

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 27/11/2014

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/36699-guida-alla-nuova-disciplina-del-bed-breakfast-in-puglia-la-legge-regionale-n-27-del-2013>

Autore: Visconti Gianfranco

Guida alla nuova disciplina del bed & breakfast in Puglia: la legge regionale n° 27 del 2013.

Le tipologie di B&B, le forme giuridiche dell'attività ed i regimi fiscali di esse.

GUIDA ALLA NUOVA DISCIPLINA DEL BED & BREAKFAST IN PUGLIA: LA LEGGE REGIONALE N° 27 DEL 2013. LE TIPOLOGIE DI B&B, LE FORME GIURIDICHE DELL'ATTIVITA' ED I REGIMI FISCALI DI ESSE.

§ 1) La definizione di Bed & Breakfast (B&B) nella Legge Regionale pugliese n° 27 del 2013.

La tipologia di struttura ricettiva extralberghiera¹ denominata Bed & Breakfast (letteralmente: “letto e prima colazione”), introdotta in Puglia dalla Legge Regionale n° 17 del 2001 e che ha conosciuto in poco più di dieci anni una notevole diffusione, ha visto rinnovare profondamente la sua disciplina legislativa dalla Legge Regionale n° 27 del 2013.²

L'articolo 1°, 2° comma, della Legge Regionale 27/2013 individua **due tipologie di B&B**;

- 1) **a conduzione familiare**, cioè sotto forma di **attività non imprenditoriale**, quindi non professionale (detta anche occasionale o non abituale);
- 2) **in forma imprenditoriale**, cioè professionale (ai sensi dell'articolo 2082 del Codice Civile).

Anche la precedente Legge Regionale 17/2001 individuava, sia pure implicitamente e non esplicitamente, queste due forme di gestione di un B&B, ma, a differenza della Legge Regionale 27/2013, non faceva discendere da questa distinzione di forme giuridiche dell'attività di B&B differenze che non fossero quelle di natura civilistica e soprattutto fiscale che da essa derivano. Che il B&B possa non essere una attività di impresa non è una caratteristica della sola legge pugliese, ma di tutte le Leggi Regionali che, a partire dalla prima, quella della Provincia Autonoma di Bolzano del 1995, hanno introdotto questa nuova (per l'Italia della metà degli anni novanta) tipologia di struttura ricettiva con caratteristiche (finora) poco differenti fra di esse.

Il 3° comma dell'art. 1° della Legge Regionale 27/2013 stabilisce che l'attività di B&B **non comporta cambio di destinazione d'uso dell'immobile**, che deve essere quella di **civile abitazione** e di questa deve avere le caratteristiche strutturali e igienico – sanitarie previste dai regolamenti comunali vigenti e dalle altre norme in materia di edilizia e di urbanistica, comprese quelle sulla messa a norma degli impianti.

¹ I B&B sono classificati come strutture ricettive extralberghiere (o complementari), dato che non forniscono i servizi tipici degli alberghi. Ricordiamo che per “struttura ricettiva” si intende l'immobile in cui viene esercitata l'attività ricettiva, cioè di ospitalità di turisti (persone fisiche che si spostano temporaneamente dal loro luogo di residenza per più di 24 ore o per un tempo comprendente almeno una notte), mentre per “impresa ricettiva” si intende l'esercizio dell'attività di ospitalità di turisti a fini di lucro.

² La Legge Regionale 27/2013 ha abrogato, al suo articolo 13, la precedente Legge Regionale 17/2001 assieme all'articolo 49 della Legge Regionale n° 10 del 2007 che permetteva la gestione imprenditoriale di un B&B con qualsiasi forma di società.

I titolari dell'attività di B&B hanno l'obbligo di esporre il marchio regionale identificativo per la tipologia di appartenenza, così come definito nell'articolo 11 della Legge Regionale 27/2013, all'esterno delle abitazioni destinate ad essa (per esempio, su una insegna o una targhetta) (4° comma). Il fatto che il marchio vada esposto all'esterno dell'immobile è previsto dalla lettera e) dell'articolo 5 (trattato nel Paragrafo 6).

A differenza della Legge Regionale 17/2001, la Legge Regionale 27/2013 prevede in maniera molto più precisa, nel suo Allegato I, una serie di **servizi e requisiti minimi obbligatori richiesti per l'esercizio dell'attività di B&B** (qualunque sia la tipologia di esso), cioè dei **servizi** da essa forniti, e precisamente:

- a. il “servizio bagno” deve essere autonomo rispetto alle esigenze della famiglia ospitante e comunque deve essere garantita la disponibilità di almeno un bagno ogni due camere. Possono occorrere, pertanto, fino a due bagni nel B&B a conduzione familiare (che può avere fino a tre camere) e fino a tre nel B&B gestito in forma imprenditoriale (che può avere massimo sei camere), sempre oltre al bagno destinato alla famiglia ospitante;
- b. la superficie minima deve essere uguale o superiore a 8 metri quadrati per le camere con un posto letto, a 12 metri quadrati per le camere con due posti letto, con un incremento di superficie di 4 metri quadrati per ogni posto letto in più (quindi 16 metri quadrati per le camere con tre posti letto). Questi requisiti prevalgono su quelli previsti dai regolamenti edilizi e d'igiene comunali fatte salve le deroghe (ovviamente, in diminuzione della superficie minima) previste dai regolamenti comunali vigenti per gli immobili situati nei centri storici e per gli immobili rappresentativi dell'identità del territorio di riferimento classificati nella categoria catastale A11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi);
- c. la pulizia dei locali va effettuata quotidianamente negli orari comunicati al cliente dal titolare o da una persona da lui incaricata (familiare o collaboratore domestico nel caso di B&B gestito in forma occasionale, anche dipendente con qualsiasi tipo di contratto di lavoro nel caso di B&B gestito in forma imprenditoriale);
- d. la fornitura e/o il cambio della biancheria, compresa quella da bagno, devono essere effettuati due volte a settimana ed al cambio dell'ospite;
- e. è obbligatoria la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- f. è infine obbligatoria la somministrazione, esclusivamente in uno degli spazi familiari condivisi (per esempio: cucina, tinello, salone), della prima colazione, preferendo prodotti tipici e tradizionali, meglio se biologici o contraddistinti da marchi di tutela e/o di qualità. Nell'ambito della prima colazione possono essere offerti in aggiunta - e chiaramente indicati -, altresì, alimenti tipici locali (per esempio, torte o altri dolci) elaborati con l'attenzione domestica normalmente in uso nel nucleo familiare del gestore. In tale circostanza, vi è l'obbligo di comunicare gli ingredienti utilizzati, avendo cura di sollecitare, da parte degli ospiti, l'esplicitazione di loro intolleranze e allergie alimentari.

Riguardo all'ultimo servizio che il B&B deve fornire, segnaliamo che alcuni Comuni pugliesi per la fornitura della prima colazione richiedono ai B&B il rispetto dei requisiti igienico – sanitari previsti, per esempio, per le pasticcerie o pizzerie artigianali da asporto che sono, ovviamente, superiori a quelli di una normale cucina presente in una civile abitazione (in particolare, la presenza di un sistema HACCP di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari e gli altri requisiti richiesti dal Regolamento CE n° 852 del 2004 sull'igiene dei prodotti alimentari, soprattutto dal suo Allegato II, e dalle altre norme ad esso collegate). In questo caso, l'*escamotage* che veniva utilizzato per evitare una controversia col Comune era quello di fare una convenzione con un bar per la fornitura delle colazioni (di cui la previgente Legge Regionale 17/2001 non richiedeva espressamente la preparazione, ma solo, appunto, la “fornitura” da parte di chi gestiva il B&B),

cosa che oggi non è più possibile perché, come abbiamo visto, la lettera f) dell'Allegato I della Legge Regionale 27/2013 prevede la "somministrazione" della colazione agli ospiti, cioè la preparazione di essa per il consumo sul posto. Il fatto però che il 1° comma dell'articolo 2 della stessa legge preveda che il servizio di prima colazione debba essere fornito servendosi della "normale organizzazione familiare", secondo noi legittima la preparazione di essa con una cucina normale e rende illegittime le richieste dei Comuni sopra citate.

Una conferma di questa tesi è data dalla lettera b) del paragrafo 2° dell'articolo 1° del Regolamento CE n° 852 del 2004 che esclude dall'applicazione delle norme in esso contenute "la preparazione, la manipolazione e la conservazione domestica di alimenti destinati al consumo domestico privato". Quindi, dal momento che l'ospite del B&B si avvale dei servizi forniti dalla "normale organizzazione familiare", compresa la fornitura di "cibi e bevande per la prima colazione", riteniamo che non vi sia dubbio che questo caso rientri nell'esclusione citata.

