

Attività ricettive extralberghiere

Le attività diverse dai B&B esercitabili in civili abitazioni e le locazioni brevi nella Regione Puglia

di Gianfranco Visconti - Consulente di direzione aziendale ed esperto di Diritto del consumatore

In questo articolo esaminiamo le attività ricettive extralberghiere diverse dai Bed & Breakfast esercitabili in civili abitazioni, vale a dire: le residenze turistiche o *residence*, le case ed appartamenti per vacanza e, soprattutto, gli affittacamere che sono una variante del B&B imprenditoriale che può fornire anche la ristorazione, cioè tutti i pasti, agli ospiti.

Vengono esaminate anche le locazioni brevi disciplinate dall'art. 4, D.L. n. 50/2017, l'albergo diffuso e l'ospitalità rurale familiare. La legislazione regionale esaminata come esempio (eccetto che per le locazioni brevi per le quali vale la disciplina statale) è quella pugliese, ma le considerazioni fatte nell'articolo valgono per quasi tutte le regioni italiane, dato che la differenza fra le loro legislazioni, sugli argomenti trattati, è minima.

Le differenze tra i B&B, le residenze turistiche o *residence* e le case per vacanza

Dai contenuti della L.R. Puglia n. 27 del 2012 sulla disciplina del Bed & Breakfast si deduce che se un'attività di B&B supera uno dei due limiti dimensionali di tre camere e nove posti letto fissati dall'art. 2 di questa legge per i B&B a conduzione familiare (non imprenditoriale) essa è un B&B gestito in forma imprenditoriale irregolare. Se, invece, questa attività supera i limiti di sei camere e di diciotto posti letto fissati dall'art. 3 della stessa legge per i B&B in forma imprenditoriale essa rientra necessariamente, data la tipizzazione legale obbligatoria dell'attività ricettiva (prevista originariamente dagli artt. 6 e 7 della Legge - Quadro sul Turismo n. 217 del 1983, oggi sancita dalle leggi regionali in materia di classificazione delle strutture ricettive), nelle imprese, disciplinate dall'art. 41, L.R. Puglia n. 11 del 1999, che gestiscono le strutture ricettive denominate "residenze turistiche o *residence*" che "forniscono alloggio e servizi in appartamenti autonomi o unità abitative composte da uno o più vani arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocati in un (unico) complesso

immobiliare arredato" od in quelle definite "case ed appartamenti per vacanza" che sono "immobili gestiti in forma imprenditoriale e non occasionale, per l'affitto ai turisti, composti da uno o più vani arredati, dotati di servizi igienici, cucina e collocati anche in più complessi immobiliari", quindi case o appartamenti ammobiliati ad uso turistico. Le case e appartamenti per vacanza sono quindi civili abitazioni rientranti nella Categoria Catastale "A" mentre le residenze turistiche sono immobili con destinazione d'uso di ricettività turistica, rientranti nella Categoria Catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro).

In ogni caso, dal disposto degli artt. 2 e 3, L.R. Puglia n. 27 del 2012, che prevede che un B&B vada gestito in una sola unità abitativa o, in alcuni casi particolari, in due o in tre, deriva la conseguenza che uno stesso soggetto che gestisce due B&B ubicati in due unità abitative distinte di sua proprietà che non rientrano nei casi previsti dalla legge citata non può che rientrare nella prima o nella seconda delle tipologie di imprese ricettive definite nel primo capoverso di questo paragrafo, a seconda che dette unità siano

nello stesso (in questo caso, per i B&B in forma imprenditoriale, si deve superare anche il numero di sei camere destinate ad ospitare turisti, per non rientrare nella tipologia dell'affittacamere di cui al capoverso successivo) o in due differenti complessi immobiliari. Inoltre, dalla definizione di "residenza turistica" riportata sopra, si deduce che, se le camere di un B&B (o di un affittacamere) dispongono ciascuna di una cucina o di un piano cottura autonomo, la struttura ricettiva non è più classificabile come B&B, ma come residenza turistica o *residence*.

