

# “APRIRE UN BED & BREAKFAST” SEMINARIO PER GLI OPERATORI

Luca Mambretti

Unità Organizzativa Turismo

Programmazione e sviluppo iniziative a supporto dell'attrattività  
turistica del territorio

e-mail: [Luca\\_Mamabretti@regione.lombardia.it](mailto:Luca_Mamabretti@regione.lombardia.it)



**Legge Regionale 16 luglio 2007, n.15**  
Testo Unico delle leggi regionali in materia di Turismo.

SEZIONE V  
Bed & Breakfast

Art. 45  
*Servizio di ospitalità turistica e Bed & Breakfast*



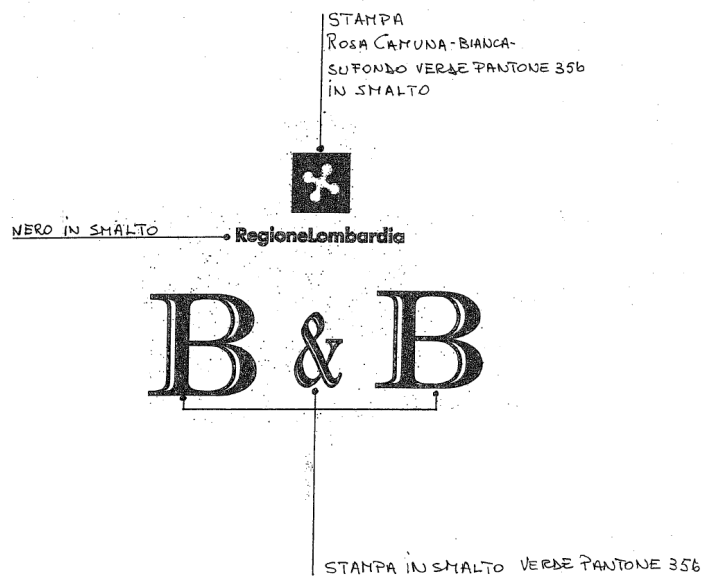
1. È denominata bed & breakfast l'attività di carattere **saltuario** svolta dai **privati** che utilizzano **parte della loro abitazione di residenza** per offrire un **servizio a conduzione familiare di alloggi e prima colazione.**

- Carattere saltuario dichiarato, ma non quantificato da vincoli espliciti
- Titolarità a soli soggetti privati
- Obbligo di residenza nell'immobile dove si esercita l'attività
- Nessun vincolo sull'immobile se non riferito a normali criteri di conformità urbanistica, regolarità edilizia...
- Attività che si configura come servizio (esplicito rimando all'applicazione della "Direttiva Servizi" comunitaria)
- Conduzione familiare (art. 230-bis del Codice Civile)
- Servizio impostato su alloggio e prima colazione (entrambi i servizi: niente di meno, niente di più)



2. La Giunta Regionale **definisce** un apposito **marchio identificativo** bed & breakfast che **può** essere affisso, a spese di chi esercita l'attività, all'esterno della residenza.

*-Impegno per la Giunta, opportunità senza obblighi per il gestore  
-DGR VII/6900 del 16.11.2001 "Definizione del marchio identificativo Bed & Breakfast"*



3. L'esercizio dell'attività di bed & breakfast **non necessita di iscrizione alla sezione speciale del registro delle imprese** e beneficia delle **agevolazioni fiscali** previste dalla normativa vigente.

*-Assenza di obbligo all'apertura della partita IVA coerente con carattere saltuario dell'attività*

*-Assenza di obbligo al rilascio di ricevute fiscali*

*-Agevolazioni stabilite di volta in volta da norme statali (Legge Finanziaria)*



4. L'attività è esercitata in case unifamiliari o, **previa approvazione dell'assemblea dei condomini**, in unità condominiali; comunque l'esercizio dell'attività **non determina il cambio della destinazione d'uso** dell'immobile.

*-Comma interamente abrogato con sentenza della Corte Costituzionale (Sentenza n. 369 del 14.11.2008)*



5. L'attività può essere esercitata in non più di **4** stanze con un massimo di **12** 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 le camere 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.

*-Capacità innalzata da 3 stanze/6 letti a 4 stanze/12 letti con LR 8/2010*

*-Possibilità di accesso alle camere riservate agli ospiti anche attraverso accessi esterni*

*-Le norme sui locali destinati alla somministrazione si riconducono, a loro volta, al rispetto di requisiti igienici, urbanistici, acustici e di sicurezza antincendio da accertarsi a cura del Comune (DM 564/92)*



6. Il servizio di pulizia delle stanze e sostituzione della biancheria deve essere svolto almeno tre volte alla settimana e, comunque, a ogni cambio di ospite. La pulizia del bagno deve avvenire quotidianamente.

7. Il responsabile dell'attività è tenuto a registrare le presenze, comunicarle alla locale autorità di pubblica sicurezza, nonché comunicare agli organi competenti il movimento degli ospiti secondo le disposizioni in materia di rilevazioni statistiche.

- Registrazione immediata degli ospiti all'arrivo*
- Comunicazione a Questura o Commissariato PS o Carabinieri entro le 24 ore*
- Sanzioni penali in caso di inadempienza*
- Rilevazioni statistiche in prima istanza a carico della Provincia*





8. Le tariffe, **liberamente determinate**, sono comunicate alla provincia competente. La provincia redige annualmente l'elenco delle attività ricettive di bed & breakfast comprensivo della denominazione e dell'indirizzo, delle generalità del responsabile, del numero di camere, delle tariffe e del periodo d'apertura, ai fini dell'attività di informazione turistica. L'elenco è comunicato alla Regione.

