

CARLO AVOSCAN

NUOVE OPPORTUNITÀ DI REDDITO PER LA MONTAGNA BELLUNESE

Bed & breakfast: un modo innovativo per utilizzare gli spazi liberi del proprio appartamento, un'attività piacevole, ricca di soddisfazioni, anche economiche

L'attività di *bed & breakfast*, abbreviato B&B o BB, è espressione che tradotta letteralmente dall'inglese significa «letto e colazione» e consiste nell'offrire ospitalità a pagamento presso le abitazioni private.

È una forma di accoglienza di origine anglosassone, e precisamente della Gran Bretagna e dell'Irlanda, particolarmente diffusa in passato nel Nord Europa, Stati Uniti, Canada, Australia e Nuova Zelanda ed oggi estesa, anche con denominazioni diverse, in quasi tutto il mondo (*private Zimmer* nei paesi di lingua tedesca, *chambre d'hôtes* in Francia, *zimmer* in Israele).

La sua origine risale lontano nel tempo, quando i viaggiatori, per scarsità di vie di comunicazione e carenza di rapidi mezzi di trasporto, in assenza di alberghi o locande, chiedevano alloggio nelle case private.

L'introduzione in Italia, dopo isolati episodi a partire dagli anni '30 del secolo scorso, si ha intorno alla metà degli anni '90, soprattutto per iniziativa di operatori stranieri, prevalentemente nelle grandi città d'arte quali Roma, Firenze e Venezia.

La Regione Veneto con legge n. 49 del 22.10.1999 «Disciplina e classificazione di alcune strutture ricettive extralberghiere» per la prima volta ha definito il B&B quale «struttura ricettiva gestita da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, fino a un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione».

Oggi la materia è disciplinata dal Titolo II della legge regionale n. 33 del 4.11.2002 «Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo» ove l'art. 25, comma 4, conferma la definizione sopra riportata.

Il B&B costituisce ormai la modalità di soggiorno turistico per milioni di persone e il suo inserimento quattro anni fa nel paniere stabilito dall'ISTAT per monitorare le spese degli italiani è significativo della sua diffusione: nel 2008, in Italia 18.189 erano le strutture con complessivamente 93.544 posti letto, nel Veneto rispettivamente 1.890 e 9.566, in provincia di Belluno 239 e 1.294 (dato definitivo dell'ISTAT diffuso il 5.3.2010).

Il successo di questa forma di ricettività si deve alla semplicità caratterizzante il soggiorno presso i privati, che consente al turista di percepire gli aspetti peculiari dell'ospitalità in famiglia, economicità e genuinità dell'offerta, nonché stretto contatto con la realtà locale, conoscenza delle tradizioni culturali, folcloristiche ed enogastronomiche.

È inoltre la formula che meglio si adatta al cambiamento avvenuto nel mercato turistico del nostro Paese (e non solo), sempre più attivo, anche grazie alla rivoluzione apportata dai voli low-cost, dinamico e flessibile, dove agli spostamenti turistici di massa si stanno sostituendo nuovi modelli del «far vacanza» con periodi di ferie frammentati nel corso di tutto l'anno, con una domanda che sempre più si differenzia e si basa sulla qualità dei

beni e dei servizi, in cui si ricerca non solo lo svago, la rigenerazione psico-fisica ma anche l'arricchimento culturale.

Dal punto di vista dell'operatore la motivazione per avviare un bed & breakfast è costituita dall'opportunità di integrare le normali entrate familiari, e contribuire così alle crescenti spese della famiglia per affitto, riscaldamento, luce, gas, ecc., con un'attività che è possibile esercitare senza adempimenti burocratici particolarmente complessi, con oneri di gestione ridotti e una remuneratività interessante pure a fronte di fatturati non elevati. Altro fattore stimolante all'apertura è il desiderio di arricchimento intellettuale, avendo la possibilità di conoscere persone di altre culture, anche di Paesi assai lontani dal nostro. La formula B&B è un modo di fare turismo che crea una rete di rapporti, relazioni, amicizie tra le persone. Non è un caso che, in molte culture, la parola «ospite» indichi sia chi offre l'ospitalità sia chi la riceve, ponendo così l'accento sul valore dello scambio che avviene in queste due esperienze. Contribuisce inoltre a valorizzare:

