



CURIA ARCIVESCOVILE DI GAETA



NOTA CIRCA L'UTILIZZO DA PARTE DI TERZI DI SPAZI E LOCALI PARROCCHIALI

La presente comunicazione ha ad oggetto la regolamentazione degli spazi e dei locali a disposizione delle parrocchie dell'Arcidiocesi che vengono utilizzati, o concessi in uso a terzi, a diverso titolo, per attività ludico - ricreative, sportive, teatrali, culturali, ecc.

Ci si riferisce in specie alle palestre, teatri, campi di calcio, calcetto, pallavolo, tennis, sale e locali parrocchiali, tutti spazi a buon diritto riconducibili al concetto di pertinenze parrocchiali.

Detti 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.

L'esigenza di questa nota nasce dalla necessità di armonizzare quanto di fatto avviene con le più recenti disposizioni emanate dalla C.E.I. in materia amministrativa, con la normativa civilistica e fiscale in argomento.

La prassi constatata 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



CURIA ARCIVESCOVILE DI GAETA

ordine alle questioni di diritto del lavoro ed assicurative che potrebbero insorgere, e per escludere la fattispecie dell'occupazione abusiva. In realtà tali convenzioni, se non redatte correttamente, 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.

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, utilizzandoli per attività produttive di reddito a vantaggio dell'ente o comunque considerate commerciali ai fini fiscali, è necessario compiere un'attenta valutazione circa l'uso pastorale - attuale o prevedibile - di detti beni, dal momento che esso 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.

Infine, va rilevato che 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 locati a terzi, o utilizzati per attività commerciale.

* * * *

Premesso ciò di seguito si elencano le regole generali, gli schemi tipici obbligatori e la procedura da seguire, in ordine all'utilizzo di immobili parrocchiali a favore di terzi.

A) Autorizzazione canonica



CURIA ARCIVESCOVILE DI GAETA

Tutti gli atti di concessione d'uso a terzi (associazioni o persone fisiche) di immobili parrocchiali, dovranno essere previamente autorizzati dall'Ordinario, ai fini della loro efficacia e validità.

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, risponde personalmente delle obbligazioni assunte e degli eventuali danni richiesti da terzi.

Tutto ciò è conforme alle disposizioni del Codice di Diritto Canonico (canoni 1281 §1, 1295) ed al Decreto del 01 ottobre 2015 n. 39 in materia di atti di straordinaria amministrazione, per i quali è richiesta la licenza dell'Ordinario (art 1 n.12 *la concessione di ospitalità a qualsiasi persona, non facente parte del clero a servizio dell'ente*; n. 13 il consenso alla fissazione alla sedi di enti o persone giuridiche di qualunque genere negli immobili della persona giuridica; n.14: *"la cessione in uso a terzi a qualsiasi titolo di locali nella disponibilità della persona giuridica, ed in specie di spazi e spazi parrocchiali"*).

B) Tipologie contrattuali

I contratti tipici cui fare riferimento e soggetti all'autorizzazione di cui sopra sono: il comodato e la locazione.

Il primo rappresenta la forma più coerente con la natura ecclesiastica dell'ente, dal punto di vista giuridico e fiscale, per la cessione di spazi o locali a terzi, nel caso in cui il Parroco non li utilizzi per attività proprie; è di per sé gratuito e prevede la possibilità di ottenere un mero rimborso delle spese per l'uso, la pulizia, la manutenzione del bene o spazio comodato.

Il contratto di locazione, fortemente vincolato dalla legge nei suoi termini costitutivi (durata e canone) verrà, in casi residuali, sottoscritto dall'Ente proprietario dell'immobile parrocchiale.



CURIA ARCIVESCOVILE DI GAETA

I due schemi contrattuali, predisposti dall'Ufficio amministrativo diocesano, non potranno essere emendati o manipolati al fine di evitare un trattamento sperequato tra le diverse parrocchie della Diocesi.

C) Procedura

Il Parroco - una volta avviati i primi contatti con il soggetto terzo interessato all'utilizzo di parte degli spazi parrocchiali (nel seguito, per brevità, definito "*controparte*") - presenta istanza di autorizzazione canonica all'Ufficio Amministrativo, fornendo adeguate informazioni in ordine ai punti di seguito indicati compilando la domanda così come predisposta e presente nella sezione dedicata del sito diocesano o comunque disponibile presso l'ufficio amministrativo.

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.



CURIA ARCIVESCOVILE DI GAETA

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.

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

L'Ufficio amministrativo potrà richiedere al Parroco una planimetria dei luoghi, nonché l'elenco ed eventualmente il calendario delle attività che verrebbero svolte negli spazi interessati.

Una volta intervenuta l'obbligatoria Licenza canonica, l'Ufficio provvederà a redigere il contratto di comodato e/o locazione in più copie che vengono consegnate al Parroco che provvede a raccogliere la firma della controparte assicurandosi che adempiuti gli obblighi di legge (registrazione) una copia sia depositata presso la Curia.

Ad ogni buon fine si richiede che ogni parrocchia o ente collegato e/o soggetto alla giurisdizione della Diocesi che abbia in essere un qualsiasi tipo di contratto (comodato e/o locazione) con soggetti terzi, che non sia stato già autorizzato dall'Ordinario, in via prudenziale lo presenti all'ufficio amministrativo per le verifiche del caso.

Gaeta, 02/10/2019



Don Adriano Di Gesù

Adriano Di Gesù

Vicario Episcopale per gli
Affari Amministrativi