

Rita Apollonio, Giulia Carosella

# COME APRIRE UN BED & BREAKFAST IN ITALIA

Dall'idea alla realizzazione



EDIZIONE AMPLIATA E AGGIORNATA  
CON LE NUOVE LEGGI REGIONALI E NAZIONALI

Con un intero capitolo  
sugli affitti brevi *short lets*



**FrancoAngeli**/Trend

## Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile con Adobe Digital Editions. Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.



# Trend

Le guide in un mondo che cambia

In testi agili, di noti esperti, le conoscenze indispensabili nella società di domani.

---

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e.mail le segnalazioni delle novità o scrivere, inviando il loro indirizzo, a “FrancoAngeli, viale Monza 106, 20127 Milano”.

Rita Apollonio, Giulia Carosella

# **COME APRIRE UN BED & BREAKFAST IN ITALIA**

Dall'idea alla realizzazione

**10° EDIZIONE AGGIORNATA E AMPLIATA**

**FrancoAngeli/Trend**

Progetto grafico della copertina: Elena Pellegrini  
32<sup>a</sup> edizione aggiornata e ampliata

10a edizione. Copyright © 2000, 2016 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy

*L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it).*

---

# Indice

<b>Introduzione</b>	pag.	9
<b>1. Le strutture ricettive in Italia: classificazione e cifre</b>	»	11
1. Gli alberghi	»	12
2. Gli esercizi di affittacamere	»	13
3. Case e appartamenti per vacanze	»	14
3.1. Case e appartamenti non imprenditoriali	»	14
3.2. Case e appartamenti in multiproprietà	»	14
4. Le residenze turistico-alberghiere - RTA	»	15
5. Alloggi agrituristici	»	15
6. Il Bed & Breakfast	»	16
6.1. Perché il Bed & Breakfast in Italia. Opportunità e vantaggi	»	17
6.1.1. I vantaggi per il territorio	»	17
6.1.2. I vantaggi per l'operatore	»	17
<b>2. Dall'idea alla realizzazione</b>	»	19
1. Le fasi	»	20
1.1. Ideazione e progetto	»	20
1.2. Analisi generale di fattibilità	»	22
1.3. Il Business Plan	»	23
1.4. La realizzazione del progetto	»	24
1.4.1. L'informazione	»	24
1.4.2. L'azione	»	25
1.4.3. L'approfondimento	»	26
1.5. Promozione e commercializzazione	»	26

<b>3. La casa</b>	pag.	27
1. Com'è	»	27
2. Come dovrebbe essere	»	27
2.1. Vincoli normativi	»	29
3. Cosa fare	»	30
3.1. L'assicurazione	»	30
4. Suggerimenti d'arredo	»	31
4.1. Il tocco personale	»	31
4.2. Cosa non dovrebbe mancare	»	32
4.2.1. La camera da letto	»	32
4.2.2. Il bagno privato per gli ospiti	»	33
4.2.3. Il bagno in comune	»	33
4.2.4. Il locale per la prima colazione	»	33
4.2.5. La biancheria	»	34
<b>4. I servizi offerti</b>	»	35
1. I servizi di base	»	36
1.1. L'accoglienza degli ospiti	»	36
1.2. Il pernottamento	»	37
1.3. La prima colazione	»	38
2. I servizi di arricchimento	»	40
2.1. Altri pasti	»	40
2.2. Informazioni turistiche	»	41
2.3. Attività ricreative	»	41
3. Ulteriori servizi	»	43
<b>5. L'operatore di B&amp;B</b>	»	44
1. Requisiti generali	»	44
2. Attitudini personali	»	45
3. Le conoscenze tecniche	»	46
3.1. Elementi di marketing	»	47
3.2. Gestione clienti	»	49
3.3. Nozioni di amministrazione e contabilità	»	52
3.4. Elementi di legislazione turistica	»	53
3.5. Lingua inglese	»	53
3.6. Altra lingua straniera	»	54
3.7. Il mondo digitale	»	55
4. La formazione	»	55
<b>6. Il territorio come risorsa</b>	»	57
1. Aspetti del territorio che riguardano lo sviluppo turistico	»	57
1.1. Cultura e storia	»	58

1.2. Natura e ambiente	pag.	58
1.3. Economia	»	59
1.4. Artigianato e shopping	»	59
1.5. Sport e divertimenti	»	59
1.6. Cucina e prodotti locali	»	59
2. Dove raccogliere le informazioni?	»	60
3. Come comunicarle?	»	61
4. Itinerari turistici	»	61
<b>7. La promozione e la commercializzazione del B&amp;B</b>	»	63
1. La promozione	»	63
2. La commercializzazione	»	66
<b>8. Le leggi italiane che riguardano il Bed &amp; Breakfast</b>	»	71
1. Gli enti pubblici e le leggi sul turismo	»	71
1.1. I sistemi turistici locali	»	75
2. Lo stato dell'arte del B&B in Italia	»	75
3. Le leggi specifiche sul B&B	»	76
3.1. Elementi caratterizzanti il Bed & Breakfast	»	76
3.2. Le leggi regionali	»	79
3.2.1. Regione Piemonte	»	79
3.2.2. Regione Valle d'Aosta	»	83
3.2.3. Regione Lombardia	»	85
3.2.4. Regione Veneto	»	94
3.2.5. Regione Friuli-Venezia Giulia	»	99
3.2.6. Provincia autonoma di Trento	»	101
3.2.7. Regione Liguria	»	105
3.2.8. Regione Emilia Romagna	»	109
3.2.9. Regione Toscana: un caso particolare	»	113
3.2.10. Regione Marche	»	116
3.2.11. Regione Umbria	»	118
3.2.12. Regione Abruzzo	»	121
3.2.13. Regione Molise	»	124
3.2.14. Regione Lazio	»	127
3.2.15. Regione Campania	»	131
3.2.16. Regione Puglia	»	133
3.2.17. Regione Basilicata	»	137
3.2.18. Regione Calabria	»	144
3.2.19. Regione Sicilia	»	147
3.2.20. Regione autonoma della Sardegna	»	153
3.3. L'iter burocratico	»	158
4. Altri obblighi	»	159
5. Gli aspetti fiscali	»	159

<b>9. L'unione fa la forza</b>	pag.	161
1. Motivazioni psicologiche	»	162
2. Motivazioni pratiche	»	163
3. All'estero	»	164
3.1. Irlanda	»	164
3.1.1. Town & Country Homes Association	»	164
3.1.2. Irish Farm Holidays	»	165
3.2. Gran Bretagna	»	165
3.3. Germania	»	167
3.4. Austria	»	169
3.5. Francia	»	169
3.6. California	»	171
<b>10. Gli Affitti Brevi o Short Lets</b>	»	173
1. Un trend in continua ascesa	»	173
2. Dalla parte della legge	»	174
3. Bed and Breakfast e Short Lets a confronto	»	175
4. La domanda	»	177
5. La commercializzazione e la politica tariffaria	»	178
6. Una comunicazione mirata	»	178

---

# Introduzione

Con questo manuale ci rivolgiamo a tutte le persone intraprendenti, creative e curiose nei confronti di nuove realtà, come il Bed & Breakfast, non ancora diffuse in Italia ma molto promettenti.

Il Bed & Breakfast, che in inglese significa “letto e prima colazione”, è un’attività per la quale in teoria è sufficiente mettere a disposizione dei turisti una o più stanze per il pernottamento, offrire alcuni servizi di base e avere un po’ di tempo da dedicare loro per avviare un nuovo, entusiasmante lavoro... ma in realtà è molto di più!

Questo manuale ha proprio lo scopo di fornire, oltre a un gran numero di informazioni e notizie aggiornate sul Bed & Breakfast, un metodo logico e preciso per sviluppare le proprie potenzialità e per realizzare un progetto concreto con un approccio professionale.



# Le strutture ricettive in Italia: classificazione e cifre

Prima di affrontare il discorso sul Bed & Breakfast riteniamo fondamentale inquadrare questo soggetto nel mondo dell'accoglienza turistica, descrivendo e classificando le strutture ricettive esistenti in Italia.

Per definizione: *le strutture ricettive sono gli edifici e gli spazi destinati al pernottamento e al soggiorno temporaneo dei turisti.*

La classificazione principale suddivide le strutture ricettive in *esercizi alberghieri ed extralberghieri*, che a loro volta possono essere considerati non alberghieri, complementari e strutture ricettive all'aria aperta. Le terminologie possono variare da Regione e Regione, ma per la maggior parte di queste le categorie attuali sono le seguenti:

<b>Strutture alberghiere</b>	<b>Strutture extralberghiere, non alberghiere, complementari</b>	<b>Strutture all'aperto</b>
a) Alberghi o hotel b) Villaggi-albergo c) Residenze turistico-alberghiere d) Alberghi diffusi	a) Alloggi turistici/ affittacamere/foresterie lombarde b) Case vacanze c) Case per ferie d) Unità abitative ammobiliate e) Bed & breakfast f) Rifugi alpini	a) Villaggi turistici b) Campeggi

Ce ne sono altre, di recente introduzione, come le Country House, che in alcune Regioni sono considerate strutture alberghiere e in altre non al-

berghiere, le Residenze d'Epoca o gli Esercizi Rurali, presenti solo in alcune Regioni e con collocazioni varie.

Alcune denominazioni che un tempo rappresentavano tipologie specifiche, come le pensioni, non esistono più; si tratta di piccoli alberghi, in genere a gestione familiare, o affittacamere.

Capite che districarsi nei meandri delle numerose leggi nazionali e regionali non è semplice. Purtroppo vige la regola *Regione che vai legge che trovi*.

Esistono leggi nazionali di indirizzo, derivanti da leggi europee, che poi devono essere recepite dalle Regioni con provvedimenti ad hoc. Per esempio, la prima legge nazionale che ha riordinato la materia turistica è la n. 135 del 29/03/2001. L'ultima in termini temporali è il D.L. 23 maggio 2011, n. 79, Nuovo Codice del Turismo, più comunemente noto come Legge Brambilla, dal nome del ministro che l'aveva promosso.

Il Nuovo Codice del Turismo aveva subito incontrato resistenze accentuate e contestazioni da parte di alcune Regioni e di parecchi operatori per quanto riguarda gli articoli relativi alle strutture ricettive (compreso il Bed and Breakfast).

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 80 del 25 aprile 2012, ha riconosciuto l'illegittimità del provvedimento, riconfermando in sostanza che il turismo è materia esclusiva delle Regioni.

Ora, se la riforma istituzionale voluta dall'attuale governo sarà confermata definitivamente nei prossimi mesi, è possibile che il turismo (e la sua legislazione) passino nuovamente tra le competenze statali, cosa a nostro avviso auspicabile **in ogni caso**.

Vediamo ora di approfondire la conoscenza di alcune strutture ricettive presenti in Italia che spesso vengono confuse tra loro.

## 1. Gli alberghi

Per definizione *gli alberghi sono gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile*. Devono ovviamente possedere certi requisiti strutturali stabiliti dalla legge quadro, oltre a quanto previsto dalle leggi relative alla pubblica sicurezza, all'igiene ed alla tutela del consumatore. Per quanto riguarda la classificazione, la legge prevede che gli alberghi vengano contrassegnati, in ordine decrescente, da 5, 4, 3, 2 e 1 stella; è prevista la denominazione aggiuntiva lusso. Fino a pochi anni fa esisteva in Italia una classificazione basata sulla categoria, anziché sulle stelle (1a, 2a, 3a categoria, ecc.).

La struttura alberghiera italiana risulta ancora fondata su un gran numero di piccoli esercizi, che raggiungono soltanto una media di 17 camere l'uno. Gli alberghi di categoria superiore sono un po' più grandi: quelli a 4 e 5 stelle hanno mediamente 77 stanze, quelli a tre stelle ne hanno mediamente 40. Grazie a queste strutture ricettive si alza a 28 camere per albergo la media complessiva in Italia, cifra comunque ancora lontana da un livello ottimale. Secondo alcuni esperti questa situazione non solo ha causato un certo provincialismo nel settore ma ne ha anche frenato lo sviluppo, impedendo la crescita di grandi catene alberghiere ed il conseguente adeguamento degli standard qualitativi. I prezzi invece sono mediamente più alti che in altri paesi. A nostro avviso manca inoltre una strategia comune di categoria, perché troppi sono gli interessi particolari volti più al guadagno immediato che all'incremento della qualità e alla fedeltà del cliente.

## 2. Gli esercizi di affittacamere

Sono definiti dalla legge: *strutture composte da non più di sei camere, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari*. Non sono assoggettati a classificazioni ufficiali; le regioni si limitano con apposite leggi a definire i requisiti minimi per l'esercizio dell'attività e prevedono che nel prezzo d'affitto dei locali siano comprese la pulizia, la fornitura dell'energia elettrica e il cambio della biancheria. L'attività ricettiva di affittacamere è di solito un'attività imprenditoriale. In alcune regioni viene accettata anche come attività non imprenditoriale assimilabile al Bed & Breakfast.

