

## LA DISCIPLINA DEL BED AND BREAKFAST IN ITALIA

SAVERIO PANZICA 12 febbraio 2016 [saveriopanzica@alice.it](mailto:saveriopanzica@alice.it)

L'OSPITALITA' TURISTICA, OFFERTA NELL'AMBITO DELL'ORGANIZZAZIONE FAMILIARE VIENE DEFINITA Bed & Breakfast. Questi termini inglesi significano: camera e prima colazione. Questa forma di ospitalità non è assolutamente concorrenziale con le proposte alberghiere, in quanto essa è priva di servizi centralizzati offerti di personale dipendente. L'attività in argomento può essere svolta, elusivamente, all'interno dell'abitazione nella quale il titolare dimora, fornendo alloggio e prima colazione non manipolata avvalendosi della propria organizzazione familiare.

Infatti, i servizi di cui si può fruire all'interno di un B&B sono solamente quelli del cambio delle lenzuola, della pulizia e del riordino delle camere, oltre, naturalmente alla fornitura di energia elettrica ed acqua. Altro elemento è la somministrazione alimentare non manipolata.

La formula B&B, ampiamente diffusa in diversi paesi, in Italia è stata avviata solo nel 1997, nella regione **Lazio** con legge regionale 29 maggio 1997, n. 18, abrogata e sostituita dai Regolamenti regionali relativi alla "disciplina delle strutture ricettive extralberghiere": 24 ottobre 2008, n. 16; 21 aprile 2009, n. 4; 21 settembre 2009 n. 18.

### **ASPETTI FISCALI PER LA RICETTIVITA' TURISTICA PRIVATA E APERTA AL PUBBLICO**

#### **Cenni sulla Normativa Fiscale**

La parte riguardante l'IVA: se l'attività viene svolta in modo continuato, la stessa rientra nel campo di applicazione IVA, ai sensi di quanto disposto dall'art. 4, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica del 26/10/72, n. 633, conformante a quanto previsto dal dettato normativo comunitario, perché trattasi di attività commerciale continuata si è in presenza di attività di impresa, pertanto è necessario richiedere l'inizio attività all'Ufficio delle Entrate (IVA), sia per l'attribuzione della partita IVA, sia del codice fiscale in questo caso la contabilità può essere scelta in 2 modi: semplificata o ordinaria. La dichiarazione dei redditi, nel Modello Unico, verrà effettuata nei quadri A/G o A/F, ai sensi degli artt. 79,80 del T.U.I.R. (imprese minori, imprese minime).

Se l'attività di B&B, invece, viene svolta in modo saltuario, non è richiesta l'apertura di partita IVA. Ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera i) del TUIR, approvato con DPR 22/12/86, n. 917 in quanto attività non continuativa.

Quanto sopra è stabilito da due risoluzioni, emanate dal Ministero delle Finanze nn.:180/E del 14/12/98 e 155 del 13/10/2000. In queste risoluzioni, richieste rispettivamente dalla Regione Lazio e dalla Regione Emilia Romagna, viene ribadito che, ai fini dell'IVA, per l'attività di B&B, la sussistenza dell'occasionalità determina l'esclusione del campo di applicazione dell'attività che viene di volta in volta esercitata, peraltro, l'obbligo di residenza negli appartamenti per i proprietari, fa presumere che l'immobile non venga utilizzato, prevalentemente, per fini commerciali bensì per quelli che caratterizzano una condizione del tipo familiare ordinaria.

Per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi, i proventi derivanti dalla gestione di un B&B vanno inseriti nel Modello Unico, se l'attività è svolta in modo saltuario.

Se REALMENTE si tratta di lavori occasionali, il caso è contemplato e descritto con chiarezza dal nostro ordinamento. Si tratta delle casistiche contemplate alle lettere "i" ed "l" dell'articolo 81 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR 917/86), e richiamati all'art. 85, punto 2:

***"Art. 81 - Redditi diversi: Sono redditi diversi, se non sono conseguiti nell'esercizio di arti o professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo ed in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:***

(...)

*i) I redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente;*

*l) I redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente, o dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere.*

(...)

**Art. 85 - Altri redditi:**

(...)

*2) I redditi di cui alle lettere h), i) ed l) del comma 1 dell'articolo 81 sono costituiti dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificatamente inerenti alla loro produzione."*

Pertanto, se la prestazione è occasionale, non abituale, e se la persona che la compie non ha già una sua attività autonoma, oppure non ha compiuto quel lavoro nell'esercizio della sua normale funzione di dipendente, in questi casi quello che guadagna viene conteggiato come "reddito diverso", regolarmente tassato, e basta. Se l'attività di B&B viene svolta in maniera non organizzata e non continuativa non si è tenuti ad aprire alcuna partita Iva. Si tenga comunque presente che non è il periodo di chiusura che determina se l'attività viene svolta in forma imprenditoriale o occasionale.

Dal punto di vista fiscale è necessario dichiarare nel **modello 730, i redditi percepiti nel quadro L sotto la voce attività commerciale occasionale.**

Il reddito che si dovrà dichiarare è costituito dalla differenza degli importi percepiti ed i costi sostenuti, direttamente e strettamente connessi con l'attività. **Pertanto le spese relative ai prodotti per la colazione, detersivi, ecc. potranno essere detratte purchè siano documentate attraverso ricevute o fatture fiscali.**

Evitare gli scontrini in quanto facilmente contestabili dall'Agenzia delle Entrate.

Al cliente dovrà essere rilasciata una ricevuta numerata, intestata con i suoi dati anagrafici (nome, cognome, residenza e codice fiscale), dotata di numero progressivo e compilata indicando i dati del cliente (nome, cognome e residenza compreso il codice fiscale) e la durata del soggiorno e pertanto la "madre" resterà al titolare del B&B e la "figlia" verrà consegnata all'ospite. Se, quest'ultimo dovesse richiedere una ricevuta per poterla, successivamente scaricare, lo stesso dovrà apporre sulla ricevuta una marca da bollo, stesso dovrà apporre sulla stessa una marca da bollo secondo i seguenti scaglioni:

**\* Soggiorno per un importo superiore a Euro 77,49 ed inferiore a Euro 129,11: Euro 2,00;**

**\* da Euro 129,11 e fino ad Euro 258,23: Euro 2,58;**

**\* da Euro 258,23 e fino a euro 516,46: Euro 4,65;**

**\* oltre euro 516,46: Euro 6,80;**

## **Il turismo e il sistema tributario**

Il sistema tributario rappresenta il principale strumento adottato oggi dalle nazioni moderne per ricavare le somme necessarie al finanziamento delle c.d. *necessità pubbliche*. Mentre nel passato spesso le entrate erariali erano in maggior parte rappresentate da entrate di natura patrimoniale, ossia derivavano dallo sfruttamento di tutte quelle risorse passabili di sfruttamento economico che appartenevano allo Stato, oggi di le accentuate esigenze economiche di politica economica degli Stati, nonché il mutamento del ruolo che questo ha nell'economia moderna ha determinato la necessità di trasformare le tipologie di entrata erariali accentuando le entrate di natura tributaria e riducendo le entrate di natura patrimoniale.

Prima di analizzare nello specifico le implicazioni tributarie che ineriscono alle attività turistiche è necessario comprendere bene i concetti chiave del su cui diritto tributario si basa, ed in particolare i concetti di capacità contributiva, attività economica, stabile organizzazione e tutti gli altri elementi che le varie norme tributarie tendono ad ipotizzare al fine di

verificare il cosiddetto presupposto giuridico, da qui nasce la capacità contributiva e al contempo la potenzialità economica elementi base delle norme che istituiscono i tributi. Questo perché quando si analizza l'inerenza economica di un'attività non si può non discendere le proprie affermazioni, i propri ragionamenti, dalle disposizioni legali ed agli orientamenti giurisprudenziali e dottrinali che in materia si vengono giornalmente realizzando.

