

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA "COMUNICAZIONE DI 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 a trenta giorni, l'uso esclusivo a qualunque altro titolo.

In tali casi (previsti dall'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191), tali soggetti devono presentare la comunicazione **entro 48 ore** dalla consegna dell'immobile, compilando un modulo da consegnare all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza (Questura / Commissariato di Pubblica Sicurezza o Comune nei casi in cui nello stesso non ha sede una Questura o un Commissariato di P.S.) oppure da inviare per posta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, agli stessi uffici, 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.

Se il beneficiario è un cittadino italiano la comunicazione va fatta in caso di soggiorno superiore ad un mese; per i cittadini stranieri la comunicazione va fatta anche per soggiorni di durata inferiore.

In caso di rinnovo o proroga della disponibilità dell'immobile alla stessa persona, la comunicazione di Cessione di Fabbricato non deve essere ripetuta. E' necessario consegnare il modulo per la cessione per qualsiasi tipo di fabbricato (fabbricato civile, commerciale, industriale, urbano, rustico, integro, semidiroccato, in costruzione).

NOTE

Recentemente, però, l'art. 3, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ha stabilito **(con decorrenza 7/4/2011)** che **non sussiste più l'obbligo della separata comunicazione di "cessione di fabbricato" qualora sia stato registrato il relativo contratto di locazione**. 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 comma 4, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, **(con decorrenza 14/05/2011)**, 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**.

Più recentemente, l'art. 2 del D.L. 20 giugno 2012 n. 79, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 131, ha previsto **(con decorrenza 21 giugno 2012)** che:

"1. La **registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato** di fabbricato o di porzioni di esso, soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, ai sensi del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26

aprile 1986, n. 131, **assorbe l'obbligo di comunicazione** di cui all'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

omissis.....

3. Nel caso in cui venga concesso **il godimento del fabbricato** o di porzione di esso sulla base di un contratto, anche verbale, **non soggetto a registrazione** in termine fisso, l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191, può essere assolto anche attraverso l'invio di un modello informatico approvato con decreto del Ministero dell'interno, adottato entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, che ne stabilisce altresì le modalità di trasmissione.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la **comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'articolo 7 del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero di cui al decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286**, per la quale resta fermo quanto ivi previsto. Con il decreto di cui al comma 3 sono definite le modalità di trasmissione della predetta comunicazione anche attraverso l'utilizzo di un modello informatico approvato con il medesimo decreto.

omissis.....”

ATTENZIONE

Tale novità, quindi, non incide sulle comunicazioni richieste dalla normativa relativa all'immigrazione.

Se la cessione o l'ospitalità è effettuata a favore di un **cittadino non appartenente alla Comunità Europea**, dovrà essere presentata ulteriore comunicazione entro 48 ore, su apposito modello, tale violazione è soggetta alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 Euro a 1.100 Euro (art. 8, comma 1, Legge 30/07/2002, n. 189).