, comporta la prestazione di una serie di servizi personali accessori rispetto alla mera prestazione dell'alloggio, quali ad esempio, il riassetto del locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni ceduto in godimento, nonché la fornitura della biancheria da letto e da bagno, che consentono di ricondurla nell'ambito dell'attività alberghiera (cfr. Cass. civ., sent. 8.11.2010, n. 22665). La giurisprudenza esclude attività di affittacamere dalla disciplina della locazione ad uso abitativo.

Hotel Sia gli hotel che i B&B sono regolamentati da leggi regionali, che individuano obblighi, caratteristiche e ne disciplinano l'attività. In entrambi i casi, si tratta di un alloggio temporaneo, con la differenza che nel primo caso la proprietà e la gestione fanno capo a società o imprenditori privati mentre nel secondo caso si tratta di proprietari di appartamento che, per un periodo determinato, variabile a seconda dei regolamenti locali, mettono a disposizione singole stanze inserite nella loro dimora o in una loro proprietà. Le stanze messe a disposizione della clientela sono limitate nel caso dei B&B (raramente possono superare le 6 unità), mentre per gli hotel non vi è un vero e proprio limite se non quello legato alle autorizzazioni, alla redditività ed economicità.

Locanda o pensione

Rientrano anch'essi nelle attività commerciali di tipo alberghiero. A differenza del B&B, presuppongono, accanto alla messa a disposizione di una camera per l'alloggio, la prestazione di un servizio di ristorazione ben più ampio, esteso al pranzo o alla cena o ad entrambi e non limitato, invece, alla prima colazione. Di conseguenza, tali attività richiedono una dimensione organizzativa ed anche di personale più ampia del B&B, e anche una maggiore frequentazione dei locali da parte dei clienti ospiti.

Casa di riposo

L'attività di accoglienza per anziani configura una struttura ricettiva socio assistenziale qualificabile come di tipo residenziale (e non di civile abitazione), ovvero di un "pensionato". Le comunità alloggio per anziani devono possedere, accanto ai requisiti edilizi previsti per gli alloggi destinati a civile abitazione ma, per la Cassazione, si connotano anche come strutture a ciclo residenziale, le quali prestano servizi socioassistenziali ed erogano prestazioni di carattere alberghiero.

Casa-vacanza

Rientrano di solito nella disciplina delle locazioni ad uso abitativo, in quanto - a differenza dell'attività di affittacamere e B&B - comporta soltanto la cessione del godimento di un locale arredato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua ecc.), senza la prestazione di servizi aggiuntivi, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. L'attività di casa-vacanze si differenzia da quella alberghiera e di affitta-camere o pensione, costituendo un «servizio di tipo santuario, esercitato da un gestore e soggetto a limiti di capienza della struttura ricettiva» (Trib. Roma, sent. 26.9.2016, n. 17745).

Condhotel

- › Esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie complessiva non può superare la percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere.
 - › Condizioni di esercizio:
 - a. presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lettera c);
 - b. rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;
 - c. presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
 - d. gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;
 - e. esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
 - f. rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.
- Riferimenti normativi:* art. 31, D.L. 133 del 12.9.2014, convertito nella legge 164 dell'11.11.2014; .D.P.C.M. 13 del 22.1..2018; leggi e regolamenti regionali di attuazione.

LOCAZIONI BREVI

Definizione	Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 50/2017, s'intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Ai sensi del successivo comma 3, le medesime disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle stesse condizioni anzidette.
Regime fiscale	A decorrere dal 1.6.2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data è applicabile la disciplina della "cedolare secca" (art. 3 del D.Lgs. 23/2011).
Forma del contratto	Non è richiesta l'adozione di schemi particolari. È sufficiente una scrittura privata tra proprietario e ospite, con una durata massima di trenta giorni, non soggetta ad obbligo di registrazione.
Oggetto del contratto	L'art. 4 del D.L. 50/2017 prevede che gli immobili posti in locazione debbano essere a destinazione residenziale (finalità abitative). La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole utenze dell'abitazione. Gli immobili devono essere situati in Italia.
Servizi aggiuntivi	Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, nonché i servizi ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo (la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata). Sono esclusi altri servizi, quali colazione, somministrazione di pasti, messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti.



REGIME FORFETTARIO

Dal regime premiale per incentivare l'utilizzo della fattura elettronica alla concorrenza del reddito forfettario ai fini del calcolo delle detrazioni e deduzioni, dai limiti di accesso alle cause di esclusione: la Guida del Sole analizza tutte le novità dell'ultima legge di Bilancio e riepiloga la disciplina in vigore nel 2020.

IN EDICOLA DAL

24
MARZO

CON IL SOLE 24 ORE A

9,90* €

*Oltre al prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

offerte.ilssole24ore.com/regimeforfettario

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO ALL'8 MAGGIO 2020

Il Sole
24 ORE

LOCAZIONE

Basilicata

La L.R. Basilicata 4 del 4 giugno 2008 (modificata con L.R. 5 del 4 marzo 2016) contiene la "*Disciplina dell'attività di bed & breakfast*". Il numero delle camere consentito va da 4 fino ad un massimo di 6, per un totale di 8/12 posti letto totali. Attenzione però: il numero massimo di 6 stanze per 12 posti sono ammessi esclusivamente in cittadine con un numero di abitanti superiore ai 5000 abitanti. In tal caso, l'esercizio dell'attività può avvenire anche in unità immobiliari diverse dall'abitazione del titolare. L'apertura minima è di 90 giorni, mentre quella massima è di 270 giorni, anche non consecutivi.

"DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DI BED & BREAKFAST" (L.R. BASILICATA 4, 4.6.2008)

Definizione	Si definisce "Bed & Breakfast" l'attività ricettiva, a conduzione ed organizzazione familiare svolta in maniera occasionale e non imprenditoriale, che fornisce alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi, per un massimo di quattro camere ed otto posti letto totali. Nei Comuni fino a 5.000 abitanti l'attività di B&B può essere esercitata anche in immobili fisicamente separati ma prossimi rispetto all'abitazione principale del titolare, fatto salvo il limite della capacità ricettiva di un massimo di 6 camere e 12 posti letto totali. Tutti gli esercizi devono rimanere aperti per un massimo di 270 e un minimo di 90 giorni, anche non consecutivi, nell'arco dell'anno solare. L'esercizio dell'attività di Bed & Breakfast non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per tutto il periodo di apertura, l'obbligo di residenza nell'abitazione principale per il solo titolare.
Caratteristiche e servizi minimi	Gli esercizi di Bed & Breakfast si distinguono in: a. categoria "standard" (se in possesso dei requisiti minimi obbligatori elencati nell'allegato I della legge); b. categoria "comfort", se provvisti del "servizio bagno" in camera e in possesso di almeno sei dei requisiti elencati nell'Allegato "II" della presente legge, che fa parte integrante di essa. I locali destinati all'attività Bed & Breakfast devono possedere le caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie previste per l'uso abitativo dallo strumento urbanistico comunale vigente, nonché l'adeguamento alla normativa di pubblica sicurezza vigente. Sono previste deroghe per gli immobili ubicati nei centri storici.
Inizio dell'attività	L'esercizio dell'attività è consentita previa presentazione di DIA (oggi SCIA) al Comune nel cui territorio è ubicata l'abitazione presso cui svolgere l'attività stessa, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Obblighi del gestore del Bed & Breakfast	<p>Il gestore deve, tra l'altro:</p> <ol style="list-style-type: none">esporre all'esterno il simbolo del Bed & Breakfast regionale;esporre al pubblico i prezzi applicati, i periodi di apertura e chiusura e la capacità ricettiva massima;comunicare, nel rispetto della normativa regionale vigente, i prezzi massimi applicati per quanto concerne l'anno successivo, i periodi di apertura e chiusura e i dati sul movimento turistico;ottemperare agli obblighi di pubblica sicurezza.
Procedure di verifica, diffida, sospensione e divieto dell'esercizio dell'attività	<p>Fermo restando le competenze dell'Autorità di Pubblica Sicurezza, il Comune territorialmente competente vigila sull'osservanza della legge.</p> <p>Se accerta violazioni, il Comune diffida il titolare o il gestore, con atto scritto e motivato, a rimuoverne le cause entro il termine perentorio di 15 giorni, decorsi i quali, in caso di inadempienza, sospende e/o, eventualmente, dispone il divieto di prosecuzione dell'attività di B&B.</p> <p>Il Comune dispone il divieto di prosecuzione dell'attività nei seguenti altri casi:</p> <ol style="list-style-type: none">grave inosservanza di quanto previsto dall'art. 2 comma 7 della presente legge;perdita del possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 11 TUP;inosservanza dell'obbligo di astensione dall'esercizio dell'attività ricettiva per tutto il periodo di sospensione comminato dal Comune;applicazione di almeno 3 provvedimenti di sospensione negli ultimi 24 mesi.
Sospensione volontaria temporanea e cessazione dell'attività	<p>A richiesta del titolare, la sospensione temporanea dell'attività è concessa dal Comune per un periodo massimo di 6 mesi, prorogabili per ulteriori sei. Decorso inutilmente tale termine massimo, si presume la rinuncia a svolgere l'attività.</p> <p>La chiusura per cessazione dell'attività deve essere comunicata al Comune con un preavviso di almeno 60 giorni.</p>
Contributi	<p>Prevista la possibilità di contributi regionali per l'adeguamento, la ristrutturazione, l'ammodernamento e l'arredamento dei locali destinati a Bed & Breakfast.</p>
Sanzioni	<p>Il Comune territorialmente competente può irrogare sanzioni amministrative da € 25 fino a € 2500 a seconda della violazione contestata.</p>

LOCAZIONE

Calabria

La legge regionale da prendere in considerazione è la 34 del 7 agosto 2018. La nuova disciplina regola tutte le tipologie di esercizi ricettivi extralberghieri. Vi rientrano anche i Bed & Breakfast e, in generale, tutte le attività turistico-ricettive, gestite in forma imprenditoriale da soggetti privati anche senza scopo di lucro, finalizzate alla produzione di servizi per l'ospitalità e eventualmente per la somministrazione di alimenti e bevande. Per quanto riguarda i B&B, è previsto che gli affittacamere assumono la denominazione di bed and breakfast quando è previsto il servizio di prima colazione in area comune. L'attività di B&B, se esercitata in forma non imprenditoriale, assume la denominazione di Bed & Breakfast in family.

