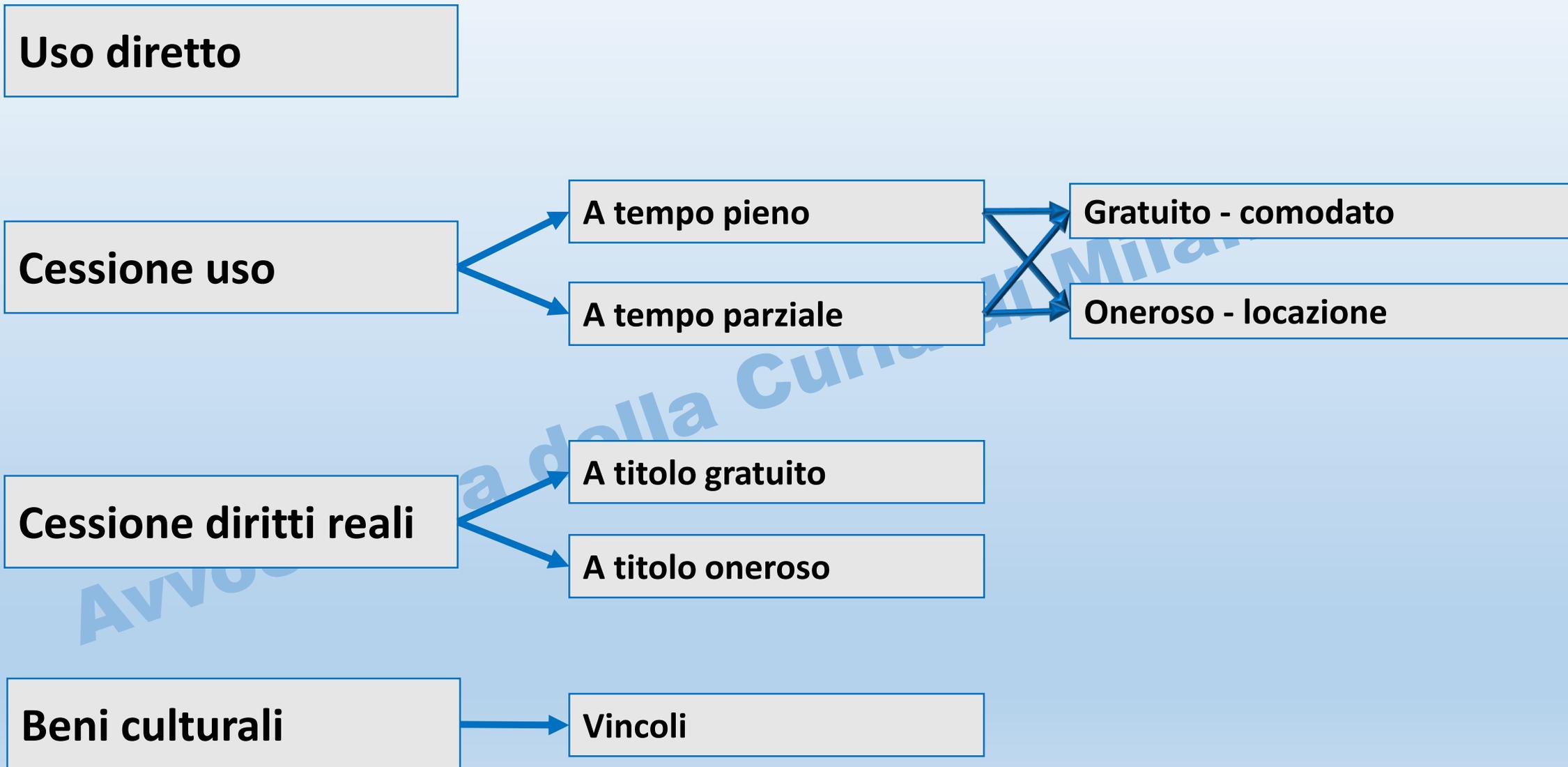


GLI IMMOBILI PARROCCHIALI CONCESSI IN USO A TERZI

I Venerdì dell'Avvocatura
10-11 aprile 2014
Curia Arcivescovile
Piazza Fontana, 2 - Milano

