



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

Aspetti pastorali e giuridici della gestione degli immobili ecclesiastici

S.E. Mons. Vincenzo PISANELLO
Vescovo di Oria

1. Introduzione

Il Concilio Vaticano II, in due Costituzioni, *Lumen Gentium* (8, 3) e *Gaudium et Spes* (76, 5), afferma la necessità, da parte della Chiesa, del possesso e dell'utilizzo dei mezzi umani per il compimento della sua missione. Ascoltiamo il Concilio:

“Come Cristo ha compiuto la redenzione attraverso la povertà e le persecuzioni, così pure la Chiesa è chiamata a prendere la stessa via per comunicare agli uomini i frutti della salvezza. Gesù Cristo « che era di condizione divina... spogliò se stesso, prendendo la condizione di schiavo » (Fil 2,6-7) e per noi « da ricco che era si fece povero » (2 Cor 8,9): così anche la Chiesa, quantunque per compiere la sua missione abbia bisogno di mezzi umani, non è costituita per cercare la gloria terrena, bensì per diffondere, anche col suo esempio, l'umiltà e l'abnegazione” (LG 8, 3).

“Certo, le cose terrene e quelle che, nella condizione umana, superano questo mondo, sono strettamente unite, e la Chiesa stessa si serve di strumenti temporali nella misura in cui la propria missione lo richiede. Tuttavia essa non pone la sua speranza nei privilegi offertigli dall'autorità civile. Anzi, essa rinunzierà all'esercizio di certi diritti legittimamente acquisiti, ove constataste che il loro uso può far dubitare della sincerità della sua testimonianza o nuove circostanze esigessero altre disposizioni” (GS 76, 5).

La dottrina conciliare è stata pienamente ripresa nel Codice di Diritto Canonico. Infatti, all'inizio del Libro V, *“De bonis Ecclesiae temporalibus”*, nel can. 1254 § 1, viene sancito il diritto della Chiesa di acquistare, conservare, amministrare e alienare i beni temporali. Tale diritto viene normativamente considerato come:

- **nativo**, quanto all'origine, cioè derivante alla Chiesa direttamente dal Suo Divino Fondatore;
- **indipendente dallo Stato**, nell'esercizio effettivo;
- **ordinato** al conseguimento delle **finalità** proprie della Chiesa.

Il canone riprende un insegnamento tradizionale che ha reagito a errori dottrinali e ad atteggiamenti pratici manifestatisi sporadicamente nel primo millennio e poi, periodicamente, a partire dal secolo XII.

Il diritto della Chiesa ai beni temporali è stato negato per motivazioni prevalentemente spirituali, che reclamano fedeltà alla povertà evangelica, o per motivazioni prevalentemente politiche, che riconoscono allo Stato un dominio eminente su tutti i beni posti entro i suoi confini.

Tralasciando l'aspetto storico, credo sia importante, però, puntualizzare le finalità per le quali la Chiesa è legittimata a possedere beni temporali.

E' sempre il canone 1254, al § 2, che indica quali sono i fini istituzionali della Chiesa:

- ordinare il culto divino;
- provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri;
- esercitare opere di apostolato sacro e carità;



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

- specialmente a servizio dei poveri.

Questa distinzione, che il Codice riprende da *Presbyterorum ordinis*, n. 17, ci offre come una griglia normativa sulla quale muoverci per esaminare gli aspetti pastorali e giuridici della gestione degli immobili ecclesiastici.

2. Il patrimonio immobiliare degli enti ecclesiastici

Uno dei compiti fondamentali del Vescovo, nell'esercizio del suo ministero episcopale, è quello di provvedere alla cura pastorale di una determinata comunità, residente in un determinato territorio, perché questa possa vivere la propria esperienza di Popolo di Dio, guidato all'incontro con il Padre per la Sua gloria. In relazione a questo obiettivo, il Vescovo ha la necessità di determinare almeno quattro elementi:

- a) il territorio su cui insiste un certo numero di persone che necessitano di cura pastorale;
- b) il responsabile della cura pastorale;
- c) l'ente ecclesiastico nel quale organizzare l'attività pastorale;
- d) le strutture o il patrimonio dell'ente ecclesiastico.

