

**ReteCivica di Marchirolo**

[stampa](#)

## **Comunicazione di cessione di fabbricato**

*L'ordinamento giuridico italiano impone al proprietario di un immobile che lo cede a terzi due distinti obblighi di comunicazione all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza. L'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato previsto dall'art. 12 Legge 18 maggio 1978, n. 19. L'obbligo di comunicazione di ospitalità dello straniero o apolide introdotto dall'art. 7 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998 n. 286. Entrambi gli obblighi sono di natura amministrativa e rientrano nella sfera del così detto " Diritto di Polizia" in quanto perseguono fini di ordine e sicurezza pubblica.*  
<http://www.poliziamunicipale.it/aree/uffstudi.aspx?id=33&s=4&ma=10&do=2&id=5114>

**scritto il: 31/07/2011 00:00**

## **La Comunicazione di cessione fabbricato.**

Il primo obbligo giuridico consiste nella dichiarazione di cessione fabbricato ed è previsto dal Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 19 concernente norme penali e processuali per la prevenzione e la repressione di gravi reati ed in modo particolare dall'art. 12 che così recita:

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.

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, i soggetti di cui al primo comma hanno l'obbligo di provvedere alla comunicazione, all'autorità di pubblica sicurezza, di tutti i contratti, anche verbali, stipulati successivamente alla data del 30 giugno 1977 e in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge.

La comunicazione di cui ai precedenti commi può essere effettuata anche a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai fini dell'osservanza dei termini vale la data della ricevuta postale.

Nel caso di violazione delle disposizioni indicate nei commi precedenti si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 200 mila a lire tre milioni. La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, nonché dai vigili urbani del comune ove si trova l'immobile. La sanzione è applicata dal sindaco ed i proventi sono devoluti al comune. Si applicano, per quanto non previsto le disposizioni della legge 24 dicembre 1975, n. 706.

## **FINE DELLA NORMA**

La finalità di tale adempimento è di consentire all'Autorità di Pubblica Sicurezza di essere a conoscenza dei dati delle persone che utilizzano un determinato fabbricato che, a vario titolo, può essergli stato ceduto in uso. Il fine della comunicazione infatti non è fiscale, quanto di pubblica sicurezza per finalità principalmente antiterroristiche, mediante un tempestivo controllo sui soggetti che acquisiscono la disponibilità di immobili e sull'impiego che di questi viene fatto.

## **PRESUPPOSTO DELL'OBBLIGO**

L'obbligo della comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza dell'avvenuta cessione di fabbricato si fonda in maniera determinante sul concetto di uso esclusivo. L'esclusività della possibilità di usufruire dell'immobile è infatti l'elemento discriminante, è ciò che fa scattare l'obbligo di comunicazione o meno, e come vedremo in seguito va coniugato e declinato rapportandolo agli altri criteri imposti dalla legge (temporale, cessione onerosa

o gratuita, tipologia di immobile ceduto etc).

## DESTINATARI DELLA NORMA

Dalla lettura del dettato normativo si evince che l'obbligo della comunicazione è posto in capo a chiunque, quindi siamo di fronte a una norma imperativa a destinazione generica. Ciò che rileva è l'atto di cessione dell'immobile, quindi l'assunzione da parte dell'attuale proprietario della qualifica di cedente. La natura del cedente è di fatto irrilevante al fine della sussistenza dell'obbligo della cessione. Esso può essere indifferentemente una persona fisica o giuridica, pubblica o privata. Tale principio è stato anche ribadito da numerosa giurisprudenza in particolare Corte di Cassazione Civile, Sezione Seconda - Sentenza n. 11282 del 10/05/2010 ove secondo i giudici supremi, anche l'ATC nel cedere un alloggio ad un inquilino vincitore di bando comunale era comunque tenuto a presentare la comunicazione al Comune stesso.