### **Le fonti del diritto tributario**

Quando si parla di fonti del diritto, nel mondo giurisprudenziale si intendono tutte quelle fattispecie previste dall'ordinamento in grado di far nascere una norma giuridica. All'interno della materia tributaria ci riferiamo quindi a quelle norme in grado di far nascere un tributo da cui deriva l'obbligo per il cittadino-contribuente, di dover versare il relativo costo. Nel nostro ordinamento, la norma per eccellenza da tenere in considerazione è rappresentata dall'articolo 23 della Costituzione; tale articolo, stabilisce come nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge; da quanto sopra descritto dottrina e giurisprudenza fanno discendere da tale articolo il cosiddetto principio di legalità, ossia tutte le imposizioni tributarie devono nascere dati derivanti da legge approvata dal Parlamento.

Inoltre l'articolo che determina le modalità con cui ogni soggetto partecipa al finanziamento delle spese pubbliche è rappresentato, sempre in costituzione, dall'articolo 53 che determina il cosiddetto principio di capacità contributiva. "Il principio di capacità contributiva esprime le modalità con cui ogni soggetto partecipa al finanziamento delle spese pubbliche. Una scelta costituzionale diretta selezionare la capacità economica del singolo, quale presupposto su cui commisurare il concorso alle spese pubbliche. In tal modo, si è evoluto:

- escludere, in via assoluta, il ricorso al tributo al fine di realizzare finalità politico discriminati;
- indirizzare legislatore nella costruzione della fattispecie tributaria che deve essere rispettoso del fondamento economico del tributo.

La capacità contributiva rappresenta il limite con cui ciascuno può essere chiamata a partecipare alle spese pubbliche relazioni a qualsiasi fatto espressivo della potenzialità economica deve essere ricollegata la partecipazione alle pubbliche spese, come più volte la corte costituzionale ha avuto modo di sentenziare. Ciò significa in conclusione che la capacità contributiva deve essere collegata a una manifestazione economica; tra queste deve sussistere un fortissimo legame; inoltre non tutte le manifestazioni economiche possono essere chiamati a contribuire alle spese pubbliche ma solo quelle idonee effettivamente al pagamento delle imposte.

Sono fonti del diritto in ambito tributario, oltre alla costituzione, le leggi ordinarie dello Stato, lo statuto dei diritti del contribuente, i decreti legge, i decreti legislativi, i contenuti dei regolamenti diretta e seguire la legge e contenente norme necessarie a dare concreta attuazione, le istruzioni ministeriali (atti a rilevanza interna contenente disposizioni per gli uffici inferiori per indirizzarne le attività), norme di diritto tributario internazionale (norme che delimitano il potere di imposizione dello Stato rispetto allo Stato straniero - si pensi ad esempio al divieto di doppia imposizione), gli usi (fonti di diritto non scritte che non possono modificare, estinguono o completare una norma tributaria).

### **L'obbligazione tributaria**

In termini generali le somme nascenti e necessarie al finanziamento della spesa pubblica determinano l'importo dovuto a seguito di imposte tributi acquisisca lo schema generale dell'obbligazione del diritto civile; si differenzia da questa però per due importanti elementi: la fonte che è di tipo legale, e il fatto che non presenta normalmente rilevanza la volontà dei soggetti coinvolti nell'applicazione la norma tributaria (è obbligatoria). La natura pubblicistica del tributo comporta che l'obbligazione tributaria si inserisce in sistemi di amministrazione controllo aventi tratti fortemente interrogatori rispetto alla disciplina

civilistica da un lato, la compressione del diritto di difesa del debitore in fase esecutiva a tutela del prevalente interesse pubblico alla percezione del tributo.

L'attuazione della norma tributaria può concretizzarsi attraverso due diverse attività:

a) da una spontanea attività del soggetto passivo, come avviene ad esempio in occasione del pagamento dei tributi locali, c.d. Tributi auto liquidati, oppure in sede di dichiarazione dei redditi;

B) da un'attività dell'amministrazione finanziaria che si sostituisce all'inerzia del cittadino.

In ogni caso l'attuazione della norma tributaria trova nella legge una dettagliata disciplina legale in base a cui la partecipazione del soggetto privato deve rispettare determinate regole al fine di essere valida, ed in più è soggetta a un specifico apparato sanzionatorio; l'attività di accertamento amministrativo e a sua volta anch'esso regolato da norme primarie dirette a tutelare le esigenze del contraddittorio.

L'effetto principale è collegabile alla norma impositiva è quello di far nascere l'obbligazione tributaria gli elementi essenziali di tale norma sono:

-spazio il presupposto impositivo;

-il soggetto dell'imposta,

-la base imponibile;

-il tasso o l'aliquota d'imposta.

Sono questi gli elementi che determinano chi, come, quanto deve essere versato in relazione alla manifestazione di una capacità economica.

Il presupposto d'imposta è individuato nel fenomeno impositivo della relazione tra fatto economico (potenzialità economiche) e prelievo; in dottrina si è evidenziato che tale relazione avviene attraverso l'intermediazione del presupposto (ossia del fatto in cui si manifesta, in concreto, la ricchezza che giustifica l'avevo). I fatti economici sono così assunti nel presupposto di una dimensione giuridica.

Il presupposto deve essere distinto dall'oggetto che è costituito invece dalla ricchezza ovvero dalla capacità economica che il tributo intende colpire; facciamo un esempio dell'imposta di registro l'oggetto del tributo è la ricchezza trasferita; il presupposto è costituito dagli atti, i contratti e tutti quei fatti giuridici previsti dalla legge e dalla tariffa allegata. Un altro esempio è rappresentato dall'Irpef; l'oggetto del tributo è il reddito personale del contribuente, il presupposto è rappresentato dal possesso del reddito.

In relazione al soggetto, esso è definibile come il centro di imputazione degli effetti del presupposto, ovvero colui al quale viene riferito il tributo. Di regola, il soggetto, è colui che ha posto in essere il fatto manifesta tipo della capacità contributiva.

Il principio di capacità contributiva richiede che tra fattispecie oggettive fattispecie soggettive sussiste un rapporto valutabile in termini di capacità contributiva. La legge non può scegliere un soggetto cui imputare un tributo che sia totalmente svincolato dalla capacità contributiva manifestata dal presupposto di quel tributo.

La base imponibile è la grandezza che misura la capacità contributiva manifestata dal presupposto, ovvero l'oggetto del tributo di regola essa esprime in denaro (ad esempio l'ammontare di un reddito, il valore di un bene, il corrispettivo di un contratto). Tuttavia può anche essere riferita cose misurate secondo proprie caratteristiche (ad esempio nel calcolo del bollo dell'auto la base imponibile è rappresentata dai cavalli fiscali dell'autoveicolo), ovvero la caratteristiche di misura e di peso, si pensi ad esempio alle accise sui carburanti o tabacchi.

L'analisi degli elementi precedenti ci consente adesso di poter comprendere meglio il modus operandi dell'Agenzia delle Entrate ed il perché di alcune scelte che vengono qui proposte al fine d'intraprendere nel modo più sereno e tranquillo un'attività imprenditoriale nel settore del turismo.

## Gestione non imprenditoriale – attività saltuaria

Nella regolamentazione delle attività turistiche, vale anche in diritto tributario il limite posto dall'art. 117, che demanda in materia turistica la potestà legislativa alle regioni. Tale potestà si deve poi innestare all'interno delle regole del diritto tributario, di cui sopra abbiamo dato una rapida lettura. Tale situazione determina il fatto che attualmente non esistano parametri matematici o scientifici in grado di definire i criteri per i quali un'attività di B&B svolta in forma non imprenditoriale possa di colpo acquistare gli elementi dell'imprenditorialità, con tutto ciò che ne deriva in termini di assoggettamento alle norme tributarie del settore. O per meglio dire, esistono degli indicatori in grado di far propendere verso una posizione piuttosto che un'altra. In base a ciò operiamo il nostro ragionamento, lasciando ovviamente al singolo operatore la scelta finale.

