

*Concessione a terzi
di spazi
parrocchiali*

Aspetti civilistici

*a cura di
Lorenzo Simonelli*

Le guide operative di *exLege*

*Concessione a terzi
di spazi parrocchiali*

Aspetti civilistici

*a cura di
Lorenzo Simonelli*

SUPPLEMENTO AL N°3/2011 DI EX LEGE - POSTE ITALIANE SPA SPED. IN ABB.TO
POSTALE DL 353/2003 (conv. in legge 27/02/2004 n. 46) art. 1 comma 1 LO/MI

Fonti normative:

Artt. 1571 ss. del codice civile

L. 27.7.1978, n. 392

L. 9.12.1998, n. 431

Artt. 1803 ss. del codice civile

Artt. 2043 ss. del codice civile

Le strutture parrocchiali sono utilizzate anche per attività e iniziative che sono promosse e gestite da soggetti diversi dalla parrocchia.

Quando tale uso si protrae per un tempo prolungato e, tendenzialmente, in via esclusiva (per es. le strutture sportive affidate all'associazione sportiva dilettantistica per l'intera stagione, oppure la sala teatrale concessa per alcuni anni ad una società che realizza spettacoli), la parrocchia e l'utilizzatore possono:

- sottoscrivere un contratto di comodato (*exLege* 2/2006) o di locazione (*exLege* 4/2006 e *exLege* 1/2007), oppure
- costituire un diritto reale di superficie (*exLege* 1-2/2010), di uso o di usufrutto (*exLege* 2/2011).

Può accadere che gli ambienti e le strutture parrocchiali siano richiesti oltre che per lunghi periodi anche per tempi molto contenuti; per poche ore con cadenza regolare (per es. una serata ogni mese, oppure un pomeriggio ogni settimana) oppure, addirittura, *una tantum*.

Benché siano diverse le necessità e le iniziative che sono alla base di questo tipo di richieste, il fenomeno è ben conosciuto da coloro che custodiscono e gestiscono le strutture parrocchiali:

- assemblee di condominio,
- feste, anniversari e ricorrenze familiari (compleanni, rinfreschi in occasione di celebrazione di battesimi, prime comunioni e matrimoni),

Introduzione. La concessione di spazi parrocchiali a terzi per brevi periodi

- riunioni di associazioni e gruppi,
- prove di spettacoli organizzati da gruppi teatrali, culturali, nonché da corali,
- attività sportiva promossa da Associazioni Sportive Dilettantistiche o da semplici gruppi occasionali (amici, colleghi di lavoro, studenti),
- feste e spettacoli organizzati dalle scuole,
- attività culturali promosse dalle pubbliche amministrazioni locali,
- preghiere e iniziative di culto organizzate da gruppi informali che si ritrovano a motivo di una comune spiritualità.

Dinanzi a questi tipi di richieste occorre subito segnalare un modo di pensare tanto diffuso quanto pericoloso, ovvero ritenere che la durata assai limitata nel tempo renda inutile o almeno superfluo regolare la concessione dell'uso attraverso un documento scritto.

Questo giudizio è profondamente errato in quanto non sono pochi – come vedremo – i rischi che possono derivare alla parrocchia anche a partire da situazioni che si esauriscono in poche ore.

È dunque necessario che la parrocchia prima di decidere se concedere in uso le proprie strutture preli attenzione:

- al soggetto richiedente,
- al tipo di attività che sarà realizzata, e
- a come configurare dal punto di vista giuridico (civile e fiscale) detta concessione (per es. comodato, locazione, o prestazione di servizi).

Così facendo la parrocchia è in grado sia di impostare correttamente l'operazione, sia di essere più preparata per affrontare gli eventuali imprevisti e contenziosi.

È dunque decisivo poter identificare con precisione il soggetto che chiede di utilizzare gli ambienti parrocchiali.

Talvolta tale identificazione è immediata e priva di qualsiasi incertezza (per es. l'amministrazione comunale o un'associazione), altre volte, invece, richiede un'analisi più approfondita in quanto “die-

**Il soggetto
che chiede
di utilizzare
strutture
parrocchiali**

tro” la persona che presenta la richiesta vi può essere un gruppo informale (per es. più famiglie che intendono organizzare la festa di compleanno dei rispettivi figli, oppure un gruppo di amici che chiede di poter utilizzare il campo di calcio).

Per semplificare questa verifica è opportuno distinguere tra:

1) soggetti che sono puntualmente disciplinati dall’ordinamento civile:

- la persona fisica maggiorenne,
- le fondazioni,
- le associazioni e i comitati formalmente costituiti (ovvero dotati di statuto),
- gli imprenditori individuali o i lavoratori autonomi,
- le società,
- l’amministratore di condominio,
- le parrocchie o altri enti ecclesiastici civilmente riconosciuti (diocesi, istituto di vita consacrata, fondazione di culto, seminario, ecc.);

2) gruppi “informali”:

- il gruppo di amici che chiede di poter utilizzare il campo di calcio,
- il gruppo di famiglie che intende organizzare la festa per i propri figli (invitando anche i loro compagni di scuola),
- il gruppo di artisti che intende allestire una mostra delle proprie opere,
- il gruppo religioso che vuole promuovere un ritiro spirituale in una sala parrocchiale.