Il Codice di Diritto Canonico, al can. 114, recita così:

“§ 1. Le persone giuridiche sono costituite o dalla stessa disposizione del diritto oppure dalla concessione speciale da parte della competente autorità data per mezzo di un decreto, come insieme sia di persone sia di cose ordinati ad un fine corrispondente alla missione della Chiesa, che trascende il fine dei singoli.

§ 2. Come fini, di cui al §1, s'intendono quelli attinenti ad opere di pietà, di apostolato o di carità sia spirituale sia temporale.

§ 3. L'autorità competente della Chiesa non conferisca la personalità giuridica se non a quegli insieme di persone o di cose, che perseguono un fine effettivamente utile e che, tutto considerato, sono forniti dei mezzi che si possono prevedere sufficienti a conseguire il fine prestabilito”.

Da ciò che dispone questo canone, risulta fin troppo chiaro quali siano le condizioni alle quali il Vescovo deve attenersi nel costituire una persona giuridica atta a provvedere alla cura pastorale di una determinata comunità. E', cioè, necessario che la persona giuridica da erigere persegua un fine che rientri nella missione della Chiesa (culto divino, sostentamento del clero e opere di pietà, apostolato e carità) e che sia fornita dei mezzi necessari per il perseguimento di questo fine. Al di fuori di queste condizioni, peraltro anche razionalmente molto condivisibili, non c'è possibilità di costituire una persona giuridica.

Tralasciando la disamina dei fini corrispondenti alla missione della Chiesa, che non sono oggetto del nostro convegno, focalizziamo il nostro sguardo sui mezzi necessari per il conseguimento dei fini, in particolare sulle strutture che devono essere adeguate perché la Chiesa eserciti la sua propria missione.

L'ente ecclesiastico canonico pubblico più diffuso e conosciuto è la Parrocchia. Pertanto, ciò che diremo è innanzitutto riferito alla gestione degli immobili della Parrocchia, sebbene ogni indicazione giuridica e pastorale, mutatis mutandis, possa essere estesa ad ogni altra forma di ente ecclesiastico.

Nel decreto di costituzione di una nuova Parrocchia, il Vescovo deve indicare gli immobili nei quali si potrà svolgere la missione della stessa. Immobili quali Chiesa, locali di ministero pastorale e casa canonica, che possono essere già esistenti o da costruire ex novo. Ritengo che sia norma prudenziale individuare, qualora gli immobili necessari non fossero già esistenti, una precisa localizzazione per una nuova costruzione sin dalla costituzione dell'ente ecclesiastico. Questo permette, fra l'altro, di definire in modo pastoralmente più idoneo il territorio di competenza del nuovo ente ecclesiastico. E' evidente che non sempre è possibile seguire questo orientamento; ciononostante è estremamente utile averlo sempre presente.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

E' di grande importanza avere sempre chiaro che i beni legittimamente assegnati alla persona giuridica pubblica sono **beni ecclesiastici**¹ e costituiscono il **patrimonio stabile** della stessa². Desidero richiamare l'attenzione sulla definizione di bene ecclesiastico. Un bene è ecclesiastico non solo per il titolo di proprietà riferito ad un ente ecclesiastico, ma anche e, vorrei dire, soprattutto per la sua destinazione. Infatti il bene ecclesiastico è mezzo necessario per il raggiungimento dei fini istituzionali della Chiesa. È soprattutto in tal senso che i beni acquistano la caratteristica di ecclesialità. Per essere ancora più precisi, se un bene di proprietà di un ente ecclesiastico, e in quanto tale definito "bene ecclesiastico", per mutate ragioni storiche e anche pastorali, non dovesse essere necessario per il raggiungimento di almeno un fine istituzionale della Chiesa, perderebbe la caratteristica di ecclesialità, non in senso giuridico ma in senso pastorale, e, pertanto, dovrebbe essere scaricato dal patrimonio stabile dell'ente ecclesiastico. È fondamentale non perdere mai di vista i fini istituzionali della Chiesa che fondano il diritto della stessa al possesso dei beni temporali.

Normalmente viene considerato patrimonio stabile di un ente:

1. i beni di cui l'ente è stato dotato alla fondazione;
2. i beni donati all'ente con la specifica intenzione di costituire o integrare il patrimonio stabile dello stesso;
3. i beni destinati a patrimonio stabile dell'ente dal suo organo di amministrazione;
4. gli *ex voto*.