Riteniamo poi che **l'attività di gestione di un B&B non possa essere esercitata in un appartamento sito in un condominio il cui regolamento la vieti espressamente**, in quanto il 1° comma dell'articolo 1138 del Codice Civile stabilisce che tale regolamento deve contenere non solo "le norme circa l'uso delle cose comuni [...], secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino", ma anche "le norme per la tutela del decoro (ed anche della quiete, per la giurisprudenza) dell'edificio". Pertanto, tra queste norme può legittimamente esserci anche quella che vieta l'esercizio di una specifica o di qualsiasi attività ricettiva da parte dei condomini. Questo divieto non vale nel caso in cui, a norma del 4° comma dello stesso articolo 1138 c.c., il diritto di esercitare l'attività di B&B in un appartamento sito in un condominio risulta, ovviamente per iscritto, dall'atto di acquisto dell'immobile o da una convenzione (cioè da un accordo) successiva.

Segnaliamo, comunque, che il punto è controverso e che la sentenza della Corte Costituzionale n° 369 del 2008, che per alcuni avrebbe liberalizzato del tutto la possibilità di esercitare l'attività di B&B negli appartamenti siti in un condominio, in realtà adotta la nostra interpretazione delle norme citate nel precedente capoverso. Infatti, la sentenza citata ha abrogato il 4° comma dell'articolo 45 della Legge della Regione Lombardia n° 15 del 2007 nella parte in cui condizionava l'avvio del B&B all'approvazione dell'assemblea dei condomini, ma afferma pure che i singoli atti di acquisto degli appartamenti o il regolamento di condominio possono porre limitazioni al diritto di proprietà dei singoli condomini, fra cui il divieto di esercitare l'attività di B&B. Da tutto ciò deriva logicamente la conseguenza che se questa attività non è espressamente vietata, essa è permessa.

Infine, rileviamo che dal titolo della Legge Regionale 27/2013 è scomparso il riferimento, presente in quello della Legge Regionale 17/2001, alla tipologia di struttura ricettiva extralberghiera denominata "affittacamere", disciplinata dagli articoli 46 e 47 della Legge Regionale n° 11 del 1999, molto simile ma distinta dal Bed & Breakfast, che aveva generato solo confusione, facendo ritenere ad alcuni che le due tipologie di struttura ricettiva fossero del tutto equivalenti.

§ 2) La tipologia "familiare – occasionale" dell'attività di B&B. L'amministrazione di essa.

Gli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 27/2013 definiscono le **due tipologie di Bed & Breakfast** di cui abbiamo parlato all'inizio del paragrafo precedente e individuano le caratteristiche ricettive di esse, cioè quelle dell'ospitalità che esse possono offrire ai turisti.

La **prima tipologia** è quella prevista dall'articolo 2 che definisce **B&B a conduzione familiare** "l'attività ricettiva (cioè di ospitalità di turisti) svolta in maniera non continuativa e

non imprenditoriale (quindi non professionale, occasionale) **da chi, nella casa in cui abita, fornisce alloggio e prima colazione in non più di tre camere e nove posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare**, compresa l'eventuale presenza di **collaboratori domestici** al servizio della famiglia" (1° comma).

Non essendo un'attività imprenditoriale, questo tipo di B&B **non necessita di iscrizione nel Registro delle Imprese**, quindi neanche di apertura della Partita Iva e si applica ad esso la disciplina fiscale delle attività non imprenditoriali, quindi occasionali, che esamineremo nel paragrafo successivo (5° comma).

Dal 1° comma sopra citato si deduce poi che il B&B a conduzione familiare (cioè occasionale, non imprenditoriale) non può utilizzare lavoratori dipendenti o collaboratori estranei alla famiglia, cioè ai membri di essa conviventi col titolare dell'attività, esclusi i collaboratori domestici al servizio della famiglia stessa cioè, come di solito avviene, che hanno stipulato un contratto di lavoro domestico con un membro della famiglia o, comunque, che prestano la loro opera a favore di essa. Non essendo, però, questo tipo di B&B un'attività imprenditoriale, la collaborazione dei familiari del titolare (che non può che essere la persona fisica che presenta al Comune la Segnalazione certificata di inizio attività prevista dall'articolo 4 che esaminiamo nel Paragrafo 5) alla gestione di essa non configura un'impresa familiare di cui all'articolo 230-*bis* del Codice Civile, né una società di fatto, né, a nostro parere, un'associazione in partecipazione (articoli 2549 e seguenti del Codice Civile). Di conseguenza, per "**organizzazione familiare**", cioè per "**famiglia**" si devono intendere **i familiari che abitano insieme, cioè che convivono col titolare nell'immobile dov'è situato il B&B oppure in una diversa abitazione** (le due, come vedremo in questo paragrafo e nel quarto possono non coincidere), di solito genitori e figli (ma potrebbe esserci anche qualche altro parente convivente), e non tutti i possibili partecipanti all'impresa familiare definita dall'articolo 230-*bis* del Codice Civile (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) che possono essere anche non conviventi.

Dato che la legge ammette che ci si possa avvalere della sua opera, il costo del collaboratore domestico relativo all'attività prestata per il B&B può essere dedotto dai ricavi di esso ai fini della determinazione del reddito di tale attività che dovrà essere denunciato da parte del titolare. Certo è un poco difficile dimostrare con certezza che una determinata parte (in termini di ore di lavoro) dell'attività prestata dal collaboratore domestico sia relativa al B&B e non alle esigenze della famiglia. Inoltre, l'opera del o dei collaboratori domestici non può essere utilizzata esclusivamente per il B&B, dato che la norma prevede che essi devono essere principalmente "al servizio della famiglia", quindi prestare la loro opera soprattutto per essa.

Inoltre, dal momento che il 1° comma dell'articolo 2 della Legge Regionale 27/2013 usa l'espressione "nella casa in cui abita", è possibile che il B&B sia esercitato non solo in una **unità immobiliare di proprietà**, ma anche in una di cui il titolare dell'attività abbia solo il **possesso**, vale a dire in una **presa in locazione**, sempre che il proprietario – locatore non abbia espressamente e per iscritto vietato al locatario (o conduttore) di subaffittare le singole stanze della casa o dell'appartamento, ai sensi dell'articolo 1594 del Codice Civile, **oppure in una abitazione ricevuta in comodato**, purché questo contratto specifichi, sempre per iscritto, che il comodatario può esercitarvi l'attività di B&B, ai sensi dell'articolo 1804, 2° comma, del Codice Civile che prescrive che il comodatario "non può concedere a un terzo il godimento della cosa (in questo caso la stanza dell'abitazione ricevuta in comodato) senza il consenso del comodante". L'abitazione può essere detenuta anche a titolo di **usufrutto**, dato che l'esercizio dell'attività di B&B, secondo noi, rispetta la "destinazione economica" di essa (dato che questa civile abitazione rimane una civile abitazione), come richiede il 1° comma dell'articolo 981 del Codice Civile e dato che i frutti civili (sempre dell'abitazione), come i canoni di locazione od i compensi per il servizio di ospitalità fornito da un B&B spettano all'usufruttuario, come prevede il 1° comma dell'articolo 984 sempre del Codice Civile. Le osservazioni svolte e le norme citate in questo capoverso valgono anche per il B&B gestito in forma imprenditoriale.

Infine, sempre il 1° comma dell'articolo 2 citato specifica pure che i servizi di alloggio e prima colazione vanno forniti ai clienti “senza la fornitura di servizi aggiuntivi”, ma questo divieto non riguarda chiaramente gli altri servizi minimi dell'attività di B&B riportati nell'Allegato I della Legge Regionale 27/2013, che abbiamo esaminati nel paragrafo precedente.

Il 2° comma dell'articolo 2 della Legge Regionale 27/2013 specifica che l'attività di B&B a conduzione familiare è esercitata in **un'unica unità immobiliare** (appartamento od abitazione indipendente) da parte chi vi **dimora stabilmente** per l'intero periodo in cui dichiara di **svolgere l'attività** di accoglienza che può essere fornita **per un minimo di 90 ed un massimo di 270 giorni all'anno con periodi di chiusura non inferiori a 15 giorni consecutivi** (3° comma).