Se nel primo caso è agevole determinare il soggetto su cui gravano gli obblighi e i doveri derivanti dall’attività organizzata negli ambienti parrocchiali (la persona fisica maggiorenne o gli enti collettivi di volta in volta rappresentati), altrettanto non può dirsi per quelli del secondo gruppo. Infatti in quest’ultimo caso non è immediatamente evidente chi è il soggetto che si assume gli obblighi e le responsabilità derivanti dall’uso di una struttura parrocchiale e dall’organizzazione di una attività/iniziativa.

Per superare queste difficoltà può essere sufficiente che la parrocchia subordini qualsiasi decisione alla presentazione da parte dell’interessato di una

richiesta scritta e sottoscritta: da tale documento è possibile desumere chi è il soggetto che intende obbligarsi.

Raccomandazioni operative

- a) Quando la richiesta proviene da una persona maggiorenne che non agisce in nome di altri soggetti (per es. il genitore che intende organizzare la festa di compleanno del figlio) può essere prudente acquisire copia della carta di identità, salvo quando sia persona già ben conosciuta.
- b) Quando la richiesta è presentata da una persona fisica in nome e per conto di un soggetto giuridico (per es. fondazione, associazione, comitato, società ente pubblico, ente ecclesiastico) è opportuno che la parrocchia chieda un documento che ne attesti i poteri di rappresentanza (per es. lettera del presidente dell'ente) e, in alcuni casi, anche copia dello statuto; qualora tale documento non venga consegnato è conveniente configurare la situazione come al successivo punto c).
- c) Quando la richiesta è presentata genericamente a "nome" di un gruppo informale, è opportuno che l'accordo sia concluso direttamente con la persona fisica che sottoscrive il modulo predisposto dalla parrocchia.

Queste attenzioni consentono alla parrocchia di acquisire tutti i dati utili per identificare la controparte prima di concedere l'uso dei propri ambienti e strutture e, così, far chiarezza in ordine a colui che si assume le connesse responsabilità e che dovrà rispondere degli eventuali inadempimenti.

Poter conoscere in anticipo le attività e le iniziative che saranno organizzate da terzi nelle proprie strutture permette alla parrocchia:

- di evitare ogni utilizzo sconveniente o anche solo inopportuno (gli esempi non servono), e

**Le attività
e le iniziative
realizzate
negli ambienti
parrocchiali**

- di accertare che gli ambienti richiesti siano adatti e sicuri in relazione all'attività che sarà realizzata.

Alcuni esempi possono chiarire la questione:

- a) è certamente da evitare che le feste di compleanno di bambini piccoli siano organizzate in sale che contengono arredi "pericolosi" (per es. specchi a parete, finestre troppo basse, giochi adatti a ragazzi più grandi); così pure occorre evitare di concedere l'uso di una sala grande ma priva delle previste sicurezze per realizzare lo spettacolo di fine anno della scuola del quartiere (anche quando il richiedente assicura che presterà tutta l'attenzione necessaria!); altrettanto deve dirsi per una sala polifunzionale non sufficientemente capiente rispetto al pubblico che prevedibilmente affluirà;
- b) per le attività che comportano l'emissione di suoni e/o rumori di volume decisamente elevato (prove di gruppi musicali, festa con musica ad alto volume, attività sportiva in tarda ora) è necessario che non sia superata la soglia di tollerabilità al fine di evitare che la parrocchia e gli organizzatori siano esposti alle rimostranze dei vicini; particolare attenzione deve essere prestata per le attività all'aperto al fine di verificare che la configurazione della struttura e/o la distanza dagli edifici limitrofi siano in grado di ridurre l'impatto acustico;
- c) può accadere che in occasione di elezioni politiche e amministrative alla parrocchia sia chiesto di poter utilizzare il salone polifunzionale per organizzare pubblici dibattiti e incontri elettorali; ciò accade con maggior frequenza nei piccoli centri laddove solo la parrocchia dispone di sale sufficientemente ampie per questo tipo di eventi; in tal caso è necessario attenersi alle eventuali disposizioni dell'Ordinario diocesano;
- d) qualora l'immobile abbia un particolare valore artistico, storico o culturale può essere inopportuno concederlo a terzi per attività che potrebbero causare deturpamenti di varia natura (per es. scritte sulle pareti e incisioni sugli arredi lignei); si ricorda, infatti, che l'integrità e la

protezione delle strutture soggette a vincolo non è solo un diritto della parrocchia proprietaria ma anche un suo preciso dovere, sanzionato dal D.Lgs. n. 42/2004;

- e) da ultimo si raccomanda di verificare la capacità della parrocchia di garantire la vigilanza sugli altri ambienti parrocchiali collegati con quelli chiesti in uso da terzi (per es. quando l'accesso serale alla sala polifunzionale non può essere separato dall'accesso all'intero centro pastorale).