Dei beni costituenti il patrimonio stabile dell'ente, deve essere redatto un inventario completo ed aggiornato da conservarsi, oltre che presso l'ente stesso, anche presso la Curia diocesana³.

Per ciò che riguarda i beni immobili, è necessario che ogni ente custodisca ed aggiorni ogni bene immobile di sua proprietà, custodendo i seguenti dati:

- a. identificazione catastale, certificata dall'Agenzia del territorio competente;
- b. titolo giuridico di proprietà (donazione, eredità, legato, compravendita, ecc.) e relative note di trascrizione;
- c. documentazione attestante l'eventuale onere o modo;
- d. certificati urbanistici;
- e. certificati di abitabilità o agibilità;
- f. attestazioni relative alla sicurezza delle strutture (prescrizioni antincendio e di sicurezza, certificazione energetica, esecuzione degli impianti a regola d'arte);
- g. scheda descrittiva dello stato di conservazione, manutenzione effettuata e programmata.

Stabilita la necessità di un patrimonio stabile di un ente, definita la sua consistenza e gli elementi necessari per la sua custodia, è ora necessario individuare la responsabilità giuridica della gestione dell'ente. Tale responsabilità deve intendersi sia nell'ordinamento canonico che in quello civile.

Premesso che, come tutti i fedeli sono coinvolti nella responsabilità generale per l'andamento pastorale, così tutti sono interessati per il buon andamento dell'amministrazione dei beni, in quanto strumenti umani di sostegno all'azione apostolica, bisogna tuttavia riconoscere che questa responsabilità generale non è idonea a rendere una

¹ Can. 1257 - §1. Tutti i beni temporali appartenenti alla Chiesa universale, alla Sede Apostolica e alle altre persone giuridiche pubbliche nella Chiesa sono beni ecclesiastici e sono retti dai canoni seguenti, nonché dai propri statuti.

² Can. 1291 - Per alienare validamente i beni che costituiscono per legittima assegnazione il patrimonio stabile di una persona giuridica pubblica, e il cui valore ecceda la somma fissata dal diritto, si richiede la licenza dell'autorità competente a norma del diritto.

³ Can. 1283 - ...

2) sia accuratamente redatto un dettagliato inventario, che essi devono sottoscrivere, dei beni immobili, dei beni mobili sia preziosi sia comunque riguardanti i beni culturali, e delle altre cose, con la loro descrizione e la stima, e sia rivisto dopo la redazione;

3) una copia dell'inventario sia conservata nell'archivio dell'amministrazione, un'altra nell'archivio della curia; qualunque modifica eventualmente subita dal patrimonio dovrà essere annotata in entrambe le copie.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

comunità capace di agire per compiere i suoi atti propri. Da ciò deriva la necessità di definire un Legale Rappresentante per l'attività dell'ente. Per la Diocesi il legale rappresentante è il Vescovo, per la Parrocchia è il Parroco, per una Confraternita è il Priore, ecc. I limiti di questa rappresentanza sono indicati in modo sintetico al n. 102 dell'*Istruzione in Materia Amministrativa* della CEI⁴, dove si riferiscono alla figura del Parroco, ma sono estensibili anche alle altre figure di amministratori di enti.

3. La responsabilità amministrativa

Il Parroco, in quanto amministratore unico e legale rappresentante dell'ente Parrocchia, ha **responsabilità amministrativa** da esercitare sotto l'autorità del Vescovo diocesano, il cui legame garantisce l'inserimento nella Chiesa particolare. È una responsabilità da esercitare in collaborazione con eventuali altri Sacerdoti o Diaconi presenti in Parrocchia e con l'apporto dei fedeli laici (can. 519), ma ha la caratteristica di essere **personale**, cioè riferita alla sola persona fisica del Parroco, il quale non può rinunciarvi di sua spontanea volontà (cfr. cann. 537 e 1289)⁵, e non può nemmeno demandare ad altri. Un esempio di questa delega impropria e illegittima è la decisione di ratificare le indicazioni ricevute dal consiglio parrocchiale per gli affari economici, considerandosi una sorta di amministratore delegato da un consiglio di amministrazione di una società. Il Parroco, benché tenuto, in determinati casi previsti dal diritto, a ricevere il parere del proprio consiglio per gli affari economici, tuttavia deve assumere personalmente la decisione e potrebbe essere chiamato a risponderne come persona fisica. In un consiglio di amministrazione, qualora si decida di assumere una decisione illegittima o invalida o, comunque, lesiva dei diritti dell'ente, anche se l'azione è posta dall'amministratore delegato, ne sono responsabili e se ne assumono l'onere tutti i consiglieri. Così non è per ciò che riguarda il Parroco o l'amministratore ecclesiastico in genere. Egli, infatti, benché obbligato, come ho già detto, a ricevere il parere per alcuni atti da parte del proprio consiglio, agisce in modo personale e ne è personalmente responsabile. Qualora il consiglio parrocchiale per gli affari economici avesse espresso il proprio parere positivo per un atto amministrativo che risultasse illegittimo o, comunque, lesivo dei diritti della Parrocchia, il Parroco non è obbligato a porre tale atto, perché, altrimenti, la perseguibilità ricadrebbe sulla persona fisica dello stesso.

⁴ "In quanto "pastore proprio" (cfr. cann. 515 § 1, 519) di una determinata comunità di fedeli, il parroco ne è responsabile non solo sotto il profilo sacramentale, liturgico, catechetico e caritativo, ma anche sotto il profilo amministrativo: ne è, infatti, il legale rappresentante (cfr. can. 532) e l'amministratore unico (cfr. can. 1279 § 1) nell'ordinamento canonico e in quello statale.

La responsabilità amministrativa del parroco è esercitata sotto l'autorità del Vescovo diocesano, costituendo il legame con il Vescovo il segno dell'inserimento della comunità parrocchiale nella Chiesa particolare. Si tratta di una responsabilità che esige di essere esercitata «con la collaborazione di altri presbiteri o diaconi e con l'apporto dei fedeli laici» (can. 519). D'altro canto, è una responsabilità personale, alla quale il parroco non può rinunciare (cfr. cann. 537 e 1289) e che non può demandare ad altri limitandosi, ad esempio, a ratificare le decisioni prese dal consiglio parrocchiale per gli affari economici. Anche l'ordinario diocesano non può sostituirsi alla responsabilità diretta e personale del parroco, se non in caso di negligenza (cfr. can. 1279 § 1 e n. 25). Detta responsabilità ha carattere globale, in quanto abbraccia tutte le attività di cui la parrocchia è titolare, comprese, ad esempio, l'oratorio e la scuola materna.

In quanto amministratore della parrocchia, il parroco è tenuto, come espressamente richiamato dal can. 532, a quanto prescritto dai cann. 1281-1288. Tra le disposizioni di questi canoni sono da tenere in particolare considerazione l'obbligo di garantire con giuramento davanti all'ordinario, prima di incominciare l'incarico, di «svolgere onestamente e fedelmente le funzioni amministrative» (can. 1283, 1°), e la necessità di adempiere il proprio compito «in nome della Chiesa, a norma del diritto» (can. 1282) e «con la diligenza di un buon padre di famiglia» (can. 1284 § 1).

⁵ Can. 537: In ogni parrocchia vi sia il consiglio per gli affari economici, retto, oltre che dal diritto universale, dalle norme emanate dal Vescovo diocesano: in esso i fedeli, designati secondo le medesime norme, prestino il loro aiuto al parroco nell'amministrazione dei beni della parrocchia, fermo restando quanto prescrive il can. 532.

Can. 532: Il parroco rappresenta la parrocchia, a norma del diritto, in tutti i negozi giuridici; egli abbia cura che i beni della parrocchia siano amministrati a norma dei cann. 1281-1288.

Can. 1289: Gli amministratori non possono abbandonare di proprio arbitrio l'incarico assunto, anche se non vi siano tenuti a titolo di un ufficio ecclesiastico; se dalle arbitrarie dimissioni dovesse derivare un danno alla Chiesa, sono obbligati al risarcimento.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

E anche il Parroco esercita la propria responsabilità amministrativa sotto l'autorità del Vescovo, questi non può sostituirsi alla responsabilità diretta e personale del Parroco, se non in caso di negligenza (cfr. can. 1279 § 1)⁶.

È importante anche rilevare che la responsabilità del Parroco abbraccia tutte le attività di cui la Parrocchia è titolare: l'esempio più ricorrente è quello della scuola materna e dell'oratorio. Il Parroco non può delegare ad alcuno questa responsabilità che, come si comprende, ha carattere globale. Il principio pastorale che soggiace a questa caratteristica della responsabilità del Parroco è quello, mi pare, dell'unitarietà dell'azione pastorale all'interno della Parrocchia. Dividere la responsabilità amministrativa dei beni ecclesiastici appartenenti ad una stessa persona giuridica potrebbe creare una sorta di competitività all'interno dell'ente che, come si comprende bene, non è di giovamento ad alcuno. Anzi, destabilizza tutta l'azione pastorale.

Desidero porre in evidenza anche un ulteriore elemento della responsabilità amministrativa del legale rappresentante di un ente ecclesiastico: l'invalidità o l'illiceità degli atti che può porre in nome e per conto dell'ente amministrato anche nell'ordinamento civile. L'art. 18 della legge 222/85, volendo salvaguardare tutti coloro che instaurano negozi giuridici con enti ecclesiastici, dispone che: *“Ai fini dell'invalidità o inefficacia di negozi giuridici posti in essere da enti ecclesiastici, non possono essere opposte a terzi, che non ne fossero a conoscenza, le limitazioni dei poteri di rappresentanza o l'omissione di controlli canonici che non risultino dal codice di diritto canonico o dal registro delle persone giuridiche”*.

Come si evince dal testo della legge 222/85, i poteri di rappresentanza e i controlli canonici devono risultare dal codice di diritto canonico o dal registro delle persone giuridiche. Ora, l'ordinamento canonico prevede che l'operato degli amministratori delle persone giuridiche pubbliche è invalido, qualora pongano atti che oltrepassano i limiti e le modalità dell'ordinaria amministrazione e non hanno ottenuto l'autorizzazione scritta dall'autorità ecclesiastica competente (cfr. can. 1281 § 1). Questo principio scaturisce dal fatto che i beni ecclesiastici hanno carattere pubblico.

4. Controlli canonici

Risulta del tutto evidente che per porre un atto valido nell'ordinamento canonico e, di conseguenza, in quello civile è necessario che l'amministratore della persona giuridica si sottoponga ai necessari controlli canonici, che sono di tre tipi:

“a) *la licenza* (denominata anche autorizzazione, permesso o nulla osta) data in forma scritta dall'autorità ecclesiastica cui la persona giuridica è soggetta;

b) *il consenso* dato da un organo collegiale al Vescovo diocesano o al superiore per gli atti che questi compie come amministratore unico di una persona giuridica, ovvero che questi autorizza. Tale consenso, necessario per la validità dell'atto (cfr. can. 127), deve essere citato esplicitamente nella delibera che il Vescovo diocesano o il superiore firma come amministratore unico ovvero nel decreto di autorizzazione;

c) *il parere*, che non ha carattere vincolante e deve essere richiesto, per la validità dell'atto, a coloro che sono indicati dal diritto⁷.

In difetto di ciò, l'atto è nullo, non solo nell'ordinamento canonico ma anche in quello civile, e questa nullità ha come conseguenza il fatto che ogni onere e danno ricadono sulla persona fisica che ha posto l'atto senza la necessaria autorizzazione.

⁶ Can. 1279 § 1: L'amministrazione dei beni ecclesiastici spetta a chi ha la direzione immediata della persona giuridica alla quale i detti beni appartengono, tranne che sia disposto diversamente dal diritto particolare, dagli statuti o da una legittima consuetudine, e salvo il diritto dell'Ordinario di intervenire in caso di negligenza dell'amministratore.

⁷ Conferenza Episcopale Italiana, *Istruzione in materia amministrativa*, n. 60.



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

A completamento di quanto stiamo dicendo, è necessario tenere presente che il controllo canonico previo per la validità di alcuni atti è determinato da diverse fonti normative, sicché abbiamo due categorie di atti di straordinaria amministrazione:

A. gli atti che il codice di diritto canonico determina per tutte le persone giuridiche pubbliche:

1. «le alienazioni di beni che costituiscono per legittima assegnazione il patrimonio stabile di una persona giuridica pubblica» (can. 1291);
2. «gli altri negozi che possono peggiorare lo stato patrimoniale della persona giuridica» (can. 1295);
3. le liti attive e passive in foro civile (can. 1288);
4. l'accettazione di offerte gravate da modalità di adempimento o da condizione (can. 1267 § 2) e di pie fondazioni non autonome (can. 1304 § 1).

