

Spazi privati. Anche gli asili nido possono essere allestiti nell'appartamento nel rispetto delle regole comuni

Bed & breakfast senza permessi

Non è cambio di destinazione d'uso, niente stop per regolamento

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

Aguzzare l'ingegno e inventarsi un mestiere, soprattutto quando le offerte di lavoro sono ridotte al lumicino, può rivelarsi la scelta giusta. Se poi l'impiego in questione si svolge direttamente a casa e comporta investimenti contenuti, l'idea comincia a essere davvero appetibile. È il caso dei bed and breakfast e degli asili nido famiglia, due modi intelligenti per guadagnare utilizzando l'alloggio in cui si risiede, sia esso di proprietà o in affitto.

Il bed and breakfast è un'attività a carattere saltuario, svolta a conduzione familiare da privati che utilizzano parte della propria casa per offrire un servizio di alloggio e prima colazione. In condominio non è necessaria l'approvazione dell'assemblea, a meno che gli atti notarili di acquisto o il regolamento condominiale non vietino espressamente questo tipo di attività, differente dalla pensione o dall'affittacamere.

Con la sentenza 24707 del 20 novembre 2014, confermando la decisione della Corte d'appello, la Cassazione ha inoltre stabilito che l'attività di b&b è consentita anche in presenza di un regolamento condominiale che vieti, come nel caso specifico, di «destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato». Secondo il giudice di appello «l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici» e, cosa ancora più importante, proprio la definizione di «civile abitazione» citata nel regolamento, risulta essere un presupposto

fondamentale per lo svolgimento dell'attività di b&b.

Il condòmino può anche realizzare tutte le opere che ritiene opportune, a patto che non provochino danni alle cose comuni o pregiudizi alle proprietà esclusive altrui.

Per prima cosa, occorre recarsi allo Sportello unico della attività produttive del Comune d'appartenenza e compilare la Scia, la segnalazione certificata di inizio attività. Non serve nessuna iscrizione alla sezione speciale del registro delle imprese, mentre devono essere rispettati alcuni requisiti, come quelli igienico-sanitari

ILAVORI

Il condòmino può realizzare le opere che ritiene opportune purché non provochino danni alle parti comuni o alle proprietà private

previsti dal regolamento edilizio e dal regolamento d'igiene comunale, oltre alla normativa vigente in materia di sicurezza e di somministrazione di cibi e bevande. In linea di massima, anche se ogni regione detta le proprie regole, è necessario che le stanze abbiano dimensioni adeguate e siano presenti due servizi igienici (se l'attività si svolge in più di una stanza). E ancora occorre garantire: l'accesso diretto alle camere da letto destinate agli ospiti; il cambio di biancheria almeno tre volte alla settimana (e all'arrivo di ogni nuovo ospite) e la pulizia quotidiana dei servizi.

Il responsabile dell'attività, oltre a registrare le presenze e comunicarle alle autorità di

pubblica sicurezza, è tenuto a sottoscrivere una polizza assicurativa di responsabilità civile, per eventuali danni arrecati agli ospiti. Le tariffe, sono decise liberamente e vanno comunicate alla Provincia, che ogni anno redige un elenco dettagliato con le strutture ricettive operanti nel territorio di competenza.

Per quanto riguarda gli asili nido in famiglia, bisogna prestare un po' più di attenzione al regolamento condominiale. Qualora, ad esempio, non siano consentiti «assembramenti o passaggi più o meno consistenti di persone che possano determinare un disturbo per la collettività condominiale», anche se non esplicitamente indicato il servizio può essere vietato.

Appurata la possibilità di iniziare l'attività in condominio, occorre presentare il progetto a Comune e Asl, con la descrizione dettagliata della propria attività. Anche in questo caso ci sono dei requisiti da rispettare, come per i b&b, ogni regione ha dettato le proprie norme. A cominciare dai locali in cui si svolge il servizio: c'è bisogno di uno spazio per l'accoglienza; un'area gioco protetta; una zona riposo con lettini separata dal resto della casa; un bagno con fasciatoio e una cucina dove preparare i pasti.

In Trentino, la regione italiana dove il nido famiglia è più diffuso, il responsabile dell'attività è obbligato a seguire un corso di formazione da 250 ore, con lezioni in aula e tirocinio pratico. Solitamente, si possono accedere fino a un massimo di sei bambini e i costi variano dai 3 ai 6 euro all'ora, senza nessuna quota d'iscrizione.

In sintesi



01 | IL REGOLAMENTO

Con la sentenza 24707 del 20 novembre 2014 la Cassazione ha inoltre stabilito che l'attività di b&b è consentita anche in presenza di un regolamento condominiale che vieti, come nel caso specifico, di «destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato»

02 | NIENTE PARTITA IVA

L'attività di bed and breakfast non è considerata un vero e proprio lavoro e quindi non necessita di iscrizione alla Camera di Commercio e apertura di partita Iva

03 | LA SOSPENSIONE

Il responsabile dell'attività è però obbligato a sospenderla per tre mesi l'anno, anche non consecutivi, e affittare un numero massimo

di tre camere per sei posti letto.

04 | L'ASILO NIDO

Un po' più complesso è avviare un nido famiglia. In molti casi è obbligatorio un titolo di studio, in altri è sufficiente seguire un corso ad hoc. Non è sempre necessario costituire un'impresa o far parte di una cooperativa: se, ad esempio, ad avviare l'asilo è una famiglia, basterà una scrittura privata tra le famiglie associate. Attenzione al regolamento: se, esempio, non siano consentiti «assembramenti o passaggi più o meno consistenti di persone che possano determinare un disturbo per la collettività condominiale», anche se non esplicitamente indicato il servizio può essere vietato