

AFFITTACAMERE

A cura della dott.ssa Elisa Bottari

DESCRIZIONE



Il turismo per il Veneto rappresenta la risorsa economica più importante. Per gli imprenditori e gli aspiranti tali questo significa una potenziale opportunità da cogliere con le opportune attenzioni. Il pericolo più evidente è quello di fare il passo più lungo della gamba, ovvero di acquistare o prendere in gestione una struttura ricettiva avendo delle aspettative troppo alte per quanto riguarda i

ricavi e troppo basse per quel che riguarda i costi.

Un primo approccio imprenditoriale al turismo ricettivo può essere l'affittacamere. Ovvero quella struttura ricettiva non alberghiera che può essere avviata a costi relativamente contenuti e con ridotti obblighi burocratici. In sostanza si tratta di modificare un grande appartamento ed adibirlo ad uso turistico, fornendo un minimo di servizi ai propri ospiti.

Sotto il profilo normativo l'attività di affittacamere è descritta nella legge regionale n. 33 del 2002 che fissa i requisiti massimi e minimi della struttura e dei servizi da erogare. Per le regioni diverse dal Veneto occorre fare riferimento alle normative locali.

In breve un affittacamere può essere composto da uno o due appartamenti ammobiliati nello stesso stabile e non può avere più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali. Agli ospiti verranno forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa l'eventuale somministrazione dei pasti e delle bevande alle persone alloggiate. Da evidenziare il caso di un'attività di affittacamere con esercizio di ristorazione che prende il nome di locanda: in questo caso l'attività prevalente deve essere quella del ristorante che dispone in più di alcune stanze per dormire, secondo le disposizioni previste dalla legge.

CODICE ATECO (Codice Ateco 2007 i vigore dal 01/01/2008)

55.20.5 Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO

COME AVVIARE L' ATTIVITA'

Per avviare un'attività di affittacamere, occorre in primo luogo disporre della struttura adatta in regola con i requisiti di legge per essere definita come struttura ricettiva extra alberghiera soggetta a classificazione. Quindi un edificio di proprietà, in locazione o in leasing.

Poi occorre soddisfare i servizi ed i requisiti minimi, ai sensi della L.R. 33/02, All. F, per aprire l'attività e precisamente:

- pulizia quotidiana dei locali;
- fornitura e cambio della biancheria, ivi compresa quella per il bagno, ad ogni cambio di cliente e comunque almeno due volte la settimana;
- fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e, ove necessario, il riscaldamento.

I requisiti minimi ai fini della classificazione sono:

- un lavabo con acqua calda e fredda per ogni camera, qualora non sia fornita di bagno privato;
- un locale bagno completo, qualora tutte le camere non siano fornite di bagno privato, con un minimo di uno per appartamento.

L'affittacamere si caratterizza per essere una struttura indipendente dal resto dell'edificio abitativo in cui si trova quindi non sono ammissibili i casi di due distinte attività di affittacamere, con sede nello stesso edificio, che condividono la sala da pranzo, la cucina e l'ingresso.

Quando si è certi di poter avviare l'attività, cioè quando si è sicuri che la struttura scelta abbia tutti i requisiti oggettivi e soggettivi utili ad aprire, si può pensare alla forma giuridica da assumere.

Un affittacamere è di per sé un'attività d'impresa e può essere svolto pertanto solo in questa forma. Si deve pertanto procedere a registrare una ditta individuale o a costituire una società per la sua gestione.

Prima però è bene redigere un business plan che serva a capire, anche sommariamente, l'entità degli investimenti da intraprendere e la loro sostenibilità (ovvero se l'attività che si andrà a svolgere renderà abbastanza per ripagare i propri costi e gli investimenti che andremo ad intraprendere).

Una volta accertata la presenza di suddetti requisiti è necessario presentare domanda di classificazione alla provincia competente per territorio. Il modello di domanda è già predisposto dalla Provincia e contiene tutti gli elementi che consentono la classificazione dell'esercizio in prima, seconda o terza categoria, in base ai requisiti posseduti. La L.R.



