

## GIURISPRUDENZA SULL'ART. 12 DEL D.L. 59/1978

### Cassazione Penale

#### *Affitto a stranieri*

La comunicazione all'autorità di P.S. di alloggio dato a stranieri e quella dei mutamenti nella disponibilità ed uso di immobili hanno diverso contenuto e funzione. Ciò non comporta, in caso di affitto (o cessione) di immobili a stranieri, la duplicità di comunicazione a condizione che la stessa sia comprensiva di ogni elemento che le due norme prescrivono.

*Sez. I, sent. n. 14325 del 19-12-1986 (cc. del 08-10-1986), Antonelli (rv 174675).*

### Cassazione Civile

#### *Cessioni plurime*

L'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191, nel prevedere l'obbligo di comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza della cessione di "fabbricato o di parte di esso" non consente di ritenere, in relazione allo scopo perseguito dalla stessa norma, che una pluralità di autonome o differenziate cessioni di alloggi in favore di distinti soggetti integrino, agli esclusivi fini della suddetta comunicazione, un'unica cessione quando tutte le unità immobiliari siano incluse nel medesimo fabbricato. (Rigetta, Giud. pace Barcellona Pozzo Di Gotto, 24/09/2004)

*Sez. II, sent. n. 11282 del 10-05-2010 (ud. del 17-02-2010), Iacp Messina c. Com. Basico' (rv. 613120)*

### Cassazione Civile

#### *Obbligo di comunicazione degli Istituti Autonomi delle Case Popolari*

L'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191, impone di comunicare alla locale autorità di pubblica sicurezza la cessione degli immobili a prescindere dalla natura giuridica privata o pubblica dei soggetti cedenti, ed alla causa o al procedimento che abbiano dato luogo alla cessione. Nel caso di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, tale obbligo grava pertanto sugli Istituti Autonomi delle Case Popolari, considerato che sono essi a cedere agli assegnatari, con la locazione, l'uso esclusivo degli immobili, essendo demandata ai Comuni - per effetto del trasferimento di funzioni operato ai sensi degli artt. 95 del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e 55 della legge 5 agosto 1978, n. 457 - la sola fase dell'assegnazione, di carattere pubblicistico, senza che possa considerarsi venuto meno, in conseguenza di detto trasferimento, il potere dei suddetti Istituti di gestione degli alloggi stessi. (Rigetta, Giud. pace Barcellona Pozzo Di Gotto, 24/09/2004)

*Sez. II, sent. n. 11282 del 10-05-2010 (ud. del 17-02-2010), Iacp Messina c. Com. Basico' (rv. 613119)*

### Cassazione Civile

#### *Rapporti con l'art. 109, R.D. n. 773/1931*

Il precetto di cui all'art. 109, comma terzo, del r.d. n. 773 del 1931, nel testo introdotto dall'art. 8 della legge n. 135 del 2001 - secondo il quale i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere devono comunicare alla locale autorità di pubblica sicurezza le generalità delle persone alloggiate - non è stato modificato o abrogato dall'art. 12 del d.l. n. 59 del 1978, conv. in l. n. 191 del 1978, che obbliga chiunque consenta, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso a comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza le generalità della persona che assume la disponibilità del bene, posto che le due norme hanno ambiti applicativi diversi e differenti finalità. (Rigetta, Giud. pace Asiago, 21/07/2003)

*Sez. II, sent. n. 5662 del 09-03-2009 (ud. del 16-12-2008), L.C. c. Comune di Asiago (rv. 607031)*

### Cassazione Civile

#### *Obbligo di comunicazione degli Istituti Autonomi delle Case Popolari*

Nel caso di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, l'obbligo di comunicare alla locale autorità di pubblica sicurezza la cessione degli immobili ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191, grava sugli Istituti Autonomi delle Case Popolari, considerato che sono essi a cedere agli assegnatari, con la locazione, l'uso esclusivo degli immobili, essendo demandata ai comuni - per effetto del trasferimento di funzioni operato ai sensi degli artt. 95 del d.P.R. 24

luglio 1977, n. 616 e 55 della legge 5 agosto 1978, n. 457 - la sola fase dell'assegnazione, di carattere pubblicistico, senza che sia venuto meno, in conseguenza di detto trasferimento, il potere degli Istituti di gestione degli alloggi stessi. (Rigetta, Giud. pace Sant'Angelo Di Brolo, 8 Marzo 2001)  
Sez. I, sent. n. 7119 del 29-03-2006 (ud. del 26-01-2006), I.A.C.P. Messina c. Comune di S. Angelo (rv. 590942)

