



## **LE GUIDE**

(n. 11 - 2012)

a cura del Centro Studi Nazionale

# **GUIDA AGLI ACQUISTI ED ALLE LOCAZIONI DI STRANIERI IN ITALIA**

**DIRITTI ED OBBLIGHI PER I CITTADINI STRANIERI IN ITALIA**

in collaborazione con  
**STUDIO LEGALE FOSCHINI - PAGANI**

**DOCUMENTO A DISPOSIZIONE ESCLUSIVAMENTE DEGLI ASSOCIATI FIAIP**

**CENTRO STUDI FIAIP**  
centrostudi@fiaip.it

*Coordinatore Nazionale Centro Studi:*  
**ARMANDO BARSOTTI**

2012©copyright  
(Prima Edizione: Febbraio 2012)



## ■ L'ACQUISTO DI UNA CASA

In prima approssimazione, la nostra legge consente l'acquisto di beni immobili da parte di stranieri con le seguenti, diverse modalità:

- 1) *straniero non regolarmente soggiornante*: solo se un trattato internazionale lo consente oppure se vi sia reciprocità e (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano comprare una casa);
- 2) *straniero "regolarmente soggiornante", suoi familiari ed apolidi in Italia da meno di tre anni*: con permesso di soggiorno per specifici motivi o carta di soggiorno;
- 3) *cittadino comunitario ed EFTA ed apolide residente da più di tre anni*: senza limiti.

Risulta subito evidente, quindi, che è necessario (per sapere quali documenti servono in concreto per poter acquistare diritti in Italia) individuare a quale di queste categorie uno straniero può riferirsi.

### • **Le agevolazioni fiscali per gli stranieri collegati all'acquisto della c.d. "prima casa"**

La legge italiana vuole facilitare ed incoraggiare l'acquisto della propria abitazione principale (c.d. prima casa), diminuendo in vari modi le imposte per chi la compra. In particolare, al momento dell'acquisto, chi compera paga il 3% (imposta di registro) se compera da un soggetto privato, ovvero con il 4% (IVA) se compera da una impresa o società (salvo qualche ipotesi particolare), più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (attualmente pari complessivamente ad Euro 336,00).

Lo straniero è anche ammesso a godere delle agevolazioni sulla "prima casa" se ne possiede i requisiti (che ovviamente sono i medesimi richiesti per gli italiani).

Infatti l'art. 40 T.U. 286/98 prevede il c.d. diritto di accesso alla prima casa di abitazione:

"Gli stranieri regolarmente soggiornanti che siano iscritti alle liste di collocamento o svolgano attività di lavoro subordinato o autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione."

Un'altra agevolazione fiscale collegata all'acquisto della "prima casa" riguarda la detraibilità (in una certa misura) dall'imposta sul reddito degli interessi pagati sui mutui stipulati per l'acquisto della c.d. prima casa.

Infine, il reddito prodotto dalla "prima casa" non è assoggettato all'imposta sul reddito.

### • **I mutui per gli stranieri**

Sul sito del dicastero degli Esteri si chiarisce che:

"nella redazione dell'elenco relativo alla condizione di reciprocità in materia di acquisti immobiliari, non vengono fornite indicazioni in merito ai mutui ipotecari che, ove non diversamente indicato, non necessitano di una ulteriore verifica della condizione di reciprocità, essendo tali atti collegati alle operazioni d'acquisto".

Pertanto, non occorrono verifiche circa la sussistenza della reciprocità nella stipula di mutui, in assenza di un'espressa indicazione in senso contrario nella suddetta sede.

### • **La costituzione di società, associazioni ed altre operazioni**

Lo straniero può costituire una società in Italia, creare un'associazione, o qualunque altra operazione, alle stesse condizioni cui si accennava per l'acquisto della casa. Con un'avvertenza: la reciprocità può sussistere solo per determinate materie. Se, ad esempio, in un determinato Paese un italiano può costituire una società ma non comprare una casa, anche lo straniero (non regolarmente soggiornante in Italia) proveniente da quello stesso Paese potrà, in Italia, costituire una società ma non comprare una casa.

### • **L'atto straniero**

Per atto straniero si intende l'atto redatto e compilato all'estero da autorità straniera, anche se in lingua italiana, che per poter essere usato in Italia richiede la legalizzazione o l'apostille.

Non è "straniero", sotto questo profilo, l'atto redatto da consolati o ambasciate italiane all'estero, anche se le parti sono straniere. Se redatto in lingua straniera, l'atto straniero deve essere anche accompagnato dalla sua "traduzione".