Evidentemente questi suggerimenti non esauriscono la questione in quanto ogni attività può avere particolari controindicazioni in relazione al contesto, ai modi e alle persone che vi parteciperanno; inoltre ciò che per una parrocchia o una struttura è sopportabile potrebbe non esserlo per un'altra. Accanto a questa verifica relativa al tipo di attività che sarà svolta nella struttura è necessario che la parrocchia presti attenzione anche al fatto di chiedere un compenso in quanto ciò implica oneri tributari che possono essere anche piuttosto significativi (pagamento delle imposte dirette e/o indirette) e, talvolta, anche complessi da gestire (adempimenti contabili e dichiarativi).

a) Il contratto

Ricordando che il contratto è definito dal codice civile come un accordo tra due o più parti per istituire, regolare o estinguere un rapporto giuridico di natura patrimoniale, si deve considerare che il mero accordo verbale o anche un semplice "comportamento concludente" successivo ad una specifica richiesta presentata dai terzi sono sufficienti a far sorgere diritti e doveri in capo alla parrocchia e al soggetto utilizzatore.

Un esempio può aiutare a comprendere questo principio giuridico: se un'associazione sportiva dilettantistica manifesta alla parrocchia la necessità di poter utilizzare ogni domenica pomeriggio il campo da calcio per partecipare ad un torneo e la

**La concessione
a terzi dell'uso
delle strutture
parrocchiali
implica quasi
sempre
un contratto**

parrocchia decide di metterlo a disposizione gratuitamente così da favorire un'iniziativa di aggregazione per i bambini, l'ordinamento giuridico considera tale situazione come una manifestazione – orale – della volontà idonea a concludere un contratto di comodato a tempo parziale ... anche se né la parrocchia né l'Associazione avevano la consapevolezza di concludere un contratto!

È dunque evidente quanto sia profondamente errata la convinzione, tutt'ora molto diffusa, che la mancanza di un documento scritto impedisca:

- il sorgere di un vero rapporto giuridico tra la parrocchia e l'utilizzatore, e
- all'utilizzatore di poter vantare dei diritti nei confronti della parrocchia.

Quanto detto induce invece a ritenere vero proprio il contrario, ovvero che anche il mero fatto di aver permesso che soggetti terzi utilizzino un ambiente parrocchiale potrebbe essere all'origine del loro "robusto" diritto di poterlo utilizzare anche in futuro!

b) I diversi tipi di contratti

Come detto il complesso dei diritti e doveri che "legano" la parrocchia e il soggetto utilizzatore dipende dal tipo di accordo concluso dalle parti.

Per agevolare la nascita di rapporti tra i soggetti il legislatore ha "predefinito" alcuni tipi di contratto (per es. quelli disciplinati agli artt. 1470-1986 cod. civ.) che si distinguono, anzitutto, in relazione agli effetti prodotti (per es. alcuni trasferiscono la proprietà di un bene, altri fanno sorgere un diritto di credito, altri fanno nascere un'associazione).

Tra questi contratti predefiniti ve ne sono due che permettono al proprietario di concedere ad un terzo l'utilizzo temporaneo di un suo bene:

- la locazione, ovvero «[...] *il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra parte una cosa mobile o immobile per un dato tempo*» (art. 1571 cod. civ.),
- il comodato, ovvero «[...] *il contratto col 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» (art. 1803 cod. civ.).

Accanto a questi contratti l'ordinamento riconosce alla parrocchia l'ulteriore possibilità di concludere un cosiddetto contratto "innominato o atipico" che ha ad oggetto non direttamente e solo la concessione dell'uso (come il comodato e la locazione) ma la "prestazione di un servizio"; in altre parole la parrocchia si impegna a erogare un servizio nel quale è inglobato anche l'uso della struttura.

Questi contratti potrebbero sembrare simili ma in realtà ciascuno è caratterizzato da peculiari obblighi ed effetti che impongono alla parrocchia di scegliere con attenzione quale intende utilizzare.

Per esempio:

- il comodato è gratuito mentre la locazione prevede un corrispettivo,
- concedere il mero uso di una sala (comodato o locazione), è diverso dall'impegnarsi in forza di un contratto atipico ad offrire al richiedente un servizio articolato, come
 - la sala (riscaldata, illuminata e attrezzata) ove si svolge un convegno e un'assemblea condominiale,
 - il teatro (attrezzato con gli impianti audio-video necessari e gli ambienti per il servizio di guardaroba e bar) ove una compagnia rappresenta un proprio spettacolo,
 - il campo di calcio e i relativi spogliatoi (puliti, riscaldati, ordinati) ove una associazione sportiva dilettantistica gioca le partite di campionato,
 - la sala storica nella quale un artista espone le proprie opere.

È dunque decisivo che la parrocchia abbia ben chiari quali sono i diritti e i doveri che si assume, prima di concludere qualsiasi contratto.

