

# PER RISTRUTTURARE UN APPARTAMENTO E TRASFORMARLO IN B&B



## GUIDA TECNICA COMPLETA



PIANIFICAZIONE E SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI



IMPIANTO ELETTRICO



IMPIANTO IDRAULICO



CLIMATIZZAZIONE



ISOLAMENTO ACUSTICO



ARREDAMENTO



CHECK-LIST STANZA PER STANZA

Guida Tecnica per chi desidera **ristrutturare un appartamento e trasformarlo in un B&B**, pensata per proprietari desiderosi di ottenere un risultato professionale, funzionale e conforme alle normative.

## 1. Pianificazione e Suddivisione degli Spazi

### Definisci le zone funzionali

- Ingresso e reception: anche se un B&B non è un hotel, un piccolo angolo accoglienza con spazio per check-in, deposito bagagli o info turistiche è molto apprezzato.
- Camere da letto: valuta dimensioni minime e considera un bagno privato per ogni stanza per aumentare il comfort.
- Corridoi e disimpegni: garantisci passaggi comodi (larghezza minima 90 cm) e una distribuzione logica per minimizzare la perdita di spazio utile.

 **Importante:** Se nella suddivisione degli ambienti non rimane uno spazio da destinare a **ripostiglio o deposito**, è fondamentale prevedere almeno un **armadio a uso ripostiglio**, con chiusura a chiave, dove conservare biancheria pulita, asciugamani di ricambio, scorte di carta igienica e altri materiali di servizio. Questo dettaglio spesso trascurato è invece **essenziale per la gestione pratica** e ordinata del B&B.

### Consiglio pratico

Studia la disposizione delle camere tenendo conto di:

- Esposizione alla luce naturale
- Separazione acustica (camere non attigue a spazi rumorosi come cucine o scale comuni)
- Facilità di pulizia e manutenzione

---

## 2. Impianto Elettrico

### Dotazioni consigliate

- Prevedi prese multiple in punti strategici: vicino ai letti, alle scrivanie e ai TV.

- Installa interruttori con doppia accensione (ad esempio, uno vicino all'ingresso e uno vicino al letto).
- Usa quadri elettrici con interruttori salvavita e linee separate per zone diverse (camere, zone comuni, climatizzazione).

### **Illuminazione**

- Preferisci luci calde per creare atmosfera accogliente.
  - Installa applique o faretti orientabili per la lettura.
  - Valuta lampade da tavolo per comodini o scrivanie.
- 

## **3. Impianto Idraulico**

### **Bagni**

- Ogni camera dovrebbe avere un bagno privato dotato di sanitari compatti, con lavabo pratico nell'utilizzo, perché va bene il design ma l'ospite apprezza anche la praticità, oltre a box doccia di almeno 80x80 cm.
- Pensa a installare scaldabagni istantanei o caldaie a gas di ultima generazione per garantire acqua calda continua.

### **Scarichi**

- Controlla la pendenza delle tubazioni per evitare intasamenti.
  - Se inserisci bagni in stanze distanti dalle colonne di scarico principali, valuta pompe di sollevamento apposite.
- 

## **4. Climatizzazione e Comfort Termico**

### **Impianto di Aria Condizionata**

- Prediligi sistemi split inverter, più silenziosi ed efficienti.
  - Una unità esterna ben dimensionata può servire più split interni.
  - Installa i climatizzatori in posizione tale da non colpire direttamente i letti con il getto d'aria.
-

## 5. Isolamento Acustico

### Interventi sulle pareti

- Usa lastre fonoisolanti (cartongesso accoppiato a materiali fonoassorbenti) per dividere camere contigue.
- Sigilla bene le scatole elettriche con materiali isolanti.
- Applica guarnizioni a porte e finestre per ridurre i rumori esterni.

### Consiglio extra

Investi in porte interne insonorizzate, con almeno 32-35 dB di abbattimento acustico.

---

## 6. Arredamento e Dettagli Funzionali

### Elementi indispensabili

- Letti comodi con materassi ignifughi e rivestimenti lavabili.
- Armadi o appendiabiti con grucce sufficienti.
- Scrivania o piano d'appoggio con sedia.
- Oscuranti o tende doppie per garantire privacy e buio.

