GUIDA PRATICA

APRIRE UN B&B IN SICILIA

CREATO DA **ABBETNEA**

INDICE

Capitolo 1
Come aprire un bed and breakfast

Capitolo 2
Domande e risposte frequenti

CAPITOLO 1

APRIRE UN B&B

CAPITOLO 1

APRIRE UN B&B

L’attività di un Bed & breakfast si esercita utilizzando parte della propria abitazione fino ad un massimo di tre camere (limite derogato fino ad un massimo di 5 camere per il B&B a due e a tre stelle).

L’attività di Bed & Breakfast è classificata ad una stella se esiste nell’unità abitativa una sola stanza per gli ospiti ed il bagno in comune con i titolari, a due stelle se le camere sono da due a cinque e dispongono di uno o più bagni comuni riservati agli ospiti, a tre stelle se ogni camera per gli ospiti ha il proprio bagno privato.

Si precisa che il D.D.G. n. 1833/S3/Tur del 28.12.2004 prevede per i B&B ad una stella e a due stelle che l’immobile sia dotato di un bagno completo per ogni 4 posti letto.

L'inizio delle attività va comunicata per iscritto alla Provincia Regionale di appartenenza ai fini della classificazione dell'esercizio ricettivo ed al Comune competente per territorio che dovrà rilasciare apposita autorizzazione all’esercizio non appena il titolare sarà in possesso della predetta classificazione.

CAPITOLO 1

ISTANZA

Nell’ istanza di classificazione di un Bed & Breakfast, da inviare alla Provincia Regionale di appartenenza Servizio Turismo-Ricettività, deve essere indicata dal titolare dell’attività ricettiva la categoria richiesta, la capacità ricettiva espressa in camere e posti letto e deve essere allegata la seguente documentazione:

1) Planimetria dell’immobile quotata a firma di un tecnico abilitato, con indicazione della destinazione d’uso dei vani completa di arredi da cui si evincano le camere da destinare agli ospiti ed i relativi bagni fruiti dagli stessi, le camere del titolare ed il relativo bagno (completo) fruito dallo stesso.

2) Relazione tecnica illustrativa della succitata planimetria a firma di un tecnico abilitato da cui si evince il rispetto del DM 5 luglio 1975 relativo alle dimensioni minime dei vani dell’alloggio, nonchè il numero delle camere e dei posti letto, il calcolo analitico delle superfici delle camere, che ai sensi del D.P.R. n° 1437/1970, per quanto attiene le dimensioni minime devono rispondere ai seguenti requisiti:

Mq. 8 = 1 posto letto - Mq.14 = 2 posti letto
Mq.20 = 3 posti letto - Mq.26 = 4 posti letto
Mq. 14 = soggiorno

ISTANZA

3) Certificato di abitabilità dell’immobile.
Nel caso di immobili costruiti prima del 1934:
- autocertificazione resa dal proprietario relativa all’anno di costruzione dell’immobile,
- perizia giurata del tecnico incaricato dalla quale risulti che l’immobile è in possesso dei requisiti
richiesti dall’art.3 del decreto n. 1883/S3/Tur del 30 novembre 2004
- certificato di compatibilità d’uso a B&B e/o di conformità alle norme igienico-sanitarie rilasciato dal Comune competente.

4) Perizia tecnica di asseveramento resa ai sensi del D.P.R. 445/00 art. 47 attestante l’adeguamento degli impianti elettrico, idrico, termico e climatizzazione ai sensi della L 46/90 o D.M. 37/08 a firma di un professionista iscritto all’albo professionale per le specifiche competenze tecniche

5) Fotocopia di un valido documento d’identità.

6) Certificato di residenza del richiedente.

7) Copia conforme all’originale del titolo di proprietà ovvero copia del contratto registrato di locazione o di comodato.

8) Visura e planimetria catastale dell’immobile da dove si evince il relativo sub.

9) Planimetria generale della zona.

CAPITOLO 1

ISTANZA

Nella relazione tecnica illustrativa deve essere riportata l’attestazione che l'immobile possiede i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dalle leggi e dai regolamenti, nonché la conformità dello stesso e quanto previsto dal D.P.R. 30 dicembre 1970, n. 1437, per quanto attiene le dimensioni delle camere.