Per “**dimora**” si intende, com'è noto, il luogo dove una persona fisica si trova per un certo periodo di tempo e la dimora abituale rappresenta la residenza del soggetto (art. 43, 2° comma, del Codice Civile), ma si può avere anche più di una residenza, quando la dimora abituale sia indifferentemente in più luoghi, ma solo una residenza può essere denunciata al Comune ed essere opposta ai terzi. E' chiaro che l'obbligo di dimora richiesto dal 2° comma dell'art. 2 sopra citato ha il fine di garantire che nell'unità immobiliare in cui si esercita l'attività di B&B sia sempre presente almeno una persona per accogliere gli ospiti e venire incontro alle loro necessità. Inoltre, nel caso di B&B a conduzione familiare l'obbligo di dimora ricade inevitabilmente sul richiedente – titolare dell'attività, soggetto che identificheremo tra poco in questo paragrafo.

Nei comuni con popolazione residente non superiore a 10.000 abitanti, all'interno dei centri storici di tutti i comuni pugliesi e nei borghi rurali definiti dall'articolo 1° del Regolamento Regionale n° 6 del 2011 (sull'albergo diffuso) l'attività di B&B non imprenditoriale può essere esercitata anche in unità immobiliari fisicamente distinte, lontane non oltre cento metri misurati nel più breve percorso pedonale possibile (da soglia a soglia degli stabili), fermi restando l'obbligo di dimora nell'unità abitativa principale e gli altri obblighi previsti dall'articolo 2 della Legge Regionale 27/2013, in primo luogo quello dell'esercizio dell'attività in massimo 3 camere con 9 posti letto. Dato che le camere in cui può essere esercitata l'attività sono al massimo tre anche queste unità immobiliari non possono essere più di tre (4° comma dell'articolo 2).

Gli utili prodotti dall'attività **spettano sia** al richiedente che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività al Comune³, cioè **al titolare** di essa, **che**, secondo noi, per analogia con l'impresa familiare di cui all'articolo 230 – *bis* del Codice Civile⁴ **ai familiari che prestano la loro opera nel B&B non professionale** “in proporzione alla quantità e qualità del lavoro prestato”. Le analogie con l'impresa familiare dovrebbero, a nostro parere, terminare qua perché l'attività di B&B si pone come attività economica secondaria e saltuaria per un nucleo familiare e non primaria e continuativa. Da ciò discende che anche l'**amministrazione** dell'attività dovrebbe essere tendenzialmente **di tipo disgiunto** da parte dei familiari (titolare compreso) che prestano la loro opera nel B&B, il che non esclude accordi privati diversi.

Si ha così un tipo di amministrazione dell'attività simile a quella prevista per le società di persone dall'articolo 2257 del Codice Civile (l'amministrazione disgiuntiva) per cui ogni familiare che ci lavora può compiere gli atti di amministrazione del B&B, salva l'opposizione degli altri (anche di uno solo), nel qual caso si decide a maggioranza che viene determinata sulla base delle quote di ripartizione degli utili. Pertanto, sarebbe opportuno fissare in un atto scritto queste quote prima di iniziare l'attività, in proporzione alla quantità ed alla qualità del lavoro che si prevede sarà prestato da ciascuno dei familiari che ad essa collaboreranno (salvo poi, se occorre, modificarle successivamente sulla base del lavoro effettivamente prestato). In questo caso non è obbligatorio

³ Trattata nel Paragrafo 5).

⁴ Articolo che, come vedremo nel Paragrafo 4), si applica completamente nel caso di B&B gestito in forma imprenditoriale nel caso in cui il titolare si avvalga della collaborazione dei familiari,

che il richiedente - titolare debba percepire almeno il 51% degli utili generati dall'attività come avviene per il B&B gestito sotto forma di impresa familiare esaminato nei capoversi successivi, a meno che egli non presti il suo lavoro in misura tale da avere diritto a questa quota.

L'ipotesi diversa della amministrazione congiuntiva, con la necessità che essa comporta dell'unanimità per le decisioni, rischia di paralizzare il processo decisionale e, quindi, la gestione del B&B. Inoltre, quanto detto finora deriva dal fatto che la Legge Regionale non configura il B&B a conduzione familiare come impresa individuale, per cui non vediamo da dove possa discendere il potere di amministrazione esclusivo del "richiedente", che esiste, invece, nel B&B gestito in forma imprenditoriale, in cui il "richiedente" è titolare di una impresa individuale, fatto da cui deriva il suo potere di amministrazione dell'attività (come vedremo nel Paragrafo 4).

Da quanto abbiamo detto nei tre precedenti capoversi discende pure che, per quanto riguarda la **responsabilità patrimoniale** per le obbligazioni assunte per la gestione dell'attività di **B&B non imprenditoriale** (a conduzione familiare), per esse deve rispondere personalmente ed illimitatamente la persona, cioè il familiare che ha stipulato il contratto (per esempio, di acquisto di un bene o di fornitura di un servizio, cioè di un contratto d'opera) da cui deriva l'obbligazione. Questa persona, perciò, non è sempre e necessariamente il "richiedente" (titolare) che ha inviato al Comune la Segnalazione certificata di inizio attività del B&B di cui all'articolo 4, il quale, ripetiamo, non è, in questo caso, un imprenditore individuale.

I costi sostenuti per la gestione del B&B non imprenditoriale dal singolo familiare del richiedente - titolare saranno deducibili in sede di dichiarazione dei redditi Irpef dal compenso a lui attribuito per il lavoro prestato in quanto "spese inerenti (cioè direttamente connesse) alla produzione di un reddito da attività commerciale non esercitata abitualmente" (cioè di natura occasionale, non professionale) di cui al quadro RL del modello per la dichiarazione dell'Irpef. Costui, però, non avendo la Partita Iva, non potrà compensare l'Iva sugli acquisti che avrà effettuato per l'attività con l'Iva sulle vendite, come, invece, potrà fare solo il richiedente titolare di una Partita Iva per il B&B (da ciò la convenienza del far fare a questo soggetto tutti gli acquisti nel caso di B&B gestito in forma imprenditoriale). Ricordiamo, infine, che soltanto il reddito di questo ultimo soggetto si configurerà a tutti gli effetti come derivante da un'attività di impresa ai sensi dell'articolo 55 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

§ 3) Il regime fiscale dell'attività di B&B a conduzione familiare (non imprenditoriale).

Per quanto riguarda il **regime fiscale** dell'attività di gestione di un B&B a conduzione familiare, cioè non professionale e quindi occasionale, segnaliamo che vi sono due Risoluzioni del Ministero delle Finanze, la n° 180/E del 1998 e la n° 155 del 2000 che definiscono questo tipo di **B&B come attività "fuori campo Iva"**, quindi **esenti** da questa imposta, se essa viene esercitata con una interruzione (presumiamo continuativa) di almeno 60 giorni all'anno. Su questo punto bisogna osservare, però, che la Legge Regionale pugliese 27/2013 è successiva a queste due Risoluzioni e che, pur prevedendo essa la saltuarietà dell'attività, non prescrive necessariamente una interruzione di tale durata ma solo un numero minimo ed uno massimo di giorni di apertura (90 e 270, come abbiamo visto prima in questo paragrafo), per cui un B&B ubicato in Puglia si può regolare diversamente (anche fiscalmente se non gli conviene).

Per ciò che riguarda l'**Irpef** sempre queste due Risoluzioni stabiliscono che i ricavi realizzati (sulla cui ripartizione fra coloro che gestiscono il B&B rimandiamo a quanto esposto nel paragrafo precedente) sono imputati, nel modello Unico di dichiarazione, nel quadro RL, dedicato ai "Redditi Diversi", alla voce "**attività commerciali non esercitate abitualmente**" (vale a dire, "occasionalì" o "non professionali") nella prima colonna ("Redditi") del rigo RL14 (ci riferiamo al modello Unico Persone Fisiche 2013). Le **spese** sostenute per la conduzione del B&B possono essere dedotte dai

ricavi nello stesso quadro RL nella seconda colonna (“Spese”) del rigo RL14, anche se vi è il problema della difficoltà di separare in modo chiaro queste spese da quelle normali del *ménage* familiare (per esempio, quelle per l’energia elettrica, l’acqua, il gas, ecc.).

