

COMITATO PER GLI ENTI E I BENI ECCLESIASTICI

Roma, 22 febbraio 2007

Circolare n. 34

Applicazione agli enti ecclesiastici del *Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato*, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296.

1. Premessa

La presente circolare, pubblicata d'intesa con la Conferenza Italiana Superiori Maggiori (C.I.S.M.) e l'Unione delle Superiori Maggiori d'Italia (U.S.M.I.), intende offrire indicazioni utili per una corretta e condivisa applicazione da parte degli enti ecclesiastici del *Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato*, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, Serie generale, 2 febbraio 2006, n. 27, ed entrato in vigore il 17 febbraio 2006.

Tale Regolamento, emanato in attuazione della legge 2 aprile 2001, n. 136 (*"Disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato, nonché altre disposizioni in materia di immobili pubblici"*), si inserisce nel panorama giuridico delle disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione e utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato.

Coerentemente con quanto disposto dalla legge n. 136/2001, esso disciplina la concessione, anche gratuita, e la locazione dei soli *"beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, gestiti dall'Agenzia del demanio, destinati a uso diverso da quello abitativo"*. Sono pertanto esclusi i beni degli enti locali territoriali (comune, provincia, regione) e del Fondo Edifici di Culto¹.

2. L'evoluzione della normativa

La concessione in uso e la locazione di beni immobili dello Stato, consentita a canone ricognitorio (agevolato) ovvero, in alcuni casi, a titolo gratuito, trovò una prima disciplina sistematica nella legge 11 luglio 1986, n. 390, che prevedeva un canone annuo non inferiore a lire centomila e non superiore al dieci per cento di quello calcolato sul valore di mercato. Tale agevolazione era riservata a determinate categorie di enti (tra i quali gli enti ecclesiastici, compresi le *"abbazie, certose e monasteri"*, le

¹ Il Fondo Edifici di Culto, costituito in forza dell'articolo 56 della legge 20 maggio 1985, n. 222, è un soggetto diverso dallo Stato, dotato di personalità giuridica, la cui amministrazione è affidata al Ministero dell'interno. Il suo patrimonio ha una finalità tipica e specifica: circa la natura del Fondo, cf. il parere del Consiglio di Stato 18 ottobre 1989, n. 1263.

istituzioni culturali e sportive), titolari di interessi considerati di particolare rilevanza sociale e culturale, in ordine all'uso di immobili, non suscettibili anche temporaneamente di utilizzazione per usi governativi, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

L'ambito applicativo di tale normativa fu esteso a una molteplicità di soggetti, individuati da numerosi provvedimenti integrativi della predetta legge.

Attualmente, la materia è regolata dalla legge n. 136/2001, che ha disposto l'abrogazione di tutte le norme incompatibili, anche di rango primario, salvo le disposizioni concernenti le abbazie, le certose e i monasteri, stabilite nella legge n. 390/1986. In particolare l'articolo 2, comma 4, prevede che *"i beni immobili appartenenti allo Stato, adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazione di tributi. Per gli immobili costituenti abbazie, certose e monasteri restano in ogni caso in vigore le disposizioni di cui all'art. 1 della legge 11 luglio 1986, n. 390. Con regolamento da emanare ai sensi dell'art. 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono individuate le modalità di concessione in uso e di revoca della stessa in favore dello Stato. Le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili concessi in uso gratuito sono a carico degli enti ecclesiastici beneficiari."*

Il legislatore ha dunque disposto, con riferimento alle ipotesi contemplate dal predetto articolo 2, comma 4:

- l'atto concessorio gratuito in favore degli enti ecclesiastici per gli immobili adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze;
- la concessione o la locazione a canone agevolato degli immobili costituenti abbazie, certose e monasteri;
- l'accollo agli enti beneficiari delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione degli immobili concessi²;
- l'emanazione di un apposito regolamento c.d. rinforzato, pubblicato con decreto del Presidente della Repubblica, per l'individuazione più particolareggiata degli enti beneficiari, le modalità e i criteri di ottenimento della concessione, la durata della stessa e la sua revoca, nonché, in caso di locazione, la determinazione del canone.

Si è così giunti all'emanazione del predetto Regolamento, che costituisce un impianto normativo organico e unitario volto a disciplinare le forme di utilizzazione a titolo oneroso, gratuito o a canone agevolato dei beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato da parte di determinati soggetti per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.

