



**B&B, case vacanza  
e appartamenti:  
la guida per il tuo  
business.**

# Indice

Introduzione - B&B, Casa vacanza e AirBnB:  
la guida per il tuo business

## **BED AND BREAKFAST**

- › cosa serve per aprire un B&B
- › requisiti generali per l'apertura di un B&B
- › costi necessari per aprire un B&B

## **CASA VACANZA**

- › cosa fare prima di aprire una Casa vacanza
- › aspetti tecnici
- › come gestire una Casa vacanza

## **AIRBNB**

- › come funziona AirBnB
- › quanto costa AirBnB
- › le norme
- › come farsi notare su AirBnB

Conclusioni

Gli esperti di WuBook®

# Introduzione

Stai pensando di aprire un Bed & Breakfast, una Casa vacanza o di utilizzare il servizio di AirBnB?

In tutti e tre i casi ci sono informazioni che devi conoscere prima di cominciare il tuo business. Ognuna di queste attività è infatti regolamentata da norme e aspetti specifici. Con questa guida dedicata al business per le strutture ricettive, siamo certi che avrai chiari gli aspetti principali e troverai validi consigli per procedere.

Buona lettura e buon lavoro!





# Bed & Breakfast

# Cosa serve per aprire un B&B?

I **Bed and Breakfast**, sono “strutture ricettive gestite da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, con periodi di apertura annuali o stagionali e con un numero di camere e letti limitati, sulla base di leggi regionali di settore o di regolamenti comunali specifici”.

**In Italia non esiste infatti una legge univoca** che regola l'apertura di una struttura B&B. **Ogni regione dispone le proprie regole** circa, ad esempio, il numero di ospiti, camere minime o sulla documentazione necessaria.

Quindi, **per prima cosa, dovrai conoscere le disposizioni della tua regione** in merito alle strutture B&B. Per agevolare la tua ricerca abbiamo **raccolto qui sotto** i link alle normative:

- [Regione Abruzzo](#)
- [Regione Basilicata](#)
- [Regione Calabria](#)
- [Regione Campania](#)
- [Regione Emilia-Romagna](#)
- [Regione Friuli Venezia Giulia](#)
- [Regione Lazio](#)
- [Regione Liguria](#)
- [Regione Lombardia](#)
- [Regione Marche](#)
- [Regione Molise](#)
- [Regione Piemonte](#)
- [Regione Puglia](#)
- [Regione Sardegna](#)
- [Regione Sicilia](#)
- [Regione Toscana](#)
- [Regione autonoma di Trento](#)
- [Regione autonoma di Bolzano-Alto Adige](#)
- [Regione Umbria](#)
- [Val d'Aosta](#)
- [Regione Veneto](#)

Stabiliti i documenti necessari, **dovrai occuparti della loro compilazione e consegna al Comune di zona.** A questi documenti dovrai allegare la SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – un’autocertificazione, con effetto immediato, necessaria per iniziare effettivamente l’attività.



# Requisiti generali per l'apertura di un B&B.

Anche se ogni regione ha le proprie regole, ci sono aspetti che sono validi per tutti. L'apertura di un B&B richiede sempre i seguenti requisiti minimi:



## › **Numero di camere**

IServono da 3 a 6 camere (il numero varia da regione a regione) arredate in modo semplice e con un numero massimo di posti letto da 6 a 20 (anche qui il numero varia da regione a regione). Non è obbligatorio il bagno privato in camera.

## › **Colazione**

Il B&B prevede sempre l'offerta della colazione con prodotti preconfezionati e non manipolati.

## › **Cambio di biancheria**

lenzuola e asciugamani devono essere compresi nell'offerta ma non c'è una regola fissa sul cambio durante il soggiorno.

## › **Pulizia generale**

Non ci sono regole precise a riguardo. Naturalmente è scontato che l'alloggio deve essere consegnato pulito e pronto all'uso. Proporre una pulizia durante il corso del soggiorno è a discrezione del gestore.

## › **Costi**

Gli ospiti devono essere chiaramente informati delle tariffe prima del soggiorno. È bene esporre i costi anche all'interno della struttura.

# Costi necessari per aprire un B&B.

Ovviamente, per aprire un bed&breakfast, è necessario fare un investimento per l'avvio dell'impresa. I costi non sono sostenuti, soprattutto se paragonati con altri tipi di avvi imprenditoriali.

