



a cura
Direzione Turismo Sport Parchi



Piemonte emozioni

Manuale d'uso per l'esercizio saltuario di ospitalità denominato Bed & Breakfast

- Cos'è il Bed end Breakfast?

Con la denominazione **Bed & Breakfast** la cui traduzione letterale significa "letto e colazione", si identifica **l'esercizio saltuario del servizio di ospitalità** che trae origini anglosassoni e che consente ad un privato, avvalendosi della normale organizzazione familiare, di offrire ospitalità, dietro il pagamento di un corrispettivo, **nella propria abitazione di residenza. Le camere devono essere ubicate nell'alloggio del titolare.**

- Quali sono i riferimenti di legge sul Bed end Breakfast?

La normativa che disciplina l'esercizio di Bed & Breakfast è rappresentata dalla [L.R. n°20 del 13/3/2000](#) (di integrazione della [L.R. n°31 del 15/4/1985](#) "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere"), dalla [circolare esplicativa n°9/TUC del 27/11/2000](#) e dalla [D.G.R. n°20-1442 del 27 novembre 2000](#)

- Quanti locali possono essere adibiti all'uso del Bed end Breakfast?

L'attività deve essere svolta utilizzando non più di **tre camere con un massimo di sei posti letto per un periodo di apertura minimo di 45 giorni e massimo di 270 giorni** nell'arco dell'anno solare (i 270 giorni possono essere continuativi o frazionati in più periodi di almeno 30 giorni ciascuno).

- Quali i sono i doveri di chi offre l'ospitalità?

L'esercente l'attività deve garantire:

- 1) la pulizia quotidiana dei locali;
- 2) la fornitura e il cambio della biancheria, compresa quella del bagno, ad ogni cambio di cliente e comunque almeno due volte alla settimana;
- 3) la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
- 4) la sicurezza alimentare dei cibi e delle bevande messe a disposizione per la prima colazione. A questo proposito si noti che non sono necessarie autorizzazioni da parte dell'Azienda Sanitaria, e non è obbligatorio disporre del libretto sanitario.

- Quali caratteristiche deve possedere l'unità abitativa in cui si esercita l'attività?

L'esercizio di Bed & Breakfast non costituisce cambio della destinazione d'uso residenziale già in atto nell'unità abitativa.

Gli appartamenti utilizzati per l'esercizio dell'attività di Bed & Breakfast devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie previste per i locali di abitazione dal **regolamento igienico-edilizio comunale** e devono altresì rispettare le norme previste dalla L.R.31/85 modificata con [L.R. 34/88.](#)

Per quanto riguarda l'altezza minima delle camere da letto e delle unità abitative, poichè la L.R.20/2000 collega in modo forte l'esercizio del Bed & Breakfast alla destinazione residenziale dei locali, sotto tale profilo si possono intendere prevalenti le disposizioni vigenti valide per i locali ad uso residenziale (**Decreto 9 giugno 1999 del Ministero della Sanità "modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione).**

Pertanto le abitazioni private in possesso della prescritta **abitabilità** possono essere autorizzate all'uso turistico-ricettivo anche se hanno altezze inferiori a quelle previste dalla L.R.34/88 ed anche se i w.c. non sono dotati di anti-w.c.

- Quale documentazione occorre presentare per iniziare a svolgere il servizio?
- A quale autorità si deve presentare la documentazione?

Per iniziare a svolgere l'esercizio saltuario del servizio di ospitalità occorre presentare al Comune di appartenenza (e per conoscenza all'A.T.L. locale) la [comunicazione di inizio esercizio](#) ed in concomitanza [una denuncia di classifica](#) che in base agli standard obbligatori minimi previsti dalla D.G.R. n°20 –1442 del 27 novembre 2000, consentirà alla struttura di essere classificata da 1 a 4 stelle.

La comunicazione di inizio esercizio viene **rinnovata annualmente** mediante la presentazione di una semplice dichiarazione al Comune, salvo modifiche nelle caratteristiche della struttura. In quest'ultimo caso deve essere ripresentato al Comune il modello iniziale.

Il Comune in seguito ad apposito sopralluogo rilascia una presa d'atto (e non una autorizzazione, in quanto non si tratta di un'attività imprenditoriale). Da quel momento la struttura ritenuta idonea, entra a far parte di un apposito elenco che viene diffuso a cura dell'A.T.L. competente per territorio.(ai sensi [L.R. n° 75 del 22 ottobre 1996](#)).