Nell'area mediterranea, contrariamente a quanto avviene nel Nord Europa, il rapporto dei proprietari delle case con i turisti ospitati si limita alla concessione dell'utilizzo di stanze o abitazioni sommariamente arredate per periodi minimi di una o due settimane, senza quel rapporto costante con l'ospite che caratterizza gli analoghi servizi in Scozia o Irlanda. In genere la commercializzazione delle camere in affitto è operata direttamente dai proprietari, anche se si sta affermando la tendenza ad affidare questa attività a *tour operator*<sup>1</sup> e ad agenzie specializzate, che percepiscono prov-

1. *Tour operator* significa operatore turistico, in italiano il termine indica genericamente tutti coloro che lavorano nell'ambito turistico, dall'agenzia di viaggi all'albergo, all'ente di promozione turistica locale. Con il termine inglese invece si identificano gli organizzatori dei viaggi, siano essi su misura o pubblicati su un catalogo, cioè i cosiddetti pacchetti turistici; i *tour operator* in genere sono agenzie di viaggi in possesso di licenza regionale A, che operano in conto proprio e per conto altrui.

vigioni per il servizio di intermediazione. La quota di appartamenti e camere dati in affitto abusivamente è ancora molto elevata.

### **3. Case e appartamenti per vacanze**

Sempre secondo la legge quadro sul turismo sono case ed appartamenti per vacanze: *gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi*. Le differenze sostanziali con l'esercizio di affittacamere sono le seguenti: l'attività viene svolta unicamente a livello imprenditoriale e bisogna ottenere l'autorizzazione da parte del comune, il listino prezzi deve essere trasmesso alle autorità competenti e pubblicato nelle liste di riferimento come per gli alberghi; inoltre vi è il vincolo dell'affitto massimo di tre mesi e dell'assenza di servizi centralizzati.

#### **3.1. Case e appartamenti non imprenditoriali**

Vi sono poi le case e gli appartamenti gestiti in forma non imprenditoriale dai privati – meno di 3 unità nello stesso Comune –, offerti ai visitatori anche per pochi giorni, con la denominazione di *Short Lets*. Allo stato attuale, a riguardo non esistono pressoché normative regionali specifiche, ma solo la regolamentazione contenuta nel Codice Civile, quindi con valenza nazionale. La diffusione e la richiesta di queste strutture ricettive è in continua crescita, tanto che abbiamo deciso di dedicare loro l'ultimo capitolo.

#### **3.2. Case e appartamenti in multiproprietà**

In questa sede non tratteremo in modo approfondito questa tipologia ricettiva, segnaliamo solamente che è stata normata dal DL n.79 del 2011, detto anche *Nuovo Codice del Turismo*, dichiarato incostituzionale ed annullato per illegittimità in alcune sue parti dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 80 del 5 aprile 2012. I capitoli contestati riguardano soprattutto la classificazione e gli standard di qualità delle strutture ricettive, sia alberghiere che extralberghiere, oltre alla parte che riguarda i Sistemi Turistici Locali e le imprese turistiche.

## 4. Le residenze turistico-alberghiere - RTA

*Sono esercizi ricettivi a gestione unitaria che forniscono alloggio e servizi accessori (pulizia, cambio biancheria, manutenzione) in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.* Si tratta di quelli che più comunemente vengono denominati *residence*. In Italia la loro classificazione è soggetta alle stesse norme regionali che regolano il settore alberghiero. Si utilizzano i medesimi punteggi previsti per gli alberghi assegnando due, tre o quattro stelle seguite dalla sigla RTA che significa residenze turistico-alberghiere. I *residence* sono molto diffusi nel nostro paese, non solo nelle località di preminente interesse turistico ma anche nelle città, dove ospitano chi, per lavoro o per studio, deve trovare un alloggio temporaneo. In genere in quest'ultimo caso si stipulano contratti su base mensile, mentre nelle località propriamente turistiche i contratti sono su base settimanale.

È necessario tenere presente che il termine *residence* non viene riportato né nella legge quadro né nelle varie leggi regionali e quindi può essere attribuito sia alle residenze turistico-alberghiere che alle case e appartamenti per vacanze.

## 5. Alloggi agrituristici

Sempre dalla legge quadro sono definiti: *locali, siti in fabbriche rurali, nei quali viene dato alloggio ai turisti da imprenditori agricoli*. Hanno ottenuto un grande successo a partire dagli anni ottanta. Sono regolamentati da una legge nazionale e da diverse leggi apposite che fanno sì che l'imprenditore agricolo possa integrare il suo reddito con un'attività ricettiva collaterale e quindi soggetta a minori vincoli normativi e fiscali rispetto alle figure precedenti, alle strutture ricettive classiche e ai ristoranti. Il soggiorno in questi alloggi consente al turista di avere un contatto reale con la natura, arricchito anche dalla possibilità di partecipare al lavoro dei campi o in fattoria e di gustare i prodotti locali. Ormai molti "agriturismi" sono diventati veri e propri ristoranti bene organizzati, dove accogliere comitive e festeggiare matrimoni, o lussuosi ed esclusivi casali d'epoca con piscina e maneggio, riservati ad una clientela selezionata. Questo modo di fare turismo può contribuire in ogni caso a ricostruire una cultura ecologico-rurale che nel nostro paese è stata cancellata da quarant'anni di evoluzione industriale e urbana poco equilibrata.

## 6. Il Bed & Breakfast

Letteralmente “pernottamento e piccola colazione”, il Bed & Breakfast (che chiameremo B&B) è una piccola struttura ricettiva a gestione familiare, molto qualificata e diffusa inizialmente nei paesi di lingua inglese come Inghilterra, Irlanda, Stati Uniti e Australia, nonché in Francia. Da quindici anni molto diffuso anche nel nostro Paese. Con questa formula sono messe a disposizione del turista una o più camere presso abitazioni private; i servizi forniti sono il pernottamento con relativa pulizia della camera, l'utilizzo del bagno, privato o in comune con la famiglia, la piccola colazione ed eventualmente altri servizi di *arricchimento* non inclusi, come vedremo nei capitoli successivi. In genere il soggiorno non si protrae per più di 2-3 giorni. Il moderno operatore di Bed & Breakfast, generalmente il proprietario della casa, deve avere un atteggiamento ed un coinvolgimento diverso dal semplice fornitore di una stanza per dormire ai turisti: accoglie i clienti al momento dell'arrivo, fornisce loro informazioni generali sul territorio, in particolare sulle attrattive turistiche e su ciò che interessa l'ospite; si rende disponibile per qualsiasi necessità o desiderio e talvolta condivide proprio con l'ospite interessi e hobby. La disponibilità e il calore dimostrati nei confronti del cliente si accompagnano alla discrezione e al rispetto della sua libertà.

Quindi il Bed & Breakfast consente al turista di vivere un paese dall'interno e di approfondirne la conoscenza grazie al contatto diretto con i locali.

La formula B&B, in quanto struttura ricettiva gestita da privati, è divenuta con il tempo concorrenziale con gli alberghi di categoria più bassa (da 1 a 3 stelle) perché parecchi di questi non hanno saputo rinnovarsi ed adeguare le loro dotazioni ed i servizi ad una clientela che è di fatto cambiata, diventando più esigente con gli anni. Il B&B si rivolge ad una tipologia particolare di utente: si tratta soprattutto di famiglie e coppie italiane e straniere che viaggiano prevalentemente in automobile. È una clientela abituata a costruirsi il proprio itinerario, spesso lontano dalle mete più battute, desiderosa di entrare a far parte della cultura locale e per questo disposta a rinunciare a piccole comodità. Inoltre cerca il calore, l'informalità e il contatto diretto con le persone, elementi che si possono trovare solo in una casa.

## **6.1. Perché il Bed & Breakfast in Italia. Opportunità e vantaggi**

### **6.1.1. I vantaggi per il territorio**

Questa tipologia di offerta ricettiva potrebbe risultare molto proficua anche per il nostro paese:

- in primo luogo si favorisce la salvaguardia dell'ambiente, in quanto vengono utilizzate strutture logistiche già esistenti. Il fabbisogno di nuove costruzioni ad uso turistico è quindi notevolmente ridotto;
- si possono poi valorizzare aree geografiche rilevanti dal punto di vista naturalistico o culturale, ma ancora estranee ai flussi turistici, proprio perché non sufficientemente attrezzate dal punto di vista ricettivo. Rientrano in questa categoria quelle zone di particolare valore ambientale dove i vincoli di edificabilità sono molto stretti. L'incremento delle presenze turistiche non dovrebbe comunque compromettere la qualità ambientale, dato che i numeri generati dal B&B non possono certo essere paragonati a quelli del turismo di massa ed i suoi fruitori sono generalmente turisti di passaggio;
- si promuove l'inserimento nel mondo del lavoro di soggetti normalmente esclusi, come le donne che si dedicano all'attività domestica o che sono state estromesse dal mondo del lavoro e le famiglie costituite da pensionati, purché siano persone dinamiche e di buon livello culturale;
- si limita lo spopolamento di territori depressi o marginali dal punto di vista occupazionale, come le aree montane e l'entroterra marino;
- dal punto di vista strettamente turistico, si incentiva la creazione di una nuova figura professionale qualificata. Per quanto sia una attività saltuaria, il B&B implica infatti un impegno ed una preparazione da "piccolo imprenditore": l'operatore di B&B è il punto di riferimento per i propri ospiti, spesso persone esigenti, deve offrire loro un servizio ed un ambiente ineccepibili e deve essere in grado di illustrare le attrattive, gli usi ed i costumi del paese che stanno visitando. L'essere coinvolto in prima persona con i propri clienti, il puntare sempre alla loro soddisfazione, fa sì che il gestore di B&B non sacrifichi la qualità pensando solo al suo profitto.