- 1) Verifica dell'idoneità dell'immobile**  
È il primo passo da svolgere, per fugare ogni problema legale, urbanistico o tecnico ed, eventualmente, porvi rimedio.
- 2) Adeguamento alla normativa antincendio**  
Ovvero la certificazione che gli impianti elettrici e gas della casa siano rispettosi delle norme e che sia presente nella struttura almeno un estintore.



### 3) Assicurazione

Praticamente tutte le direttive che normano l'apertura di un B&B, inseriscono la sottoscrizione della polizza assicurativa come requisito indispensabile. **È dunque fondamentale stipulare una polizza RC per tutelare gli ospiti e la struttura.**

### 4) Promozione

Per farsi conoscere e avere un flusso costante di ospiti che renda lo sforzo imprenditoriale sostenibile, bisogna approntare un vero e proprio “piano marketing”. Se gli uffici del turismo sono un buon posto per lasciare eventuali materiali promozionali stampati, è il web che, però, fa la differenza, orientando la scelta del potenziale cliente ben prima che raggiunga il luogo dove hai avviato il tuo B&B. Noi di WuBook® possiamo aiutarti a creare un sito in linea con le aspettative più aggiornate e che si integri con le principali piattaforme di prenotazione online.





# Casa Vacanza

# Cosa fare prima di aprire e gestire una Casa vacanza?



Aprire un'attività non è mai semplice. Obblighi di legge e regolamentazioni da seguire sono sempre imprescindibili e, per chi inizia, sono fonte di preoccupazione.

Nel campo dell'ospitalità, **Internet ha dato al settore una grande spinta** e ha offerto strumenti che hanno rivoluzionato anche questo mercato.

Per cui, se hai la fortuna di poter mettere un immobile a reddito come Casa vacanza, avrai più chance di successo se la proprietà sia in un territorio già interessato da flussi turistici. Se poi l'immobile presenta caratteristiche peculiari, tra posizione, accessibilità e arredi, il suo charme sarà una calamita!

# Aspetti tecnici su come aprire e gestire una Casa vacanza.

**Aprire e gestire una Casa vacanza presenta sia pro che contro:** tra i vantaggi vanno senz'altro annoverati i guadagni che derivano dall'affittare l'immobile ai turisti, uniti alla convenienza di investire in un bene che è già di proprietà e che, magari, non si utilizzerebbe (si pensi alla classica casa sul mare lasciata deserta).



Gli inconvenienti, però, possono essere non di poco conto. Innanzitutto, le spese di straordinaria amministrazione restano in capo al proprietario/gestore. Se si rompe la caldaia o c'è un guasto all'impianto elettrico, le spese sono a carico del titolare (a meno che il danno non sia evidentemente attribuibile dall'uso dagli affittuari). Negli affitti di brevissima durata, inoltre, anche l'ordinaria amministrazione incomberà sul proprietario; dalla riparazione dei piccoli difetti, alle pulizie della struttura prima di concederla al nuovo affittuario sono sempre a carico della proprietà.

Inoltre, ci sono le tasse da pagare sui guadagni, e altre spese legate alla registrazione del contratto e alla comunicazione di cessione del fabbricato. A questi costi dovrebbe essere aggiunta la stipula di una polizza assicurativa che sebbene non sia obbligatoria è assai consigliabile.

Essendo definita un'attività meramente ricettiva, per una Casa vacanza basta essere in possesso di un immobile abitabile.

## La struttura dovrà essere a norma.

Nel senso che deve essere completamente agibile e abitabile (e munita, quindi, di bagno e cucina).

**Inoltre è necessario segnalare alla questura territorialmente competente l'apertura**

**dell'attività**, che ha solo il fine conoscitivo per l'autorità. Successivamente sarà obbligatorio comunicare loro i nominativi degli ospiti entro le 24 ore dall'arrivo.

A prescindere se si sia inquadrati come professionisti o meno, a fine locazione **va emessa una ricevuta fiscale di pagamento e i guadagni vanno dichiarati tra i redditi.**



Fin qui questa trafila vale per tutti, anche per chi non vuole o non ha la possibilità di trasformare la Casa vacanza in un lavoro. Ma se la posizione permette un flusso di presenze sufficientemente costante per tutto l'anno, allora saremo soggetti alle norme sulle imprese. Ogni regione ha le proprie regole ma, generalmente, dalla terza Casa vacanza in su, bisogna qualificarsi come impresa. Questo comporta l'obbligo di aprire una **partita iva**, di presentare la **scia** (segnalazione certificata di inizio attività) e iscriversi al registro delle imprese, assoggettandosi alla relativa tassazione.