Se poi il titolare dell'impresa individuale si avvale della collaborazione dei suoi familiari, queste strutture ricettive sono gestite da un'impresa familiare di cui all'art. 230-bis c.c. Infine, in questi casi, come pure nel caso dello "affittacamere" di cui al paragrafo successivo, è sempre possibile la gestione della struttura ricettiva anche da parte di una società (di qualsiasi tipo).

Sia le "residenze turistiche o *residence*" che le "case ed appartamenti per vacanza" possono essere affittate (in virtù di quanto prevede il comma 4 dell'art. 41, L. R. Puglia n. 11 del 1999) ai turisti con contratti con validità da sette giorni a tre mesi anche durante tutto l'anno: queste strutture non possono quindi fornire ospitalità per periodi brevi da uno a sei giorni o superiori a tre mesi come gli alberghi o gli affittacamere od i B&B.

Per esse vige il divieto di somministrare agli ospiti cibi e bevande e di fornire loro i servizi centralizzati tipici delle strutture alberghiere (per esempio: pulizie giornaliere, portineria, centralino, ecc., anche se, alle volte, con convenzioni esterne o con contratti stipulati direttamente dagli affittuari con imprese terze, alcuni di questi servizi vengono forniti agli ospiti).

Per l'avvio e la gestione di queste imprese ricettive e degli "affittacamere" gestiti in forma imprenditoriale di cui agli artt. 46 e 47, L.R. Puglia n. 11 del 1999 valgono le regole generali e quelle specifiche per il settore previste sempre da questa stessa legge: iscrizione al Registro delle Imprese, apertura della Partita Iva, della posizione I.N.P.S. ed I.N.A.I.L., presentazione al Comune dove è ubicato l'esercizio della Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), come dispone l'art. 58 della legge regionale citata ed i cui contenuti sono disciplinati dagli artt. 61 e 59, commi 7, 10 e 11, della stessa legge. Queste disposizioni sono state tutte modificate dalla L.R. Puglia n. 13 del 2018 che ha abrogato la previgente autorizzazione del sindaco all'esercizio dell'attività ricettiva.

Come abbiamo già visto nel par. 5, la S.C.I.A. deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda gli stati, le qualità personali ed i fatti previsti negli artt. 46 e 47, d.P.R. n. 445 del 2000 e dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati corredate, a loro volta, degli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione, che devono essere svolte entro sessanta giorni dal ricevimento della Segnalazione.

Anche tutte queste strutture ricettive devono possedere i requisiti edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza previsti per le civili abitazioni e l'utilizzo degli immobili per le attività ricettive citate non comporta modifica della destinazione d'uso di essi ai fini urbanistici. Le dotazioni (di impianti, arredamento, elettrodomestici, biancheria, ecc.) delle unità abitative destinate a residenza turistica od a casa per vacanza sono specificate dalla tabella "G" della L.R. Puglia n. 11 del 1999 e quelli per gli affittacamere dall'art. 47 della stessa. In particolare, se gli affittacamere hanno più di quattro posti letto devono essere dotati di doppi servizi igienici.

Ricordiamo, per completezza, che la L. n. 431 del 1998 di riforma delle locazioni ha totalmente liberalizzato i canoni degli affitti turistici e che le "case ed appartamenti per vacanza", nella pratica, possono essere gestite in forma imprenditoriale sia direttamente dal proprietario (o dai proprietari, con una società), sia indirettamente da parte di agenzie immobiliari o di società di gestione immobiliare turistica che intervengono quali mandatarie o sub-locatrici nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico (gestite dal proprietario) sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale. Pertanto, anche il proprietario che intenda gestire in forma non imprenditoriale le unità abitative che possiede può rivolgersi, al fine di trovare dei turisti - locatari, ad una agenzia immobiliare, modalità che si è sempre più diffusa nel mercato turistico negli ultimi decenni.

