allegato A

Negozi giuridici ad affidamento di Chiese e immobili di proprietà di enti ecclesiastici

Per la concessione di immobili (ad esempio: edifici di culto, canoniche, luoghi pastorali) in favore di Parrocchie dell'Esarcato da parte di enti ecclesiastici della Chiesa Latina, appare preferibile adoperare un modello contrattuale nell'ambito dei contratti costitutivi di diritti reali di godimento (usufrutto, uso e superficie) rispetto ai contratti costitutivi di diritti personali di godimento (locazione, comodato, convenzione e altri contratti atipici), sulla base dei seguenti rilievi:

- maggiore tutela del proprietario/concedente in riferimento alla responsabilità nei confronti dei terzi per danni da cose in custodia (art. 2051 cod. civ.) e per rovina di edificio (art. 2053 cod. civ.): poiché la responsabilità implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato/concesso in comodato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione/comodato;

- maggiore stabilità e affidamento in favore del concessionario in ordine alla durata della concessione e ampiezza della tutela del diritto del concessionario nei confronti dei terzi; i termini più lunghi e certi consentono una migliore programmazione sia al beneficiario che al proprietario che ha certezza sul termine durante il quale non avrà da un lato la disponibilità e dall'altro le spese relative ad un certo bene specifico;

- accessibilità diretta da parte del proprietario superficiario ai contributi in materia di edilizia di culto e beni culturali: le Disposizioni concernenti la concessione di contributi finanziari della CEI per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto stabiliscono che i contributi finanziari sono erogati alle diocesi per interventi a favore di enti ecclesiastici con finalità di religione e di culto soggetti alla giurisdizione dell'ordinario diocesano, quali diocesi, seminari, chiese cattedrali, capitoli, parrocchie, chiese rettorie, santuari, confraternite, a seconda delle tipologie di intervento (art. 2) e che i beni destinatari dei contributi devono essere di proprietà degli enti beneficiari dell'intervento (art. 4);

- maggiore autonomia decisionale e capacità amministrativa in capo all'usufruttuario, rispetto al conduttore/comodatario, in relazione alle pratiche edilizie e urbanistiche e, correlativamente, minore responsabilità del nudo proprietario rispetto al locatore/comodante in relazione a violazione di norme edilizie e urbanistiche.

Vi è da precisare che la scelta tra contratti costitutivi di diritti reali di godimento e contratti costitutivi di diritti personali di godimento è attualmente non più influenzata dal regime IMU, che porta ad escludere esclusivamente la concessione a titolo oneroso (ad esempio: locazione): mentre il nudo proprietario non è tenuto a corrispondere l'IMU e l'usufruttuario/proprietario superficiario è assoggettato allo stesso regime del proprietario (e quindi non è tenuto al pagamento dell'IMU nei casi di esenzione in favore del proprietario); a seguito dell'art. 1, comma 71, l. 213/2023 (legge di bilancio 2024), l'esenzione si applica anche nel caso in cui gli immobili sono concessi in comodato ad un ente funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile, con modalità non commerciali, esclusivamente le attività di rilevanza sociale, cioè quelle destinate esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive e di religione e culto.

Nell'ambito dei diritti reali di godimento, il modello contrattuale ritenuto preferibile è quello del diritto di superficie di cui agli artt. 952 ss. cod. civ.

- Nel diritto di superficie, la posizione giuridica soggettiva del proprietario superficiario è propriamente riconducibile al diritto di proprietà: il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà; del pari, può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo. Questa caratterizzazione del diritto del proprietario superficiario appare rilevante con riguardo ai criteri sopra esaminati in relazione alla alternativa tra diritti reali di godimento e diritti personali di godimento.

- A differenza che nella ipotesi di concessione del diritto di superficie, il nudo proprietario, in caso di usufrutto e uso, è obbligato agli interventi di riparazione straordinaria (art. 1005 cod. civ.): è vero che tale disposizione è derogabile in via convenzionale, ma una eventuale deroga non priverebbe da responsabilità il nudo proprietario qualora l'usufruttuario/usuario non si presentasse serio e affidabile e qualora il nudo proprietario avesse omesso di vigilare sul rispetto dell'obbligo di eseguire interventi straordinari.

- Mentre l'usufrutto e l'uso in favore di persona giuridica hanno durata non superiore a 30 anni (art. 979 cod. civ.), questa limitazione non opera per la costituzione del diritto di superficie (art. 953 cod. civ.).

Qualora la scelta del modello contrattuale fosse condivisa, si potrebbero offrire le seguenti indicazioni orientative in ordine al contenuto nel contratto di costituzione del diritto di superficie:

a) durata del diritto concesso non inferiore a 25 anni;

b) gratuità della concessione, con conseguente applicazione delle disposizioni fiscali agevolative con riguardo ai trasferimenti senza corrispettivo finalizzati alla riorganizzazione dei beni all'interno della stessa confessione religiosa (l'Esarca è membro di diritto della CEI);

c) vincolo di destinazione e divieto di alienazione, entro i limiti di cui all'art. 1379 cod. civ. (il divieto di alienare stabilito per contratto – al quale si equipara il vincolo di destinazione – ha effetto solo tra le parti e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti);

d) accettazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, con rinuncia a garanzie sulla conformità degli impianti;

e) rinuncia del proprietario superficiario a indennizzi al termine del diritto.

Resta ovviamente ferma la possibilità di trasferire in proprietà a titolo gratuito un edificio di culto, casa canonica e pertinenze in favore dell'Esarcato (atto assimilabile alla donazione, seppure è preferibile adoperare la terminologia di trasferimento a titolo gratuito, atteso che la causa giuridica non è una liberalità ma la riorganizzazione dei beni temporali all'interno della stessa confessione).