Inoltre, è **sempre possibile passare dalla gestione familiare – occasionale a quella imprenditoriale – professionale con l’apertura della Partita Iva e l’iscrizione al Registro delle Imprese di una ditta individuale** (o di una società, anche se è una soluzione più costosa) con l’obbligo di tenuta delle scritture contabili e coi vantaggi di poter dedurre i costi dai ricavi (comprese le utenze che possono essere intestate all’impresa se nell’abitazione non hanno la residenza anagrafica l’imprenditore e la sua famiglia) e di procedere alla determinazione del reddito dell’attività in capo al titolare della ditta individuale. Ciò diventa conveniente, a nostro giudizio, quando i ricavi annui superano una soglia di alcune migliaia di Euro (5 – 6.000, orientativamente) e si non si può più rinunciare a dedurre i costi non chiaramente imputabili all’attività. Il titolare della ditta (impresa) individuale, cioè l’imprenditore, non può essere che il “richiedente” che presenta la Segnalazione certificata di inizio attività prevista dall’articolo 4 della Legge Regionale n° 27 del 2013 (trattata nel Paragrafo 5).

In ogni caso, ai clienti, a fronte del pagamento del servizio di ospitalità nel B&B, deve essere rilasciata la ricevuta (non fiscale se il B&B non ha la Partita Iva, se no fiscale) o la fattura (quest’ultima solo se gli ospiti che la richiedono hanno la Partita Iva e se anche il B&B l’ha aperta).

Per quanto riguarda il caso del rilascio della ricevuta non fiscale ricordiamo che essa va redatta in duplice copia, deve essere numerata progressivamente e contenere l’indicazione dell’importo incassato, della data del pagamento, del numero dei giorni di permanenza, dei nomi del cliente e del percettore del pagamento. Sulle ricevute emesse di importo superiore a 77,47 Euro bisogna apporre una marca da bollo di 2 Euro. Inoltre, per quanto ciò non sia obbligatorio, è opportuno che le ricevute siano annotate in un apposito registro in cui si annotano anche le spese inerenti all’attività di B&B supportate da idonea documentazione.

Infine, nel caso di B&B a conduzione familiare (non imprenditoriale), non ci sono gli obblighi di apertura di una posizione contributiva presso l’INPS e di una assicurativa presso l’INAIL (che vi sono nel caso di B&B gestito in forma di impresa), ma quest’ultimo punto è più controverso e sarebbe comunque conveniente per gli esercenti l’attività di questi B&B garantirsi da eventuali infortuni, anche solo con un’assicurazione privata. Soltanto per le casalinghe (o i casalinghi) riteniamo possa bastare la copertura assicurativa obbligatoria contro gli infortuni domestici istituita dalla Legge n° 493 del 1999, gestita dall’INAIL. Inoltre, può essere utile tutelarsi con un’assicurazione contro i rischi derivanti dalla responsabilità civile per danni o da quelli di furto, incendio, ecc. Restano salvi gli obblighi di questo tipo nei confronti dei collaboratori domestici la cui opera viene utilizzata anche per il B&B.

Per quanto riguarda poi l’**Imu** - Imposta municipale propria, dato che l’immobile in cui viene esercitata l’attività di B&B a conduzione familiare non può che essere una civile abitazione, ad essa si applica la detrazione prevista dal comma 10° dell’articolo 13 del Decreto - Legge n° 201 del 2011 se questa è l’abitazione principale del suo proprietario. Per quanto concerne, poi, il tributo comunale sui rifiuti (Tari), anche esso è quello applicato alle civili abitazioni e non quello previsto, per esempio, per le attività commerciali o alberghiere, ecc. Entrambi i discorsi cambiano se il B&B è esercitato in forma imprenditoriale, ai sensi dell’articolo 3 della Legge Regionale 27/2013, per cui queste imposte si pagheranno sulla base di quanto previsto per le attività ricettive.

Infine, per quanto riguarda l’Imposta regionale sulle attività produttive (Irap) riteniamo che essa non sia dovuta nel caso di gestione non imprenditoriale del B&B o di gestione imprenditoriale da parte del solo imprenditore senza collaboratori per la mancanza del requisito della “autonoma organizzazione” (cioè quando l’esercente l’attività non ha dipendenti o collaboratori di altro genere) previsto dall’articolo 2 del Decreto Legislativo n° 446 del 1997 (modificato dall’articolo 1 del

Decreto Legislativo n° 137 del 1998) che disciplina questa imposta. Tale requisito e, di conseguenza, la sottoposizione dell'attività di B&B all'Irap, è riscontrabile, a nostro giudizio, solo nel caso di gestione imprenditoriale del B&B nella forma dell'impresa familiare disciplinata dall'articolo 230 – *bis* del Codice Civile (su cui vedi il paragrafo successivo) in cui l'imprenditore si avvale della collaborazione dei familiari e quando risultano dai documenti contabili i compensi percepiti da questi ultimi ed anche nel caso della gestione del B&B in forma societaria, dato che per le società la presenza del requisito dell'autonoma organizzazione per la legge sussiste sempre, come prevede l'articolo 2 del Decreto Legislativo 446/1997.

§ 4) La tipologia “imprenditoriale – professionale” dell'attività di B&B. La gestione di essa in forma societaria. Il suo regime fiscale.

La **seconda tipologia** di B&B, prevista dall'articolo 3 delle Legge Regionale 27/2013, è quella del **B&B gestito in forma imprenditoriale** (cioè professionale) vale a dire “**l'attività ricettiva continuativa e professionale svolta da chi, presso il proprio domicilio, fornisce alloggio e prima colazione in non più di sei camere e diciotto posti letto**, anche avvalendosi della collaborazione di **personale qualificato**” (1° comma). Segnaliamo che le norme che impongono ai B&B, sia professionali che non, di avere camere triple, cioè con tre posti letto, per sfruttare al massimo la loro offerta ricettiva sono una esclusività della legge regionale pugliese su cui non siamo d'accordo, ritenendo più appropriata e non penalizzante la possibilità di fare ciò con camere doppie come succede per tutte le altre strutture ricettive, come succede nelle altre regioni e come permetteva la previgente Legge Regionale n° 17 del 2001 che prevedeva che un B&B potesse avere fino a sei camere e dieci posti letto.

Tale attività può essere esercitata in **un'unica unità immobiliare, ovvero in due unità immobiliari distinte ubicate nello stesso stabile** (come per la tipologia di struttura ricettiva denominata “affittacamere” che esaminiamo nel Paragrafo 9) **o in due stabili lontani tra loro non più di cento metri**, misurati nel più breve percorso pedonale possibile (da soglia a soglia degli stabili), sempre con un massimo di sei camere e diciotto posti letto (2° comma).

Essendo questa un'attività imprenditoriale, **necessita dell'iscrizione nel Registro delle Imprese** tenuto dalla Camera di Commercio competente per territorio (la sede legale del B&B dovrebbe, di solito, coincidere con l'immobile presso cui l'attività è esercitata) (4° comma), di apertura della Partita Iva, delle posizioni INPS e di quella INAIL del titolare e degli eventuali collaboratori (dei familiari che collaborano all'impresa parleremo fra poco in questo paragrafo) che possono essere assunti con qualsiasi tipo di contratto di lavoro subordinato, anche atipico (purché ne ricorrano i presupposti previsti dalla legge). Ai contratti di lavoro tipici vanno applicati i contratti collettivi del turismo. Il B&B in forma imprenditoriale non può, invece, avvalersi dell'opera di un collaboratore domestico dato che il contratto di lavoro di quest'ultimo non può essere stipulato con una impresa ma solo con una persona fisica per coadiuvarla nelle necessità della sua vita familiare.

L'**elezione di domicilio** nell'unità immobiliare in cui si esercita l'attività di B&B richiesta dal 1° comma dell'articolo 3 della Legge Regionale 27/2013 può essere fatta dal **titolare** dell'attività, cioè dall'imprenditore individuale, da un **suo familiare** che collabora con lui in questa attività (nel caso di impresa individuale a conduzione familiare prevista dall'articolo 230 - *bis* del Codice Civile) o da **uno dei soci** se il B&B in forma di impresa viene gestito da una società (3° comma). Questa norma, che ha sempre l'obiettivo di garantire che il B&B sia presidiato da almeno una persona fisica, ci fa capire che il domicilio eletto presso l'unità immobiliare e quindi la sede, almeno operativa (se non coincidente anche con quella legale), del B&B può essere un **domicilio speciale** di cui all'articolo 47 del Codice Civile, cioè un domicilio eletto per determinati atti od

affari e non necessariamente il domicilio generale o principale di cui all'articolo 43 del Codice Civile, cioè la sede principale degli affari o degli interessi di una persona fisica.