- le aree meno conosciute del territorio, i centri minori, raramente inseriti nei percorsi turistici ma che grazie alla loro marginalità spesso hanno conservato integro il loro patrimonio paesaggistico e culturale, e dei quali possono diventare punto di riferimento e fonte di rivitalizzazione a vantaggio dell'intera comunità e del sistema locale, non soltanto per gli effetti diretti ma anche e soprattutto per quelli indotti, sia nel settore primario sia nel secondario. Può inoltre assolvere una rilevante funzione per chi si sposta per ragioni professionali in zone non dotate di strutture ricettive, ad esempio i rappresentanti e i lavoratori in trasferta;
- il patrimonio edilizio esistente con l'utilizzo di locali sottratti alle necessità familiari, e il recupero di case abbandonate, in particolare nelle zone rurali, favorendo in tal modo un turismo consapevole, sostenibile ed ecocompatibile. Lo sfruttamento di immobili già presenti sul territorio consente forme di ospitalità diffusa che possono impedire i guasti ambientali spesso arrecati dai grossi complessi ricettivi;
- le risorse umane, creando occasioni di lavoro in particolare per categorie socialmente «deboli», quali casalinghe, pensionati e studenti, ai quali offre nuove opportunità di



Cartoline e biglietti da visita illustrati possono favorire la pubblicità degli esercizi, così come denominazioni espresse nel dialetto locale (nell'immagine, cartolina del B&B Empiria, illustrata da Marta Farina).

reddito. Va tenuto presente che l'attività, per l'impegno che comporta, può essere conciliata con un'altra occupazione, si pensi in particolare ai liberi professionisti e agli studenti che non hanno rigidi vincoli di orario e spesso possono permettersi di passare molto tempo a casa.

Un'indagine effettuata nel 2003 dall'Osservatorio nazionale del bed & breakfast (Centro Studi T.C.I./SL&A) su un campione di 200 gestori scelti tra le 5000 strutture censite, ha evidenziato tra l'altro che:

- il 64% utilizza un'abitazione indipendente, il 36% un appartamento;
- i gestori di B&B sono il 63% donne e il 37% uomini, il 73% diplomati o laureati, il 20% impiegati o insegnanti, il 18% pensionati, il 15% casalinghe e il 32% «altro»;
- il 44% dei gestori ha scelto di avviare un B&B per arrotondare il bilancio familiare, il 23% per conoscere nuove persone e nuove culture, il 21% per avviare un'attività imprenditoriale.

Sintesi degli adempimenti necessari per aprire e gestire un B&B

Chi intende aprire un bed & breakfast deve essere maggiorenne, risiedere nell'abitazione in cui si svolge l'attività o dimorarvi continuativamente nel periodo di esercizio.

L'attività di B&B deve essere esercitata nell'unità immobiliare, casa unifamiliare oppure appartamento condominiale.

L'abitazione è necessario possieda i requisiti di agibilità, igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali per i locali di civile abitazione (art. 25, comma 17 della legge regionale n. 33/2002).

Debbono essere assicurati i seguenti servizi minimi: bagno anche coincidente con quello dell'abitazione, pulizia quotidiana dei locali, fornitura e cambio della biancheria, compresa quella da bagno, ad ogni cambio di cliente e comunque due volte la settimana, erogazione di energia elettrica, acqua calda e fredda e, ove necessario, riscaldamento, somministrazione di cibi e bevande confezionati per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione. Per l'avvio dell'esercizio occorre compilare una «segnalazione certificata di inizio attività» (Scia), utilizzando il modulo reperibile presso gli Uffici di informazione ed accoglienza turistica (IAT), oppure richiedendolo al Servizio turismo della Provincia, e-mail: turismo@provincia.belluno.it.