Un'ultima notazione riguardo alla scelta tra contratti apparentemente "simili": se ciò che li caratterizza e li distingue è l'insieme dei diritti e doveri

distribuiti tra le parti, può essere irrilevante il nome che le parti hanno dato all'accordo scritto qualora le clausole inserite o le concrete modalità di adempimento non corrispondano a tale denominazione.

È dunque inutile e anche pericoloso titolare "scrittura di comodato" un accordo che impone all'utilizzatore:

- di pagare un canone, seppur modico,
- di sostenere spese di manutenzione diverse da quella ordinaria,
- di rimborsare spese determinate forfettariamente,

in quanto tali clausole privano il contratto della necessaria gratuità.

c) La conclusione del contratto

Per l'ordinamento giuridico i contratti sopra elencati hanno forma libera e dunque per la loro esistenza e validità non è richiesta la forma scritta; pertanto, pur essendo sempre necessaria la volontà di entrambe le parti di accordarsi e di assumere reciproci diritti e doveri, non è necessario che essa sia manifestata in modo esplicito (verbalmente o con un documento scritto) ed è sufficiente una sua manifestazione "tacita", ovvero attraverso comportamenti non equivoci.

È molto importante prestare attenzione a questo principio giuridico perché, come già anticipato, la mancanza di un documento scritto o dell'espressa volontà di concludere un accordo non implica l'assenza di un contratto.

Pertanto il contratto può ritenersi perfezionato quando:

- il parroco (quale legale rappresentante della parrocchia) consegna le chiavi della struttura sportiva o della sala polifunzionale a colui che la utilizzerà gratuitamente per l'intero pomeriggio; oppure
- il responsabile della sala teatrale (su incarico del parroco), dopo aver predisposto tutto quanto è necessario al fine di permettere ad un gruppo teatrale di provare e mettere in scena uno spettacolo (la sala è stata pulita, gli impianti allestiti, l'impianto di riscaldamento programmato),

all'ora convenuta apre l'ingresso della struttura prima alla compagnia e poi al pubblico e, con i suoi collaboratori, attiva i servizi accessori (guardaroba, maschere, bar).

Come detto, il contratto certamente sussiste ma, data la mancanza di un documento scritto, rimangono imprecisati alcuni elementi non secondari, quali il termine di riconsegna, le eventuali condizioni poste dalla parrocchia, il *quantum* del compenso. In questi casi l'ordinamento giuridico provvede all'integrazione delle clausole mancanti attraverso gli articoli del codice civile che suppliscono quando manca una diversa volontà delle parti. Si veda, per esempio, l'articolo 1809 che, mancando un termine fissato dalle parti, prevede che il bene concesso in comodato sia restituito quando l'utilizzatore «*se ne è servito in conformità al contratto*».

Il fatto che l'ordinamento provveda comunque ad integrare il volere delle parti non significa che sia inutile la piena e certa manifestazione della loro volontà.

Al contrario, si raccomanda che l'accordo sia sempre formalizzato in un documento al fine di poter precisare con chiarezza gli elementi ritenuti essenziali dalle parti ed evitare incertezze sia nella fase esecutiva, sia nella - non augurabile - fase contenziosa.

Inoltre solo in un documento scritto è possibile fissare le particolari condizioni e gli eventuali limiti all'uso degli ambienti parrocchiali.

Infine si raccomanda di allegare sempre la planimetria degli ambienti concessi in uso, sia quando si tratta di un'intera unità immobiliare (per es. la sala teatrale o l'impianto sportivo) identificata con precisi estremi catastali, sia quando l'uso riguarda solo una porzione di un'unità immobiliare (per es. una sala o la struttura sportiva dell'oratorio accatastato in modo unitario).

Premesso che la Guida Operativa n. 2/2006 ha già trattato del contratto di comodato in modo più completo ed esaustivo, è ora sufficiente ricordare che ai sensi degli articoli 1803 - 1812 del codice civile:

- non è possibile richiedere alcun compenso ma solo il rimborso delle spese anticipate dalla parrocchia per conto dell'utilizzatore purché effettivamente sostenute e opportunamente documentate (non è cioè ammesso un "rimborso spese forfettario" perché sarebbe considerato dalla normativa fiscale e civile un corrispettivo incompatibile con il tipo comodato e, comunque, soggetto a imposizione);
- il richiedente non può utilizzare la struttura per attività diverse da quelle concordate, né può cederla ad altri senza il consenso della parrocchia;
- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell'utilizzatore; tuttavia tale disposizione è priva di reale significato quando l'uso è richiesto solo per poche ore e, dunque, non può provocare un tale deperimento dell'ambiente da rendere necessari interventi di manutenzione ordinaria;
- i danni provocati dall'utilizzatore o che si realizzano a causa dell'attività da questi organizzata (per es. un danno all'ambiente causato da un invitato alla festa) devono essere risarciti dall'utilizzatore al proprietario;
- la parrocchia deve consegnare il bene in condizioni tali da poter essere utilizzato per l'attività dichiarata in sede di richiesta;
- il bene deve essere restituito alla scadenza del comodato nelle medesime condizioni in cui è stato ricevuto;
- la parrocchia è responsabile dei danni causati da vizi dell'immobile (per es. dalla caduta di una porta del campo di calcio o di un controsoffitto, per le scariche elettriche dell'impianto, per la non perfetta manutenzione delle strutture e degli arredi ivi presenti);
- la parrocchia non si impegna invece a controllare l'accesso alla sala, né a custodire le cose portate nella sala dal richiedente o dai partecipanti;

