

# **Cessione di fabbricato - Dichiarazione di ospitalità**

## **COMUNICAZIONE DI CESSIONE DI FABBRICATO O DI OSPITALITA' A CITTADINO ITALIANO O COMUNITARIO OPPURE A CITTADINO EXTRACOMUNITARIO O APOLIDE**

### **COS' E'**

L'ordinamento giuridico italiano impone al proprietario di un immobile che lo cede a terzi, due distinti obblighi di comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza (ove presenti Questura o Commissariato di PS, ove non presenti al Sindaco del Comune):

L'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato previsto dall'art. 12 del D.L. 21.3.1978 n. 59, convertito in Legge 18.5.1978 n. 191

L'obbligo di comunicazione di ospitalità dello straniero o apolide art. 7 del Decreto Legislativo 25.3.1998 n. 286

### **QUANDO FARE LA COMUNICAZIONE**

#### **Dichiarazione di cessione di fabbricato (art. 12 del D.L. 21.3.1978 n. 59 convertito in legge 18.5.1978 n. 191) – SE L'OSPITE E' CITTADINO ITALIANO O CITTADINO UE**

"Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore ad un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza, entro 48 (quarantotto) ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato".

La comunicazione di cessione fabbricato va presentata se il periodo di cessione è superiore a 30 giorni. La comunicazione deve essere effettuata da chiunque (persona fisica o giuridica, pubblica o privata) ceda ad altri, a qualunque titolo, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso. L'obbligo spetta a chi, avendo la disponibilità dei locali in nome proprio o altrui (proprietario, usufruttuario, locatario in caso di sublocazione, rappresentante legale), li cede ad altri.

### **ATTENZIONE**

A seguito di nuovi interventi normativi intervenuti negli scorsi anni la comunicazione di cessione di fabbricato non è più dovuta nei casi di compravendita o locazione di immobili ad uso abitativo regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate (D.lgs 14.3.2011 n. 23) e nei casi di comodato d'uso regolarmente registrato o locazioni abitative effettuate nell'esercizio di attività di impresa arti o professioni (D.L. 20.6.2012 n. 79)

#### **Dichiarazione di Ospitalità (art. 7 D.lgs 25.7.1998 n. 286) – SE L'OSPITE E' CITTADINO EXTRACOMUNITARIO O APOLIDE**

"Chiunque a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne

comunicazione scritta, entro 48 (quarantotto) ore, all'autorità locale di pubblica Sicurezza".

La norma si applica in caso di ospitalità o di cessione di fabbricato a cittadini extracomunitari o apolidi. L'obbligo di comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza si concretizza non solo in caso di cessione di un fabbricato a qualsiasi titolo, ma anche in caso di semplice ospitalità.

Rispetto all'art. 12 sopra richiamato viene meno il criterio dell'uso esclusivo essendo contemplata, ai fini della sussistenza dell'obbligo, anche la coabitazione con lo straniero ospitato.

Anche in questo caso i soggetti sottoposti all'obbligo sono generici e indeterminati e sia l'ospitalità che la cessione del fabbricato possono avvenire a qualsiasi titolo (anche gratuito) e tale obbligo permane anche in caso di ospitalità di un parente o affine.

Per la sussistenza dell'obbligo non è necessario che l'ospitalità si protragga per un determinato tempo minimo, ma l'obbligo persiste fin da subito a prescindere dalla durata della sua permanenza presso l'immobile. La comunicazione va presentata entro le 48 ore dall'inizio dell'ospitalità o dalla cessione del fabbricato.

Pertanto continua a sussistere l'obbligo di comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza (ove presenti Questura o Commissariato di PS, al Sindaco ove non presenti) a carico di chi ospita un cittadino extracomunitario, obbligo che non può ritenersi assorbito dalla registrazione di contratto di cessione dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate;

### **COME FARE LA COMUNICAZIONE**

La comunicazione deve avvenire mediante consegna, presso l'Autorità di Pubblica Sicurezza, nella cui circoscrizione si trova l'immobile.

Può essere effettuata anche per posta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite casella di posta elettronica certificata.

### **SANZIONI**

Diverse sono anche le sanzioni previste dalla normativa in materia di cessione di fabbricato.

Se il cessionario è cittadino italiano o comunitario (riferimento normativo art. 12 DL 59/78) e l'immobile è stato ceduto per un tempo superiore a 30 giorni:

Sanzione pecuniaria da € 103,00 ad € 1.549,00 con pagamento in misura ridotta entro 60gg di € 206,00 al Comune, per ogni violazione. Autorità competente Sindaco del Comune.

Se il cessionario è cittadino extracomunitario o apolide (art. 7 D.Lgs 286/98 e ss. modifiche) indipendentemente dalla durata del soggiorno:

Sanzione pecuniaria da € 160,00 a € 1.100,00 con pagamento in misura ridotta entro 60 gg di € 320,00 con Mod. F23 al concessionario di riscossione tributi, per ogni violazione. Autorità competente Prefetto.

### **APPARTAMENTI PRIVATI LOCATI A FINI TURISTICI (affitti brevi entro 30 giorni)**

Dal 1 ottobre 2014 anche i proprietari di appartamenti, le Agenzie Immobiliari e i gestori di appartamenti privati che svolgono tale attività in forma non

imprenditoriale, sono tenuti all'obbligo di trasmissione delle schedine alloggiati, come le strutture ricettive, in ottemperanza all'art. 109 del T.U.L.P.S. La trasmissione dovrà avvenire esclusivamente in forma telematica tramite l'apposito portale <http://alloggiatiweb.poliziadistato.it>.

Comunicazione cessione fabbricato - dichiarazione ospitalità