## TIPOLOGIA CONTRATTUALE

L'oggetto della cessione è la proprietà di un immobile o il suo semplice godimento o ancor più semplicemente l'uso esclusivo. La cessione poteva in origine avvenire conseguentemente a titolo definitivo o temporaneo, mediante vendita o locazione o anche in comodato gratuito senza alcun corrispettivo. Quello che rileva è che l'uso sia di fatto esclusivo, inteso come la perdita da parte del cedente, almeno limitatamente alla durata del contratto, del controllo sull'immobile ceduto a favore del cessionario. Il controllo sull'immobile che interessa al fine della presente norma, non è il controllo di natura edilizia o patrimoniale, che, specie in caso di locazione, permane in capo al proprietario cedente, quanto di natura di disponibilità e utilizzo e nuovamente va riportato al fine di Pubblica Sicurezza della norma. Affinchè consti l'obbligo di comunicazione, il cedente deve perdere il controllo a favore del cessionario sull'utilizzo dell'immobile, sulla sua concreta destinazione, sulla attività cui viene adibito e che di fatto al suo interno si svolge, nonché sulle persone all'interno ospitate. Sostanzialmente il cessionario deve poterne godere e disporre in modo esclusivo e conseguentemente assumerà da un punto di vista civile, amministrativo e penale la responsabilità per l'attività ivi condotta.

## ESCLUSIONE DELL'OBBLIGO IN CASO DI VENDITA

Dopo oltre trenta anni in cui la norma in materia è rimasta in vigore senza subire sostanziali modifiche, con il recentissimo Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 rubricato "Prime disposizioni urgenti per l'economia" i casi in cui il cedente deve ottemperare agli obblighi suindicati sono stato drasticamente ridotti. Infatti il Decreto Legge 70/2011 con l'art 5 c. 4 ha previsto che: "Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 ,convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191". Formalmente quindi l'art 12 non è stato nel suo testo legislativo modificato, ma in pratica, attraverso l'entrata in vigore di una norma successiva, l'obbligo della comunicazione di cessione di fabbricato in caso di vendita è venuto meno.

In un'ottica di semplificazione amministrativa il legislatore ha infatti ritenuto di fatto assolto l'obbligo di comunicazione di cessione di un immobile attraverso la sola forma della vendita mediante la semplice registrazione del contratto di vendita.

E' bene precisare che il Decreto Legge è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 110 del 13 maggio 2011 e che le norme da esso previste sono entrate in vigore fin dal 14 maggio 2011. Con la conversione in legge del dl sviluppo 70/2011, l'obbligo di comunicare la cessione di fabbricato si intende assolto non solo con la registrazione dei contratti di compravendita (come disposto dal testo originario del decreto legge), ma, più ampiamente, con la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o diritti immobiliari.

## ESCLUSIONE DELL'OBBLIGO IN PARTICOLARI CASI DI LOCAZIONE

Anche per quanto riguarda le cessioni di fabbricato a seguito di locazione con l'evolversi della normativa sono state inserite delle eccezioni all'obbligo di comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Infatti il Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" entrato in vigore il 7 aprile 2011 con l'art. 3 comma 3 ha disposto che:

"Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986.

Pertanto come chiarito anche con la relativa disposizione dell'Agenzia delle Entrate Prot. 2011/55394 del 7 aprile 2011 anche la registrazione dei contratti di locazione può assorbire e sostituire l'obbligo di provvedere in modo separato alla comunicazione di cessione di fabbricato all'autorità di P.S.

E' opportuno però sottolineare che ciò non avviene sempre, ma solo in alcuni casi ben determinati e a precise condizioni.

Per prima cosa tale norma si applica solo per i contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione e di fatto registrati. Inoltre il proprietario dell'immobile deve, ai fini del pagamento della dovuta imposta sui redditi percepiti dalla locazione dell'immobile stesso, optare per il sistema della cedolare secca previsto proprio dall'art 3 del Decreto Legislativo 23/2011 invece della normale dichiarazione dei redditi.

Scegliendo questo sistema, invece di riportare a posteriori i redditi percepiti dalla locazioni in sede di dichiarazione Irpef, il contribuente comunicherà ai fini contributivi all'Agenzia delle Entrate, con un atto a parte e il modulo specificamente previsto, tutti i dati del contratto di locazione compresi tutti quelli richiesti per la comunicazione di cessione fabbricato all'Autorità di P.S. In un'ottica di semplificazione amministrativa il legislatore, al fine di non moltiplicare gli obblighi e le comunicazioni tra cittadino e Pubblica Amministrazione ha previsto che la comunicazione fatta con il previsto Modello 69 all'Agenzia delle Entrate, unitamente alla registrazione del contratto, integri e sostituisca la comunicazione di cessione fabbricato e esoneri il locatore/cedente a presentare anche il relativo modulo all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza.

