

Boscolo&Partners è uno studio di commercialisti altamente specializzato in materia fiscale, commerciale, societaria e giuslavoristica con oltre 40 anni di storia.



Fondato nel 1983, oggi lo studio si distingue per vocazione internazionale e multisetorialità dei servizi offerti ed è uno dei principali player del Nord Italia dove conta 4 sedi, 12 partners, e un team di 50 persone. B&P è inoltre direttamente presente in Romania ed in Serbia, ed è parte del network Crowe, presente in 130 nel mondo.

Trieste, 24 novembre 2025

Sigg.ri Clienti
Loro indirizzi e-mail

**Oggetto: LOCAZIONI BREVI
IL CONSIGLIO DI STATO RIPRISTINA L'IDENTIFICAZIONE "DE VISU" DEGLI OSPITI**

Con la **Sentenza 9101**, pubblicata il 21.11.2025, in accoglimento del ricorso proposto dal Ministero degli Interni, il **Consiglio di Stato** (sezione terza) ha confermato i contenuti della **Circolare del Ministero dell'Interno del 18.11.2024 sull'obbligo di identificazione de visu degli ospiti nelle locazioni brevi**, che era stata precedentemente annullata dal **TAR del Lazio** con la Sentenza 10210 del 27.5.2025.

Si ricorda che, con la predetta Circolare Ministeriale, sono **ritenute non conformi alle norme di pubblica sicurezza** – e in particolare all'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) – le procedure di **check-in da remoto degli ospiti delle strutture ricettive**.

La Sentenza del Consiglio di Stato, in definitiva, conferma l'**illegalità delle Key-box**, ossia le cassette di sicurezza che custodiscono le chiavi dell'appartamento all'ingresso dello stabile, in quanto consentono agli ospiti di accedere alla struttura ricettiva senza essere personalmente identificati tramite l'esibizione di un valido documento di identità.

Nella citata Sentenza, il Consiglio di Stato ha tuttavia ritenuto di precisare che:

- *“a rigor di logica, la identificazione de visu [...] non si esaurisce giocoforza nella verifica analogica in presenza da parte del titolare atteso che, attraverso le nuove tecnologie dell'informazione, essa potrebbe essere effettuata mediante appositi dispositivi di videocollegamento predisposti dal gestore all'ingresso della struttura purché idonei ad accertare, hic et nunc, l'effettiva corrispondenza tra ospite e titolare del documento di identità, esibito o trasmesso con altro canale telematico all'atto dell'accesso alla struttura (es. spioncino digitale o QR code che faccia un fermo immagine)”;*
- *“la circolare [ministeriale] non tocca questi aspetti, né per converso li esclude categoricamente, limitandosi a censurare le procedure più estreme di check in remoto con cui i gestori acquisiscono semplicemente i documenti di identità degli ospiti senza alcun controllo visivo e trasmettono agli stessi codici di apertura automatizzata delle porte o di key box poste all'ingresso, vanificando in tal modo la ratio securitaria sottesa all'identificazione de visu [...]”*

Si ricorda che il mancato rispetto degli **obblighi previsti dall'art. 109 del TULPS è sanzionato penalmente**; si invita, pertanto, i titolari di locazioni brevi a prestare particolare attenzione e, qualora volessero avere contezza di rischi e conseguenze dell'inadempimento, a confrontandosi con un **avvocato penalista**.

Cordiali saluti

Boscolo & Partners.

Contact Information:

Trieste

Via Dante Alighieri 5

+39 040 06 42 411

trieste@crowe-boscolo.it

Pordenone

Corso Giuseppe Garibaldi 66

+39 0434 1834211

pordenone@crowe-boscolo.it

Conegliano

Corte delle Rose 68

+39 0438 1550365

conegliano@crowe-boscolo.it

desk Milano

c/o Crowe Bompani Spa

Via Leone XIII, 14

+39 02 45391500

www.crowe.com/it/crowebompani

Dal 2018 Boscolo & Partners è associato al network Crowe.

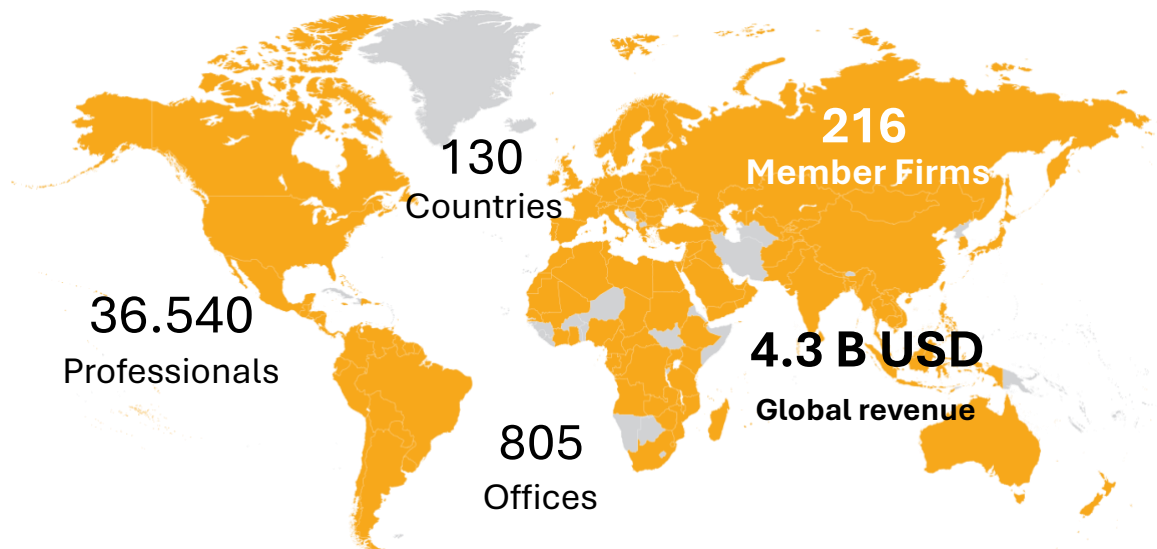
About Us

Crowe Global è classificata tra le prime 8 reti commerciali globali con oltre 200 società indipendenti di servizi di contabilità e consulenza indipendenti in oltre 130 paesi in tutto il mondo.

Le aziende associate a Crowe Global si caratterizzano per l'impeccabile qualità dei servizi erogati, che vengono integrati con grande efficacia e per un insieme comune di valori fondamentali che guidano le decisioni quotidiane.

Ogni azienda è affermata come leader nella propria comunità imprenditoriale nazionale ed è gestita da persone native del posto, fornendo così una conoscenza delle leggi e dei costumi locali che è importante per i clienti che intraprendono nuove iniziative o si espandono in altri paesi.

Le aziende associate a Crowe Global sono note per il loro servizio personale alle imprese private e pubbliche di tutti i settori e si sono costruite una reputazione internazionale nei settori della revisione contabile, fiscale e dei servizi di consulenza.



I nostri partners

Pompeo Boscolo
Giorgio Bommarco
Luigi Bittolo Bon
Gianluca Dan
Roberto Falato
Giovanna Pauluzzi

Mauro Marchetto
Stefano Miccio
Michele Nasti
Laura Battistuzzi
Marco Posocco
Roberto Turchetto

www.crowe.com/it/boscolo