**"NORME SULLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE"
(L.R. CALABRIA 34, 8.8.2018)**

Definizione	Sono esercizi di affittacamere le strutture che offrono ospitalità in camere ubicate in uno o più appartamenti ammobiliati di civile abitazione, senza uso di cucina o angolo cottura. Gli affittacamere assumono la denominazione di bed and breakfast quando è previsto il servizio di prima colazione in area comune.
Bed & Breakfast in family	L'attività di B&B, se esercitata in forma non imprenditoriale, assume la denominazione di bed and breakfast in family. In tal caso l'attività viene svolta da privati a integrazione del proprio reddito, in forma saltuaria e non continuativa, avvalendosi della organizzazione familiare, utilizzando parte della abitazione in cui la stessa dimora e in compresenza con gli ospiti.
Denominazione aggiuntive	I B&B possono utilizzare le denominazioni aggiuntive: a. lusso, charme o luxury, quando siano attribuiti i "tre sorrisi", la camera e i bagni privati abbiano gli standard previsti per gli hotel a 5 stelle e gli arredi, i complementi, l'immobile e le sue finiture posseggano standard di qualità eccellente, rilevanza estetica, unicità, rarità o esclusività; b. posto tappa, qualora siano ubicate lungo un itinerario turistico.
Inizio attività	L'attività di B&B è soggetta a SCIA, da trasmettere in modalità telematica al SUAP del Comune sul cui territorio ricade la struttura.
Requisiti	L'esercizio dell'attività è subordinato al possesso dei requisiti: a. soggettivi previsti dal T.U. Pubblica sicurezza e dal Codice delle leggi antimafia; b. previsti in materia di prevenzione degli incendi; c. tecnico-edilizi di accessibilità, agibilità, conformità al regolamento urbanistico comunale e igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente per uso residenziale; d. di classificazione in "sorrisi", secondo i requisiti stabiliti nelle schede allegate alla legge.

Subingresso e vicende modificative	Nel caso di trasferimento della titolarità o disponibilità dell'immobile adibito a B&B e in caso di prosecuzione dell'attività, il subentrante dovrà presentare una nuova SCIA.
Chiusura e sospensione delle attività	Il Comune, d'ufficio o su segnalazione, può adottare provvedimenti di sospensione o chiusura dell'esercizio, mediante revoca della SCIA, nei seguenti casi: a. perdita dei requisiti soggettivi di cui al TULPS; b. perdita dei requisiti oggettivi denunciati nella SCIA; c. attività difforme agli scopi o alle attività denunciate nella SCIA; d. accertate carenze, disservizi e persistente inosservanza delle normative di tutela del turista. Il Comune diffida a rimuovere le irregolarità entro 15 giorni; in caso di inadempienza, procede alla sospensione dell'attività per un periodo non superiore a 6 mesi, decorso inutilmente il quale procede alla chiusura dell'attività.
Obblighi di comunicazioni	I titolari o i gestori, entro il giorno 15 di ogni mese, sono tenuti a comunicare, attraverso la piattaforma telematica del Sistema informativo regionale, il movimento degli ospiti, in arrivo o in partenza, registrato il mese precedente. I gestori inoltre forniscono all'Autorità di pubblica sicurezza ogni comunicazione relativa alle persone alloggiate, secondo la normativa vigente.
Disciplina dei prezzi	È previsto l'obbligo di comunicazione alla Regione, per via telematica, dei prezzi massimi e minimi, dei relativi servizi offerti, comprensivi di IVA, e delle condizioni applicate, praticati dal 1° gennaio dell'anno successivo. Eventuali modifiche sono comunicate almeno 60 giorni prima della loro entrata in vigore.
Vigilanza e controllo	Fatte salve le specifiche competenze, le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza della legge sono esercitate dal Comune territorialmente competente.
Sanzioni	Il Comune può comminare sanzioni da € 105 a € 1000. Importi raddoppiati in caso di persistente inosservanza.
Disciplina tributaria	L'esercizio di attività ricettive extralberghiere è soggetta alle tasse sulle concessioni regionali.

LOCAZIONE

Campania

La disciplina dei B&B in Campania è dettata dalla L.R. 5 del 10 maggio 2001, più volte aggiornata e integrata, da ultimo con L.R. 22/2016. La legge stabilisce che si possono gestire un massimo di 3 camere per 6 ospiti, i quali non possono fermarsi per oltre un mese di permanenza consecutivo). È istituito un l'albo delle attività di "Bed and Breakfast", curato e aggiornato dall'Assessorato regionale competente, sulla scorta delle comunicazioni provenienti dai Comuni.

"DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DI BED AND BREAKFAST" (L.R. CAMPANIA 5, 10.5.2001)

Definizione	Costituisce attività ricettiva di "Bed and Breakfast" l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata, con carattere saltuario e non professionale, da un nucleo familiare che, ad integrazione del proprio reddito, utilizza parte della propria abitazione, fino ad un massimo di 4 camere e per un massimo di 8 ospiti.
Avvio	L'attività di B&B è soggetta a SCIA, da trasmettere in modalità telematica al SUAP del Comune sul cui territorio ricade la struttura.
Servizi e requisiti minimi	L'attività deve assicurare i seguenti servizi minimi: a. fino a due ospiti un servizio bagno anche coincidente con quello dell'abitazione; oltre i due ospiti un ulteriore servizio bagno; b. requisiti dimensionali minimi per camera, come segue: - 9,00 mq per un posto letto; - 12,00 mq per due posti letto; - 18,00 mq per tre posti letto; - 24,00 mq per quattro posti letto; c. pulizia quotidiana dei locali; d. cambio della biancheria, compresa quella da bagno, due volte a settimana o a cambio del cliente; e. fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento; f. cibi e bevande confezionate per la prima colazione.
Locali	I locali destinati a B&B devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie, previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale, nonché l'adeguamento alle normative di sicurezza vigente.
Durata del soggiorno	Il soggiorno massimo consentito non può superare i trenta giorni consecutivi. L'esercizio dell'attività di B&B non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i proprietari o i possessori dell'abitazione, l'obbligo di residenza o di stabile domicilio nella stessa.

Diffida, sospensione, interdizione e rinuncia

Il B&B può essere interdetto dal Comune in ogni tempo, previa diffida, venendo meno alcuno dei requisiti sopra indicati o per motivi di pubblica sicurezza.

Il Comune, previa diffida, può sospendere temporaneamente l'attività, quando, con adeguata motivazione, non ritiene necessaria l'irrogazione dell'interdizione.

Il titolare dell'attività che intende procedere alla sospensione temporanea o alla cessazione della stessa deve darne preventivo e, qualora ciò non fosse possibile, contestuale avviso al Comune. Il periodo di sospensione volontaria dell'attività non può essere superiore a sei mesi, decorso tale termine, si presume la rinuncia dell'interessato a svolgere l'attività.

Prezzi

È fatto obbligo ai titolari di esporre, nei locali adibiti a B&B, in luogo ben visibile, la tabella delle tariffe praticate.

Vigilanza e controllo

Fermo restando le competenze dell'Autorità di pubblica sicurezza, le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza delle disposizioni della presente legge sono esercitate dal Comune.

LOCAZIONE

Emilia romagna

Il provvedimento da prendere in esame è la legge 16 del 28 luglio 2004 (modificata, da ultimo con L.R. 17 del 1° agosto 2019 e con L.R. 13 del 30 luglio 2019, che ha introdotto la disciplina del Codice Identificativo di Riferimento CIR). Occorre fare riferimento anche alle delibere di Giunta Regionale attuative della legge regionale, contenute norme di dettaglio, tra le quali ricordiamo la delib. n. 2149/2004. Questi documenti stabiliscono che le camere da mettere a disposizione possono essere a massimo 3, per un massimo di 6 ospiti. Vi è il divieto di permanenza oltre 60 giorni continuativi, tuttavia il soggiorno dell'ospite può essere in seguito rinnovato a seguito di una pausa di almeno 5 giorni.

**"DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ"
(L.R. EMILIA ROMAGNA 16, 28.7.2004)**

Periodi di apertura	I periodi di apertura delle strutture ricettive sono distinti in annuali e stagionali. Per apertura annuale si intende un periodo di apertura di almeno nove mesi complessivi nell'arco dell'anno solare. Per apertura stagionale si intende un periodo di apertura non inferiore a 3 mesi consecutivi e non superiore a 9 mesi nell'arco dell'anno solare.
Adempimenti per avviare l'attività	L'attività delle strutture ricettive extralberghiere è intrapresa a seguito di dichiarazione di inizio attività da presentare al Comune nel cui territorio è ubicata la struttura e da redigere su modulo predisposto dal Comune sulla base del modello regionale approvato con determinazione del dirigente competente.
Subentro nell'attività	Il subentro nella titolarità o nella gestione delle attività ricettive nelle strutture extralberghiere è intrapreso immediatamente a seguito nuova di dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 19, legge 241/1990.
Somministrazione di bevande	L'eventuale somministrazione di alimenti e bevande è limitata alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati. Agli stessi soggetti può essere effettuata la fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva, cartoline e francobolli, gadget e souvenir. È possibile, altresì, installare ad uso esclusivo di dette persone attrezzature e strutture a carattere ricreativo.
Requisiti	L'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera, extralberghiera è subordinato al rispetto delle prescrizioni della normativa statale in materia di: a. iscrizione da parte del titolare o del gestore presso il registro delle imprese; b. possesso, da parte degli stessi soggetti, dei requisiti previsti dalla normativa in materia di pubblica sicurezza; c. insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione.