#### CASI RESIDUALI IN CUI PERMANE L'OBBLIGO DELLA COMUNICAZIONE DELLA CESSIONE DI FABBRICATO

Alla luce di queste modifiche rimane da chiedersi per quali tipologie di cessioni di fabbricato permanga l'obbligo della comunicazione della cessione di fabbricato all'autorità locale di P.S.

In merito si era espresso il Ministero dell'Interno con la circolare n.557/LEG/010.418.6, datata 31 maggio 2011 con cui l'Ufficio per l'Amministrazione Generale del Ministero dell'Interno- Dipartimento della Pubblica Sicurezza ha chiarito che l'obbligo di cui all'art. dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191 permane solo per le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni ai sensi del comma 6 dell'art. 3 del Decreto Legge 23/2011.

Secondo tale norma quindi e seguendo la ratio di semplificazione imposta e voluta dagli interventi legislativi suindicati l'obbligo rimane quindi solo per tutte le cessioni di fabbricato in cui il cedente risulta essere una persona giuridica e non fisica, anche nel caso che si sia dato corso alla registrazione dell'atto di locazione e/o compravendita.

Inoltre con la Legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12.07.2011, rubricata «Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia» l'art. 5 c. 4 del Decreto Legge 70/2011 è stato ulteriormente modificata la previsione secondo la quale "Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 ,convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191" estendendola a tutti i contratti registrati di immobili o diritti immobiliari i quali assorbono l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59,convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

Pertanto qualsiasi forma di registrazione del contratto di trasferimento di immobile, sia tramite vendita, che tramite locazione assorbe di fatto il vecchio obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato all'autorità di Pubblica Sicurezza.

Alla luce di questa ulteriore modifica il legislatore ha voluto compiere un ulteriore passo avanti in materia di semplificazione burocratica. In pratica con il nuovo sistema il cedente un immobile a qualsiasi titolo si troverà obbligato a comunicare l'avvenuta cessione di fabbricato di un immobile solo se la struttura statale non sarà di fatto, in nessun modo venuta a conoscenza del passaggio di disponibilità dell'immobile stesso, attraverso le previste forme di registrazione dei contratti. Per espressa previsione e modifica legislativa ciò varrà per qualsiasi contratto e forma di trasferimento purchè registrato.

Pertanto in attesa di ulteriori eventuali chiarimenti provenienti dal Ministero dell'Interno si ritiene che l'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza permarrà solo per tutte le forme di trasferimento dell'immobile avvenute attraverso un contratto NON registrato. In tutti gli altri casi la registrazione del contratto, rappresentando in pratica un modo potenzialmente idoneo per la Pubblica Amministrazione per venire a conoscenza dei dati dei nuovi fruitori degli immobili ai fini di Pubblica Sicurezza e antiterrorismo, assorbirà gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Infatti dal tenore della norma parrebbe superata la distinzione fatta dal Ministero dell'Interno con la circolare n.557/LEG/010.418.6, con cui l'Ufficio per l'Amministrazione Generale del Ministero dell'Interno- Dipartimento della Pubblica Sicurezza ha chiarito che l'obbligo di cui all'art. dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191 permane solo per le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni. ( su quest'ultimo punto si attendono però ancora conferme da parte del competente Ministero).

## OGGETTO DELLA CESSIONE

L'oggetto della cessione è qualsiasi fabbricato generalmente inteso, quindi un immobile o come, specificato dal testo di legge una sua parte. Affinchè rilevi l'obbligo la parte immobile ceduta deve costituire unità immobiliare unica e indipendente, proprio in quanto la cessione deve avvenire a titolo esclusivo, diversamente non saremmo di fronte a una cessione di fabbricato, ma al massimo ad una forma di ospitalità di natura recettizia che non soggiace all'obbligo di comunicazione di cui all'art 12 e che eventualmente potrebbe rientrare sotto diverse obblighi di comunicazione già previste dal TULPS.

E' bene precisare che l'obbligo di comunicazione riguarda 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 prevista dal modello di comunicazione vanno indicati i vani (si intendono le camere, sale e studi) e gli accessori (si intendono i bagni, ripostigli, la cucina, la cantine). Non sono da ritenersi corrette indicazioni generiche quali "porzione di fabbricato", ed inoltre è opportuno specificare nella voce "accessori" la presenza di un eventuale garage.