Il Regolamento comporta l'abrogazione, a partire dal 2 febbraio 2006, giorno della sua entrata in vigore, di ogni previsione di legge contemplante l'applicazione di un canone ridotto in deroga alle disposizioni in esso contenute, e particolarmente della legge n. 390/1986 e del regolamento emanato con dPR 8 gennaio 2001, n. 41.

3. Linee generali di maggiore interesse per gli enti ecclesiastici

Come sopra ricordato, il Regolamento concerne l'affidamento in concessione, anche gratuita, o in locazione, anche a canone ridotto, dei beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, gestiti dall'Agenzia del demanio, destinati a uso diverso da

² Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del dPR 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), si intendono per interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

quello abitativo³, non idonei o non suscettibili di uso governativo, concreto e attuale, né inseriti in specifici programmi di dismissione o valorizzazione (cf. articolo 1).

Per quanto riguarda gli enti ecclesiastici, tali immobili possono essere ricondotti alle seguenti categorie:

- gli immobili adibiti a luoghi di culto con le relative pertinenze, per i quali è prevista la concessione in uso a titolo gratuito e senza applicazione di tributi (cf. capo IV, in particolare l'articolo 23, comma 1);
- gli immobili costituenti abbazie, certose e monasteri, per i quali è prevista la locazione in favore di ordini religiosi e monastici a fronte del pagamento di un canone annuo ricognitorio (cf. capo IV, in particolare l'articolo 24, comma 1);
- gli immobili locati a enti religiosi che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali, a fronte del pagamento di un canone annuo ricognitorio (cf. capo IV, in particolare l'articolo 27, comma 1);
- gli immobili utilizzati per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività, per i quali è prevista la locazione a un canone non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello di mercato (cf. capo III, in particolare l'articolo 11, comma 1, lettera b);
- gli immobili locati a canone ordinario (cf. capo II, in particolare l'articolo 2, comma 1).

Il Regolamento è articolato in tre distinte sezioni dedicate rispettivamente:

- a) alle concessioni e locazioni a canone ordinario (capo II);
- b) alle concessioni e locazioni a titolo gratuito ovvero a canone agevolato (capo III);
- c) alle concessioni e locazioni di beni immobili adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, ovvero costituenti abbazie, certose e monasteri, nonché di immobili a favore di enti religiosi e di istituzioni di assistenza e di beneficenza, che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali (capo IV).

Il capo II disciplina le concessioni e le locazioni a canone ordinario, ossia con corrispettivo commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato. In linea di massima, esso interessa in misura limitata gli enti ecclesiastici.

Il capo III, in ordine al sistema agevolativo, previsto per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, ricomprende tra i diversi soggetti beneficiari gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica (per le tipologie di immobili non ricadenti negli articoli 23, 24 e 27), le ONLUS e i soggetti che esercitano le attività di oratorio o similari (relativamente agli immobili dello Stato in comodato).

L'agevolazione è prevista a fronte dell'assunzione degli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di quelli di qualsiasi natura gravanti sugli immobili (cf. articolo 15).

Il canone annuo è stabilito da apposita commissione, istituita a livello centrale dall'Agenzia del demanio, in misura non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato dai competenti uffici dell'Agenzia medesima sulla base dei valori in comune commercio. Per fissare il canone entro la predetta forbice la commissione si avvale di criteri che tengono conto, tra l'altro, dell'ubicazione, della consistenza dell'immobile, della durata del rapporto e degli oneri

³ L'uso anche abitativo è, tuttavia, implicitamente previsto per le concessioni e locazioni di beni immobili di cui agli articoli 24 e, in alcuni casi, 23 (per esempio, per l'abitazione del rettore, in quanto pertinenza dell'immobile adibito a luogo di culto).

di manutenzione (cf. articolo 12).

La durata delle concessioni e locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato è fissata in sei anni; per le concessioni è prevista la possibilità di una durata maggiore e comunque non eccedente i diciannove anni, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente o dall'obbligo da questi assunto di eseguire opere edilizie notevolmente onerose (cf. articolo 14).

L'Agenzia del demanio può procedere, con un preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione o al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, fatto salvo il rimborso delle eventuali migliorie preventivamente concordate e approvate (cf. articoli 17 e 5; 18 e 6)⁴. Questa ipotesi di rimborso rappresenta un'eccezione rispetto alla norma generale, per la quale le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato alla cessazione del rapporto (cf. il combinato disposto degli articoli 19 e 8).