Elisabetta Mapelli

IMMOBILI: USO DIRETTO E CESSIONE A TERZI



CONTRATTO DI COMODATO

- Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta (*artt. 1803 ss. Codice Civile*).
- E' essenzialmente gratuito, ma ammette rimborso spese documentate e manutenzione ordinaria a carico del comodatario.
- Non sono richieste formalità particolari, ma è sempre opportuna forma scritta.
- Può essere con termine di durata oppure precario.
- Può essere ad uso abitativo oppure ad uso diverso (valutare con attenzione l'attività che verrà svolta dal comodatario e acquisire copia statuto).

UTILIZZO A TEMPO PARZIALE GRATUITO

- Con il contratto di comodato si conferisce l'utilizzo di un immobile in via esclusiva, tuttavia possono sussistere forme di utilizzo a tempo parziale, che prevedono appunto l'utilizzo limitato ad alcune ore del giorno o ad alcuni giorni della settimana (uso promiscuo, cioè i medesimi spazi utilizzati dalla parrocchia proprietaria e da soggetti terzi in momenti diversi, ad esempio strutture sportive ad associazioni sportive dilettantistiche).
- Opportuno il contratto scritto con allegato il calendario.
- Medesima disciplina del comodato.
- No attività politica, partitica e sindacale.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- La locazione è il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo (*artt. 1571 e ss. Codice Civile*).
- **Locatore** deve:
 - consegnare la cosa al conduttore in buono stato di manutenzione
 - mantenerla in stato da servire all'uso convenuto
 - garantirne il pacifico godimento durante la locazione
- **Conduttore** deve:
 - utilizzare l'immobile in conformità al contratto
 - custodire l'immobile (responsabilità per danni)
 - pagare il corrispettivo (oltre spese e manutenzione ordinaria)

LOCAZIONE USO ABITATIVO E USO DIVERSO

Locazione uso abitativo: legge 9 dicembre 1998 n. 431:

- contratto libero (**4 + 4**), canone determinato dalle parti
- contratto convenzionato (**3 + 2**), entità del canone e condizioni contrattuali stabiliti da accordi intersindacali locali
- disdetta con preavviso di 6 mesi (raccomandata AR)

Locazione uso diverso: legge 27 luglio 1978 n. 392, artt. 27 e ss.:

- immobili destinati ad attività industriali, commerciali, artigianali: **6 + 6**
- immobili destinati ad attività alberghiera o teatrale: **9 + 9**
- disdetta con preavviso di 12 mesi (18 attività alberghiere) con racc. AR
- **indennità perdita di avviamento** (attività che prevedono contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori): 18 mensilità (21 attività alberghiera), raddoppiate in caso di esercizio della stessa attività entro un anno (art. 34) – escluse attività di cui all'art. 42 (assistenziali, ricreative, scolastiche, culturali)

LOCAZIONI TRANSITORIE AD USO NON ABITATIVO

- L'Art. 27, c. 5 della L. 392/78 stabilisce che *"il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio"*.
- La transitorietà va precisata nel contratto: termine e condizione.
- Occorre valutare la natura dell'attività che giustifica la transitorietà.
- La durata è liberamente indicata dalle parti e ovviamente è escluso il tacito rinnovo.

LOCAZIONI TRANSITORIE AD USO ABITATIVO

L'art. 5 della L. 431/98 prevede:

- **locazioni transitorie**, per soddisfare esigenze abitative del locatore e del conduttore, con durata non inferiore ad 1 mese e non superiore a 18 mesi. Per la stipula occorre verificare accordi locali fra organizzazione della proprietà edilizia e organizzazione dei conduttori. Il contratto deve contenere una clausola che precisi le esigenze della transitorietà.
- **locazioni per studenti universitari**, utilizzabili qualora il conduttore sia studente universitario, iscritto ad un corso di laurea, perfezionamento o specializzazione in un comune diverso da quello di residenza. Durata minima 6 mesi e massima 3 anni, rinnovabile alla prima scadenza. Anche in tal caso ci si deve rifare agli accordi locali.

