

A seguito dei nuovi interventi normativi intervenuti negli anni scorsi la comunicazione di cessione fabbricato **non è più dovuta** nei casi di:

- compravendita o locazioni di immobili ad uso abitativo regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate (novità introdotta dal D. Lgs n. 23 del 14 marzo 2011)
- nei casi di comodato d'uso regolarmente registrato o locazioni abitative effettuate nell'esercizio di attività di impresa arti o professioni (novità introdotta dal Decreto Legge n. 79 del 20 giugno 2012)

a condizione che:

- sia avvenuta la regolare registrazione del contratto (di vendita, locazione o comodato) presso l'Agenzia delle Entrate
- che la cessione dell'immobile a titolo di vendita, locazione o comodato d'uso sia stata effettuata a cittadini italiani o comunitari.

ATTENZIONE:

L'obbligo di presentazione della dichiarazione di cessione fabbricato è stato abolito solo in riferimento all'art. 12 del D.L. 59/1978 e quindi solo per affitto o vendita di qualunque immobile con contratto regolarmente registrato a favore di cittadini italiani o cittadini comunitari, mentre **nel caso il cessionario sia un cittadino extracomunitario** (cessionario è chi acquista l'uso dell'immobile), **l'obbligo** è previsto dall'art. 7 del D. Lgs. 286/1998 **e non è stato abolito**.

Infatti, 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 1.100euro.

Tale 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 i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea.

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. Infatti, 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. 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.

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.

Ciò detto, occorre ribadire che le novità in materia di comunicazione di cessione fabbricato introdotte dal Decreto Legge 79/2012, come esplicitamente riportato dal comma 4 dell'articolo 2 del Decreto stesso, non riguardano l'obbligo della comunicazione all' Autorità di Pubblica Sicurezza in materia di ospitalità di cittadino straniero da effettuarsi ai sensi dell'articolo 7 decreto legislativo 25 luglio 1998 n. 286, per la quale resta ferma la normativa in vigore

Pertanto continua a sussistere tale obbligo a carico di chi ospita un cittadino extracomunitario, obbligo che non può ritenersi assorbito dalla registrazione del contratto di cessione dell'immobile.