L'attività ricettiva dei B&B in Sicilia, secondo quanto stabilito dalla legge regionale n° 32 del 2000 e successive modificazioni, può essere svolta in qualsiasi forma giuridica purché assicurati i servizi minimi stabiliti dall'Assessorato regionale del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti.

La normativa regionale siciliana stabilisce, in ogni caso, al comma 9 del già citato art. 88, l'applicazione della normativa ai fini IVA delle attività saltuarie. Da ciò deriverebbe, un obbligo in carico a chi svolge attività di B&B di aprire una propria posizione IVA presso l'Agenzia delle Entrate. Ma da un'analisi del D.P.R. 633/72 tale obbligo scatta solo nel caso in cui vi sia un'attività commerciale continuata; in tal caso si è in presenza dell'obbligo di aprire la posizione IVA ma anche tutto ciò che è connesso, come l'iscrizione presso la Camera di Commercio, l'apertura della posizione INPS, l'applicazione di uno dei regimi fiscali previsti dal nostro ordinamento. Se l'attività di B&B, invece, viene svolta in modo saltuario, non è richiesta l'apertura di partita IVA. Ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera i) del TUIR, approvato con DPR 22/12/86, n. 917 in quanto attività non continuativa.

Ciò è stato espressamente chiarito dal Ministero delle Finanze in due risoluzioni, la 180/E del 98 e la 155/ del 2000 in cui viene stabilito che *“per l'attività di B&B, la sussistenza dell'occasionalità determina l'esclusione del campo di applicazione dell'attività che viene di volta in volta esercitata, peraltro, l'obbligo di residenza negli appartamenti per i proprietari, fa presumere che l'immobile non venga utilizzato, prevalentemente, per fini commerciali bensì per quelli che caratterizzano una condizione del tipo familiare-ordinaria”*.

Rappresenta – quanto sopra – il punto nodale in atto non ancora chiarito esplicitamente dal legislatore; infatti se l'attività svolta viene esercitata in modo saltuario, la manifestazione economica subisce l'assoggettamento ex art. art. 81 e 85 del DPR 917/86.

L'art. 81 del DPR 917/86, dispone che: **Sono redditi diversi**, se non sono conseguiti nell'esercizio di arti o professioni o di imprese commerciali: (...) **i) I redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente; l) I redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente, o dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere.**

L'art. 85 dispone, poi, che **i redditi di cui alle lettere h), i) ed l) del comma 1 dell'articolo 81 sono costituiti dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificatamente inerenti alla loro produzione.**

La questione, sembrerebbe a prima vista, risolta; basta – infatti – che il soggetto svolga l'attività in modo non abituale, affinché i redditi ottenuti si possano nei redditi diversi. Ma come viene definito dall'Amministrazione Fiscale il concetto di saltuarietà? A tal proposito, la circolare delle Finanze 7/1496 del 30 aprile 1977 aveva definito **l'attività svolta in forma abituale come «un normale e costante indirizzo dell'attività del soggetto che viene attuato in modo continuativo: deve cioè trattarsi di un'attività che abbia il particolare carattere della professionalità»**. Pertanto, una qualsiasi attività si può definire come saltuaria in assenza di: **professionalità (programmazione nello svolgimento); sistematicità (regolarità e**

**stabilità**). In questo solco si pone la lettura fornita dalla sentenza 15031/2014 della Cassazione in relazione a un contribuente che svolgeva attività di falegname senza aver dichiarato alcun tipo di reddito.

La linea difensiva seguita dal ricorrente si è ispirata all'omessa dichiarazione di redditi diversi, violazione non lieve, ma certamente più leggera rispetto all'omessa dichiarazione di redditi di impresa. In questo senso si è posto in evidenza il ridotto consumo energetico e un reddito di assai modesta entità (la Guardia di finanza aveva ipotizzato una omissione reddituale pari a 3.407 euro). La posizione non è stata però accolta dai giudici della Suprema Corte di Cassazione, in quanto era desumibile dal contesto come l'attività si svolgesse con professionalità, e sistematicità.

Qualora non si manifestino le condizioni di applicabilità del Criterio di imprenditorialità/abitudine, allo stesso modo per esercizio in forma abituale dell'attività di impresa deve intendersi "un normale, costante indirizzo dell'attività del soggetto che viene attuato in modo continuativo: deve cioè trattarsi di un'attività che abbia il particolare carattere della professionalità (circ. n. 7/1496 del 30 aprile 1977)". Ciò troverebbe conferma anche nelle risoluzioni ministeriali n. 180 del 14 dicembre 1998 e n. 155 del 13 ottobre 2000, che riconoscono l'esclusione dall'ambito di applicazione dell'attività ai fini IVA a condizione che la stessa non venga svolta in modo sistematico con carattere di stabilità. Ogni altro criterio non pare coerente con questo principio sancito dalle circolari ministeriali.

In virtù del Criterio di imprenditorialità/abitudine in risposta ad un interpello specifico il Ministero delle Finanze ha chiarito come **l'abitudine si desume da una serie di criteri quali la durata** (sopra i sei mesi si presume un'attività d'impresa), **elevato turn-over degli ospiti; utilizzo di uno o più collaboratori**; destinazione dell'immobile a soddisfare principalmente le esigenze abitative degli ospiti anziché del titolare (modifiche del distributivo interno, costituzione di una reception, etc.); **offerta di servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi previsti per il bed & breakfast mirati esclusivamente agli ospiti; pubblicità periodica e ricorrente** (su riviste, periodici, internet). Il *superamento di certe soglie di fatturato, per le quali rimane ingiustificato il comportamento da attività "occasionale"*. Non esiste, per legge, una soglia predeterminata di fatturato di questo tipo, ma opportuni studi rilevano come una soglia di fatturato di 10.000 EUR è quella giusta perché diventi conveniente, dal punto di vista economico l'apertura di una P. IVA.

Altro elemento da tenere in considerazione, che introduce il concetto di attività saltuaria, è quello dei redditi diversi. Nell'attuale sistema il concetto di redditi diversi ha natura sussidiaria, nel senso che il soggetto svolge un'attività prevalente (come libero professionista o di dipendente) alla quale affianca un'attività non in contrasto (come quella dell'Affittacamere o del B&B). Ciò determina che se il reddito ottenuto dall'attività ricettiva è l'unico reddito prodotto dal soggetto, difficilmente può essere identificato come un reddito derivante da attività saltuaria.

L'art. 44, c. 2 del D.L. 269/2003 ha disposto, dal 01.01.2004, l'obbligo di iscrizione alla Gestione Separata dei lavoratori autonomi occasionali, ma solo per redditi fiscalmente imponibili superiori a 5.000 euro nell'anno solare, considerando la somma dei compensi corrisposti da tutti i committenti occasionali. Tale valore rappresenta un parametro quantitativo adottato dal legislatore per identificare una soglia limite.