Le differenze tra i B&B e gli affittacamere

La tipologia di struttura ricettiva extralberghiera denominata "affittacamere" è disciplinata, in Puglia, dagli artt. 46 e 47, L.R. Puglia n. 11 del 1999 (1) che la definiscono come una "struttura composta da non più di sei camere (ma non è previsto un numero minimo di posti letto (2)), ubicate in non più di due

(1) Che la riprendono, in parte, dall'art. 6, L. n. 217 del 1983.

(2) Riteniamo che, nella pratica, ben difficilmente si possa andare oltre i tre letti per stanza per complessivi diciotto posti

letto (limite che, in Puglia, è quello previsto per i B&B professionali, cioè imprenditoriali).

appartamenti, ammobiliati, siti in uno stesso stabile (3), nei quali sono forniti in forma professionale e continuativa alloggio ed, eventualmente, servizi complementari, come la ristorazione se svolta dal medesimo titolare dell'esercizio". Se i posti letto sono più di quattro nello stesso appartamento o abitazione indipendente, quest'ultimo deve essere dotato di doppi servizi igienici. Nelle camere da letto destinate agli ospiti si deve poter accedere senza attraversare locali o servizi destinati alla famiglia o ad un altro ospite. L'attività di affittacamere può essere esercitata anche "in forma complementare all'esercizio di ristoro" (ristorante, pizzeria, bar, ecc.). "Esercizio di ristoro" sta, evidentemente, per "esercizio di somministrazione" su cui vedi oltre in questo paragrafo (art. 46).

I locali destinati all'esercizio dell'attività devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti per le civili abitazioni dal regolamento edilizio comunale (art. 47, 1 comma). Gli immobili in cui viene esercitata l'attività rientrano, pertanto, nella Categoria Catastale "A" (abitazioni). Gli affittacamere devono fornire agli ospiti alcuni degli stessi servizi previsti dall'all. I, L.R. Puglia n. 27 del 2013 per il B&B avvalendosi sempre della "normale organizzazione familiare" (art. 47, comma 2), e precisamente:

- a) pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e, comunque, almeno una volta alla settimana;
- b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento.

Facciamo notare che da ciò deriva che i servizi forniti avvalendosi della "normale organizzazione familiare" sono solo i tre sopra citati e non anche il servizio di ristorazione. Inoltre, da ciò e dalla definizione di esso presente nell'art. 46 si deduce che l'affittacamere può anche non fornire nessun pasto, inclusa la colazione, ma solo l'alloggio.

Come per i B&B in forma imprenditoriale anche per gli affittacamere è obbligatoria l'iscrizione nel Registro delle Imprese e, di conseguenza, la gestione in forma imprenditoriale. Questo lo si ricava dal 1 comma dell'art. 46, L.R. Puglia n. 11 del 1999, modificato dall'art. 16, L.R. Puglia n. 6 del 2014, che prevede la gestione "in forma professionale e continuativa" dell'attività di affittacamere che comporta la gestione in forma d'impresa di essa e, di conseguenza, l'obbligatorietà dell'iscrizione nel Registro delle Imprese.

Quando l'attività di affittacamere è svolta in forma complementare a quella di ristorazione, cioè di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande disciplinata dalla L. n. 287 del 1991 e successive modificazioni, l'attività complementare di ristorazione per gli ospiti deve rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge per gli esercizi di somministrazione (HACCP, ecc.), altrimenti è sufficiente che la sola attività ricettiva possieda i requisiti previsti per le civili abitazioni dal regolamento edilizio comunale (come prevedeva e prevede ancora l'art. 47, comma 1, L.R. Puglia n. 11 del 1999). Ricordiamo che per somministrazione si intende l'attività di preparazione e/o di vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto da parte dei clienti (art. 1, L. n. 287 del 1991).