Alla richiesta di classificazione va allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta dal richiedente, circa l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione personale.

Il provvedimento di classificazione degli esercizi di bed and breakfast viene adottato, previo sopralluogo, della Provincia Regionale di appartenenza, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della richiesta di classificazione.

Decorso il suddetto termine provvede in via sostitutiva l'Assessorato regionale del turismo, delle comunicazioni e dei trasporti ai sensi della legge regionale n. 27/96.

Ogni mese il titolare dell'attività deve comunicare alla Provincia Regionale di appartenenza competente per territorio la situazione degli arrivi e delle presenze e ogni altra informazione ai fini delle rilevazioni statistiche e annualmente la comunicazione dei prezzi.

La comunicazione delle presenze deve essere effettuata entro 24 ore dall’arrivo alle autorità locali di pubblica sicurezza

CLASSIFICA IN STELLE

3 stelle

- Bagni privati e completi (vasca o doccia, lavabo, wc e bidet) per ogni camera.
- Televisione in tutte le camere.
- Impianto di climatizzazione in tutte le camere anche con ventilazione a pale (si prescinde da tale
- requisito per esercizi ubicati in località montane che siano forniti di impianto di riscaldamento).
- I servizi di biancheria devono essere adeguati al tipo dell'arredamento degli ambienti.
- Prestazione di servizi obbligatori
- Servizio di prima colazione.
- Cambio di biancheria: lenzuola e federe a giorni alterni e in ogni caso ad ogni cambio di cliente;
- asciugamani tutti i giorni.
- Pulizia nelle camere e nei servizi igienici ogni giorno.
- Dotazioni
- Bagni completi in ogni camera:
- - accessori: saponetta, bagnoschiuma, cuffia, un telo da bagno, un asciugamano e una salvietta per
- persona, riserva di carta igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti.
- Sistemazione camere:
- - letto, tavolino o ripiano, armadio, comodino o ripiano e specchio;
- - lampade o appliques da comodino;
- - punto di illuminazione per leggere e scrivere;
- - secondo comodino o ripiano nelle camere doppie;
- - sgabello o ripiano apposito per bagagli;
- - cestino rifiuti;
- - una sedia per letto.

CLASSIFICA IN STELLE

2 stelle

- Bagno completo (lavabo, bidet, wc, doccia) ad uso esclusivo degli ospiti.
- Televisione ad uso comune (obbligatoria solo per gli esercizi che non hanno tutte le camere dotate
- di televisione).
- Impianto di climatizzazione in tutte le camere anche con ventilazione a pale (si prescinde da tale
- requisito per esercizi ubicati in località montane che siano forniti di impianto di riscaldamento).
- Prestazione di servizi obbligatori
- Servizio di prima colazione.
- Cambio biancheria: lenzuola e federe due volte la settimana e comunque ad ogni cambio di cliente,
- asciugamani ogni giorno.
- Pulizia nelle camere e nel servizio igienico 1 volta al giorno.
- Dotazioni
- Servizi igienico-sanitari:
- - accessori: saponetta, un telo da bagno, un asciugamano e una salvietta per persona, riserva carta
- igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti;
- Sistemazione camere:
- - letto, tavolino, armadio, comodino o ripiano e specchio;
- - lampade o appliques da comodino;
- - punto di illuminazione per leggere e scrivere;
- - secondo comodino o ripiano nelle doppie;
- - sgabello o ripiano per bagagli;
- - cestino rifiuti;
- - una sedia per letto.

