

Bed & Breakfast e affittacamere, la guida ai diritti

giovedì 12 luglio 2018

Sia

per le camere in affitto che per i bed&breakfast, il servizio offerto è quello esclusivo dell'alloggio che viene svolto in case di civile abitazione, sia che siano adibite in esclusiva a tale funzione che si svolgono insieme all'uso familiare, per cui gli standard e le caratteristiche strutturali sono quelli di una civile abitazione.

In Italia ci sono più di 25mila strutture B&B. Circa la metà dei proprietari ha deciso di aprire un B&B al fine di incrementare le attività familiari, di avere un reddito mensile aggiuntivo.

PREZZI

Sempre con riferimento alla normativa vigente in materia prezzi, questi sono liberamente determinati dai gestori, però non si possono praticare prezzi superiori ai massimi, né inferiori ai minimi, ad eccezione dei seguenti casi:

gruppi organizzati composti di almeno 10 persone;

ospiti per periodi di soggiorno continuativo pari o superiore a 15 giorni;

bambini al di sotto di 6 anni;

guide, accompagnatori e interpreti al seguito dei gruppi organizzati.

Come per le altre strutture ricettive, non solo i prezzi devono essere comunicati annualmente all'Autorità

Provinciale preposta, ma anche essere pubblicizzati in modo analogo a quello alberghiero.

SERVIZI

Dovranno essere curati avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionate per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione.

Il che non vuol dire che saranno serviti esclusivamente alimenti confezionati industriali, né che l'inderogabilità a questa regola sia assoluta. Per cui si può trovare buffet con cibi freschi o alimenti tipici del luogo ed anche freschi di giornata.

Per cibi confezionati si intendono quegli alimenti posti in confezioni chiuse e con data di scadenza fissata dal produttore, (prodotti industriali, di pasticceria ecc.). Detti alimenti devono essere monouso, ossia una volta aperta la confezione essi devono essere consumati in giornata e le parti rimanenti non possono essere più offerte agli ospiti nei giorni successivi. Lo stesso discorso vale per i surgelati, anche se per praticità è ammesso il consumo degli alimenti della confezione aperta nell'arco di tempo di due giorni.

Il tipo di colazione, quindi, che è possibile servire esclude la possibilità di preparare cibi in casa (torte, omelette, ecc.). Infine, il turista ospitato può anche preparare da sé la colazione, tenendo comunque conto delle misure minime richieste dalle cucine e dai locali adibiti a breakfast.

REQUISITI

Le superfici delle camere, di norma, sono le seguenti:

14 mq di superficie minima per camera
doppia al netto di ogni locale accessorio

8 mq di superficie minima per camera
singola al netto di ogni locale accessorio

6 mq di incremento per l'aggiunta di un
letto di tipo tradizionale (80x190 cm)

1 mq di incremento per l'aggiunta di un
letto a castello.

Solo nel caso del bed & breakfast
la cucina dovrà misurare 6 mq + 0,5 mq per ogni perso-na alloggiata. Se il
breakfast si fa in un altro locale, basteranno i 6 mq.

Il vano adibito a sala breakfast, se
esistente, dovrà misurare 1 mq per ogni persona al-loggiata.

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Il bagno: almeno uno per il totale
delle tre camere dovrà essere completo di:

water

bidet

lavabo

vasca o doccia

specchio

presa di corrente

pulsante di chiamata allarme

Inoltre dovranno essere erogate in tutti i locali energia elettrica, acqua calda, riscaldamento.

La camera da letto: la dotazione minima, chiesta dalle leggi regionali, comprende:

un letto, un comodino, una lampada ed una sedia per persona

un armadio

uno specchio ed una presa di corrente

un cestino porta rifiuti

PULIZIA DEI LOCALI E FORNITURA DELLA BIANCHERIA

Due dei servizi principali

dell'attività sono la pulizia dei locali e la fornitura della biancheria. Mentre la prima deve avvenire di norma quotidianamente, la seconda deve essere effettuata almeno una o due volte a settimana.

COME APRIRE UN B&B

Chi volesse trasformare il proprio appartamento in un effettivo B&B deve richiedere l'Autorizzazione di Inizio Attività (SCIA) allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune competente. Alla SCIA vanno allegati i documenti necessari per la completa definizione della pratica. I passi successivi riguardano l'avvio delle pratiche, gestite dalle locali A.A.P.I.T. o dagli Uffici Turistici, per la classificazione della struttura e per il monito-raggio e la comunicazione degli ospiti alle Autorità di Pubblica Sicurezza.

L'alloggio deve avere massimo 3 camere (i requisiti variano da regione a regione) debitamente arredate, per un massimo di 6 posti letto. Per rispettare il carattere saltuario dell'attività è prevista un'interruzione di almeno 90 giorni, anche non consecutivi, nel corso dell'anno.

Requisiti minimi

I requisiti minimi richiesti per l'apertura di un B&B sono: 14 mq per la camera doppia, 8 mq per la singola, conformità alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, a gas, di riscaldamento, rispetto delle norme igieniche ed edilizie.

I B&B, con l'entrata in vigore del nuovo codice del turismo, si distinguono in due tipologie: i classici B&B a carattere familiare, dove è previsto alloggio presso la propria residenza e offerta di cibi e bevande confezionate a colazione, e i B&B a carattere imprenditoriale (che necessitano di partita IVA).

La prima tipologia (a carattere familiare), per essere considerata tale, deve soddisfare due requisiti:

-saltuarietà delle prestazioni di servizio

-assenza di mezzi organizzati

Nel B&B la colazione è sempre compresa, ma le Regioni possono prevedere modalità di somministrazione diverse.

COME APRIRE UN'AFFITTACAMERE

Aprire un'attività di Affittacamere è l'alternativa per chi vuole esercitare in forma di im-presa un'attività paragonabile al B&B ma senza le limitazioni imposte al B&B. L'Affittacamera può infatti offrire fino a 6 camere per gli ospiti, suddivise anche in più unità nello stesso stabile, in genere senza limitazioni relative al numero di posti letto e temporali.

Anche l'apertura di un Affittacamere è soggetto a SCIA da inviare per via telematica al SUAP del Comune in cui viene aperta l'attività.

Trattandosi di un'attività d'impresa è ovviamente richiesta l'iscrizione al registro delle imprese con tutti i conseguenti adempimenti fiscali e previdenziali.