È ovvio che per raggiungere questi risultati non basta la volontà dei singoli soggetti, ma è necessario che gli enti regionali promuovano lo sviluppo del B&B con strategie precise e lo sostengano con contributi destinati agli operatori.

### **6.1.2. I vantaggi per l'operatore**

I vantaggi per chi decide di intraprendere questa attività sono molteplici, sia di carattere economico/pratico che psicologico e culturale:

- l'operatore di B&B ha già a disposizione la sua fonte di reddito, la propria casa; può inoltre ampliare l'offerta dei servizi, e quindi il suo guadagno, sfruttando le sue capacità e i suoi interessi. Per esempio la signora appassionata di cucina preparerà torte e marmellate da servire agli ospiti per colazione o merenda, se la normativa regionale lo consente<sup>2</sup>; il signore appassionato di ceramica e l'esperta di composizioni floreali organizzeranno dei mini corsi in esclusiva per i clienti e così via;
- il B&B, una volta avviato e ben gestito, consente di guadagnare lasciando anche del tempo libero poiché si presta ad una gestione flessibile degli orari e delle giornate di lavoro. Le donne in particolare potranno conciliare un'attività gratificante con gli impegni familiari e domestici;
- nelle regioni dove il B&B è riconosciuto come attività saltuaria ad integrazione del bilancio familiare, la gestione non implica tutti i vincoli burocratici a cui sono soggette le categorie tradizionali dedite alla ricettività, come l'apertura della partita Iva, ecc.;
- questo lavoro stimola la crescita culturale di chi lo pratica: è infatti consigliabile conoscere almeno una lingua straniera, anche se a livello elementare, saper utilizzare un computer e raccogliere informazioni sul proprio territorio e le sue attrattive turistiche;
- avvicina culture, usi e costumi diversi;
- permette, in particolare alle persone più anziane, di mantenere i contatti con il mondo esterno, di continuare a sentirsi dinamici e attivi mentalmente.

Il Bed & Breakfast apre i nostri orizzonti: è un'attività nuova per l'Italia e se viene gestita in modo imprenditoriale può stimolare chi vi si dedica a sviluppare altre idee e, di conseguenza, altre iniziative professionali.

## Dall'idea alla realizzazione

La maggior parte di noi ha sempre molte idee su cosa vorrebbe fare nella propria vita, di queste alcune riguardano l'impostazione della vita stessa altre semplicemente un cambiamento che coinvolge l'attività lavorativa.

Purtroppo la maggior parte dei progetti sono e rimangono dei bei sogni, perché troppo astratti o perché sono stati concepiti in un momento condizionato da una particolare percezione della realtà. Alcune idee invece sono realizzabili ma spesso vengono scartate a priori oppure non portano ad un risultato concreto anche se è già stato stilato un programma o un piano vero e proprio. Ci sono poi delle persone che amano coltivare le loro idee, elaborando un progetto fin nei minimi dettagli salvo poi abbandonarlo in fase operativa, magari a causa di problemi pratici.

Nel caso del Bed & Breakfast l'idea può essere comparsa un giorno, improvvisamente, nei modi più disparati: dopo aver parlato con un amico, dopo un viaggio o per un articolo apparso su una rivista, ma il fatto che ci stiate leggendo significa che avete già superato le prime censure interne, state cercando di capire se l'argomento vi interessa veramente, se vale la pena continuare e quante possibilità avete di poter concretizzare la vostra idea.

Questo manuale non ha l'ambizione di svelarvi la verità assoluta o di rispondere a tutte le vostre domande ma potrà sicuramente esservi d'aiuto, suggerendovi un approccio logico e graduale all'idea, in poche parole un semplice metodo di lavoro per passare dall'idea astratta alla stesura di un progetto ed alla sua realizzazione.