- la parrocchia non è responsabile delle azioni di coloro cui il richiedente ha consentito l'accesso alla sala (per es. il comportamento dei condomini durante un'assemblea di condominio oppure quello dei bambini invitati al compleanno di un compagno di scuola);
- la parrocchia non è responsabile del rispetto delle normative che pertengono all'attività svolta nell'ambiente concesso in comodato (normativa SIAE, fiscale, amministrativa), ma solo di quella relativa alla struttura in sé considerata (per es. agibilità, sicurezza statica, sicurezza degli impianti).

La locazione temporanea

Premesso che la Guida Operativa n. 1/2007 ha già ampiamente trattato tale contratto, è opportuno riprendere quanto precisato in quella sede perché del tutto pertinente anche ai casi di uso limitato nel tempo e in via non esclusiva.

Altra tipologia atipica di locazione è il cd. utilizzo di immobili a tempo parziale e a titolo oneroso, particolarmente ricorrente per le parrocchie: in buona sostanza viene concesso a terzi un immobile o parte di esso, di proprietà dell'ente ecclesiastico, solo in determinati giorni e orari della settimana, pertanto in modo non esclusivo. Permane, dunque, un uso promiscuo di detti spazi che, seppur in momenti diversi, vengono utilizzati sia dal proprietario che dall'utilizzatore (caso tipico è la concessione di spazi parrocchiali ad associazioni sportive, culturali,...). [...] Si tratta, ovviamente, di fattispecie non disciplinate da alcuna legge speciale, ma soggette unicamente al codice civile che, come noto, non prevede norme imperative e vincolistiche e lascia ampia libertà nel fissare il canone e la durata (che comunque non può essere superiore a trent'anni ex art. 1573 c.c.).

Considerato che in queste ipotesi di locazione si applicano l'articolo 1573 e seguenti del codice civile, gli obblighi assunti dalla parrocchia possono così essere riassunti:

- deve consentire l'uso della struttura per tutta la durata del contratto, anche quando l'utilizzo non è a tempo pieno o in via esclusiva (per es. gli spogliatoi e i campi sportivi utilizzati dall'associazione sportiva dilettantistica solo per alcune sere della settimana e per l'intera giornata di sabato) (c. 1 e 3, art. 1575 cod. civ.);
- gli ambienti devono essere consegnati «*in istato da servire all'uso convenuto*» (c. 2, art. 1575 cod. civ.). Occorre prestare particolare attenzione al puntuale adempimento di tale obbligazione, soprattutto quando l'uso di un ambiente è consentito – senza soluzione di continuità – a diversi soggetti, in quanto garantire la loro idoneità (ordine, pulizia, illuminazione, riscaldamento) compete esclusivamente al proprietario e non al soggetto che ne ha appena terminato l'utilizzo. Un esempio può chiarire la situazione: qualora la struttura sportiva sia concessa *in stretta successione* dalle ore 15 alle 19 alla ASD Alfa e dalle ore 19 alle 23 alla ASD Beta, la ASD Beta ha diritto di pretendere dalla parrocchia che gli spogliatoi gli siano consegnati ogni volta ben puliti e ordinati, anche se è appena cessato l'uso da parte della ASD Alfa. Pertanto, prima di concedere l'uso senza soluzione di continuità, la parrocchia deve considerare i tempi necessari per provvedere al riordino e alla pulizia. La situazione può essere meno complessa quando l'ambiente richiesto è la sala per le assemblee condominiali, al cui riordino si può provvedere in pochi minuti;
- anche se l'articolo 1576 pone a carico del conduttore le piccole riparazioni, sarà la parrocchia a dover provvedere a tutte le riparazioni necessarie, siano esse ordinarie che straordinarie, in quanto il fatto che l'uso non sia riservato ad un solo soggetto ma condiviso rende assai difficile individuare colui che ha causato il deperimento. Questa precisazione non significa che colui che ha provocato un danno possa evitare di rimborsare il costo per la riparazione: vi è infatti una profonda e decisiva differenza tra danneggiare (art. 2043 cod. civ.) e causare il deperimento della struttura a causa di un suo uso normale.

Ai sensi dell'articolo 1587 del codice civile i principali obblighi assunti dal conduttore sono invece i seguenti:

- ricevere la struttura ed utilizzarla solo per le attività indicate nel contratto, nonché custodirla con la diligenza del buon padre di famiglia;
- pagare con puntualità il corrispettivo convenuto;
- restituire la struttura «*nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al contratto*» (art. 1590 cod. civ.). Tale previsione si riferisce certamente al momento finale del contratto, quando viene definitivamente meno il diritto del conduttore di utilizzare la struttura; tuttavia dovrebbe essere applicabile anche quando si esaurisce l'uso riferito ad un singolo periodo (per es. al termine del pomeriggio o della serata); pertanto spetta al conduttore provvedere alla pulizia ordinaria e al riordino dell'ambiente.

