
Aprire un bed-&-breakfast nell'appartamento condominiale

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 29 Novembre 2014

è possibile l'apertura dell'attività di bed and breakfast nell'appartamento sito in un condominio? Occorre oppure no verificare il regolamento condominiale a riguardo, in quanto tale attività non modifica la destinazione dell'immobile?

Il regolamento condominiale non è più un ostacolo per l'apertura dell'attività di bed and breakfast nell'appartamento.

Lo ha stabilito la **Corte di Cassazione**, con la **sentenza 24707 del 20 novembre 2014**.

La Suprema Corte, che respinto il ricorso di un condominio romano, ha escluso che l'attività di bed and breakfast e affittacamere determini un mutamento delle destinazione d'uso degli immobili utilizzati come "civile abitazione" e implichi dunque conseguenze dannose per gli altri inquilini.

Dunque, la Cassazione ha sostanzialmente "liberalizzato" l'attività di affittacamere anche all'interno dei condomini, senza che l'assemblea possa impedirlo o vietarlo a monte.

Così, adesso, aprire un bed and breakfast all'interno di un edificio residenziale non potrà essere soggetto ad alcuna forma di restrizione. Ciascun condomino sarà libero di affittare a ore o a giorni il proprio appartamento o una o più camere. Questo poiché, a parere del giudice supremo, tale attività non si risolve in un mutamento della destinazione d'uso degli immobili utilizzati come "civile abitazione". Né si può sostenere che tale business comporti conseguenze dannose per gli altri proprietari che vivono nello stesso palazzo, eccettuata, ovviamente, una prova contraria che dovrebbe comunque essere fornita da chi si oppone all'esercizio di detta attività.

Il ricorso in Cassazione si fondava sulle disposizioni del regolamento condominiale secondo cui "è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato" che dunque, secondo i condomini, avrebbe escluso l'esercizio di attività alberghiera.

Tale tesi era stata accolta dal giudice di primo grado che aveva, infatti, ordinato il fermo dell'attività, ma era stata poi ribaltata dalla Corte d'Appello. Il giudice di secondo grado infatti appurava che "l'attività di affittacamere non aveva comportato una modificazione della destinazione di uso civile per abitazione delle unità immobiliari", risultava inoltre inammissibile un'interpretazione estensiva del disposto all'art. 6 del regolamento condominiale che riservasse ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli privati professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel complesso condominiale. Considerando altresì che "in concreto" l'interpretazione del regolamento data dal condominio era stata "più permissiva di quanto derivante dalla stretta interpretazione letterale", nell'edificio, infatti, c'erano già una scuola, delle attività commerciali ed una agenzia di assicurazione, senza che questo avesse comportato alcuna restrizione.

I ricorrenti, secondo la Corte di Cassazione, hanno dunque sbagliato quando hanno ritenuto che l'attività di bed and breakfast comportasse "conseguenze pregiudizievoli" per gli altri condomini tenuto altresì conto, come ha ritenuto il giudice d'appello che "che la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per la utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di bed and breakfast". Una affermazione, prosegue la Corte, coerente anche con il regolamento regionale del Lazio n. 16 del 2008, in cui si chiarisce che "l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici (in tal senso Corte Costituzionale, sentenza. n. 369/2008)".

L'apertura di un bed and breakfast o l'avvio di una attività di affittacamere in condominio erano, fino ad oggi, subordinate, all'approvazione dell'assemblea condominiale. Dopo la sentenza ciascun condomino sarà libero di affittare a ore o a giorni il proprio appartamento o una o più camere e che, fino a prova contraria, tutto ciò non comporterà alcuna forma di danno per gli altri inquilini.

La conseguenza è che né l'assemblea dei condomini, né il regolamento condominiale possono proibire ai titolari degli appartamenti di esercitare l'attività di bed and breakfast all'interno delle proprie abitazioni inserite nel condominio. Un eventuale divieto di tale tipo sarebbe nullo e, quindi, può essere ignorato.

Di questi tempi, peraltro, l'attività di affittacamere ha trovato un forte impulso grazie ad internet e alla possibilità di promuovere la proprie offerte con una certa facilità, applicando sconti e condizioni contrattuali vantaggiose.

Apertura di un bed and breakfast

Le varie norme regionali definiscono i bed and breakfast come attività ricettive a conduzione familiare: ciò in quanto questo tipo di struttura è di solito avviata da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, con periodi di apertura annuali o stagionali e con numero di camere e letti limitati.

Per aprire un bed and breakfast occorre dunque consultare la propria legge regionale. Tutte le leggi regionali, inoltre, fanno riferimento al Codice del Turismo.

Ad esempio, secondo quanto precisato dalla Camera di Commercio di Milano, i bed and breakfast sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.

Dal 21/6/2011 viene considerata impresa turistica che esercita attività ricettiva (art. 8 del D.Lgs. 79/2011). Si tratta in particolare di “struttura ricettiva extralberghiera”. Non necessita dell’iscrizione al Registro Imprese, in quanto per definizione attività saltuaria.

