

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CESSIONI DI FABBRICATO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Decreto legge 21.03.1978, n. 59, conv. in legge 18.05.1978, n. 191

Articolo 12 -Comunicazioni del locatario di immobili

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 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. (oggi da € 103,00 a € 1.549,00 –**P.M.R. € 206,00**). 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.

Decreto Legislativo 25/7/1998 n. 286

Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero

TITOLO II

Disposizioni sull'ingresso, il soggiorno e l'allontanamento dal territorio dello Stato

Capo I - Disposizioni sull'ingresso e il soggiorno

Articolo 7

(Obblighi dell'ospitante e del datore di lavoro)

1. Chiunque, a qualsiasi titolo, da 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, ospitata 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 160,00 a 1.100,00 euro – **P.M.R. € 320,00**

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE

1. CONSEGNA DELLA COMUNICAZIONE

La comunicazione di cessione di fabbricato, **redatta su apposito modulo**, (reperibile sul sito www.comunediossona.it) può essere consegnata a mano, presso i Commissariati di Pubblica Sicurezza o in assenza presso i Comandi di Polizia Municipale nella cui circoscrizione risulta l'immobile oppure in alternativa può essere trasmessa anche per posta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

2. SOGGETTI OBBLIGATI ALLE PRESENTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE

Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un periodo superiore a 1 mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 48 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 il cedente deve richiedere al cessionario.

Chiunque: si intende:

- persona fisica o persona giuridica;
- soggetto privato o soggetto pubblico;

proprietario, usufruttuario, locatario (in caso di sublocazione), rappresentante legale, che abbia la disponibilità dei locali che vengono ceduti.

3. TERMINI PER LA PRESENTAZIONE

Le comunicazioni devono essere presentate **entro 48 ore dalla consegna dei locali**.

Si ha la consegna dei locali nel momento in cui il cessionario **ha la materiale disponibilità dell'immobile**, e non il momento della stipula del contratto.

DISPOSIZIONI OPERATIVE

Quando un soggetto si presenta al fine di consegnare l'apposito modulo relativo alla cessione di fabbricato, l'addetto all'ufficio deve:

- Controllare che il modulo utilizzato sia quello previsto dalla legge.
- Controllare che il modulo sia compilato con tutti i dati richiesti:
 - **i dati del cedente** (venditore, locatore, cedente a titolo gratuito, ospitante, ecc...) compreso il **codice fiscale**;

- **i dati del cessionario** (colui che prende possesso dell'immobile) compresi gli estremi del documento d'identità e il codice fiscale;
 - **i dati precisi dell'unità immobiliare ceduta**, della quale vanno indicati, l'indirizzo, il piano, l'interno, il numero di vani (per vano si intende una stanza abitabile e con finestra), il numero di accessori (ad esempio bagno, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, cantina, garage, ecc.), il numero di ingressi.
 - **la data di consegna dell'immobile**, dalla quale decorrono le 48 ore per la presentazione della cessione di fabbricato.
 - **il motivo della cessione**: compravendita, locazione, comodato gratuito, ospitalità, ecc... (in caso di ospitalità, deve essere indicato se è a tempo determinato o indeterminato e se il cedente è proprietario o conduttore).
 - **recapito telefonico** del dichiarante e del cedente.
 - la dicitura "in data **odierna**" non è ammessa.
- Al modulo di cessione deve essere allegata copia fotostatica del **documento di identità del cedente e del cessionario**.
 - Se ad occupare l'immobile siano **più persone**, è necessario presentare comunicazioni distinte **per ciascuna di esse**, a meno che facciano parte dello stesso nucleo familiare e quindi sia sufficiente la presentazione di una unica comunicazione, a nome di uno di essi.
 - Verificare che il modulo sia stato debitamente **sottoscritto in originale**.
 - **ATTENZIONE**: la cessione di fabbricato va presentata in caso di compravendita o locazione di immobile o comunque la cessione del godimento dell'immobile per un tempo **superiore a un mese** (NON VA PRESENTATA PER UTILIZZO PER UN TEMPO INFERIORE A UN MESE).
 - **Copia del modulo di cessione di fabbricato, contenente il numero di protocollo generale e la data di presentazione, , deve essere consegnato all'interessato, come prova dell'avvenuta presentazione della cessione.**

Se il fabbricato viene ceduto a **cittadino straniero**:

- **Nel caso di ospitalità**, il cittadino italiano o straniero che **ospita a titolo gratuito un cittadino straniero** è tenuto ad effettuare la comunicazione in base all'**art. 7 del Decreto Legislativo 25 luglio 1998 n. 286** a mezzo R/R e di trattenere una delle copie previste alla quale allegare la ricevuta postale della raccomandata.
- Nel caso in cui uno straniero **extracomunitario** venga ospitato per un periodo superiore a un mese, si applica la lex specialis, ossia la disposizione prevista dall'articolo 7, decreto legislativo 286/98: per cui è obbligatorio presentare la comunicazione prevista da tale norma, che richiede la sola condizione dello status di straniero, a prescindere dal periodo di permanenza nell'abitazione (più o meno di un mese).
- Alla comunicazione deve essere allegato **fotocopia del permesso di soggiorno o del passaporto**, e la fotocopia del **contratto di locazione o compravendita registrato**.

La cessione di fabbricato deve essere presentata anche nel caso in cui il soggetto presti servizio nell'immobile a qualsiasi titolo (badante, colf, ecc...).