Nel 2021, l'art. 6, L.R. Puglia n. 25 ha modificato l'art. 46, L.R. Puglia n. 11 del 1999, aggiungendo il comma 2-bis di esso che prevede che "l'attività di ristoro è destinata esclusivamente agli ospiti dell'affittacamere". Ciò sembrerebbe precludere la possibilità che l'attività di affittacamere possa essere svolta unitamente ad un'attività di somministrazione come, per esempio, quella di un ristorante, che offre i suoi servizi anche a persone diverse dagli ospiti.

Se fosse così, questa scelta ci sembrerebbe molto criticabile perché impedirebbe che in Puglia possa esserci la tipologia di attività imprenditoriale, tipica delle regioni del centro Italia, del ristorante (o trattoria, osteria, pizzeria) che ha pure delle stanze in cui ospitare turisti. Se si vuole realizzare ciò, in Puglia occorrerebbe, pertanto, avere due imprese distinte: una di somministrazione (ristorante, ecc.) ed una ricettiva (affittacamere, B&B, ecc.).

Dal momento, però, che l'art. 6, L.R. Puglia n. 25 del 2021 ha aggiunto la norma citata senza abolire il 2 comma dell'art. 46, L.R. Puglia n. 11 del 1999 che permette (1) l'esercizio dell'attività di affittacamere in forma complementare all'esercizio di ristoro, riteniamo che continui ad essere possibile questa forma di affittacamere assieme ad un'altra, prevista dal comma 2-bis dello stesso articolo che permette (2) la gestione della stessa attività con la fornitura della ristorazione per i soli ospiti di essa senza che vi sia un esercizio di ristoro distinto dall'affittacamere e complementare ad esso.

In entrambi i casi il servizio di ristorazione deve essere fornito dallo stesso soggetto, cioè dalla stessa

(3) Il che comporta, pure, che l'affittacamere può essere esercitato in una sola casa indipendente.

impresa (4), titolare dell'attività ricettiva di affittacamere, come previsto dal 1 comma dell'art. 46 citato.

Nel secondo caso, riteniamo, che essendo sia l'attività di affittacamere, cioè di alloggio, sia quella di ristorazione due attività professionali, cioè di impresa, la seconda sia tenuta a rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dal Reg. CE n. 852 del 2004 per gli esercizi di somministrazione (HACCP, ecc.) e non goda dell'esenzione da questi possibile per il servizio di fornitura della prima colazione agli ospiti di un B&B (che, ricordiamo, non possono fornire altri pasti agli ospiti) che abbiamo esaminato in un nostro precedente articolo sui B&B (5).

Infine, segnaliamo che la legge non pone limiti temporali al periodo di apertura degli affittacamere.

Le differenze tra B&B, affittacamere, residence, case per vacanze e le locazioni brevi di cui all'art. 4 del D.L. n. 50/2017

A queste modalità di locazione di case o appartamenti privati o di parti di esse a turisti si è aggiunta da alcuni anni quella intermediata da portali telematici in primo luogo Airbnb (www.airbnb.com, per l'Italia www.airbnb.it). Il legislatore ha disciplinato il fenomeno definendo queste "locazioni brevi", il cui regime fiscale è quello previsto dall'art. 4, D.L. n. 50 del 2017, convertito in L. n. 96 del 2017 (manovra correttiva per il 2017), sui cui redditi si può pagare (è un'opzione, non è obbligatoria) la cedolare secca del

21% del canone lordo di locazione (6) (che sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali) che è versata dagli intermediari immobiliari, compresi quelli che gestiscono portali telematici, in qualità di sostituti di imposta (7). Il locatore e l'intermediario sono poi responsabili in solido del pagamento dell'imposta comunale di soggiorno (8).

Per locazioni brevi di case o appartamenti a turisti si intendono "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, compresi quelli che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali affittati, stipulati da persone fisiche, al di fuori di esercizio di attività di impresa, direttamente o per mezzo di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero da soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare" (1 comma dell'art. 4 citato). Come si comprende agevolmente, la locazione breve è particolarmente adatta ai turisti, ma non solo ad essi, e non rappresenta una tipologia legale di struttura ricettiva (9) ma solo una forma particolare di contratto di locazione con una sua disciplina speciale sia civilistica che fiscale (10).