CAPITOLO 1

CLASSIFICA IN STELLE

1 stella

- Servizio di prima colazione.
- Impianto di riscaldamento e/o attrezzature di riscaldamento alternativo (obbligatorio se l'attività
- viene svolta anche nel periodo invernale) e ventilatori nel periodo estivo.
- Prestazione di servizi obbligatori
- Cambio di biancheria: lenzuola e federe ad ogni cambio di cliente e una volta la settimana;
- asciugamani ad ogni cambio di cliente e a giorni alterni.
- Pulizia nelle camere 1 volta al giorno.
- Dotazioni
- Servizi igienico-sanitari:
- - accessori: saponetta, un telo da bagno, un asciugamano e una salvietta per persona, riserva carta
- igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti.
- Sistemazione camere:
- - letto, tavolino o ripiano, armadi, comodino o ripiano e specchio;
- - lampade o appliques da comodino;
- - cestino rifiuti;
- - una sedia per letto;
- - uno specchio con presa di corrente, un telo da bagno e un asciugamano per persona

CAPITOLO 2

DOMANDE E RISPOSTE

CAPITOLO 2

CHE COS'È UN BED & BREAKFAST?

Bed & Breakfast significa letteralmente "letto e colazione" , una tipologia ricettiva nata in Italia nell'anno 2000.

Si tratta i un servizio, originariamente tipicamente anglosassone, in cui una famiglia fornisce ospitalità in una o più stanze, con o senza bagno in camera, all'interno della propria residenza abituale, offrendo al mattino una prima colazione.

In Sicilia, la tipologia ricettiva B&B (extra alberghiero) è nata dal desiderio di recuperare il concetto di ospitalità saltuaria in famiglia, a contatto con la vita degli abitanti del luogo.

CAPITOLO 2

QUALI SONO I REQUISITI STRUTTURALI DI UN B&B?

Non è necessario disporre di una casa pensata ad hoc per ospitare degli ospiti paganti.

La famiglia potrà realizzare un B&B nella propria casa di residenza o di domicilio, di proprietà o in affitto. Il gestore dovrà risiedere nell'immobile destinato al b&b.

I servizi igienici, potranno essere riservati alla camera o in comune con la famiglia.

I locali destinati all’alloggio non comportano un cambio di destinazione d’uso dell’abitazione.

L’abitazione dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali per i locali di civile abitazione.

CAPITOLO 2

QUALI SONO I SERVIZI CHE UN B&B DEVE GARANTIRE?

La normativa indica come obbligatori i seguenti servizi:

la camera e la colazione;

la pulizia quotidiana dei locali;

la fornitura e il cambio periodico della biancheria, compresa quella da bagno;

la fornitura di energia elettrica, di acqua calda e di riscaldamento dei locali.

CAPITOLO 2

UN B&B QUANTE STANZE DA LETTO PUÒ AVERE?

E’ consentito l’utilizzo fino ad un massimo di cinque camere.

Vi potranno quindi essere B&B con una, due, tre, quattro o cinque camere per gli ospiti, secondo le condizioni strutturali e la capacità di gestione della famiglia.

CAPITOLO 2

PER QUANTI GIORNI ALL'ANNO SI PUÒ SVOLGERE L'ATTIVITÀ DI B&B?

L'apertura della struttura potrà essere svolta fino a 270 giorni all'anno (anche non consecutivi) per le attività saltuarie (senza P. IVA).

CAPITOLO 2

PER COLAZIONE SI POSSO SERVIRE CIBI MANIPOLATI O SOLO CONFEZIONATI?

La normativa consente di offrire cibi e bevande nel servizio di prima colazione (latte, caffè, biscotti, pane, frutta ma non alimenti cucinati in casa dal gestore).

E' possibile inoltre servire una colazione a base di bevande calde (caffè, thè, latte ecc.) e di prodotti confezionati provenienti da esercizi alimentari o da produttori autorizzati dal punto di vista igienico-sanitario.

CAPITOLO 2

CI SONO ALTRI OBBLIGHI PER IL GESTORE DI B&B?

Chi esercita l’attività di Bed & Breakfast è tenuto a comunicare all’Autorità di Pubblica Sicurezza l’arrivo di ogni ospite entro le 24 ore dal momento del check-in.

Tale comunicazione deve essere effettuata esclusivamente on line (informazioni presso la questura del comune di appartenenza per l’attivazione del software gestionale Web Alloggiati).

Un ulteriore adempimento riguarda la rilevazione statistica delle presenze tramite invio telematico dei moduli C59 ISTAT al Sistema Turistico provinciale.

Pagamento Canone RAI Speciale per i possessori di TV in camera o nei luoghi comuni del B&B.

