

ITALIA

SELF CHECK-IN È LEGALE



**COME RIMANERE IN
REGOLA DOPO LA
SENTENZA DEL TAR
(MAGGIO 2025)**

GUIDA GRATUITA

Realizzato per host, albergatori e
gestori di strutture ricettive

Prodotto da **Chekín**

www.chekin.com

INDICE

INTRODUZIONE: UN SETTORE SOTTO PRESSIONE	2
LA SENTENZA DEL TAR DEL LAZIO: PERCHÉ È IMPORTANTE	3
COSA DICE DAVVERO LA LEGGE OGGI	5
COSA È OBBLIGATORIO PER I GESTORI	7
COSA È ORA CONSENTITO: SELF CHECK-IN DIGITALE	7
COME LA TECNOLOGIA PUÒ AIUTARTI	8
VERIFICA DELL'IDENTITÀ CON CHEKIN: SICURA, SEMPLICE, CONFORME	10
CONCLUSIONE: DIGITALE, LEGALE, SCALABILE	12

ESPERTI NEL SETTORE



Carlos Lagares, CEO di Chekin



In Italia, la normativa sulla registrazione degli ospiti richiede precisione e puntualità. Gli host sono obbligati a verificare l'identità degli ospiti, raccogliere i dati personali e inviarli al portale **Alloggiati Web** entro 24 ore dal check-in, oltre a trasmettere regolarmente le statistiche a **ISTAT**.

La recente sentenza del **TAR** del Lazio (maggio 2025) ha chiarito che l'identificazione degli ospiti non deve più avvenire di persona, aprendo così la strada a soluzioni digitali per il self check-in, a condizione che rispettino gli obblighi di sicurezza, tracciabilità e conformità normativa.

Per questo, property manager esperti, consulenti legali e professionisti del settore raccomandano di conoscere a fondo la legge e di affidarsi a strumenti affidabili che automatizzino e semplifichino il processo sin dal primo giorno.

Piattaforme come **Chekin** offrono soluzioni supportate da esperti per gestire il check-in digitale in modo rapido, sicuro e conforme alle normative italiane — permettendo agli host di operare con tranquillità e concentrarsi su ciò che conta davvero: offrire un'ospitalità eccellente.



INTRODUZIONE:

UN SETTORE SOTTO PRESSIONE

Negli ultimi anni, il settore degli affitti brevi in **Italia** ha vissuto una crescita esplosiva – e con essa, un'ondata di normative e controlli. Tra imposte di soggiorno, registrazioni anagrafiche, obblighi verso la questura e nuove regole regionali, molti host e property manager si trovano oggi a navigare un vero e proprio labirinto normativo.

L'identificazione degli ospiti è uno dei temi più controversi: negli ultimi mesi, il Ministero dell'Interno richiedeva che fosse effettuata di persona, creando problemi pratici a chi utilizzava sistemi di self check-in. Ma il 27 maggio 2025, una sentenza del TAR del Lazio ha ribaltato lo scenario, offrendo finalmente una via legale al **check-in da remoto**.

LA SENTENZA DEL TAR DEL LAZIO: PERCHÉ È IMPORTANTE

Il **TAR** (Tribunale Amministrativo Regionale) del Lazio ha accolto il ricorso presentato da **FARE** (Federazione Affitti Brevi) e da altre associazioni del settore contro la circolare ministeriale del novembre 2024.

Quella circolare imponeva il riconoscimento “de visu”, cioè l’obbligo per l’host di incontrare fisicamente ogni ospite per verificarne l’identità. Una misura che penalizzava fortemente l’automazione e l’efficienza gestionale — soprattutto per chi gestisce più immobili o lavora a distanza.

Perché proprio il TAR del Lazio?

Perché è il tribunale competente per impugnare gli atti emessi dai Ministeri dello Stato, che hanno sede a Roma. Sebbene sia un tribunale regionale, le sue decisioni su atti centrali hanno valore su tutto il territorio nazionale.



LA SENTENZA DEL TAR DEL LAZIO: PERCHÉ È IMPORTANTE

Cosa è stato annullato:

- L'obbligo di identificazione fisica dell'ospite
- Il divieto implicito all'uso di strumenti di verifica remota (OCR, videochiamate, biometria)

Questa sentenza rappresenta un precedente fondamentale, poiché chiarisce che **l'identificazione può avvenire anche a distanza**, purché con strumenti affidabili e tracciabili.



COSA DICE DAVVERO LA LEGGE OGGI

La recente sentenza del TAR del Lazio ha generato grande entusiasmo tra i professionisti dell'ospitalità, ma è importante distinguere tra percezione e realtà normativa.

L'identificazione degli ospiti non è stata abolita. **Rimane un obbligo fondamentale**, sancito dall'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), che stabilisce in modo chiaro i doveri di chi offre alloggio, anche temporaneo.

In pratica, ogni host deve:

- **Raccogliere i dati** anagrafici e identificativi degli ospiti (nome, cognome, data di nascita, numero di documento, ecc.)
- **Verificare l'identità**
- **Trasmettere tali dati al portale Alloggiati Web** della Polizia di Stato entro 24 ore dal check-in.
- Rispettare gli obblighi statistici di **ISTAT**.
- **Conservare le registrazioni** secondo i termini di legge, in forma accessibile e sicura

Fin qui, nulla di nuovo.

Ma ciò che la sentenza ha chiarito, e che costituisce il vero punto di svolta, è il modo in cui questa identificazione può avvenire.

Fino a pochi mesi fa, molti interpretavano la normativa in senso restrittivo: si riteneva necessario identificare l'ospite "de visu", cioè con un incontro fisico. Questo poneva ostacoli concreti all'adozione di sistemi digitali e contactless, sempre più richiesti dal mercato.

Con la decisione del TAR, viene invece riconosciuta **la legittimità di strumenti tecnologici affidabili**, che permettono di svolgere la stessa funzione — cioè accertare l'identità — in modalità remota.

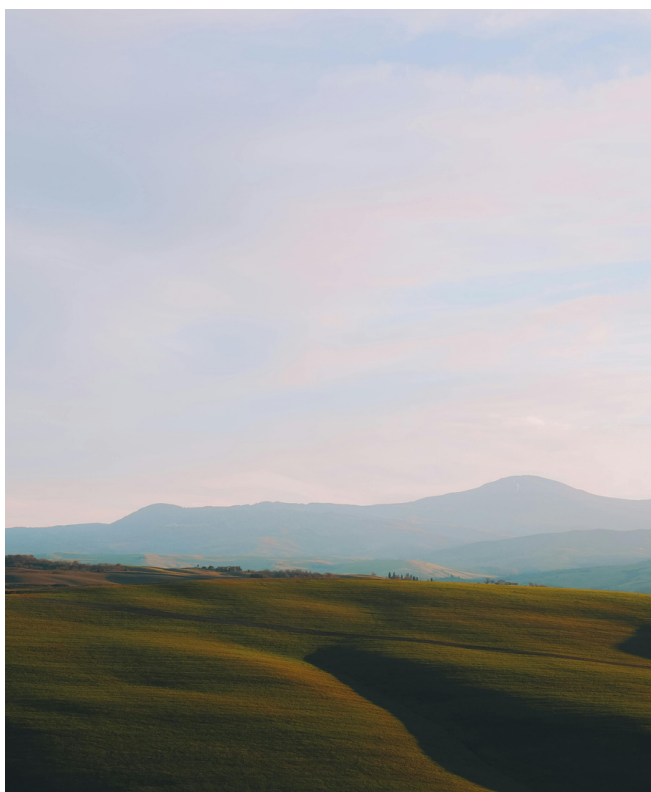
In altre parole, la verifica non è più legata alla presenza fisica, ma alla certezza del processo: ciò che **conta è il risultato, non il mezzo**.

COSA È OBBLIGATORIO PER I GESTORI

Riassumiamo gli obblighi dei gestori.

Secondo l'articolo 109 del TULPS, gli host devono:

- Raccogliere i dati anagrafici degli ospiti (nome, documento, nazionalità, indirizzo)
- Verificare la loro identità in modo certo
- Inviare i dati ad Alloggiati Web entro 24 ore dal check-in
- Rispettare gli obblighi statistici di ISTAT
- Gestire i dati nel rispetto del GDPR





COSA È ORA CONSENTITO: SELF CHECK-IN DIGITALE

La sentenza apre la strada a modalità più moderne:

- **Check-in da remoto**, senza incontro fisico
- Verifica con videochiamate, selfie **biometrici**, OCR documenti
- Accesso alla struttura tramite **smart lock**, solo dopo verifica
- Tutto nel rispetto della **normativa vigente**

COME LA TECNOLOGIA PUÒ AIUTARTI

Digitalizzare il check-in non è solo una questione di comodità, ma una risposta concreta alle esigenze contemporanee dell'ospitalità.

Significa ridurre tempi e costi di gestione, ma anche aumentare il livello di sicurezza e garantire la conformità normativa.

Le soluzioni digitali, infatti, permettono di:

- Risparmi tempo e **riduci errori**
- **Eviti sanzioni** per mancata registrazione
- **Migliori l'esperienza** dell'ospite
- Automatizzi il flusso di raccolta, **invio e conservazione dati**



**Vuoi fare tutto in regola?
Usa Chekin. Leggi l'articolo
completo sul nostro blog
per tutti i dettagli.**



chekin.com



*Want to stay compliant? Use Chekin.
Read the full article on our blog for all the
details.*

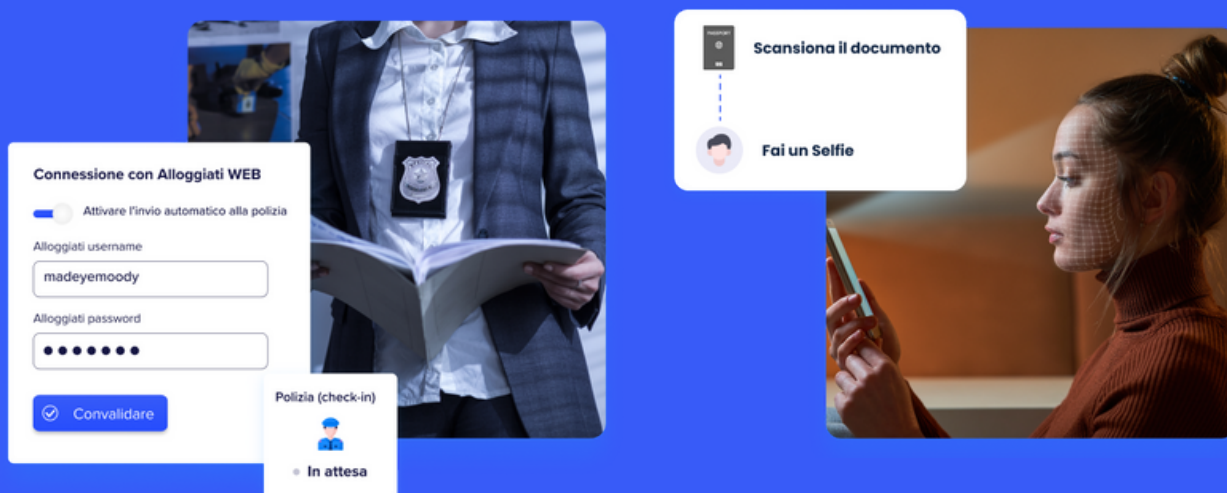
VERIFICA DELL'IDENTITÀ CON CHEKIN

Chekin è una delle piattaforme che ha saputo adattarsi rapidamente al nuovo quadro legale, offrendo strumenti capaci di gestire tutto il processo in modo automatizzato.

Tra le sue funzionalità:

- Verifica dell'identità tramite confronto **biometrico** e OCR
- Raccolta del **consenso legale** con timestamp
- Integrazione automatica con **Alloggiati Web e ISTAT**
- Archiviazione dei dati conforme al **GDPR**
- Gestione e riscossione dell'**imposta di soggiorno**

Non si tratta solo di tecnologia, ma di una cultura della responsabilità. Automatizzare non significa banalizzare: significa rendere più efficiente ciò che è fondamentale.



VERIFICA DELL'IDENTITÀ CON CHEKIN

9:41

X Guest Data

Why is all this data required?

PERSONAL DATA

Name

Carmen

Surname

Peacock

Birthdate

02

July

1982

Sex

Female

Country of nationality

Spain

DOCUMENT DATA

Document type

Passport

Document number

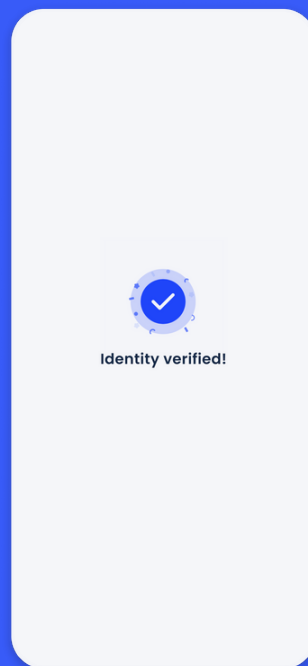
99999999R

Document date of issue

01

January

2015



1. I tuoi ospiti compilano un **modulo online** per registrarsi.

2. Caricano una **foto** del loro **documento d'identità**.

3. Scattano un **selfie** in tempo reale dal loro dispositivo.

4. Il nostro sistema di **Match Biometrico** confronta automaticamente le immagini per verificare l'identità.

CONCLUSIONE: DIGITALE, LEGALE, SCALABILE

La sentenza non elimina gli obblighi, ma li rende più gestibili.

Con gli strumenti giusti, oggi puoi:

- Fare self check-in in modo conforme
- Automatizzare l'onboarding dell'ospite
- Proteggere la tua attività da sanzioni e errori

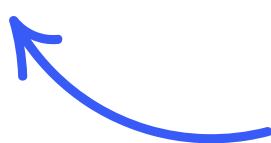
Il futuro è digitale. E ora, è anche legale.



CHEKIN È LA SCELTA DI OLTRE 150.000 HOTEL E CASE VACANZA IN TUTTO IL MONDO.



Guarda il video
della storia di
successo di
Interhome



N NOVASOL

H HOLIDU

GREYSTAR™

 **interhome**

node

 **Sonder**
by MARRIOTT BONVEY

CONTATTACI

Visita il nostro sito web



Parla con il nostro team



14 giorni di prova gratuita



GUIDA GRATUITA

Chekín

**SELF CHECK-IN
È LEGALE**

www.chekin.com