Deve essere presentata in tre copie al Comune di ubicazione dell'esercizio: due - debitamente vidimate dal Comune - vengono restituite all'interessato che ne trattiene una che vale quale «autorizzazione all'esercizio», mentre l'altra va consegnata al competente Ufficio IAT. Ai sensi dell'art. 49, comma 4-bis, della legge 30 luglio 2010, n. 122, l'attività può essere iniziata immediatamente dalla data di presentazione della segnalazione. Il Comune, in caso di accertata carenza dei requisiti necessari, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della Scia, adotta motivato provvedimento con cui dispone il divieto di proseguire l'attività.

All'operatore di B&B spetta di far compilare al cliente la scheda di dichiarazione delle

generalità delle persone alloggiate prevista dall'art. 109 del Regio Decreto n. 773/1931, che va consegnata entro ventiquattro ore all'autorità locale di pubblica sicurezza. Le schede di dichiarazione possono essere acquistate nelle principali cartolerie.

Deve altresì comunicare al competente Ufficio IAT il movimento degli ospiti ai fini statistici, utilizzando il modello C/59, reperibile presso gli Uffici IAT.

Gli operatori di B&B hanno facoltà di presentare al competente Ufficio IAT, entro il 1° di ottobre di ogni anno la comunicazione dei prezzi, a valere dal successivo 1° dicembre, utilizzando l'apposito modello disponibile presso l'Ufficio IAT. Copia della comunicazione deve essere esposta in luogo ben visibile al pubblico all'interno della struttura ricettiva. Nel caso di mancata denuncia l'esercizio non viene pubblicizzato. Ai sensi della legge 25.8.1991, n. 284, i prezzi sono liberamente determinati dai singoli operatori.

Secondo le risoluzioni del Ministero delle Finanze n. 170/1999 e n. 155/E/2000, l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione è esclusa dall'ambito di applicazione dell'IVA, mentre è soggetta all'imposizione sui redditi come attività commerciale non esercitata abitualmente. Concorre alla formazione complessiva del reddito che va dichiarato nel quadro RL del modello di dichiarazione «Unico» oppure nel quadro D del modello «730». Quando il B&B è svolto professionalmente, in forma d'impresa, per il corretto adempimento degli obblighi contabili, fiscali, contributivi, ecc. è opportuno avvalersi della consulenza di un commercialista. La cessazione dell'attività va comunicata tempestivamente ai competenti Comune ed Ufficio IAT.

Spunti di riflessione prima di avviare l'esercizio

L'apertura di un bed & breakfast deve essere preceduta da un'accurata analisi dei fattori che possono comportare il successo o l'insuccesso dell'iniziativa. Occorre innanzitutto partire da uno studio del territorio in cui si intende operare, cercando di formarsi un quadro il più preciso possibile del mercato esistente e delle prospettive di crescita.

Si tratta di verificare il numero di esercizi ricettivi presenti nella zona e i dati statistici circa l'affluenza di turisti negli ultimi anni, considerando pure la nazionalità di provenienza.

Si tenga presente che i reali concorrenti, oltre ai B&B, sono le strutture che offrono un servizio simile, ovvero un'accoglienza di tipo familiare, in contesti di dimensioni limitate, a prezzi contenuti, in particolare affittacamere, meubl , agriturismo, case per ferie, ostelli. È chiaro che in un'area dove l'offerta di alloggio è sensibilmente superiore alla domanda non c'è ragione per avviare una nuova attività se non in presenza di una caratterizzazione tale che le consenta di distinguersi e di imporsi nonostante l'apparente saturazione del mercato (si pensi a dimore storiche o comunque di particolare pregio).

L'abilità del gestore di B&B sta spesso proprio nel saper valorizzare ed evidenziare gli aspetti positivi, i punti di forza del proprio alloggio sì da renderlo visibile anche in un mercato ricco di offerte.

