



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

La cessione a terzi di locali e spazi pastorali per uso diverso

Mons. Antonio INTERGUGLIELMI
Vice Direttore dell'Ufficio Amministrativo del Vicariato di Roma

Premessa

La Chiesa possiede e amministra i beni temporali perché costituiscono i mezzi per raggiungere gli obiettivi che le sono propri: la sistemazione del culto divino, l'onesto sostentamento del clero e degli altri ministri, il sostegno delle opere di apostolato e di carità (cfr. PO 17 e can. 1254 § 2).

La presente relazione ha per oggetto la regolamentazione degli spazi e dei locali a disposizione delle parrocchie che vengono utilizzati da terzi, a diverso titolo, per attività ludico - ricreative, sportive, teatrali, culturali, ecc., e quindi sono in un certo senso "distolti" dall'uso originario.

L'amministrazione del patrimonio ecclesiastico pone l'accento sul valore strumentale che i beni temporali hanno rispetto alle finalità della Chiesa: l'amministrazione può quindi definirsi come l'insieme delle attività che hanno come scopo l'organizzazione del patrimonio riguardo a un fine.

La normativa canonica regola attentamente gli atti che possono pregiudicare questa funzione che possiamo chiamare "originaria" o "propria" dei beni a disposizione del Parroco: per questa ragione quando gli immobili e gli spazi, destinati ad essere utilizzati dalla parrocchia come primaria e naturale destinazione - per quelle attività pastorali che realizzano le finalità istituzionali di culto e di religione, specifiche dell'ente ecclesiastico - vengono ceduti a terzi per un uso diverso, è necessario far osservare una serie di cautele e regole di salvaguardia del patrimonio e, conseguentemente, di tutela degli obiettivi al cui servizio esso è posto.

L'argomento è stato regolato dalla circolare numero 32 del Comitato per gli Enti e i beni ecclesiastici della C.E.I. (*Cessione di locali e spazi pastorali a terzi per uso diverso*)¹, del 10

¹ Dal sito della C.E.I. http://www.chiesacattolica.it/cc_i_new_v3/allegati/5301/circolare%2032.pdf



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

maggio 2002, ed ha trovato ulteriore specificazione nelle due Istruzioni in materia amministrativa della C.E.I. del 1992 (da ora in avanti IMA 1992)² e del 2005 (da ora in avanti IMA 2005)³.

Approfondiamo quali sono le regole che devono essere osservate quando locali o spazi parrocchiali vengano concessi in uso a terzi, a diverso titolo, per attività ludico - ricreative, sportive, teatrali, culturali, con un breve cenno introduttivo della normativa generale in materia di Amministrazione straordinaria.

1. Una precisazione sul concetto di amministrazione straordinaria

In diritto canonico tutti gli atti di amministrazione dei beni sono espressione del potere di governo, attribuito all'autorità che ha potestà esecutiva rispetto a un ente ecclesiastico. Potere quindi collegato alla facoltà di compiere atti amministrativi sui beni⁴.

Il Codice (cfr. can. 1276 § 1) attribuisce all'Ordinario la tutela dell'amministrazione dei beni appartenenti alle persone giuridiche pubbliche a lui soggette e questo si collega al suo diritto-dovere di vigilare sugli altri enti privati, nei limiti previsti dalle norme del Codice stesso (cann. 392 § 2, 305, 325 § 1).

Occorre precisare che la distinzione tra amministrazione ordinaria e straordinaria non è mai stata semplice: alcuni autori, rispetto ai canoni del CIC/17, risolvevano la questione in modo semplicistico, o meglio tautologico, affermando gli atti straordinari erano da considerarsi quelli per i quali è necessaria la licenza del superiore (con riferimento al can. 532 § 2 CIC/17).

² CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA, Istruzione in materia amministrativa, 1 aprile 1992, in Notiziario della Conferenza Episcopale italiana, 1992, pp. 57-143.

³ CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA, Istruzione in materia amministrativa, 1 settembre 2005, in Notiziario della Conferenza Episcopale italiana, nn. 8-9, settembre 2005.

⁴ Cfr. V. DE PAOLIS, *I beni temporali della Chiesa*, ed. EDB, Bologna, 2005, p. 77, dove precisa che "Il can. 1254 rivendica il diritto ai beni attraverso quattro verbi: *acquirere, retinere, administrare et alienare*. Non c'è dubbio che ognuno di questi atti esprime un potere di governo sulle cose".



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Ovviamente l'amministrazione non è da considerarsi straordinaria perché è richiesta la licenza, ma perché concludere quel determinato atto configura un atto peggiorativo del patrimonio della persona giuridica canonica: nel nostro caso, anche un semplice comodato d'uso di un locale della Parrocchia ad un'associazione costituisce una diminuzione del patrimonio, sebbene temporanea, in quanto comporta la riduzione degli spazi ad uso della Parrocchia.

Il Codice del 1983 conserva però in qualche modo il criterio del precedente Codice: l'atto di amministrazione straordinaria non è definito in assoluto ma in rapporto all'amministrazione ordinaria (can. 1281 § 1). Il paragrafo 2 del canone 1281 fornisce una precisazione fondamentale: saranno gli statuti o il Vescovo diocesano a stabilire gli atti eccedenti l'amministrazione ordinaria, così come dispongono sia la circolare 32, sia l'IMA 2005.

Per individuare gli atti soggetti a licenza occorrerà dunque sempre riferirsi al "diritto proprio": si tratta di un principio generale, che troviamo nel codice, al can. 638 § 1, previsto anche per gli Istituti Religiosi, per i quali è rimesso al "diritto proprio" sia la definizione di ciò che è amministrazione ordinaria e straordinaria, sia la determinazione dei requisiti necessari per la validità degli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione.

2. La concessione di spazi parrocchiali a terzi: applicazione delle linee di indirizzo della Circolare 32 del 2002 e i criteri dell'IMA 2005.

"La presente circolare ha lo scopo di segnalare agli E.mi Vescovi un fenomeno che sta diffondendosi tra gli enti ecclesiastici e che potrebbe determinare in futuro difficoltà nell'esercizio delle attività pastorali".