Nei casi di cui ai numeri 3) e 4), la competenza ad autorizzare è dell'Ordinario proprio.

B. gli atti per i quali il codice di diritto canonico indica una fonte normativa subordinata, che li determina per alcune categorie di persone giuridiche (p. es.: delibere CEI, Statuti dell'ente, decreti del Vescovo):

I. Atti di amministrazione straordinaria per la diocesi e per le persone giuridiche amministrate dal Vescovo diocesano:

- 1) l'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 n. 20;
- 2) la decisione di nuove voci di spesa rispetto a quelle indicate nel preventivo approvato, che comportino una spesa superiore alla somma minima fissata dalla delibera n. 20;
- 3) l'inizio, il subentro o la partecipazione in attività considerate commerciali ai fini fiscali;
- 4) la mutazione di destinazione d'uso di immobili di valore superiore alla somma minima fissata dalla delibera n. 20, determinando il valore dell'immobile attraverso la moltiplicazione del reddito catastale per i coefficienti stabiliti dalla legislazione vigente in Italia;
- 5) l'esecuzione di lavori di costruzione, ristrutturazione o straordinaria manutenzione per un valore superiore alla somma minima fissata dalla delibera n. 20;
- 6) la locazione di immobili di valore superiore alla somma minima fissata dalla delibera n. 20, eccetto il caso in cui il locatario sia un ente ecclesiastico, secondo quanto determinato dall'art. 3 della delibera CEI n. 38.

II. Atti di amministrazione straordinaria per persone giuridiche soggette al Vescovo diocesano:

(A titolo di esempio)

- 1) l'alienazione di beni sia immobili che mobili, che costituiscono per legittima assegnazione il patrimonio stabile della persona giuridica, e gli altri negozi che possono peggiorare lo stato patrimoniale della persona giuridica, di valore inferiore alla somma minima fissata dalla delibera CEI n. 20;
- 2) l'alienazione di beni immobili di qualsiasi valore diversi da quelli che costituiscono per legittima assegnazione il patrimonio stabile della persona giuridica;
- 3) la cessione a terzi dell'uso o del godimento, a qualsiasi titolo, di immobili appartenenti alla persona giuridica;



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

- 4) la decisione di nuove voci di spesa rispetto a quelle indicate nel preventivo approvato;
- 5) l'inizio, il subentro o la partecipazione in attività considerate commerciali ai fini fiscali;
- 6) la mutazione di destinazione d'uso di beni immobili di qualsiasi valore;
- 7) l'esecuzione di lavori di costruzione, ristrutturazione, straordinaria manutenzione per qualsiasi valore;
- 8) ogni atto relativo a beni mobili o immobili che rivestano carattere di beni artistici, storici o culturali, per qualsiasi valore;
- 9) l'assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato;
- 10) accettazione di liberalità gravate da un onere modale o da una condizione (cfr. can. 1267 § 2);
- 11) contestazione liti attive o passive nel foro civile (cfr. can. 1288).

5. Gestione degli immobili

5. 1. Immobili della Diocesi

«Il *patrimonio* dell'ente diocesi è costituito dai beni già beneficiari, ritrasferiti ai sensi dell'art. 29, comma quarto, della legge n. 222/1985, nonché dai beni successivamente pervenuti mediante acquisti e donazioni»⁸.

A chi è affidata la gestione di questo patrimonio? È evidente che primo responsabile è il legale rappresentante della Diocesi, e cioè il Vescovo. Ma il Vescovo può, anzi si deve avvalere di tre soggetti che lo coadiuvano nel compito dell'amministrazione del patrimonio della Diocesi. Tali soggetti sono:

1. Collegio dei Consultori;
2. Consiglio diocesano per gli affari economici;
3. Economo diocesano.

Senza entrare nei compiti specifici di questi soggetti, che saranno trattati in modo esauriente e specifico nelle successive relazioni, mi limito a indicare due semplici sottolineature, di cui deve farsi carico innanzitutto l'Economo diocesano:

- a. *La conoscenza dei beni*: è importante prendere coscienza di ciò che si possiede e si deve amministrare. Ciò può essere fatto tramite un'accurata opera di inventario, nel quale è bene che sia definito qual è l'uso effettivo sia dei beni destinati al culto e alla pastorale sia di quelli che sono posti a reddito;
- b. *l'attenzione amministrativa del buon padre di famiglia*: ognuno deve ricordare che ciò che amministra non è suo e non finisce con lui, ma dovrà servire anche a quanti verranno dopo. Si pone, perciò, la necessità di mantenere e rafforzare le risorse.