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO

33/02, All. R, definisce i requisiti obbligatori per gli esercizi di affittacamere in relazione alle varie categorie. Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- autorizzazione prescritta dalle leggi sanitarie vigenti, con indicazione del numero dei letti autorizzati per ciascuna camera o camerata. L'autorizzazione viene rilasciata dal Comune ove ha sede la struttura;
- denuncia delle attrezzature e dei servizi, su modulo predisposto e fornito dalle Province conforme al modello regionale;
- planimetria in scala 1:100 con evidenza delle camere e i servizi igienico-sanitari;
- comunicazione delle attrezzature e dei prezzi.

La classificazione per strutture ricettive soggette a classificazione è effettuata dalla Provincia competente per territorio e ha validità quinquennale.

Le strutture ricettive in possesso della classificazione rilasciata dalla Provincia possono operare a seguito di Denuncia di Attività inviata al Comune, su modulo predisposto e fornito dalla Provincia sul modello regionale, indicante la classificazione assegnata, la capacità ricettiva, il periodo di apertura e l'ubicazione della struttura. Una volta presentata la Denuncia di Inizio Attività è consentito l'esercizio dell'attività stessa trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della Denuncia.

Quando l'attività ha inizio *effettivo* si dovrebbe dare Comunicazione al Comune secondo quanto disposto dalla legge 80/05 e secondo le disposizioni emanate per ciascun Comune. Infine, si provvede alla registrazione dell'inizio attività dell'impresa presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio presentando una copia della Denuncia di Inizio Attività protocollato dal Comune.

REQUISITI PROFESSIONALI

L'unica disposizione legislativa che definisce i requisiti che inficiano l'ottenimento della licenza per il pubblico esercizio è il TULPS, "Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza", approvato con R.D. 18/06/31, n. 773, che agli art. 11 e 92 dichiara che la licenza di esercizio pubblico e l'autorizzazione non possono essere date:

- a chi ha riportato condanna a pena restrittiva della libertà personale superiore ai 3 anni per delitto non colposo e non ha ottenuto la riabilitazione;
- a chi è sottoposto a sorveglianza speciale o a misure di sicurezza personale o è stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza;



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO

- a chi ha riportato condanne per delitti contro la personalità dello Stato o contro l'ordine pubblico, ovvero per delitti contro le persone commessi con violenza, o per furto, rapina o estorsione, sequestro di persona a scopo di rapina o di estorsione, o per violenza o resistenza all'autorità, o a chi non può provare la sua buona condotta;
- a chi è stato condannato per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, o contro la sanità pubblica o per giochi d'azzardo, o per delitti commessi in stato di ubriachezza o per contravvenzioni concernenti la prevenzione dell'alcolismo, o per infrazione alla legge sul lotto, o per abuso di sostanze stupefacenti.

In generale l'attività di affittacamere non richiede un profilo professionale definito e spesso ha carattere di improvvisazione da parte di chi avvia l'iniziativa. Tuttavia è bene ricordare che richiede investimenti non indifferenti, specie per quanto riguarda il restauro e l'allestimento dei locali ed occorre dunque avere uno spirito imprenditoriale piuttosto forte.

Non va inoltre trascurato che l'aspirante imprenditore dovrà essere una persona socievole, in quanto la cortesia, gentilezza e disponibilità nei confronti dei clienti ospiti della struttura sono caratteristiche fondamentali.

La stessa tipologia di attività, che non consente di ingrandirsi al di là di un modesto numero di camere, pone un tetto insuperabile ai ricavi dell'azienda e dunque la gestione, nella maggior parte dei casi, sarà diretta e richiederà all'imprenditore un forte impegno personale.

PROFILO IMPRENDITORIALE

L'attività di affittacamere, essendo attività soggetta a classificazione, può essere intrapresa da ditte individuali o società di persone regolarmente iscritte alla Camera di Commercio Industria e Artigianato competente.

PIANO INVESTIMENTI TIPO

L'affittacamere pur essendo di fatto costituito da uno o due appartamenti ammobiliati, può richiedere degli investimenti anche inaspettati, in quanto rendere un appartamento idoneo a ricevere persone può richiedere degli interventi edili anche consistenti, con i costi e l'allungamento dei termini che questo comporta.

Per dare un'idea di quello che può servire come piano di investimenti si fa riferimento alla "Denuncia di Attrezzature e dei Servizi", modulo predisposto dalla Provincia su modello regionale, che deve essere allegato alla Domanda di Classificazione per l'ottenimento della classificazione da parte della Provincia. La presenza o meno di alcune attrezzature determina la classificazione della struttura come struttura di prima, seconda o terza categoria.



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO

Innanzitutto occorre stabilire se la struttura prevede anche attività di ristorazione o meno: se la struttura prevede anche la preparazione dei pasti (in questo caso deve essere ottenuta apposita licenza di somministrazione di alimenti) tra i beni di investimenti dovrà essere previsto l'arredamento per la cucina: forni, frigoriferi, posate, pentole, tavoli e sedie, scaffali e banchi lavoro in relazioni alle dimensioni della zona ristorante.

In ogni caso tra i beni di investimento delle strutture di affittacamere la voce principale è rappresentata dall'arredamento per le camere: letti, sedie, armadi, specchi, tende, lampade, asciugamani e lenzuola, tavolini e comodini, tappeti; l'arredamento è definito in relazione al numero delle stanze. In base alla tipologia di struttura che si intende realizzare ogni camera potrebbe avere impianto televisivo e hi-fi, condizionatore, frigo-bar, telefono con linea esterna, cassaforte. Facoltativa la presenza di lavatrice.

Inoltre si potrebbe prevedere una parte destinata all'accogliimento dei clienti e gestione amministrativa della struttura con arredamento ufficio e attrezzatura informatica.

Una considerazione deve essere fatta con riferimento ai bagni e agli impianti elettrici, infatti potrebbe esserci bisogno di avviare delle ristrutturazioni per adeguare gli impianti sanitari e l'impianto elettrico secondo le norme sanitarie vigenti.

SCELTE PROMOZIONALI

L'attività di affittacamere generalmente è rivolta a turisti e a persone che non provengono dai luoghi ove è ubicata la struttura ma cercano un posto per dormire nel tempo strettamente necessario alla loro permanenza nelle vicinanze dei luoghi della struttura. Le scelte promozionali da effettuare devono quindi rivolgersi a un pubblico localizzato anche molto distante dalle zone in considerazione, anche all'estero. Il mezzo più efficace per raggiungere la maggior parte di clientela è sicuramente internet. Oltre alla realizzazione del sito internet si può considerare come scelta promozionale l'inserimento del proprio sito nei motori di ricerca dedicati al turismo e alle strutture ricettive che assicurano piena visibilità da parte di clientela interessata al servizio di affitta camere.

Un altro sistema di promozione di grande efficacia per le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere potrebbe essere la convenzione con agenzie turistiche e di viaggi o strutture di promozione turistica per inserire la struttura nei pacchetti viaggio o nelle offerte speciali; in questo modo è garantita piena visibilità a potenziali clienti interessati a soggiornare nelle zone adiacenti o facilmente raggiungibili dalla struttura.



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO

$$O_2 = I$$

OBIETTIVI DI VENDITA

Le strutture ricettive soggette a classificazione, tra cui gli affittacamere, possono avere apertura annuale o stagionale che deve essere comunicata alla Provincia e al Comune. In questo caso per il calcolo degli obiettivi di vendita bisogna prima distinguere se la struttura rimane aperta tutto l'anno o solo per una stagione. Per il calcolo dei ricavi, se la struttura rimane aperta tutto l'anno, è necessario fare una stima del numero di potenziali clienti che si possono accogliere in relazione al numero delle stanze; si deve poi distinguere tra i periodi in cui si può avere più domanda e quindi pensare di riempire la struttura e i periodi "morti" in cui la richiesta di servizi non è elevata e difficilmente si riesce a colmare la capacità ricettiva dell'attività. I periodi in cui la richiesta è elevata cambiano in relazione alla posizione geografica dell'affitta camere e possono corrispondere, ad esempio, ai periodi utilizzati solitamente per trascorrere le vacanze estive o invernali o ai periodi in cui si organizzano determinati eventi nelle prossimità della struttura.

MATERIE PRIME E SERVIZI

Per quanto riguarda i costi di esercizio le voci di costo che incidono sull'attività sono:

- costi relativi alle imprese di pulizie, considerando che le pulizie delle stanze devono avvenire con frequenza giornaliera;
- costi relativi ad alimenti e bevande nel caso di struttura che preveda la somministrazione di pasti;
- utenze;
- affitto in caso l'immobile non sia di proprietà;
- eventuale personale di servizio impiegato.



UNIONE EUROPEA



REGIONE DEL VENETO