Il capo IV, che qui maggiormente interessa e che corrisponde al numero più elevato di fattispecie da regolare, disciplina la concessione e locazione di beni immobili appartenenti allo Stato adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, ovvero costituenti abbazie, certose e monasteri, nonché di immobili a favore di enti religiosi e di istituzioni di assistenza e beneficenza, che perseguono rilevanti finalità umanitarie o culturali.

4. Concessioni a titolo gratuito di beni immobili adibiti a luoghi di culto con relative pertinenze

L'articolo 23 del Regolamento fissa i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili, demaniali e patrimoniali, appartenenti allo Stato, gestiti dall'Agenzia del demanio, adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici.

La norma si inserisce nel quadro giuridico avente a oggetto le chiese demaniali, con l'intento di puntualizzare la normativa introdotta dalla legge n. 136/2001 e con l'obiettivo di circoscrivere il perimetro spaziale e temporale del regime concessorio.

Per quanto attiene all'ambito spaziale, il primo comma dell'articolo 23 stabilisce che *“i beni immobili di proprietà dello Stato adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi o locati gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazioni di tributi”*.

Va sottolineato come la condizione giuridica si estenda alle pertinenze, cioè ai locali cosiddetti accessori, che, pur avendo una propria autonomia strutturale, assolvono una funzione complementare in ordine all'esercizio del culto⁵.

Il Regolamento ribadisce la gratuità della concessione, già contemplata dalla legge n. 136/2001, e dunque l'assenza di corresponsione di un canone concessorio o di locazione

⁴ Questa particolare revoca, pur essendo prevista anche nel capo IV (cf. articolo 28), non può considerarsi applicabile nel caso di immobili adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, sino a quando permanga tale destinazione, considerato anche quanto disposto dall'articolo 831, secondo comma, del codice civile.

⁵ La costante giurisprudenza del Consiglio di Stato considera rilevante non tanto la materiale unicità della costruzione dei locali accessori con quello destinato al culto, bensì la loro destinazione durevole ed effettiva per il servizio dell'edificio principale; cf. parere 18 ottobre 1989, n. 1263, dove si afferma che *“rientrano nella rettoria in senso stretto, oltre che i locali adibiti ad ufficio amministrativo e ad abitazione del rettore, coadiutori, ecc., anche quelli utilizzati per le opere pastorali, purché si tratti, conviene sottolinearlo, di opere connesse alla chiesa e al culto che in essa si celebra”*; in senso analogo cf. parere Consiglio di Stato 6 maggio 1992, n. 929.

a fronte del rapporto giuridico tra Stato ed ente ecclesiastico. Richiama, altresì, il principio, contenuto nella stessa legge, che pone a carico degli enti beneficiari le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili concessi in uso.

Per ciò che riguarda l'efficacia nel tempo della disciplina normativa, il comma 2 dell'articolo 23 dispone che: *“il regime della gratuità delle concessioni e locazioni di cui al comma 1 si applica dalla data di entrata in vigore della legge 2 aprile 2001, n. 136, restando acquisite all'erario le somme eventualmente corrisposte”*.

Tale disposizione esplicita la decorrenza del regime di gratuità, fissato a partire dal 5 maggio 2001, e permette di risolvere l'annosa questione della problematica debitoria, connessa con i canoni erariali non pagati per gli anni precedenti.

In sintesi, quindi:

- i rapporti economici derivanti dall'uso di luoghi di culto, con le relative pertinenze, sorti dalla data di entrata in vigore della legge n. 136/2001 incontrano, *ipso iure*, il regime di favore dell'assenza di pagamento del canone;
- per tutti i rapporti in corso alla data del 5 maggio 2001, il regime di gratuità opera a partire da tale data, non essendo più dovuti i canoni a titolo di corrispettivo, come sopra esposto; rimangono acquisite all'erario, e non possono essere restituite, le somme eventualmente già versate a titolo di canone concessorio o di locazione;
- in ordine ai rapporti economici pendenti nel periodo antecedente l'entrata in vigore della legge n. 136/2001, il comma 3 dell'articolo 23 prevede, quale soluzione per le annualità di godimento in locazione e in concessione già trascorse, *“la corresponsione di un canone ricognitorio annuo pari ad euro 150,00”*.