Nei tempi recenti, al fine di contrastare comportamenti elusivi, l'Agenzia delle Entrate, di concerto con la Guardia di Finanza ha iniziato a realizzare delle indagini mirate attraverso il ricorso a mirati strumenti di accertamento, quali:

- Prenotazioni ai B&B da siti web (Attraverso l'incrocio dei dati comunicati dai gestori dei portali e siti web, attraverso l'invio dell'elenco clienti fornitori)
- Schedine alloggiati consegnate alla PS
- Flussi bancari dei proprietari B&B (Non più soggetti all'autorizzazione del giudice preventiva)
- Dati Istat forniti dai B&B
- Ispezioni contabili ai B&B (ricevute emesse, contabilità IVA)

## **La Partita IVA**

La legge di Stabilità per il 2015 ha introdotto un nuovo regime agevolato, rivolto alle persone fisiche che esercitano attività d'impresa, arte o professioni, in forma individuale. Tale regime è stato leggermente modificato dalla Legge di Stabilità 2016. In sintesi, il regime (naturale per chi possiede i requisiti di ingresso) si sostanzia nella determinazione forfetaria del reddito, che viene poi tassato con un'imposta del 15%, sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali regionali e comunali e dell'Irap. (successivamente sono portati alcuni esempi di calcolo).

I soggetti che adottano il regime forfetario beneficiano delle seguenti semplificazioni:

- per quanto riguarda l'Iva sono in generale esonerati dal versamento dell'imposta (e di contro non hanno diritto alla detrazione dell'Iva a credito);
- inoltre sono esonerati dall'obbligo:
  1. della registrazione delle fatture emesse/corrispettivi;
  2. della registrazione degli acquisti;
  3. della tenuta e conservazione dei registri e dei documenti, ad eccezione per le fatture di acquisto e le bollette doganali;
  4. della dichiarazione e comunicazione annuale IVA;
  5. della comunicazione del c.d. spesometro;
  6. della comunicazione black list;
  7. della comunicazione delle dichiarazioni d'intento ricevute.

Sono invece obbligati:

- a numerare e conservare le fatture d'acquisto e le bollette doganali;
- a certificare e conservare corrispettivi. A tal proposito sulle fatture emesse, al posto dell'Iva, andrà riportata la dicitura: "Operazione in franchigia da Iva", con l'eventuale indicazione della norma;
- a presentare gli elenchi riepilogativi delle operazioni intracomunitarie;
- a versare l'Iva in relazione agli acquisti di beni intraUE di importo annuo superiore a € 10.000 e ai servizi ricevuti da non residenti con applicazione del reverse charge.
- Per quanto riguarda le imposte sui redditi:
  - sono esonerati dagli obblighi di registrazione e tenuta delle scritture contabili;
  - determinano il reddito d'impresa o di lavoro autonomo in maniera semplificata, applicando ai ricavi/compensi percepiti un coefficiente di redditività, e scomputando da tale ammontare i contributi previdenziali obbligatori versati;
  - sono obbligati alla conservazione dei documenti ricevuti ed emessi;
  - per quanto riguarda l'IRAP, essi sono esclusi da tale imposta;
  - per quanto riguarda gli studi di settore, essi sono esonerati dalla loro presentazione (anche dai parametri);
- Per quanto riguarda gli adempimenti in qualità di sostituti d'imposta, essi:
  - non subiscono la ritenuta alla fonte e a tal fine rilasciano apposita dichiarazione che può essere inserita anche nella fattura;
  - non effettuano la ritenuta alla fonte. Sussiste comunque l'obbligo di indicare in dichiarazione dei redditi il codice fiscale del percettore delle somme che non sono state assoggettate a ritenuta.

Gli imprenditori che applicano il regime forfetario, obbligati al versamento previdenziale presso le gestioni speciali artigiani e commercianti, possono usufruire di un sistema di maggior favore anche in ambito previdenziale (c.d. regime contributivo agevolato). Con tale sistema il reddito derivante dall'attività soggetta al regime forfetario, costituisce base imponibile ai fini previdenziali con una contribuzione ridotta del 35%.

**Calcolo del reddito**

Ai fini delle imposte dirette, il reddito imponibile si ottiene applicando ai ricavi/compensi un coefficiente di redditività differenziato a seconda del codice ATECO che contraddistingue l'attività esercitata (il settore degli alloggi rientra nella classe 55) senza tener conto delle spese sostenute nell'anno. Questa è la principale novità del regime, in quanto diversamente da quanto avveniva con gli altri, il reddito non è più calcolato come differenza tra componenti positivi e negativi.

Una volta determinato il reddito imponibile, si scomputano da esso i contributi previdenziali versati in base alla legge. L'eventuale eccedenza che non ha trovato capienza nel reddito dell'attività assoggettata al regime forfetario può essere portata in diminuzione dal reddito complessivo come onere deducibile.

Il reddito così determinato è soggetto ad un'imposta pari al 15%, sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché dell'IRAP. Il versamento dell'imposta sostitutiva segue le stesse regole previste per l'Irpef.

Il reddito determinato forfetariamente rileva anche ai fini del riconoscimento delle detrazioni per carichi di famiglia, mentre non viene preso in considerazione per determinare l'ulteriore detrazione spettante in base alla tipologia di reddito (articolo 13 del Tuir).

**I primi 5 anni di attività**

Al fine di favorire l'avvio di nuove attività, per l'anno in cui la stessa è iniziata e per i quattro successivi, il reddito determinato forfetariamente è ridotto di un terzo, a condizione che:

- Il contribuente non abbia esercitato, nei tre anni precedenti l'inizio, attività artistica, professionale o d'impresa, anche in forma associata o familiare
- L'attività da esercitare non costituisca, in nessun modo, mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo, escluso il caso in cui l'attività precedentemente svolta consista nel periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o professioni
- Qualora venga proseguita un'attività svolta in precedenza da altro soggetto, l'ammontare dei relativi ricavi e compensi, realizzati nel periodo d'imposta precedente quello di riconoscimento del beneficio, non sia superiore ai limiti che, a seconda dell'attività, consentono l'accesso al regime.

Esempi di calcolo del reddito col regime forfetario 2016

a) **Verifica preliminare:**

Soglia compensi	euro 50.000
Indice di redditività	40%



## b) Valori contabili:

COMPONENTE	IMPORTO	IVA	IMPORTO
Ricavi	35.000	A debito	3.500
Costi	15.000	A credito	1.500
Reddito d'impresa	20.000	Dovuta	2.000
Altri redditi	-		
Contributi previdenziali	4.584		
Contributo previdenziale regime agevolato	2.490		
Oneri detraibili	-		
Addizionale regionale	1,25%		
Addizionale comunale	0,40		

## c) Valutazione:

COMPONENTE	REGIME		DIFFERENZA
	FORFETARIO	ORDINARIO	
Reddito d'impresa	12.910 (38.500 * 40% - 2.490)	20.000 (35.000 - 15.000)	
Altri redditi	-	-	-
Oneri deducibili		4.584	
Reddito imponibile		15.416	
IRPEF lorda		3.546	
Detrazioni lavoro autonomo		725	
IRPEF netta		2.821	
Addizionale IRPEF (1,25% + 0,4%)		254	
IRAP		-	
Imposta sostitutiva 15%	1.937	-	

Totale dirette	1.937	3.075	1.139
IVA vendite incassata	3.500		
Indetraibilità IVA	1.500		
IVA netta incassata	2.000		2.000
Contributi previdenziali	2.490	4.584	2.094
Risparmio complessivo			5.233

Da quanto sopra esposto nelle tabelle, si comprende come, nel caso del regime forfettario otteniamo un congruo risparmio. Infatti l'imposta sostitutiva, pari a 1937€ è minore della cifra che si sarebbe pagata nel regime ordinario (pari a 3075€) ma lo è anche nel caso di applicazione di attività svolte in modo saltuario. In queste, infatti, non tutti i costi sostenuti possono essere riportati pienamente. Pensiamo ad esempio al costo dell'affitto. Non è detraibile al 100% come costo ma solo nella misura del 20%. Quindi in ipotesi un reddito di 50.000 euro, con detrazione di costi pari a 20.000€, determinerebbe un'imposta pari a 6.900,00 euro. In questo caso – appare ovvio – come la convenienza sia maggiore, considerando che un reddito di tal specie difficilmente può condierarsi derivante da attività saltuaria.

