
Aprire un Bed and Breakfast/Affittacamere/Casa Vacanze

Guida "passo dopo passo" per gli abbonati

in 10 Passi

Nota dell'Autore: il presente manuale è soggetto alla disciplina della L. 633/1941 ed è protetta dalle [clausole del Diritto d'Autore \(Vedi QUI\)](#).

[Archivio Lettere](#)

[Archivio Micronews](#)

[Archivio Articoli & Redazionali](#)



Format AgICAV&AIBBA di Stefano Calandra ©

(in collaborazione con Studio Narducci e B&B Service di Gianni Bellandi)

A cura di: Stefano Calandra*

*Credo di aver assolto, con questa **Guida "Passo dopo Passo"** ad un'esigenza molto sentita dagli Operatori ricettivi del Bed & Breakfast/Affittacamere/Casa Vacanze/Country House in Italia, cioè quella di avere in un unico Vademecum una guida abbastanza sintetica, interattiva, sempre aggiornata ed esaustiva, su **TUTTI gli adempimenti necessari** ad aprire e gestire l'attività ricettiva di questo tipo. Informazioni non sempre facilmente rinvenibili negli uffici pubblici preposti. Laddove la Guida non basti, la mia esperienza diretta mediante contatto telefonico o email è sempre a disposizione dei miei abbonati.*

Ringrazio anche tutti coloro (gli abbonati ed i miei colleghi consulenti soprattutto) che, nel corso di questi 12 anni di apprendimento costante, mi hanno consentito di incrementare e perfezionare quotidianamente tutte le informazioni di cui ora dispongo e che costituiscono il tesoro dell'Agenzia Italiana AIBBA & AgICAV.

Venezia, 01/01/2015

Stefano Calandra.

* Presidente (1999-2010) e fondatore di ANBBA - Associazione Nazionale Bed & Breakfast Affittacamere, di AICAV - Associazione Italiana Case Vacanza (Fondatore e Consigliere nazionale 2005-2011), di ABBAV - Associazione B&B del Veneto (fondatore e presidente 2003-2010); Fondatore (2011) e titolare di AIBBA & AgICAV - Agenzia Nazionale dei Bed & Breakfast, Affittacamere e Case Vacanza.

Indice dell'opera:

(passare con il mouse sopra all'argomento scelto e cliccare)

		<u>Passo 1:</u>	<u>Passo 2:</u>	<u>Passo 3:</u>	<u>Passo 4:</u>
Schema grafico di riferimento	Normativa	la scelta del tipo di attività ed i costi da affrontare			
Area FAQ		<ul style="list-style-type: none"> - la P. IVA - la cedolare secca - Le forme di impresa - Scelta fra attività commerciale e "locazione pura" - Il subaffitto - aspetti di predisposizione logistica dei locali - La tipologia Self Contained 	<ul style="list-style-type: none"> - accertamento di idoneità dell'immobile - verifica statuto condominiale 	<ul style="list-style-type: none"> - relazione di conformità dell'immobile 	<ul style="list-style-type: none"> - La Responsabilità Civile dell'albergatore e l'assicurazione RC

<u>Passo 5:</u>	<u>Passo 6:</u>	<u>Passo 7:</u>	<u>Passo 8:</u>	<u>Passo 9:</u>	<u>Passo 10:</u>
Il business plan	<ul style="list-style-type: none"> - i contratti per prendere in gestione ulteriori appartamenti - la denuncia di apertura attività (SCIA) 	<ul style="list-style-type: none"> - le incombenze burocratiche subito dopo l'apertura: - HACCP - Sicurezza luoghi di lavoro - Antincendio - Legionellosi - TARSU - RAI, Nuovo 	<ul style="list-style-type: none"> - Il marketing ed il posizionamento corretto della struttura sul Web - Tecniche di posizionamento e di disintermediazione 	<ul style="list-style-type: none"> - gli adempimenti durante l'esercizio - La gestione della prenotazione ed il Contratto di Alloggio - il trattamento fiscale dell'attività 	<ul style="list-style-type: none"> - la dichiarazione dei redditi - Il Guestbook e le attività "post vendita" ("brand awarness") - <i>L'argomento è in corso di elaborazione, presto on line!</i>