## DURATA

Anche la durata della cessione rileva ai fini della legge in quanto, per espressa previsione normativa, l'obbligo si concretizza allorchè il cessionario fruisce dell'immobile per un periodo continuativo superiore al mese. Ancora una volta la "ratio" è da ricercare congiuntamente nel fine di pubblica sicurezza e nell'uso esclusivo

dell'immobile da parte del cessionario. Una cessione temporanea dell'immobile per un periodo inferiore ai trenta giorni difficilmente potrà consentire una fruizione completa ed esclusiva dell'immobile e si avvicinerrebbe di fatto ad una forma di ospitalità di natura ricettiva per il quale consta specifico, ma diverso obbligo di comunicazione.

#### UFFICIO COMPETENTE

La comunicazione va inoltrata all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza. Ciò vuol dire che, ove presenti, le comunicazioni vanno presentate presso le Questure e/o i Commissariati di Pubblica Sicurezza. Mentre nei Comuni ove mancano i Commissariati di Ps essa va presentata all'Autorità Locale di Ps ovvero al Sindaco e di fatto negli uffici della Polizia Locale.

La Dichiarazione presentata presso la Questura va redatta in duplice copia, mentre quella presentata ai Commissariati di P.S. od ai Comuni deve essere redatta in triplice copia.

A loro volta i Comandi di Polizia Municipale o i Commissariati di Ps trasmetteranno alle Questure le comunicazioni ricevute. La legge non impone un termine per l'adempimento di tale incombenza che secondo le indicazioni Ministeriale espresse al momento dell'entrata in vigore della Legge deve avvenire senza ritardo. Di fatto la tempestività della trasmissione varia anche in relazione al numero di schede ricevute e di norma secondo le indicazioni delle singole Questure prevede una trasmissione almeno mensile dei moduli.

#### TERMINI DI PRESENTAZIONE

La presentazione va effettuata entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. In presenza di contratti scritti tale data si potrebbe identificare con la data di stipula del contratto, sebbene ciò che di fatto rileva non è la data di stipula del contratto, ma la data dell'effettiva consegna dell'immobile. Data prevista dal contratto o meglio in cui lo stesso si perfeziona con la materiale consegna dell'immobile. Infatti non è da escludersi che in realtà il termine decorra da un momento non di diritto, ma di fatto che corrisponde dal momento in cui il cessionario assume la disponibilità, l'uso e il possesso del fabbricato.

#### FORME PER LA PRESENTAZIONE

La comunicazione di cessione di fabbricato avviene mediante la compilazione dell'apposito modulo. Gli elementi costitutivi e fondanti della comunicazione sono:

L'esatta ubicazione dell'immobile;

Le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene;

Gli estremi del documento di identità o di riconoscimento.

L'ordinamento giuridico italiano riconosce come equipollenti i documenti di identità e di riconoscimento. I documenti riconosciuti come equipollenti sono la carta d'identità, il passaporto, la patente di guida, la patente nautica, il porto d'armi e le tessere di riconoscimento (purché munite di fotografia e timbro o di altra segnatura equivalente, rilasciate da un'amministrazione dello Stato). Si precisa che come confermato dal Ministero dei Trasporti e della Navigazione, con Circolare Prot. N. 388/MN del 3 aprile 2000Validità della patente di guida ai fini della identificazione personale anche la patente di guida in formato "card" è valida per la caratterizzazione del documento come equipollente al documento di identità.

E' bene precisare in proposito 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. In particolare 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.

La compilazione deve avvenire in modo preciso e scrupoloso proprio perché la mancata indicazione di uno degli elementi costitutivi specie allorché renda impossibile l'esatta identificazione dell'immobile, del cedente e del cessionario rende di fatto nulla la comunicazione incompleta e di fatto equivale ad una mancata presentazione. In caso di presentazione avvenuta direttamente allo sportello l'operatore avrà cura di controllare che la comunicazione sia debitamente compilata in ogni sua parte invitando il compilatore ad integrare i dati mancanti prima della presentazione. In caso di ricezione postale tale operazione va comunque fatta da parte dell'ufficio ricevente prima della trasmissione alla competente Questura, convocando il dichiarante per integrare la comunicazione e, in caso di mancanza di elementi essenziali e non diversamente reperibili, contestando la violazione amministrativa per mancata presentazione.