LOCAZIONI TURISTICHE E LOCAZIONE DI POSTI AUTO

- Sono disciplinate dal Codice Civile che lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti.
- L'Ufficio Amministrativo Diocesano dispone di bozze per week-end (fine settimana), casa vacanze (durata da 10/15 giorni ad un mese) e locazioni per finalità turistiche (durata superiore ad 1 mese).
- Se il posto auto è locato come pertinenza di un immobile destinato ad uso abitativo o diverso è soggetto alla medesima disciplina, in caso contrario è svincolato dalla normativa speciale e soggetto unicamente al Codice Civile, che come detto lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti.

LOCAZIONE USO FORESTERIA

- Si tratta di concessione di immobile a favore di associazioni, soggetti titolari di impresa e persone giuridiche che intendano adibirlo ad abitazione di propri soci, membri, collaboratori o dipendenti (occorre legame).
- Occorre distinguere tra il contratto di locazione principale (tra il soggetto proprietario e l'ente che funge da intermediario) e il contratto tra l'ente intermediario e il soggetto fruitore dell'immobile che verrà individuato di volta in volta dall'ente stesso.
- Due distinti contratti di locazione disciplinati entrambi dal Codice Civile (nel contratto principale andrà inserita esplicita autorizzazione del locatore alla sublocazione).

UTILIZZO DI IMMOBILE A TEMPO PARZIALE E A TITOLO ONEROSO

- Concessione a terzi di un immobile o parte di esso solo in determinati giorni e orari della settimana (uso promiscuo degli spazi).
- Oltre al rimborso spese documentate, è pattuito l'erogazione di un corrispettivo (da considerare anche fiscalmente al pari di un canone di locazione).
- E' contratto disciplinato unicamente dal Codice Civile.
- Casi tipici sono le concessioni di spazi parrocchiali a favore di associazioni sportive, culturali ...

LOCAZIONI INFERIORI AI 30 GIORNI

- Si ricorda che nel caso di contratti di locazione inferiori ai 30 giorni non occorre inserire clausola contrattuale inerente l'attestazione di prestazione energetica (anche se la legge impone comunque l'obbligo di dotazione).
- I contratti di locazione inferiore ai 30 giorni non sono soggetti a registrazione (permane tuttavia l'obbligo di comunicazione di cessione fabbricato alla Questura).

PRESTAZIONE DI SERVIZI

- Si rientra nell'ipotesi di prestazione di servizi qualora non si conceda semplicemente un immobile a terzi, ma si offra uno specifico servizio: caso tipico è la concessione di una sala attrezzata, pulita, illuminata, riscaldata per convegni, riunioni di condominio, feste...
- In buona sostanza la parrocchia si impegna a fare tutto quanto è necessario per garantire al terzo il servizio richiesto, contro pagamento di un compenso.
- Non esiste un contratto tipizzato e viene lasciata alle parti la facoltà di determinare i confini del servizio: fondamentale avere un **accordo scritto** (che può consistere anche nell'accettazione per iscritto di un regolamento parrocchiale).
- E' **attività commerciale**: ai fini IRES sempre e ai fini IVA se svolta abitualmente. Attività che viene autorizzata dall'Ufficio Amministrativo.

GODIMENTO DI UN IMMOBILE NELL' AMBITO DEL RAPPORTO DI LAVORO

- E' il caso frequente del sacrista o del custode ai quali è concesso di abitare un appartamento della parrocchia: in tal caso il godimento dell'immobile è una voce dello stipendio.
- L'uso dell'abitazione è collegato al contratto di lavoro in quanto alloggio di servizio: qualora dovesse cessare il rapporto di lavoro, verrebbe meno anche la possibilità di abitare l'appartamento.
- Non occorre un separato contratto, poiché tutto viene disciplinato nel contratto di lavoro.