### Cura dei dettagli

- Decora le pareti con colori neutri e tocchi decorativi locali per dare personalità.
  - Usa rivestimenti facili da pulire (piastrelle, pitture lavabili).
  - Prevedi punti di ricarica USB e Wi-Fi performante in ogni camera.
- 

## 7. Attenzioni Finali e Permessi

### Normative

- Verifica presso il Comune di competenza le licenze e i requisiti igienico-sanitari.
- Rispetta le norme antincendio: estintori, planimetrie di emergenza e vie di fuga adeguate.



## Consigli operativi

- Collabora con professionisti: Architetto, Interior Designer e impresa edile qualificata.
- Chiedi preventivi dettagliati e cronoprogramma dei lavori.
- Valuta finiture e materiali di qualità medio-alta: ridurrai interventi futuri e recensioni negative.



## Check-list stanza per stanza

### ✓ A. Ingresso e reception

- Area check-in o angolo accoglienza.
- Spazio per info turistiche e mappe.
- Porta d'ingresso sicura.

### ✓ B. Camere da letto

- Letto matrimoniale o singoli di qualità.
- Materasso ignifugo e confortevole.
- Armadio con appendiabiti.
- Scrivania/piano di lavoro - Sedia
- Punti di ricarica vicino al letto.
- TV (con Sistema Hotel Mode e Azzeramento navigazione) e Wi-Fi funzionanti.
- Tende oscuranti.

### ✓ C. Bagni

- Doccia di almeno 80x80 cm.
- Sanitari moderni.
- Rubinetteria di buona qualità.
- Scaldasalviette.
- Presa elettrica protetta.
- Illuminazione adeguata.

### ✓ D. Corridoi e disimpegni

- Illuminazione di passaggio.

- Passaggi liberi e senza ingombri.
- Porte ben allineate e di facile apertura.

E. **Zone comuni** (se previste)

- Angolo colazione, se permesso.
  - Tavolino o sedute.
  - Spazio per eventuale deposito bagagli.
  - Piante o decorazioni per rendere accogliente.
- 

 8. **Normative e manutenzione**

- Licenze comunali in regola.
- Norme antincendio rispettate.
- Estintore o kit di sicurezza.
- Planimetrie di emergenza.
- Contratti di manutenzione per caldaia e climatizzatori.

 **Conclusioni: Il Valore di un Investimento Ben Fatto**

Un progetto ben realizzato non è mai frutto del caso: nasce da una pianificazione attenta, da scelte mirate e da investimenti consapevoli.

**Trasformare un appartamento in un B&B di qualità** richiede risorse economiche, tempo e dedizione, ma è proprio questa cura nei dettagli che farà la differenza nel lungo periodo.

Devi tenere conto nel tuo piano di investimento di **un adeguato budget per gli arredi**, perché dopo aver creato una bella cornice (l'appartamento) devi inserire un bel quadro (i mobili). **Sono proprio le foto delle camere**, quelle che pubblicherai sui portali di prenotazione, **a far scattare la decisione del cliente di scegliere il tuo B&B** invece di un altro.

Per questo motivo, cura fin da subito la scelta di mobili, tessuti e dettagli decorativi: rappresentano l'anima della tua struttura e il tuo biglietto da visita online.

Un ambiente confortevole, ben organizzato e accogliente:

- Aumenta la soddisfazione degli ospiti, generando recensioni positive e passaparola spontaneo.
- Riduce i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, grazie a materiali di qualità e soluzioni tecniche efficienti.
- Permette di applicare tariffe più alte e di attrarre una clientela disposta a spendere di più, perché la percezione di valore cresce insieme alla qualità dell'esperienza offerta.

Chi investe correttamente nella ristrutturazione e nell'arredo di un B&B non spende, ma semina: raccoglierà nel tempo prenotazioni costanti, una reputazione solida e un'attività redditizia, anche in un mercato competitivo.

Ricorda: ogni euro risparmiato male all'inizio rischia di trasformarsi in un problema o in una spesa doppia dopo. Ogni dettaglio curato, invece, è una garanzia di successo.



Clicca e vai sul nostro sito:

**FAS•ITALIA**  
WWW.FORNITUREPERBEB.IT