Condizioni	L'esercizio delle attività ricettive è possibile esclusivamente in immobili con caratteristiche strutturali conformi alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e prevenzione incendi, nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici.
Obblighi del gestore	Il titolare o il gestore di strutture ricettive: a. comunica preventivamente al comune ogni variazione degli elementi dichiarati in sede di dichiarazione di inizio attività; b. dà alloggio esclusivamente nel rispetto delle disposizioni statali in materia di pubblica sicurezza; c. comunica i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti alla Regione secondo le modalità indicate dalla struttura regionale competente in materia di statistica, nel rispetto della normativa vigente in materia; d. comunica al Comune le informazioni necessarie ai fini dell'aggiornamento della banca dati regionale, nonché i periodi di apertura e chiusura della struttura.
Denominazione	Ciascuna azienda ricettiva assume una propria specifica denominazione all'interno del territorio comunale diversa da quelle già esistenti. In caso si intenda utilizzare la medesima denominazione per strutture di diversa tipologia, è necessario l'assenso scritto del titolare dell'azienda che per prima ha ottenuto la denominazione.
Inefficacia, sospensione e divieto di prosecuzione dell'esercizio di attività ricettive	La DIA perde efficacia qualora l'esercizio delle attività dichiarate non sia stato attivato entro centottanta giorni dalla data della presentazione. È vietata la prosecuzione dell'attività nei seguenti casi: a. qualora siano svolte senza avere presentato dichiarazione o comunicazione di inizio attività o in caso di dichiarazione irregolare, ovvero ove non siano stati ottenuti i necessari nulla osta o autorizzazioni previsti dalla presente legge; b. qualora il titolare o il gestore non risulti più iscritto all'ufficio del registro delle imprese, ove prescritto; c. qualora, una volta accertato il venir meno della rispondenza dello stato degli immobili destinati all'attività ricettiva ai criteri stabiliti per l'esercizio dell'attività dalle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica ed igienico-sanitaria, nonché da quelle sulla destinazione d'uso dei locali, il proprietario o il gestore non provveda nel termine assegnato alla loro regolarizzazione ovvero non abbia avviato le relative procedure amministrative; d) qualora siano venuti meno gli ulteriori requisiti soggettivi ed oggettivi indispensabili per lo svolgimento dell'attività e, ove possibile, non si è provveduto nei termini assegnati alla loro regolarizzazione. Le attività ricettive possono essere oggetto di sospensione temporanea, per un periodo da cinque a trenta giorni.
Comunicazione delle caratteristiche delle attività	I titolari o i gestori delle strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta ed extralberghiere comunicano al Comune le caratteristiche delle strutture con le modalità e secondo le tempistiche stabilite con la delibera di Giunta regionale.
Pubblicità dei prezzi	I prezzi dei servizi praticati sono riepilogati in una tabella esposta in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento.
Banca dati regionale	Gli enti locali fanno pervenire alla Regione le informazioni per l'implementazione delle banche dati regionali sulle strutture e tipologie ricettive con le modalità e i termini indicati da apposita delibera della Giunta regionale.
Codice identificativo di riferimento (CIR)	Le attività sono identificate da un codice identificativo univoco denominato "codice identificativo di riferimento" (CIR). Il CIR deve essere obbligatoriamente indicato quando, con scritti o stampati o siti web o con qualsiasi altro mezzo, i titolari effettuano attività di pubblicità, promozione e commercializzazione dell'attività. Sanzioni fino a € 3000 per i trasgressori.

LOCAZIONE

Friuli Venezia Giulia

La normativa di riferimento è contenuta nell'art. 25 e seguenti della L.R. 21 del 9 dicembre 2016. L'attività di Bed and Breakfast è esercitata da chi, nell'ambito della propria residenza, comprese le pertinenze, offre occasionalmente alloggio (massimo quattro camere e otto posti letto) e prima colazione avvalendosi della normale organizzazione familiare. I Bed and Breakfast si classificano nelle categorie standard, comfort e superior.

"DISCIPLINA DELLE POLITICHE REGIONALI NEL SETTORE TURISTICO E DELL'ATTRATTIVITÀ DEL TERRITORIO REGIONALE, NONCHÉ MODIFICHE A LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE" (L.R. FRIULI VENEZIA GIULIA 21, 9.12.2016)

Definizione	L'attività di Bed and Breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, o di immobili diversi da quello di residenza, ove eleggono domicilio, offrono alloggio e prima colazione ivi servita, privilegiando nell'offerta della prima colazione l'utilizzo di prodotti agricoli regionali.
Modalità	L'attività di Bed and Breakfast può essere gestita: a. in forma non imprenditoriale: l'attività comporta che il titolare offra in forma saltuaria e non continuativa, il servizio di cui al comma 1 in non più di quattro camere e otto posti letto; b. in forma imprenditoriale: l'attività comporta che il titolare fornisca i servizi, con carattere continuativo, abituale e professionale, in non più di 6 camere e 12 posti letto.
Servizi	L'attività di B&B garantisce i seguenti servizi: a. pulizia giornaliera dell'alloggio; b. fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno; c. fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli Comuni; d. assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti; e. ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.
Destinazione d'uso	L'utilizzo delle unità immobiliari per B&B non comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.
Avvio attività	L'esercizio di strutture ricettive turistiche è soggetto a SCIA, da presentare in via telematica allo SUAP competente.
Servizi aggiuntivi	Il titolare, il rappresentante legale o la persona preposta all'esercizio dell'attività possono svolgere attività complementari a quella di alloggio solo a favore delle persone alloggiate. Rientrano tra le facoltà concesse: a. la messa a disposizione di aree dotate di attrezzature ginnico-sportive; b. il servizio di trasporto gratuito mediante navetta; c. la rimessa dei veicoli dei soli alloggiati; d. la messa a disposizione, all'interno di strutture ricettive, di saune, bagni turchi e vasche con idromassaggio, con funzione meramente accessoria e complementare rispetto all'attività principale della struttura ricettiva; e. la somministrazione di alimenti e bevande, la fornitura di giornali, riviste, cartoline e francobolli, nonché la realizzazione di strutture e attrezzature a carattere ricreativo.

Locali e capacità ricettiva	La capacità ricettiva massima è determinata dalla riduzione del 45% dei parametri abitativi previsti dagli artt. 2 e 3 del D.M. sanità 5.7.1975. Di regola è consentita la collocazione di un posto letto a partire da una superficie non inferiore a 9 metri quadrati. Per ogni posto letto aggiuntivo devono essere rispettati i limiti della superficie incrementale prevista per le stanze da letto. Negli alloggi monostanza è consentita la collocazione di un terzo posto letto in presenza di una superficie minima di 23 mq.
Obblighi di comunicazione degli ospiti	I gestori hanno l'obbligo di comunicare all'autorità di pubblica sicurezza le generalità delle persone alloggiate. Per finalità statistiche gli esercenti di strutture ricettive turistiche comunicano i dati giornalieri degli arrivi e delle presenze mediante il servizio telematico WEB TUR.
Sospensione, divieto di prosecuzione dell'attività	Il Comune territorialmente competente dispone la sospensione dell'attività per un periodo da tre a centottanta giorni nei seguenti casi: a. qualora l'attività esercitata non sia di esercizio di struttura ricettiva come dichiarato nella SCIA; b. in caso di mancanza o venir meno dei requisiti per l'esercizio dell'attività; c. in caso di recidiva. Il Comune dispone il divieto di prosecuzione dell'attività qualora accerti che: a. l'attività è esercitata in mancanza di SCIA; b. alla scadenza dei termini di sospensione dell'attività le cause che hanno dato origine alla sospensione non sono state rimosse.
Pubblicità prezzi	È fatto obbligo agli esercenti strutture ricettive turistiche di esporre nel luogo di ricevimento degli ospiti, in maniera visibile al pubblico, i prezzi base praticati nell'anno in corso.
Vigilanza e sanzioni	I Comuni esercitano le funzioni di vigilanza e di controllo, ferme restando la competenza delle autorità di pubblica sicurezza e sanitaria. Sanzioni fino a € 5000 per le infrazioni.

LOCAZIONE

Lazio

Occorre considerare la L.R. 13 del 6 agosto 2007, "Organizzazione del sistema turistico laziale" e, soprattutto, il Regolamento regionale attuativo n. 8 del 7 agosto 2015 "Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere", da ultimo modificato con Regolamento regionale n. 14 del 16 giugno 2017. Di notevole importanza per quanto concerne nello specifico i Bed & Breakfast è l'allegato n. 6 al regolamento anzidetto, che stabilisce i requisiti minimi obbligatori per la classificazione delle strutture extralberghiere di B&B non imprenditoriale ed imprenditoriale.

**"NUOVA DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE"
(REGOLAMENTO REGIONE LAZIO 8, 7.8.2015)**

Definizione	I Bed & Breakfast sono strutture situate in immobili che erogano ospitalità e servizio di prima colazione, dotate di un soggiorno con annesso angolo cottura o cucina, ed aventi un massimo di tre camere da destinare agli ospiti, con un totale massimo consentito di posti letto calcolati sulla base della metratura di cui all'Allegato 6 e, comunque, non superiore complessivamente a 8.
Obbligo di residenza per il titolare o gestore	Il titolare o il gestore deve avere la residenza nella struttura e si riserva una camera da letto all'interno della stessa.
Requisiti edilizi ed igienico-sanitari	I Bed & Breakfast rispettano i requisiti previsti per le abitazioni, la normativa vigente in materia edilizia ed igienico sanitaria, nonché tutti i requisiti minimi funzionali e strutturali di cui all'Allegato 6.
Destinazione	L'utilizzo degli appartamenti come B&B non comporta cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.
Avvio dell'attività	Ai fini dell'avvio delle attività il soggetto titolare o gestore presenta la SCIA presso il SUAP o (SUAR), ove costituito, del Comune competente in cui la struttura è situata, secondo la modulistica in uso.
Allegati	Alla SCIA devono essere allegati: a. planimetria catastale dell'unità immobiliare sottoscritta dall'interessato; b. autodichiarazione attestante la disponibilità o il possesso dei locali, e gli estremi del titolo relativo quali, in particolare, compravendita, locazione, usufrutto, comproprietà, comodato; c. eventuale attestazione della comunicazione formale all'amministratore di condominio dell'attività che si intende svolgere; d. statuto e atto costitutivo per le società e la relativa certificazione antimafia.

Somministrazione di alimenti e bevande	La SCIA abilita ad effettuare, unitamente al servizio ricettivo, ove previsto, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate. La SCIA abilita inoltre all'utilizzo esclusivo, riservato agli ospiti, delle attrezzature e delle strutture a carattere ricreativo, ove consentito.
Variazioni e modifiche	Il titolare o il gestore della struttura, mediante la presentazione di nuova SCIA provvede a segnalare: a. le eventuali variazioni degli elementi strutturali e di classificazione; b. le modifiche societarie o di rappresentanza legale; c. il subentro nell'esercizio dell'attività.
Chiusura temporanea e sospensione	Il titolare o il gestore della struttura di cui al comma 1, provvede a comunicare con apposita nota al SUAP i periodi di chiusura temporanea o di sospensione dell'attività a carattere straordinario.
Principali obblighi del titolare o gestore	I titolari o i gestori devono: › presentare la SCIA per l'avvio dell'attività; › esporre, in modo ben visibile, il segno distintivo di classificazione attribuito; › esporre l'apposito cartello indicante il percorso antincendio; › non attribuire alla propria struttura, mediante qualsiasi mezzo, requisiti, denominazioni o classificazioni diverse da quelli dichiarati nella SCIA; › non dotarsi di un numero di posti letto superiori a quelli indicati nella SCIA; › rispettare l'obbligo di comunicazione; › esporre, in modo ben visibile all'interno delle camere e a pubblicare sul sito internet della struttura, il cartellino dei prezzi aggiornato; › esporre in prossimità dei locali destinati al ricevimento ospiti, la tabella con l'indicazione dei prezzi delle camere o delle unità abitative e i relativi servizi; › ad indicare la corretta denominazione delle strutture ricettive, corrispondente a quella dichiarata nella SCIA; › ad apporre, all'esterno dell'immobile ed in prossimità dell'entrata della struttura, in modo ben visibile al pubblico, la targa nella quale sono riportate la tipologia della struttura ricettiva, la denominazione, la classificazione, il recapito telefonico attivo, il sito internet, gli estremi della SCIA, i periodi di apertura; › a stipulare apposita assicurazione per i rischi di responsabilità civile nei confronti dei clienti. › ad esporre il regolamento interno all'ingresso dell'immobile e in ogni camera.

