



COMUNE DI LUCOLI

PROVINCIA DI L'AQUILA

0862 - 73160 – 73640 FAX 0862 – 730790 P.I. 00094420668 CAP.67045

POLIZIA LOCALE

Email: polizialocale@comune.lucoli.aq.it segreteria@pec.comune.lucoli.aq.it

Novità Cessione di Fabbricato

La comunicazione di cessione di fabbricato è la dichiarazione che deve presentare chiunque ceda la proprietà o il godimento di un fabbricato o parte di esso o ne consenta, per un periodo superiore ad 1 mese, l'uso esclusivo a qualunque altro titolo.

La comunicazione deve essere effettuata, sia direttamente sia tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'Autorità di Pubblica Sicurezza (Commissariato di P.S., o ove questo manchi il Sindaco), entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, indicando l'esatta ubicazione dell'immobile, 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.

La **novità** è relativa al fatto che con l'art. 3 comma 3 del D.L. 14/03/2011 n. 23 (con decorrenza 07/04/2011) **non sussiste più l'obbligo della comunicazione stessa qualora sia stato registrato il contratto di locazione.** La comunicazione, invece, rimane come previsto dal comma 6 dello stesso articolo, deve **essere ugualmente inoltrata** se la locazione ad uso abitativo è effettuata nell'esercizio di **un' attività d'impresa o di arti e professioni.**

Con l'art. 5 comma 1c lettera d) **tale esenzione viene estesa anche ai casi di compravendita di immobili o di diritti immobiliari, per cui sia avvenuta la registrazione.**

Permane **l'obbligo di presentazione:**

- delle cessioni di fabbricato e/o dichiarazioni di ospitalità per cittadini extracomunitari in entrata (D.Lgs 286/98 art. 7);
- delle cessioni di fabbricato per locazione ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni (Art. 7 comma 6 D.L. N° 23/2011);
- Comodato d'uso gratuito non registrato.

APPROFONDIMENTI

L'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978 n. 59, recante norme penali e processuali per la prevenzione e la repressione di gravi reati, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191 cosiddetta "Legge Antiterrorismo" in quanto finalizzata alla lotta del terrorismo interno ed alla criminalità mafiosa, dispone che chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un periodo superiore ad 1 mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare³ all'autorità locale 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 d'identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto dall'interessato.

La comunicazione deve essere presentata all'autorità locale di pubblica sicurezza:

- Questore nel capoluogo;
- Funzionari preposti ai Commissariati di Polizia;
- Sindaco nei comuni ove non siano stati istituiti Commissariati.

Per la violazione al disposto art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59 si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 103,00 a euro 1549,00.

Il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 recante disposizioni in materia di federalismo fiscale, all'art. 3, nell'introdurre la cosiddetta "cedolare secca sugli affitti", al comma 3 ha stabilito che "Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi la registrazione **la registrazione del contratto assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'art. 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'art. 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986.

Il Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 all'art. 5 ha poi disposto al comma 1, lettera d) che **la registrazione dei contratti di compravendita immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza**".

Alla luce di queste disposizioni normative, il Ministero dell'Interno con circolare n. 557/LEG/2010.418.6 del 31 maggio 2011 ha precisato che:

- **a decorrere dal 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del D. Lgs n. 23/2011, per i contratti di locazione registrati;**
- **a decorrere dal 14 aprile 2011, data di entrata in vigore del D. L. 70/2011, per i contratti di vendita di immobili registrati;**

Non trova più applicazione la sanzione amministrativa prevista per la violazione dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59 in caso di violazione delle disposizioni del medesimo articolo.

Il Ministero conclude sostenendo che, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 del Decreto Legge n. 23/2011, **il predetto obbligo non viene meno quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni.**

Oltre alla locazione ed alla compravendita vi è un'altra tipologia di contratto molto usata: il Comodato d'uso che può essere a titolo oneroso o gratuito.

Ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile il Comodato d'uso è un contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il Comodato è essenzialmente gratuito.

Il Contratto di Comodato d'uso se viene registrato, così come se viene registrato un contratto di locazione o in caso di registrazione di una compravendita, non è più necessario procedere all'effettuazione della comunicazione di Pubblica Sicurezza.

In presenza di un comodato d'uso gratuito non soggetto a registrazione permane l'obbligo della comunicazione all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza entro le 48 ore dalla consegna dell'immobile.

Si precisa inoltre che la comunicazione di cessione di fabbricato, nei casi previsti **deve essere presentata anche nel caso in cui l'immobile venga ceduto a qualunque titolo tra parenti stretti.**

In conclusione, sotto il profilo giuridico, l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato previsto dalla norma del 1978 non è stato abrogato, essendo tuttora vigente tale disposizione normativa, ma l'adempimento da essa previsto, la comunicazione di cessione di fabbricato, è stato "assorbito", per volontà del legislatore, da un altro adempimento, la registrazione del contratto di vendita o di locazione, al verificarsi del quale, quindi, la sanzione originariamente stabilita per la mancata comunicazione di cessione di fabbricato non può trovare applicazione.

Fanno eccezione i casi riguardanti le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esecuzione dell'attività d'impresa o di arti e professioni e i Comodati d'uso gratuito non soggetti a registrazione per i quali permane l'obbligo della comunicazione di cessione di fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Per qualsiasi chiarimento rivolgersi all'Ufficio di Polizia Locale.