Alla comunicazione di inizio esercizio occorre trasmettere in allegato:

- 1) piantina, redatta da un tecnico iscritto all'albo, relativa all'alloggio con distinzione fra i locali ad uso B&B e quelli destinati al nucleo familiare;
- 2) certificato catastale di proprietà;
- 3) copia contratto di locazione od altro titolo di disponibilità dei locali (per i locatari);
- 4) assenso del proprietario o dei comproprietari dell'immobile all'esercizio del B&B;
- 5) presa d'atto dell'esercizio dell'attività da parte dell'Amministratore del Condominio;

Autocertificazione del dichiarante:

- 1) di residenza e di stato di famiglia;
- 2) attestante la certificazione di abitabilità dei locali oggetto dell'attività;
- 3) di essere in possesso delle certificazioni di adeguamento dell'impiantistica in generale alle norme di sicurezza vigenti;
- 4) dei requisiti soggettivi.

- E' necessario esporre un logo distintivo dell'attività?

La struttura **può esporre facoltativamente all'esterno, ma deve esporre obbligatoriamente all'interno dell'abitazione, [il logo distintivo dell'attività](#)** riprodotto come da fac-simile con gli stessi colori e le dimensioni previste nella D.G.R. n°20-1442 del 27 novembre 2000 in qualsiasi materiale (legno, plastica, pvc, metallo...).

- Quali altri adempimenti deve svolgere l'esercente?

Secondo le Leggi vigenti in materia di Pubblica Sicurezza l'operatore è tenuto a **comunicare giornalmente alla Questura** o all'ufficio indicato dal Questore (commissariato o altro ufficio dipendente), **l'arrivo delle persone alloggiate** mediante la compilazione di schede fornite dallo stesso ente. Copia di tali schede deve essere conservata presso l'abitazione in cui viene svolta l'attività per gli eventuali controlli di Pubblica Sicurezza.

L'operatore deve poi **comunicare mensilmente il movimento degli ospiti alla Provincia** su apposito modello ISTAT fornito dalla stessa, al fine di permettere le rilevazioni statistiche.

L'operatore deve altresì **comunicare all'A.T.L.** competente per territorio entro il 1° ottobre di ogni anno, su modello predisposto dalla Regione, le caratteristiche e i prezzi che intende applicare dal 1° gennaio dell'anno successivo ai fini della pubblicità ([L.R. n°22 del 23 febbraio 1995](#)).

Per le zone montane i prezzi comunicati entro il 1° ottobre hanno validità dal 1° dicembre dello stesso anno.

Inoltre l'operatore ha l'obbligo di tenere esposta in modo ben visibile al pubblico, nel locale di ricevimento degli ospiti, una **tabella** sulla quale siano indicati i prezzi conformemente a quanto comunicato all'A.T.L.

Anche nelle camere occorre esporre **un cartellino** contenente le medesime informazioni.

I prezzi dei servizi dei Bed & Breakfast e più in generale di tutte le strutture turistico-ricettive sono liberamente determinati dai singoli operatori (L.R.n°22 del 23 febbraio 1995).

NOTE DI CHIARIMENTO

In merito al **trattamento fiscale** dell'esercizio dell'attività di Bed & Breakfast, il **Ministero delle Finanze** è intervenuto con **Risoluzione n°180/E del 14/12/98** in cui fa presente che ai sensi dell'art.4 D.P.R. n° 633/72, **il presupposto soggettivo di imponibilità al tributo dell'I.V.A. sussiste qualora le prestazioni di servizi siano non occasionali e cioè rientranti in un'attività esercitata per professione abituale.**

Pertanto il carattere saltuario dell'attività di fornitura di alloggio e prima colazione peraltro richiamato fortemente nella normativa regionale, che si identifica sostanzialmente con quello della occasionalità, ne consente in via generale l'esclusione dal campo di applicazione dell'I.V.A.. Ciò semprechè tale attività, pur se esercitata periodicamente, non

sia svolta in modo sistematico, con un carattere di stabilità evidenziando **una opportuna organizzazione di mezzi che è indice della professionalità dell'esercizio dell'attività stessa.**

Il Ministero non si è invece pronunciato circa il trattamento da riservare ai proventi conseguiti nell'esercizio dell'attività ai fini delle imposte sui redditi.

Il Bed & Breakfast pertanto è assoggettato alla normativa fiscale vigente così come i redditi derivanti.

Ai sensi della [L.R. n°12 del 5.3.87](#) “Riforma dell'organizzazione turistica - ordinamento e deleghe delle funzioni amministrative in materia di turismo e industria alberghiera”, la vigilanza sulle attività è stata **delegata ai Comuni** che possono procedere a diffidare e a vietare temporaneamente o definitivamente l'attività in qualsiasi momento venendo meno alcuno dei requisiti esistenti al momento della presa d'atto, quando l'attività sia ritenuta dannosa o contraria agli scopi fissati dalla legge, per motivi di Pubblica Sicurezza e nel caso di irregolarità minori ([L.R.31/85 art.21](#)).

INFORMAZIONI

Regione Piemonte – Direzione Turismo Sport Parchi
Settore Offerta Turistica - interventi comunitari in materia turistica
Tel. 0114325124 – 0114322552 Fax. 0114322440
e-mail: offertaturismo@regione.piemonte.it