LOCAZIONE

Liguria

La L.R. 3 del 12 novembre 2014 raccoglie in un testo unico tutte le norme in materia di strutture turistico ricettive e in materia di imprese turistiche. La disciplina è completata dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 346 del 5 maggio 2017 "*Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive e degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui ai Titoli IV e VI della L.R. 32/2014*", che detta disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive e degli appartamenti, tra le quali, al capo V, i Bed & Breakfast.

TESTO UNICO IN MATERIA DI STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E NORME IN MATERIA DI IMPRESE TURISTICHE (L.R. LIGURIA 32, 12.11.2014)

Definizione	Costituisce struttura ricettiva denominata "Bed & Breakfast" quella esercitata in parti di unità immobiliare di civile abitazione, fino ad un massimo di 4 camere oltre ai locali comuni, da parte di titolari che dimorano stabilmente nella stessa durante i periodi di apertura della struttura e che forniscono i servizi di pernottamento e prima colazione.
Servizi	I titolari dei B&B sono tenuti a: a. garantire la reperibilità telefonica 24 ore su 24; b. consentire agli ospiti l'accesso e la permanenza anche in caso di loro assenza; c. concordare con gli ospiti le modalità di arrivo e partenza; d. garantire la presenza nella propria unità abitativa nelle fasce orarie serali e mattutine.
Destinazione urbanistica	L'utilizzo delle unità immobiliari a B&B non comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.
Superfici delle camere e posti letto	Le camere devono avere una superficie minima di 9 metri quadrati per le camere ad un letto e 14 metri quadrati per le camere a due letti. Nelle camere a due letti è consentito collocare, in presenza di una superficie ulteriore rispetto a quella prevista dal comma 1 di mq 6 per ogni posti letto, fino ad un massimo di due letti aggiuntivi. Per i B&B esistenti o per quelli nuovi insediati o da insediarsi in zone in deroga ovvero in immobili soggetti ai vincoli storico culturali, le superfici delle camere a uno edue letti sono ridotte rispettivamente a 7 e 11 metri quadrati se classificate al primo livello e a 8 e 12 metri quadrati per gli altri livelli di classificazione. Altre deroghe sono disciplinate dall'art. 19 della delib. Giunta reg. n. 346/2017.
Codice identificativo turistico regionale (CITR)	La Regione rilascia ai titolari delle strutture ricettive un codice identificativo turistico regionale (CITR) univoco, che deve essere pubblicato nelle iniziative di pubblicità, promozione e commercializzazione dell'offerta, effettuate direttamente o indirettamente attraverso qualsiasi forma.

Avvio attività	Per l'esercizio delle attività si applica l'istituto della SCIA, da inviare allo Sportello unico delle attività produttive (SUAP) del Comune ove è ubicata la struttura.
Variazioni	Ogni variazione degli elementi contenuti nelle SCIA, nonché nelle comunicazioni è resa nota allo SUAP del Comune entro 30 giorni dal suo verificarsi.
Sospensione volontaria e cessazione	È prevista la possibilità di sospendere temporaneamente e volontariamente l'attività per un periodo, di regola, non può essere superiore, nell'arco dell'anno e nell'ambito del periodo di apertura, a tre mesi, prorogabili dal Comune di altri tre mesi, per fondati e comprovati motivi. In caso di cessazione dell'attività, il titolare deve darne, salvo casi eccezionali, comunicazione, con preavviso di almeno trenta giorni, al Comune e all'Ente competente.
Divieto di prosecuzione	Il Comune adotta i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività nei casi indicati dall'art. 56 della L.R. 32/2014.
Prezzi	I prezzi delle strutture ricettive sono resi pubblici, ai fini della chiarezza e trasparenza dei costi, al turista e sono comprensivi, salvo quanto diversamente stabilito dalle disposizioni attuative, del servizio riscaldamento ed aria condizionata ove esistenti, dell'uso dei servizi comuni, dell'uso degli accessori delle unità abitative e dei bagni, dell'IVA e delle imposte.
Comunicazione dati	La Regione, nell'ambito delle attività dell'Osservatorio turistico regionale, nonché per l'assolvimento degli obblighi ISTAT, organizza la rilevazione dei dati sui movimenti turistici mediante il sistema informatico regionale (Rimovcli). I titolari delle strutture ricettive sono tenuti a fornire i dati sui movimenti turistici secondo le modalità definite con apposito atto della Giunta regionale.

LOCAZIONE

Lombardia

La L.R. 27 del 1 ottobre 2015 (*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*) contiene al suo interno la disciplina complessiva delle strutture ricettive, distinte in strutture alberghiere e non alberghiere. Tra queste ultime, rientrano anche i Bed & Breakfast.

In attuazione dell'art. 37 della legge regionale, è stato adottato il Regolamento attuativo regionale 7 del 5 agosto 2016, che definisce nel dettaglio i servizi, gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie per le strutture ricettive (tra cui i Bed and Breakfast).

POLITICHE REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO E ATTRATTIVITÀ DEL TERRITORIO LOMBARDO" (L.R. LOMBARDIA 27, 1.10.2015)

Definizione	Si definisce bed & breakfast l'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia.
Caratteristiche	L'attività è esercitata al numero civico di residenza anagrafica del titolare, ivi comprese le pertinenze e deve osservare un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a 90 giorni anche non continuativi. Ogni periodo di interruzione dell'attività deve essere comunicato preventivamente alla provincia competente per territorio o alla Città metropolitana di Milano.
No partita Iva	L'esercizio dell'attività di b&b, secondo quanto previsto dalla normativa statale, non necessita d'iscrizione nel registro delle imprese e di apertura di partita IVA e beneficia delle agevolazioni previste dalla Regione.
Contrassegno	La Giunta regionale definisce un apposito contrassegno identificativo dei b&b che è affisso, a spese di chi esercita l'attività, all'esterno della residenza.
Somministrazione alimenti e bevande	Per la somministrazione di alimenti e bevande riferita al servizio di prima colazione effettuata dal titolare dell'attività non sono necessari i requisiti professionali di cui all'art. 66 della L.R. 6/2010.
Avvio attività	Per avviare un B&B occorre la preventiva comunicazione di SCIA al comune competente per territorio, corredata dalla documentazione comprovante la sussistenza dei requisiti richiesti in base alle disposizioni vigenti. Copia della SCIA deve essere esposta visibilmente all'interno dei locali dove è esercitata l'attività.
Prezzi	I prezzi massimi praticati nell'esercizio devono essere esposti in modo ben visibile nei locali di ricevimento del pubblico. Le tariffe e i prezzi esposti devono essere redatti, oltre che in lingua italiana, almeno in due lingue straniere.

Cessazione temporanea a definitiva dell'attività	Il titolare delle strutture ricettive alberghiere e non alberghiere che intende procedere alla cessazione temporanea o definitiva dell'attività deve darne preventiva comunicazione al comune. Il periodo di cessazione temporanea dell'attività, fatta eccezione per i rifugi e per le attività ricettive svolte in modo non continuativo, non può essere superiore a sei mesi, prorogabile dal comune, per fondati motivi, una sola volta di ulteriori sei mesi; decorso tale termine, l'attività si intende definitivamente cessata.
Fisco e sicurezza	Tutte le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere sono tenute, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente, alla comunicazione dei flussi turistici secondo le indicazioni regionali e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza.
Cambio destinazione d'uso	Per i B&B non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e gli immobili mantengono la destinazione urbanistica-residenziale.
Polizza assicurativa	I titolari di B&B sono tenuti a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva.
Elenco unico delle strutture ricettive	Sul portale internet della Regione Lombardia è pubblicato l'elenco unico regionale delle strutture ricettive suddiviso per tipologia.

LOCAZIONE

Marche

Con la L.R. 9 dell'11 luglio 2006 (*Testo unico delle norme regionali in materia di turismo*) - più volte modificata e integrata - si prevedono 3 stanze per sei ospiti, che non possono superare i 30 giorni di permanenza consecutiva. È permesso l'esercizio in altri edifici, purché non distino oltre 200 metri dalla struttura centrale.

**"TESTO UNICO DELLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO"
(L.R. MARCHE 9, 11.7.2006)**

Avvio attività	L'offerta del servizio di alloggio e prima colazione con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali (Bed and Breakfast) è subordinata a una comunicazione di inizio attività, con indicazione del periodo in cui l'attività non è esercitata.
Posti letto	L'attività di B&B può essere esercitata in non più di tre camere, con un massimo di sei posti letto, della casa utilizzata ed i relativi servizi devono essere assicurati, per non più di trenta giorni consecutivi per ogni ospite, avvalendosi della normale organizzazione familiare.
Locali	I locali devono possedere, oltre ai requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dai regolamenti comunali edilizi e di igiene, i requisiti tecnici, strutturali e funzionali minimi stabiliti dalla Giunta regionale.
Verifiche e controlli	Il Comune effettua apposito sopralluogo ai fini della verifica dell'idoneità all'esercizio dell'attività.
Comunicazioni	Entro quindici giorni dalla presentazione, il Comune invia alla Regione, prioritariamente con modalità telematica, notizia della comunicazione di SCIA con indicazione dei prezzi praticati, nonché delle variazioni segnalate.
Servizi	Coloro che esercitano l'attività di B&B devono assicurare il servizio di prima colazione utilizzando prodotti tipici della zona, confezionati direttamente o acquisiti da aziende o cooperative agricole della regione in misura non inferiore al settanta per cento. Tale servizio è assicurato mediante l'uso della cucina domestica. Coloro che esercitano l'attività devono garantire che la preparazione, la conservazione e la somministrazione dei prodotti alimentari siano effettuate in modo igienico.
Destinazione d'uso	L'esercizio dell'attività di B&B 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 per i periodi in cui l'attività viene esercitata o di residenza nel Comune in cui viene svolta l'attività, purché i locali siano ubicati a non più di duecento metri di distanza dall'abitazione in cui si dimora.
Attività d'impresa	L'esercizio dell'attività di Bed and Breakfast non costituisce attività d'impresa.

LOCAZIONE

Molise

Il testo normativo di riferimento è la L.R. Molise 13 del 12 luglio 2002 (*Norme in materia di attività ricettiva alla produzione di servizi per l'ospitalità - "Bed and Breakfast"*), che prevede 3 camere per sei ospiti. Questi non possono permanere oltre i 90 giorni consecutivi.