Questa previsione intende porre fine a un lungo e dispendioso contenzioso, instauratosi nel tempo per l'assenza, nell'articolato della legge n. 136/2001, di una disposizione specifica che regolasse i rapporti antecedenti la sua entrata in vigore e pendenti al 5 maggio 2001: era frequente, infatti, che venissero notificate, da parte degli uffici demaniali, cartelle di pagamento di canoni arretrati, anche per importi considerevoli, per tutte le annualità imputabili agli anni precedenti il 2001.

Pertanto, al fine di sanare i rapporti economici pendenti, risulta sufficiente, in ossequio alla normativa regolamentare, adempiere al pagamento di quanto dovuto sulla base di un mero e semplice calcolo matematico: si moltiplicherà il numero degli anni contestati dall'Agenzia del demanio per l'inadempimento relativo al pagamento degli oneri concessori o di locazione, per l'importo fisso di euro 150,00 fino al 2001, anno in cui è entrata in vigore la disciplina relativa al regime della gratuità⁶.

Per *“rapporti economici pendenti”* si intendono particolarmente quelli afferenti i luoghi di culto, e le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, raggiunti da un atto di intimazione di pagamento o da una cartella erariale inevasa.

Negli altri casi trova applicazione il termine prescrizione quinquennale. Tuttavia, atteso il carattere di sanatoria della norma e i fini pratici che ne conseguono, al fine di evitare possibili contestazioni, si suggerisce di versare l'importo corrispondente a dieci anni.

5. Concessioni di immobili costituenti abbazie, certose e monasteri

Tra gli immobili di proprietà dello Stato il Regolamento, all'articolo 24, presta una particolare attenzione alla categoria costituita da abbazie, certose e monasteri.

⁶ A mero titolo esemplificativo, se una chiesa con relativa rettoria è stata oggetto di un atto di intimazione di pagamento relativo agli anni 1990 – 2000, occorrerà moltiplicare il numero degli anni contestati (undici) per l'importo di euro 150,00 e si sanerà dunque il pregresso con il pagamento definitivo di euro 1.650,00.

La norma dispone che la finalità – che diventa pertanto anche condizione – per la concessione o la locazione “*a favore di ordini religiosi o monastici*” degli immobili costituenti abbazie, certose e monasteri, è l’esercizio esclusivo di attività religiosa, di assistenza, di beneficenza o comunque “*connessa con le prescrizioni di regole monastiche*”. Tale espressione si deve intendere secondo quanto stabilito dal diritto proprio dell’istituto religioso, cioè in genere dalle costituzioni approvate dalla Santa Sede.

Secondo quanto disposto dal comma 3 dell’articolo 24, l’atto di concessione o locazione degli immobili viene stipulato previa sanazione dei rapporti economici pendenti, mediante la corresponsione di una somma annua ricognitoria di euro 150,00, mentre restano definitivamente acquisite all’erario le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori.

L’ente concessionario o conduttore sarà inoltre tenuto al pagamento di un canone ricognitorio annuo pari a euro 150,00, da aggiornarsi ogni tre anni in misura corrispondente alla variazione accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Detto canone si applica sia ai contratti in essere alla data di entrata in vigore del Regolamento (17 febbraio 2006) sia alle utilizzazioni in corso, per le quali, alla stessa data, non siano ancora intervenuti atti di concessione o locazione.

Le concessioni e le locazioni di abbazie, certose e monasteri, come pure degli altri beni immobili adibiti a luoghi di culto, in ragione della natura degli enti ecclesiastici e per la specificità dell’attività religiosa o di culto, hanno la durata di anni diciannove, automaticamente rinnovabile (cf. articolo 25, comma 1). La manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili sono a carico del concessionario o del conduttore.

6. Procedura

La procedura, diretta a ottenere la concessione a titolo gratuito degli immobili adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici di cui al capo IV del Regolamento, si può sintetizzare nei seguenti passaggi.

A) Sanazione del pregresso debitorio

Questa fase si perfeziona con la sanazione delle richieste creditizie delle filiali dell’Agenzia del demanio attraverso il pagamento, mediante modello F 24⁷, di quanto dovuto.

Come sopra detto, si dovrà corrispondere la somma di euro 150,00 per ogni anno imputabile, vale a dire raggiunto da intimazione di pagamento o addirittura da notifica di cartelle esattoriali inevase. Laddove all’ente ecclesiastico, usuario dell’immobile, non sia mai stata notificata alcuna richiesta di pagamento di canone erariale, si procederà, in via prudenziale, al pagamento in misura di euro 150,00 annui per gli ultimi dieci anni fino al 2001, ovvero per il numero di anni corrispondente all’effettivo utilizzo, se inferiore.

La filiale dell’Agenzia del demanio competente per territorio richiederà lo sgravio delle cartelle erariali in ruolo.

⁷ Cf. risoluzione n. 92/E del 21 luglio 2005, emessa dall’Agenzia delle entrate, Direzione Centrale Accertamento.

B) Presentazione dell'istanza

Alla previa sanazione dei debiti pregressi seguirà la presentazione dell'istanza, ai sensi degli articoli 20 e 26 del Regolamento, da parte degli enti ecclesiastici aventi titolo e interesse all'ottenimento della concessione.

L'istanza dovrà contenere, oltre agli estremi identificativi dell'ente richiedente e dell'immobile oggetto della concessione, l'oggetto dell'attività da svolgere e le finalità dell'ente medesimo, nonché l'assenso alla presentazione rilasciato dall'Ordinario e, per i beni di interesse storico artistico, gli elementi necessari ai fini dell'autorizzazione di cui al decreto legislativo n. 42/2004 (cf. allegato 1). Tale autorizzazione, di cui fa menzione l'articolo 9, comma 1, del Regolamento, è rilasciata dalla competente Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Ministero per i beni e le attività culturali.

Nel caso in cui l'ente ecclesiastico designato per l'ufficiatura sia un istituto religioso o una società di vita apostolica o una loro articolazione, il predetto assenso deve essere rilasciato congiuntamente dal Superiore competente e dall'Ordinario del luogo.

C) Sopralluogo e relativo verbale

Presentata la domanda nei termini suindicati, si tratterà di individuare correttamente la proprietà oggetto della futura concessione.

Ciò avverrà mediante un'attenta ricognizione immobiliare dei beni, per i quali la proprietà dello Stato talvolta è coincidente con tutto il complesso immobiliare, talaltra è relativa ad alcune porzioni immobiliari, quali locali o aree (anche scoperte) pertinenziali.

Una volta individuati i beni, si procederà alla redazione della descrizione catastale e topografica degli immobili oggetto della concessione, con l'individuazione planimetrica delle porzioni interessate, a cui farà seguito il sopralluogo. Esso dovrà essere effettuato alla presenza di un esponente della filiale dell'Agenzia del demanio, di un rappresentante della Curia diocesana e di uno dell'ente ecclesiastico concessionario (diocesi, parrocchia; istituto religioso, società di vita apostolica o loro articolazione; confraternita, ecc.), e sarà diretto a constatare lo stato dei luoghi, oggetto di futura concessione: essi debbono corrispondere alla planimetria all'uopo prodotta, con le effettive utilizzazioni e destinazioni.

Del sopralluogo si redige apposito verbale sottoscritto dalle parti interessate (cf. allegato 2).

D) Redazione e stipulazione dell'atto di concessione

L'ultimo momento procedurale prevede il trasferimento del contenuto del verbale di sopralluogo nell'atto di concessione, che verrà stilato dalle parti per la successiva sottoscrizione.

Con la stipulazione dinanzi all'ufficiale rogante dell'atto di concessione si concludono gli adempimenti amministrativi e si sancisce definitivamente la formalizzazione del provvedimento concessorio (cf. allegato 3).

In tale provvedimento sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Direttore regionale per i beni e le attività culturali per il rilascio dell'autorizzazione, ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004.

7. Osservazioni conclusive

Per completezza di trattazione, si deve rilevare che le fattispecie relative agli immobili devono essere analizzate caso per caso. Si potrebbero verificare casi – per esempio, relativi a pertinenze di luoghi di culto – in cui l'area di proprietà dello Stato sia stata utilizzata nel tempo per fini diversi rispetto a quelli istituzionali o sia stata addirittura messa a reddito. In tali frangenti, si dovrà valutare con la competente filiale dell'Agenzia del demanio una soluzione che limiti i danni risarcitori ed escluda la decadenza dei benefici di legge, nell'interesse dell'ente ecclesiastico.

Ai sensi dell'articolo 15, comma 3, del Regolamento, la competente filiale dell'Agenzia del demanio procede a verificare, ogni tre anni, lo stato dell'immobile concesso o locato, allo scopo di indicare eventuali opere di manutenzione per l'immobile e di ottemperare ai doveri di vigilanza sul bene dello Stato.

È altresì prevista dall'articolo 5 del Regolamento la decadenza della concessione in caso di inadempimento degli obblighi assunti o di violazione del divieto di sub-concessione, totale o parziale, del bene. Il comma 4 del medesimo articolo disciplina il caso di revoca della concessione, con preavviso di sei mesi, per sopravvenienza di esigenze di carattere governativo. Per gli stessi motivi della decadenza e della revoca, in questo caso con uguale termine di preavviso, l'Agenzia del demanio ha la facoltà di risolvere o recedere dai contratti di locazione stipulati (cf. articolo 6).

Il Regolamento non contempla il caso di subentro di un altro ente ecclesiastico qualora l'ente usuario ritenga di abbandonare il luogo di culto concesso in uso. In tali fattispecie spetterà all'Ordinario diocesano designare l'ente ecclesiastico incaricato dell'ufficiatura, che provvederà a stipulare il nuovo atto di concessione.

FACSIMILE ISTANZA [su carta intestata dell'ente ecclesiastico]

Spettabile
 Agenzia del demanio
 Filiale di

.....

Il/La rev.do/a, nella qualità di legale rappresentante dell'ente ecclesiastico civilmente riconosciuto denominato con sede in, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di, al n....., codice fiscale (in seguito, per brevità, "ente"),

PREMESSO CHE

- con legge 2 aprile 2001, n. 136 (*"Disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato, nonché altre disposizioni in materia di immobili pubblici"*), e successivo decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005 n. 296 (*"Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato"*), è stata regolata la materia della concessione in uso agli enti ecclesiastici per i fini istituzionali degli immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, gestiti dall'Agenzia del demanio, a fronte dell'assunzione da parte dei soggetti concessionari dell'onere delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il combinato disposto degli articoli 20 e 26 del citato Regolamento prevede che l'ente ecclesiastico designato per l'officiatura e per l'esercizio delle attività di religione o di culto presenti la domanda per il conseguimento della concessione in uso;
- l'ente, rappresentato come in epigrafe, è designato relativamente all'immobile oggetto della presente istanza, che utilizza per i propri fini istituzionali di religione o di culto;
- l'ente ha l'esclusiva detenzione dell'immobile, di seguito descritto e così composto:
 chiesa, intitolata a _____, sita in _____, censita al N.C.E.U. _____;
 pertinenze, composte da _____ a uso _____, censite al N.C.E.U./N.C.T. _____.

Tutto quanto sopra premesso,

FORMULA ISTANZA

affinché codesta rispettabile Filiale ponga in essere tutti gli atti necessari ai fini della formalizzazione dell'atto di concessione in uso a titolo gratuito del complesso immobiliare, così come descritto nelle premesse, in favore dell'ente istante per i fini istituzionali del medesimo, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 20 e 26 già richiamati.

Luogo e data

Firma del legale rappresentante

.....

Firma per assenso dell'Ordinario diocesano¹

.....

¹ Nel caso in cui l'ente ecclesiastico istante sia un istituto religioso o una società di vita apostolica o una loro articolazione, l'istanza deve essere sottoscritta per assenso anche dal Superiore competente.

Prot. n.

del

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: Operazioni preliminari alla concessione in uso

Premesso

- che con dPR 13 settembre 2005, n. 296, è stato emanato il regolamento, attuativo della legge n. 136/2001, che disciplina, tra l'altro, i criteri e le modalità di concessione in uso dei beni immobili appartenenti allo Stato adibiti a luoghi di culto, con relative pertinenze;
- che, al fine di procedere alla formalizzazione di tali concessioni, è necessario procedere a una esatta ricognizione degli immobili da effettuarsi congiuntamente tra le parti interessate.

Tutto ciò premesso

L'anno, il giorno del mese di i sottoscritti:

Agenzia del demanio, rappresentata da

Diocesi di....., rappresentata da

[Nome dell'ente ecclesiastico], rappresentato da

si sono recati presso l'immobile denominato.....,

al fine di verificare la consistenza e l'utilizzo dello stesso.

In sede di verifica è stato concordemente accertato che:

- l'intero immobile in questione si compone di:

luogo di culto (chiesa) di proprietà del.....

.....

e delle relative pertinenze, così distinte

.....

.....

.....

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari di cui trattasi, si allegano al presente verbale le piante planimetriche, nelle quali sono riportate la consistenza e le destinazioni degli ambienti, che costituiscono parte integrante del verbale stesso.

Confrontando la documentazione presente in fascicolo con gli esiti del sopralluogo, si è potuto riscontrare

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Precisazioni sintetiche:

.....
.....
.....
.....
.....

Conclusioni

.....
.....
.....
.....
.....

Letto, confermato, e sottoscritto in

Per l’Agenzia del demanio

Per la diocesi

Per l’ente ecclesiastico

Allegati:

- Documentazione fotografica [ove necessaria]
- Piante planimetriche nelle quali sono evidenziate le porzioni immobiliari oggetto del presente verbale

[NOTA: L’atto è di competenza dell’Agenzia del Demanio e il presente facsimile ha valore esemplificativo]

FACSIMILE atto di concessione (su carta intestata della filiale dell'Agenzia del Demanio)

ATTO DI CONCESSIONE
DI IMMOBILI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO
E DELLE RELATIVE PERTINENZE

COMUNE DI

DI PROPRIETÀ DELLO STATO

Atto pubblico del

Rep. n.

Prot. n.

[NOTA: L'atto è di competenza dell'Agenzia del Demanio e il presente facsimile ha valore esemplificativo]

L'anno, il giorno del mese di(00/00/0000) nella sede dell'Agenzia del demanio – filiale di....., in via..... (città).

Dinanzi al sottoscritto,, quale Ufficiale rogante dell'Agenzia del demanio, designato con, compagno:

....., per l'Agenzia del Demanio, codice fiscale(nel seguito, per brevità, l' "Agenzia");

....., nella qualità di legale rappresentante dell'Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto denominato con sede in, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di al n....., codice fiscale..... (nel seguito, per brevità, l' "ente concessionario", oppure l' "ente ecclesiastico").

I detti comparenti (nel seguito, congiuntamente, le "Parti"), della cui identità e funzioni sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza di testimoni.

Premesso che:

- il Demanio dello Stato è proprietario dei beni immobili adibiti a luogo di culto e relative pertinenze, siti in, dettagliatamente descritti nella consistenza e nella intestazione catastale nel verbale di sopralluogo redatto in data..... (allegato A);
- la legge 2 aprile 2001, n. 136, recante disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato, unitamente ad altre disposizioni in materia di immobili pubblici, ha previsto all'art. 2, comma 4, che i beni immobili appartenenti allo Stato, adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli Enti Ecclesiastici, siano agli stessi concessi gratuitamente, al medesimo titolo e senza applicazione di tributi;

- l'art. 23 del dPR 13 settembre 2005, n. 296, dispone che i beni immobili di proprietà dello Stato adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi o locati gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazione di tributi. Il regime della gratuità delle concessioni e locazioni si applica dalla data di entrata in vigore della legge n. 136/2001, restando acquisite all'erario le somme eventualmente corrisposte. Per il periodo antecedente l'entrata in vigore della legge n. 136/2001, i rapporti economici pendenti sono definiti con la corresponsione di un canone ricognitorio annuo pari ad euro 150,00, restando acquisite all'erario le somme eventualmente corrisposte per importi superiori;
- gli immobili sopra indicati sono a tutt'oggi utilizzati dall'ente concessionario;
- tra le Parti sono stati definiti i rapporti economici pendenti ai sensi dell'art. 23, comma 3, del dPR n. 296/2005;
- ai sensi degli artt. 9, 16 e 25, comma 2, del dPR n. 296/2005 è stata richiesta al Ministero per i beni e le attività culturali esplicita autorizzazione alla stipula del presente atto;
- la competente Direzione Regionale del summenzionato Ministero ha rilasciato, con la nota prot. del....., che si allega al presente atto quale parte integrante, la prescritta a autorizzazione alla stipula, ;
- si rende, pertanto, necessario regolarizzare formalmente, in applicazione della normativa sopra richiamata, i rapporti tra l'Agenzia e l'ente concessionario;

si addivene alla stipula del presente atto.

ARTICOLO 1

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto di concessione.

ARTICOLO 2

Oggetto della concessione

L'Agenzia concede in uso all'ente ecclesiastico i beni immobili di cui all'allegato A.

