

L'abrogazione della comunicazione di cessione del fabbricato vale per tutte le tipologie di immobili?

Data Articolo: 01 Marzo 2017

Autore Articolo: Rita Martin

Chi cedeva, a qualsiasi titolo, la proprietà o il godimento di un immobile o ne concedeva l'uso esclusivo, anche in locazione, aveva l'obbligo, fino a qualche anno fa, di effettuare la c.d. **comunicazione di cessione fabbricato** agli uffici di Pubblica Sicurezza. La disciplina è stata modificata nel 2011, ma non per tutti gli immobili. Verifichiamo nello specifico chi ora risulta esente da tale disposizione e chi no.

La normativa prima in vigore, dettata dal D.L. 59/78, art.12, che prevedeva appunto tale disposizione, è stata modificata nel 2011, dall'art. 3 del D.Lgs. 23, che ha fatto **confluire tale obbligo nell'atto di registrazione del contratto riferito all'immobile**. L'articolo sopra citato, infatti, dispone che *"la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191"*.

Il successivo [art. 2 del D.L. 79/2012](#) dispone **in definitivo** che, a decorrere **dal 21 giugno 2012, tale comunicazione rimane dovuta obbligatoriamente solo nei seguenti casi:**

- in caso di contratto non obbligatoriamente assoggettato a registrazione (ex art. 12 del D.L. 12/78);
- in caso di locazione a stranieri non europei, quindi extracomunitari, o apolidi (ex art. 7 del T.U. Immigrazione).

È possibile al proposito consultare la Circolare del Ministero dell'Interno n. 557/LEG/912.138 del 20 luglio 2012.

Soggetto obbligato alla comunicazione è il locatore, ovvero il soggetto che detiene l'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale; in caso di sublocazione l'obbligo è in capo al conduttore.

La segnalazione deve essere presentata in forma cartacea, anche a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla Questura, al Commissario di P.S. o all'ufficio comunale competente entro le 48 ore dall'avvenuta consegna dei locali.

La documentazione va conservata per cinque anni.

La normativa dispone anche che, per i contratti già stipulati prima dell'entrata in vigore della stessa, non va presentata una nuova comunicazione di cessione di fabbricato nel caso in cui il contratto venga rinnovato o nel caso di stipula di un nuovo contratto.

La **mancata consegna della comunicazione** comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa** corrispondente ad un'ammenda che va da un importo minimo di euro 103,00 a un massimo di euro 1.549,00.

Il trasgressore, entro 60 giorni dalla notifica, può effettuare il pagamento in misura ridotta di euro 206 (doppio del minimo) alla tesoreria comunale. Se non si avvale di questa facoltà, l'organo accertatore (Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Polizia Municipale) invia il rapporto al sindaco che infligge la sanzione dovuta.

La norma è applicata anche in caso di locazione assoggettata a cedolare secca.

Questo per quanto concerne gli immobili residenziali; ma cosa succede in caso **di immobili commerciali?**

Le locazioni a uso commerciale **non sono esonerate** dall'obbligo di comunicazione della cessione del fabbricato.

Infatti, l'art.3 del D.Lgs. 23/2011 fa esplicito riferimento alle sole locazioni abitative. Tale disposizione è confermata anche nella [nota del Ministero dell'Interno n. 557/2011](#) che cita "... ai sensi del comma 6 del richiamato articolo 3 del D.Lgs. numero 23 del 2011, il predetto obbligo non viene meno quando si tratta di locazioni a uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività di impresa, o di arti e professioni."

Rita Martin – Centro Studi CGN