Il vantaggio aumenta ancora nel caso di attività iniziata nel 2016. In questo caso, infatti, il soggetto imprenditore pagherebbe un'imposta sostitutiva del 5% per cinque anni. Nel caso di studio, quindi, l'imposta è pari a 645,5. Per avere un'imposta simile, nell'ipotesi di un'attività svolta in modo saltuario è necessario non superare un reddito imponibile pari a 3.000€.

## L'attività di B & B e il regolamento condominiale

L'attività dei bed & breakfast non può essere subordinata alle autorizzazioni dell'assemblea di condominio, *se il regolamento condominiale non lo prevede.*

La **Corte costituzionale** interviene sull'attività alberghiera "fai da te" con una sentenza che *dichiara incostituzionale una legge della Regione Lombardia che dal 2007 ha obbligato i proprietari degli appartamenti trasformati in bed & breakfast a chiedere il nulla osta dei condomini per avviare o proseguire l'attività.* Una norma (l'articolo 45 della legge regionale 15 del 2007) contro la quale la signora Laura L., titolare di una pensione a Milano, ha presentato ricorso al Tar della Lombardia in seguito al rifiuto, da parte del Comune, delle autorizzazioni necessarie all'attività di affittacamere. Il no di Palazzo Marino era motivato con la mancanza del "via libera" da parte dell'assemblea di condominio del palazzo dove la signora Laura avrebbe "aperto" il suo appartamento a letti e colazioni. Il provvedimento comunale è stato impugnato al Tar e i giudici amministrativi hanno accolto l'eccezione di costituzionalità avanzata dalla difesa della ... aspirante locandiera e hanno girato la questione ai giudici delle leggi.

Con la sentenza 369 depositata oggi la Consulta ha sottolineato che "la disposizione censurata disciplina la materia condominiale in domo più severo di quanto disposto dal codice civile". E a questo proposito i giudici costituzionali ricordano che "i rapporti condominiali tra privati costituiscono materia riservata alla legislazione statale". In pratica la Regione non può prevedere adempimenti diversi e più "restrittivi" rispetto a quelli stabiliti dal codice. In particolare "l'assemblea dei condomini non può essere dotata di

poteri superiori a quelli fissati dal codice civile". *E il codice civile, continua la Corte, stabilisce che "il condominio non può limitare la sfera della proprietà dei singoli condomini a meno che non si tratti di limitazioni già previste nei regolamenti dello stesso condominio" e accettate al momento dell'acquisto della casa.*

In seguito alla pronuncia della Corte costituzionale, il Tar Lombardia non potrà fare altro che annullare il provvedimento del Comune di Milano e obbligare l'amministrazione a concedere le autorizzazioni alla signora Laura L.

## LE NORME SUL BED AND BREAKFAST NELLE REGIONI ITALIANE

- **ABRUZZO** - Legge regionale 28/04/2000 n. 78; - Legge regionale 29/12/2011, n. 44 "Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Abruzzo derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione Europea. Attuazione delle direttive 2008/98/CE, 91/676/CE, 1999/105/CE, 2008/50/CE, 2007/2/CE, 2006/123/CE e del Regolamento (CE) 1107/2009. (Legge Comunitaria regionale 2011) – varie norme turismo: artt. 119-122 B&B.
- **BASILICATA** - Legge regionale 04/06/2008 n. 8; "Disciplina dell'attività di bed & breakfast".
- **CALABRIA** - Legge regionale 26/02/2003 n. 2 - Regolamento Regionale 27/08/2004, n. 1. "Regolamento per gli interventi di sviluppo del servizio di accoglienza ricettiva non convenzionale denominato B&B.
- **CAMPANIA** – Legge regionale 10/05/01 n.5.
- **EMILIA ROMAGNA** - Legge regionale 28/07/ 2004, n. 16 disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità art. 43 - disposizioni transitorie riguardanti le attività di bed & breakfast. - Determina del Responsabile del Servizio

Turismo e Qualità Aree Turistiche n. 17649/2004 - Approvazione modulistica relativa alla attività di bed & breakfast. - Delibera della Giunta Regionale n. 2149/2004 - Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione. - Circolare del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche prot. n. PG/08/227543 del 3/10/2008 - Differenze fra Room and Breakfast e Bed and Breakfast.

- **FRIULI VENEZIA GIULIA** – Legge regionale 16/01/2002 n.2 artt. 81 e 82.
- **LAZIO** - Legge regionale 6/08/2007, n. 13 Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche. Dall'articolo 22 all'articolo 31. - Regolamento regionale 24/10/2008, n. 16 Testo coordinato con le modifiche introdotte da RR n. 4/2009 e RR n. 18/2009 “Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere”.
- **LIGURIA** – Legge regionale 28/01/2000 n. 5 Integrazione alla legge regionale 25 maggio 1992 n. 13 (disciplina delle strutture ricettive extralberghiere), Legge regionale 7 /02/2008, n. 2 art. 23 Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari.Elenco delle caratteristiche qualitative delle strutture ricettive di tipo bed&breakfast di cui all'articolo 53 della l.r. 8 febbraio 2008 n. 2 “Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e balneari” e all'articolo 31 del regolamento regionale N. 3 del 23 febbraio 2010 “Disposizioni di attuazione della disciplina delle “Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e balneari” e all'articolo 31 del regolamento regionale N. 3 del 23 febbraio 2010 “Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive di cui al Titolo III della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari)”.
- **LOMBARDIA** – Legge regionale 16/07/2007 n. 15 artt. 32-65.
- **MARCHE** - Legge regionale 11/07/2006 n. 9 “ Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”. Articolo 34 . - Delibera di Giunta Regionale del 19 aprile 2007 n. 378 “ Requisiti tecnici, strutturali e funzionali minimi per i locali da adibire al servizio di alloggio e prima colazione. “bed and breakfast” - art. 34, comma 3 della L.R. N. 9/2006”.
- **MOLISE** – Legge regionale 12/07/02 n.13.
- **PIEMONTE** – Legge regionale 13/03/2000 n. 20 - D.G.R. N° 20 - 1442 .
- **PUGLIA** – Legge regionale 7 agosto 2013, n. 27 “Disciplina dell'attività ricettiva di Bed and Breakfast (B&B)”
- **SARDEGNA** – Legge regionale 12/08/98 n. 27 - Deliberazione n. 11/6 del 30.03.2001.
- **SICILIA** - L'art. 88 della legge, della Regione Siciliana sul B&B, del 23/12/2000 n. 32 è stato modificato e integrato da: art. 110 della Legge regionale 03/05/2001 n.6; art. 41 della Legge regionale 26/03/02 n. 2 e dall'art. 77 della Legge regionale 16/04/2003 n. 4; il decreto di attuazione dello stesso articolo 88 della legge regionale n.32/2000 è stato emanato dall'Assessore Regionale al Turismo Comunicazioni e Trasporti in data 08/02/2000. -

Assessorato del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti Decreto assessoriale 30 novembre 2004. Parametri di riferimento per la concessione dei contributi previsti dall'art. 88 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 32 "Aiuti al bed & breakfast. - Assessorato del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti Circolare 15 gennaio 2004, n. 2. Attività di bed & breakfast. Articolo 77 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, ex articolo 88 della legge regionale 23/12/ 2000, n. 32. Interpretazioni.