Detti immobili vengono concessi nello stato, di fatto e di diritto, in cui si trovano attualmente, e che l'Ente concessionario dichiara di ben conoscere.

ARTICOLO 3

Durata della concessione

La concessione avrà la durata di anni diciannove a decorrere dal .../.../.... al .../.../...., ed è rinnovabile automaticamente per ugual periodo, ai sensi dell'art. 25, comma 1, del dPR n. 296/2005.

È data facoltà di recesso all'ente ecclesiastico, con preavviso di tre mesi, qualora venga meno la destinazione d'uso prevista dall'art. 4 del presente atto.

ARTICOLO 4

Canone della concessione

Ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 296/05 gli immobili citati in premessa e meglio descritti nell'Allegato A vengono concessi gratuitamente all'Ente ecclesiastico, senza applicazione di tributi, per essere adibiti ad attività di religione o di culto.

ARTICOLO 5

Decadenze

L'ente ecclesiastico si impegna:

- a. – a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso;
- b. – a non mutare la destinazione del bene o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c. – a non sub-concedere, locare o comunque concedere l'utilizzazione a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, il bene o le sue pertinenze, oggetto della concessione.

In caso di mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia dichiara la decadenza dalla concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'art. 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

ARTICOLO 6

Revoca

L'Agenzia può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate, ai sensi dell'art. 5, comma 4, del dPR n. 296/2005.

La stessa Agenzia comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1 della normativa succitata.

ARTICOLO 7

Manutenzione – migliorie ed addizioni

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge n. 136/2001, sono a carico dell'ente concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'ente concessionario è tenuto, inoltre, ad assumere gli oneri, le contribuzioni e gli obblighi di qualsiasi natura gravanti sul bene stesso.

È fatto espresso divieto all'ente concessionario di eseguire o far eseguire sui beni oggetto della presente concessione e sulle relative pertinenze, senza preventivo consenso scritto dell'Agenzia, migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, rimangono di diritto acquisite gratuitamente al Demanio dello Stato ai sensi dell'art. 8 del dPR n. 296/2005, senza che l'ente concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto insindacabile dell'Agenzia del demanio di chiedere, ove lo ritenga opportuno, che l'ente concessionario rimetta in pristino gli immobili concessi, a proprie cura e spese. In caso di inadempimento vi provvederà direttamente l'Agenzia concedente, addebitando la spesa al concessionario.

Nel caso in cui si tratti di un immobile di interesse storico artistico, gli interventi dovranno preventivamente essere autorizzati dalla competente Soprintendenza.

ARTICOLO 8

Accesso al bene

L'Agenzia potrà disporre accertamenti periodici in ordine al rispetto degli obblighi assunti dall'ente concessionario e all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione dei beni, secondo le procedure previste dal dPR n. 367/1998, informandone l'ente ecclesiastico con congruo preavviso.

ARTICOLO 9

Esonero di responsabilità

L'ente concessionario esonera l'Agenzia da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'utilizzo dei beni oggetto del presente atto, da fatti, omissioni o colpe proprie, di custodi, o di terzi in genere, od in conseguenza della esecuzione di lavori.

ARTICOLO 10

Risoluzione delle controversie

Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine alla interpretazione e/o esecuzione del presente atto, e che non fosse possibile risolvere bonariamente, è competente il Foro dove l'Agenzia del demanio ha il proprio domicilio.

Articolo 11

Spese

Tutti gli oneri connessi alla registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico dell'ente concessionario.

ARTICOLO 12

Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del Codice Civile e del Regolamento di Contabilità dell'Agenzia del demanio.

ARTICOLO 13

Elezione domicilio

Ai fini del presente atto, le parti contraenti eleggono domicilio come segue:

1 - presso l'Agenzia del demanio, filiale,
via....

2 -

presso.....

ARTICOLO 14

Efficacia

Il presente atto di concessione è fin d'ora vincolante per l'ente concessionario, mentre per l'Agenzia lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione da parte del Direttore della filiale.....

Letto, firmato e sottoscritto.

Per l'Agenzia del demanio.....

Per l'ente ecclesiastico.....

L'Ufficiale Rogante

L'Ente ecclesiastico dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, le disposizioni contenute negli artt. 5,6,7,8,9,10,11 del presente atto.

Per l'ente ecclesiastico.....