CONCESSIONE DI IMMOBILE E AFFITTO DI AZIENDA

- Nel caso di affitto di azienda, qualora il concedente sia anche proprietario dell'immobile ove si svolge l'attività aziendale, è possibile che lo stesso venga concesso in affitto, non con separato contratto di locazione, ma quale parte integrante del complesso aziendale.
- In tal caso non viene applicata la disciplina *ex lege* 392/1978, per cui l'affittuario non è tutelato dalle norme speciali previste dalla medesima (si pensi alla durata, all'indennità di avviamento, al diritto di prelazione, ecc.) e soggiace a quanto statuito dalle parti nel contratto e, in generale, alla disciplina del Codice Civile.
- La giurisprudenza ritiene che si debba indagare in merito all'oggetto del contratto: nel caso dell'affitto di azienda, l'oggetto è appunto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'azienda, compreso l'immobile che è in rapporto di complementarietà con gli altri beni (nel caso invece della locazione commerciale *ex lege* 392/1978, l'oggetto del contratto è l'immobile, considerato nella sua individualità con funzione prevalente).

DIRITTO DI USUFRUTTO

- Disciplinato dal Codice Civile agli artt. 978 e ss.: è il diritto reale che consente di utilizzare una cosa altrui e di trarne i frutti con il vincolo del rispetto della destinazione economica della cosa oggetto del diritto.
- Il proprietario diventa nudo proprietario e viene spogliato dei poteri di godere e utilizzare la cosa, pur conservando la capacità di disporne (es. vendita).
- E' diritto temporaneo: per la persona fisica non può eccedere la durata della vita dell'usufruttuario, per le persone giuridiche non può superare i 30 anni.
- Rimangono a carico del nudo proprietario manutenzione e riparazioni straordinarie.
- Occorre atto notarile e trascrizione presso i registri immobiliari.

USO E ABITAZIONE

- **Diritto d'uso:** l'utente può godere di una cosa altrui, raccogliendone i frutti nel limite dei suoi bisogni e di quelli della sua famiglia.
- **Diritto di abitazione:** facoltà di un soggetto di abitare un immobile altrui nel limite dei suoi bisogni e di quelli della sua famiglia.
- Sono diritti reali che applicano la stessa disciplina codicistica del diritto di usufrutto, tuttavia non possono essere ceduti né dati in locazione.
- La manutenzione straordinaria permane in capo al proprietario.
- Entrambi i diritti richiedono la stipula di un atto notarile e la trascrizione.
- Rispetto ad una locazione, garantisce assoluta stabilità per il periodo di durata stabilito dalle parti.

DIRITTO DI SUPERFICIE

- E' disciplinato dal Codice Civile agli art. 952 e ss., secondo una duplice configurazione:
 1. diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del suolo una costruzione, acquisendone la proprietà (*ius ad aedificandum*)
 2. proprietà di una costruzione già esistente, alienata dal proprietario separatamente dalla proprietà del suolo, che consente al superficiario di diventare proprietario del solo edificio.
- Il superficiario ha la pienezza della proprietà dell'immobile: manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Può essere concesso a titolo oneroso oppure gratuito (donazione eventualmente gravata da oneri).
- Occorre atto notarile e trascrizione.

D.LGS. 42/2004

Qualora l'immobile abbia un vincolo espresso di tutela oppure abbia più di 70 anni (presunzione di vincolo) si ricorda che:

1. qualsiasi intervento sull'immobile deve essere previamente autorizzato dalla Soprintendenza (tramite l'Ufficio Beni Culturali);
2. l'alienazione prevede la facoltà di prelazione dello Stato (art. 60) (cessione in diritto di superficie di immobile parrocchiale);
3. Il trasferimento di detenzione inerente beni immobili non è più soggetto a denuncia (l'art. 59 così come modificato dal D.L. 70/2011 ha limitato l'obbligo di denuncia, in caso di trasferimento della detenzione, ai soli beni mobili).

E PER FINIRE...

- **APE:**

1. necessaria clausola nei contratti di locazione soggetti a registrazione e allegazione solo per edifici;
2. necessaria clausola e allegazione nel caso di trasferimento e costituzione di diritti reali.

- **RIMBORSO SPESE:**

solo spese documentate, mai rimborso forfettario.

- **AUTORIZZAZIONI CANONICHE:**

tutti i contratti citati sono atti di straordinaria amministrazione, quindi soggetti alle autorizzazioni canoniche (istanza motivata all'Ufficio Amministrativo Diocesano e documentazione completa).