Questa è la frase che introduce la circolare 32 formulata dal Comitato per gli enti e i beni ecclesiastici. Esprime una forte preoccupazione per la tutela dei beni ecclesiastici, che nasce dall'osservazione pratica di quello che non raramente accade a seguito della concessione di spazi e locali a soggetti terzi: purtroppo dobbiamo constatare che tali atti sono adottati senza



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

le opportune cautele e possono portare alla compromissione del patrimonio dell'Ente o comunque a seri problemi per ritornare in possesso dei locali dati in possesso.

Il criterio adottato dall'Istruzione in materia amministrativa della CEI del 2005, accogliendo le indicazioni della Circolare 32, è sostanzialmente quello di tutelare le Parrocchie dalla perdita di disponibilità di immobili e spazi, con atti di destinazione a beneficio di soggetti terzi.

La prassi constatata in molte delle nostre Diocesi vede un utilizzo vario di detti spazi e locali non sempre uniforme ed in alcuni casi non regolamentato, con la conseguenza che in diverse fattispecie tali immobili risultano semplicemente utilizzati "di fatto" da terzi.

In altri casi si assiste alla sottoscrizione di convenzioni con associazioni di varia natura, o addirittura persone fisiche, al fine di assicurare un minimo di garanzia in ordine alle questioni di diritto del lavoro ed assicurative che potrebbero insorgere, soltanto per escludere la fattispecie dell'occupazione abusiva.

Queste forme di affidamento, che utilizzano delle scritture private spesso denominate *convenzioni*, comportano l'assunzione in capo alla parrocchia di una serie di rapporti obbligatori, che la vincolano a soggiacere a normative e condizioni tipiche di altre tipologie contrattuali previste dalla legge (ad es. locazioni).

Al riguardo l'esperienza insegna che la semplice richiesta da parte del Parroco di riavere la disponibilità di locali, dati in uso a terzi, può dare luogo a contenziosi a detrimento della parrocchia stessa: per valutare la validità giuridica di un atto, occorre sempre riferirsi a cosa può accadere in caso di contestazione di fronte ad un giudice.

L'attuale prassi giudiziaria italiana, infatti, rende difficile il recupero in tempi brevi di un locale goduto da altri a qualsiasi titolo. Dunque, prima di ipotizzare una diversa destinazione di immobili e strutture, anche quando si decida di utilizzarli per attività produttive di reddito a vantaggio dell'Ente o comunque considerate commerciali ai fini fiscali, è necessario compiere un'attenta valutazione.

In questa disamina vogliamo anche comprendere le forme di utilizzo dei locali parrocchiali che possiamo denominare "occasional", come ad esempio la richiesta di



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

una sala per la festa di compleanno di un bambino del catechismo oppure per svolgervi una riunione di condominio.

Anche queste forme di utilizzo richiedono una certa attenzione, soprattutto per la responsabilità in capo al proprietario del locale, nel caso dovessero verificarsi incidenti o sorgano altri problemi a danno di persone o cose dall'utilizzo degli stessi. Non dobbiamo dimenticare infatti che anche il mero accordo verbale determina una situazione giuridicamente rilevante da cui scaturiscono posizioni soggettive tutelate dall'ordinamento.

3. La procedura da seguire nell'adozione degli atti di cessione dei locali secondo le prescrizioni dell'IMA 2005.

Il CIC del 1983 stabilisce che le persone ecclesiastiche pubbliche, non solo le Parrocchie ma anche tutti gli altri enti ecclesiastici pubblici, tra cui rientrano ad esempio le Confraternite, hanno la capacità di essere titolari di beni ecclesiastici: conseguentemente il dovere di vigilanza dell'Ordinario è molto penetrante per le persone giuridiche pubbliche perché agiscono in nome della Chiesa. Questi Enti sono sottoposti alle regole del diritto universale del libro V del CIC, e a quelle riguardanti il concetto di patrimonio stabile.

Come già accennato nella premessa la Conferenza Episcopale Italiana ha voluto progressivamente adottare delle norme volte alla tutela del patrimonio ecclesiastico, talvolta ingente, accogliendo quindi anche le linee indicate dal *Comitato per gli Enti e i beni ecclesiastici*. Questa tutela che era già regolamentata nella prima Istruzione Amministrativa del 1992 (al numero 59)⁵, ha trovato una completa disciplina nell'IMA 2005.

Nell'adozione del decreto sugli atti di straordinaria amministrazione degli Enti sottoposti alla sua vigilanza, ex canone 1281 § 2, il Vescovo diocesano deve dunque sempre fare riferimento alle indicazioni di questa ultima Istruzione, in particolare agli atti che l'Allegato C suggerisce di inserire in questo decreto.

⁵ "Di fatto tale indicazione si è rivelata insufficiente", si precisava però nella circolare 32, al nr. 3, 4°cpv.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Spesso si è trattato di “rinnovare” la normativa già esistente nelle nostre diocesi, adottata seguendo le indicazioni contenute nel n. 59 della precedente Istruzione. Il riferimento di questa norma dell'IMA 1992 era la delibera n. 37 del 21 settembre 1990, che non prevedeva per questi atti di concessione l'autorizzazione canonica *ex can.* 1281 § 2; il n. 59 si limitava a enumerare tra gli atti di straordinaria amministrazione delle persone giuridiche amministrate dal Vescovo diocesano, da inserire nel decreto *ex canone* 1281 § 2, soltanto queste tipologie:

- a) alienazione di beni immobili, diversi da quelli che costituiscono per legittima assegnazione il patrimonio stabile della persona giuridica, di valore superiore alla somma minima fissata dalla delibera CEI, n. 20;
- b) l'introduzione di nuove voci di spesa rispetto a quelle indicate nel preventivo approvato, sempre superiori alla somma minima indicata dalla delibera n. 20;
- c) l'inizio, il subentro o la partecipazione in attività considerate commerciali ai fini fiscali;
- d) la mutazione di destinazione d'uso di immobili aventi valore superiore alla somma minima fissata dalla delibera 20;
- e) l'esecuzione di lavori di costruzione o straordinaria manutenzione, sempre se di un valore successivo fissato dalla delibera n. 20.

Nel terzo Convegno degli Economisti del 2005, dedicato alla nuova *Istruzione*, Mons. Mauro Rivella, allora direttore dell'Ufficio Nazionale per i problemi giuridici della Conferenza Episcopale Italiana, ricordava come la nuova Istruzione dava uno speciale risalto al fatto che *“Spetta all'ordinario diocesano concedere la licenza per la locazione di immobili di qualsiasi valore appartenenti a persone giuridiche a lui soggette”*⁶.

L'IMA del 2005 riprende la questione della necessità di autorizzazione e vi include qualsiasi atto di cessione – dell'uso o del godimento – di immobili della persona giuridica:

⁶ M. RIVELLA, *L'istruzione in materia amministrativa 2005: ruolo e compiti del vescovo, dell'ordinario e dell'economista*, Terzo Convegno Economisti: *L'istruzione in materia amministrativa*, p. 23, in *Notiziario Economato e Amministrazione*, n. 1, anno I, settembre 2006.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

nell'allegato C riporta un fac-simile del decreto diocesano che determina gli atti di amministrazione straordinaria, soggetti alla licenza del Vescovo diocesano.

Precisiamo che parliamo "impropriamente" di norme⁷, poiché si tratta ancora di un semplice "invito", un esempio non vincolante, ma che deve servire come linea guida preziosa per il decreto da adottare dal Vescovo diocesano, *ex can. 1281*, per salvaguardare il patrimonio degli Enti sottoposti alla sua vigilanza.

L'elenco cita ben 17 tipologie, precisando che la richiesta di autorizzazione deve essere presentata con il preventivo parere del Consiglio affari economici dell'Ente.

E' dunque soltanto nella edizione del 2005, in cui viene tra l'altro introdotta una nuova sezione dedicata al patrimonio stabile⁸, che le linee indicative della circolare del 2002 sono riprese e aggiunte per quanto riguarda gli atti di disposizione del patrimonio. Al numero 66, tra gli atti che il Vescovo diocesano è invitato ad inserire nel decreto generale che deve emanare in applicazione del canone 1281 § 2, è prevista la *cessione a terzi dell'uso o del godimento, a qualsiasi titolo, di immobili appartenenti alla persona giuridica*.

Analizziamo le caratteristiche delle singole fattispecie, rinviando per ulteriori specificazioni agli allegati della circolare 32, focalizzando l'attenzione sulle necessarie cautele da adottare per evitare la compromissione del patrimonio della Parrocchia o dell'ente ecclesiastico, nonché sulle conseguenze in termini civili e fiscali che ne derivano.

4. Le diverse tipologie di concessione degli spazi parrocchiali ad un soggetto terzo.

Relativamente alla concessione delle strutture parrocchiali per attività e iniziative gestite dai soggetti terzi, si deve operare una prima grande distinzione: un uso temporaneo e

⁷ Sulla questione, cfr. M. MARCHESI, *La recente istruzione della Conferenza Episcopale Italiana in materia amministrativa*, in Quaderni di diritto Ecclesiale, 1992, pp. 182-191.

⁸ E' il numero 53. Nel testo si riprende il concetto di patrimonio stabile del CIC/83, can. 1291, ponendo l'accento sul carattere di beni che possono essere oggetto di alienazione e per questa ragione si specificano anche i requisiti e le condizioni per poterlo fare.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

occasionale e un uso per un tempo prolungato, talvolta in via esclusiva, o comunque connotato da cadenze regolari.

Nel primo caso, circa l'**uso temporaneo**, sempre più frequente, si tratta della richiesta di poter usare uno spazio della Parrocchia una *tantum* (gli esempi più diffusi riguardano le richieste di Assemblee di condominio in un locale parrocchiale, oppure i festeggiamenti per un compleanno di un bambino o un rinfresco dopo la celebrazione del battesimo).

Queste situazioni vengono normalmente gestite attraverso un semplice accordo verbale. La prima annotazione che deve essere suggerita ai Parroci è quella di non stabilire una "quota" per l'uso temporaneo della sala; potrà essere richiesto soltanto un rimborso spese, mentre l'elargizione di una eventuale offerta liberale sarà appunto frutto di una libera decisione del soggetto interessato (offerta che come tale è libera, mentre sarà da giustificare il rimborso delle spese di luce/gas/pulizia).

Si richiama la necessità di porre molta attenzione per il soggetto richiedente e per l'uso che si intende fare dello spazio, non solo perché non vi si svolgano attività in contrasto con l'identità ecclesiale dei beni, ma anche per le conseguenze che possono derivare da qualche imprevisto o contenzioso.

In particolare occorre sempre: identificare con precisione il soggetto (associazione o persona fisica) che avanza la richiesta; accertare che i locali richiesti siano idonei all'uso che se ne farà (pensiamo ad una festa di compleanno di bambini).

Queste ed altre accortezze sono necessarie perché – come accennato - anche il semplice accordo verbale successivo ad una richiesta presentata al Parroco, fa nascere diritti e doveri in capo sia al soggetto richiedente, sia in capo alla Parrocchia, anche se si tratta di un uso limitato nel tempo.

Non si tratta ovviamente in questo caso di situazioni che necessitano di licenza canonica, salvo che l'utilizzo ripetuto nel tempo non consigli la stipula di un contratto di comodato scritto, ma riteniamo opportuno che il Vescovo, attraverso l'ufficio amministrativo o anche l'ufficio legale della Diocesi ove presente, formuli una serie di indicazioni utili da far seguire ai parroci per gestire in sicurezza questo tipo di utilizzo.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Quando si tratta di uso temporaneo ma ripetuto nel tempo, è opportuno stipulare un accordo scritto, formulato ad esempio mediante uno scambio di lettere, in cui specificare i limiti e le accortezze richieste per l'uso degli ambienti concessi. Rientriamo quindi nel caso di cessione d'uso, sebbene limitata e temporanea.

Per quanto concerne invece l'**uso prolungato** è sempre necessario compilare un atto scritto, da includere tra gli atti *ex canone* 1281 § 2, e quindi sottoporre alla preventiva licenza del Vescovo. Rientrano in questi casi:

- Costituire un diritto reale di godimento sul bene di proprietà dell'Ente ecclesiastico: superficie, usufrutto, uso-abitazione (atto pubblico);
- Costituire un affitto d'azienda, nei casi in cui l'immobile sia ceduto nell'ambito di un compendio aziendale (atto pubblico);
- Costituzione di un diritto di godimento derivante da un contratto di lavoro o all'interno di una prestazione di servizi (contratto di lavoro e lettera di assunzione);
- Costituire un diritto di godimento personale: locazione o comodato, o qualche altro contratto atipico (scrittura privata).

Queste due ultime tipologie contrattuali sono le più diffuse; per la loro adozione, da un punto di vista canonico vale quanto specificato sopra circa la necessità della licenza del Vescovo, mentre per le caratteristiche più specifiche di questi atti rinviando alla successiva relazione.

A. Contratto scritto di uso a tempo parziale determinato, senza corrispettivo.

Tale tipologia contrattuale riguarda l'utilizzo da parte di associazioni, società sportive o scuole, di locali o spazi della Parrocchia, per alcune ore e giorni alla settimana, per un periodo determinato (un anno, mesi, settimane). La Parrocchia conserva il possesso e l'uso per l'esercizio delle proprie attività pastorali. Alla Parrocchia sarà dovuto solo il rimborso delle spese correnti e dei consumi, che come tali dovranno venire documentate. La circolare 32 prevede, per questi casi, della "non necessità del consenso dell'Ordinario"; è invece a nostro parere opportuno inserire anche questa



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

tipologia tra gli atti da sottoporre alla licenza, sia per avere da parte degli uffici tecnici della Diocesi le necessarie indicazioni sulla regolarità dell'atto, sia per evitare che si stipulino delle "locazioni" mascherate: è il caso dei rimborsi dei consumi di importo spropositato o il dover sottostare a spese di manutenzione diverse da quelle ordinarie, che vanno a configurare così un canone di locazione.

Si sono verificati anche dei casi in cui l'utilizzatore degli spazi (spesso società sportive) si renda disponibile ad effettuare lavori di migliorie e adeguamento degli impianti, vantando poi diritti di utilizzazione diversi dagli accordi iniziali, riconosciute in sede giudiziale. Sostenere spese di manutenzione diverse da quelle ordinarie, infatti, fa perdere all'accordo il requisito della gratuità (anche se il *nomen* dell'accordo è quello di "contratto di comodato").

Quando il contratto è effettivamente ad uso gratuito e parziale, non muta il vincolo di destinazione pertinenziale del bene e non incide sull'aspetto fiscale della Parrocchia, non configurando un reddito; è bene che presso gli Uffici di Curia siano presenti dei formulari da poter adattare ai vari casi pratici.

B. Contratto scritto di uso a tempo parziale determinato con corrispettivo

Nei casi invece in cui la Parrocchia si faccia carico di gestire anche dei servizi accessori, il contratto si qualificherà come **contratto di prestazione di servizi**: in questo caso si è in presenza di un reddito, quindi si tratta dell'esercizio di un'attività commerciale, soggetta ad IVA, oppure, se occasionale, di un'attività esente ma che concorre comunque a generare reddito (rientrerà tra i redditi diversi).

Per la costituzione di un diritto reale di godimento - superficie, uso, usufrutto, uso-abitazione - sono comprese diverse fattispecie:

C. I Contratti di uso e usufrutto

Queste due tipologie rientrano tra i diritti reali di godimento, di durata limitata nel tempo.

Come suggerisce la Circolare 32 è opportuno adottare questa tipologia soprattutto in presenza di tre condizioni:



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

- La Parrocchia non ha alcun interesse a utilizzare l'immobile da concedere in uso
- L'immobile sarà utilizzato con finalità simili o comunque vicine a quelle parrocchiali
- Il soggetto utilizzatore dia tutte le garanzie per un uso corretto dell'immobile e rispetti le esigenze morali e di convenienza, che non siano in contrasto con le finalità ecclesiali. Nel caso di spazi e di immobili da restaurare, non utilizzabili altrimenti, ci sarà il vantaggio per la Parrocchia di trasferire ad un altro soggetto la manutenzione ordinaria, senza dover sottostare a spese.

La Parrocchia perde in questi casi il possesso dello spazio, mentre il titolare del diritto reale ha ampie facoltà nell'utilizzo: per questa ragione è bene predisporre da parte della Curia delle tipologie contrattuali che tutelino da un utilizzo non conforme, con clausole di risoluzione del contratto in caso di inadempimento.

Con l'usufrutto il diritto è più ampio, mentre con il diritto d'uso l'oggetto del diritto è il soddisfacimento dei diritti del titolare: in tutti e due i casi il corrispettivo che la parrocchia riceve deve essere riportato in sede di dichiarazione dei redditi, nella categoria "redditi diversi".

I due tipi di contratti devono essere registrati, trascritti e volturati, per cui è dovuta l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ipocatastali.

D. Costituzione di un diritto reale d'uso-abitazione

Il diritto d'uso-abitazione ha la stessa struttura e disciplina del diritto d'uso, ma ha per oggetto l'abitazione per i bisogni del titolare e della sua famiglia.

La costituzione di questo diritto non è fiscalmente gravosa per la Parrocchia.

Anche questo contratto deve essere registrato, trascritto e volturato, per cui è dovuta l'imposta di registro, l'imposta di bollo e ipocatastali.

La costituzione è però onerosa, perché deve avvenire mediante atto pubblico o una scrittura autenticata e deve essere trascritta nei registri immobiliari. Occorre dunque valutare l'opportunità di stipulare in alternativa un contratto di comodato, non solo



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

perché per la stipula è sufficiente una scrittura privata autentica, ma anche perché in questo caso l'uso è facilmente revocabile.

Per questa ragione, però, quando il richiedente avanza la necessità di un uso dell'immobile con la garanzia della stabilità, il comodato non si rivela come la formula contrattuale adeguata.

E. La stipula di un contratto di affitto d'azienda di un'attività Parrocchiale

L'affitto d'azienda ha per oggetto l'affidamento della gestione di un'attività commerciale ad un terzo soggetto: si realizza nel caso venga ceduta la gestione del bar della Parrocchia, oppure del cinema o teatro. Il corrispettivo è dunque reddito d'impresa, se viene ceduta una di più attività commerciali esercitate: soggetto a IVA, IRES e IRAP e va incluso nella dichiarazione tra i redditi diversi. Se invece l'attività ceduta è l'unica attività commerciale esercitata, non è soggetta a IVA e Irap, ma solo a IRES: è inoltre soggetto a registrazione e all'imposta di bollo di registro (3%).

L'utilizzo dei locali è solo una parte dell'oggetto del contratto, per cui non si potrà utilizzare il contratto di locazione: ne conseguono alcuni vantaggi, come la possibilità di determinare liberamente il canone e la durata.

Ogni tipologia contrattuale richiede un maggiore approfondimento dei profili fiscali, che conseguono dalla stipula di questi contratti; segnaliamo, per approfondire gli aspetti fiscali, i recenti articoli apparsi sulla Rivista della Diocesi di Milano *Ex lege* negli ultimi numeri⁹.

Occorre inoltre porre attenzione alla categoria catastale dell'immobile: ogni contratto deve prevedere un utilizzo dello spazio conforme alle norme catastali, urbanistiche e alla normativa sulla sicurezza degli ambienti¹⁰.

⁹ CHIESA DI MILANO, *Le Guide Operative di Ex Lege*, Supplemento a *Ex Lege 4/2011, Concessione a terzi di Spazi Parrocchiali, adempimenti fiscali*, a cura di Patrizia Clementi.

¹⁰ Cfr. *Circolare n.32*, cit., in particolare il n. 3.



5. Accenno al problema dell'opponibilità ai terzi: la necessità del deposito nel RPG (Registro Persone Giuridiche) del decreto del Vescovo ex canone 1281§2.

La Diocesi ha dunque soltanto compiti di vigilanza, che si esprimono attraverso l'atto di consenso della concessione degli spazi a terzi soggetti da parte della Parrocchia.

Anche quando il decreto del Vescovo sugli atti di straordinaria amministrazione comprende la cessione *a terzi dell'uso o del godimento, a qualsiasi titolo, di immobili appartenenti alla persona giuridica*, si pone per questi atti l'aspetto dell'opponibilità ai terzi delle limitazioni previste in ambito canonico.

Quando il Vescovo manifesta il suo consenso (concedendo la licenza per autorizzare l'atto di straordinaria amministrazione) non diventa responsabile dell'atto a cui il provvedimento si riferisce, ma il provvedimento costituisce comunque il criterio di validità¹¹ del successivo atto negoziale ad alcune condizioni.

L'art. 7, n. 5 dell'Accordo del 18 febbraio 1984 prevede, infatti, che l'amministrazione dei beni appartenenti agli Enti ecclesiastici, civilmente riconosciuti, sia soggetta ai controlli stabiliti dal diritto canonico.

Tuttavia, l'art. 18 della legge 222/85, di attuazione dell'Accordo, prevede che, in ordine all'invalidità o inefficacia dei negozi posti in essere da un ente ecclesiastico, non possono essere opposte a terzi le limitazioni dei poteri di rappresentanza che non risultino annotate sul registro delle persone giuridiche, oltre a quelle previste nel Codice di diritto canonico.

Pertanto il negozio concluso senza i previsti controlli, se non opponibile a terzi, è valido, ma gli amministratori risponderanno personalmente e in solido delle obbligazioni nascenti.

L'art. 18 della legge 222/85 costituisce una forma di annullamento dell'atto simile a quella prevista dal diritto comune per le delibere assembleari (art. 23 del Codice Civile). Il secondo

¹¹ Sul punto, importante è il parere del Pontificio Consiglio dei testi legislativi del 12 febbraio 2004, in merito però all'alienazione di un bene ecclesiastico, nel quale si afferma che "non vi è alcuna responsabilità economica oggettiva del Superiore quando quest'ultimo accordi una licenza richiesta per l'alienazione". Non si può dunque confondere la responsabilità personale del Vescovo o del Superiore con quella dell'Ente sottoposto alla loro vigilanza. Cfr. PONTIFICIO CONSIGLIO PER I TESTI LEGISLATIVI, Nota *La funzione dell'autorità ecclesiastica sui beni ecclesiastici*, n. 12, o.c., p. 32.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

comma di quest'articolo precisa, inoltre, che l'eventuale "annullamento della delibera non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede"¹².

L'opponibilità a terzi è dunque legata al deposito dei limiti di rappresentanza del legale rappresentante dell'Ente nel Registro delle Persone Giuridiche oppure dal deposito del decreto del Vescovo diocesano che stabilisce quali sono gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione. In questi casi si potrà opporre l'invalidità dell'atto, ex can. 1281 § 1.

L'IMA del 2005 ribadisce il principio del diritto statale (al n. 75) in forza del quale l'invalidità canonica dell'atto è riconosciuta anche nell'ordinamento civile purché i terzi possano venirne a conoscenza dal CIC o dal Registro delle Persone Giuridiche.

L'argomento della responsabilità degli amministratori nel caso di un atto peggiorativo del patrimonio posto in essere invalidamente, cioè senza le prescritte formalità e i controlli canonici, è ancora poco trattato nel CIC. La questione si risolve, generalmente, facendo riferimento al § 3 del can. 1281, che considera l'eventualità dell'atto invalido e prevede che la persona giuridica non è tenuta a rispondere dello stesso.

Il problema deve però essere risolto anche nell'ambito civilistico, dove non sempre è ammessa la "non responsabilità" dell'Ente ecclesiastico. L'atto, infatti, può anche essere valido ma illegittimo dal punto di vista canonico: in questo caso la persona giuridica risponderà dell'atto salvo che, come sopra detto, non consti l'opponibilità dei limiti previsti al terzo contraente.

6. Un esempio di controllo degli atti

Formuliamo un esempio di procedura da seguire nel caso una Parrocchia intenda prevedere l'utilizzo di immobili parrocchiali a favore di terzi; prendiamo a modello quello che abbiamo previsto nella diocesi di Roma.

A) Inserire nel decreto ex can. 1281 § 2 la necessità dell'Autorizzazione canonica

¹² Cfr. P. CAVANA, *Rilevanza canonica dei controlli civili e rilevanza civile dei controlli canonici nell'amministrazione degli enti ecclesiastici*, in *Enti ecclesiastici e controllo dello stato*, Venezia, 2007, pp. 273-298.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

L'allora Cardinale Vicario, Camillo Ruini, inserì nel decreto ex can 1281 §2, da lui emanato il 1 luglio 2005¹³, che tutti gli atti di concessione d'uso a terzi di immobili parrocchiali, dovessero essere previamente autorizzati dal Cardinale Vicario, ai fini della loro efficacia e validità.

Due numeri del decreto sono dedicati alla tutela di questi spazi:

n. 6:

“Ogni disposizione pregiudizievole per il patrimonio, quale ad esempio, la concessione di usufrutto, di comodato, di diritto di superficie, di servitù, di enfiteusi o affrancazione di Enfiteusi, di ipoteca, di pegno e di fideiussione”

e ancora:

n. 20

“La cessione in uso a terzi a qualsiasi titolo di locali nella disponibilità della persona giuridica, ed in specie di spazi e locali parrocchiali”

In seguito, attraverso alcune note d'ufficio e comunicazioni ai Parroci, si precisò che nel caso in cui il Parroco, senza autorizzazione, disponesse dell'utilizzo a favore di terzi di immobili parrocchiali, attraverso accordi verbali o altri rapporti di natura obbligatoria o la sottoscrizione di convenzioni, egli avrebbe risposto personalmente delle obbligazioni assunte e degli eventuali danni richiesti da terzi.

B) prevedere e disciplinare le diverse tipologie contrattuali

I contratti tipici cui fare riferimento e soggetti ad autorizzazione, prevalentemente il comodato e la locazione, di cui alla successiva relazione.

I due schemi contrattuali sono stati predisposti dagli Uffici competenti del Vicariato di Roma: non possono essere emendati o manipolati, questo al fine di evitare un trattamento sperequato tra le diverse parrocchie della Diocesi.

Altri schemi di riferimento sono stati predisposti per ulteriori fattispecie tra quelle menzionate nel paragrafo 4, ad esempio per un utilizzo temporaneo di spazi o per un contratto di servizi.

¹³ Il testo del decreto è inserito nel CD allegato al libro *La gestione e l'amministrazione della Parrocchia*, Bologna, 2008, a cura degli ECONOMI DELLE GRANDI DIOCESI.



C) Procedura

Il Parroco - una volta avviati i primi contatti con il soggetto terzo - presenta istanza di autorizzazione canonica all'Ufficio Amministrativo della Diocesi, fornendo adeguate informazioni in ordine a:

1. *Denominazione e natura giuridica della controparte*

Occorre precisare se si tratti di una persona fisica o di una associazione.

2. *Spazi parrocchiali interessati*

Occorre precisare:

- se si tratti di spazi all'aperto o al chiuso, la relativa metratura e composizione, la eventuale dotazione di un ingresso indipendente;
- se tutta o parte degli spazi in questione sia agevolmente utilizzabile, in modo alternato, dai gruppi parrocchiali e dalla controparte.

3. *Intensità di utilizzo*

Andranno indicati i giorni e le fasce orarie di utilizzo ordinario, nonché:

- se siano previste forme di più intenso utilizzo in determinati periodi (ad esempio, in prossimità di saggi teatrali, musicali, sportivi, ecc);
- se sia previsto l'utilizzo degli spazi anche per iniziative che coinvolgono soggetti diversi dagli utenti abituali (può trattarsi ad esempio di gare, tornei, manifestazioni di vario genere) e le relative modalità.

4. *Tipi di attività*

Andranno specificate le attività che verrebbero effettuate negli spazi parrocchiali interessati.

5. *Durata prevista del contratto*

Andranno indicate le possibili date di inizio e fine del contratto.

6. *Rimborsi*

Andrà indicata la misura occorrente al rimborso delle spese per l'uso (utenze), la pulizia, la manutenzione degli spazi interessati.



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Nell'ipotesi di contratto di locazione, il calcolo del canone avverrà a cura dei competenti Uffici di Curia.

Gli Uffici competenti potranno richiedere al Parroco anche una planimetria dei luoghi, nonché l'elenco ed eventualmente il calendario delle attività che verrebbero svolte negli spazi interessati.

Sulla base di questa domanda, viene fatta la valutazione circa la scelta da adottare.

7. La valutazione sulla scelta da compiere

L'uso pastorale - attuale o prevedibile - di detti beni, deve in qualche modo guidare la scelta da prendere, dal momento che l'utilizzo per i fini istituzionali della Parrocchia è sempre prevalente rispetto a ogni considerazione di convenienza economica.

Le finalità, pur apprezzabili, che vengono spesso indicate per l'utilizzo diverso dei beni, non devono far dimenticare il rischio di compiere inavvertitamente scelte improprie e difficilmente reversibili.

Nella valutazione circa la convenienza nell'adottare l'atto di cessione, vanno inoltre sempre tenute presente le conseguenze fiscali. I locali e gli spazi parrocchiali sono considerati dalla normativa statale alla stessa stregua dell'edificio di culto (chiesa), e perciò godono delle agevolazioni ed esenzioni di natura fiscale, a patto che non siano utilizzati per attività di natura commerciale, svolte dall'Ente ecclesiastico o da terzi.

Dove manchi l'inserimento di questo tipo di atti nel decreto diocesano ex 1281 § 2, in assenza quindi di un quadro di riferimento chiaro e certo, l'indicazione che si riterrebbe di dare ai Parroci è quella di seguire una linea di particolare prudenza e dunque:

I. limitare al massimo l'instaurarsi (e la conseguente, necessaria contrattualizzazione) di rapporti nuovi con soggetti terzi per lo svolgimento di attività di vario tipo, in particolare di carattere sportivo e culturale;

II. operare nella misura massima possibile affinché determinate attività - già svolte in Parrocchia da Enti terzi sulla base di pregressi rapporti contrattuali con la



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Parrocchia medesima – vengano, laddove possibile, riportate “ad intra”, facendo leva sull’operosità e l’impegno di “gruppi” parrocchiali.

La corretta qualificazione giuridica del rapporto permette di distinguere i casi di esercizio di attività commerciale, soggetta ad IVA, dalle prestazioni occasionali, non soggette ad IVA e che rientrano tra i redditi diversi della Parrocchia¹⁴.

8. Un suggerimento: valorizzare il Consiglio parrocchiale per gli affari economici

Da non trascurare in tema di atti di straordinaria amministrazione la funzione, in realtà ancor poco trattata, riguardante gli organi di partecipazione previsti dal CIC: è infatti rilevante il loro ruolo circa la validità, canonica, dell’atto di amministrazione straordinaria o di alienazione posti in essere.

Il Consiglio Parrocchiale Affari Economici (CPAE) ha un compito consultivo, quindi non vincolante, ma fondamentale per la buona gestione della vita Parrocchiale: *“Non sempre siamo consapevoli che non si tratta di un optional, dal momento che la sua costituzione è prevista in maniera obbligatoria dal canone 537”* scriveva Mons. Giampietro Fasani, allora Economo della C.E.I., nella sua relazione al Terzo Convegno Nazionale degli Economisti¹⁵.

Per i Consigli economici delle parrocchie è il Vescovo Diocesano a dover emanare il relativo decreto che ne disciplini la struttura e le norme di esercizio della funzione (can. 537 e n. 105 dell’*Istruzione*). L’elenco dell’Allegato C dell’IMA 2005 cita ben 17 tipologie, precisando che la richiesta di autorizzazione deve essere presentata con il preventivo parere del Consiglio affari economici dell’Ente.

E’ dunque raccomandato che nel decreto che regola i CPAE emanato dal Vescovo (cfr. can. 537 su obbligatorietà del CPAE, che afferma “... in ogni Parrocchia vi sia il Consiglio...”), siano specificati composizione e compiti del Consiglio, menzionando esplicitamente che tutti gli atti

¹⁴ Così anche in *La gestione e l’amministrazione della Parrocchia*, cit., p. 71.

¹⁵ G. FASANI, *L’istruzione in materia amministrativa 2005: l’amministrazione della diocesi e della Parrocchia*, Terzo Convegno Economisti: *L’istruzione in materia amministrativa*, cit., p. 32.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

di gestione dell'immobile della Parrocchia, vengano sottoposti preventivamente al Consiglio per un parere.

La scelta dei componenti che faranno parte del CPAE va compiuta in analogia con quanto stabilito per il CDAE (can. 492 §1), e potrà essere più precisamente disciplinato dal decreto di cui al n. 105 dell'IMA 2005.

Il parere del CPAE sugli atti di straordinaria amministrazione dovrà tenere conto non solo dell'opportunità e della correttezza dell'atto in sé ma anche e soprattutto della situazione pastorale ed economica della Parrocchia. Si tratta, comunque, lo ripetiamo, di un parere non vincolante ai fini della decisione definitiva, ma non per questo meno importante per una corretta e condivisa gestione ecclesiale.

Scelte diverse, in questo campo, da parte del diritto particolare sembrano non auspicabili e, comunque, di scarsa utilità. Il Codice di diritto Canonico prevede infatti ampie forme di controllo e di tutela sugli atti di straordinaria amministrazione attuati dall'Ente Parrocchia. La richiesta di un parere vincolante del CPAE avrebbe come unico effetto quello di allungare l'iter burocratico delle pratiche a scapito di una gestione efficiente e agile.

Rammentiamo che il CPAE svolge una funzione consultiva, che non ne diminuisce l'importanza, come affermato nell'IMA: " ... Essendo chiamati i consiglieri non solamente a esprimere un parere tecnico, ma anche a condividere la responsabilità dell'intera vita della Parrocchia mediante una corretta e proficua gestione dei suoi beni"¹⁶.

Per le decisioni all'interno del CPAE la ricerca del bene comune deve avvenire non attraverso la "conta" dei voti ma per mezzo di una "comunione di pensiero". Questo aspetto esprime una natura ecclesiale di grande valore del CPAE.

Per gli altri Enti, per cui il Codice non descrive organi simili al Consiglio diocesano per gli affari economici e al Consiglio parrocchiale per gli affari economici, si dovrà fare riferimento alla ricordata norma "generale" del can. 1280, che prevede anche che laddove non siano previsti i due organi suddetti, la persona giuridica debba avere almeno due consiglieri

¹⁶ IMA, n. 105, cpv. 4°.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

che coadiuvano l'amministratore nell'adempimento del suo compito, secondo quanto previsto negli articoli dello Statuto dell'Ente.

Il diritto canonico pone alla base di questi organismi un principio che ci piace definire di "sapienza gestionale": si preoccupa di assicurare che l'amministrazione dei beni delle persone giuridiche ecclesiastiche non sia rimessa in maniera esclusiva a un singolo¹⁷. E' indispensabile formare e dare il corretto orientamento ai nostri Parroci nella gestione degli spazi, non lasciarli soli in decisioni dai molti risvolti di responsabilità come visto anche penale: così come è previsto che per altre persone giuridiche - come i Seminari e le Diocesi - sia nominato un Economo e vi sia un Collegio competente.

Conclusioni

Gli immobili e spazi destinati a sede della parrocchia hanno come primaria e naturale destinazione d'uso quelle attività pastorali che realizzano le finalità istituzionali di culto e di religione, specifiche dell'ente ecclesiastico.

Come norma generale, la parrocchia deve avere il possesso esclusivo dell'intero complesso parrocchiale, al fine di svolgere in esso le attività istituzionali dell'ente. Il Parroco deve poter sempre disporre dei locali, comprese le aree destinate ad attività sportiva e ricreativa. Ciò comporta, tra l'altro, il suo diritto-dovere, in quanto amministratore e rappresentante legale della parrocchia, di gestire direttamente tutti i locali e gli impianti, detenendone le chiavi.

In molte delle nostre Diocesi emerge una realtà di utilizzo di detti spazi e locali non sempre uniforme ed in alcuni casi non regolamentato, con la conseguenza che in diverse fattispecie tali immobili risultavano semplicemente utilizzati "di fatto" da terzi.

E' dunque necessario ricercare un delicato, spesso complesso, equilibrio tra la preoccupazione di tutelare il patrimonio ecclesiastico, la necessità di garantire una

¹⁷ Così il CIC al can. 1280: "Ogni persona giuridica abbia il proprio consiglio per gli affari economici o almeno due consiglieri, che coadiuvano l'amministratore nell'adempimento del suo compito"



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

buona gestione dello stesso e l'aspetto di garantire un utilizzo degli immobili parrocchiali che realizzi una effettiva utilità per l'Ente e non si riveli invece come un'occasione per soggetti terzi di realizzare "affari" a spese del patrimonio ecclesiastico.

Il criterio del CIC, il controllo della autorità superiore per gli atti di amministrazione, è attuato allo scopo di assicurare la tutela dei fini delle persone giuridiche, che in base al can. 116 sono i fini della stessa Chiesa; nella pratica si realizza attraverso un duplice intervento da parte dell'autorità diocesana, come raccomandano le due Istruzioni amministrative del 1992 e del 2005.

Il primo intervento concerne l'applicazione del canone 1281: è la necessità che i Vescovi diocesani aggiungano altri casi che devono essere oggetto di licenza canonica, perché potenzialmente possono mettere in pericolo la stabilità del patrimonio, non necessariamente peggiorandola; ovviamente riguarderanno le persone giuridiche soggette alla loro giurisdizione¹⁸.

Il secondo intervento, a cura sempre dell'autorità preposta al controllo, è posto a tutela dei terzi, e concerne il diritto civile dello Stato: la necessità che i limiti alla rappresentanza dell'Ente siano annotati nel RPG, in modo che chiunque ne possa venire a conoscenza. Si tratta nella pratica di allegare al riconoscimento dell'Ente il decreto Vescovile che elenca gli atti di amministrazione che richiedono la licenza – scritta – dell'Ordinario.¹⁹

Abbiamo anche tenuto a sottolineare come un ruolo di sostegno in tema di gestione del patrimonio ecclesiale devono assumerlo i Consigli posti a sostegno degli

¹⁸ Nella Diocesi di Roma il 1 luglio 2005, come ricordato nel testo, è stato emanato il decreto ex can. 1281, che ha aggiunto altri casi al modello dell'Allegato C dell'IMA 2005, e così è stato fatto da parte della maggioranza delle Diocesi.

¹⁹ IMA 2005, n. 37.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

amministratori dei beni, primo tra tutti il Vescovo diocesano, cui il CIC affianca i due Consigli di Affari economici e dei Consulenti.

Nella pratica quotidiana della nostre Diocesi abbiamo del resto sperimentato spesso come il non tenere conto di queste norme da parte dei Parroci, come un eventuale vuoto nell'attuazione del decreto *ex* canone 1281§ 1 da parte dell'Ordinario, generi seri problemi ai fini della tutela del patrimonio ecclesiale della Diocesi.

Ai fini di una valutazione complessiva, si ritiene necessario, in generale, un cambiamento di mentalità: la normativa sui controlli canonici, che prescrive agli amministratori dei beni ecclesiastici, *in primis* i Parroci, di adempiere i loro compiti in nome della Chiesa e secondo i principi e le norme del Diritto Canonico, dovrebbe venire considerata come un valido e insostituibile aiuto nel loro compito sempre più complesso di amministratori: non un limite, bensì un sostegno per ben amministrare.

Le normative civilistica e fiscale sempre più complesse impongono un'evoluzione anche nella forma della gestione del patrimonio ecclesiale, con un maggior coinvolgimento degli organi di partecipazione economica previsti dal Codice di diritto canonico, il CPAE e il CDAE, per definire un concetto nuovo di amministrazione: non più una *Rendicontazione* di una situazione oramai passata, ma un progetto di *programmazione pluriennale di gestione*.

Necessità quanto mai importante per le problematiche connesse alla sempre più onerosa manutenzione degli Immobili Parrocchiali, nonché al loro corretto utilizzo e talvolta ai problemi di cui abbiamo parlato che sorgono da un superficiale affidamento degli spazi a soggetti terzi.²⁰

Un progresso, questo, che deve essere accompagnato da una più attenta valutazione e un più approfondito controllo degli atti che comportano un mutamento

²⁰ M. GRUMO, *Gestione, bilancio e sostenibilità economica degli enti ecclesiastici*, Milano, 2010, in particolare il capitolo II, par. 9, *Dal bilancio consuntivo ai sistemi di pianificazione, programmazione e controllo della gestione*, pagg. 225 e segg.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

significativo del Patrimonio dell'Ente: riteniamo che, oltre l'emanazione del decreto diocesano sugli atti di amministrazione straordinaria, la sempre più significativa partecipazione collegiale è uno dei modi migliori per assicurare il raggiungimento di tali obiettivi²¹, insieme ad una corretta informazione dei Parroci e dei rappresentanti legali degli altri Enti ecclesiastici titolari di proprietà immobiliari.

I principi del codice, così come le indicazioni dell'*Istruzione*, offrono indicazioni adeguate per una corretta amministrazione dei beni; tuttavia la complessità della situazione economica, delle leggi civili e delle norme fiscali richiedono un concetto meno statico e più partecipato di amministrazione dei beni²².

²¹ Si stanno sviluppando interessanti esperienze sulla partecipazione dei laici alla gestione dei beni ecclesiastici. Tra quelle più note l'esperienza denominata *Gruppo CASE*: è nata negli Stati Uniti d'America e si fonda appunto sulla partecipazione dei fedeli alla gestione amministrativa della Chiesa, basata sul can. 1287 § 2. L'iniziativa, promossa dal Gruppo interuniversitario di ricerca, abbreviato in CASE (Corresponsabilità Amministrazione e Sostegno economico alla Chiesa) approfondisce e studia, alla luce di alcune esperienze concrete e di principi teorici, come migliorare la gestione dei beni della Chiesa e favorire la responsabilità dei fedeli nel promuovere la comunione.

²² In questo senso cfr. F. GRAZIAN, *Amministrazione e gestione dei beni nell'ordinamento canonico*, in AA.VV., *Enti Ecclesiastici e controllo dello Stato – Studi sull'Istruzione CEI in materia amministrativa*, Venezia, 2007, p. 69.