Questa definizione ci permette di escludere dalle locazioni brevi le attività di gestione di B&B imprenditoriali, di affittacamere, di residenze turistiche o residence e di case e appartamenti per vacanze che sono tutte attività di impresa. Sono esclusi pure i

(4) Avente forma giuridica di ditta individuale o società.

(5) Anche se l'applicazione del sistema di autocontrollo igienico HACCP si ricava chiaramente dal primo paragrafo dell'art. 1, Reg. CE n. 852 del 2004, sarebbe comunque opportuna una conferma in tal senso da parte del legislatore regionale. È comunque illogico che un soggetto imprenditoriale ricettivo possa fornire tutti i pasti ad un numero di ospiti che può superare i dieci senza la presenza di un sistema di autocontrollo di igiene degli alimenti.

Ovviamente, in questo caso, il sistema HACCP dovrà operare in un immobile avente le caratteristiche di civile abitazione, come previsto dall'art. 47, L.R. Puglia n. 11 del 1999, e non di locale commerciale, come avviene di solito per i ristoranti e gli altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, e la sua presenza sarà obbligatoria anche nel caso in cui l'affittacamere fornisca solo la prima colazione.

(6) Quindi non si può dedurre la commissione di Airbnb o dell'altra piattaforma utilizzata per concludere il contratto di locazione breve. Segnaliamo che questo contratto non deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate e che sulla eventuale ricevuta, se di importo superiore a 77,47 euro, va applicata una marca da bollo di 2 euro. Pertanto, se la durata del contratto è di oltre 30 giorni in contratto va registrato presso l'Agenzia delle Entrate e non può usufruire della tassazione mediante cedolare secca del 21% dell'affitto lordo.

(7) Ciò è possibile in quanto, solitamente, il cliente paga con sistemi elettronici (quasi sempre carta di credito) il servizio ricettivo (o, meglio, la locazione) acquistato ai gestori di questi portali che poi pagano il fornitore e l'acconto fiscale, trattenendo la propria provvigione.

(8) Segnaliamo che Airbnb, previo accordo col Comune in cui è ubicato l'immobile da affittare, raccoglie anche l'imposta di soggiorno.

(9) Le tipologie di struttura ricettiva, sia alberghiere che extralberghiere, sono solo quelle previste dalle leggi regionali dal momento che la disciplina del turismo rientra nella competenza legislativa esclusiva delle regioni, ai sensi del comma 4 dell'art. 117 Cost.

L'art. 6, L. n. 217 del 1983, la prima "legge - quadro sul turismo", contiene la classificazione di base delle tipologie delle strutture ricettive a cui si sono ispirate le leggi regionali in vigore (per la Puglia la L.R. n. 11 del 1999 e successive modifiche ed integrazioni).

(10) La commissione (o "costo del servizio") della piattaforma che permette la conclusione del contratto di affitto breve (per esempio, Airbnb) può arrivare al 18 - 20% dell'importo dell'affitto concordato, di cui il 3 - 5% a carico del locatore (*host*) ed il 15 - 16% a carico dell'ospite (affittuario - *client*).

Facciamo notare che tali commissioni sono all'incirca il doppio di quelle, variabili fra lo 8 ed il 10% dell'importo del servizio, che prendono le agenzie di viaggio in sede fisica per la prenotazione di un alloggio alberghiero o extralberghiero.

Infine, sull'importo lordo del canone di locazione, cioè quello comprensivo della commissione della piattaforma, si paga l'IRPEF, di solito nella forma della cedolare secca al 21%, che abbiamo trattato nel testo. Da ciò deriva che, dall'importo dell'affitto breve almeno un 35 - 40% se ne va fra commissione all'intermediario e tasse.

B&B non imprenditoriali perché essi sono tenuti per legge a fornire al cliente un insieme di servizi ben più ampio di quello previsto per le locazioni brevi dall'art. 4 di cui sopra, partendo dalla fornitura della prima colazione che non è prevista dalla norma citata.