Oltre all'assenza di qualsiasi struttura ricettiva, anche la mancanza di esercizi a basso costo può consigliare l'avvio di un'attività. È il caso, ad esempio, delle località che basano la loro

offerta su alberghi o residence ad elevata capacità ricettiva, che ospitano prevalentemente se non esclusivamente comitive di turisti organizzate dai tour operator, ove resta esclusa la clientela che si muove in maniera indipendente, spesso con disponibilità finanziarie limitate, in particolare se giovane. In quelle medesime aree i B&B possono inoltre coprire i periodi di bassa stagione in cui gli esercizi di grosse dimensioni, a causa degli elevati costi di gestione, sono normalmente chiusi.

Quindi ci si deve chiedere se, in relazione alle caratteristiche della zona, conviene avviare un'attività di B&B. La risposta, ragionevolmente, può essere positiva se la struttura si trova in prossimità di luoghi:

- interessanti dal punto di vista artistico quali i borghi e le città d'arte;
- di pregio dal punto di vista naturalistico come parchi e riserve naturali, laghi, montagne, punti d'arrivo o di partenza di percorsi escursionistici quali le Alte Vie, il Cammino delle Dolomiti, ecc., oppure con ambienti e modi di vita di particolare appeal, si pensi a talune attività agricole o artigianali;
- sede di fiere, mercati, sagre, mostre, manifestazioni religiose, aree artigianali o industriali, istituti scolastici. I B&B possono assolvere un'importante funzione non solo nei confronti dei turisti ma anche delle persone che si spostano per ragioni di lavoro (rappresentanti, dirigenti in trasferta, ecc.);
- di richiamo per la presenza di centri termali, impianti sportivi e ricreativi, piste da sci alpino e da fondo, piste ciclabili, campi da golf, ristoranti rinomati, luoghi di culto quali santuari, monasteri, ecc.

Anche la vicinanza di una stazione ferroviaria o dell'autobus, oppure di un aeroporto, costituisce un valore aggiunto per l'intrapresa di un B&B.

La posizione in una zona tranquilla e isolata, magari circondata dal verde, è invece molto apprezzata da chi desidera passare alcuni giorni di vacanza lontano dal caos cittadino e dalla vita frenetica che contraddistingue la nostra epoca.

Altro quesito cui rispondere è se l'abitazione ha caratteristiche architettoniche, storiche e di offerta di servizi (sauna, piscina, palestra, campo da tennis, ecc.) apprezzabili dalla potenziale clientela. Anche la fornitura di servizi supplementari quali visite guidate o incontri a tema (corsi di yoga, cucina, apprendimento della lingua italiana, ceramica, pittura, giardinaggio, ecc.), eventualmente in convenzione con altri soggetti, possono dare un valore aggiunto all'attività.

Se l'alloggio è in possesso dei requisiti strutturali previsti dalla legge e le camere sono arredate, non occorre sostenere spese rilevanti per l'avvio dell'esercizio. Diverso è il caso in cui si rendano necessarie opere di manutenzione o di ristrutturazione, ad esempio la realizzazione di un bagno in più, oppure il rifacimento degli impianti o addirittura l'ampliamento dell'abitazione. Si consideri che con la sola attività di B&B ben difficilmente le spese sostenute saranno recuperate in breve tempo. Di contro però aumenterà immediatamente il valore dell'immobile.

E per concludere, all'operatore di B&B cosa si richiede? Spirito di iniziativa, flessibilità e adattabilità al cambiamento, capacità relazionali, discrezione a tutela della privacy degli ospiti.

