

AFFITTI BREVI/3

## B&B, codice obbligatorio dal 1° gennaio del 2025

Marco Panzarella  
Matteo Rezzonico

Chi desidera aprire un bed and breakfast – servizio ricettivo che offre alloggio e prima colazione all'interno di un'abitazione o parte di essa – deve studiare con attenzione la normativa fissata dalla Regione o dalla Provincia autonoma in cui opererà.

Nel corso degli anni, nonostante la presenza di una normativa nazionale di riferimento (la legge 217/1983, più nota come "Legge quadro", poi abrogata dall'articolo 11, comma 6 della legge 135/2001, a sua volta abrogata dal Codice del turismo), ciascun territorio ha legiferato in materia, contribuendo a creare una situazione variegata (si veda anche la tabella a pagina 77). E così, ad esempio, il numero massimo di ospiti e di camere consentito dalla Regione Lombardia non coincide affatto con quello previsto dalla Sicilia. O, ancora, in tema di somministrazione della prima colazione, ci sono Regioni che incentivano l'utilizzo di prodotti freschi e a km zero, mentre altre impongono il consumo di prodotti confezionati.

### Un'attività professionale

In ogni caso, l'attività di B&B è continuativa e professionale e quindi ha carattere imprenditoriale. Ciò significa che il titolare, oltre a dotarsi di partita

Iva, deve eseguire l'iscrizione al Registro delle imprese della Camera di commercio territoriale competente, con il codice Ateco identificativo che è 55.20.51 «Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence».

### Stato dell'immobile e avvio

L'immobile adibito a B&B non necessita del cambio di destinazione d'uso ed è legittimo aprire l'attività ricettiva in un'abitazione, a patto che sia in possesso dei requisiti urbanistici ed edilizi adeguati e soddisfatti quelli igienico-sanitari previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali.

L'abitazione, inoltre, può essere di proprietà o in affitto, ma in quest'ultimo caso è necessario leggere i termini del contratto di locazione e accertare che una clausola in esso contenuta non vieti attività simili.

Di norma, l'iter per l'apertura della struttura prevede la presentazione allo Sportello unico per le attività produttive (Suap) del Comune di riferimento della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), a cui si aggiunge una serie di documenti riguardanti le norme sull'igiene e la sicurezza dei prodotti alimentari.

Una volta presentata la Scia, la struttura può entrare in funzione.

### Camere, ospiti e altri vincoli

Le diverse norme regionali prevedono limiti al numero massimo di camere e ospiti che la struttura può accogliere. Nella provincia di Bolzano, ad esempio, si possono affittare fino a otto camere, mentre in Emilia Romagna, Veneto, Valle d'Aosta, Sardegna, Piemonte, Molise e Lazio al massimo tre.

Le differenze riguardano anche gli ospiti: si va dai sei di Molise, Umbria, Piemonte, Valle d'Aosta ed Emilia Romagna (dove si può aggiungere un altro letto, ma solo per ospiti di età inferiore

**CASA** Il Sole 24 Ore

ai 12 anni), ai 20 della Sicilia.

In generale, le camere devono avere una dimensione tra gli 8 e i 14 metri quadrati, con accesso diretto alle stanze da letto. Inoltre, almeno uno dei bagni (dotati di wc, lavabo, vasca o doccia, specchio e presa di corrente) deve essere riservato esclusivamente agli ospiti. I locali vanno puliti ogni giorno e la biancheria sostituita almeno tre volte alla settimana e comunque a ogni nuovo arrivo.

Nel B&B non è consentito somministrare alimenti e bevande per il pranzo, la merenda e la cena al pari di un'attività di ristorazione, mentre la prima colazione è di solito inclusa nel prezzo. Alcune Regioni prevedono esclusivamente prodotti confezionati e non manipolati, mentre altre consentono l'utilizzo di prodotti freschi e locali come nel caso delle Marche, dove il cibo è spesso fornito da aziende e cooperative agricole del territorio.

Sotto il profilo della sicurezza, tutti gli impianti (elettrico, di riscaldamento, e altro) devono rispondere alle normative vigenti (con tanto di certificazioni rilasciate dagli installatori). In particolare, con riferimento alle norme di prevenzione incendi, trattandosi di strutture con meno di 25 posti letto, è sufficiente installare un estintore da posizionare in una zona di passaggio e accessibile agli ospiti.

Inoltre, tutte le unità immobiliari che sono destinate alla locazione breve oppure a finalità turistiche, gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale) devono essere munite di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti.

Le unità immobiliari che vengono gestite in forma imprenditoriale devono, infine, essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti che sono prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

**Prezzi e obblighi di comunicazione**

Il titolare del B&B può decidere liberamente le tariffe, con l'elenco dei prezzi che andrebbe esposto, ben visibile, all'interno della struttura. Entro le 24 ore successive all'arrivo degli ospiti, il gestore è tenuto a comunicare alla Questura le generalità delle persone alloggiate e, nel caso in cui il soggiorno sia inferiore alle 24 ore, le generalità vanno inviate nel momento stesso dell'arrivo.

Un ulteriore obbligo per il titolare è la comunicazione di arrivi e partenze, per via telematica, all'Istat (l'Istituto nazionale di statistica), con i dati che vengono raccolti e riepilogati mensilmente, con dettaglio comunale, in formato elettronico.

**Codice identificativo e banca dati**

Da settembre 2024, i titolari delle strutture turistico-ricettive devono richiedere il Codice identificativo nazionale (Cin), introdotto dall'articolo 13-ter del decreto legge 145/2023 (coordinato con la legge di conversione 15 dicembre 2023, numero 191). Il Cin va acquisito entro il 1° gennaio 2025 (inizialmente era il 2 novembre 2024) e servirà a completare la Banca dati nazionale delle strutture ricettive (Bdsr), che consente di catalogare quelle non alberghiere presenti su tutto il territorio nazionale.

Per ottenere il Cin serve accedere al portale del ministero del Turismo (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>) utilizzando lo Spid o la carta d'identità elettronica del legale rappresentante dell'impresa o della persona fisica che gestisce l'attività ricettiva, quindi bisogna inserire i dati catastali dell'immobile. Una volta ricevuto il Cin, il Codice va pubblicato in tutti gli annunci commerciali o promozionali ed esposto all'esterno della struttura ricettiva. In caso contrario, per il titolare dell'attività sono previste sanzioni pecuniarie di importo che va dai 500 ai 5mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA