



Il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale, all'art. 3, nell'introdurre la cosiddetta "cedolare secca sugli affitti", al comma 3 ha stabilito che: ***"Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986."***

Il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, all'art. 5 ha poi disposto al comma 1, lettera d) che ***"la registrazione dei contratti di compravendita immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza"***.

Alla luce di queste disposizioni normative, il Ministero dell'Interno con Circolare n. 557/LEG/010.418.6 del 31 Maggio 2011 ha precisato che:

- **a decorrere dal 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 23/2011, per i contratti di locazione registrati;**
- **a decorrere dal 14 aprile 2011, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 70/2011, per i contratti di vendita di immobili registrati.**

Non trova più applicazione la sanzione amministrativa prevista per violazione dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59 in caso di violazione delle disposizioni di cui al medesimo articolo.

Il Ministero conclude sostenendo che, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 del Decreto Legge n. 23/2011, **il predetto obbligo non viene meno quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni.**

Oltre alla locazione ed alla compravendita vi è un'altra tipologia di contratto molto usata: il Comodato d'Uso che può essere oneroso o gratuito. Ai sensi dell'art. 1803 del Codice Civile il Comodato d'Uso è un contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.

Il Contratto di Comodato d'Uso se viene registrato, così come se viene registrato un contratto di locazione o in caso di registrazione di una compravendita, **non è più necessario procedere all'effettuazione della comunicazione di Pubblica Sicurezza.**

In presenza di un Comodato d'uso gratuito non soggetto a registrazione permane l'obbligo della Comunicazione all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza entro le 48 ore dalla consegna dell'immobile.

Si precisa inoltre che **la comunicazione di cessione di fabbricato, nei casi previsti, deve essere presentata anche nel caso in cui l'immobile venga ceduto a qualunque titolo tra parenti stretti.**

In conclusione, sotto il profilo giuridico, l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbrico previsto dalla norma del 1978 non è stato abrogato, essendo tuttora vigente tale disposizione normativa, ma l'adempimento da essa previsto, la comunicazione di cessione di fabbricato, è stato "assorbito", per volontà del legislatore, da un altro adempimento, la registrazione del contratto di vendita o di locazione, al verificarsi del quale, quindi, la sanzione originariamente stabilita per la mancata comunicazione di cessione di fabbricato non può trovare applicazione. Fanno eccezione i casi riguardanti le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esecuzione dell'attività di impresa o di arti e professioni e i Comodati d'uso gratuito non soggetti a registrazione per i quali permane l'obbligo della comunicazione di cessione di fabbricato all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

<http://www.polizialocale.com/2012/02/07/cessione-di-fabbricato-la-registrazione-del-contratto-assorbe-la-comunicazione-allautorita-locale-di-pubblica-sicurezza/>