Comune/Area turistica	Popolazione residente	B&B	Camere	Posti letto	Posti letto disponibili ogni 1000 residenti
Livinallongo	1403	1	1	3	2,14
Rocca Pietore	1341	4	11	22	16,41
Arabba e Marmolada	2744	5	12	25	9,11
Canale d'Agordo	1211	2	5	10	8,26
Cencenighe Agordino	1454	3	8	20	13,76
Falcade	2075	1	3	6	2,89
Vallada Agordina	518	0	0	0	0,00
Val Biois	5258	6	16	36	6,85
Alleghe	1347	3	7	16	11,88
Colle Santa Lucia	402	0	0	0	0,00
Forno di Zoldo	2598	9	23	46	17,71
San Tomaso Agordino	720	0	0	0	0,00
Selva di Cadore	524	0	0	0	0,00
Zoldo Alto	1058	4	8	20	18,90
Zoppé di Cadore	271	0	0	0	0,00
Civetta	6920	16	38	82	11,85
Agordo	4212	4	11	28	6,65
Gosaldo	762	5	11	35	45,93
La Valle Agordina	1187	0	0	0	0,00
Rivamonte Agordino	679	1	3	7	10,31
Taibon Agordino	1795	0	0	0	0,00
Voltago Agordino	950	1	1	2	2,11
Conca Agordina	9585	11	26	72	7,51
Cortina d'Ampezzo	6093	15	28	62	10,18
Comelico Superiore	2372	5	12	25	10,54
Danta di Cadore	517	2	5	12	23,21
San Nicolò di Comelico	419	1	1	2	4,77
San Pietro di Cadore	1750	2	5	10	5,71
Santo Stefano di Cadore	2684	4	9	17	6,33
Sappada	1314	7	13	27	20,55
Comelico e Sappada	9056	21	45	93	10,27
Auronzo di Cadore	3553	14	32	75	21,11
Calalzo di Cadore	2261	6	17	50	22,11
Domegge di Cadore	2613	0	0	0	0,00
Lorenzago di Cadore	588	1	2	5	8,50
Lozzo di Cadore	1562	2	5	15	9,60
Ospitale di Cadore	337	0	0	0	0,00
Perarolo di Cadore	379	1	2	4	10,55
Pieve di Cadore	4038	9	26	60	14,86
Vigo di Cadore	1565	2	5	10	6,39
Cadore, Auronzo e Misurina	16896	35	89	219	12,96
Borca di Cadore	832	0	0	0	0,00
Cibiana di Cadore	445	0	0	0	0,00
San Vito di Cadore	1851	1	1	2	1,08
Valle di Cadore	2071	7	15	36	17,38
Vodo di Cadore	896	1	3	7	7,81
Val Boite	6095	9	19	45	7,38
Alto Bellunese	62647	118	273	634	10,12
	29,29%	45,04%	45,88%	46,14%	

Comune/Area turistica	Popolazione residente	B&B	Camere	Posti letto	Posti letto disponibili ogni 1000 residenti
Belluno	36618	21	40	95	2,59
Castellavazzo	1653	2	3	9	5,45
Lentiai	3012	0	0	0	0,00
Limana	4983	4	10	30	6,02
Longarone	4047	3	8	19	4,70
Mel	6284	9	18	43	6,84
Ponte nelle Alpi	8499	5	11	22	2,59
Sedico	9820	7	18	38	3,87
Sospirolo	3237	1	3	9	2,78
Soverzene	428	0	0	0	0,00
Trichiana	4797	6	12	29	6,05
Val Belluna	83378	58	123	294	3,53
Chies d'Alpago	1454	3	5	11	7,57
Farra d'Alpago	2846	5	12	28	9,84
Pieve d'Alpago	1983	4	12	26	13,11
Puos d'Alpago	2478	1	2	6	2,42
Tambre	1425	5	12	22	15,44
Alpago e Cansiglio	10186	18	43	93	9,13
Alano di Piave	3055	1	3	9	2,95
Arsié	2597	6	12	27	10,40
Cesiomaggiore	4223	11	26	60	14,21
Feltre	20783	21	48	110	5,29
Fonzaso	3376	5	13	30	8,89
Lamon	3135	3	7	19	6,06
Pedavena	4424	8	18	38	8,59
Quero	2536	0	0	0	0,00
San Gregorio nelle Alpi	1624	3	9	19	11,70
Santa Giustina	6842	4	8	15	2,19
Seren del Grappa	2646	3	5	11	4,16
Sovramonte	1571	3	7	15	9,55
Vas	853	0	0	0	0,00
Feltrino	57665	68	156	353	6,12
Basso Bellunese	151229	144	322	740	4,89
	70,71%	54,96%	54,12%	53,86%	
Provincia di Belluno	213876	262	595	1374	6,42
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