		IMAIE e SIAE Certificazione energetica Internet sicuro		- trattamento fiscale CAV - come servire una colazione a norma - Come praticare il giusto prezzo	
--	--	--	--	---	--

[Un utile riassunto a matrice degli adempimenti per ogni tipologia di struttura ricettiva, link QUI](#)

[Un utile riassunto a matrice delle certificazioni che dovete avere nel cassetto per ogni tipologia di struttura ricettiva, link QUI](#)

I 10 passi da fare per aprire e gestire un'attività di B&B/Affittacamere/Case vacanza - schema grafico di facile consultazione - i principali costi da sostenere - vademecum degli adempimenti - leggi regionali in materia

Per avere subito idea dei passi da fare per capire quale sia il iter di apertura di un'attività di B&B/Affittacamere/CAV, potete visionare lo schema sintetico [cliccando QUI](#). E' a disposizione anche un servizio di corsi (max 7-8 partecipanti) e consulenze a domicilio, creato appositamente per aiutare l'aspirante operatore un esperto a disposizione per alcune ore in incontri *ad hoc*. Potete visionare il servizio di corsi [cliccando QUI](#). Per i casi più complessi (es. stabili da riattare, ristrutturazioni edilizie) e per avere in primis consiglio la presenza di un esperto in loco sulle consulenze a domicilio [cliccate QUI](#).

Un utile schema dei principali costi che andrete a sostenere nella fase di apertura e di gestione dell'attività, <oltre ai costi normali di gestione> è [visibile a questo link](#). Per un'ulteriore disamina dei costi di gestione invito gli abbonati a richiedere un'analisi. Per i principali costi/ricavi, [vedi QUI il Passo 5 di questa guida](#).

Dove trovo riferimenti normativi NAZIONALI al riguardo?

Il vademecum completo degli adempimenti per un [B&B/Affittacamere lo trovate QUI](#)

Il vademecum completo degli adempimenti per un a [Casa Vacanze lo trovate QUI](#)

Leggete il Vademecum e tenetelo sottomano, spuntando di volta in volta l'adempimento completato!

Dove trovo riferimenti normativi REGIONALI al riguardo?

L'intera legislazione regionale è rinvenibile sul sito dell'agenzia, [clicchi QUI](#).

[torna all'indice](#)

Guida passo dopo passo - 1: la scelta del tipo di attività - la P. IVA e il tipo di impresa - aspetti di predisposizione dei locali - Locazione e casa vacanza - Il Subaffitto - il B&B/Affittacamere Self Contained o self Catering

•E' importante subito sapere quale attività svolgere: Bed & Breakfast, Affittacamere o Casa Vacanze? [Cliccate QUI](#) per vedere le definizioni di legge che generalmente identificano le tre tipologie ricettive. Oppure [contattateci](#) con fiducia ai recapiti indicati qui esponendo il Vostro progetto e l'esperto vi darà le prime utili indicazioni.

Scrivo qui una serie di DOMANDE PRELIMINARI che bisogna porsi prima di iniziare ad avviare la realizzazione del Vs. progetto di attività ricettiva.

*Affitterò camere o appartamenti?
Con servizi di biancheria e pulizie o senza?
Con/senza colazione?*

Le soluzioni realizzabili variano in base a questi parametri iniziali, ma anche a molte altre variabili:

in proprietà o in affitto?

Con dipendenti o senza?

Quale sarà la resa economica?

Quanti letti posso adibire? Sono proprio quanti pensavo o me ne autorizzeranno di meno?

Sono in regola con tutti gli aspetti burocratico/amministrativi/fiscali/di sicurezza/sanitari e civilistici o sto dimenticando qualcosa?