- **TOSCANA** –art 24 B&B Legge regionale n. 14/ 2005 modifica al TU LR n. 42-2000; art.39 reg. TU DPGR 2001, n. 18-R.
- **REGIONE TRENINO ALTO ADIGE - PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO** (case e appartamenti per ferie) Legge provinciale 11/05/ 1995 n. 12 recante "Disciplina dell'affitto di camere ed appartamenti ammobiliati per ferie" - DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE 27 agosto 1996, n. 32 "Modalità di esercizio dell'attività di affitto di camere e appartamenti per ferie e requisiti dei relativi locali".
- **REGIONE TRENINO ALTO ADIGE - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO** – Legge provinciale 15/05/2002 n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica". Modificata da: Legge provinciale 11/03/2005, n. 3; Legge provinciale 15/11/2007 n. 20; Legge provinciale n. 16 del 2008. ARTICOLO 33. DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 25/09/2003 n. 28-149/Leg Regolamento di esecuzione della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica" Modificato: d.p.p. 27 ottobre 2003, n. 34-155/Leg.; d.p.p. 20 ottobre 2008, n. 46-153/Leg. Art. 25
- **UMBRIA** Art. 42 legge regionale 12 luglio 2013, n. 13. Testo unico in materia di turismo.
- **VALLE D'AOSTA** - art.16 Legge regionale n. 11/1996 con modifica art. 2 Legge regionale n. 23/2000.
- **VENETO** - Legge regionale 4/11/2002 n. 33 art. 25/all F.

### **BED AND BREAKFAST IN ABRUZZO**

La Legge regionale 28 aprile 2000, n. 78 "Disciplina dell'esercizio saltuario di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast" **Legge regionale 29 dicembre 2011, n. 44** "Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Abruzzo derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione Europea. Attuazione delle direttive 2008/98/CE, 91/676/CE, 1999/105/CE, 2008/50/CE, 2007/2/CE, 2006/123/CE e del Regolamento (CE) 1107/2009. (Legge Comunitaria regionale 2011) – varie norme turismo: *artt. 119-122 B&B*. Dettano i seguenti parametri:

- in costruzioni unifamiliari o in edifici con più unità immobiliari - nella quale dimorano o di cui si abbia la disponibilità e sia fornito alloggio e prima colazione, in non più di quattro camere e con un massimo di dieci posti letto, per ospitalità saltuaria o per ricorrenti periodi stagionali.".
- comunicazione periodi di apertura e comunicazione prezzi ed attrezzature secondo quanto disposto dagli artt. 2-3-6 della L.R. n.11/1993:
- misure delle camere 8 mq per 1 posto letto; 14 mq per 2 posti letto e 4 mq per ogni ulteriore posto letto.

### **BED AND BREAKFAST IN BASILICATA**

#### **Legge Regionale 4 giugno 2008, n. 8. “DISCIPLINA DELL’ATTIVITÀ DI BED & BREAKFAST”**

Nei Comuni, nelle frazioni e negli altri centri abitati, così come delimitati dagli strumenti urbanistici, con popolazione residente non superiore a 5.000 abitanti in base ai dati ufficiali disponibili, l’attività di Bed & 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 sei camere e dodici posti letto totali.

Tutti gli esercizi di Bed & Breakfast devono rimanere aperti per un periodo massimo di duecentosettanta e un minimo di novanta giorni, anche non consecutivi, nell’arco dell’anno solare.

Gli esercizi di Bed & Breakfast si distinguono in:

- a) categoria “standard”;
- 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.

Fermo restando le competenze dell’Autorità di Pubblica Sicurezza, il Comune territorialmente competente effettua la vigilanza sull’osservanza da parte del titolare o del gestore di Bed & Breakfast delle disposizioni della presente legge.

### **BED AND BREAKFAST IN CALABRIA**

**Legge regionale 26 febbraio 2003 n.2** “Disciplina dell’attività di accoglienza ricettiva a conduzione familiare denominata” “Bed and Breakfast”.

**REGOLAMENTO REGIONALE 27 agosto 2004, n. 1.** “Regolamento per gli interventi di sviluppo del servizio di accoglienza ricettiva non convenzionale denominato B&B.

Chi intende avviare una attività di B&B deve presentare la SCIA al Comune. 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 oltre che all’interessato. Le funzioni di vigilanza e di controllo sull’osservanza delle disposizioni della presente legge sono esercitate dal Comune territorialmente competente. I Comuni svolgono le funzioni amministrative concernenti l’applicazione delle sanzioni. Ricettività: massimo quattro camere e otto posti letto . Il servizio di prima colazione è assicurato prevalentemente con cibi e bevande provenienti da produzioni calabresi. La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre i 60 giorni consecutivi.

### **BED AND BREAKFAST IN CAMPANIA**

**La Legge regionale 10 maggio 2001, n. 5 recante “Disciplina dell’attività di Bed and Breakfast”**

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 tre camere e per un massimo di sei ospiti.

#### **➤ Accertamento dei requisiti**

L’attività di cui all’articolo 1 può essere intrapresa previa domanda, presentata almeno 30 giorni prima dell’inizio dell’attività, da inviare al Comune per richiedere l’autorizzazione all’inizio dell’attività e da cui risulta:

- a) le generalità complete dell’interessato e l’ubicazione dell’immobile;
- b) planimetria dell’immobile con l’indicazione dell’uso cui sono destinati i vari locali, firmata da un

tecnico iscritto all'albo e accompagnata dal certificato di abitabilità o da autodichiarazione sostitutiva;

c) certificazione sullo stato di famiglia e sulla residenza, nonché autodichiarazione dell'interessato che nei propri confronti non sussistono cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'articolo 10 della Legge 31 maggio 1965, n. 575, e indicate nell'allegato 1 al Decreto Legislativo 8 agosto 1994, n. 490

### **ATTIVITÀ SALTUARIA DI ALLOGGIO E PRIMA COLAZIONE BED AND BREAKFAST EMILIA ROMAGNA**

**Legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità** art. 43 - disposizioni transitorie riguardanti le attività di bed & breakfast

Il conduttore dell'attività ha l'obbligo della residenza anagrafica nella abitazione dove si esercita l'attività, in non più di 3 camere e 6 posti letto più eventuale letto aggiunto per minori di 12 anni per ogni camera, avvalendosi della normale conduzione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia. La capacità ricettiva per camera non può superare i limiti previsti dai regolamenti comunali di edilizia e sanità vigenti (9 mq. Per 1 posto letto 14 mq. Per 2 posti letto (DM - Ministero per la sanità Decreto 5 luglio 1975). Un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti qualora l'attività si svolga in più di una stanza;

La permanenza degli ospiti non può protrarsi oltre i sessanta giorni consecutivi e deve intercorrere un periodo, non inferiore a cinque giorni, per potersi rinnovare un nuovo soggiorno al medesimo ospite. Si può scegliere fra: l'apertura di 120 giorni per un periodo anche non continuativi o il tetto di 500 pernottamenti nell'arco dell'anno. L'attività deve essere svolta senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa.

- Circolare del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche prot. n. PG/08/227543 del 3 ottobre 2008 - Differenze fra Room and Breakfast e Bed and Breakfast
- Determina del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche n. 17649 / 2004 - Approvazione modulistica relativa alla attività di bed & breakfast.
- Delibera della Giunta Regionale n. 2149 / 2004 - Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione.

### **BED AND BREAKFAST FRIULI VENEZIA GIULIA**

**Il Friuli Venezia Giulia**, con L.r. 16/01/2002 n.2 artt. 81 e 82;

L'attività di bed and breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, comprese le pertinenze, offrono occasionalmente alloggio e prima colazione, in non più di tre camere e con un massimo di sei posti letto.

### **BED AND BREAKFAST LAZIO**

**LAZIO Legge regionale 6 agosto 2007, n. 13** Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche. *Dall'articolo 22 all'articolo 31.*

**Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 16** Testo coordinato con le modifiche introdotte da RR n. 4/2009 e RR n. 18/2009 "Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere".