Per completezza si suggerisce di inserire nel contratto ulteriori clausole al fine di prevenire motivi di contenzioso per la parrocchia:

- poiché l'attività è gestita in completa autonomia dal conduttore e su di esso gravano gli obblighi risarcitori per fatto illecito (artt. 2043 ss. cod. civ.) è opportuno che quando il contratto ha una durata piuttosto prolungata (per es. la stagione sportiva o teatrale) questi debba provvedere alla stipula di adeguata polizza assicurativa per i danni causati dall'attività e consegnare alla parrocchia copia della stessa e del pagamento annuale;
- occorre che il conduttore assuma esplicitamente gli obblighi di risarcimento dei danni causati dall'attività organizzata e da coloro cui ha consentito di accedere alla struttura ricevuta in locazione (per es. i danneggiamenti a cose o persone causati dagli invitati alla festa, oppure il danno causato a cose o persone in occasione di un'attività sportiva);
- la manleva per qualsiasi ed eventuale onere e costo che la parrocchia dovrà sopportare come conseguenza dell'attività del conduttore.

Nulla vieta che oltre al canone di locazione il contratto preveda anche il rimborso delle spese documentate che il locatore ha sostenuto per conto del conduttore (per es. quote di consumo dell'energia elettrica, del metano per riscaldamento e degli oneri per la nettezza urbana). È però essenziale che tali rimborsi siano documentati (per es. con la fattura emessa dall'impresa che somministra l'energia elettrica) e il *quantum* sia determinato mediante parametri oggettivi e pertinenti (per es. il costo dell'energia per l'impianto luci di una struttura sportiva può essere ripartito in base alle ore di accensione).

Quando invece manca tale documentazione o il criterio utilizzato per il riparto delle spese non è congruente con le circostanze e i tempi d'uso della struttura – sono i cosiddetti “rimborsi spesa forfettari” –, gli importi versati dal conduttore sono considerati parte del canone di locazione (e, dunque, costituiscono reddito imponibile).

Se si considerano i diritti e gli obblighi del conduttore si deve riconoscere che la locazione a tempo parziale è un contratto che ben si adatta ad utilizzi onerosi che – benché brevi – si ripetono però per un tempo sufficientemente lungo (per es. l'uso del teatro ogni fine settimana per l'intera stagione teatrale, l'uso delle strutture sportive per tre sere la settimana e per l'intera stagione sportiva; l'uso del salone per le prove della banda musicale ogni mercoledì sera per un intero anno) mentre è sproporzionato quando intende disciplinare un uso *una tantum* (per es. la sala utilizzata poche ore per la festa di compleanno o l'assemblea di condominio).

In quest'ultimo caso è probabilmente più congruente con la realtà di un uso limitato a poche ore il contratto di appalto perché le obbligazioni assunte dall'utilizzatore sono più contenute (non assume, infatti, il dovere di custodire il bene e di riconsegnarlo nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto) ed è più semplice il loro esatto adempimento.

Mentre l'oggetto dei due contratti precedenti è il godimento o l'uso di un bene altrui (oneroso per la locazione, gratuito per il comodato), con questo contratto atipico la parrocchia si impegna nei confronti del richiedente a prestare un servizio contro pagamento di un compenso, e nel servizio reso è inglobato anche l'uso di una determinata struttura.

Come già anticipato si potrebbe anche ritenere che tra la locazione temporanea e questo contratto non vi siano differenze rilevanti, considerato che il terzo consegue il medesimo risultato di avere la disponibilità di un ambiente parrocchiale contro pagamento di un prezzo.

In realtà le differenze sono assai significative (anche se non si manifestano con evidenza) e dipendono dalle obbligazioni che la parrocchia si assume.

Infatti:

- con la locazione la parrocchia ha l'obbligo di consegnare la struttura e di garantirne al terzo il pacifico godimento, mentre l'utilizzatore assume l'obbligo di prendere in consegna l'immobile e di pagare il compenso pattuito (artt. 1587 e 1588);
- con il contratto di prestazione di servizi, invece, la parrocchia assume una "obbligazione di risultato", ovvero *far tutto quanto è necessario* per garantire al terzo l'utilità/servizio concordato (oltre all'obbligo di risarcire i danni che si dovessero verificare a causa della propria attività).

Alcuni esempi possono aiutare a comprendere le differenze tra la locazione e la generica prestazione di servizio.

Caso 1

La società Alfa necessita di una sala per una riunione con i propri clienti; la parrocchia può dunque:

- concludere un contratto di locazione temporanea e non avere altro obbligo che la "consegna" all'utilizzatore della sala teatrale, oppure
- concludere un contratto di prestazione di servizi e impegnarsi ad erogare all'utilizzatore il servizio costituito da un ambiente pronto per l'uso convenuto (nel caso, una sala teatrale).