### **Cassazione Civile**

#### *Comunicazione al Sindaco*

La disposizione dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in legge n. 191 del 1978, che impone l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di p.s. di tutte le cessioni dell'uso esclusivo di un fabbricato per una durata superiore ad un mese, è finalizzata ad una tempestiva informazione per gli opportuni controlli. Va fatta pertanto, nei Comuni ove manchi un ufficio di p.s., tale comunicazione al sindaco nella sua qualità di ufficiale di governo, le cui funzioni, in relazione a detti controlli, ricomprendono quelle dell'autorità di p.s. (Rigetta, Giud. pace Milazzo, 18 maggio 2001)

Sez. I, sent. n. 14291 del 21-06-2006 (ud. del 12-04-2006), IACP Messina c. Comune di S. Filippo del Mela (rv. 592737)

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

Anche all'illecito amministrativo disciplinato dalla legge n. 689 del 1981 è applicabile l'esimente della buona fede, che assume rilevanza allorché risulti la sussistenza di elementi positivi idonei ad ingenerare nell'agente la convinzione della liceità della sua condotta e risulti, altresì, che egli ha fatto tutto quanto possibile per osservare la legge, onde nessun rimprovero possa essergli mosso (nella fattispecie, relativa ad un'ordinanza-ingiunzione emessa per l'illecito previsto e sanzionato dall'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978, commi primo e quarto, nel testo sostituito dalla legge di conversione n. 191 del 1978, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha escluso, per carenza dell'elemento soggettivo, la responsabilità di un soggetto che aveva ceduto in uso precario e gratuito un immobile di sua proprietà alla propria madre e che, ottemperati tutti gli adempimenti prescritti dalla menzionata normativa, aveva unicamente omesso di indicare, nella comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza, gli estremi del documento di identità o di riconoscimento della stessa genitrice).

Sez. I, sent. n. 10893 del 06-12-1996, Tomassini c. Sindaco di Varese (rv 501084).

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

L'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza le "generalità" dell'acquirente, del conduttore o del cessionario di un fabbricato o di parte di esso, posto dall'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 (nel testo sostituito dalla legge di conversione 18 maggio 1978 n. 191) a carico di chiunque ne cede la proprietà o il godimento, non comprende anche l'indicazione della residenza, poiché per "generalità" devono intendersi soltanto l'insieme degli elementi che determinano l'identità di un individuo, quali il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita.

Sez. I, sent. n. 1501 del 06-02-1993, Mozzi c. Comune di Vaglia (rv 480777).

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa per l'omessa comunicazione di cui all'art. 12 della legge 18 maggio 1978 n. 191 (norme penali e processuali per la prevenzione e repressione di gravi reati), l'espressione "fabbricato" va intesa, al di là degli ordinari schemi valutativi dell'utilizzabilità e della normale abitabilità a scopo abitativo, quale manufatto anche non rispondente alle finalità abitative, e di altra natura, che dovrebbero caratterizzarlo nei comuni rapporti di vita, per carenze originarie o sopravvenute, tuttavia non privo di rilevanza rispetto al fine di prevenzione perseguito dalla norma sopra indicata. (Nel caso di specie, la Corte ha confermato la sentenza del pretore che ha ritenuto obbligatoria la comunicazione da parte del proprietario all'autorità di P.S. che un proprio immobile era stato occupato da terzi anche quando il fabbricato occupato fosse ancora in costruzione).

Sez. I, sent. n. 11215 del 14-10-1992, Franceschelli c. Comune di Casacanditella (rv 478922).