"alloggio e prima colazione" o "bed and breakfast", il servizio offerto da parte di coloro che nell'abitazione hanno residenza e domicilio e mettono a disposizione degli alloggiati delle camere con relativi posti letto. Tale servizio, svolto con carattere

saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, con un periodo di inattività pari almeno a sessanta giorni l'anno anche non consecutivi, ridotti a trenta giorni l'anno in Comuni sprovvisti di altre strutture ricettive, in un massimo di tre camere con non più di sei posti letto, comprende la prima colazione ed è assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare. In ogni caso il soggiorno e il pernottamento non può essere superiore a novanta giorni.

### **BED AND BREAKFAST LIGURIA**

**La Liguria** con LR 28/01/2000 n. 5 Integrazione alla legge regionale 25 maggio 1992 n. 13 (disciplina delle strutture ricettive extralberghiere), L.r 7 /02/2008, n. 2 art. 23 Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari. - DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25.06.2010 N. 745\_Elenco delle caratteristiche qualitative delle strutture ricettive di tipo bed&breakfast di cui all'articolo 53 della l.r. 8 febbraio 2008 n. 2 "Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e balneari" e all'articolo 31 del regolamento regionale N. 3 del 23 febbraio 2010 "Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive di cui al Titolo III della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari)".

#### **LR 28/01/2000 n. 5 Articolo 13 bis**

(Attività ricettiva a conduzione familiare)

1. Costituisce attività ricettiva a conduzione familiare denominata "bed & breakfast" quella esercitata da privati che, con carattere occasionale o saltuario, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, fino ad un massimo di tre camere, per fornire ai turisti alloggio e prima colazione.
2. Il servizio di prima colazione è assicurato con cibi e bevande che non richiedono manipolazione.
3. Il servizio di alloggio deve comprendere i seguenti servizi minimi:
  - a) pulizia quotidiana dei locali;
  - b) fornitura e cambio biancheria, compresa quella da bagno, almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio cliente;
  - c) fornitura costante di energia elettrica per illuminazione, acqua calda e fredda e riscaldamento;
  - d) un locale bagno, anche coincidente con quello dell'abitazione, purché composto da w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e specchio con presa di corrente.
4. L'attività di cui al comma 1 può essere esercitata previa comunicazione al Comune, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 Ai fini del presente articolo si intende per ospitalità a carattere occasionale o saltuario quella esercitata per non oltre duecentoquaranta giorni all'anno, anche consecutivi."

#### **Legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2. "Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari" articolo 23 Art. 23. (Bed & breakfast)**

1. Costituisce struttura ricettiva a conduzione familiare denominata "bed & breakfast" quella esercitata da privati che, con carattere occasionale o saltuario, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte dell'abitazione di residenza, fino ad un massimo di tre camere, nonché i locali comuni, per fornire ai turisti alloggio e prima colazione.

### **BED AND BREAKFAST LOMBARDIA**

#### **Legge regionale 16 LUGLIO 2007 n. 15 "Testo d Unico delle leggi regionali in materia di turismo"**

##### ***Dall'articolo 45 all'articolo 49.***

L'attività può essere esercitata in non più di tre stanze con un massimo di sei posti letto; qualora l'attività si svolga in più di una stanza devono essere garantiti non meno di due servizi igienici per unità abitativa; alle camere da letto destinate agli



ospiti si deve poter accedere senza attraversare la camera da letto ed i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite. I locali devono possedere i requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale e dal regolamento d'igiene, nonché rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza e di somministrazione di cibi e bevande.

### **BED AND BREAKFAST MARCHE**

**Legge regionale 11 luglio 2006, n. 9** “ Testo unico delle norme regionali in materia di turismo”. *Articolo 34*

**Delibera di Giunta Regionale del 19 aprile 2007 n. 378** “ Requisiti tecnici, strutturali e funzionali minimi per i locali da adibire al servizio di alloggio e prima colazione. “bed and breakfast” - art. 34, comma 3 della L.R. N. 9/2006”.

#### **Art. 34**

*(Offerta del servizio di alloggio e prima colazione)*

1. L’offerta del servizio di alloggio e prima colazione con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali (bed and breakfast) è subordinata a una denuncia di inizio attività, con indicazione del periodo in cui l’attività non è esercitata.

L’attività di cui al comma 1 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.

Il Comune effettua apposito sopralluogo ai fini della verifica dell’idoneità all’esercizio dell’attività.

Coloro che esercitano l’attività di cui al comma 1 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. L’esercizio dell’attività di cui al comma 1 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.

L’esercizio dell’attività di bed and breakfast non costituisce attività d’impresa.

### **BED AND BREAKFAST MOLISE**

**Legge regionale 12 luglio 2002, n. 13. Norme in materia di attività ricettiva alla produzione di servizi per l'ospitalità - "BED ANDBREAKFAST"**

L'attività ricettiva a conduzione familiare "Bed and Breakfast" può essere svolta in costruzioni unifamiliari con ingresso autonomo ovvero in edifici con più unità immobiliari ovvero in unità residenziali rurali.

2. 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.

### **BED AND BREAKFAST PIEMONTE**

Legge regionale 13 marzo 2000, n. 20. **Integrazione della legge regionale 15 aprile 1985, n. 31 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" e modifica della legge regionale 8 luglio 1999, n. 18 "Interventi regionali a sostegno dell'offerta turistica. Ha inserito l'articolo 15-bis alla LR n. 54/1979.**

L'attività, che deve avere carattere di saltuarietà anche se per periodi stagionali ricorrenti, deve essere esercitata utilizzando non più di tre camere con un massimo di sei posti letto. Il periodo complessivo di apertura nell'arco dell'anno non può superare i duecentosettanta giorni, da articolarsi nel seguente modo:

- a) un periodo minimo di apertura continuativa di quarantacinque giorni;
- b) i rimanenti periodi devono essere di almeno 30 giorni ciascuno.

L'esercizio dell'attività di "bed and breakfast", qualora usufruisca di eventuali contributi pubblici, deve avere una durata minima di dieci anni.

### **BED AND BREAKFAST PUGLIA**

#### **Legge regionale 7 agosto 2013, n. 27 “Disciplina dell’attività ricettiva di Bed and Breakfast (B&B)”**

##### **Definizione dell’attività di Bed & Breakfast**

Costituisce attività ricettiva di Bed & Breakfast l’offerta del servizio di alloggio e prima colazione da chi, nella casa in cui abita, destina non più di sei camere con un massimo di diciotto posti letto, con carattere saltuario o per periodi stagionali ricorrenti.

L’esercizio dell’attività di Bed & Breakfast non costituisce modifica di destinazione d’uso dell’immobile e comporta, per i proprietari o i possessori dell’unità abitativa, l’obbligo di dimora nella medesima per i periodi in cui l’attività è esercitata o di residenza nel Comune in cui è svolta l’attività. L’attività di B&B a conduzione familiare può essere fornita per un minimo di novanta e un massimo

di duecentosettanta giorni l’anno.

##### ➤ **Marchio identificativo dell’attività ricettiva di Bed & Breakfast**

La Giunta regionale, con propria deliberazione, è autorizzata ad approvare un apposito marchio identificativo dei "Bed & Breakfast" in Puglia e a pubblicare, aggiornandolo ogni due anni, l’elenco degli iscritti all’Albo.

Il marchio è trasmesso ai Comuni e messo a disposizione degli operatori. A spese degli interessati il marchio può, inoltre, essere affisso all’esterno delle unità abitative adibite all’esercizio dell’attività.

##### ➤ **Sanzioni**

La promozione dell’attività ricettiva di Bed & Breakfast, in mancanza dell’iscrizione all’Albo, comporta una sanzione, elevata dai Comuni, da euro 1.000,00 a euro 5.000,00.