## Come gestire una Casa vacanza?

Come dicevamo essere posizionati in un territorio ricco e ambito dal turismo ti aiuterà, ma oggi potrebbe non essere sufficiente. Quindi affacciarsi al mondo delle intermediazioni web è importantissimo.

In tanti iniziano solo segnalando la propria presenza presso siti quali Booking o Air B'n'B, ma ben presto ci si rende conto che per il potenziale cliente è un aspetto decisivo poter farsi un'idea della struttura sul sito proprietario.

Inoltre gli acquisti sui portali OTA comportano il riconoscimento di un fee che potrebbe essere evitato se il nostro sito avesse un booking engine con channel manager in grado di effettuare delle transazioni. Noi di WuBook® **siamo in grado di darti strumenti allo stato dell'arte** ma, ciò non di meno, vogliamo darti qualche ulteriore suggerimento:

### › **Le sinergie**

Instaura sinergie con gli uffici turistici. Inoltre cerca di avere qualche ulteriore asso nella manica rispetto alla concorrenza per risolvere le necessità dei tuoi ospiti. Che sia un fidato meccanico in grado di fare un lavoro onesto e fatto bene a un'auto con un problema o che sia una cantina con vigneti dove orientare i tuoi ospiti per una serata speciale, sono tutti aspetti che concorreranno alla tua reputazione, reale e online;

## › **La cura**

Le case che hanno un aspetto trasandato sono scelte dai turisti come scelte di ripiego. Inoltre inducono gli ospiti ad avere poca cura degli interni, il ch  ingenera una pericolosa spirale di crescente trasandatezza. Con un po' di gusto e creativit  si pu  offrire una casa ben arredata senza investire grandi capitali;

## › **L'attitudine**

La relazione umana   importante, te lo diciamo noi che viviamo progettando servizi Internet. Per i tuoi ospiti sii un mentore discreto, aiutali a fare esperienza di quanto meglio il tuo territorio   in grado di offrire.





# AirBnB

## Come funziona AirBnB?

AirBnB è una piattaforma che mette in contatto “host”, ovvero chi offre la struttura, e gli utenti che cercano una soluzione di ospitalità, generalmente per un breve periodo. La grande offerta è facilmente navigabile e la ricerca può essere facilmente ristretta secondo molti parametri.

Il pagamento è immediato, la registrazione sia per gli ospiti che per gli host è gratuita, e la rispettiva credibilità è sancita dalla possibilità di lasciare recensioni pubbliche: se per i turisti le recensioni sono utili per affinare la ricerca, per gli host diventa un modo di selezionare il cliente.

# AirBnB permette a chiunque di registrarsi come “host”.



AirBnB dà la possibilità di mettere a disposizione un proprio immobile di proprietà (o di cui si ha un legittimo uso), libero, arredato e con le utenze attive, a possibili ospiti.

**La registrazione come host avviene attraverso una serie di passaggi**, dove vengono richiesti una serie di dati e documenti e si conclude con l'avvio della propria attività su AirBnB.

Una volta verificato e attivato il profilo host bisogna presentare l'offerta.

AirBnB da la possibilità di mettere a disposizione un proprio immobile di proprietà (o di cui si ha un legittimo uso), libero, arredato e con le utenze attive, a possibili ospiti.

**La registrazione come host avviene attraverso una serie di passaggi**, dove vengono richiesti una serie di dati e documenti e si conclude con l'avvio della propria attività su AirBnB.

Una volta verificato e attivato il profilo host bisogna presentare l'offerta.

Nella compilazione è necessario specificare il tipo di alloggio (appartamento, casa, Bed & Breakfast, ecc...). Ma anche che tipo di stanza (casa intera, privata o condivisa) è offerta agli ospiti; il numero massimo di persone che puoi ospitare e, ovviamente, la città in cui ti trovi.

Come già detto per altre situazioni, **quello che viene mostrato è importante** perché è ciò su cui il potenziale ospite basa la propria scelta. I testi devono essere esaustivi, sinceri e le immagini convertiranno maggiormente se saranno all'altezza dell'offerta.

Nel tempo, **gli host hanno la possibilità di essere selezionati dal sito secondo criteri di prestigio**, come il "Programma Superhost" e il più esclusivo "AirBnB plus", per gli inserzionisti che soddisfano criteri di qualità e investimenti particolari.



## Quanto costa AirBnB?

Sebbene l'iscrizione sia gratuita, AirBnB trattiene una percentuale sui pagamenti. Da fine 2020 trattiene una percentuale sulle transazioni di circa il 15%. Gli host, dovranno registrare i guadagni attraverso la compilazione del modello 730 previsto per la dichiarazione dei redditi.

**Attenzione però:** per chi è host ma non è il proprietario dell'immobile (ovvero è un intermediario) ai sensi del D.L. n. 50/2017, AirBnB, come gli altri portali di prenotazione online che operano sul mercato italiano, dovrebbe operare come **sostituto d'imposta**.

Questo significa che sarebbe tenuto ad operare la ritenuta fiscale da versare all'Erario per conto dei proprietari, **ma AirBnB ha scelto di non operare da sostituto d'imposta**. Il mancato esercizio da parte di AirBnB di questa funzione obbliga gli host, qualora intervengano come gestori e non come proprietari, di fungere, a loro volta, da sostituti d'imposta, applicando la ritenuta fiscale di legge.



Ecco che, nel dubbio, il “consiglio della nonna” rimane sempre valido: essendo un’attività commerciale, **prima di iniziare ad accettare i pagamenti, consulta un commercialista per assicurarti di fare tutto correttamente ai fini contabili e fiscali.**



## Le norme.

**AirBnB si è dotata, negli anni, di norme e regolamentazioni,** tanto per essere una garanzia per i clienti finali, quanto perché l’attività sia rispettosa di realtà giuridiche segmentate e complesse, quali quelle europee rispetto a quelle nordamericane.

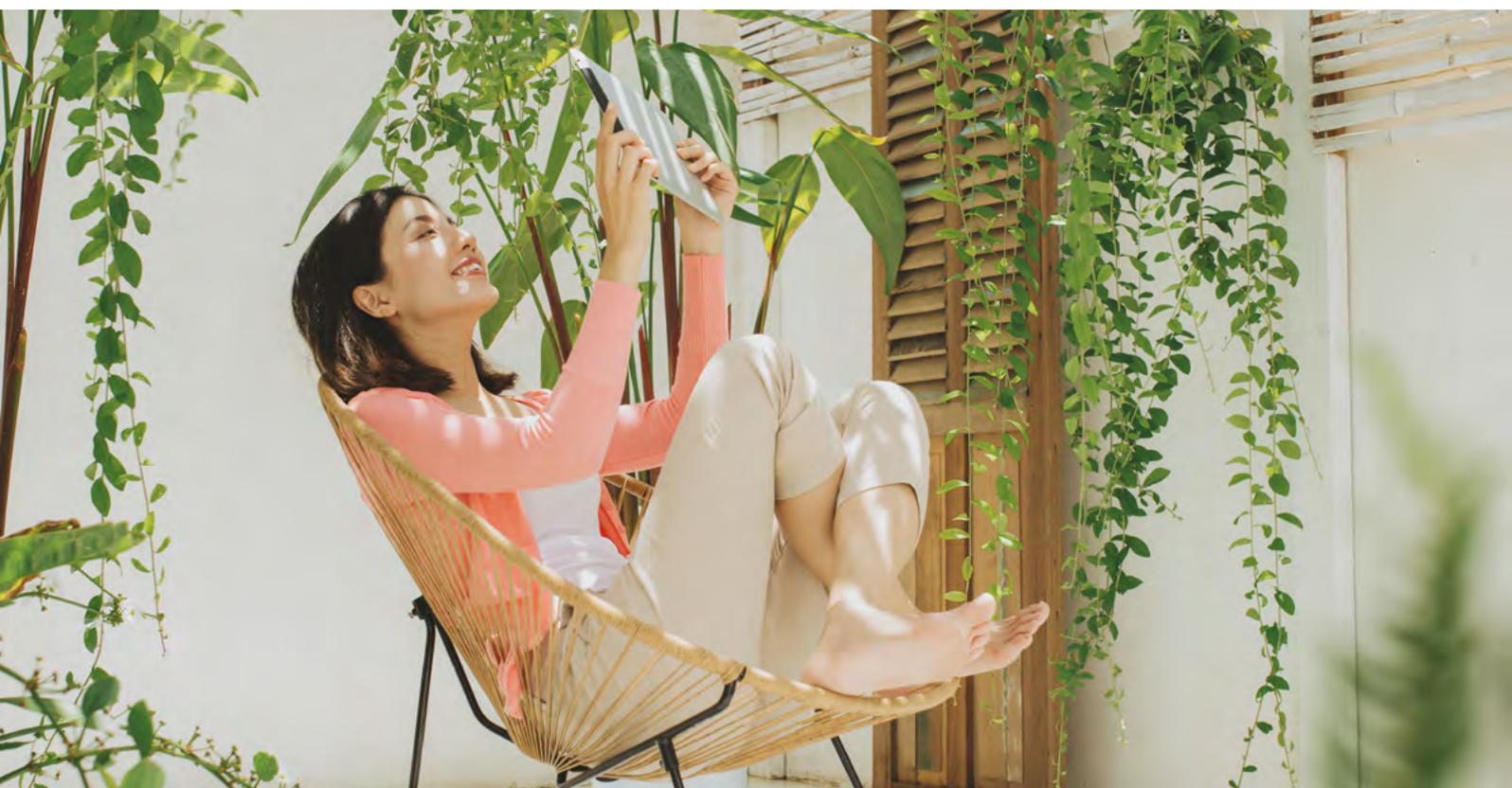
Per cui, quando deciderai di essere un host AirBnB, troverai sulla piattaforma una serie di articoli aggiornati sulla questione di adesione alle norme, anche regionali, che saranno di fondamentale importanza.

E sempre per fornire agli host maggiori strumenti, oggi **AirBnB è in grado di affiancare una sorta di polizza** che rende più sicura l’attività (ma che non sostituisce quella che sarebbe saggio avere già al momento dell’adesione al portale). Si chiama AirCover ed è un ottimo strumento per alzare il livello di protezione verso gli host, la loro attività e i loro immobili.

## Come farsi notare su AirBnB?

Un dettaglio che la rivoluzione di AirBnB ha lanciato, e che, quindi, è diventato richiesto dall'utenza, è quello di usufruire di locali arredati con gusto, cosa che oggi è anche possibile con un investimento minimo. Per cui, che sia "shabby chic" o "scandinavian minimal", **l'importante è cercare di dare uno stile all'immobile in affitto**. Ricorda che la valutazione dei clienti è fondamentale e che, anche sulla base di queste, AirBnB stabilisce il ranking delle offerte. Per cui, insieme alla cortesia dell'host, la pulizia dello stabile, la veridicità della descrizione, anche l'arredo concorre a invogliare l'utente a lasciare una recensione positiva.

Sempre nell'ottica di derivazione "social", la possibilità di essere veloci nel rispondere e interagire, tanto nella parte di contrattazione, quanto in quella di permanenza, è un importante fattore nella valutazione dell'esperienza, per cui, consigliamo agli host di essere presenti e disponibili.



# Conclusioni

L'apertura di una struttura ricettiva richiede conoscenze diverse in campo normativo e competenze legate al marketing e alla comunicazione.

Ci auguriamo che questa guida ti abbia aiutato a comprendere i passaggi principali necessari e che ti abbia fornito spunti per far fruttare la tua attività.

**Ricorda! Noi di WuBook® siamo sempre a disposizione per supportare chi vuole aprire o migliorare il proprio business ricettivo. Offriamo servizi e software capaci di agevolare il lavoro, rendere la tua struttura competitiva e quindi incrementare la vendita di camere.**

Copyright © 2022 WuBook®. Tutti i diritti riservati

Fotografie di: Cottonbro - Daria Shevtsova - Surface - Eli Sommer - Jessica Lewis / da Pexels.





Unisciti a oltre 22mila strutture  
che aumentano il proprio business  
con noi!

**INIZIAMO INSIEME - TI AIUTIAMO NOI - NESSUN VINCOLO**

WuBook è un software gestionale per hotel, all-in-one e cloud based. Ecco alcuni esempi degli strumenti digitali, di grande valore e semplice utilizzo, che WuBook® ti offre.

- **Crezione sito web per Hotel:** ti supportiamo nella creazione di un sito web per hotel, B&B, case vacanza e appartamenti. Puoi scegliere tra diversi template grafici, che potrai sostituire ogni volta che vorrai, mantenendo i tuoi contenuti. Avrai così un sito semplice, accessibile da tutti i dispositivi e sempre aggiornato agli standard di sicurezza del web.
- **Channel Manager:** qualunque sia la tua struttura ricettiva, il Channel Manager di WuBook® gestisce i tuoi canali OTA e Metasearch in un unico punto, sincronizzando disponibilità, tariffe e prenotazioni e riducendo drasticamente il rischio di overbooking.
- **Booking Engine:** il sistema di prenotazione di WuBook® ti permette di ricevere prenotazioni direttamente dal sito web della tua struttura senza intermediari. Così potrai creare offerte personalizzate incentivandoli a tornare in futuro.

**PROVA WUBOOK GRATIS**





[www.wubook.net](http://www.wubook.net)