Più precisamente, infatti, l'obbligo di legalizzazione per l'atto straniero è attualmente previsto dall'art. 33 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445 (in materia di documentazione amministrativa).

In base a questa norma, in sintesi, gli atti formati all'estero:

- da autorità straniera: sono legalizzati dalle autorità diplomatiche o consolari italiane nello Stato di formazione del documento;
- dalle nostre rappresentanze diplomatiche o consolari: non devono essere legalizzati. I nostri consoli possono ricevere atti: tra italiani, tra italiani e stranieri, ovvero anche solo tra stranieri se destinati all'uso in Italia.

Sono fatti salvi i trattati internazionali che dispongono diversamente (Convenzione Aja 5 ottobre 1961).

## • **La traduzione dell'atto straniero**

L'atto straniero, se redatto in lingua diversa dall'italiano, deve essere accompagnato da traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo straniero: o dalla competente autorità diplomatica o consolare italiana; ovvero da un traduttore ufficiale (che può anche essere il notaio italiano che conosce la lingua straniera, visto quanto autorizza espressamente l'art. 68 Reg. Not.).

## • **Il deposito notarile**

Il deposito "formale" di un atto presso un notaio, che sia imposto dalla legge (art. 33 D.P.R. 445/2000 e art. 106 della Legge Notarile) ovvero richiesto da una persona, ha lo scopo ed il risultato di imporre innanzitutto un controllo sulla legittimità dell'atto depositato (cioè la verifica che il suo contenuto non sia contrario a norme di legge imperative) ed inoltre ne assicura la conservazione nel tempo.

Il controllo sul contenuto dell'atto straniero, tuttavia, dovrà essere attuato con riferimento al c.d. "ordine pubblico internazionale", vale a dire con il divieto di ricevere in deposito solo gli atti stranieri che violino principi che l'ordinamento italiano considera fondamentali per il mantenimento della propria struttura politica, economica e sociale.

## • **La legalizzazione**

La legalizzazione è un requisito essenziale affinché un atto straniero possa produrre in Italia i suoi effetti legali. Essa consiste solo nella attestazione ufficiale (resa dalla competente autorità consolare o diplomatica italiana all'estero) della qualifica legale del pubblico ufficiale che ha firmato l'atto e l'autenticità della sua firma. Se l'atto è rilasciato da una autorità estera in Italia, deve essere legalizzato dal Prefetto nella cui circoscrizione si trova l'autorità estera stessa (fanno eccezione la Val d'Aosta, in cui è competente il Presidente della Regione, e le Province di Trento e Bolzano, per cui è competente il Commissario di Governo). La legalizzazione non riguarda, al contrario, la validità o l'efficacia dell'atto nel Paese da cui esso proviene, ed in questo senso è molto meno di una certificazione notarile, in quanto la legalizzazione (come l'Apostille) non comporta nessun controllo, né accettazione del contenuto del documento. La mancanza di legalizzazione, quindi, comporta che l'atto (pur essendo valido ed efficace nel Paese di provenienza) non può produrre effetti in Italia e non può essere utilizzato da un notaio.

In particolare, un atto pubblico straniero non vale come tale, bensì solo come scrittura privata non autenticata.

Se l'atto italiano deve essere usato all'estero, la legalizzazione (quando richiesta dalle autorità estere) deve essere fatta dal Procuratore della Repubblica presso il Tribunale, nella cui circoscrizione ha sede il notaio che riceve, o autentica, l'atto. La firma del Procuratore della Repubblica, a sua volta, viene legalizzata dal Consolato straniero nel cui ambito risiede. Essa è prevista dagli articoli 30-31-33 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, entrato in vigore il 7 marzo 2001.

La legalizzazione non è necessaria quando il Paese da cui proviene l'atto straniero ha aderito alla Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961 sulla "Apostille", ovvero ad una convenzione internazionale, bi- o pluri-laterale che la esclude. La Convenzione di Bruxelles del 1987, relativa alla esenzione dall'"Apostille" nei rapporti tra i Paesi dell'Unione Europea, non è ancora stata ratificata da tutti i Paesi dell'Unione, ed è quindi in vigore solo tra alcuni di questi (per ora è in vigore solo tra Belgio, Danimarca, Francia, Irlanda ed Italia).

## • **L'apostille**

E' una forma semplificata, ma assolutamente rigida, di legalizzazione (nel senso che essa deve corrispondere esattamente al modello depositato in allegato alla Convenzione dell'Aja 5/10/1961 che la prevede). È in vigore tra i Paesi che hanno aderito alla suddetta Convenzione e sostituisce, solo tra essi, la legalizzazione.