**"NORME IN MATERIA DI ATTIVITÀ RICETTIVA ALLA PRODUZIONE DI SERVIZI PER L'OSPITALITÀ - B&B"
(L.R. MOLISE 13, 12.7.2002)**

Definizione	Si definisce "Bed and Breakfast" l'attività ricettiva a conduzione familiare svolta da parte dell'operatore nella sua abituale residenza e consistente nell'offerta al turista dell'alloggio e della prima colazione.
Destinazione d'uso	L'esercizio dell'attività di "Bed and Breakfast" non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta per il possessore dell'abitazione l'obbligo di residenza nell'immobile
Esercizio dell'attività	L'attività ricettiva a conduzione familiare "Bed and Breakfast" può essere esercitata: a. con una permanenza degli ospiti per un periodo non superiore a trenta giorni consecutivi; b. in non più di tre camere e sei posti letto nell'unità abitativa ad uso residenziale. Qualora l'attività si svolga in più di una stanza dovranno comunque essere garantiti non meno di due servizi igienici.
Somministrazione alimenti e bevande	Il servizio deve essere assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo esclusivamente agli ospiti cibi e bevande per la prima colazione. La somministrazione dei prodotti per la prima colazione avviene con l'utilizzo di alimenti preconfezionati e non manipolati. In caso di somministrazione di prodotti non preconfezionati si fa obbligo di indicare gli ingredienti utilizzati.
Requisiti e servizi minimi	I locali dell'unità abitativa destinati all'attività turistico-ricettiva devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dal Regolamento edilizio comunale e dal Regolamento d'igiene, e devono essere dotati di impiantistica a norma di legge. Devono essere assicurati i seguenti servizi minimi: a. pulizia quotidiana dei locali; b. fornitura e cambio della biancheria compresa quella da bagno, due volte a settimana e a cambio dell'ospite; c. fornitura ed energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento; d. somministrazione della prima colazione.

Adempimenti amministrativi

L'inizio dell'attività ricettiva "Bed and Breakfast" è subordinato alla preventiva SCIA al comune competente per territorio.

La denuncia di cui al comma 1 dovrà indicare:

- a. le generalità del titolare;
- b. l'ubicazione e la denominazione dell'esercizio;
- c. il numero delle camere, dei posti letto e dei servizi igienici;
- d. i servizi aggiuntivi offerti rispetto a quelli minimi;
- e. il periodo di esercizio dell'attività e l'eventuale periodo di chiusura a scelta nell'arco dell'anno;
- f. I possesso dei requisiti previsti dall'art. 11 del Testo Unico delle leggi di Pubblica sicurezza approvato con R.D.L. 773 del 18.6.1931, e successive modificazioni;
- g. il possesso da parte dell'immobile dei requisiti igienico-sanitari previsti dai regolamenti comunali edilizi e di igiene;
- h. i prezzi massimi e minimi da praticare.

Il Comune, entro sessanta giorni, provvede ad effettuare un sopralluogo per la verifica dell'idoneità della struttura all'esercizio dell'attività, il cui esito sarà comunicato alla Regione -Assessorato al "turismo"-, alla Provincia, all'Ente di Turismo competente per territorio, oltre che all'interessato.

Sospensione e cessazione dell'esercizio

Il titolare dell'autorizzazione amministrativa che intende sospendere temporaneamente l'esercizio deve darne preventiva comunicazione al Comune. La sospensione temporanea non può essere superiore a sei mesi, prorogabili dal Comune -per comprovati motivi- per ulteriori sei mesi. Decorso tale termine l'attività si considera definitivamente cessata.

Facilitazione fiscale

L'attività saltuaria e occasionale di alloggio e prima colazione è esclusa, in via generale, dall'ambito di applicazione dell'IVA.

LOCAZIONE

Piemonte

La normativa di riferimento è contenuta nella L.R. Piemonte 13 del 3 agosto 2017 (*Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*) e nel Regolamento regionale attuativo n. 4/R dell'8 giugno 2018, in vigore dal 28 febbraio 2019, che disciplina le caratteristiche funzionali e gestionali, i requisiti tecnico-edilizi e igienico-sanitari occorrenti al funzionamento delle strutture, gli adempimenti per le locazioni turistiche, nonché la classificazione e i loghi distintivi delle strutture turistico-ricettive extralberghiere.

"DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE" (L.R. PIEMONTE 13, 3.8.2017)

Definizione	I Bed and Breakfast sono strutture ricettive gestite da soggetti privati che, in compresenza con gli ospiti, utilizzano parte dell'abitazione in cui risiedono o di immobili diversi da quello di residenza, ove eleggono domicilio, offrendo il servizio di pernottamento in camere e di prima colazione in un'unica unità immobiliare nel corso dell'anno solare.
Forma	L'attività può essere gestita: a. in forma non imprenditoriale: l'attività comporta che il titolare, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, offra in forma saltuaria e non continuativa il servizio in non più di tre camere e sei posti letto, nonché i servizi di ospitalità turistica di cui all'art. 11; b. in forma imprenditoriale: l'attività comporta che il titolare fornisca, con carattere continuativo, abituale e professionale, il servizio in non più di sei camere e dodici posti letto, nonché i servizi di ospitalità turistica di cui all'art. 11. L'attività richiede, in ogni caso, la sistemazione, all'interno della struttura, di una camera da letto riservata al titolare.
Servizi	Nei B&B sono assicurati, durante la permanenza dell'ospite, e comunque ad ogni cambio di ospite, i seguenti servizi di base: a. pulizia delle camere o degli appartamenti; b. fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno; c. fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli comuni; d. assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti; e. ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.
Locali e spazi	I B&B possono offrire locali pertinenziali o spazi accessori al soggiorno degli ospiti, senza la fornitura di servizi dedicati e di personale di servizio tipici delle attività alberghiere, a condizione che la relativa gestione sia condotta in forma complementare all'ospitalità e non rappresenti un cespite autonomo di ricavo.
Avvio attività	Chiunque intende gestire un B&B presenta una SCIA in modalità telematica allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune sul cui territorio insistono le strutture da destinare all'attività.

Requisiti	<p>L'esercizio di un B&B è subordinato al possesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. dei requisiti soggettivi richiesta dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia; b. dei requisiti previsti in materia di prevenzione incendi; c. dei requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.
Sospensione e cessazione dell'attività ricettiva extralberghiera	<p>L'attività ricettiva extralberghiera svolta in assenza della SCIA o del modello informativo, oltre a sanzioni fino a € 2.500, la cessazione dell'attività.</p> <p>In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti che legittimano l'esercizio dell'attività, si applica l'art. 19 della legge 241/1990.</p> <p>La sospensione temporanea o la cessazione volontaria dell'attività sono soggette a comunicazione. Il periodo di sospensione temporanea dell'attività non può essere superiore a centottanta giorni, prorogabili, da parte del comune, di ulteriori centottanta giorni. Superato tale periodo l'attività si intende cessata.</p>

LOCAZIONE

Puglia

In Puglia la disciplina dei B&B è contenuta nella L.R. 7 del 7 agosto 2013 (*Disciplina dell'attività ricettiva di Bed & Breakfast*), più volte integrata e aggiornata. Da ultimo il provvedimento attuativo del Codice Identificativo di Struttura (pubblicato sul B.U. 22 del 20 febbraio 2020), codice che sarà obbligatorio - dal prossimo 1° giugno - per i privati che affittano in Puglia le proprie abitazioni per scopi turistici.

"DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ RICETTIVA DI BED & BREAKFAST" (L.R. 7, 7.8.2013)

B&B a conduzione familiare

Si definisce B&B a conduzione familiare l'attività ricettiva svolta in maniera non continuativa e non imprenditoriale da chi, nella casa in cui abita, fornisce alloggio e prima colazione in non più di tre camere e nove posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, senza la fornitura di servizi aggiuntivi.

L'attività di B&B a conduzione familiare è esercitata in un'unica unità immobiliare da chi vi dimora stabilmente per l'intero periodo in cui dichiara di svolgere attività di accoglienza. può essere fornita per un minimo di novanta e un massimo di duecentosettanta giorni l'anno, con periodi di chiusura non inferiori a quindici giorni consecutivi. non necessita d'iscrizione nel registro delle imprese e beneficia delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

B&B in forma imprenditoriale

Si definisce "B&B in forma imprenditoriale" l'attività ricettiva svolta in maniera continuativa e professionale da chi, presso il proprio domicilio, fornisce alloggio e prima colazione in non più di sei camere e diciotto posti letto, anche avvalendosi della collaborazione di personale qualificato. L'attività è esercitata in un'unica unità immobiliare, ovvero in due unità immobiliari ubicate nello stesso stabile o in due stabili lontani tra loro non oltre cento metri, misurati nel più breve percorso pedonale possibile, fatti salvi i limiti di cui al comma 1. Necessita d'iscrizione nel registro delle imprese e beneficia delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Destinazione d'uso

L'esercizio dell'attività di B&B non comporta cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

<p>Requisiti minimi obbligatori</p>	<p>Di seguito i requisiti minimi obbligatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. il "servizio bagno" deve essere autonomo rispetto alle esigenze della famiglia ospitante e comunque deve essere garantita la disponibilità di almeno un bagno ogni due camere; b. la superficie minima deve essere uguale o superiore a 8 metri quadrati per le camere con un posto letto, a 12 metri quadrati per le camere con due posti letto, con un incremento di superficie di 4 metri quadrati per ogni posto letto in più; c. pulizia quotidiana dei locali negli orari comunicati al cliente dal titolare o da persona da lui incaricata; d. fornitura e cambio della biancheria, compresa quella da bagno, due volte a settimana e a cambio dell'ospite; e. fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento; f. somministrazione, esclusivamente in uno degli spazi familiari condivisi, della prima colazione, preferendo prodotti tipici e tradizionali, meglio se biologici o contraddistinti da marchi di tutela e/o di qualità.
<p>Servizi aggiuntivi</p>	<p>Nell'ambito della prima colazione possono essere offerti in aggiunta - e chiaramente indicati - alimenti tipici locali elaborati con l'attenzione domestica normalmente in uso nel nucleo familiare del gestore. Vi è l'obbligo di comunicare gli ingredienti utilizzati, avendo cura di sollecitare l'esplicitazione di intolleranze e allergie alimentari.</p>
<p>Avvio attività</p>	<p>L'esercizio dell'attività di B&B è consentito previa SCIA, da presentare al Comune in cui è sito l'immobile adibito all'attività.</p>
<p>Adempimenti</p>	<p>1. Fatto salvo quanto previsto dagli artt. oli 1, 2, 3 e 4, chi esercita l'attività di B&B è tenuto all'osservanza dei seguenti adempimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. esporre al pubblico i prezzi applicati, i periodi di attività, nonché la capacità ricettiva massima e la copia della SCIA, nonché una dichiarazione di idoneità o meno della struttura abitativa a offrire ospitalità a persone diversamente abili; b. ottemperare agli obblighi di pubblica sicurezza; c. comunicare al Comune competente e all'Agenzia regionale Pugliapromozione, nel rispetto della normativa vigente, i prezzi minimi e massimi applicati per quanto concerne l'anno successivo e i periodi di attività; d. rispettare l'obbligo di comunicare all'Agenzia regionale Pugliapromozione il movimento degli ospiti ai fini della rilevazione statistica, secondo le modalità e i termini stabiliti dalla Regione; e. esporre all'esterno il marchio regionale di cui all'art. 11; f. lasciare al cliente, al termine di ogni soggiorno, un documento fiscalmente valido in relazione alla tipologia di attività esercitata, comprovante l'avvenuto pagamento dei servizi resi; g. sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile per il verificarsi di eventuali danni agli ospiti paganti, limitatamente alla tipologia di cui all'art. 3; h. esporre l'iscrizione nel registro delle imprese, limitatamente all'attività di B&B in forma imprenditoriale.
<p>Marchio identificativo di ospitalità</p>	<p>Le abitazioni destinate all'attività di B&B hanno l'obbligo di esporre il marchio regionale identificativo dell'ospitalità in B&B: "Puglia Ospitale", secondo le modalità e le diciture stabilite dalla Giunta regionale.</p>
<p>Registro regionale delle strutture ricettive non alberghiere con l'attribuzione del "Codice identificativo di struttura"</p>	<p>Il CIS dovrà obbligatoriamente essere citato al fine di agevolare i controlli in tutti i supporti pubblicitari utilizzati (digitali, scritti, stampati etc). Per gli inadempienti sono previste sanzioni pecuniarie da un minimo di € 500 a una massimo di € 3.000 per ogni attività pubblicizzata, promossa o commercializzata priva del CIS.</p>

LOCAZIONE

Sardegna

Con specifico riferimento ai Bed and Breakfast, oltre alla L.R. 27 del 12 agosto 1998, occorre fare riferimento alla L.R. 16 del 28 luglio 2017 (*Norme in materia di turismo*) e, soprattutto, alle direttive di attuazione per la disciplina dei Bed and Breakfast (b&b), allegate alla delibera di Giunta regionale n. 1/13 dell'8 gennaio 2019.

**"DIRETTIVE DI ATTUAZIONE PER LA DISCIPLINA DEI BED&BREAKFAST (B&B) DI CUI ALL'ART. 16, COMMA 1, DELLA L.R. 16 DEL 28.7 2017 (NORME IN MATERIA DI TURISMO)"
(DELIB. GIUNTA REG. N. 1/13, 8.1.2019)**

Definizione	Si intende per B&B l'attività occasionale di ospitalità e somministrazione della prima colazione svolta nell'abitazione di residenza e domicilio abituale per mezzo della propria normale conduzione familiare da effettuarsi in non più di tre stanze e con un massimo di dieci posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e senza organizzazione in forma d'impresa.
Avvio attività	Coloro i quali, nella casa in cui abitano, offrono un servizio di alloggio e prima colazione, per non più di tre camere con un massimo di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, sono tenuti a comunicare al Comune la data di inizio e fine dell'attività.
Caratteristiche	L'attività di B&B deve essere esercitata da persone fisiche esclusivamente in forma occasionale. Non è previsto un periodo di chiusura annuale. Non è consentito l'esercizio imprenditoriale dell'attività di B&B. L'attività può essere svolta da un soggetto diverso dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale dell'immobile (conduttore o locatario, comodatario ecc.). L'attività deve essere esercitata nella casa di residenza anagrafica. L'attività deve essere esercitata per mezzo della normale conduzione familiare. Non è consentito porre in essere attività o azioni o prestare servizi che normalmente non sono contemplati nella ordinaria conduzione familiare. Non è consentito somministrare cibi e bevande oltre la prima colazione.
Somministrazione della prima colazione	La somministrazione della prima colazione costituisce elemento essenziale dell'attività e non può essere omessa. Il corrispettivo dovuto per la prima colazione deve essere compreso nel prezzo della camera. La prima colazione deve essere somministrata, a cura del titolare, dei suoi familiari o di eventuali collaboratori domestici, all'interno dell'abitazione in cui è esercitata l'attività. Non è consentito affidare a terzi la somministrazione della prima colazione e non è consentito l'uso autonomo della cucina agli ospiti. La prima colazione deve comprendere almeno caffè, the, latte e prodotti da forno. Non è consentito usare fornelli o simili nelle camere per preparare o scaldare cibi.

Requisiti dei locali	I locali destinati all'esercizio di B&B, oltre a possedere i requisiti previsti per le case di civile abitazione dai regolamenti igienico-edilizi comunali, devono anche essere dotati di almeno un locale bagno, composto di wc, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia e specchio con presa di corrente (bagno completo), ogni otto persone, o frazione, ivi comprese le persone appartenenti al nucleo familiare. Lo svolgimento dell'attività di B&B non comporta mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.
Requisiti delle camere	Le camere destinate agli ospiti, in numero massimo di tre, devono avere le seguenti dimensioni al netto di ogni locale accessorio: - 9 mq di superficie minima per la camera singola; - 14 mq di superficie minima per la camera doppia; - 4 mq di incremento di superficie per ogni ulteriore posto letto. Il numero massimo dei posti letto per camera è stabilito in quattro. Nelle camere deve essere presente l'arredamento minimo costituito da letto, sedia e comodino per persona nonché armadio o complemento necessario alla sistemazione del vestiario, specchio, lampada e cestino rifiuti. Alle camere da letto destinate agli ospiti si deve poter accedere senza attraversare locali destinati in via esclusiva alla famiglia o ad altro ospite.
Servizi	Il B&B deve assicurare, oltre la somministrazione della prima colazione, i seguenti servizi minimi di ospitalità compresi nel prezzo della camera: a. pulizia quotidiana dei locali; b. sostituzione di biancheria da camera e da bagno ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana; c. fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento in caso di esercizio nei periodi in cui è prevista l'accensione degli impianti termici; d. recapito postale e telefonico. L'attività deve essere svolta senza la fornitura di servizi aggiuntivi che esulino dalla ordinaria conduzione familiare. Non è consentita l'organizzazione di transfer, la vendita di escursioni e di biglietti di accesso a luoghi di cultura e spettacolo. E' consentita la fornitura del servizio wi-fi.
Polizza assicurativa	I B&B devono dotarsi di idonea polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso i clienti.
Identificativo Univoco Numerico - I.U.N.	Ai B&B viene comunicata l'attribuzione dell'Identificativo Univoco Numerico (I.U.N.). Per la commercializzazione online delle strutture extra-alberghiere è obbligatoria l'esposizione dello IUN.
Variazioni e cessazioni	L'attività di B&B non è soggetta a rinnovo annuale. Qualsiasi variazione intervenga nel corso dell'attività, quale a titolo esemplificativo: definizione di periodi di chiusura annui o variazione di periodi già comunicati, variazione delle caratteristiche dell'immobile, cessazione, devono essere comunicate per il tramite del competente SUAPE.
Comunicazioni obbligatorie	I B&B sono soggetti alle seguenti comunicazioni obbligatorie: a. comunicazione dei clienti alloggiati alla questura competente per territorio, ai sensi dell'art.109 del TULPS, tramite il servizio del Portale Alloggiati; b. comunicazione del movimento giornaliero dei clienti all'Assessorato Regionale del Turismo, Artigianato e Commercio tramite il SIREL, secondo le modalità e i termini stabiliti con deliberazione della Giunta Regionale.

LOCAZIONE

Sicilia

In Sicilia la norme di riferimento dei B&B sono contenute nell'art. 88 (*Aiuti al Bed and Breakfast*) della L.R. 32 del 23 dicembre 2000, modificato con L.R. 4 del 16 aprile 2003, oltre alla disciplina di dettaglio prevista da circolari e decreti assessoriali. È previsto un limite massimo di 5 camere e 20 posti letto.

"AIUTI AL BED AND BREAKFAST"
(ART. 88, L.R. SICILIA 32, 23.12.2000)

Contributi	L'Assessore regionale per il turismo, le comunicazioni e i trasporti eroga contributi nell'ambito del massimale previsto per gli aiuti "de minimis" ai soggetti che, avvalendosi della propria organizzazione familiare, utilizzano parte della loro abitazione, fino ad un massimo di cinque camere e un massimo di venti posti letto, fornendo alloggio e prima colazione.
Locali	L'attività di Bed and Breakfast può essere esercitata anche in locali non di proprietà. L'esercizio di attività in locali in affitto non prevede l'erogazione dei contributi dell'Assessorato regionale del turismo. I locali devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dalle leggi e regolamenti.
Forma giuridica	L'attività ricettiva di B&B, in qualsiasi forma giuridica esercitata, deve assicurare i servizi minimi stabiliti dall'Assessorato regionale del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti.
Cambio destinazione	L'esercizio dell'attività di B&B non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta per i proprietari delle unità abitative l'obbligo di adibire ad abitazione personale l'immobile medesimo.
Assegnazione stelle	Il B&B viene classificato ad una stella, se esiste nell'unità abitativa una sola stanza per gli ospiti ed il bagno in comune con i proprietari; a due stelle, se le camere per gli ospiti sono due o tre e dispongono di un bagno comune riservato agli ospiti; a tre stelle se ogni camera per ospiti ha il proprio bagno privato.
Avvio attività	L'esercente l'attività di B&B presenta la dichiarazione di inizio attività al comune e alla provincia di residenza, autocertificando il possesso dei requisiti richiesti, comunica alla provincia nei termini usuali, tutte le informazioni necessarie ai fini delle rilevazioni statistiche ed ai fini dell'inserimento dell'esercizio negli elenchi che questa annualmente pubblica in merito alle disponibilità di alloggi turistici. La provincia provvede ad effettuare apposito sopralluogo al fine della conferma della idoneità all'esercizio dell'attività ed alla classificazione della stessa nel numero di stelle conferente.
Sicurezza	Alle attività di B&B si applicano le disposizioni di pubblica sicurezza previste per le locazioni immobiliari anche temporanee.
Partita Iva	Ai Bed and Breakfast si applica il regime fiscale previsto per le attività saltuarie previa iscrizione all'ufficio IVA.
Dotazioni	Le dotazioni minimali delle camere e dei bagni sono fissate con decreto assessoriale.

LOCAZIONE

Toscana

La L.R. Toscana 86 del 20 dicembre 2016 (*Testo Unico sul sistema turistico regionale*) ha sostituito la precedente normativa di settore prevista alla L.R. 42/2000 (*Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo*). Il T.U. è stato ampiamente modificato e integrato dalla L.R. 24 del 18 maggio 2018, recante (*Disposizioni in materia di sistema organizzativo del turismo, strutture ricettive*).