Il B&B in provincia di Belluno

Nelle tabelle che precedono è rappresentata la situazione del B&B in provincia di Belluno. Al 31.8.2010 risultano operanti 262 strutture con 1374 posti letto, delle quali 118 con 634 posti letto localizzate nell'Alto Bellunese, corrispondenti rispettivamente al 45,04% e al 46,14% del totale, e 144 con 740 posti letto nel Basso Bellunese, pari rispettivamente al 54,96% e al 53,860% del totale.

In provincia di Belluno l'offerta ricettiva è mediamente pari a 6,42 posti letto ogni 1000 abitanti residenti al 31.12.2009. Nell'Alto Bellunese la media è di 10,12 posti letto, nel Basso Bellunese 4,89. Le aree della provincia in cui l'offerta è maggiore sono "Cadore-Auronzo-Misurina" con 12,96 posti letto e "Civetta" con 11,85.

Tra i comuni spicca Gosaldo, 762 abitanti, con 5 strutture e 35 posti letto (45,93 ogni 1000 abitanti).

Tra i titolari di B&B vi è una netta prevalenza del gentil sesso, 177 femmine (67,56%) e 85 maschi (32,44%).

L'età media dei titolari è piuttosto elevata, circa 54 anni (dato riferito al 19.8.2010). L'85,50% ha più di 40 anni, solo il 4,58% ha un'età tra i 18 e i 30 anni. La fascia di età maggiormente rappresentata è quella tra i 51 ed i 65 anni (37,02%). Il titolare più giovane ha 18 anni, il più anziano 88.

Anno di inizio attività	B&B	%
1999	1	0,38
2000	36	13,74
2001	18	6,87
2002	21	8,01
2003	26	9,92
2004	31	11,83
2005	25	9,54
2006	31	11,83
2007	12	4,58
2008	20	7,66
2009	28	10,68
2010	13	4,96
Provincia di Belluno	262	100,00

Classi di età dei titolari	Femmine	Maschi	Totale	%
18-30	9	3	12	4,58
31-40	16	10	26	9,94
41-50	46	23	69	26,33
51-65	64	33	97	37,02
over 65	42	16	58	22,13
Provincia di Belluno	177	85	262	100
	67,56%	32,44%	100,00%	

Bibliografia e crediti

L'articolo costituisce una sintesi della pubblicazione «Bed & Breakfast - guida all'avvio e alla gestione dell'attività in provincia di Belluno» a cura di Carlo Avoscan, Amministrazione provinciale di Belluno, 2008, pp. 87, alla quale si rinvia per la bibliografia consultata. I dati statistici sono stati reperiti presso le Amministrazioni provinciale e comunali e gli Uffici provinciali di informazione ed accoglienza turistica (IAT).



Foto Carlo Avoscan

*Per rendere più piacevole la permanenza degli ospiti,
un certo rilievo assume la personalizzazione degli ambienti,
anche con un tocco di estro e di fantasia*

Ringraziamenti

Si ringrazia per la collaborazione a diverso titolo prestata: l'Amministrazione provinciale di Belluno, i Comuni della provincia di Belluno, gli Uffici di informazione ed accoglienza turistica (IAT) della provincia di Belluno, l'Assessore provinciale al turismo Alberto Vettoreto, i funzionari provinciali Fabrizio Francescon, Giovanni Gobitti ed Elisa Benvenuti.