AFFITTI BREVI/ La decisione che cambia le carte sull'identificazione de visu dell'ospite

Tar Lazio, sentenza importante

Si confermi l'ammissibilità della verifica tramite un video

Sugli affitti brevi e le regole per il check-in si segnala una novità. È la sentenza n. 10210, depositata il 27.5.2025, con la quale il Tar del Lazio ha annullato la circolare del Ministero dell'interno, del novembre del 2024, che imponeva ai proprietari di immobili utilizzati per locazioni di breve durata, di identificare de visu (espressione utilizzata dal Viminale) gli ospiti, escludendo quindi i check-in da remoto.

Secondo il Tribunale amministrativo, "l'obbligo dell'identificazione de visu si pone in contrasto con la riduzione degli adempimenti amministrativi disposta con il d.l. n. 201/2011".

Peraltro, rilevano i giudici, "non è neppure specificato per quale ragione strumenti diversi (ad esempio, la verifica dell'identità da remoto) non siano sufficienti a raggiungere il medesimo obiettivo con minor pregiudizio sui destinatari dell'atto impugnato, ciò in linea col principio di proporzionalità che pure governa l'agire pubblico".

Per i giudici, in sintesi, "la circolare è viziata, sia perché risulta in contrasto con l'attuale disposto dell'art. 109 Tulps, sia per la violazione del principio di proporzionalità, sia, ancora, per eccesso di potere collegato ad una carenza di istruttoria".

La Confedilizia aveva sin da subito proposto al Ministero dell'interno di "modernizzare" la circolare in questione, prevedendo il controllo dei documenti anche a distanza, attraverso le tecnologie in uso.

Poiché questa impostazione era stata sostanzialmente condivisa nelle riunioni al Viminale alle quali la Confederazione ha partecipato, l'auspicio è che la sentenza del Tar non venga impugnata e che, implicitamente o esplicitamente, si confermi l'ammissibilità della verifica tramite video.

CONFEDILIZIA
Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'
Ufficio stampa della Confedilizia
l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it

"Casa e fisco" sotto i riflettori a Roma

Il prossimo 24 giugno, si svolgerà - nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma – il convegno dal titolo "Casa e fisco".

Dopo un'introduzione del Presidente della Confedilizia, avv. Giorgio Spaziani Testa, vi saranno le seguenti relazioni: "Le detrazioni fiscali in edilizia attive per il 2025-2026-2027: problemi ancora aperti", a cura del dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia; "Il contenzioso post superbonus e l'aggiornamento catastale degli immobili", a cura dell'ing. Cristian Angeli, consulente in materia di bonus fiscali e contenziosi edilizi; "Il condominio e il rapporto con le ditte, i professionisti e l'amministratore", a cura dell'avv. Claudia Barina, componente il Coordinamento legali della Confedilizia.

Al termine del convegno – che è accreditato presso il Consiglio dell'ordine dei commercialisti e degli esperti contabili d Roma ed è in corso di accreditamento presso il Consiglio dell'ordine degli avvocati di Roma – agli intervenuti verrà fatto omaggio di un'agile guida sulle regole da tenere nel corso delle assemblee condominiali.

Gli interessati a ricevere inviti ai convegni giuridici, presentazione di libri ed eventi in genere organizzati dalla Confedilizia possono segnalarsi scrivendo alla mail eventi@confedilizia.it ed autorizzando al trattamento dei propri dati di contatto (previa lettura dell'informativa presente sul sito www.confedilizia.it).

Condomini ad Asiago

Non solo condominio: ad Asiago il corso che unisce formazione e memoria.

Annunciata in occasione della conferenza organizzativa della Confedilizia svoltasi a Genova lo scorso febbraio, l'iniziativa formativa "Non solo condominio" ha trovato, nel mese di maggio, la sua prima concreta attuazione ad Asiago, secondo la formula illustrata in quell'occasione dal presidente del Coordinamento Registri amministratori condominiali-Coram Vincenzo Nasini e dagli avvocati Francesca Pozzi e Annamaria Terenziani.

Il format prevede un corso di aggiornamento per amministratori che integra le 15 ore obbligatorie del d.m. 140/2014 con attività culturali e visite guidate. Ad Asiago i partecipanti hanno avuto modo di spostarsi sui luoghi della Grande Guerra.

Il progetto, frutto della collaborazione di cinque Associazioni territoriali della Confedilizia, punta a rendere più coinvolgente la formazione, creando reti tra corsisti e docenti e saldando competenze tecniche e memoria storica.

L'avv. Pozzi, unitamente agli avvocati Mantovani, Nasini, Terenziani e Scalettaris, ha ideato un fine-settimana che alterna lezioni "maieutiche" – le assemblee simulate in cui i corsisti si misurano con i problemi dei condòmini – a escursioni sulle trincee della Grande Guerra: forte Punta Corbin, gallerie del monte Cengio, salto dei Granatieri.

Per maggiori informazioni sui corsi di formazione per amministratori di condominio organizzati dalla Confedilizia e dalle sue Associazioni territoriali, si può visitare il sito www.confedilizia.it oppure telefonare al numero 06.679.34.89.

Cassazione su cedolare

Con due recenti sentenze – la n. 12076 e la n. 12079, entrambe depositate il 7.5.2025 – la Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi favorevolmente sull'applicabilità del regime della cedolare secca nel caso in cui il conduttore sia un'impresa o un professionista, richiamando quanto dalla stessa già chiarito con la (oramai) nota e articolata sentenza n. 12395 del 7.5.2024. Proprio per eliminare ogni dubbio, e per dare continuità al principio affermato con la sentenza del 2024, nell'ordinanza n. 12079 la Corte ha ribadito la propria favorevole interpretazione accogliendo il ricorso sulla base del seguente principio di diritto: «In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per il regime della c.d. cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, ed in particolare per le esigenze abitative dei suoi dipendenti, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, comma 6, d.lgs. n. 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni». Nell'ordinanza 12079, inoltre, l'Agenzia delle entrate è stata pure condannata al pagamento delle spese del giudizio in Cassazione (mentre sono state compensate quelle per i gradi di merito).

L'auspicio è che ora le Entrate, non essendosi più in presenza di una sentenza isolata (motivazione che aveva finora indotto l'Agenzia – come riferito dal sottosegretario Freni rispondendo ad un'interrogazione parlamentare – a non modificare il proprio orientamento contrario), tornino sulla propria interpretazione e permettano ai contribuenti di esercitare l'opzione per la cedolare secca anche qualora il conduttore sia un'impresa o un professionista come la legge consente dal 2011 (e come fin da subito sostenuto dalla Confedilizia).