Infine, segnaliamo che in Puglia, ai sensi del comma 3 dell'art. 41, L.R. Puglia n. 11 del 1999, così come modificato dall'art. 5, L.R. Puglia n. 25 del 2021, la gestione di almeno tre case o appartamenti per vacanza, cioè il fatto di affittarli a turisti, è da ritenersi attività di impresa e non una gestione occasionale, per cui, in tal caso, occorre l'apertura della Partita IVA e l'iscrizione nel Registro delle Imprese.

Questa innovazione, che impatta sia sulla tipologia di struttura ricettiva denominata "case e appartamenti per vacanze" (che può quindi essere esercitata in forma occasionale da chi gestisce fino a tre case indipendenti o appartamenti ubicati in uno o più condomini) sia sulle locazioni brevi (la cui disciplina, che esclude, come abbiamo detto, l'attività di impresa, si può applicare solo a chi, persona fisica, concede in locazione con tale tipologia contrattuale fino a due unità abitative), è molto importante perché colma una lacuna della legislazione regionale pugliese sul turismo che molte altre regioni avevano già colmato da lungo tempo e che creava incertezza sul quando l'attività di locazione di immobili a turisti è un'attività di impresa (cioè professionale e quindi continuativa nel tempo) e non un'attività occasionale.

In altre parole, tre è il numero minimo di case od appartamenti affittati da una stessa persona fisica a partire dal quale non si ha più un'attività economica occasionale di affitto breve ma un'impresa ricettiva di "case per vacanze" o di "residence". Il limite della Puglia è stato adottato anche da altre regioni italiane come, per esempio, Abruzzo, Calabria, Umbria, Marche, ecc.

I B&B e l'albergo diffuso. L'ospitalità rurale familiare

Oltre ad essere diverso dalle tipologie di strutture ricettive extralberghiere finora esaminate, un B&B non può fare parte della tipologia di struttura ricettiva denominata "albergo diffuso", introdotta in Puglia dalla Legge Regionale n. 17 del 2011 ed attuata dal

Reg. Regionale n. 6 del 2012. Quest'ultimo, infatti, consiste in "una struttura ricettiva [...] a gestione unitaria, situata in un centro storico (quindi la Zona "A" dei piani regolatori o piani urbanistici generali) o in un borgo rurale (11), caratterizzata da uno stabile principale nel quale sono centralizzati i servizi comuni e da (una pluralità di) unità abitative dislocate anche in edifici diversi vicini tra loro" (art. 2, 1 comma, L.R. Puglia n. 17 del 2011). Inoltre, l'albergo diffuso deve avere una capacità ricettiva minima di 30 posti letto (art. 1, comma 1 del Reg. Regionale n. 6 del 2012 di attuazione della L.R. Puglia n. 17 del 2011). Come si vede queste caratteristiche sono diverse da quelle del B&B che, se vuole fare parte di un albergo diffuso, dovrà cessare di essere una impresa od una attività non imprenditoriale autonoma ed entrare a fare parte o, meglio, essere gestito dall'impresa che esercita l'attività di albergo diffuso. Lo stesso dicasi per l'affittacamere perché la norma citata ci sembra voglia dire che per l'albergo diffuso occorrono almeno tre unità abitative: quella per i servizi centralizzati ed almeno due per l'ospitalità dei turisti.

In realtà l'albergo diffuso sembra potersi assimilare alle case ed appartamenti per vacanza con due differenze: esso può fornire agli ospiti i servizi centralizzati tipici delle strutture alberghiere (per esempio, portineria, ristorazione, ecc.) e le sue unità abitative possono essere affittate anche per periodi inferiori a sette giorni (2 comma dell'art. 3, L.R. Puglia n. 17 del 2011). Proprio quest'ultima esplicita previsione normativa segnala che il legislatore regionale vede le case ed appartamenti per vacanza come il tipo di struttura ricettiva più simile all'albergo diffuso.