9. Il responsabile dell'attività è tenuto a sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile per il verificarsi di eventuali danni agli ospiti.

*-Compensazione "sostanziale" verso una serie di semplificazioni di cui il B&B gode rispetto ad altre strutture ricettive soggette ad un impianto autorizzativo e di controllo ben più gravoso*



## Norme comuni (Artt. 46-49 TU)

- Art. 46 Denuncia di inizio attività
- Art. 47 Pubblicità dei prezzi
- Art. 48 Cessazione temporanea dell'attività ricettiva
- Art. 49 Vigilanza e sanzioni

*-La DIA è stata sostituita dalla SCIA da presentare in Comune a inizio attività, anche utilizzando modulistica apposita se predisposta dal Comune (es. Milano)*

*-Prezzi da esporre in modo chiaro in ogni camera riservata agli ospiti*

*-Cessazione temporanea da comunicare al Comune: diventa definitiva se dura più di mesi 6+6*

*-Vigilanza, sanzioni, introito delle somme: il soggetto è sempre il Comune*



# Somministrazione di cibi e bevande

Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere  
(BURL n. 5, 3° suppl. ord. del 05 Febbraio 2010)

Art. 62 – Ambito di applicazione  
(...)

2. Il presente capo non si applica all'attività di somministrazione di alimenti e bevande effettuata:  
a) ai sensi della disciplina di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo), limitatamente alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati; **nell'ambito di tali attività l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande è effettuato sulla base del possesso dei requisiti di cui agli articoli 65 e 66;**

Art. 65 – Requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande

Art. 66 – Requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso, in capo al titolare dell'impresa individuale o suo delegato o, in caso di società, associazione o organismi collettivi, in capo al legale rappresentante od a loro delegati, dei requisiti morali di cui all'articolo 65, nonché di uno dei seguenti requisiti:

a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per la somministrazione di alimenti e bevande **istituito o riconosciuto dalla Regione Lombardia o da un'altra regione o dalle Province autonome di Trento e Bolzano**, ovvero essere in possesso di un diploma di scuola alberghiera o titolo equivalente legalmente riconosciuto;

b) aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercenti la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato addetto alla somministrazione oppure, se trattasi di coniuge, parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dall'iscrizione all'istituto nazionale previdenza sociale (INPS);

c) essere stato iscritto al Registro Esercenti il Commercio (REC) previsto dalla l. 426/1971, per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.



# Somministrazione di cibi e bevande

Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59, riguardante l'attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno  
(Pubbl. GURI Suppl. Ord. 75/L n. 94 del 23 aprile 2010 )

## Titolo III - Libera prestazione dei servizi

### Art. 20 (Esercizio di attività di servizi in regime di libera prestazione)

1. La prestazione temporanea e occasionale di servizi è consentita ai **cittadini comunitari** e agli altri prestatori aventi la sede sociale, l'amministrazione centrale o il centro di attività principale all'interno dell'Unione europea, **quando sono stabiliti in uno Stato membro.**

2. I requisiti applicabili ai prestatori di servizi stabiliti in Italia si applicano ai soggetti di cui al comma 1 in caso di prestazione temporanea e occasionale solo se sussistono ragioni di **ordine pubblico**, di **pubblica sicurezza**, di **sanità pubblica** o di **tutela dell'ambiente**, nel rispetto dei principi di **non discriminazione** e di **proporzionalità**.



## Le dimensioni del fenomeno B&B in Lombardia :

-1060 (dic. 2009)

-1115 (apr. 2010)

*Vantaggi in termini di*

*- Mantenimento delle caratteristiche dei luoghi*

*-Flessibilità rispetto a fluttuazioni del mercato*

*-Limitatissimi di costi di gestione, che compensano il basso tasso di occupazione*



## Codice del turismo (D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79)

### *Art 9 (Strutture ricettive alberghiere e paralberghiere)*

#### **B&B organizzati in forma imprenditoriale:**

sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, 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

### *ART. 12 (Strutture ricettive extralberghiere)*

#### **le attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast**

sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione, utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi



## L.R. 15/2007 – Art 42 (Attività di affittacamere)

**Area giuridica del 12 marzo 2009**  
**B&B organizzati in forma imprenditoriale:**

**Quesito:** se un comune, all'interno di un'istruttoria del procedimento di DIA per attività ricettive non alberghiere, possa interpretare l'art. 42 commi 2,3,4 della l.r. n.15/2007 in modo da ammettere la possibilità che l'attività di affittacamere venga esercitata anche da società, in particolare da società di capitali.

**Quesito:** La disposizione è finalizzata ad assicurare la sussistenza di determinati servizi minimi a cui provvedere “avvalendosi della normale organizzazione familiare” (art. 42, comma 4). Questa dimensione “familiare” dell'attività non costituisce prescrizione di una particolare forma giuridica per l'esercizio dell'attività in questione. La l.r. n. 15/2007 abbia una formulazione neutra relativamente al formale status giuridico da imporre all'attività di affittacamere, in linea con la direttiva servizi. Tuttavia, affinché l'attività di affittacamere sia qualificabile come tale ai sensi della l.r. citata, essa deve avere in concreto tutti i requisiti sostanziali di cui all'art. 41.



**I margini di sviluppo e miglioramento  
sono evidenti...**

**... a tutti il mio migliore augurio!**

**Grazie dell'attenzione**

