

Denunce di cessione fabbricato

A) Cittadino italiano

Ai sensi chiunque cede la proprietà o il godimento a qualunque titolo e consente, per un tempo superiore al mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o 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, le generalità dell'acquirente del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene per altro titolo, con gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che devono essere messi a disposizione del cedente. Il termine indicato è perentorio e non ammette deroghe od equipollenti, trattandosi di comunicazione di Polizia, finalizzata a contrastare il terrorismo interno, al tempo dilagante, mediante la lotta alla clandestinità con l'introduzione di un controllo tempestivo sui soggetti che acquisiscono la disponibilità di immobili.

Fino all'introduzione del previsto modello informatico, la prefata comunicazione deve essere effettuata in via cartacea, utilizzando il vecchio prestampato ministeriale (Modulario I.- P.S -129).

A far data dal 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del D.Lgs. n.23 del 2011 – per quanto riguarda i contratti di locazione registrati – e a decorrere dal 14 maggio 2011, data di entrata in vigore del D.L. n.70 del 2011 – per quanto riguarda i contratti di vendita di immobili registrati – la normativa fiscale stabilisce che la registrazione del contratto da parte del cedente presso l'Agenzia delle Entrate, sostituisce l'obbligo di comunicazione prescritto dal D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n.191.

Aggiunge però l'art.3 comma 6 D.Lgs. n.23 del 14/03/2011, che l'obbligo di comunicazione non viene meno quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, di arti e professioni.

B) Cittadino straniero

La legge considera "straniero" la persona non residente in alcuno degli stati appartenenti all'Unione Europea o l'apolide.

Colui che disponendo di un diritto reale su un immobile decida di prestare alloggio o ospitalità anche impiegando alle proprie dipendenze un cittadino straniero o apolide, anche per periodi inferiori al mese deve darne comunicazione all'autorità locale di P.S. entro 48 ore dalla messa a disposizione, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 comma 1 D.Leg.vo n.286 del 25/07/1998 (Testo unico sull'immigrazione). La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identità, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.

Il modello utilizzato per la trasmissione – a differenza di quanto succede nella cessione fabbricati dove è obbligatorio ed è di provenienza ministeriale – deve venir compilato per ogni singola persona alloggiata o ospitata. Al modulo deve essere allegato la copia del permesso di soggiorno e un documento di identità, nel caso di permesso turistico va allegata la fotocopia del passaporto contenente il visto di ingresso in Italia.

Come chiarito da una nota del Ministero dell'Interno datata 18/11/2004: *"la comunicazione di cessione fabbricato in commento non si sovrappone alla denuncia obbligatoria per chiunque, a qualsiasi titolo, dia alloggio ovvero ospiti, ovvero assuma alle proprie dipendenze una persona straniera o apolide, anche se parente o affine, ovvero ceda allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani posti nel territorio dello stato (prevista dal D.Leg.vo 286/98) avendo quest'ultima una finalità diversa da quella tipica*

Pertanto poiché il D.Leg.vo n.286 del 25/07/1998 insegue una finalità diversa dal D.L. 21/03/1978 n. 59, si applicano entrambe le norme, la conseguenza pratica è che la cessione parziale o totale di un fabbricato al cittadino extracomunitario impone al dante causa due distinti adempimenti: 1) la comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 21/03/1978 n. 59; 2) l'ulteriore trasmissione dei dati richiesti dal D.Leg.vo n.286 del 25/07/1998.

Incaricato dell'istruttoria: mar.llo Visentini Paolo, tel. 0432-638460, cell. 335-1447867;

[Allegato fac-simile di domanda per cessionari comunitari in formato pdf](#)

[Allegato fac-simile di domanda per cessionari extracomunitari in formato pdf](#)