In secondo luogo, dal 3° comma dell'articolo 3 della Legge Regionale 27/2013 si deduce che **il B&B in forma imprenditoriale può essere gestito con qualsiasi forma di società** (di persone, di capitali o cooperativa), **ma che tale attività ricettiva può essere esercitata soltanto in una o, al massimo due unità immobiliari**, come prescrive il 2° comma dello stesso articolo, con un massimo di sei camere e di diciotto posti letto. La norma citata ha pertanto risolto il dubbio, che sussisteva con l'abrogato articolo 49 della Legge Regionale 10/2007, che consisteva nella presunta (da alcuni) possibilità che una società potesse gestire, grazie al fatto di avere più soci persone fisiche, una pluralità, cioè una catena di B&B. Quindi, oggi, **una società può gestire un solo B&B. Lo stesso vale per l'imprenditore individuale e per il richiedente – titolare di un B&B a conduzione familiare**, come si comprende chiaramente dal contenuto delle norme della Legge Regionale 17/2013 che abbiamo fin qui esaminate, soprattutto di quelle che limitano l'attività di B&B ad una sola unità abitativa (con le eccezioni esaminate) che sarebbero in tal modo eluse.

Inoltre, è ovvio, secondo noi, che la società od almeno uno dei suoi soci debba essere proprietario (od, almeno, usufruttuario) o possessore (in virtù di un contratto di locazione o di comodato) dell'unità immobiliare in cui si esercita l'attività di B&B e che la Segnalazione certificata di inizio attività prevista dall'articolo 4 (trattata nel prossimo paragrafo) necessaria all'avvio di essa debba essere presentata, a nostro giudizio congiuntamente, dalla società che intende gestirla e dal socio che ha eletto domicilio presso la citata unità immobiliare.

Infine, dato che la legge regionale non lo prevede, **il B&B non può essere gestito da un ente che non sia una società**, vale a dire una associazione, una fondazione o un comitato.

Ai B&B gestiti in forma societaria si applicano le norme del Codice Civile che regolano l'amministrazione e gli altri aspetti del funzionamento **dei vari tipi di società**. In particolare, l'amministrazione delle società di persone (società semplice, in nome collettivo e in accomandita semplice) "salvo patto contrario [...] spetta a ciascuno dei soci disgiuntamente dagli altri" (1° comma dell'articolo 2257 del Codice Civile), vale a dire che è disgiuntiva nel senso spiegato nel Paragrafo 2). Nella società in accomandita semplice l'amministrazione spetta solo ai soci accomandatari (2° comma dell'articolo 2318 del Codice Civile).

Inoltre, sempre nelle società di persone i soci sono solidalmente ed illimitatamente responsabili delle obbligazioni assunte dalla società, ai sensi degli articoli 2267, 2291 e 2313 del Codice Civile, con l'eccezione dei soci accomandanti della società in accomandita semplice che "rispondono limitatamente alla quota conferita" nella società, vale a dire al valore del capitale o dei beni in essa conferiti.

Nel B&B gestito in **forma imprenditoriale, il "richiedente"**, cioè colui che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività al Comune, se non è una società, **è il titolare di una impresa individuale**, di cui egli **ha il potere di amministrazione** esclusivo, ma tale potere è temperato, nel caso di prestazione continuativa di attività lavorativa all'impresa di uno o più **familiari** (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado, anche non conviventi), dalla previsione del primo comma dell'articolo 230 – *bis* del Codice Civile sull'impresa familiare, per cui "le decisioni concernenti l'impiego degli utili e degli incrementi nonché quelle inerenti alla gestione straordinaria, agli indirizzi produttivi ed alla cessazione dell'impresa sono adottate, a maggioranza, dai familiari che partecipano all'impresa stessa". In questo caso, i familiari che collaborano in modo continuativo (cioè non occasionale o saltuario) al B&B, oltre ad avere diritto "agli utili ed ai beni acquistati con essi nonché agli incrementi dell'azienda [...] in proporzione alla quantità ed alla qualità del lavoro prestato", hanno anche "diritto al mantenimento secondo la

condizione patrimoniale della famiglia”. Il familiare che non ha ancora la piena capacità di agire (il minore) è rappresentato nel voto da chi esercita la potestà su di lui (genitori o tutore).

La **disciplina fiscale dell’impresa familiare** è dettata dal 4° comma dell’articolo 5 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), approvato col Decreto del Presidente della Repubblica n° 917 del 1986. Esso prevede che il reddito di questa impresa (determinato ai sensi degli articoli da 55 a 66 del TUIR) risultante dalla dichiarazione dei redditi dell’imprenditore individuale (che è, come abbiamo visto, il “richiedente”, nel caso del B&B gestito in forma di impresa individuale) vada per almeno il 51% all’imprenditore stesso e fino al 49% possa essere imputato ai familiari citati nel capoverso precedente che abbiano prestato in modo continuativo e prevalente la loro attività di lavoro nell’impresa, proporzionalmente alla quota di partecipazione di ciascuno di essi agli utili. Perché ciò sia possibile occorre:

- a) che i familiari partecipanti all’impresa risultino nominativamente, con l’indicazione del rapporto di parentela o di affinità con l’imprenditore, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata anteriore all’inizio del periodo di imposta (l’anno solare), recante la sottoscrizione dell’imprenditore e dei familiari partecipanti;
- b) che la dichiarazione dei redditi dell’imprenditore rechi l’indicazione delle quote di partecipazione agli utili spettanti ai familiari e l’attestazione che le quote stesse sono proporzionate alla qualità e quantità del lavoro da essi prestato nell’impresa, in modo continuativo e prevalente, nel periodo di imposta;
- c) che ciascun familiare attesti, nella propria dichiarazione dei redditi, di aver prestato la sua attività di lavoro nell’impresa in modo continuativo e prevalente.

Segnaliamo, poi, che ai B&B gestiti in forma societaria si applica il **regime fiscale delle diverse forme di società** in materia di imposte sui redditi, vale a dire l’Imposta sui redditi delle persone fisiche (Irpef) per i soci delle società di persone (a cui sono soggetti anche gli imprenditori individuali) e l’Imposta sul reddito delle società (Ires) per le società di capitali e cooperative. Inoltre essi sono sempre soggetti all’Imposta sul valore aggiunto (Iva) ed all’Imposta regionale sulle attività produttive (Irap), a cui sono soggette anche le imprese individuali, nel caso dell’Irap quando sussiste il requisito dell’autonoma organizzazione (cioè quando l’esercente l’attività di B&B in forma di impresa individuale ha dei collaboratori retribuiti; per le società, invece, la presenza dell’autonoma organizzazione per la legge sussiste sempre, come prevede l’articolo 2 del Decreto Legislativo n° 446 del 1997).

Tutto ciò dimostra la **scarsa convenienza fiscale della gestione imprenditoriale, soprattutto societaria ma anche individuale, di un B&B**, a meno che esso non realizzi un fatturato significativo o, meglio, abbastanza alto.

Oltre a questo, le società di capitali e le cooperative hanno dei costi di costituzione e degli oneri amministrativi abbastanza alti che non si giustificano (tranne, forse, nel caso della società a responsabilità limitata) per una attività, come quella di gestione di un B&B, che solo in casi rari può avere un fatturato annuo abbastanza elevato e, comunque, sempre nell’ordine di qualche decina di migliaia di Euro al massimo. Più bassi e più sostenibili sono gli stessi costi per le società di persone, ma sempre se la struttura realizza un fatturato significativo (almeno 20 o 25.000 Euro annui, per dare una indicazione orientativa).

In conclusione, **il B&B è una attività economicamente “leggera”** (cioè dal fatturato non elevato) **che ha le sue forme “naturali” di gestione in quella non imprenditoriale (familiare) ed in quella di impresa individuale, senza o con il contributo dei familiari del titolare, cioè l’impresa familiare di cui all’articolo 230–bis del Codice Civile**, che è una impresa individuale a cui collaborano i familiari dell’imprenditore. Inoltre, dato che uno stesso “richiedente”, cioè titolare dell’attività di B&B, non può esercitare la stessa in più di un immobile (con le eccezioni previste dagli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 27/2013), ne deriva che, senza sostenere gli oneri della

costituzione e della gestione di una società, è molto più semplice e meno costoso, per una famiglia che possiede più immobili, far gestire come B&B dai suoi singoli membri un immobile ciascuno, non ha importanza se in forma professionale (imprenditoriale) o non professionale (occasionale).

