

Accessi fiscali nei locali promiscui – nuova condanna CEDU e criticità ancora aperte

SINTESI OPERATIVA

La sentenza CEDU del 5 marzo 2026, nel caso Edilsud 2014 e Ferreri, censura ancora l'Italia per le verifiche fiscali negli immobili a uso promiscuo, dove convivono sede dell'attività e abitazione. Il problema riguarda l'autorizzazione all'accesso, l'assenza di una motivazione adeguata e l'effettività del controllo giudiziario, profili che la modifica del 2025 allo Statuto del contribuente non ha risolto. Difensori e contribuenti devono quindi documentare preventivamente fatti, autorizzazioni, termini e rimedi specifici utilizzabili.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con la sentenza del 5 marzo 2026 nella causa Edilsud 2014 S.r.l.s. e Ferreri c. Italia, la Corte europea dei diritti dell'uomo censura per la quarta volta in dodici mesi il sistema italiano delle verifiche fiscali. Il caso riguarda gli accessi in locali a uso promiscuo – sede dell'attività e abitazione – e conferma che la modifica dell'art. 12 dello Statuto del contribuente del 2025 non ha ancora eliminato le criticità strutturali relative all'effettività del controllo autorizzativo e alla tutela giurisdizionale del contribuente.

IL CASO ESAMINATO DALLA CORTE

L'accesso oggetto della controversia si svolse il 2 febbraio 2018 in un immobile che fungeva sia da abitazione del rappresentante legale sia da sede della società Edilsud 2014 S.r.l.s., con sede legale a Foggia.

L'autorizzazione era stata rilasciata due giorni prima dal pubblico ministero del Tribunale di Foggia su richiesta del comandante locale della Guardia di finanza, ai sensi dell'art. 52 del DPR n. 633/1972, allo scopo di verificare la posizione fiscale della società e individuare eventuali reati tributari.

L'ispezione si estese all'intera abitazione, comprese le stanze prive di qualsiasi connessione con l'attività economica, senza che l'accesso producesse risultati di rilievo ai fini tributari. È questa estensione, unita alla natura meramente formale dell'autorizzazione, che ha determinato la censura convenzionale.

IL NODO GIURIDICO – ART. 52 DPR 633/1972 E ASSENZA DI OBBLIGO DI MOTIVAZIONE

Il punto centrale della decisione riguarda l'art. 52 del DPR n. 633/1972, che disciplina gli accessi ai fini IVA e distingue tra locali adibiti esclusivamente ad abitazione privata, per i quali l'autorizzazione del PM deve essere motivata, e locali a uso promiscuo, per i quali l'autorizzazione del PM è sì necessaria, ma la norma non impone alcun obbligo di motivazione.

La Corte EDU ha osservato che, in assenza di un obbligo normativo di motivazione, l'autorizzazione del PM per i locali promiscui si riduce a un passaggio formale – definito dalla stessa Corte “mero requisito procedurale” – privo di qualsiasi funzione di filtro sostanziale tra le esigenze investigative dell'amministrazione e il diritto del contribuente alla tutela del proprio domicilio.

Su questa base, il regime autorizzativo per i locali promiscui è stato ritenuto equivalente, nella sostanza, a quello già censurato in *Italgomme* per i locali commerciali puri: in entrambi i casi manca la condizione minima richiesta dall'art. 8 CEDU, cioè che l'ingerenza nel domicilio sia “prevista dalla legge” in modo da offrire garanzie adeguate e sufficienti contro possibili abusi.

IL CONFRONTO TRA I DIVERSI REGIMI AUTORIZZATIVI

La tabella seguente riepiloga il quadro comparato dei tre regimi, alla luce delle pronunce disponibili.

TIPO DI LOCALE	AUTORITÀ AUTORIZZANTE	OBBLIGO DI MOTIVAZIONE	VALUTAZIONE CEDU SUL REGIME AUTORIZZATIVO
Sede commerciale pura	Dirigente GdF / AdE	No	Regime autorizzativo inadeguato – Italgomme, 6 febbraio 2025
Locale promiscuo (uso misto residenza + attività)	Pubblico ministero	No – filtro meramente formale	Regime autorizzativo inadeguato – Edilsud, 5 marzo 2026
Abitazione privata pura (senza connessione con attività)	Pubblico ministero	Sì – obbligo normativo espresso	Non ancora esaminato specificamente dalla Corte

Il dato più rilevante che emerge è il paradosso segnalato dalla Corte: chi vive e lavora nello stesso spazio – e dunque ha una componente abitativa da tutelare – gode di garanzie inferiori rispetto a chi abita in un luogo privo di qualsiasi connessione economica, che è coperto dall'obbligo di motivazione.