Riteniamo, inoltre, nel silenzio della legge regionale, che lo stabile in cui vi sono i servizi centralizzati dell'albergo diffuso debba rientrare nella Categoria Catastale D/2 (alberghi e pensioni con fine di lucro), mentre gli altri immobili devono o almeno possono rientrare nella Categoria Catastale "A" (abitazioni). Solo agli immobili aventi classificazione D/2 si applicano i vincoli di destinazione all'attività turistica ricettiva stabiliti dalle leggi regionali, se previsti e per il tempo da queste indicato, per esempio per 5 o 10 anni, in cui non si può cambiare la destinazione d'uso dell'immobile. Questo vincolo di destinazione per gli edifici che ospitano strutture ricettive è stato istituito

(11) Per "borgo rurale" il comma 2 dell'art. 1, Reg. Regionale n. 6 del 2012 intende "un aggregato di più unità (immobiliari) dalla tipologia simile (per esempio: civili abitazioni), che costituisce la modalità di insediamento nel territorio fuori dalla città storica di una comunità più numerosa rispetto alla famiglia contadina". Esso è caratterizzato dalla presenza sia di edifici per la residenza che di

rustici, a volte raggruppati separatamente nonché dalla presenza di un impianto urbanistico ben delimitato in cui i fabbricati siano in massima parte antecedenti all'anno 1900 e nel quale siano presenti elementi caratteristici di identità. Il problema è che la norma non spiega da chi e con quale procedura possa essere riconosciuto un borgo rurale.

dall'art. 8, L. n. 217/1983. Sono esclusi dal vincolo gli alloggi rurali (in cui si esercita l'agriturismo), gli alloggi gestiti da affittacamere (e per analogia, da B&B) e le case e gli appartamenti per vacanze, come prevede l'ultimo periodo del 1 comma dell'articolo citato.

Segnaliamo che l'albergo diffuso è presente, oltre che in Puglia, nelle regioni Friuli - Venezia Giulia, Campania, Umbria, Marche, Emilia - Romagna, Liguria, Lombardia, Lazio, Calabria, Sicilia, Abruzzo.

Infine, segnaliamo che l'art. 23, L. n. 122 del 2001, antecedente alla L. cost. n. 3 del 2001 che ha modificato l'art. 117 Cost. assegnando il turismo alla competenza legislativa esclusiva delle Regioni, prevede che il servizio di alloggio e prima colazione nella propria abitazione (quindi, il servizio tipico del B&B) avente carattere professionale e continuativo esercitato da imprenditori agricoli nella propria abitazione rientra tra le attività agrituristiche e quindi è sottoposto alla disciplina legislativa regionale di queste ultime e non a quella dettata per il B&B. Detto servizio viene definito di "ospitalità rurale familiare".

Le Regioni disciplinano le caratteristiche degli immobili che possono essere utilizzati per tale attività, nonché le caratteristiche di professionalità e di continuità di essa (ma la Puglia finora non lo ha fatto, come pure quasi tutte le altre Regioni, per cui questa ulteriore tipologia di attività ricettiva è rimasta lettera morta), con l'unico limite che ogni persona fisica non può essere titolare di più di un'autorizzazione all'esercizio di tale attività e che ad essa si applica il requisito della prevalenza dei prodotti propri e di quelli di aziende agricole della zona nei pasti somministrati nell'ambito di un'attività agriturbistica (quindi, in questo caso, per la sola prima colazione). Visto che il servizio di "ospitalità rurale familiare" deve avere carattere "professionale e continuativo" (termini che, sostanzialmente, sono sinonimi) ed essere esercitato da un'impresa agricola (individuale o familiare ma, secondo noi, non societaria perché il titolare dell'attività di "ospitalità rurale familiare" deve essere una persona fisica), è sempre possibile per un soggetto che non sia imprenditore agricolo esercitare l'attività di B&B in un immobile ubicato in una zona agricola. Questa attività sarà disciplinata dalle norme sul B&B.