Caso 2

Un gruppo di amici necessita di un campo di calcio per partecipare ad un torneo; la parrocchia può:

- concludere un contratto di locazione temporanea e mettere a disposizione il campo di calcio e gli spogliatoi per esempio, ogni giovedì dalle ore 20 alle 22, oppure
- concludere un contratto di prestazione di servizi garantendo così che ogni giovedì, all'orario convenuto, il terzo troverà una struttura sportiva del tutto pronta all'uso concordato (ambienti aperti, ordinati e puliti, illuminazione funzionante e campo correttamente segnato) senza dover assumere alcun obbligo se non quello di pagare il compenso convenuto.

Caso 3

Una famiglia intende festeggiare il compleanno di un figlio in parrocchia; la parrocchia può:

- concludere un contratto di locazione temporanea e mettere a disposizione la sala prescelta, oppure
- concludere un contratto di prestazione di servizi e offrire alla famiglia il servizio/utilità di un ambiente allestito nel modo convenuto (per es. impianto audio e servizio catering).

In altri termini, mentre la locazione (come pure il comodato) è un contratto le cui obbligazioni sono predefinite dall'ordinamento e, dunque, non consente alle parti di introdurre significative aggiunte o modifiche, il contratto di prestazione di servizi ha una struttura assai flessibile in quanto l'ordinamento lascia alle parti la libertà di determinare i confini del servizio.

Per questo motivo è assolutamente decisivo che gli impegni assunti dalla parrocchia vengano fissati in un documento sottoscritto dalle parti. Può essere parte integrante di questo documento anche il cosiddetto "regolamento" ovvero l'elenco delle regole che il terzo si impegna ad osservare quando utilizza la struttura parrocchiale.

Così, nel precedente caso n. 1, la parrocchia po-

trebbe impegnarsi ad erogare solo il primo o anche altri dei seguenti servizi:

- preparare la sala teatrale ordinata e pulita,
- allestire l'impianto audio-video,
- predisporre la scenografia,
- svolgere tutte le pratiche burocratiche necessarie (imposta sulla pubblicità, diritti SIAE),
- garantire i servizi di biglietteria, guardaroba, maschere e di bar.

Per quanto riguarda il caso n. 3, la parrocchia potrebbe invece impegnarsi ad erogare solo il primo o anche altri dei seguenti servizi:

- predisporre la sala ordinata e pulita,
- allestire l'impianto audio-video,
- predisporre il servizio catering,
- garantire il servizio di animazione e di gioco per i bambini.

Evidentemente il compenso pattuito terrà conto dell'entità dei servizi garantiti.

Va infine ricordato che la conclusione di un contratto di prestazione di servizi implica per la parrocchia anche precisi adempimenti fiscali. Il legislatore fiscale, infatti, considera l'attività della parrocchia:

- fonte di "reddito di impresa" ai fini IRES (artt. 55 ss., D.Lgs. n. 917/1986) ed esercizio di attività di impresa ai fini IVA (art. 5, D.P.R. n. 633/1972) se svolta abitualmente (ovvero più che occasionalmente);
- fonte di "reddito diverso" ai fini IRES (art. 67, c. 1, lett. ò) e fuori dal campo IVA, se svolta solo occasionalmente (poche volte l'anno).

Pur rinviando alla Guida Operativa allegata al prossimo numero di *exLege* l'illustrazione di tali riflessi fiscali, è immediatamente evidente l'onere burocratico e organizzativo per la parrocchia.

Inoltre le parrocchie della diocesi di Milano devono anche chiedere ed ottenere l'autorizzazione dell'Ordinario prima di cominciare questa nuova attività commerciale (cf n. 16, Decreto Arcivescovile n. 2283 del 30.11.1990).

Premesso che tutti i contratti sopra illustrati sono astrattamente idonei a disciplinare l'uso concesso a terzi delle strutture parrocchiali, occorre ribadire con chiarezza che spetta alla parrocchia la scelta del tipo di contratto che intende concludere, prestando attenzione:

- alla gratuità/onerosità dell'uso,
- alle responsabilità e ai rischi che intende assumere,
- alla volontà di svolgere una vera attività di impresa (nel caso della prestazione di servizi).

Può infatti accadere che l'utilizzatore pretenda di imporre alla parrocchia il tipo di contratto; ciò accade soprattutto quando l'utilizzatore è un imprenditore (individuale o società) o una amministrazione pubblica (comune o istituto scolastico) e subordina il pagamento del compenso al rilascio di una fattura. Questa richiesta impone alla parrocchia di assumere la veste di imprenditore commerciale, ma tale pretesa non è giustificata da alcuna normativa fiscale in quanto anche la semplice ricevuta (non fattura e senza addebito dell'IVA) rilasciata al momento del pagamento del canone di locazione è un documento che l'utilizzatore può registrare in contabilità sia in relazione ai profili fiscali, sia in osservanza della normativa sulla contabilità pubblica.