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

L'obbligo posto dall'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59* (convertito nella *legge 18 maggio 1978 n. 191*) di comunicare all'autorità locale di P.S. la cessione (in proprietà, in godimento o a qualsiasi altro titolo) dell'uso esclusivo di un fabbricato o di una parte di esso, presupponendo l'esistenza di un atto volontario non sussiste nel caso di occupazione abusiva dell'immobile. Peraltro la comunicazione deve indicare le generalità del cessionario (e cioè dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene), al fine di consentire all'autorità di pubblica sicurezza di conoscere la identità di colui che è subentrato nella disponibilità dell'immobile, e non anche quella del cedente (o del precedente occupante), che non rileva più ai fini del controllo sull'uso attuale del fabbricato.  
*Sez. I, sent. n. 11075 del 10-10-1992, Aleti c. Comune di Seriate (rv 478849).*

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

In tema di illeciti amministrativi, la prescrizione quinquennale di cui all'*art. 28 della legge 24 novembre 1981 n. 689* opera con riguardo sia alla violazione sia alla relativa sanzione pecuniaria e, decorrendo dal giorno in cui la violazione stessa è stata commessa, ove questa abbia carattere permanente - come l'omessa comunicazione alla autorità di pubblica sicurezza dell'avvenuta cessione in locazione di immobili, ai sensi dell'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59*, nel testo risultante dalla *legge di conversione 18 maggio 1978 n. 191*, trattandosi di illecito i cui effetti perdurano anche dopo la scadenza del termine di legge per detta comunicazione e cessano soltanto col venir meno del rapporto di locazione di cui trattasi - , il "dies a quo" coincide con quello di cessazione della permanenza.  
*Sez. I, sent. n. 9310 del 06-08-1992, Di Bernardino c. Comune di Chieti (rv 478455).*

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

In tema di illeciti amministrativi, la prescrizione quinquennale di cui all'*art. 28 della legge 24 novembre 1981 n. 689* opera con riguardo sia alla violazione sia alla relativa sanzione pecuniaria e, decorrendo dal giorno in cui la violazione stessa è stata commessa, ove questa abbia carattere permanente - come l'omessa comunicazione alla autorità di pubblica sicurezza dell'avvenuta cessione in locazione di immobili, ai sensi dell'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59*, nel testo risultante dalla *legge di conversione 18 maggio 1978 n. 191*, trattandosi di illecito i cui effetti perdurano anche dopo la scadenza del termine di legge per detta comunicazione e cessazione soltanto col venir meno del rapporto di locazione di cui trattasi - , il "dies a quo" coincide con quello di cessazione della permanenza.  
*Sez. I, sent. n. 9211 del 03-08-1992, Natale c. Comune di Chieti (rv 478418).*

### **Cassazione Civile**

#### *Omessa comunicazione della cessione di immobile*

La denuncia del contratto di locazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59*, convertito, con modificazioni, in *legge 18 maggio 1978 n. 191*, deve contenere, per risultare idonea a consentire il controllo - per finalità preventive e repressive di gravi reati - sull'uso degli alloggi da parte dei cittadini, l'indicazione delle esatte generalità del locatario, ivi compresi il luogo e la data di nascita, non essendo sufficiente ad escludere la violazione di detta norma e l'irrogazione delle sanzioni per essa dettata, la circostanza che il denunciante abbia comunicato gli estremi di un documento di identità del locatario stesso.  
*Sez. I, sent. n. 11049 del 18-10-1991, Comune di Milano c. Soc. Immobiliare Duetto (rv 474301).*

### **Cassazione Civile**

*Omessa comunicazione della cessione di immobile*

La disposizione dell'*art. 12 della legge 18 maggio 1978 n. 191* (di conversione del *D.L. 21 marzo 1978 n. 59*) che impone l'obbligo di comunicazione per tutte le cessioni dell'uso esclusivo di un fabbricato per la durata superiore ad un mese, qualunque siano le caratteristiche dei soggetti beneficiari di detto uso, ancorché introdotta come misura di lotta contro il terrorismo, non richiede il pericolo per la sicurezza pubblica quale elemento della fattispecie illecita configurata dalla disposizione medesima, onde resta priva di rilievo la circostanza che tale pericolo non possa determinarsi nella situazione concreta. (Nella specie, sancendo tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza con la quale il giudice del merito aveva ritenuto soggetto alla disposizione suddetta una U.S.S.L. che aveva ceduto in affitto locale di sua proprietà ad otto suoi dipendenti, senza effettuare le prescritte comunicazioni).