Come la legalizzazione, anche l'Apostille è indispensabile affinché l'atto straniero possa avere effetto in Italia.

Come la legalizzazione, l'Apostille consiste nella attestazione della qualifica legale del pubblico ufficiale (o funzionario) che ha sottoscritto l'atto, e l'autenticità del suo sigillo o timbro. Non riguarda la validità o l'efficacia dell'atto nel Paese di provenienza.

Ogni Paese aderente indica quali sono le autorità competenti a rilasciare l'Apostille. Per quanto riguarda l'Italia: per gli atti notarili, giudiziari e dello stato civile, è competente il Procuratore della Repubblica presso i Tribunali nella cui circoscrizione gli atti sono formati.

Per gli atti amministrativi (firma del Sindaco, etc.), invece, è competente il Prefetto del luogo in cui l'atto è emesso. Fanno eccezione la Val d'Aosta, dove è competente il Presidente della Regione, e le Province di Trento e Bolzano, dove è competente il Commissario di Governo).

La "Apostille" non è necessaria quando il Paese da cui proviene l'atto straniero ha aderito ad una convenzione internazionale, bi- o pluri-laterale che la esclude.

## • **I regimi patrimoniali tra coniugi**

Il regime patrimoniale è l'insieme di regole che disciplinano la proprietà e le modalità di amministrazione dei beni acquistati da due persone sposate (da uno dei coniugi o da entrambi), sia mentre dura il matrimonio, sia quando il matrimonio si scioglie per qualsiasi ragione (morte, divorzio).

In Italia il regime “normale” che si stabilisce tra due persone sposate (a meno che non facciano una diversa espressa scelta) è la “comunione legale” dei beni. I coniugi possono però scegliere la “separazione dei beni” (da non confondersi con la “separazione legale” dei coniugi), oppure un regime di comunione ma con delle regole particolari (“comunione convenzionale”).

La scelta influisce sia sulla possibilità di vendere o ipotecare un bene senza il consenso dell'altro coniuge, sia sulle regole per la divisione dei beni in caso di scioglimento del matrimonio.

In base all'art. 30 della legge 218/95, anche i cittadini stranieri residenti in Italia possono scegliere uno dei regimi patrimoniali previsti dalla legge italiana e questo può facilitare il loro inserimento nella vita comune in Italia. Considerata l'influenza che può avere nei contratti più importanti, ma anche per protezione del coniuge più debole, la scelta del regime patrimoniale, o la sua modificazione, non sempre riceve l'attenzione che merita.

### • **La comunione legale**

La comunione legale dei beni è il regime patrimoniale che la legge italiana collega “automaticamente” al matrimonio, pur lasciando liberi gli sposi di scegliere delle regole diverse (quali la separazione dei beni o la comunione convenzionale).

In sintesi, la comunione legale prevede che, in linea di principio, tutti i beni acquistati dai coniugi durante il matrimonio, anche se formalmente intestati ad uno solo, appartengano in realtà ad entrambi. Ciò significa che per venderli, donarli, darli in ipoteca o comunque disporne è necessario il consenso di entrambi i coniugi, ed in fine il valore dei beni stessi spetterà per metà a ciascun coniuge. Restano esclusi soltanto, in sintesi, i beni di uso strettamente personale o professionale, ed i compensi del proprio lavoro.

### • **La separazione dei beni**

La separazione dei beni invece è il regime patrimoniale secondo il quale due coniugi continuano ad acquistare beni, dopo il matrimonio, esattamente come se non fossero coniugati tra loro. Il bene acquistato da ciascun coniuge rimane suo personale, senza che l'altro possa vantare sul bene stesso alcun diritto.

Naturalmente i coniugi possono acquistare un bene anche a metà tra loro, ma ciascuno potrà poi rivendere (o donare) la sua quota anche senza il consenso dell'altro (a differenza di quanto accade con la comunione legale dei beni).

## ■ **PER LE LOCAZIONI, AFFIDIAMOCI AGLI ESPERTI**

La ricerca di un potenziale locatore e/o conduttore può risultare spesso difficile ed onerosa, così come non è sempre facile trovare una sistemazione abitativa sufficientemente adeguata.

Per tali ragioni si ricorre agli esperti del settore, ossia ai mediatori immobiliari. Il codice civile disciplina l'attività di mediazione immobiliare e la figura del mediatore agli articoli 1754 - 1765.

L'art. 1754 c.c. definisce il mediatore come “colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza”. In genere, l'intervento del mediatore consiste nel ricevere l'incarico di locazione: da quel momento il professionista compie delle valutazioni di natura tecnica, amministrativa e legale sull'immobile, ricerca eventuali locatori/conduttori, avvia le trattative con questi e, ove tali negoziazioni abbiano buon esito, mette le parti in contatto per la “conclusione dell'affare”.

Lo svolgimento della suddetta attività è subordinata all'iscrizione al ruolo, predisposto presso la Camera di Commercio.

## ■ **I CONTRATTI DI LOCAZIONE**

La legge n. 431 del 1998 che disciplina la locazione degli immobili prevede quattro differenti schemi contrattuali per l'uso abitativo, prescrivendo per ciascuno, ai fini della validità, la forma scritta.

### **a. CONTRATTO LIBERO**

I contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali si rinnovano per altri quattro anni, con la possibilità per il proprietario e per il conduttore di stabilire liberamente il canone in affitto

### **b. CONTRATTO A CANONE CONCORDATO**

Una tipologia alternativa al contratto c.d. libero è il cosiddetto contratto a canone concordato e/o calmierato. Esso si sostanzia nella possibilità per le parti di stipulare un contratto di locazione di durata non inferiore ai tre anni, rinnovabile per altri due, con un canone di affitto più basso rispetto alla media dei prezzi di mercato, definito applicando accordi sindacali stipulati a livello locale.

### **c. CONTRATTO TRANSITORIO**

La durata del contratto di locazione di natura transitoria può essere inferiore ai limiti previsti dalla stessa legge (ma non può essere superiore ai diciotto mesi). Può essere stipulato solo in presenza di determinati motivi.

### **d. CONTRATTO PER STUDENTI**

Il contratto di locazione per studenti ha una durata che non può essere superiore ai trentasei mesi. Il contratto si rinnova automaticamente a vantaggio dello studente-inquilino e il locatore, alla prima scadenza, non può chiedere la risoluzione del medesimo. Il canone d'affitto è stabilito dagli accordi fra le aziende del diritto allo studio, le associazioni degli studenti, i sindacati degli inquilini e quelli della proprietà immobiliare.

### **e. CONTRATTO AD USO NON ABITATIVO**

È un contratto di locazione per gli immobili con uso diverso da quello di abitazione, con una durata di sei anni, rinnovabili per altri sei anni.

#### **f. OBBLIGATORIETA' DELLA REGISTRAZIONE**

Tutti i contratti di locazione devono obbligatoriamente essere registrati entro 30 giorni dal contratto stesso, o dalla data del suo inizio se precedente. La registrazione si effettua presso l'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al pagamento dell'imposta di registro. In caso di registrazione effettuata in ritardo, la legge prevede una mora.

#### **g. IL SUBAFFITTO**

Il subaffitto totale dell'immobile e la cessione a terze persone del contratto è vietato e può essere motivo di sfratto con risoluzione per grave inadempimento da parte dell'inquilino che ha subaffittato. E' consentito, invece, il subaffitto parziale, che consente ad altre persone l'utilizzo di solo arte dell'appartamento (salvo il caso in cui nel contratto si inserisca una clausola che lo vieti espressamente); in questo caso l'inquilino avrà l'onere di comunicare al locatore il nominativo della persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani subaffittati.

#### **h. IL COMODATO**

Il comodato è invece quel contratto che consente l'uso gratuito di un alloggio e quindi, a differenza della locazione, non prevede il pagamento di un canone di locazione. Quando il proprietario dell'appartamento ricorre ad un comodato, per aggirare gli obblighi fiscali, mentre l'inquilino paga ugualmente l'affitto "in nero", ci si può rivolgere al giudice per chiedere che venga accertata la locazione e per ottenere la restituzione di tutte le somme pagate che eccedano i canoni concordati negli accordi locali.

#### **i. MOROSITA'**

Il mancato pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori costituisce violazione del principale obbligo che il contratto di locazione pone a carico del conduttore. La gravità è tale da legittimare il locatore a richiedere al giudice la risoluzione del contratto per morosità del conduttore, con conseguente condanna dell'inquilino alla restituzione dell'immobile.

#### **h. SFRATTO**

Lo sfratto è il provvedimento con cui il giudice ordina all'inquilino di riconsegnare e rilasciare l'appartamento. I tipi di provvedimento esistenti sono:

- per finita locazione, quando il contratto è scaduto o sta per scadere;
  - per morosità, in caso di mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, oppure in caso di mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone;
  - per necessità, che avviene quando il proprietario intende riutilizzare l'alloggio per i motivi di necessità previsti dalla legge o per effettuare lavori tassativamente indicati;
  - per inadempimento, che riguarda una serie di casi nei quali il giudice, se accerta un grave inadempimento dagli obblighi contrattuali da parte del conduttore, emette una sentenza con la quale ordina il rilascio dell'appartamento.
- In tutti i casi la procedura si avvia con una intimazione, rivolta dal locatore al conduttore, di lasciare libero l'immobile, con contestuale citazione in udienza del conduttore per la convalida.

## **■ LOCAZIONE A CITTADINI COMUNITARI**

### **• Chi si definisce cittadino comunitario?**

Si definisce cittadino comunitario ogni persona che abbia la cittadinanza di uno Stato membro dell'Unione Europea. Attualmente gli Stati membri dell'Unione europea sono ventisette:

Austria, Belgio, Bulgaria, Cipro, Danimarca, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lettonia, Lituania, Lussemburgo, Malta, Paesi Bassi, Polonia, Portogallo, Regno Unito, Repubblica Ceca, Romania, Slovacchia, Slovenia, Spagna, Svezia, Ungheria.

Sono equiparati ai cittadini dell'Unione Europea i cittadini della Svizzera, della Repubblica di San Marino e degli Stati appartenenti al SEE, spazio economico europeo (Norvegia, Islanda e Liechtenstein).

L'importanza della cittadinanza dell'Unione risiede nei diritti che conseguono al possesso di tale statuto. In particolare, da tale cittadinanza discende l'applicabilità del regime della libera circolazione e del soggiorno previsto dalla normativa comunitaria.

Ogni cittadino comunitario ha il diritto di entrare in Italia senza dover espletare alcuna formalità. E' sufficiente che sia in possesso di un passaporto o di una carta d'identità valida per l'espatrio, secondo la legislazione dello Stato di cui ha la cittadinanza e secondo gli accordi di Schengen.

Il diritto del cittadino comunitario di entrare e muoversi liberamente all'interno del territorio italiano può essere limitato solo per motivi di ordine pubblico, sicurezza dello Stato, sanità pubblica o restrizioni derivanti da norme penali.

\* Il mediatore immobiliare che partecipa alla stipula di un contratto di locazione con un cittadino comunitario può scegliere, tra le quattro tipologie previste dalla legge n. 431 del 1998, quella che più si presta a soddisfare le esigenze delle parti;

\* Deve essere inoltre allegato al contratto il documento di identificazione del cittadino comunitario.

## **■ LOCAZIONE A STRANIERI EXTRACOMUNITARI**

### **• Chi si definisce straniero extracomunitario?**

E' straniero extracomunitario ogni persona che non abbia la cittadinanza in uno dei suddetti Paesi membri dell'Unione Europea.

Lo straniero che voglia venire in Italia deve rivolgersi alle ambasciate o ai consolati italiani presenti nel suo Paese d'origine per richiedere un visto d'ingresso e, a seconda delle esigenze (cure mediche, turismo, ricongiungimento familiare, studio, lavoro, ecc.), presentare tutti i documenti richiesti dalle autorità italiane per la permanenza sul nostro territorio.

#### **A) IL VISTO D'INGRESSO**

Il visto d'ingresso può essere di breve durata (fino a 90 giorni) o lunga durata (oltre a 90 giorni); può essere richiesto

dallo straniero che abbia più di 18 anni (per i minori la richiesta deve essere presentata da un maggiorenne e deve necessariamente essere accompagnata dall'assenso di coloro i quali ne esercitano la potestà genitoriale), per se stesso e per i familiari eventualmente iscritti sul suo documento.

La domanda di visto va presentata alla Rappresentanza del Ministero degli Affari Esteri, per iscritto su apposito modulo, allegando un documento di viaggio valido e la documentazione giustificativa, consistente in: finalità del viaggio, mezzi di trasporto e di ritorno, mezzi di sostentamento durante il viaggio e il soggiorno, condizioni di alloggio.

#### B) IL PERMESSO DI SOGGIORNO

Lo straniero extracomunitario che intende soggiornare in Italia per un periodo superiore ai 90 giorni deve, quindi, richiedere il permesso di soggiorno. Tale documento consente il regolare soggiorno nel nostro Paese e deve essere richiesto personalmente dallo straniero entro 8 giorni lavorativi dall'ingresso in Italia.

Nella richiesta lo straniero deve indicare:

- le proprie generalità,
- il luogo di soggiorno,
- il motivo di soggiorno,
- la documentazione prevista per il tipo di permesso richiesto.

La legge prevede diversi tipi di permessi di soggiorno ognuno dei quali ha una propria durata:

- fino a *sei mesi* per lavoro stagionale e fino a *nove mesi* per lavoro stagionale, nei settori che richiedono tale estensione;
- fino ad *un anno*, per la frequenza di un corso per studio o formazione professionale ovviamente documentato;
- fino a *due anni* per lavoro autonomo, per lavoro subordinato a tempo indeterminato e per ricongiungimenti familiari.



#### C) IL PERMESSO DI SOGGIORNO CE PER SOGGIORNANTI DI LUNGO PERIODO

Lo straniero extracomunitario ininterrottamente soggiornante regolarmente in Italia da almeno 5 anni, può richiedere il cosiddetto permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (ex carta di soggiorno). È un permesso a tempo indeterminato e vale come documento di identità per 5 anni dalla data del rilascio o di rinnovo, da fare su richiesta del titolare.

Il permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo non può essere rilasciato a chi è considerato soggetto pericoloso per l'ordine pubblico e la sicurezza dello Stato.



#### D) CONTRATTO DI LOCAZIONE CON STRANIERO EXTRACOMUNITARIO

Il mediatore immobiliare che partecipi alla conclusione di un contratto di locazione con uno straniero extracomunitario è tenuto a:

- richiedere un documento d'identificazione (carta d'identità o passaporto);
- ad accertarsi che lo stesso straniero sia munito di un titolo idoneo a legittimare la sua permanenza sul territorio dello Stato italiano (permesso di soggiorno);
- verificarne la relativa scadenza.

Ai sensi della nuova formulazione dell'art. 12 comma 5-bis del Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero del 25 Luglio 1998, n. 286, il possesso del permesso di soggiorno è condizione essenziale al momento della sottoscrizione del rapporto locatizio (e del suo rinnovo).

## ■ OBBLIGHI SUCCESSIVI ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Successivamente alla conclusione del contratto, il proprietario deve adempiere ad ulteriori obblighi.

### • Cessione del fabbricato

Secondo quanto imposto dalla cd."legge antiterrorismo" del 1978, entro 48 ore dalla consegna, chi affitta o vende o comunque decide di cedere un immobile è obbligato a fare la denuncia in questura entro 48 ore dalla cessione.

- La **comunicazione** deve contenere :

1. l'esatta ubicazione dell'immobile;
2. le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene;
3. gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato.

La stessa deve essere presentata:

A) mediante modulo, presso la Questura o il Commissariato di Pubblica Sicurezza;

B) spedita per posta tramite raccomandata con ricevuta di ritorno;

C) mediante PEC (posta elettronica certificata).

In tutti i casi è consigliato allegare la fotocopia della carta d'identità del conduttore.

Recentemente, però, l'art. 3, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ha stabilito (con decorrenza dal 7 aprile 2011) che **non sussiste più l'obbligo della separata comunicazione di "cessione di fabbricato" qualora sia stato registrato il relativo contratto di locazione (in regime di CEDOLARE SECCA)**. L'art. 3, comma 6, dello stesso decreto prevede, tuttavia, che le disposizioni di cui ai commi che lo precedono (e pertanto anche quella relativa al predetto assorbimento) non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni. Inoltre, l'art. 5, comma 1, lettera d) e il comma 4, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, entrato in vigore il 14 maggio 2011, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, ha esteso **tale assorbimento dell'obbligo di comunicare l'avvenuta cessione anche ai casi di avvenuta registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari.**

### • Dichiarazione di ospitalità

Nel caso in cui venga ceduta la proprietà o il godimento esclusivo di un bene (vendita, locazione, affitto, donazione, comodato gratuito, promessa di vendita, usufrutto e ospitalità), per gli stranieri occorre presentare anche la DICHIARAZIONE DI OSPITALITA' di cui all'art. 7 del D.Lgs 286/1998. A tale incombente, l'art. 7 del T.U. n. 286/1998 si aggiunge un ulteriore obbligo: *"Chiunque, a qualsiasi titolo, da alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze 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 presente **dichiarazione** non sostituisce, ma si aggiunge alla Cessione Fabbricati.

2. La **dichiarazione** comprende:

- le generalità del denunciante;
- le generalità dello straniero o apolide;
- gli estremi del passaporto o del documento di identificazione dello stesso;
- l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio;
- il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.

