



Per chiunque intenda cedere un alloggio o parte di esso, ovvero dare ospitalità ad un qualsiasi soggetto, esistono degli obblighi ai quali bisogna adempiere. Un piccolo chiarimento: a seconda che l'ospite sia **cittadino italiano o straniero (si intende extracomunitario)** i riferimenti normativi differiscono leggermente.

DICHIARAZIONE D'OSPITALITA' (Art. 7 - D.Lgs. 25-7-1998 n. 286)

"1. 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 quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza.

La dichiarazione di ospitalità va fatta in qualsiasi circostanza si dia ospitalità ad un cittadino straniero (extracomunitario), **indipendentemente dalla durata della stessa.** Laddove, in presenza dei requisiti richiesti dalla norma di cui al citato art. 12, venga effettuata, in favore dello straniero, la dichiarazione di cessione di fabbricato, non occorre una seconda comunicazione ai sensi dell'art. 7. Viceversa la dichiarazione di mera ospitalità dello straniero, non sostituisce in alcun caso la dichiarazione di cessione fabbricato, laddove sia concesso un uso esclusivo del bene superiore a 30 giorni.

DICHIARAZIONE DI CESSIONE FABBRICATO (Art. 12 del D.L. 21.3.1978. n. 59 convertito in legge 18.5.1978 n. 191)

"Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'Autorità locale di pubblica sicurezza, entro 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 di **almeno 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. La persona tenuta alla dichiarazione è il cedente, pertanto in caso di consegna della dichiarazione firmata dal cedente/dichiarante da parte di altra persona, dovrà essere consegnata, unitamente al modulo, la fotocopia del documento d'identità del cedente/dichiarante dalla quale si evinca la corrispondenza della firma apposta sul modulo. Nel caso in cui la dichiarazione sia compilata, sottoscritta e consegnata, a nome del cedente, da un compilatore, quest'ultimo dovrà consegnare copia della delega sottoscritta dal cedente per la redazione dell'atto, unitamente a copia del documento di identità del delegante (cedente) dalla quale si evinca la corrispondenza della firma apposta sul modulo.

In qualsiasi caso in cui il compilatore sia persona diversa dal cedente, dovrà essere consegnata copia del titolo giuridico che consenta al compilatore di operare in nome e per conto altrui (procura legale, curatela, etc). Per le persone giuridiche vanno indicati i dati personale del legale rappresentante. **La comunicazione va fatta solo nel caso in cui il cessionario acquisisca un uso esclusivo del bene. Se il fabbricato nella sua interezza rimane sempre nell'ambito del controllo del titolare, la denuncia non è richiesta, anche per permanenze superiori a 30 giorni.**

La norma sulla dichiarazione di cessione fabbricati ha valenza generale, ovvero pone un obbligo a carico di **"chiunque ceda"** a vantaggio di qualsivoglia persona, mentre la normativa di cui al citato art. 7 non si riferisce al solo caso della cessione ma anche a qualsiasi forma di alloggio od ospitalità, nei confronti di uno **"straniero od apolide"**, fornita dal datore di lavoro o dal mero ospitante.

Le comunicazioni vanno presentate all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza (Sindaco) del luogo ove si trova l'immobile ed avvenire entro 48 ore dalla consegna dei locali. Per la decorrenza dei termini si deve tener conto del momento della disponibilità di fatto dell'immobile, e non del momento dell'accordo o della firma del contratto. Inoltre, poiché la comunicazione deve avvenire entro 48 ore dalla consegna, è ovvio che, in caso di rinnovo o proroga della disponibilità al medesimo soggetto, essa non deve essere ripetuta. Dette comunicazioni possono essere presentate all'Ufficio Protocollo e effettuate anche per posta, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno e in questo caso per il calcolo del termine di presentazione, farà fede il timbro postale o tramite PEC. In caso di invio per posta il cedente dovrà trattenere una copia del modulo da esibirsi, unitamente alla ricevuta postale di ritorno, quale attestazione dell'avvenuto adempimento.

Si consiglia nei casi di spedizione della dichiarazione, di allegare una copia dei documenti sia del cedente che del cessionario al fine di evitare errori dovuti alla non intelligibilità dei dati trasmessi, soprattutto ove si tratti di cittadini italiani o stranieri con generalità non consuete.

Deve essere denunciata la cessione dei fabbricati di qualsiasi tipo e condizione e a qualunque uso adibiti: fabbricati civili, commerciali, industriali, urbani, rustici, integri, semidiroccati, in costruzione. Nella descrizione dell'immobile per vani si intendono le camere, sale e studi; per accessori si intendono i bagni, ripostigli, la cucina, la cantine e garages.

Non sono ammesse indicazioni generiche quali "porzione di fabbricato", ed inoltre è opportuno specificare nella voce "accessori" la presenza di un eventuale garage.

La legge stabilisce, inoltre, che l'identità del cessionario deve essere obbligatoriamente accertata dal cedente (al fine di compilare con i relativi dati anagrafici il modulo), mediante l'esame di un documento di identità. Non sono ammesse altre modalità, neppure l'eventuale conoscenza personale. Nello spazio del modulo riservato alle informazioni del soggetto che subentra va indicata la residenza precedente al trasferimento presso l'immobile, oggetto della comunicazione di cessione.

SANZIONI

Si ricordano le diverse sanzioni previste dalle normative in materia di cessione fabbricato.
 - Se il cessionario è un cittadino italiano o un cittadino comunitario:
 Riferimento normativo: art. 12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 conv. in Legge n. 191 del 18.5.1978 (per immobili ceduti per un tempo superiore ad un mese)
 Sanzione pecuniaria: da 103,00 a 1.549,00 euro con pagamento in misura ridotta entro 60 gg di 206,00 euro al Comune, per ogni violazione. Autorità competente Sindaco del Comune.
 - Se il cessionario è un cittadino extracomunitario :
 Riferimento normativo: art. 7 del T.U. Immigrazione D. Lgs n. 286 del 25.7.1998 e ss. modifiche
 Sanzione pecuniaria: da 160,00 a 1.100,00 euro con pagamento in misura ridotta entro 60 giorni di 320,00 euro con mod. F23 al concessionario di riscossione tributi, per ogni violazione. Autorità competente Prefetto.

**RECENTI IMPORTANTI
MODIFICHE NORMATIVE**

hanno stabilito che la comunicazione di cessione di fabbricato, è stata "assorbita" da un altro adempimento quale **la registrazione del contratto di vendita o di locazione**, al verificarsi del quale, quindi, la sanzione originariamente stabilita per la mancata comunicazione di cessione di fabbricato non può trovare applicazione.