■ L'ECCEZIONE DI MANCATO ESAURIMENTO DEI RIMEDI INTERNI

Il governo italiano aveva sollevato un'eccezione preliminare di inammissibilità, sostenendo che i ricorrenti non avevano esaurito i rimedi interni – in particolare impugnazione davanti alle commissioni tributarie o ai giudici civili – prima di adire Strasburgo.

La Corte ha respinto l'eccezione richiamando quanto già stabilito in *Italgomme*: i ricorsi alle giurisdizioni tributarie o civili, nel contesto degli accessi fiscali, non costituiscono rimedi effettivi ai sensi dell'art. 35 CEDU, in quanto non sono strutturalmente idonei a tutelare in modo adeguato il diritto al rispetto del domicilio nella fase dell'accesso e nel suo sviluppo operativo.

Questa precisazione è di rilievo non secondario anche sul piano dell'ordinamento interno, perché esclude che i contribuenti siano tenuti a percorrere preventivamente le vie tributarie o civili per vedere riconosciuta la lesione convenzionale.

■ LA MODIFICA DELL'ART. 12 STATUTO DEL CONTRIBUENTE – PORTATA E LIMITI

Il d.l. n. 84/2025, convertito nella L. n. 108/2025, ha modificato l'art. 12, comma 1, della L. n. 212/2000 introducendo, per gli atti emessi dal 3 agosto 2025, l'obbligo di indicare espressamente negli atti di autorizzazione e nei processi verbali le circostanze e le condizioni che hanno determinato l'accesso.

L'intervento ha segnato un avanzamento rispetto al regime anteriore, eliminando la praticabilità delle autorizzazioni con formule stereotipate prive di contenuto motivazionale concreto.

Tuttavia, le analisi elaborate dopo *Italgomme* – incluso il documento della Fondazione Nazionale Commercialisti del novembre 2025 – evidenziano che la sola motivazione rafforzata non risolve i rilievi convenzionali relativi alla tutela giurisdizionale immediata ed effettiva contro l'accesso, che rappresenta il nodo ancora aperto anche nel caso dei locali promiscui. Per i locali promiscui, la sentenza Edilsud aggiunge il profilo dell'incidenza domiciliare, che richiede un ulteriore grado di garanzia rispetto a quanto già previsto dalla modifica del 2025.

■ IL FILONE GIURISPRUDENZIALE E LA POSIZIONE DEL GOVERNO

La sentenza del 5 marzo 2026 è la terza pronuncia con cui la Corte EDU censura specificamente il sistema degli accessi e delle ispezioni fiscali – dopo *Italgomme Pneumatici S.r.l.* del 6 febbraio 2025 e *Agrisud 2014 S.r.l. semplificata* dell'11 dicembre 2025 – e la quarta in assoluto includendo *Ferrieri e Bonassisa* dell'8 gennaio 2026, che riguardava tuttavia le indagini bancarie.

Il risarcimento per danno morale riconosciuto ai ricorrenti ammonta a 7.600 euro, un importo contenuto ma accompagnato da un accertamento di violazione convenzionale che costituisce, sul piano giuridico-politico, il dato di maggiore rilievo.

Il sottosegretario all'Economia Federico Freni aveva dichiarato il 3 febbraio 2026 dinanzi alla Commissione Finanze della Camera che erano in corso analisi sulle implicazioni della sentenza *Ferrieri e Bonassisa* e sulle eventuali iniziative

normative necessarie. Con la pronuncia Edilsud che estende la censura ai locali promiscui, il quadro impone una risposta legislativa più ampia, che affronti anche il tema dell'effettività della tutela giurisdizionale.

IMPATTI OPERATIVI PER PROFESSIONISTI E CONTRIBUENTI

Sul piano difensivo, la pronuncia rafforza le eccezioni relative alla qualità della motivazione dell'atto autorizzativo e alla proporzionalità delle operazioni di accesso, soprattutto quando l'ispezione si svolge in spazi che hanno natura mista di sede e abitazione.

In presenza di atti autorizzativi privi di motivazione effettiva o di accessi che abbiano investito aree dell'immobile estranee all'attività economica, è opportuno valutare l'eccezione di violazione dell'art. 8 CEDU nelle sedi competenti, tenendo conto che la Corte di Strasburgo ha già ritenuto non efficaci i rimedi tributari e civili a questi fini.

Per gli atti emessi dal 3 agosto 2025, la presenza o l'assenza di una motivazione specifica e non stereotipata nell'atto autorizzativo diventa un elemento centrale del giudizio di legittimità dell'accesso, sia sul piano convenzionale sia – per effetto della novella – su quello dell'ordinamento interno.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (06/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO