



**Città di Castel Maggiore**  
*Provincia di Bologna*

**Il Segretario Generale**

Castel Maggiore, 4 agosto 2012

PROT. 18116

Al Responsabile del Settore  
Affari generali - Demografici  
Dott. Zanella Roberto

Al Responsabile del servizio Urp  
Sassatelli Rita

SEDE

OGG: La comunicazione di cessione fabbricato alla luce del D.L.79/12 .Nuove disposizioni in materia

Secondo l'art.2 del D.L.20 giugno 2012 n.79, 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 assorbe l'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

Le nuove disposizioni vanno a modificare anche quanto precedentemente introdotto dal Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

In particolare, ai sensi del comma 5 dell'art 2 del Decreto Legge 79/2012, viene abrogato l'articolo 3 comma 3 Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che prevedeva che la registrazione del contratto di locazione assorbisse gli ulteriori obblighi di comunicazione nel caso dei contratti di locazione con cedolare secca. Viene oltremodo chiarito che, per tutti i contratti di locazione e comodato, la

registrazione del contratto in termine fisso (indipendentemente dalla cedolare secca o meno) costituisce già comunicazione allo Stato della cessione di fabbricato e quindi, in un'ottica di semplificazione e snellimento burocratico, di fatto assolve all'obbligo della comunicazione della cessione di fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Per quanto attiene la comunicazione di ospitalità di cittadino straniero è bene precisare invece che le novità in materia di comunicazione di cessione fabbricato, introdotte dal Decreto Legge 79/2012, come pure esplicitamente riportato dal comma 4 dell'articolo 2 del Decreto stesso, non riguardano l'obbligo della comunicazione all' Autorità di Pubblica Sicurezza in materia di ospitalità di cittadino straniero, da effettuarsi ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 25 luglio 1998, n. 286, per la quale resta ferma la normativa in vigore che potrà peraltro essere eseguita anche per via telematica da definire con decreto ministeriale.

→ Riguardo gli stranieri si rammenta che devono essere intesi cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea non minori. (MAGGIORENNI)

Art. 7 del D. Lgs. N. 286/1998: 1. *Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza.*

2. *La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle 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, ospita o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.*

2-bis. *Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro.*

Pertanto, l'obbligo della comunicazione all' Autorità di Pubblica Sicurezza si concretizza non solo in caso di cessione di un fabbricato a qualsiasi titolo, ma anche in caso di semplice ospitalità.

Rispetto all'art. 12 della Legge 18 maggio 1978, n. 19 viene meno il criterio dell'uso esclusivo essendo contemplata, ai fini della sussistenza dell'obbligo anche la coabitazione con lo straniero ospitato. Anche in questo caso i soggetti sottoposti all'obbligo sono generici e indeterminati (chiunque) e sia l'ospitalità che la cessione del fabbricato possono avvenire a qualsiasi titolo (anche gratuito).

Infine l'obbligo permane anche in caso di ospitalità di un parente o di un affine. Per la sussistenza dell'obbligo non è necessario che l'ospitalità si protragga per un determinato tempo minimo, ma l'obbligo persiste fin da subito a prescindere dalla durata della sua permanenza presso l'immobile. La comunicazione va presentata entro le 48 ore dall'inizio della ospitalità o dalla cessione del fabbricato.



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DELLA PUBBLICA SICUREZZA  
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE

N. 557/LEG/912.138

Roma, 20 luglio 2012

**OGGETTO:** 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 18 maggio 1978, n.191. Intervento legislativo.

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 successivo comma 6.

Per quanto sopra esposto si prega di dare le giuste direttive agli uffici di competenza e giusta diffusione ai cittadini affinché si proceda a dare attuazione alle nuove disposizioni di legge nell'ottica della semplificazione del procedimento.

Si allega circolare del Ministero dell'Interno n.557/LEG/912.138 per opportuna conoscenza.

Cordiali saluti.



Il Segretario Generale  
Margherita Clemente



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DELLA PUBBLICA SICUREZZA  
UFFICIO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE

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 conversione 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.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

Tomao

