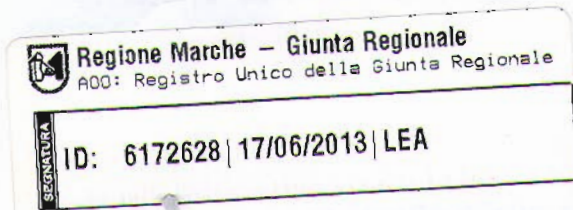




**GIUNTA REGIONE MARCHE**  
SERVIZIO ATTIVITA' NORMATIVA E LEGALE E RISORSE STRUMENTALI  
*P.F. LEGISLATIVO E ATTIVITA' ISTITUZIONALI*



**Al Dirigente**  
**PF Turismo, commercio**  
**e tutela dei consumatori**

**SEDE**

Risposta alla Vs.  
ID\_6134085\_CTC del 6 giugno 2013

**OGGETTO: Richiesta di parere sull'esercizio dell'attività di B & B – L.R. 11 luglio 2006, n. 9, art. 34.**

La P.F. Turismo, commercio e tutela dei consumatori trasmette un quesito di un Comune concernente l'applicazione della legge regionale 9 del 2006 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo), sui requisiti necessari all'apertura di un bed & breakfast. Nel quesito si rileva che la norma regionale individua, quali soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività: "i proprietari o possessori dei locali" (art. 34, comma 7), così escludendo coloro che hanno i locali nella propria disponibilità in forza di un titolo di detenzione. Il Comune chiede pertanto di sapere se il mero detentore possa esercitare attività di B&B e, se, in caso di risposta affermativa, il titolo di detenzione debba prevedere la possibilità dell'esercizio e in quali termini temporali.

Al riguardo si osserva quanto segue.

La l.r. n.9 del 2006, alla luce della legge quadro n. 135 del 2001, ha regolato, tra l'altro, l'attività di offerta di alloggio e prima colazione, individuando come suo carattere peculiare il fatto di essere esercitata mediante l'interazione tra l'ospite e il titolare e il nucleo familiare che offre il servizio. A questi fini la norma regionale stabilisce, infatti, un limite rigoroso al numero delle camere da destinare all'attività (e conseguentemente al numero dei possibili ospiti), la necessità della gestione familiare ovvero che ci si avvalga della normale organizzazione familiare e si forniscano, mediante l'uso della cucina domestica, cibi e bevande per la prima colazione, nonché l'occasionalità del servizio stesso.

Tale carattere peculiare dell'interazione familiare, confermato dall'obbligo di mantenere la destinazione d'uso abitativa dell'immobile e dall'obbligo di convivenza con gli ospiti di colui che offre il servizio (art. 34, comma 7), era già stata individuato come elemento distintivo dell'attività anche ai fini fiscali (si veda la risoluzione del Ministero delle Finanze n. 180/E del 14/12/1998 e la risoluzione n. 18 del 24/01/2008 dell'Agenzia delle Entrate, che non considerano rilevante per la definizione dell'attività di B&B la proprietà dell'immobile da parte di chi la svolge).



**GIUNTA REGIONE MARCHE**  
SERVIZIO ATTIVITA' NORMATIVA E LEGALE E RISORSE STRUMENTALI  
P.F. LEGISLATIVO E ATTIVITA' ISTITUZIONALI

Ora, il comma 7 dell'articolo 34 della legge regionale richiamata individua nei proprietari e nei possessori dell'immobile da destinare a bed & breakfast i soggetti che hanno l'obbligo di "convivenza" con l'ospite (nel caso di non convivenza tali soggetti devono risiedere nel Comune in cui viene svolta l'attività, a non più di duecento metri di distanza dall'immobile destinato a B&B).

Considerate le caratteristiche sopra richiamate dell'attività di B&B, e nonostante il riferimento specifico della legge alla proprietà e al possesso e non anche alla detenzione, sembra potersi ritenere che l'intento del legislatore regionale sia stato quello di consentire l'esercizio dell'attività in questione a chi, dimorando nell'immobile, ne abbia la disponibilità a qualunque titolo. Pertanto può adottarsi una interpretazione estensiva dei soggetti indicati espressamente nella disposizione, includendo nel novero dei "possessori" anche coloro che abbiano la disponibilità dell'immobile a titolo di detenzione.

Salvo che il contratto di locazione o il regolamento di condominio non stabiliscano divieti (vedi Corte Cost. n. 369 del 2008), il locatario, previa autorizzazione da parte del proprietario, potrà pertanto esercitare l'attività di bed & breakfast nell'immobile oggetto del contratto. In tal caso, la durata temporale dell'attività non potrà eccedere la scadenza del contratto di locazione.

**IL DIRIGENTE DELLA P.F.**

**PER IL COMITATO TECNICO**

*F. Co* (Paolo LONDRILLO)

*F. Co* (Avv. Omero Galileo MANZI)

*F. Co* (Prof. Giorgio PASTORI)

*F. Co* (Prof. Barbara RANDAZZO)

**REGIONE MARCHE - GIUNTA REGIONALE**  
SERVIZIO ATTIVITA' NORMATIVA E LEGALE E RISORSE STRUMENTALI  
P.F. LEGISLATIVO E ATTIVITA' ISTITUZIONALI

La presente copia, composta di n. ~~2~~..... fogli, è conforme all'originale depositato presso questa Posizione di Funzione e viene rilasciata in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Ancona, li 17.06.2013.....

IL DIRIGENTE DELLA P.F.  
(Dot. Paolo LONDRILLO)

*Paolo Londrillo*