

Comunicazione cessione fabbricati

10 Settembre 2012

Il Decreto legge 20 giugno 2012, n. 79, recante misure urgenti per garantire la sicurezza dei cittadini e convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 131 (G.U. n. 185 del 9 agosto 2012), contiene alcune novità sull'obbligo di comunicazione dell'avvenuta cessione di immobili all'autorità di pubblica sicurezza entro le 48 ore successive.

Tale obbligo – già previsto dall'art. 12 del decreto legge 59/1978, convertito dalla legge 191/1978 (cd. Legge Moro) – riguarda i soggetti che cedono la proprietà (venditore) o il godimento (locatore, ecc.) ovvero consentono l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso per un periodo superiore a un mese e consiste nella comunicazione, all'autorità locale di pubblica sicurezza dell'esatta ubicazione dell'immobile, delle generalità dell'acquirente, del conduttore o del soggetto che assume la disponibilità del bene, nonché degli estremi del documento di identità di quest'ultimo.

L'art. 2 del Decreto legge 79/2012 prevede che per i contratti di locazione o di comodato la registrazione presso l'Agenzia delle entrate assorbe l'obbligo di comunicazione di cui alla legge 191. Spetterà pertanto all'Agenzia delle entrate, previa individuazione delle informazioni rilevanti ai sensi dell'art. 12 della Legge 191/1978, la loro trasmissione in via telematica al Ministero dell'interno.

Nel caso di contratti, anche verbali, non soggetti a registrazione in termine fisso, ai sensi dell'art. 2, comma 3 del DL 79/12, l'obbligo di comunicazione può essere assolto anche attraverso l'invio di un modello informatico redatto secondo il facsimile che sarà definito dal decreto del Ministro dell'interno da adottarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore del DL 79/2012.

L'odierna semplificazione procedurale, già prevista dall'art. 1, commi 344 e 345 Legge 311/2004 (legge finanziaria 2005), era stata meglio definita dall'art. 5, comma 4 del Decreto legge 70/2011 limitatamente ai contratti di compravendita di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari (es. usufrutto o nuda proprietà) con il quale si era previsto che l'obbligo di comunicazione a carico del venditore o del cedente s'intendeva assolto tramite la registrazione dell'atto.

Per altro la disciplina dell'art. 2 del DL 79/2012 non si applica alle cessioni di immobili a favore di stranieri per i quali si dovrà comunque effettuare sia la comunicazione ai sensi della legge 191/78, sia quella prevista dall'art. 7 del Testo Unico delle disposizioni sull'immigrazione e sulla condizione dello straniero di cui al D.lgs. 286/1998 (comma 4).

Si ricorda che tale ultima norma impone a chiunque, a qualsiasi titolo, dia alloggio ovvero ospiti uno straniero o apolide, anche se parente o affine, ovvero ceda allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, di darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. La comunicazione comprende:

- le generalità del denunciante
- le generalità 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
- il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.

In allegato il Testo coordinato del DL 79/2012, art. 2

[7847-testo coord art2 dl79-12.pdf](#)[Apri](#)