### • Registrazione del contratto di locazione

Come già detto, il mediatore immobiliare, una volta concluso il contratto, ha l'obbligo di provvedere alla registrazione dello stesso, qualunque sia il suo ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno. La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al versamento dell'imposta di registro. I contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno non sono soggetti a registrazione. Questi contratti, se non conclusi per atto pubblico o scrittura privata autenticata, possono essere registrati soltanto "in caso d'uso". Dal 1° luglio 2010 diventa obbligatoria l'indicazione dei dati catastali degli immobili nelle richieste di registrazione di contratti di locazione, affitto e comodato di beni immobili situati nel territorio dello Stato. Il nuovo "modello 69", da presentare in duplice copia agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, contiene, oltre a nuove istruzioni e modifiche grafiche, il **Quadro D** denominato *"Dati degli immobili"*, predisposto per consentire la comunicazione dei dati catastali dei beni immobili, oggetto di contratti di locazione, affitto e comodato. L'obbligo della comunicazione dei dati catastali scatta pure nei casi di cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, dei contratti di locazione o di affitto di beni immobili, già registrati al 1° luglio 2010.

In tal caso è stato predisposto il nuovo modello *"CDC"* (comunicazione dati catastali), unitamente alle relative istruzioni.

## ■ RISCHI E SANZIONI

In un'ottica di contrasto al fenomeno della "clandestinità" nel nostro Paese, l'art. 5-bis del Decreto Legge del 23 maggio 2008 n. 92 (legge n. 125/2008) avente ad oggetto la cessione di un immobile (vendita, affitto o locazione) ad un cittadino straniero irregolare ovvero privo di permesso di soggiorno ha introdotto il seguente disposto: *"Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque cede a titolo oneroso un immobile, di cui abbia la disponibilità, ad un cittadino straniero irregolarmente soggiornante nel territorio dello Stato è punito con la reclusione dai sei mesi ai tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni vigenti in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati. Le somme di denaro ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinate al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati in tema di immigrazione della clandestinità"*.

Nel momento della stipula del contratto, deve essere il locatore a verificare la regolarità dello straniero. Però il mediatore immobiliare ha le sue responsabilità.

Se il contratto si perfeziona con la sua prestazione d'opera, anche egli è tenuto ad accertare la regolarità dello straniero in Italia. In assenza di questa verifica, anche il mediatore commette reato.

- In caso di **mancata o tardiva comunicazione di cessione di fabbricato** comporta una sanzione amministrativa;
- In caso della **mancata o tardiva dichiarazione di ospitalità** prevista dall'art. 7 del D.Lgs 286/1998 è prevista una sanzione amministrativa;
- La **mancata registrazione del contratto di locazione** entro 30 giorni dalla stipulazione comporta la nullità dello stesso.
- La **mancata o errata indicazione dei dati catastali** è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con una sanzione pecuniaria

Fonte: Studio Legale Avv. Paolo Foschini - Bologna

## ■ L'INGRESSO DEGLI STRANIERI IN ITALIA

I cittadini stranieri possono entrare sul nostro territorio per turismo, studio, ricongiungimento familiare e lavoro.

### • L'INGRESSO DEGLI STRANIERI PROVENIENTI DAI PAESI DELL'UNIONE EUROPEA

È regolato dagli accordi di Schengen che hanno reso possibile la creazione di uno spazio comune di libera circolazione tra gli Stati aderenti ed eliminato i controlli alle frontiere. Lo straniero titolare di permesso di soggiorno, in questo caso, è esente da visto per soggiorno non superiore a tre mesi, a condizione che l'ingresso in Italia non avvenga per motivi di lavoro subordinato, lavoro autonomo o tirocinio.

### • PER ENTRARE IN ITALIA DA UN PAESE CHE NON FA PARTE DELL'UNIONE EUROPEA

Lo straniero deve possedere un visto che autorizza l'ingresso e che deve essere applicato sul passaporto o su un altro documento di viaggio. Alcuni Stati sono esenti dall'obbligo del visto per turismo. Il visto è rilasciato dalle ambasciate o dai consolati italiani nello Stato di origine o nel Paese in cui lo straniero ha una residenza stabile. Lo straniero che entra legalmente in Italia, entro otto giorni lavorativi, dovrà chiedere il permesso di soggiorno. Il documento avrà una motivazione identica a quella indicata nel visto.

### • SI PUÒ ENTRARE IN MODO REGOLARE IN ITALIA E SOGGIORNARVI PER:

Gli stranieri che vengono in Italia per visite, affari, turismo e studio per periodi non superiori ai tre mesi, non devono chiedere il permesso di soggiorno.

Per lo straniero che proviene da Paesi che non applicano l'Accordo di Schengen, l'obbligo di rendere la dichiarazione di presenza è soddisfatto con l'apposizione del timbro uniforme Schengen, sul documento di viaggio, al momento del controllo in frontiera.

Invece, lo straniero che proviene da Paesi che applicano l'Accordo di Schengen dovrà presentare la dichiarazione di presenza, entro otto giorni dall'ingresso, al questore della provincia in cui si trova.