Cosa serve

Dove rivolgersi

Comune (Uff. licenze ex P.S.) presso “SUAP telematico”.

Dunque, occorre recarsi allo sportello SUAP del Comune di pertinenza (o via internet) per ritirare la modulistica della SCIA. A differenza della vecchia DIA, con la SCIA l’apertura delle struttura ricettiva è immediata.

Gli allegati alla SCIA variano da Regione a Regione (planimetria, atto di proprietà o contratto di affitto, polizza assicurazione responsabilità civile a favore dei clienti, ecc.).

I passi successivi riguardano l’avvio delle pratiche, gestite dalle locali “azienda autonoma di cura, soggiorno e turismo” (dette A.A.P.I.T.) o dagli uffici turistici (per la classificazione della struttura e per il monitoraggio e la comunicazione degli ospiti alle autorità).

Tutte le Regioni richiedono che gli immobili utilizzati per il b&b siano in regola con i requisiti urbanistico-edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per le abitazioni e individuano dei requisiti minimi per le stanze. È prevista una superficie minima in rapporto ai posti letto e può essere chiesta la presenza di alcuni arredi di base. Gli ospiti devono poter accedere alla propria stanza senza attraversare altre camere da letto o di servizi destinati ai gestori del b&b o ad altri ospiti.

Anche i bagni devono offrire attrezzature minime e almeno un bagno ad uso esclusivo degli ospiti, quando viene superato un certo numero di camere o posti letto.

Di norma, viene chiesta la pulizia quotidiana dei locali, mentre il cambio della biancheria può avvenire con cadenza diversa (ad esempio, almeno due volte alla settimana) e sempre ad ogni cambio dell'ospite.

La struttura deve avere da 3 a 6 camere (i requisiti variano da regione a regione) debitamente arredate per un massimo di 6/20 posti letto.

L'attività di b&b, per essere tale, deve essere saltuaria, e cioè deve prevedere dei periodi di chiusura durante l'anno. Per rispettare il carattere saltuario dell'attività è prevista un'interruzione di un certo numero di giorni (il numero varia da regione a regione), anche non consecutivi, nel corso dell'anno.

Il cliente può soggiornare nel b&b per lunghi periodi.

I requisiti minimi richiesti per l'apertura di un b&b sono:

- 14 mq per la camera doppia, 8 mq per la singola;
- conformità alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, a gas, di riscaldamento, rispetto delle norme igieniche ed edilizie. Anche questi possono subire delle variazioni da regione a regione.

Di norma viene richiesto anche che il titolare del b&b abbia la residenza (o il domicilio durante il periodo di apertura del b&b) presso la struttura. Alcune Regioni consentono però la residenza anche in altri immobili vicini alla struttura ed è comunque sempre richiesta la reperibilità. Nell'unità abitativa, infatti, viene solitamente presupposta la presenza del proprietario che, nell'assistere gli ospiti, si avvale eventualmente di altri componenti del proprio nucleo familiare.

La struttura deve avvalersi in prevalenza dell'organizzazione familiare. Possono essere somministrati solo cibi e bevande confezionate per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione (al massimo solo riscaldati), tranne che il gestore del b&b sia in possesso delle necessarie autorizzazioni igienico-sanitarie, ma nulla vieta di acquistare e servire alimenti manipolati da chi possiede le autorizzazioni necessarie.

I prezzi applicati devono essere comunicati all'ente indicato dalla regione ed essere esposti all'interno della struttura.

Occorre poi la comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza delle generalità degli ospiti.

Regime fiscale

I proventi dell'attività di b&b, al netto delle spese inerenti documentabili, sono tassati come "redditi diversi", derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente. È necessario che il gestore del b&b si doti di un bollettario (non fiscale). Il reddito del b&b sarà quindi dato dalla somma delle ricevute rilasciate, al netto delle spese documentate inerenti l'attività.

Nella maggior parte delle regioni, il b&b non viene considerato attività d'impresa. Non è necessario quindi aprire una partita IVA, nè iscriversi al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, se nel corso dell'anno risulta verificato il parametro della discontinuità dell'erogazione delle prestazioni. Fiscalmente occorrerà solo dichiarare i proventi come "redditi diversi".

La cosa cambia, invece, se l'attività di b&b sia esercitata in forma imprenditoriale.

Infatti, se svolta con carattere di stabilità e specifica organizzazione di mezzi, l'esercizio dell'attività di bed & breakfast assume carattere di professionalità, e quindi entra nel regime di imponibilità IVA, con obbligo di emissione di documenti fiscali (ricevute fiscali), di tenuta dei registri obbligatori e di iscrizione al Registro delle Imprese e posizione previdenziale INPS.

Vincenzo D'Andò

29 NOVEMBRE 2014