Sempre per l'attività di B&B gestito in forma imprenditoriale (individuale o societaria, non fa differenza) e, pertanto, con Partita Iva, si pone il problema se l'aliquota Iva da applicare sia quella ordinaria del 22% o quella ridotta del 10% prevista per le "prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive di cui all'articolo 6 della Legge n° 217 del 1983" (la "Legge quadro sul turismo") dal numero 120 della Parte III della Tabella A allegata al DPR n° 633 del 1972 che disciplina l'Imposta sul valore aggiunto (Iva). Ora, l'articolo 6 citato non prevede, fra le strutture ricettive che elenca, i B&B, ma prevede (al comma 9°) gli "affittacamere", struttura molto simile al B&B, dato che anche essi possono destinare all'ospitalità massimo sei camere in una civile abitazione (o in massimo due ubicate nello stesso stabile) e che devono essere gestiti avvalendosi della normale organizzazione familiare (come esposto nel Paragrafo 9). Da questo fatto, a nostro giudizio, si deduce che **l'aliquota Iva applicabile all'attività di B&B è quella ridotta del 10%** perché altrimenti si verificherebbe una ingiustificata disparità di trattamento con gli affittacamere che sarebbe in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione (principio di uguaglianza).

§ 5) La segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) con cui si avvia l'attività di Bed & Breakfast.

L'avvio dell'attività di B&B è condizionata alla presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività (c.d. "S.C.I.A.") al Comune in cui è sito l'immobile (od in cui sono ubicati gli immobili, nel caso delle eccezioni trattate nei Paragrafi 2 e 4) in cui essa viene esercitata **da parte del "richiedente"** che, nel caso di **B&B a conduzione familiare**, è definibile come la **persona fisica titolare dell'attività** e come colui nella cui dichiarazione dei redditi Irpef saranno denunciati i ricavi ed i costi dell'attività e, nel caso di **B&B gestito in forma imprenditoriale**, è identificabile nell'**imprenditorie individuale o nella società** che lo esercitano (articolo 4, 1° comma della Legge Regionale 27/2013).

L'attività di B&B oggetto della S.C.I.A. può essere iniziata a partire dalla data di presentazione della stessa al Comune competente per territorio (4° comma). Questa data è quella della presentazione della S.C.I.A. all'Ufficio Protocollo del Comune, nel caso di Segnalazione presentata di persona in forma cartacea, di ricezione dell'avviso di ricevimento da parte del mittente per quella presentata per mezzo di raccomandata cartacea con avviso di ricevimento, di invio della Segnalazione in formato digitale tramite Posta Elettronica Certificata (P.E.C.).

Ricordiamo che **la S.C.I.A.** è disciplinata dall'articolo 19 della Legge n° 241 del 1990 (la legge sul procedimento amministrativo), come riformato dal comma 4°-bis dell'articolo 49 della Legge n° 122 del 2010, e che essa **deve essere corredata dalla documentazione relativa alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla legge** o da atti amministrativi a contenuto generale **per l'avvio dell'esercizio di una attività di impresa** (o di una attività non imprenditoriale, come nel caso del B&B a conduzione familiare) che dipenda esclusivamente dall'accertamento dei requisiti o presupposti prima citati. Questa documentazione può consistere in dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà, in attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, in elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione. La dichiarazione, contenuta nella documentazione allegata alla S.C.I.A., attestante falsamente l'esistenza dei requisiti o presupposti richiesti dalla legge per l'avvio dell'attività è punita con la reclusione da uno a tre anni, a meno che il fatto non costituisca un reato più grave (6° comma dell'articolo 19 della Legge 241/1990).

La modulistica della S.C.I.A. per l'avvio dei B&B distribuita dai Comuni ai soggetti interessati deve essere conforme al **modello** approvato dalla Regione (articoli 4, 2° comma, e 10 della Legge Regionale 27/2013). Fino ad allora si potrà utilizzare un facsimile come uno dei due di quelli riportati in appendice al presente studio.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della Legge Regionale 27/2013, **la S.C.I.A. per l'avvio dei B&B deve contenere:**

- a. le generalità complete del richiedente (chi sia questo soggetto lo abbiamo visto nel primo capoverso di questo paragrafo. Nel caso di società la S.C.I.A. deve essere sottoscritta dall'amministratore e dal rappresentante legale, se questo è persona diversa dal primo). Nel precedente paragrafo abbiamo detto che non riteniamo possibile, dato il tenore delle norme della Legge Regionale 27/2013, che lo stesso richiedente possa presentare due o più Segnalazioni per avviare altrettante attività di B&B da gestire contemporaneamente;
- b. la denominazione e l'ubicazione del B&B. Per il comma 6° dell'articolo 4 è vietato adottare la stessa denominazione di un altro B&B ubicato nel territorio del medesimo Comune;
- c. l'indicazione del titolo di disponibilità dell'immobile (proprietà, usufrutto, locazione o comodato. Va inoltre allegato alla SCIA la copia del contratto di acquisto o della dichiarazione di successione in base alla quale è stata acquisita la proprietà o l'usufrutto dell'immobile oppure la copia del contratto di locazione o di comodato in base a cui è stato acquisito il possesso dell'immobile in cui si intende esercitare l'attività di B&B);
- d. la planimetria in scala dell'immobile indicante il numero delle camere, dei posti letto per ogni camera e dei servizi igienici, con l'indicazione di quelli destinati all'attività di B&B (anche come allegato);
- e. il periodo di apertura e chiusura del B&B (che può essere variato ogni anno);
- f. l'attestazione del possesso, da parte dell'immobile, dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente (va allegato, riteniamo, il certificato di agibilità come civile abitazione od, almeno, una visura catastale della stessa);
- g. l'attestazione della sussistenza dei requisiti soggettivi di cui agli articoli 11 e 92 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, approvato con Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773 (non avere riportato condanne per alcuni tipi di reati previsti da tali articoli oppure condanne superiori a tre anni di reclusione per un delitto non colposo, non essere stati sottoposti a misure di sicurezza oppure dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza). Nel caso di società questi requisiti devono essere posseduti dall'amministratore e dal rappresentante legale, se persona diversa dal primo;
- h. l'iscrizione nel Registro delle Imprese (data e numero di iscrizione), limitatamente alla tipologia di B&B in forma imprenditoriale di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 27/2013 (va allegato, riteniamo, il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese);
- i. dalla lettera c) dell'articolo 9 sempre della stessa legge regionale si ricava che nella S.C.I.A. deve essere indicato anche il soggetto, cioè la persona fisica, identificata attraverso le sue generalità, che ha l'obbligo di dimora o quello di domicilio nell'immobile in cui si esercita l'attività di B&B ai sensi degli articoli 2 e 3 (su cui vedi i Paragrafi 2 e 4). Questo soggetto è il titolare dell'attività nel B&B a conduzione familiare (cioè il "richiedente" che presenta la S.C.I.A.), mentre nel B&B imprenditoriale può essere l'imprenditorie individuale, un suo familiare che collabora nell'impresa oppure uno nei soci nel caso di gestione del B&B da parte di una società.

Il Comune a cui è stata presenta la SCIA ha sessanta giorni di tempo per **verificare l'eventuale carenza dei requisiti** e dei presupposti che la Legge Regionale 27/2013 richiede per l'avvio dell'attività di B&B. Se verifica ciò deve adottare un provvedimento motivato di divieto di

prosecuzione dell'attività di B&B e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa a meno che l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed a rimuovere i suoi effetti dannosi (ma non si capisce quali possano essere gli effetti dannosi di un'attività di B&B) entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta né superiore a centoventi giorni (3° comma dell'art. 19 della Legge 241/1990 in combinato disposto col comma 5° dell'articolo 4 della Legge Regionale 27/2013).

Segnaliamo, infine, che, come confermato dalla Risoluzione n° 24/E del 2013 dell'Agenzia delle Entrate, **la S.C.I.A. è esente dall'imposta di bollo** se non prevede, come nel caso in esame, il rilascio di un provvedimento o di una certificazione da parte dell'ente destinatario (il Comune).

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale 27/2013 **ogni Comune** forma un **elenco** di tutti coloro che segnalano l'avvio di una attività **di B&B** nel suo territorio, con due sezioni distinte per le due tipologie di questa attività, riservandosi di eseguire controlli per accertare l'esistenza dei requisiti dichiarati nelle Segnalazioni. Il Comune aggiorna tale elenco, comprensivo dei prezzi praticati e dei periodi di apertura dei B&B, e lo trasmette all'Agenzia regionale Pugliapromozione, ai fini dell'attività di promozione ed informazione turistica, entro il 31 Ottobre di ogni anno, unitamente ad una comunicazione relativa alle attività di B&B cessate.