### **BED AND BREAKFAST SARDEGNA**

##### ➤ **Art.6 Esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione**

**Deliberazione n. 11/6 del 30.03.2001 Oggetto: L.R. 27 del 12.08.1998, art. 6. Esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione. Atto di indirizzo applicativo ai Comuni.**

1. 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.

2. Il servizio deve essere assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande preconfezionati per la prima colazione.

3. Le strutture di cui al presente articolo sono inserite in specifico elenco del quale l'Ente Provinciale per il Turismo o l'Ente che ne assumerà le funzioni cura la diffusione.

➤ **Requisiti tecnici**

- 14 mq di superficie minima per camera doppia;
- 9 mq di superficie minima per camera singola;
- 4 mq di incremento minimo per un letto aggiunto di tipo tradizionale;
- 1 mq di incremento minimo per un letto aggiunto di tipo a castello;
- cubatura aggiuntiva minima di 7 mc per alloggiato e fino ad un massimo di 4 posti letto per camere con più di 3 posti letto;
- altezza delle camere e vani ad uso comune secondo le previsioni dei regolamenti comunali per le civili abitazioni.

**BED AND BREAKFAST SICILIA**

L'art. 88 della legge, della Regione Siciliana sul B&B, del 23/12/2000 n. 32 è stato modificato e integrato da: art. 110 della L.R. n. 6 del 3/5/01; art. 41 della L.R. n. 2 del 26/03/02 e dall'art. 77 della L.R. n. 4 del 16/04/2003; il decreto di attuazione dello stesso articolo 88 della legge regionale n.32/2000 è stato emanato dall'Assessore Regionale al Turismo **Comunicazioni e Trasporti in data 08/02/2000**. - Assessorato del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti **Decreto assessoriale 30 novembre 2004**. Parametri di riferimento per la concessione dei contributi previsti dall'art. 88 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 32 "Aiuti al bed & breakfast. - Assessorato del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti **Circolare 15 gennaio 2004, n. 2**. Attività di bed & breakfast. Articolo 77 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, ex articolo 88 della legge regionale 23/12/ 2000, n. 32. Interpretazioni.

Massimo *cinque camere ed un massimo di venti posti letto* **Legge regionale 16 aprile 2003, n. 4, art. 77)**, fornendo alloggio e prima colazione.

L'attività di bed and breakfast può essere esercitata anche in locali non di proprietà. **SCIA**

**BED AND BREAKFAST TOSCANA**

**La Toscana**, Art 24 B&B LR n. 14 - 2005 modifica al TU LR n. 42-2000; art.39 reg. TU DPGR 2001, n. 18-R;

**ARTICOLO 24**

Sostituzione dell'articolo 55 della l.r. 42/2000

1. L'articolo 55 della l.r. 42/2000 è sostituito dal seguente:

“Art. 55 Affittacamere

1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere per clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nello stesso appartamento, nelle quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari.

2. Gli affittacamere possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande. Gli affittacamere che oltre all'alloggio somministrano la prima colazione possono assumere la denominazione di “bed & breakfast”.

**BED AND BREAKFAST REGIONE TRENTO ALTO ADIGE - PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

**L.P. 11 maggio 1995, n. 12** recante “Disciplina dell'affitto di camere ed appartamenti ammobiliati per ferie”

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE 27 agosto 1996, n. 32** “Modalità di esercizio dell'attività di affitto di camere e appartamenti per ferie e requisiti dei relativi locali”

(2) Chi esercita individualmente l'attività di cui al comma 1 può somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande, deve destinare a svolgere detta attività prevalentemente persone appartenenti al proprio nucleo familiare o normalmente conviventi in quest'ultimo e non è tenuto a iscriversi nel registro di cui all'articolo 4 della legge provinciale 14 dicembre 1988, n. 57 , 3) nè negli elenchi nominativi degli esercenti attività commerciali, nè in elenchi o repertori similari. Tale esonero si applica anche a coloro che svolgono attività agrituristiche ai sensi della legge provinciale 14 dicembre 1988, n. 57 .

### **BED AND BREAKFAST REGIONE TRENINO ALTO ADIGE - PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

**LEGGE PROVINCIALE 15 maggio 2002, n. 7** “Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica”.

Modificata da: **l.p. 11 marzo 2005, n. 3; l.p. 15 novembre 2007, n. 20; l.p. n. 16 del 2008.**

#### **ARTICOLO 33**

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 25 settembre 2003, n. 28-149/Leg**

Regolamento di esecuzione della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica"

Modificato da: d.p.p. 27 ottobre 2003, n. 34-155/Leg.; d.p.p. 20 ottobre 2008, n. 46-153/Leg.

#### **ARTICOLO 25**

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 tre 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.

L'erogazione di cibi e bevande manipolati nel servizio di prima colazione è consentita previa presentazione al comune competente di una dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'articolo 23 della legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23 In relazione a quanto disposto dall'articolo 33, comma 1, della legge provinciale l'ospitalità "bed and breakfast" è consentita nell'edificio nel quale è stato eletto domicilio a condizione che il titolare dell'ospitalità risieda in un comune della provincia di Trento e l'attività sia svolta per almeno sessanta giorni anche non consecutivi nel corso dell'anno.

### **BED AND BREAKFAST UMBRIA**

**La legge regionale 27 dicembre 2006 n. 18 Titolo II, Capo V artt. 45-48 recante “Legislazione turistica regionale”**

È definito **bed and breakfast** il servizio di alloggio e prima colazione esercitato in modo anche saltuario all'interno dell'abitazione avvalendosi della normale organizzazione familiare, fornendo agli alloggiati esclusivamente cibi e bevande per la prima colazione.

### **BED AND BREAKFAST VALLE D'AOSTA**

**La Legge regionale 4 agosto 2000 n. 23 art. 2 recante “Modificazioni della legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) ha inserito il capo VI bis disciplinante le strutture ricettive a conduzione familiare (*bed & breakfast - chambre et petit déjeuner*)**

#### **➤ Definizioni**

Sono **strutture ricettive a conduzione familiare (bed & 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 e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionati per la prima colazione senza alcuna manipolazione.

L'esercizio dell'attività di bed & 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 dimora nel medesimo per i periodi in cui l'attività viene esercitata o di residenza nel comune in cui viene svolta l'attività, oppure in locali ubicati a non più di cinquanta metri di distanza dall'abitazione in cui si dimora.

Entro sessanta giorni dalla denuncia di cui al comma 1, il Comune effettua apposito sopralluogo diretto a verificare l'idoneità dell'abitazione all'esercizio dell'attività di bed & breakfast - chambre et petit déjeuner; gli esiti del sopralluogo sono comunicati all'Assessorato regionale competente in materia di turismo e all'Azienda di promozione turistica competente per territorio.

#### ➤ **Requisiti tecnici**

I locali destinati all'esercizio dell'attività di bed & 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 & 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.

L'esercizio dell'attività di bed & breakfast - chambre et petit déjeuner è subordinato alla presentazione di una denuncia di inizio di attività, presentata dall'interessato al Comune del luogo ove è sita l'abitazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27, comma 1, della legge regionale 2 luglio 1999, n. 18 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo, di diritto di accesso ai documenti amministrativi e di dichiarazioni sostitutive. Abrogazione della legge regionale 6 settembre 1991, n. 59). Dichiarare il periodo di esercizio dell'attività.

### **BED AND BREAKFAST VENETO**

**La Legge Regionale 4 novembre 2002 n. 33** “Testo Unico in materia di turismo” disciplina le strutture ricettive extralberghiere nel Titolo II, Capo I, art. 25/all F. - art. 27 Legge regionale 14 giugno 2013, n. “SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”.

d) i bed & breakfast, 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 & 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. I bed & breakfast, se esercitati in via occasionale, anche nell'ambito di ricorrenti periodi stagionali, non costituiscono attività d'impresa;