Secondo il dettato normativo la comunicazione può essere presentata:

Direttamente presso gli sportelli degli uffici competenti suindicati;

Mediante raccomandata con avviso di ricevimento. In tali casi la comunicazione si intende inoltrata alla data di spedizione della raccomandata ricavata dal timbro dell'ufficio postale. 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.

L'articolo 1, commi 344 e 345 della legge 311/2004, Finanziaria 2005, aveva previsto che il cedente potesse compilare, in formato elettronico, la comunicazione di cessione del fabbricato inoltrandola, con modalità telematiche, all'Agenzia delle Entrate. Senonché, l'articolo 4 del successivo DI 14 marzo 2005, n. 35 - convertito in legge 14 maggio 2005, n. 80 - ha stabilito che all'articolo 1, comma 344, legge 311/2004 deve essere aggiunto il seguente periodo: «Le predette disposizioni, e quelle contenute nel comma 345, si applicano a decorrere dalla data indicata nel decreto di approvazione del modello per la comunicazione previsto dal presente comma». Premesso quanto sopra la nuova modalità di trasmissione della dichiarazione di cessione fabbricato sarà attiva solo allorché il Ministero dell'Interno e l'Agenzia delle Entrate avranno approvato il modello telematico della comunicazione, per ora ancora non disponibile.

Poiché la comunicazione deve avvenire entro 48 ore dalla consegna, pare ovvio che, in caso di rinnovo o proroga della disponibilità al medesimo soggetto, essa non deve essere ripetuta.

## SANZIONI

**In caso di mancata, tardiva o incompleta presentazione della comunicazione di cessione fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria da 103,00 a 1.549,00. Ai sensi dell'art. 16 L. 681/81 è previsto il pagamento in misura ridotta entro 60 giorni dalla notifica del verbale di accertamento dell'illecito amministrativo della somma di 206,00.**

La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, ed in particolare dalla Polizia Locale del comune ove si trova l'immobile. La sanzione è applicata dal Sindaco ed i proventi sono devoluti al Comune. L'Autorità competente per il ricorso è il Sindaco stesso e contro l'ordinanza ingiunzione l'interessato può presentare ricorso entro 30 giorni al Giudice di Pace competente per territorio. Eventuali dichiarazioni mendaci andranno invece perseguite penalmente.

## LA COMUNICAZIONE DI OSPITALITA' DI CITTADINO STRANIERO O APOLIDE

Analoga e facilmente accostabile alla precedente è quella prevista dall'art 7 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998 n. 286 meglio noto come Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero. Lo stesso prevede che:

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.

2. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospita o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.

2-bis. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro.

Anche in questo caso la norma rientra nel così detto "Diritto di Polizia". Tuttavia il fine della norma non è esclusivamente e primariamente di Pubblica Sicurezza quanto di favorire il controllo della presenza degli stranieri sul territorio italiano e quindi è una norma di controllo e contrasto dell'immigrazione clandestina e del suo favoreggiamento e sfruttamento. Non a caso è proprio inserita nel Testo Unico in materia di immigrazione.

Lo struttura della norma e la sua attuazione rendono tale norma simile a quella prevista dall'art. 12 Legge 18 maggio 1978, n. 19 per la cessione di fabbricato. Pertanto si possono ritenere attuabili le indicazioni e le precisazioni sopra indicate fatte salvo le seguenti particolari peculiarità e differenze.

### AMBITO DI APPLICAZIONE

La norma si applica in caso di ospitalità o di cessione di fabbricato a stranieri o apolidi.

Con il termine "stranieri" così come richiamato dall'art, 1 del decreto Legislativo 286/1998 si devono intendere ai cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea.

Gli apolidi invece sono soggetti privi di qualunque cittadinanza. Secondo l'ordinamento giuridico italiano si diventa apolidi "per origine" o "per derivazione":

Sono apolidi per origine coloro che non hanno mai goduto dei diritti e non sono mai stati sottoposti ai doveri di nessuno Stato. Diventano apolidi per derivazione coloro che a causa di varie ragioni tutte conseguenti alla perdita di una pregressa cittadinanza e alla mancanza di una contestuale acquisizione di una nuova. Le ragioni possono essere:

Annullamento della cittadinanza da parte dello Stato per ragioni etniche, di sicurezza o altro.