Voglio rimanere nell'ambito della locazione pura come da codice civile, con contratti di affitto ma senza servizi oppure voglio al contrario fornire servizi almeno di biancheria e pulizie e allora optare obbligatoriamente verso l'attività commerciale con/senza IVA?

Aprirò o no partita IVA? Mi conviene aprirla?

Cominciamo...

Devo aprire P. IVA? Devo avere una reception, posso somministrare cibi in una Casa Vacanze/B&B/Affittacamere/Guest House? Devo obbligatoriamente ospitare ciascun Ospite minimo 3-7 giorni in una Casa Vacanze, se c'è questo limite nella Legge Regionale?

Aprire la P. IVA con un solo appartamento ad attività non è necessario. L'Agenzia delle Entrate ha per contro già successivamente confermato che si può lavorare senza P. IVA solo fino a **2 unità abitative adibite ad appartamento turistico o casa vacanza** (vedi [qui il circolare dell'Agenzia delle Entrate](#)). Per la Corte di Cassazione (Ord. Cass. 6501/2014), poi, il solo fatto di offrire "servizi personali" come biancheria e pulizie implicherebbe che i relativi redditi non siano più classificati come "locazione", ma siano invece "redditi diversi".

Afferma la Corte: **"si deve affermare il principio che nell'ipotesi di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della res locata (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria) - il rapporto, specialmente se si inserisca in un'attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare ai sensi dell'articolo 10, punto 8, d.p.r. 633/72."**

Il limite di 3-7 giorni minimo di cui alcune Leggi Regionali parlano (es: Lombardia) è illegittimo e tali prescrizioni regionali sono pertanto in corso di abolizione, quindi NON vanno osservati questi limiti imposti sul soggiorno minimo: in tal senso si è pronunciata l'Authority UE per la Concorrenza ed il Mercato già dal 2005 con apposita risposta ad un mio ricorso, precisando che questo limite **"falsa il libero gioco della concorrenza"** e quindi obbligava le Regioni ad abolirlo: [scarica QUI la pronuncia dell'Authority](#). Ergo, è possibile da allora affittare una Casa Vacanza per 1-4-10-1000 giorni, a piacere.

In alcune regioni c'è **l'obbligatorietà di una reception aperta minimo 12 ore** per le case vacanza e per gli affittacamere (mai per i B&B): la cosa è da considerare seriamente perchè un addetto alla portineria potrebbe comportare in sè e per sè un forte vincolo (costo). Per sapere se la Sua regione lo richiede mi contatti scrivendo a calandra@aiiba.it.

Altri costi sono legati ai requisiti minimi richiesti per l'allestimento delle camere, i campanelli di chiamata allarme che si devono trovare nei bagni, gli adeguamenti ai locali cucina/spogliatoio per il personale di Servizio che alcune ASL impongono alle strutture che aprono nella loro circoscrizione. Questi aspetti emergono comunque dalla verifica di idoneità del punto 2 successivo.

L'apertura di una P. IVA per un B&B/Affittacamere/Casa Vacanza/Appartamento Turistico con SCIA.

L'apertura di un'attività di Bed and Breakfast/Appartamento Vacanze o Affittacamere con SCIA **senza partita Iva, per fatturati fino a 50.000 EUR, è oramai del tutto desueta** (se questo importo corrisponde al fatturato globale del contribuente), alla luce della normativa vigente ed, in sostanza, insostenibile sia dal punto di vista economico che fiscale.

Dal punto di vista economico, perché semplicemente lei pagherà molte più imposte di quante ne pagherebbe con il cd. "regime dei minimi" della partita Iva

Dal punto di vista fiscale, perché inevitabilmente riceverà un accertamento della GdF nell'arco dei prossimi 5 anni per evasione dell'IVA.....

(continua per altre 1.250 pagine...)

Format AglCAV&AIBBA di Stefano Calandra ©
