

FAQ BED & BREAKFAST (B&B) AI SENSI DELLA L.R. 27/15

1. *Cos'è il B&B?*

L'art. 29, della Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 definisce il Bed & Breakfast (B&B) come "l'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia".

2. *Come possono essere gestiti i B&B?*

L'esercizio dell'attività di B&B non necessita d'iscrizione nel registro delle imprese e di apertura di partita IVA.

L'attività deve osservare un periodo di interruzione non inferiore a novanta giorni anche non continuativi. Ogni periodo di interruzione dell'attività deve essere comunicato preventivamente alla provincia competente per territorio o alla Città metropolitana di Milano.

3. *Per iniziare l'attività di B&B cosa devo fare?*

Ai sensi dell'art. 38 comma 1, è necessario presentare la SCIA al Comune competente per territorio, dove è ubicata la struttura ricettiva non alberghiera.

4. *Cos'è la SCIA e come posso presentarla?*

La SCIA è una segnalazione certificata d'inizio di un'attività che, per alcune categorie economiche, sostituisce il rilascio di un'autorizzazione da parte della Pubblica Amministrazione: la SCIA costituisce titolo necessario per intraprendere con decorrenza immediata l'esercizio dell'attività.

La SCIA va presentata esclusivamente in modalità telematica allo sportello telematico competente per il territorio dove si svolge l'attività (clicca su <https://www.impresainungiorno.gov.it/> per conoscere lo sportello SUAP più vicino a te).

5. *Quali sono i servizi, standard qualitativi e dotazioni minime obbligatorie dei B&B?*

I locali destinati all'esercizio di B&B possiedono i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione. E' stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale dell'8

agosto 2016 il Regolamento regionale 5 agosto 2016 - n. 7 "Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico - sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell'art. 37 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo)".

Si possono verificare le caratteristiche che i B&B devono possedere nel Regolamento e precisamente all'Allegato E.

6. Entro quanto tempo i B&B già in attività devono adeguarsi ai requisiti minimi obbligatori previsti nel nuovo regolamento 7/2016?

I B&B già in attività alla data dell'entrata in vigore della legge regionale 27/2015, hanno tempo fino al 9 agosto 2017 (un anno dalla pubblicazione del Regolamento n. 7/2016) per adeguarsi ai servizi, agli standard qualitativi e alle dotazioni minime previsti, con l'eccezione di modifiche relative alle caratteristiche costruttive e dimensionali, che valgono solo per i B&B di nuova costituzione.

7. Quali adempimenti devono osservare i B&B?

I B&B sono tenuti:

- a presentare una SCIA al Comune territorialmente competente ove è ubicata la struttura ricettiva non alberghiera;
- al rispetto delle disposizioni in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente;
- alla comunicazione dei flussi turistici, attivando la collaborazione con la provincia di competenza o con la Città Metropolitana di Milano per utilizzare la piattaforma Turismo 5;
- all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza (attraverso il portale alloggiatiweb - <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/> - per la compilazione del form di denuncia degli ospiti e ottenendo la relativa password di accesso dalla questura);
- a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti;
- a esporre i prezzi massimi praticati nell'esercizio in modo ben visibile nei locali di ricevimento del pubblico, oltre che in lingua italiana, almeno in due lingue straniere;
- a comunicare preventivamente alla provincia competente per territorio o alla Città metropolitana di Milano ogni periodo di interruzione dell'attività;
- a esporre all'esterno della residenza a spese di chi esercita l'attività l'apposito contrassegno identificativo dei B&B definito dalla Giunta regionale con d.g.r. n. 6117 del 16 gennaio 2017.

Il mancato rispetto dei requisiti è sanzionato ai termini di legge.

8. Come si calcola l'interruzione dell'attività?

Il periodo di interruzione dell'attività ex. art. 29 comma 2 della L.R. 27/15 è pari a 90 giorni e deve essere preventivamente comunicato alla Provincia competente per territorio o alla Città Metropolitana di Milano.

Nel primo anno di attività qualora il periodo di apertura non corrisponda all'anno solare, i 90 giorni sono da calcolarsi in proporzione ai giorni di apertura nell'anno solare. (ad es. per una struttura che apre il 1° novembre, entro il 31 dicembre dovrà osservare un periodo di sospensione pari 15 giorni. La formula da applicare è: $61 \text{ gg di apertura} \times 90 \text{ gg di sospensione all'anno} / 365 \text{ gg.}$)

La comunicazione di sospensione va inoltrata al massimo entro il giorno precedente all'inizio del periodo di sospensione, al fine di permettere all'ente incaricato la verifica e al gestore di poter rispondere in modo ottimale alle richieste dell'ultima ora dei clienti. A fine anno la somma dei giorni di sospensione deve rispettare il periodo dei 90 giorni. Il periodo di sospensione può essere interrotto o revocato comunicando la ripresa dell'attività entro il giorno precedente la ripresa.

9. Ai fini del conteggio del periodo di interruzione dell'attività il giorno in cui si effettua il check out come va considerato?

Nel caso in cui non vi siano altri ospiti nella struttura ricettiva, il giorno di check out può essere considerato un giorno di chiusura, se comunicato entro il giorno precedente.

10. Con quali modalità è possibile somministrare la prima colazione in un B&B?

Per la preparazione della prima colazione agli alloggiati è necessario che il titolare adempia agli obblighi previsti dal regolamento (CE) 852/2004 compresi il possesso dei relativi requisiti igienico sanitari, la formazione HACCP e la redazione di un piano di autocontrollo e che, all'atto di presentazione della SCIA, compili la sezione relativa alle attività economiche in campo alimentare.

Se il titolare dell'attività di B&B ha ottemperato a quanto previsto anche i collaboratori che fanno parte dell'organizzazione familiare e gli eventuali collaboratori domestici, previa formazione HACCP, possono preparare la prima colazione.

In caso contrario la somministrazione della prima colazione dovrà avvenire solo mediante messa a disposizione dell'ospite di alimenti preconfezionati o tramite convenzione con imprese alimentari registrate e con bevande calde e fredde servite in modalità self service.

A titolo di esempio, la preparazione del caffè implica manipolazione della materia e pertanto rende necessaria la certificazione HACCP, diversamente l'utilizzo di caffè in cialde, a condizione che anche gli altri alimenti serviti agli ospiti siano preconfezionati, rientra nella modalità self service e non necessita della certificazione.

11. Il proprietario di due appartamenti catastalmente indipendenti ma che insistono entrambi al medesimo numero civico può adibire l'unità in cui non abbia la residenza ad attività di B&B? E se sono più di due?

L'attività deve essere esercitata al numero civico di residenza anagrafica del titolare, comprese le pertinenze.

E' possibile per il proprietario di due appartamenti catastalmente indipendenti ma insistenti al medesimo numero civico di residenza anagrafica del titolare adibire le unità ad attività di B&B a condizione di rispettare comunque complessivamente il numero di camere e di posti letto ed il reddito non prevalente.

Anche nel caso in cui le unità immobiliari siano superiori a due la risposta è positiva ma la finalità della legge in oggetto è che il gestore eserciti l'attività di B&B al numero civico dove risiede e nel rispetto dei locali e del numero di posti letto stabiliti dalla legge regionale.

12. Chi posso contattare in caso di altri dubbi?

Per eventuali ulteriori dubbi si segnala la sezione dedicata ai quesiti relativi alla legge sul portale di Regione Lombardia per la compilazione del form dedicato:

[Richiesta di chiarimenti in merito alla nuova legge regionale sul turismo](#)