5. 2. Immobili della Parrocchia

Anche «Il parroco ha l'obbligo di conservare gli immobili di proprietà della parrocchia con la diligenza del buon padre di famiglia»⁹.

⁸ Conferenza Episcopale Italiana, *Istruzione in materia amministrativa*, n. 87.

⁹ Conferenza Episcopale Italiana, *Istruzione in materia amministrativa*, n. 115.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

E anche il Parroco è coadiuvato dal proprio Consiglio parrocchiale per gli affari economici ed è soggetto alla vigilanza canonica ed al controllo preventivo, che deve essere considerato come “una fraterna collaborazione nel quadro di una comunità gerarchicamente ordinata”¹⁰.

Ritengo particolarmente importante porre l'attenzione su un fenomeno che già da qualche anno si è diffuso in moltissime Parrocchie italiane: mi riferisco alla cessione di locali e spazi pastorali a terzi per uso diverso. In questa direzione si è già espresso il Comitato per gli enti e i beni ecclesiastici con la circolare n. 32 del 13 maggio 2002. “Gli enti ecclesiastici possiedono in non pochi casi strutture di notevoli dimensioni, ma, a causa delle limitate disponibilità finanziarie o della penuria di personale, non riescono, a volte, a utilizzarle in misura adeguata o a provvedere alla necessaria manutenzione.

Per contro, i soggetti che operano in campo sociale (ad es. associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, cooperative, ecc.) dispongono talvolta di cospicui finanziamenti per le loro iniziative, anche a motivo dei contributi che ottengono dalle istituzioni pubbliche, ma non sempre possiedono locali idonei dove svolgere la loro attività. Da qui la richiesta, frequentemente rivolta da parte di altri soggetti agli amministratori degli enti ecclesiastici, di poterne utilizzare gli spazi per attività diverse da quelle istituzionali di religione e di culto, in vista delle quali i complessi sono stati realizzati”.

Dinanzi a questo quadro estremamente reale formulato dal Comitato per gli enti e i beni ecclesiastici è non solo opportuno ma direi necessario effettuare una seria valutazione pastorale prima di cedere i beni ad altri, anche in considerazione del fatto che potrebbe essere assai difficile rientrare in possesso in tempi brevi e senza una ricaduta negativa sull'immagine dell'ente ecclesiastico interessato e, in genere, della Chiesa. Un esempio molto eloquente in questa direzione è la cessione di immobili per uso “casa di riposo”.

Bisogna, inoltre, considerare le *norme urbanistiche* e le *norme fiscali*, per cui la concessione a terzi di un immobile non deve comportare una mutazione di destinazione d'uso incompatibile con il regime vigente.

Quasi a volo d'aquila, desidero indicare alcuni punti essenziali per la gestione degli immobili parrocchiali. Tale gestione, come esplicitato in precedenza, ricade sotto la responsabilità del Parroco, coadiuvato ma non sostituito dal CPAE.

- Gli immobili ecclesiastici siano costruiti o adeguati alle norme di legge in materia igienico-sanitaria, di prevenzione degli incendi e di sicurezza degli impianti;
- gli immobili ecclesiastici siano mantenuti in forma ordinaria: è assolutamente necessario formulare un **programma di manutenzione ordinaria annuale**. Questa prudenza amministrativa garantisce non solo il buono stato degli immobili, ma anche la serenità economica dell'ente ecclesiastico, poiché il trascurare la manutenzione ordinaria comporta, col tempo, la necessità di interventi straordinari e spesso molto onerosi. In questo senso possiamo parlare anche di prudenza pastorale;
- gli immobili ecclesiastici siano primariamente destinati a uso pastorale: bisogna stare molto attenti all'abbaglio dell'introito facile;
- gli immobili ecclesiastici siano coperti da polizza assicurativa sulla responsabilità civile;
- gli immobili ecclesiastici, nella gestione, dipendano dal Parroco, che, perciò deve detenere tutte le chiavi;
- gli immobili ecclesiastici possono essere utilizzati da associazioni, scuole, circoli: in questi casi è opportuno formalizzarne le modalità di uso attraverso una convenzione scritta che ne regolamenti tempi e disponibilità;

¹⁰ Conferenza Episcopale Italiana, *Istruzione in materia amministrativa*, n. 60.



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

- nel caso di affitto degli immobili ecclesiastici, il Parroco deve chiedere l'autorizzazione al Vescovo e il reddito deve essere dichiarato ai fini fiscali;
- è sconsigliabile l'utilizzazione mista occasionale, cioè la concessione di locali a terzi dietro un corrispettivo per singole iniziative (feste di compleanno, assemblee condominiali o altro): potrebbero infatti sorgere problemi di carattere fiscale e di copertura assicurativa, la quale, ordinariamente, si riferisce ad attività direttamente connesse con i fini istituzionali della parrocchia;
- è necessario tenere presente che, in certe materie, anche i contratti verbali possono produrre effetti giuridici nell'ordinamento italiano.

Ritengo utile fare un breve riferimento ai luoghi di culto, in particolare alla Chiesa parrocchiale.

Innanzitutto è di fondamentale importanza tenere presente che "la dedizione di una chiesa al culto pubblico è un fatto permanente non suscettibile di frazionamento nello spazio o nel tempo, tale da consentire attività diverse dal culto stesso. Ciò equivarrebbe infatti a violare il vincolo di destinazione, tutelato anche dall'art. 831 cod. civ.

La chiesa deve essere nell'esclusiva disponibilità della persona giuridica competente per l'ufficiatura e pertanto non può essere oggetto di un contratto che attribuisca a terzi diritti, facoltà, poteri, possesso o compossesso sull'edificio di culto; non può essere bene strumentale di attività commerciale né può essere utilizzata in alcun modo a fine di lucro"¹¹.

Un secondo elemento importante da tenere in considerazione: si tratta della visita alle Chiese, soprattutto quelle storiche di particolare rilievo culturale. Poiché non è possibile distinguere la dimensione culturale da quella culturale di una Chiesa, dato che la stessa è stata dedicata al culto non solo come struttura ma anche come opere d'arte, è necessario aiutare chiunque desideri visitare una Chiesa a cogliere i valori sottesi al culto e la testimonianza di vita e di storia della comunità ecclesiale. Ciò comporta anche il fatto che la Chiesa sia liberamente e gratuitamente accessibile a chiunque, fatti salvi solo il rispetto del luogo sacro e gli orari di apertura.

Un terzo elemento che ritengo di dover richiamare per la gestione delle Chiese è l'utilizzo delle stesse per concerti.

Un concerto può essere attività di culto a queste condizioni:

- a. organizzazione da parte di un ente ecclesiastico;
- b. esecuzione prevalente di musica sacra;
- c. ingresso libero e gratuito.

Qualora non concorressero queste tre condizioni, il concerto costituisce attività diversa da quella di culto, attività culturale e, pertanto, si richiede la licenza scritta dell'Ordinario diocesano per l'uso profano della Chiesa¹² ed è assoggettabile alla normativa sugli spettacoli.

Desidero chiudere questo mio dire facendo riferimento ad un adempimento giuridico disposto dal can. 527 del Codice di Diritto Canonico: sto parlando della presa di possesso della Parrocchia. È necessario che tale adempimento venga inteso, dagli interessati, in tutta la sua portata. Non si tratta semplicemente di una formalità giuridica da espletare, dopo la quale ognuno può agire con totale libertà. La presa di possesso non solo determina la reale immissione nell'ufficio di Parroco, con la conseguenza di doversi prendere cura pastorale dei fedeli residenti in quel particolare territorio, ma assegna in modo reale la responsabilità del Parroco sui beni mobili e immobili della Parrocchia. Si nota, oggi, una tendenza, soprattutto nei sacerdoti più giovani, a disinteressarsi dei beni immobili (o come si suol dire: delle strutture), considerando l'attenzione alle persone realtà esclusiva del ministero del Parroco. Sebbene l'attenzione alle

¹¹ Conferenza Episcopale Italiana, *Istruzione in materia amministrativa*, n. 128.

¹² Can. 1210: "Nel luogo sacro sia consentito solo quanto serve all'esercizio e alla promozione del culto, della pietà, della religione, e vietata qualunque cosa sia aliena dalla santità del luogo. L'Ordinario, però, per modo d'atto può permettere altri usi, purché non contrari alla santità del luogo"