Pagamento dei Diritti SIAE se possessori di TV, radio o altri apparecchi che permettono l’ascolto di musica.

CAPITOLO 2

PER GESTIRE UN B&B DEVO APRIRE P.IVA?

Dal punto di vista fiscale l’attività di B&B, realizzata in modo saltuario e con la sola organizzazione familiare, non costituisce attività d’impresa;

tuttavia è opportuno rilasciare all’ospite una ricevuta (non fiscale), redatta in duplice copia, che sarà numerata progressivamente (01, 02, ecc…) con l’indicazione della data del pagamento.

A differenza della non partita iva, con la partita iva è possibile evitare la chiusura di 90 giorni.

CAPITOLO 2

CHI STABILISCE I PREZZI DELLE CAMERE?

I prezzi massimi sono stabiliti liberamente dal gestore.

CAPITOLO 2

CHI VIGILA SUL RISPETTO DELLA NORMATIVA VIGENTE PER L'ATTIVITÀ DI B&B?

Il Comune territorialmente competente attraverso il Corpo VVUU nonché tutte le forze di Polizia.

CAPITOLO 2

A CHI SI DEVE COMUNICARE L'APERTURA DEL B&B?

L'inizio di attività dovrà essere comunicata (SUAP) al comune territorialmente competente.

Lo svolgimento dell'attività di Bed & Breakfast è subordinato alla presa d'atto da parte del Comune.

A sua volta il Comune competente trasmetterà copia della segnalazione certificata di inizio attività, alla Città Metropolitana di competenza provinciale che, attraverso il proprio ufficio turismo, provvederà alla classificazione dopo un sopralluogo presso l'immobile.

L'ABBETNEA

L'Abbetnea nasce a Catania nel luglio 2002 ed il primo circuito di operatori del B&B nato nella provincia Etnea. L'Abbetnea aderisce alla Confcommercio Catania ed costituita esclusivamente da strutture in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni rilasciate dall' azienda provinciale per il turismo di Catania e dal Comune di Catania su cui ricade territorialmente la struttura ricettiva, che ne verificano il possesso dei requisiti necessari per l'avvio dell'ospitalità in famiglia.

Tutte le case aderenti all'Abbetnea sono immobili di particolare pregio o di garbata eleganza. I proprietari che aderiscono al circuito Isole nell'isola sono persone ospitali, simpatiche e discrete, che amano, innanzitutto, la Sicilia.

La vita associata, infatti, il risultato del loro appassionato lavoro, integrato con quello di tutti gli altri operatori del settore turistico (trasporti, ristorazione, guide, ecc...) localizzate nei tre distretti turistici della provincia di Catania: la costa che si affaccia sullo Ionio, mare profondo e pescoso; l'Etna, il più grande e spettacolare vulcano d'Europa e il Calatino con le sue preziose ceramiche artigianali apprezzate in tutto il mondo.

Quest'inscindibile complesso di natura, paesaggio, storia e archittettura stato recentemente ritenuto un capolavoro del genio creativo dell'uomo nell'arco della sua storia e per questo inserito nello stretto novero dei siti del "Patrimonio dell'umanità tutelati dall' UNESCO".

Catania e la sua provincia rappresentano, inoltre, una meta importante per il viaggiatore alla scoperta di profumi e sapori che la nostra antica arte gastronomica, frutto di molteplici dominazioni straniere nell'isola, sa valorizzare appieno.

Infine, lavoriamo ogni giorno per offrire e far conoscere il nostro territorio. Chi viaggia con noi senz'altro un turista esigente, d' lite, ansioso di scoprire e vivere ricordi, immagini, sensazioni, odori, sapori, folklore, arte e tradizioni, tutti elementi, cui la nostra terra, attraverso l'Abbetnea, risponde, con lo stesso denominatore comune: professionalità , cortesia nel servizio e calore, come solo una grande famiglia in grado di dare.

www.abbetnea.it

CONTATTI

Abbetnea Confcommercio
Via Mandrà, 8, 95124 Catania CT

Sito web: http://www.abbetnea.it
Facebook: https://www.facebook.com/abbetnea/
Email: info@abbetnea.it

Telefono: 095 7310711