"TESTO UNICO SUL SISTEMA TURISTICO REGIONALE" (L.R. TOSCANA 86, 20.12.2016)

Definizione e requisiti	I locali destinati alle attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione devono possedere: <ul style="list-style-type: none">- i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;- le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente;- i requisiti previsti dal regolamento.
Destinazione d'uso	L'utilizzo delle abitazioni per le attività di B&B non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.
Dimensioni	Sono esercizi di Bed and Breakfast le strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto. La struttura deve essere ubicata nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi e viene somministrata la prima colazione.
Forma imprenditoriale e non imprenditoriale	I B&B possono essere gestiti in forma imprenditoriale e non imprenditoriale. L'attività di B&B svolta in forma imprenditoriale può prevedere la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati e comporta che uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di bed and breakfast nell'ambito del medesimo edificio. L'attività di B&B svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio. Accanto a questi aspetti devono comunque essere tenute in considerazione le normative fiscali, che impongono i criteri effettivi per definire quando una attività è imprenditoriale.
Contrassegno identificativo	La Giunta regionale definisce un apposito contrassegno identificativo dei B&B che viene affisso, a spese di chi esercita l'attività, all'esterno della residenza.
Gestore	Per le strutture ricettive extra-alberghiere è obbligatoria la designazione di un gestore. Questo nel caso in cui il titolare della struttura sia una persona giuridica. Oppure nel caso in cui il titolare della struttura non abbia i requisiti per poter avviare l'attività. Il titolare e il gestore possono nominare loro rappresentanti purché in possesso degli stessi requisiti richiesti al titolare e al gestore.
Avvio attività	L'esercizio di B&B è soggetto a predisposizione e presentazione della SCIA, da presentare, esclusivamente in via telematica, allo SUAP competente per territorio. Chi gestisce una delle strutture ricettive di cui alla presente sezione comunica allo SUAP competente per territorio ogni variazione del numero e delle caratteristiche delle case e degli appartamenti di cui dispone per la gestione.

Sospensione	La sospensione delle attività di B&B per un periodo superiore a quindici giorni è soggetta a previa comunicazione da effettuarsi allo SUAP competente per territorio. Non sono previsti periodi infrannuali di sospensione obbligatoria dell'attività.
Cessazione	La cessazione di B&B è soggetta a comunicazione da effettuarsi allo SUAP competente per territorio entro trenta giorni dal suo verificarsi.
Chiusura	Il comune dispone la chiusura dell'attività di Bed and Breakfast in mancanza del titolo abilitativo o qualora venga meno uno o più dei requisiti previsti per il titolare o gestore.
Prezzi	I gestori delle strutture sono tenuti ad esporre una tabella riepilogativa dei prezzi. La tabella deve essere esposta in modo che sia perfettamente visibile e secondo il modello approvato dal dirigente della competente struttura della Giunta Regionale. La tabella deve contenere i prezzi minimi e massimi dei servizi applicati nell'anno in corso, nonché le caratteristiche della struttura.

LOCAZIONE

Trentino Alto Adige

Provincia Autonoma di Trento: le norme di riferimento sono la L.P. 7 del 15 maggio 2002 (*Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica*) e il Regolamento di esecuzione della legge provinciale DPP n. 28-149/Leg. del 25 settembre 2003. Provincia Autonoma di Bolzano: occorre prendere in considerazione la L.P. 23 del 16 novembre 1981 (*Disciplina degli esercizi alberghieri e degli esercizi di affittacamere*), modificata dalla L.P. 7 del 15 maggio 2002, e il Regolamento di esecuzione DPP n. 32/1996.

**"DISCIPLINA DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI ED EXTRA-ALBERGHIERI E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA"
(L.P. TRENTO 7, 15.5.2002)**

Definizione	Si definisce "Bed and Breakfast" l'ospitalità turistica offerta con carattere saltuario da coloro che, avvalendosi della sola organizzazione familiare, utilizzano parte dell'edificio in cui risiedono, fino ad un massimo di quattro camere, fornendo servizio di alloggio e di prima colazione. Il regolamento di esecuzione definisce i casi nei quali l'ospitalità "Bed and Breakfast" è consentita nell'edificio in cui è stato eletto domicilio. Il servizio di prima colazione è assicurato fornendo cibi e bevande secondo le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione.
Requisiti minimi	I locali destinati all'ospitalità turistica negli esercizi extra-alberghieri devono possedere i requisiti previsti dal regolamento di esecuzione ed essere conformi alle norme urbanistiche, sanitarie, di prevenzione incendi e di sicurezza. Di seguito, si forniscono solamente alcune indicazioni in merito.
Servizi minimi	I locali destinati all'esercizio di Bed and Breakfast devono possedere i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'uso abitativo. I servizi che un B&B deve obbligatoriamente garantire - sono i seguenti: - la camera e la colazione; - la pulizia quotidiana dei locali; - la fornitura e il cambio periodico della biancheria, compresa quella da bagno; - la fornitura di energia elettrica, di acqua calda e di riscaldamento dei locali.
Inizio attività	Lo svolgimento dell'attività di Bed and Breakfast è consentito previa presentazione al comune territorialmente competente di una segnalazione certificata di inizio attività. In seguito il Comune ricevente trasmette copia della denuncia all'interessato ed al Servizio competente in materia di turismo della Provincia Autonoma di Trento per gli usi consentiti.

Variazione e cessazione attività	Al comune competente viene altresì comunicata qualsiasi variazione relativa ai requisiti dichiarati e l'eventuale cessazione dell'attività.
Capacità ricettiva	E' consentito l'utilizzo fino ad un massimo di quattro camere. Vi potranno quindi essere B&B con una, due, tre o quattro camere per gli ospiti, secondo le condizioni strutturali e la capacità di gestione della famiglia. La presenza di servizi igienici, siano essi riservati alla camera o in comune con la famiglia, andrà evidenziata nella SCIA. Qualora nel corso del tempo il numero delle camere, dei letti o dei servizi igienici dovesse variare, sarà sufficiente presentare una nuova SCIA al comune.
Fiscalità	Dal punto di vista fiscale tale attività, realizzata in modo saltuario e con la sola organizzazione familiare, non costituisce attività d'impresa; tuttavia è opportuno che sia rilasciata all'ospite una ricevuta (non fiscale), redatta in duplice copia, che sarà numerata progressivamente, con l'indicazione della data del pagamento. Una copia delle ricevute emesse sarà trattenuta dal titolare determinerà l'imponibile da tassare nella dichiarazione dei redditi.

**" DISCIPLINA DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI E DEGLI ESERCIZI DI AFFITTACAMERE"
(L.P. BOLZANO 20, 16.11.1981)**

Definizione	Si considera "Bed and Breakfast" l'ospitalità turistica offerta con carattere saltuario da chi, avvalendosi della sola organizzazione familiare, fornisce servizio di alloggio e di prima colazione utilizzando per l'alloggio fino ad un massimo di tre camere della propria abitazione di residenza.
Servizi	Nelle strutture che offrono ospitalità "Bed and Breakfast" devono essere assicurati i seguenti servizi minimi: <ul style="list-style-type: none">› cibi e bevande confezionati per la prima colazione;› pulizia quotidiana dei locali;› fornitura e cambio biancheria, compresa quella da bagno;› fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e di riscaldamento dei locali.
Locali	I locali destinati all'ospitalità "Bed and Breakfast" devono possedere i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'uso abitativo.
Scia	L'esercizio dell'attività "Bed and Breakfast" è consentito previa presentazione al comune territorialmente competente di una denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 23 della L.P. 23/1992. Ogni variazione dei requisiti dichiarati e la cessazione dell'attività deve essere tempestivamente comunicata al Comune.
Prezzi	I prezzi massimi richiesti per i servizi di ospitalità offerti devono essere comunicati alle aziende di promozione turistica entro il 30 ottobre di ogni anno. In mancanza della predetta comunicazione sono applicati i prezzi risultanti dall'ultima comunicazione effettuata.

LOCAZIONE

Umbria

La legge di riferimento è la L.R. Umbria 8 del 10 luglio 2017 (*Legislazione turistica regionale*), che disciplina la valorizzazione e l'organizzazione regionale del turismo, le strutture ricettive, l'attività delle imprese e le professioni del turismo nel rispetto dello Statuto regionale. Per il B&B in forma non imprenditoriale è previsto il tetto massimo di non più tre camere con un massimo di sei posti letto.

"LEGISLAZIONE TURISTICA REGIONALE" (L.R. 8, 10.7.2017)

Definizione	Il Bed and Breakfast è il servizio di alloggio e prima colazione esercitato all'interno dell'abitazione ove il titolare ha la residenza e dimora abitualmente, avvalendosi della normale organizzazione familiare. Il soggetto titolare dell'attività di bed and breakfast deve riservarsi una camera da letto all'interno della struttura.
Forma imprenditoriale e non imprenditoriale	L'attività di Bed and Breakfast può essere gestita: a. in forma imprenditoriale quando l'attività è svolta dal soggetto titolare in modo continuativo in non più di cinque camere con un massimo di dieci posti letto. Qualora l'attività si svolga in più di una camera deve essere previsto l'uso di almeno due servizi igienici; b. in forma non imprenditoriale quando l'attività è svolta dal soggetto titolare in modo occasionale e senza la fornitura di servizi complementari in non più tre camere con un massimo di sei posti letto. Qualora l'attività si svolga in più di una camera deve essere previsto l'uso di almeno due servizi igienici.
Destinazione d'uso	L'esercizio dell'attività di ricezione non comporta il cambio di destinazione d'uso delle unità abitative.
Avvio attività	Le attività svolte nelle strutture ricettive di cui al presente Titolo sono intraprese previa presentazione di SCIA allo sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE) del Comune competente per territorio.
Variazioni	Il titolare del B&B deve comunicare al SUAPE del Comune competente per territorio qualsiasi variazione dei dati dichiarati nella SCIA e/o nel dettaglio struttura entro quindici giorni dall'avvenuta variazione.
Controlli	Il Comune effettua i controlli tecnico-amministrativi sulla sussistenza dei requisiti per l'esercizio dell'attività ricettiva, anche mediante sopralluoghi, su tutte le strutture ricettive, nel termine di 60 giorni dalla presentazione della SCIA. Il Comune, in caso di accertata carenza o difformità dei requisiti, adotta motivati provvedimenti. La Regione, in ogni momento, può controllare d'ufficio la sussistenza dei requisiti delle strutture ricettive corrispondenti alla classificazione dichiarata, trasmettendo gli esiti del controllo al Comune competente per territorio. Il Comune in ogni momento può controllare d'ufficio la sussistenza dei requisiti per l'esercizio dell'attività ricettiva.

Obblighi del titolare

I titolari degli esercizi ricettivi hanno l'obbligo di evidenziare all'esterno della struttura, in modo visibile, la propria tipologia, l'esatta denominazione e, ove presente, il numero delle stelle o delle spighe corrispondenti alla classificazione attribuita.