La Regione Puglia, invece, adotta il **marchio identificativo** dell'ospitalità in B&B "Puglia Ospitale", declinato in due versioni per le due tipologie di B&B e con altre versioni identificative di caratteristiche particolari dell'ospitalità (per esempio, per persone disabili, ecc.), lo mette a disposizione gratuita dei B&B che possono farne uso nelle loro comunicazioni e ne cura la promozione tramite l'Agenzia regionale Pugliapromozione (articoli 10, 11 e 12).

Ricordiamo, infine, che esiste anche un **Albo regionale dei B&B** che è stato istituito con la Delibera della Giunta Regionale (DRG) pugliese n° 67 del 01/02/2006 sulla base della previsione di esso da parte dell'articolo 5 della previgente Legge Regionale n° 17 del 2001.

§ 6) Gli obblighi di chi esercita l'attività di B&B. La sospensione ed il trasferimento dell'attività.

Fatti salvi gli adempimenti previsti dagli articoli da 1 a 4 della Legge Regionale 27/2013, che abbiamo esaminato nei paragrafi precedenti, l'articolo 5 della stessa legge prevede che chi esercita l'attività di B&B sia tenuto all'**osservanza dei seguenti obblighi**:

- a. esporre al pubblico i prezzi applicati, i periodi di attività, nonché la capacità ricettiva massima e la copia della S.C.I.A. presentata, nonché una dichiarazione di idoneità o meno della struttura abitativa ad offrire ospitalità a persone diversamente abili. La norma non specifica chi debba rilasciare questa dichiarazione, se lo possa fare chi gestisce il B&B con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (cosa, secondo noi, senz'altro possibile e lecita nel caso di dichiarazione negativa), magari nella stessa S.C.I.A. o ad essa allegata, oppure un tecnico abilitato;
- b. ottemperare agli obblighi di pubblica sicurezza;
- c. comunicare ogni anno al Comune competente e all'Agenzia regionale Pugliapromozione, nel rispetto della normativa vigente, i prezzi minimi e massimi applicati per quanto concerne l'anno successivo e i periodi di attività (riteniamo, per logica, che tale comunicazione vada effettuata entro la fine dell'anno precedente);
- d. rispettare l'obbligo di comunicare all'Agenzia regionale Pugliapromozione il movimento degli ospiti ai fini della rilevazione statistica, secondo le modalità e i termini stabiliti dalla Regione (riteniamo che in questo caso si debba utilizzare l'apposito modulo ISTAT per la

- rilevazione statistica del movimento degli ospiti nel B&B. La comunicazione di questo modulo è stata finora mensile);
- e. esporre all'esterno dell'immobile il marchio regionale dei B&B di cui all'articolo 11 (trattato alla fine del paragrafo precedente);
 - f. rilasciare al cliente, al termine di ogni soggiorno, un documento fiscalmente valido in relazione alla tipologia di attività esercitata, comprovante l'avvenuto pagamento dei servizi resi (ricevuta o fattura, su cui rimandiamo a quanto detto nel Paragrafo 3);
 - g. sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile per il verificarsi di eventuali danni agli ospiti paganti, limitatamente alla tipologia di di B&B in forma imprenditoriale. Sarebbe opportuno che la Regione fissasse un massimale per questa assicurazione (per esempio, 400 o 500.000 Euro, così da non essere troppo gravosa);
 - h. esporre l'iscrizione nel Registro delle Imprese (il relativo certificato), limitatamente all'attività di B&B in forma imprenditoriale.

Sussiste, inoltre, **l'obbligo di denuncia delle persone ospitate all'Autorità di Pubblica Sicurezza** previsto dall'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS, approvato col Regio Decreto n° 773 del 1931).

In particolare, per quanto riguarda quest'ultimo adempimento ricordiamo che la disposizione attuale dell'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, riformata dall'articolo 8 della Legge n° 135 del 2001, prevede che i gestori di qualsiasi struttura ricettiva, e quindi anche di un B&B, "possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di un altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti" (italiani o cittadini di altri paesi dell'Unione Europea), mentre per i cittadini di paesi extracomunitari occorre "l'esibizione del passaporto o di un altro documento che sia considerato ad esso equivalente in forza di accordi internazionali, purché munito della fotografia del titolare" (1° e 2° comma).

I gestori della struttura ricettiva, anche mediante i loro collaboratori, "sono tenuti a consegnare ai clienti una **scheda di dichiarazione delle generalità** conforme al modello approvato dal Ministero dell'Interno", che può essere compilata anche dal gestore o dai suoi collaboratori, ma che deve essere sottoscritta dal cliente. Per i nuclei familiari e per i gruppi guidati di turisti la sottoscrizione può essere effettuata da uno dei coniugi anche per gli altri familiari e dal capogruppo anche per i componenti del gruppo. Una copia della scheda deve essere consegnata all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza entro le ventiquattro ore successive all'arrivo dell'ospite nella struttura ricettiva. In alternativa a tale consegna, il gestore può comunicare, entro lo stesso termine, alla Questura territorialmente competente i dati nominativi contenuti nella scheda anche mediante l'invio di un fax o con altri strumenti informatici o telematici secondo le modalità stabilite dal Ministero dell'Interno (3° comma). Questo Ministero, col Decreto del 7 Gennaio 2013, ha stabilito che la comunicazione citata deve essere effettuata dalle strutture ricettive alle Questure via Internet per mezzo di un sito web dedicato che rilascia una ricevuta digitale dell'inserimento dei dati e che solo nel caso questo sistema sia momentaneamente bloccato il gestore della struttura ricettiva possa effettuare l'invio dei dati tramite posta elettronica certificata (PEC) o fax. I dati inseriti sono conservati per cinque anni nel Centro Elettronico Nazionale della Polizia di Stato e poi distrutti. Infine, segnaliamo che la sussistenza di questi obblighi di comunicazione anche per i gestori dei B&B è stata espressamente confermata dalla Circolare n° 557 del 29 Luglio 2005 sempre del Ministero dell'Interno.

L'attuale testo dell'articolo 109 del TULPS non contiene, a differenza di quello precedente, delle sanzioni per il mancato rispetto degli obblighi da esso imposti al gestore di una struttura ricettiva (prima erano previste una sanzione amministrativa pecuniaria da un milione a sei milioni di Lire e la possibile chiusura dell'esercizio). Riteniamo, pertanto, che nel caso della violazione di questi obblighi si possa fare riferimento solo alla norma "aperta" contenuta nell'articolo 650 del

Codice Penale (intitolato “Inosservanza dei provvedimenti dell’Autorità”) che commina l’arresto fino a tre mesi o l’ammenda fino a 206 Euro (ma il punto è controverso).

Il titolare può **sospendere temporaneamente l’attività di B&B** dandone preventiva comunicazione scritta al Comune competente per territorio ad all’Agenzia regionale Pugliapromozione indicando il periodo di sospensione. Tale sospensione temporanea è consentita per comprovate esigenze per un periodo di sei mesi, prorogabile di altre sei mesi. Decorso il periodo massimo di sospensione e non ripresa l’attività, si presume la rinuncia dell’interessato a gestire l’attività di B&B e, pertanto, quest’ultima si intende cessata. La chiusura per cessazione dell’attività deve essere comunicata per iscritto al Comune competente ad all’Agenzia regionale Pugliapromozione e, nel caso di B&B gestito in forma imprenditoriale, alla Camera di Commercio competente per territorio per la cancellazione di esso dal Registro delle Imprese (articolo 6 della Legge Regionale 27/2013).

Nel caso di **trasferimento**, per atto tra vivi o per causa di morte, della titolarità e/o della disponibilità (cioè del possesso) **dell’immobile** adibito a B&B con la prosecuzione di questa attività, il subentrante deve presentare, entro trenta giorni dall’atto di trasferimento o dalla morte del precedente titolare, una nuova Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) al Comune competente per territorio nelle forme e nei modi di cui all’articolo 4 della Legge Regionale 27/2013 che abbiamo esaminato nel Paragrafo 5) (articolo 7, 1° comma).

Nel caso di subingresso nella gestione di un B&B in forma imprenditoriale, il nuovo titolare deve comunicare le variazioni intervenute alla Camera di Commercio, per le necessarie modifiche dell’iscrizione nel Registro delle Imprese, ed alla Regione (riteniamo all’ Agenzia regionale Pugliapromozione) (2° comma).

