

Comunicazione di cessione di fabbricato in caso di locazione

In caso di locazione, un adempimento in relazione al quale spesso sorgono dubbi riguarda la comunicazione di cessione di fabbricato all'autorità locale di pubblica sicurezza. E' il caso quindi di fare chiarezza.

Occorre, allora, sapere che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2, d.l. n. 79 del 20.6.'12 (come convertito nella l. n. 131 del 7.8.'12), avvenuta il 21.6.'12, per tutti i contratti di locazione e di comodato di fabbricati o di porzioni di fabbricato sia ad uso abitativo sia ad uso diverso dall'abitativo per i quali è prevista come obbligatoria la registrazione, non è più dovuta tale comunicazione, conosciuta anche come "denuncia antiterrorismo" e disciplinata dell'art. 12, d.l. n. 59 del 21.3.'78 (come convertito in legge).

Con particolare riferimento alla locazione, pertanto, in caso di rapporto superiore a 30 giorni (durata oltre la quale occorre, com'è noto, registrare il contratto), detta denuncia non è dovuta. La registrazione del contratto, in altre parole, "assorbe" l'obbligo in questione. Mentre – vale la pena precisarlo – al di sotto del predetto limite dei 30 giorni, il citato d.l. n. 59/78, non prevede (e non ha mai previsto) la comunicazione di cessione del fabbricato.

Il discorso cambia, invece, quando ad occupare l'immobile sia un cittadino non appartenente all'Unione europea. In tal caso, infatti, il predetto d.l. n. 79/12 nulla ha inciso con riguardo all'obbligo di comunicazione previsto dall'art. 7, d.lgs. n. 286 del 25.7.'98 (T.U. sull'immigrazione); norma che stabilisce, in particolare, che chiunque, a qualsiasi titolo, dia alloggio ovvero ospiti un extracomunitario (o apolide), anche se parente o affine o lo assuma per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero ceda allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato italiano, sia "tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza". Quando si tratta di questo tipo di soggetti, quindi, la comunicazione di cui al citato art. 7 è sempre dovuta, indipendentemente dalla durata del rapporto e dall'avvenuta o meno registrazione del relativo contratto.

Per completezza di trattazione occorre, infine, segnalare che il ministero dell'Interno, con circolare del 26.6.'15, ha ritenuto che l'ambito di applicazione dell'art. 109, Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (R.D. n. 773/31) – che impone, in estrema sintesi, la comunicazione, alle questure territorialmente competenti, delle generalità delle persone alloggiate in strutture ricettive entro le 24 ore successive al loro arrivo – non sia da circoscriversi solo a tali strutture ma riguardi anche coloro che lochin "appartamenti ammobiliati (ad uso turistico od altro)" per "periodi più o meno brevi", trattandosi di attività nei cui confronti "si configurano le medesime esigenze di pubblica sicurezza".

Al riguardo è appena il caso di osservare, tuttavia, che si tratta di una semplice circolare, priva, pertanto, di efficacia vincolante. Come ben chiarito dalle Sezioni Unite della Cassazione, infatti, le circolari con le quali la P.A. interpreta una norma, anche qualora contengano direttive agli uffici gerarchicamente subordinati, esprimono "esclusivamente un parere dell'amministrazione"; parere "non vincolante" per i cittadini, "oltre che per gli uffici, per la stessa autorità che l'ha emanata e per il giudice" (sent. n. 23031 del 2.11.'07).

da *Confedilizia notizie*, settembre '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.