

## COMUNICAZIONE CESSIONE DI FABBRICATO

### CHE COSA E' LA COMUNICAZIONE DI CESSIONE FABBRICATO

La dichiarazione di avvenuta cessione della disponibilità di un fabbricato è un obbligo giuridico derivante dall'art.12 D.L. 21/03/1978 n. 59, come convertito dalla legge 18/05/1978 n. 191, che va adempiuto solo in presenza delle circostanze previste dalla norma (sottolineate al successivo punto 2). 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.

### LA NORMATIVA:

LEGGE 18 MAGGIO 1978 n. 191 (GU n. 137 del 19/05/1978) CONVERSIONE CON MODIFICAZIONI DEL DECRETO-LEGGE 21 MARZO 1978 n. 59.

Art. 12 - 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 dello 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. (Se la scadenza delle 48 ore coincide con un giorno festivo - domenica e festivi infrasettimanali - il termine è prorogato al giorno seguente, non festivo).

### RECENTI UMPORTANTI MODIFICHE NORMATIVE

Con la nota del 31 maggio 2011, n. 557/LEG/010.418.6, il Dipartimento della Pubblica Sicurezza del Ministero dell'Interno fornisce chiarimenti in merito all'obbligo della comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza della cessione di un fabbricato o parte di esso, alla luce dell'introduzione della "cedolare secca sugli affitti". In particolare l'articolo 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e l'articolo 5, commi 1, lettera d), e l'articolo 4, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni in Legge 12 luglio 2011 n. 106, hanno rispettivamente disposto che la registrazione del contratto di locazione o di compravendita di immobili "assorbe" la citata comunicazione all'autorità locale di Pubblica Sicurezza. Date le possibili difficoltà applicative delle citate disposizioni, nella nota viene chiarito che nei confronti del soggetto tenuto alla comunicazione di cessione di fabbricato, che abbia provveduto a registrare il contratto, non si applica la sanzione amministrativa prevista in caso di violazione di detto obbligo: a decorrere dal 7 aprile 2011, per i contratti di locazione registrati; a decorrere dal 14 maggio 2011, per i contratti di vendita di immobili registrati.

Si precisa inoltre che, ai sensi del comma 6, articolo 3, del citato Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il predetto obbligo non viene meno quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

Lo stesso rimane in vigore per contratti di comodato d'uso, oneroso o gratuito, salvo che gli stessi non vengano regolarmente registrati.

In conclusione, si sottolinea che, sotto il profilo giuridico, l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbrico previsto dalla norma del 1978 (Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito con Legge 18 maggio 1978, n. 191) non è stato abrogato, essendo tuttora vigente tale disposizione

normativa, ma l'adempimento da essa previsto quale la comunicazione di cessione di fabbricato, e' stato "assorbito" da un altro adempimento quale 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 puo' trovare applicazione

#### **SANZIONI:**

Il cedente che non ottemperi all'obbligo di comunicare la cessione di un fabbricato per un tempo superiore ad un mese o non lo faccia entro le 48 ore stabilite dalla normativa (termine che decorre dalla materiale consegna dell'alloggio - ovvero, dalla consegna delle chiavi -), è soggetto ad una sanzione amministrativa di importo compreso entro i limiti edittali sopra riportati. In sostanza sarà dovuto il pagamento in misura ridotta della somma di Euro 206,00 (il doppio del minimo, ai sensi dell'art. 16 della L.681/81), entro 60 giorni dalla notifica del verbale di accertamento dell'illecito amministrativo.

*Le modalità di pagamento e ricorso saranno indicate nello stesso verbale di contestazione.*

#### **DIFFERENZA TRA CESSIONE FABBRICATO E COMUNICAZIONE DI OSPITALITA'**

La norma sulla dichiarazione di cessione fabbricati ha valenza generale, ovvero pone un obbligo a carico di "chiunque ceda" a vantaggio di qualsivoglia persona, mentre la normativa per la dichiarazione di ospitalità non si riferisce al solo caso della cessione ma anche a qualsiasi forma di alloggio od ospitalità, nei confronti di uno "straniero od apolide" extracomunitario. La dichiarazione di cessione di fabbricato effettuata in favore dello straniero non rende necessaria la comunicazione di ospitalità.

#### **E' IMPORTANTE SEGNALARE CHE:**

a.) La comunicazione deve essere effettuata da chiunque (persona fisica o giuridica), l'obbligo spetta a chi, avendo la disponibilità dei locali in nome proprio o altrui (proprietario, usufruttuario, locatario in caso di sublocazione, rappresentante legale), li cede ad altri. La persona tenuta alla dichiarazione è il cedente, pertanto in caso di consegna della dichiarazione firmata dal cedente/dichiarante da parte di altra persona, dovrà essere consegnata, unitamente al modulo, la fotocopia del documento d'identità del cedente/dichiarante dalla quale si evinca la corrispondenza della firma apposta sul modulo. Per le persone giuridiche vanno indicati i dati personale del legale rappresentante.

b.) La comunicazione di cessione fabbricato va presentata se il periodo di cessione è di almeno 30 giorni.

c.) La comunicazione deve essere presentata in triplice copia

#### **CHI DEVE PRESENTARE LA CESSIONE DI FABBRICATO ?**

Tutti coloro che non effettuano la registrazione di un contratto di compravendita, di locazione o di comodato d'uso , oneroso o gratuito.

Quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

#### **LA COMUNICAZIONE NON E' NECESSARIA**

Nel caso venga effettuata la registrazione di un contratto di compravendita, di locazione o di comodato d'uso , oneroso o gratuito;

In tutti i casi di cessione ad uso non esclusivo;

#### **DOVE RIVOLGERSI**

Autorità locale di Pubblica Sicurezza - Comando Polizia Locale