§ 7) I controlli sulle attività di B&B e le sanzioni amministrative per le violazioni degli obblighi per esse previsti dalla Legge Regionale 27/2013.

Per ciò che riguarda **i controlli sui B&B**, ferme restando le competenze dell’autorità di pubblica sicurezza, il **Comune** territorialmente competente effettua la vigilanza sugli obblighi previsti per i gestori di queste attività dalla Legge Regionale 27/2013, che abbiamo esaminato nel Paragrafo 6 ed in quelli ad esso precedenti (articolo 9, 1° comma).

Il Comune deve disporre il **divieto di prosecuzione dell’attività** di B&B nei seguenti casi:

- a. perdita del possesso dei requisiti soggettivi di cui agli articoli 11 e 92 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), approvato con Regio Decreto 773/1931 (su cui vedi il Paragrafo 5);
- b. inosservanza dell’obbligo di astensione dall’attività ricettiva per tutto il periodo di sospensione comminato ai sensi del comma 2 dell’articolo 9 della Legge Regionale 27/2013 (di cui al capoverso successivo);
- c. inosservanza dell’obbligo di dimora o di domicilio nell’immobile in cui si esercita l’attività di B&B del soggetto (persona fisica) indicato nella SCIA, ai sensi degli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 27/2013 (su cui vedi i Paragrafi 2, 4 e 5);
- d. applicazione di almeno tre provvedimenti di sospensione dell’attività negli ultimi ventiquattro mesi (3° comma dell’articolo 9 della Legge Regionale 27/2013).

Salvo quanto previsto nel capoverso precedente, nel caso di accertamento di violazioni delle norme della Legge Regionale 27/2013, **il Comune deve diffidare** con atto scritto e motivato **il titolare dell’attività** (su chi sia questo soggetto rimandiamo a quanto detto nel primo capoverso del

Paragrafo 5) a **rimuovere le cause della violazione** entro il termine perentorio di quindici giorni dalla notifica o dalla ricezione con data certa dell'atto. Decorso questo termine, in caso di inadempienza, il Comune commina al gestore del B&B la **sospensione dell'attività** per il periodo necessario a rimuovere l'irregolarità e comunque non superiore a sei mesi. Al termine di questo periodo di sospensione, se non è stata rimossa l'irregolarità contestata, il Comune deve disporre, con atto scritto e motivato, notificato all'interessato, la sanzione amministrativa del **divieto di prosecuzione** dell'attività di B&B (2° comma).

In tutti i casi in cui sia stata comminata la sanzione del divieto di prosecuzione dell'attività di B&B non è consentito al titolare di essa presentare una nuova Segnalazione certificata di inizio attività (riteniamo, sia per lo stesso che per un nuovo B&B) per i trentasei mesi successivi alla data di notifica di questo provvedimento sanzionatorio (4° comma).

I provvedimenti di sospensione e di divieto di prosecuzione dell'attività di B&B, adottati dal Comune, sono comunicati contestualmente all'Agenzia regionale Pugliapromozione (5° comma).

L'articolo 13 della Legge Regionale 27/2013 prevede, inoltre, le seguenti **sanzioni amministrative pecuniarie** che i Comuni nel cui territorio è ubicato il B&B possono comminare per le violazioni di seguito elencate:

- lo svolgimento dell'attività ricettiva di B&B senza la preventiva presentazione della S.C.I.A. comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 10.000 Euro e l'immediata chiusura dell'attività;
- la mancata esposizione al pubblico della S.C.I.A. comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.000 Euro;
- la mancata esposizione e pubblicità (cioè, riteniamo, la comunicazione al Comune ed all'Agenzia regionale Pugliapromozione) dei prezzi, nonché delle tabelle dei prezzi aggiornate comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.000 Euro;
- la mancata esposizione e pubblicità (nel senso di cui sopra) dei periodi di apertura e chiusura dell'attività di B&B comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 2.000 Euro;
- l'attribuzione al proprio B&B con scritti, stampati, ovvero pubblicamente con ogni altro mezzo di comunicazione, di un'attrezzatura non corrispondente a quella segnalata o di una denominazione diversa da quella approvata, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 2.000 Euro;
- la mancata presentazione dei moduli di comunicazione dei prezzi (al Comune ed all'Agenzia regionale Pugliapromozione) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.000 Euro (viene ripetuto un punto precedente);
- l'applicazione di prezzi difforni da quelli comunicati (con l'indicazione, ricordiamo, di un prezzo minimo e di uno massimo) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 5.000 Euro;
- la dotazione di un numero di posti letto superiore a quello segnalato al Comune comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.000 Euro per ogni posto letto in più e la sospensione dell'attività per dodici mesi alla terza segnalazione;
- l'accoglienza di un numero di persone superiore alla capacità ricettiva massima dichiarata al Comune comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500 Euro per ogni persona in più e la sospensione dell'attività per dodici mesi alla terza segnalazione;

- l'apertura e la chiusura di un B&B in violazione di quanto prescritto dalla Legge Regionale 27/2013 e di quanto comunicato al Comune comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.000 Euro;
- il mancato rispetto dell'obbligo di dimora o di quello di domicilio previsti dagli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 27/2013 (su cui vedi i Paragrafi 2, 4 e 5) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 5.000 Euro;
- la contraffazione e l'uso improprio del marchio regionale dei B&B comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 1.000 a 5.000 Euro.

Nel caso di reiterazione, riteniamo della stessa violazione, gli importi delle predette sanzioni sono raddoppiati. Gli importi riscossi di queste sanzioni sono devoluti per lo 80% al Comune e per il 20% all'Agenzia regionale Pugliapromozione al fine di rafforzare (riteniamo, con azioni di marketing, soprattutto con quelle di comunicazione) il posizionamento del marchio regionale dei B&B pugliesi di cui all'articolo 11 della Legge Regionale 27/2013.

Ricordiamo, inoltre, che il procedimento di applicazione di tutte le sanzioni amministrative riportate nel presente paragrafo è disciplinato dalla Legge n° 689 del 1981.

Infine, la mancata comunicazione, da parte di un B&B, dei dati relativi al movimento degli ospiti a fini statistici comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'articolo 11 del Decreto Legislativo n° 322 del 1989 (riorganizzazione del Sistema Statistico Nazionale e dell'Istituto Nazionale di Statistica – ISTAT).

Esse prevedono l'applicazione di una sanzione da 206,58 a 2065,82 Euro per le violazioni commesse da persone fisiche ed una sanzione da 516,45 a 5164,56 Euro per le violazioni commesse da parte di società o di enti diversi dalle società. L'accertamento della violazione è di competenza degli Uffici di Statistica competenti per territorio facenti parte del Sistema Statistico Nazionale che redigono motivato rapporto sull'infrazione e lo trasmettono al Prefetto competente per territorio che procede a notificarlo all'interessato ed, eventualmente, a determinare la sanzione dovuta ai sensi degli articoli 18 e seguenti della Legge 689/1981. Gli importi di queste sanzioni sono acquisiti dall'Istituto Nazionale di Statistica – ISTAT.

§ 8) La disciplina transitoria per i B&B in attività alla data dell'entrata in vigore della Legge Regionale 27/2013. Conclusioni sulla disciplina in essa contenuta.

Il comma 2° dell'articolo 14 della Legge Regionale 27/2013 ha stabilito che entro sei mesi dall'entrata in vigore di questa legge, cioè entro il 9 Febbraio 2014 essendo questa stata pubblicata il 9 Agosto 2013 ed immediatamente entrata in vigore, i B&B in attività a quest'ultima data, devono uniformarsi alle prescrizioni di questa legge regionale e comunicare l'adeguamento al Comune di ubicazione con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi del DPR n° 445 del 2000.

Sempre questi B&B già in attività possono optare tra la tipologia "a conduzione familiare" e quella "imprenditoriale" entro il 31 Dicembre 2016, mantenendo nel periodo transitorio lo stesso numero di stanze e di posti letto detenuti ai sensi della previgente Legge Regionale 17/2001 (vale a dire fino a 6 camere e 10 posti letto in un'unica unità abitativa) purché non intervenga, nel frattempo, il subingresso di un nuovo titolare dell'attività di B&B ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 27/2013 (su cui vedi il Paragrafo 6).

I Comuni competenti per territorio hanno l'obbligo di verificare il rispetto di queste disposizioni, secondo quanto disposto dall'articolo 9 della stessa legge (su cui rimandiamo al Paragrafo 6) (3° comma).

Gianfranco Visconti

Consulente di direzione aziendale in Lecce