Perdita di privilegi acquisiti in precedenza.

Rinuncia volontaria alla cittadinanza.

## PRESUPPOSTI PER L'OBBLIGO

L'obbligo della 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 della Legge 18 maggio 1978, n. 19 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 (chiunque) e sia l'ospitalità che la cessione del fabbricato possono avvenire a qualsiasi titolo (anche gratuito). Infine l'obbligo permane anche in caso di ospitalità di un parente o di un affine.

## DURATA

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 della ospitalità o dalla cessione del fabbricato.

## FORME PER LA PRESENTAZIONE

La comunicazione di cessione di ospitalità avviene mediante la compilazione dell'apposito modulo.

Gli elementi costitutivi e fondanti della comunicazione sono:

Le generalità del denunciante;

L'esatta ubicazione dell'immobile;

Il titolo per il quale la comunicazione è dovuta (ospitalità o cessione di fabbricato );

Le generalità dell'acquirente, dello straniero conduttore o della persona che ne assume la disponibilità;

Gli estremi del passaporto o del documento di identificazione dello straniero.

## SANZIONI

**In caso di mancata, tardiva o incompleta presentazione della comunicazione di cessione fabbricati all'Autorità di Pubblica Sicurezza è prevista la sanzione amministrativa pecuniaria data 160,00 a 1.100,00. Ai sensi dell'art. 16 L. 681/81 è previsto il pagamento in misura ridotta entro 60 giorni dalla notifica del verbale di accertamento dell'illecito amministrativo della somma di 320,00.**

La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, ed in particolare dalla Polizia Locale del comune ove si trova l'immobile.

La sanzione è applicata dal Prefetto ed i proventi sono devoluti all'Erario. L'Autorità competente per il ricorso è il Prefetto e contro l'ordinanza ingiunzione l'interessato può presentare ricorso entro 30 giorni al Giudice di Pace competente per territorio.

Eventuali dichiarazioni mendaci andranno invece perseguite penalmente.

## **RAPPORTI TRA COMUNICAZIONE DI CESSIONE FABBRICATO E COMUNICAZIONE DI OSPITALITA' DI STRANIERO**

E' necessario precisare che, almeno in apparenza, in caso di dichiarazione di ospitalità di persona extracomunitaria, la comunicazione non è sostitutiva della comunicazione di cessione di fabbricato prevista dalla Legge 191/78. Sono state numerose le problematiche applicative sorte per la sussistenza, nell'ordinamento, di queste due norme di contenuto identico che riguardano l'ospitalità di cittadini stranieri e la cessione di fabbricato, la cui coesistenza ha generato una certa confusione e causato effetti negativi sul piano del corretto svolgimento dell'attività amministrativa, determinando l'accrescimento del contenzioso amministrativo e giurisdizionale.

A tal proposito il il Ministero degli Interni suscitato da più parti ha precisato che ".non vi è dubbio che la fattispecie astratta descritta dalla norma generale contenuta nell'articolo 12 del decreto legge n. 59/78 (cedere la proprietà od il godimento o consentire a qualsiasi altro titolo l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso) sia già contenuta nella previsione dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98 il quale, oltre a prevedere ulteriori fattispecie astratte rilevanti (quali l'assunzione alle proprie dipendenze e la cessione od il godimento di immobili rustici) contiene un "elemento specializzante" costituito dalla particolare qualità del soggetto "straniero" utilizzatore del bene.

Pertanto in caso di cessione di fabbricato a straniero si ritiene che la comunicazione di ospitalità correttamente compilata possa di fatto assorbire anche l'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato avvenuta a favore dello stesso straniero. Conseguentemente in caso di mancata comunicazione di cessione di fabbricato a straniero ci si troverà di fronte all'assorbimento della violazione di cui all'art 12 Legge 18 maggio 1978, n. 19 nella violazione prevista dall'art. 7 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998 n. 286, e considerato anche il principio di specialità si applicherà la sola sanzione prevista da quest'ultimo.

**<http://www.poliziamunicipale.it/aree/uffstudi.aspx?id=33&s=4&ma=10&do=2&id=5114>**