Il titolare dell'esercizio ricettivo che pubblicizza con qualunque mezzo la propria attività, ha l'obbligo di evidenziare le proprie generalità e la Partita IVA, ove prevista.

Il titolare dell'attività ricettiva espone, in modo visibile all'interno della struttura, la SCIA e il dettaglio struttura.

I titolari delle strutture ricettive, sono tenuti, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza, alla comunicazione dei flussi turistici e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza. Sono tenuti, inoltre, a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti.

Chiusura o cessazione dell'attività

I titolari delle attività ricettive che intendono procedere alla chiusura temporanea o alla cessazione dell'attività devono darne comunicazione al SUAPE del Comune competente per territorio che ne trasmette copia alla Regione. Il periodo di chiusura temporanea dell'attività non può essere superiore a dodici mesi; decorso tale termine l'attività è definitivamente cessata.

LOCAZIONE

Valle d'aosta

La legge di riferimento è la 11 del 29 maggio 1996, "*Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*". Sono ammesse 3 stanze per 6 ospiti al massimo. Dei B&B, in particolare, si occupano gli artt. 16-*bis* e seguenti, introdotti dalla L.R. 32 del 4 agosto 2000, poi più volte modificati e integrati. Anche in questo caso le camere possono non trovarsi nello stesso immobile della residenza del titolare, ma non devono essere più lontane di 50 metri dallo stesso.

"DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE" (L.R. 11, 29.5.1996)

Definizione	Sono strutture ricettive a conduzione familiare (Bed and Breakfast - chambre et petit déjeuner) quelle condotte da privati che, utilizzando parte della loro abitazione, fino ad un massimo di tre camere ed una capacità ricettiva complessiva non superiore a sei posti letto, forniscono un servizio di alloggio e di prima colazione, in modo saltuario o per periodi stagionali ricorrenti. L'attività di Bed & Breakfast - chambre et petit-déjeuner è svolta avvalendosi della normale organizzazione familiare.
Servizi	Il servizio di prima colazione deve essere fornito esclusivamente a chi è alloggiato e può essere assicurato utilizzando: a. alimenti e bevande confezionati senza alcuna manipolazione; b. alimenti e bevande che richiedono manipolazione.
Destinazione d'uso dei locali	L'esercizio dell'attività di Bed and Breakfast - chambre et petit déjeuner non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile a fini urbanistici e comporta, per i proprietari o possessori dei locali, l'obbligo di abituale dimora, per i periodi in cui l'attività è esercitata, nel medesimo immobile oppure in immobile ubicato a non più di 50 metri di distanza dai locali in cui l'attività è esercitata.
Servizi minimi di ospitalità	Gli esercenti l'attività di Bed and Breakfast - chambre et petit déjeuner garantiscono, compresi nel prezzo, i seguenti servizi minimi di ospitalità: a. pulizia quotidiana dei locali; b. fornitura e sostituzione della biancheria, compresa quella da bagno, ad ogni cambio di cliente e comunque almeno due volte alla settimana; c. fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento.
Requisiti tecnici	I locali destinati all'esercizio dell'attività di Bed and Breakfast - chambre et petit déjeuner devono possedere i requisiti edilizi ed igienico-sanitari previsti dai regolamenti comunali per l'uso abitativo. Qualora l'attività di Bed and Breakfast - chambre et petit déjeuner sia svolta in più di due stanze, l'abitazione deve essere dotata di almeno due locali destinati ai servizi igienici e l'accesso alle camere da letto destinate agli ospiti deve avvenire comodamente e senza dover attraversare le camere da letto o i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite.
Obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività	Chiunque intenda gestire i Bed and Breakfast - chambre et petit déjeuner presenta al Comune competente per territorio la DIA di cui all'art. 22 L.R. 19/2007, su apposito modulo predisposto dalla struttura regionale competente in materia di strutture ricettive. L'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della DIA.

LOCAZIONE

Veneto

Terminiamo con la regione Veneto che disciplina la materia con la L.R. 11 del 14 giugno 2013 (*Sviluppo e sostenibilità del turismo*), più volte modificata.

Essa prevede che ci siano 3 stanze per un totale di 12 posti letto, nella stessa struttura di residenza della famiglia titolare.

SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO" (L.R. 11, 14.6.2013)

Strutture ricettive complementari	La Legge regionale include i B&B tra le "strutture ricettive complementari", definite come quelle strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, situate in un edificio con spazi e servizi offerti al turista diversi rispetto a quelli delle strutture ricettive alberghiere.
B&B	IB&B, che sono composti da una a tre camere per i turisti, ciascuna dotata di un massimo di quattro posti letto; il titolare deve risiedere nell'unità immobiliare sede del Bed and Breakfast e deve ivi alloggiare, in una camera a lui riservata, durante il periodo di apertura della struttura. Il servizio di prima colazione è servito ai clienti direttamente dal titolare o dai suoi familiari. Ai fini della presente legge, i Bed & Breakfast ubicati nei territori dei comuni a bassa presenza turistica, così come individuati dalla Giunta regionale, non costituiscono attività d'impresa
Avvio attività	Chiunque intende aprire un B&B presenta al comune, dopo aver ottenuto la classificazione di cui all'art. 32, nel cui territorio è ubicata la struttura ricettiva, la segnalazione certificata di inizio attività, su modello regionale. La copia della SCIA è esposta in modo visibile al pubblico nella struttura ricettiva.
Chiusura temporanea e definitiva	Il titolare della struttura ricettiva comunica alla Giunta regionale e al comune: a. immediatamente dopo l'evento determinato da causa di forza maggiore, la chiusura temporanea della struttura per un periodo da otto giorni a sei mesi; può altresì comunicare un prolungamento della chiusura temporanea per ulteriori sei mesi con adeguata motivazione; b. in via preventiva, la chiusura temporanea della struttura per motivi preventivabili e per un periodo massimo di centottanta giorni, anche non consecutivi, nello stesso anno solare. La chiusura definitiva della struttura deve essere comunicata entro tre giorni dalla chiusura alla Giunta regionale e al comune.
Informazioni su prezzi, orari e periodi di apertura	I prezzi delle strutture ricettive resi pubblici sono comprensivi del costo dell'alloggio, dei servizi necessari alla classificazione della struttura nonché degli oneri e delle imposte, anche con evidenza separata; i medesimi non comprendono comunque il costo degli ulteriori servizi disponibili a richiesta del cliente, anche se necessari ai fini della classificazione. Nelle strutture ricettive il prezzo giornaliero della camera, della suite, delle junior suite e dell'unità abitativa è corrisposto per intero anche per un soggiorno inferiore alle ventiquattro ore. I prezzi delle strutture ricettive praticati nell'anno sono riepilogati in una tabella esposta in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento. Il prezzo della struttura ricettiva è riportato su un cartellino prezzi esposto in modo ben visibile al pubblico, in ogni camera, unità abitativa o suite, secondo un modulo approvato dalla Giunta regionale.

Orari

Il titolare delle strutture ricettive ha facoltà di determinare l'ora entro cui il cliente deve lasciare disponibile l'alloggio, comunque non prima delle ore nove antimeridiane per le strutture ricettive all'aperto e non prima delle ore dieci antimeridiane per tutte le altre strutture ricettive.

Le strutture ricettive possono avere apertura annuale, per l'intero anno solare, o stagionale, con una apertura non inferiore a tre mesi consecutivi nell'arco dell'anno.

Le strutture ricettive ad apertura stagionale possono inoltre essere aperte per ulteriori periodi temporanei nello stesso arco dell'anno solare, senza un limite minimo di durata e comunque per un periodo complessivo non superiore a nove mesi.

Vigilanza e controllo

Le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza delle disposizioni di cui al presente titolo sono esercitate dai comuni e dalla Giunta regionale nell'ambito delle rispettive competenze.

I turisti possono presentare alla Giunta regionale reclami circostanziati e pertinenti in ordine a eventuali carenze dei servizi e requisiti dichiarati e a inadempienze delle strutture ricettive e delle sedi congressuali.

La Giunta regionale effettua annualmente verifiche a campione sulle strutture ricettive e sulle sedi congressuali in una percentuale minima significativa da essa stabilita per ogni tipologia, definendo per ciascuna i criteri di selezione, le modalità di verifica, anche tramite sopralluogo e i tempi di attuazione dei controlli.

I comuni, e la Giunta regionale effettuano i controlli sulle strutture ricettive anche attraverso la verifica delle informazioni pubblicate sui siti internet di prenotazione ricettiva. Il titolare di strutture ricettive è tenuto a comunicare preventivamente al comune ogni variazione degli elementi dichiarati in sede di segnalazione certificata di inizio attività.

È più facile essere un amministratore di condominio smart.



Smart24 Condominio fornisce un'informazione autorevole, chiara e completa su tutte le tematiche relative alla gestione immobiliare: condominio, contratti immobiliari, stime e perizie, catasto, proprietà e diritti reali.

Approfondimenti, strumenti operativi, casi pratici, come fare per, formulari, percorsi guidati e pareri dell'esperto.

Tutti gli **adempimenti giuridici, fiscali, tecnici e amministrativi spiegati con schede pratiche, suggerimenti operativi e modulistica.**

smart24condominio.it





CODICE DEL CONDOMINIO

di A. Scarpa, R. Triola, G. A. Chiesi

L'opera rappresenta un 'Testo unico' del condominio negli edifici. In primo piano sono posti gli articoli da 1117 a 1139 del codice civile e gli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione, costituenti la disciplina primaria del condominio. Sono altresì oggetto di analisi le norme in tema di proprietà, di comunione, di mandato, di pubblicità immobiliare, di responsabilità civile, nonché una selezione di articoli dei codici penale, di procedura civile e di procedura penale.

ACQUISTA
SUBITO
IL VOLUME

SHOPPING
24!
ON LINE



NELLE LIBRERIE
PROFESSIONALI

Pagg. **544**
€ **68,00**

www.shopping24.it - Link diretto al prodotto:
offerte.ilsole24ore.com/codicecondominio

SERVIZIO CLIENTI LIBRI - tel. 02/30.300.600 - servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Consulente Immobiliare

communicatorteam.it

Tutto l'aggiornamento e le soluzioni operative per affrontare le novità!

La novità. Il 1° gennaio arriva la detrazione del 90% per «rifare il look» agli edifici. Il beneficio vale anche per le opere già in corso, ma non ancora pagate quest'anno

Condominio, arrivano altri sconti fiscali nella manovra: giardini, rubinetti e facciate

Ville e condomini aspettano il maxi-bonus per le facciate



**RINNOVA OGGI STESSO
IL TUO ABBONAMENTO
ilsole24ore.com/rinnovi24**

24ORE
PROFESSIONALE

**NON SEI ANCORA ABBONATO?
Scopri l'offerta: ilsole24ore.com/riviste**