Normativa di riferimento

• **ART. 2 DECRETO-LEGGE 20 giugno 2012, n. 79 Misure urgenti per garantire la sicurezza dei cittadini, per assicurare la funzionalità del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e di altre strutture dell'Amministrazione dell'interno, nonché in materia di Fondo nazionale per il Servizio civile. (12G0105) (GU n. 142 del 20-6-2012)**

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.

2. L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dell'interno, individua, nel quadro delle informazioni acquisite per la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al comma 1, nonché dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari di cui all'articolo 5, commi 1, lettera d), e 4 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, quelle rilevanti ai fini di cui all'articolo 12 del decreto-legge n. 59 del 1978, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 191 del 1978, e le trasmette in via telematica, al Ministero dell'interno.

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.

5. L'articolo 3, comma 3, primo periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è soppresso. Al medesimo articolo 3, comma 6, primo periodo, le parole: «ai commi da 1 a 5» sono sostituite dalle seguenti: «ai commi 1, 2, 4 e 5».

6. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

• **Circolare esplicativa n. 557/LEG/912.138 del 20 luglio 2012, Comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza della "cessione di fabbricato" a seguito della registrazione di contratti, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n.59, convertito dalla legge 15 maggio 1978. n.19.**

ALLE QUESTURE LORO SEDI

Si fa seguito alla nota [n.557/LEG/010.418.6](#) del 31 maggio 2011, con la quale sono stati forniti elementi informativi a seguito degli interventi normativi che hanno introdotto l'assorbimento dell'obbligo della comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza della cessione di un fabbricato o di parte di esso, di cui all'articolo 12 del decreto-legge indicato in oggetto, in caso di contratti di locazione o di trasferimento

immobiliare registrati, come previsto dall'articolo 3, comma 3. del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23, e dall'articolo 5, commi 1, lett. d), e 4, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

Al riguardo, si comunica che La materia è stata oggetto di un recente intervento legislativo, con il quale sono state superate alcune problematiche applicative insorte, anche con riferimento all'esatto ambito operativo del predetto "assorbimento".

Infatti, l'articolo 2 del decreto-legge 20 giugno 2012. n. 79 recante "Misure urgenti per garantire la sicurezza dei cittadini, per assicurare la funzionalità del corpo nazionale dei vigili del fuoco e di altre strutture dell'Amministrazione dell'Interno, nonché in materia di Fondo Nazionale per il Servizio Civile, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 142 del 20 giugno 2012 ed entrato in vigore il giorno successivo, prevede espressamente l'assorbimento dell'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, di cui al richiamato articolo 12 del decreto-legge n. 59 del 1978, in caso di 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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

L'assorbimento del predetto obbligo viene esteso, quindi, ai contratti di comodato ed a tutti i contratti di locazione registrati, comprese le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, precedentemente escluse.

Conseguentemente, al richiamato articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011 è stato soppresso il primo periodo del comma 3 ed è stata adeguata la formulazione del comma 6.

Per quanto riguarda la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare, resta fermo l'analogo "assorbimento" previsto dall'articolo 5, commi 1, lett. d), e 4, del citato decreto-legge n. 70 del 2011, espressamente richiamato al comma 2 del medesimo articolo 2 del recente decreto-legge n. 79 del 2012.

Per le finalità di cui all' articolo 12 del decreto-legge n. 59 del 1978, la norma da ultimo richiamata prevede la trasmissione, con modalità telematiche, del patrimonio informativo derivante dalla cessione di fabbricati nei casi soggetti all'obbligo di registrazione dei contratti ed al conseguente "assorbimento" dell'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, attraverso specifiche intese tra il Ministero dell'interno e l'Agenzia delle Entrate.

Per i residui casi in cui la cessione dei fabbricati non è soggetta alla registrazione del contratto - per i quali continua ad applicarsi il previsto obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza e la disciplina sanzionatoria di cui al quarto comma dell'articolo 12 del decreto-legge n. 59 del 1978 - il successivo comma 3 dell'articolo 2 del decreto-legge n. 79 del 2012, prevede - ai fini dell'adempimento dell'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza - la possibilità del ricorso anche alla trasmissione telematica di un apposito modulo informatico, secondo modalità da definire con decreto del Ministero dell'interno.

Infine, il successivo comma 4, dello stesso articolo 2, precisa che le disposizioni relative all' assorbimento dell'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui al richiamato articolo 12 del decreto-legge n. 79 del 2012, non si applicano all'obbligo di comunicazione alla medesima autorità, relativo all'ospitalità di stranieri, di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, per il quale resta fermo il previsto adempimento che potrà» peraltro, essere eseguito anche per via telematica, attraverso

l'utilizzo di un modulo informatico secondo modalità da definire con il richiamato decreto del Ministero dell'interno.

Nel fare riserva di fornire ulteriori elementi informativi, anche alla luce del disegno di legge di con versione in legge del decreto-legge in argomento, approvato dal Senato in prima lettura ed attualmente all'esame della Camera (A. C. 5369), si prega di voler dare opportuna diffusione del contenuto della presente nota con specifico riferimento alle autorità locali di pubblica sicurezza ed ai sindaci delle rispettive province.

•Art. 12 del D.L. 21.3.1978. n. 59 convertito in legge 18.5.1978 n. 191

Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un periodo superiore a 1 mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'Autorità 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 di identità o di riconoscimento che il cedente deve richiedere al cessionario.

La comunicazione deve essere effettuata da chiunque (persona fisica o giuridica, pubblica o privata) ceda ad altri, a qualunque titolo e per un periodo superiore ad 1 mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso, all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza (Commissariato di P.S. o, ove questo manchi, al Sindaco). 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 legge stabilisce, inoltre, che l'identità del cessionario deve essere obbligatoriamente accertata dal cedente (al fine di compilare con i relativi dati anagrafici il modulo), mediante l'esame di un documento di identità.

Non sono ammesse altre modalità, neppure l'eventuale conoscenza personale.

Le comunicazioni debbono avvenire entro 48 ore dalla consegna dei locali. Per la decorrenza dei termini si deve cioè tener conto del momento della disponibilità di fatto dell'immobile, e non del momento dell'accordo o della firma del contratto.

Inoltre, poiché la comunicazione deve avvenire entro 48 ore dalla consegna, è ovvio che, in caso di rinnovo o proroga della disponibilità al medesimo soggetto, essa non deve essere ripetuta.

Deve essere denunciata la cessione dei fabbricati di qualsiasi tipo e condizione e a qualunque uso adibiti: fabbricati civili, commerciali, industriali, urbani, rustici, integri, semidiroccati, in costruzione.

La comunicazione deve avvenire mediante consegna, presso i Commissariati di Pubblica Sicurezza nella cui circoscrizione risulta l'immobile, dell'apposito modulo.

La comunicazione può essere effettuata anche per posta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.