*Sez. I, sent. n. 4405 del 23-04-1991, U.S.S.L. n. 1-23 di Torino c. Comune di Pecetto Torinese (rv 471806).*

### **Cassazione Civile**

*Omessa comunicazione della cessione di immobile*

L'obbligo di comunicare alla locale autorità di pubblica sicurezza (e quindi al Sindaco, nei Comuni ove manchi un ufficio di P.S.) la cessione della proprietà di un fabbricato, previsto dall'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59* (convertito, con modificazioni, in *legge 18 maggio 1978 n. 191*) e sanzionato con pena pecuniaria amministrativa, fa carico al cedente e non ammette forme equipollenti, di modo che non può ritenersi osservato per il fatto che la notizia del trasferimento sia stata data da altri soggetti ed in altra sede. (Nella specie, al momento dell'iscrizione dell'acquirente nei registri dello stato civile del Comune).

*Sez. I, sent. n. 7333 del 17-07-1990, Soc. Immobiliare Mariano c. Comune di Rignano sull'Arno (rv 468266).*

### **Cassazione Civile**

*Omessa comunicazione della cessione di immobile*

L'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59* (convertito, con modificazioni, in *legge 18 maggio 1978 n. 191*), il quale fa obbligo a chi ceda la proprietà od il godimento di un fabbricato di darne tempestiva comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza (e quindi al Sindaco, nei Comuni ove manchi un ufficio di P.S.), sanzionandone la violazione con pena pecuniaria amministrativa, mira ad assicurare una tempestiva informazione di detta autorità, per gli opportuni controlli od indagini, e, pertanto, non può ritenersi osservato con atti diversi, né, in particolare, con una denuncia indirizzata al questore.

*Sez. I, sent. n. 7228 del 12-07-1990, Trinei c. Comune di Valfabbrica (rv 468219).*

### **Cassazione Civile**

*Omessa comunicazione della cessione di immobile*

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative, per omessa comunicazione all'autorità di P.S. dell'avvenuta alienazione di un proprio fabbricato, ai sensi dell'*art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59* convertito in *legge 18 maggio 1978 n. 191* (sulla repressione del terrorismo ed altri gravi reati), L'espressione "fabbricato" va intesa, al di là degli ordinari schemi valutativi dell'abitabilità o (normale) utilizzabilità a scopo abitativo, quale manufatto anche non rispondente alle finalità abitative o di altra natura che dovrebbero caratterizzarlo nei comuni rapporti di vita, per carenze originarie o sopravvenute (nella specie, trattavasi di fabbricato ancora allo stato grezzo), tuttavia non privo di rilevanza rispetto al fine di prevenzione perseguito dalla norma indicata, potendo costituire come deposito di armi, convegno di persone, "et similia", strumento logistico di programmi criminali.

*Sez. I, sent. n. 3055 del 07-05-1986, Comune di Preganziol c. Nicosia (rv 446062).*

### **Cassazione Civile**

*Omessa comunicazione della cessione di immobile*

In materia di sanzioni pecuniarie comminate ai sensi della *legge 3 maggio 1967 n. 317*, qualora insorga controversia circa l'esistenza dei presupposti di fatto dell'imposizione delle stesse il giudice ordinario non può limitarsi a prendere atto di quanto risulta dal provvedimento contestato, ma deve procedere in via autonoma al controllo della sussistenza dei presupposti controversi, non sussistendo alcuna presunzione

di legittimità del provvedimento amministrativo, ma ciò non esclude che, ove sia addebitato al contravventore quale fatto costitutivo della infrazione un comportamento omissivo, incombe a quest'ultimo fornire la prova di avere adempiuto all'onere impostogli, senza che ciò costituisca inversione dell'onere della prova. (Nella specie, era stata comminata una sanzione pecuniaria per non avere il contravventore provveduto a comunicare all'autorità di pubblica sicurezza la cessione in proprietà o in godimento, per un tempo superiore ad un mese, dell'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso, entro sessanta giorni dalla entrata in vigore del *D.L. 21 marzo 1978 n. 59*, convertito in *legge 18 maggio 1978 n. 191*. Opponendosi all'ingiunzione il contravventore aveva eccepito, ma non provato, di avere dato le comunicazioni prescritte ed il pretore aveva respinto l'opposizione. La S.C. sulla base del principio di cui alla massima ha confermato la pronunzia).

*Sez. I, sent. n. 6092 del 15-11-1982, Soc. Arborella c. Comune di Guidonia Montecelio (rv 423775).*

WWW.LUCIALI.NET