Per chi alloggia in strutture alberghiere costituirà dichiarazione di presenza copia della dichiarazione resa all'albergatore e sottoscritta dallo straniero. La copia di queste dichiarazioni sarà consegnata allo straniero per essere esibita ad ogni richiesta da parte degli ufficiali e agenti di pubblica sicurezza.

L'inosservanza da parte dello straniero della procedura indicata, salvo i casi di forza maggiore, ne determina l'espulsione. Questa sanzione sarà applicata anche nel caso in cui lo straniero si sia trattenuto in Italia oltre i tre mesi o il minor termine stabilito nel visto d'ingresso.

**Studio.** Un visto per motivi di studio può essere richiesto all'Ambasciata italiana nel paese di residenza dello straniero. Ha validità pari al corso che si intende seguire e si rinnova di anno in anno, fino alla fine del corso di studi previsto. Questo permesso permette di svolgere attività lavorative part time, con contratto di lavoro non superiore alle 20 ore settimanali.

**Ricongiungimento familiare.** Può essere richiesto da uno straniero regolarmente soggiornante, titolare di carta di soggiorno o valido permesso di soggiorno per lavoro subordinato, per lavoro autonomo, per asilo, per studio, per motivi familiari o per motivi religiosi, di durata non inferiore ad un anno.

**Lavoro.** Il cittadino straniero deve possedere al momento di ingresso in Italia un visto per motivi di lavoro a seguito del rilascio del nulla osta al lavoro da parte dello Sportello unico competente.

I permessi per lavoro riguardano il lavoro **subordinato**, il lavoro **autonomo** e il lavoro **stagionale**.

• Per instaurare un rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato, determinato o stagionale con un cittadino extracomunitario residente all'estero, il datore di lavoro, italiano o straniero regolarmente soggiornante, deve presentare una specifica richiesta nominativa di nulla osta presso lo Sportello unico competente per il luogo in cui l'attività lavorativa dovrà effettuarsi.

• Lo straniero che intende esercitare in Italia un'attività non occasionale di lavoro autonomo, industriale, professionale, artigianale o commerciale, o intende costituire una società di capitali o di persone o accedere a cariche societarie deve possedere i requisiti morali e professionali richiesti dalla legge ai cittadini italiani per l'esercizio delle singole attività e richiedere il visto di ingresso alla Rappresentanza diplomatica italiana competente.

### • LO STRANIERO GIÀ PRESENTE IN ITALIA AD ALTRO TITOLO

Può, in particolari circostanze e nell'ambito delle quote previste, svolgere un'attività lavorativa chiedendo alla Questura competente per territorio la conversione del proprio titolo di soggiorno.

- **Se titolare di un permesso di soggiorno per motivi di studio o formazione può svolgere:**
  - *attività di lavoro subordinato*, dopo aver acquisito dal competente Sportello unico l'autorizzazione e ottenuta la conversione del permesso di soggiorno dalla Questura competente;
  - *attività di lavoro autonomo*, dopo la necessaria verifica dei requisiti previsti per l'ingresso dello straniero per lavoro autonomo e dopo aver ottenuto la conversione del permesso di soggiorno;
- **Se titolare di un permesso di soggiorno per lavoro stagionale può svolgere attività di lavoro subordinato a tempo indeterminato**, con conseguente conversione del permesso di soggiorno, purchè abbia ottenuto l'anno precedente un permesso di soggiorno per motivi di lavoro stagionale e, alla scadenza, abbia fatto rientro nello Stato di provenienza.

#### • **I MINORI STRANIERI**

Anche se entrati clandestinamente in Italia, i minori **stranieri sono titolari di tutti i diritti garantiti dalla Convenzione di New York** sui diritti del fanciullo del 1989, ove è peraltro affermato che in tutte le decisioni riguardanti i minori deve essere tenuto prioritariamente conto del "superiore interesse del minore".

L'organo costituito dalla legge per vigilare sulle modalità di soggiorno dei minori stranieri temporaneamente ammessi sul territorio dello Stato e coordinare le attività delle amministrazioni interessate, è il Comitato per i minori stranieri, incardinato presso il Ministero della Solidarietà Sociale.

I minori presenti in Italia possono essere:

- **"accompagnati"**, minori affidati con provvedimento formale a parenti entro il terzo grado e regolarmente soggiornanti;
- **"non accompagnati"**, minori che si trovano in Italia privi dei genitori o di altri adulti legalmente responsabili della loro assistenza o rappresentanza.

Fonte: Ministero dell'Interno





---

**Sede Nazionale:** Piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma - tel. 06.452.31.81 - fax 06.967.000.20 - [info@fiaip.it](mailto:info@fiaip.it)