Tutto ciò premesso e al fine di aiutare le parrocchie a fare una scelta ponderata si raccomanda di valutare quanto segue:

- a) di fatto la concessione dell'uso di un ambiente parrocchiale può essere configurata come attività commerciale (e quindi il compenso è fatturato addebitando l'IVA); in tal caso è opportuno utilizzare il contratto di prestazione di servizi;
- b) qualora la parrocchia intenda concedere l'uso gratuitamente il contratto più adatto è quello di comodato nel quale è però possibile inserire il diritto della parrocchia di ricevere il rimborso delle spese solo se adeguatamente documentate;
- c) qualora, invece, intenda concedere l'uso a tito-

- lo oneroso si può sottoscrivere un contratto di locazione temporanea o un contratto di prestazione di servizi;
- d) è opportuno concludere un contratto di locazione temporanea quando l'uso è concesso per ripetuti periodi di tempo, allegando il calendario di massima (è il caso della struttura sportiva concessa all'associazione sportiva per alcune sere ogni settimana);
 - e) la decisione di configurare tale attività come esercizio di impresa commerciale è invece più opportuna quando l'uso è concesso a molti soggetti e per tempi brevi e non ripetitivi (per es. sala per assemblee condominiali o per feste);
 - f) la conclusione di un contratto di comodato o di locazione è soggetto all'imposta di registro e al deposito presso l'Agenzia delle entrate ;
 - g) assumere la veste di imprenditore commerciale implica l'uso della partita IVA, l'emissione della fattura e la tenuta della contabilità fiscale (oltre alla compilazione delle dichiarazioni fiscali annuali e al pagamento delle imposte).

La concessione dell'uso gratuito che non implica l'esistenza di un contratto

Come anticipato vi sono alcuni fatti di cui il diritto ritiene di non doversi occupare in quanto manifestazioni di relazioni sociali e quotidiane nelle quali è del tutto assente la volontà delle parti di assumere un impegno, un obbligo giuridico.

Gli esempi sono davvero molti: l'ospitalità promessa ad un amico, l'invito a cena dei vicini di casa, la bicicletta prestata al collega di lavoro, la disponibilità del box data ad un conoscente perché vi possa ricoverare temporaneamente i propri beni, la casa di vacanza prestata ad un vicino per un week-end.

A queste situazioni cosiddette di "cortesia" o di "amicizia" possono essere ricondotti anche alcuni usi delle strutture parrocchiali caratterizzati da:

- assoluta gratuità,
- brevità dell'utilizzo.

A queste due condizioni (comuni al comodato) se

ne deve aggiungere un'altra, ovvero una particolare relazione che lega l'utilizzatore alla parrocchia:

- il genitore che chiede una sala per organizzare la festa di compleanno del figlio che partecipa al cammino di catechesi,
- la famiglia che necessita di un ambiente per festeggiare il battesimo del proprio figlio che ha appena celebrato,
- gli sposi che chiedono di poter organizzare in una sala parrocchiale il rinfresco per gli amici che hanno partecipato al loro matrimonio,
- i giovani educatori/animatori dell'oratorio che intendono organizzare una partita di calcio utilizzando la struttura sportiva.

Tale relazione preesistente dovrebbe/potrebbe giustificare l'esclusione della rilevanza giuridica di questo tipo di utilizzo delle strutture parrocchiali. Ritengo, invece, che sia da escludere tale soluzione quando, pur essendo gratuito l'uso, manchi una prelazione preesistente idonea e sufficiente ad escludere il "venire ad esistenza" di un vero accordo giuridico.

Per esempio:

- l'amministrazione comunale chiede la disponibilità della sala polifunzionale per organizzare un evento pubblico,
- l'istituto scolastico intende rappresentare lo spettacolo di fine anno nella sala teatrale della parrocchia,
- il comitato di quartiere necessita di avere a disposizione una sala per organizzare una riunione interna,
- un artista intende organizzare una esposizione delle proprie opere in un ambiente parrocchiale,
- un gruppo di universitari chiede di poter avere la disponibilità del campo sportivo per una sera.

Il fatto che in alcuni casi non si configuri un vero e proprio contratto non esclude però che la parrocchia e l'utilizzatore abbiano reciproci obblighi; rimane infatti in capo ad entrambi i soggetti la responsabilità extracontrattuale di cui all'articolo 2043 del codice civile: *«Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno»*.

Questa responsabilità, infatti, non si fonda in un accordo/contratto ma direttamente nella legge. Per questo motivo, laddove vi è un contratto – come nei casi illustrati nei paragrafi precedenti –, tale responsabilità si aggiunge a quelle che sorgono dal contratto.

Anche se non si conclude alcun contratto è però opportuno che la parrocchia predisponga e presenti al richiedente un regolamento con le avvertenze e le condizioni che chiede di osservare al fine di:

- preservare l'integrità dell'ambiente,
- permettere l'ordinato svolgimento delle altre attività,
- garantire la sicurezza di tutti coloro che sono presenti nelle proprie strutture.

In conclusione, quando ricorrono tutte le condizioni sopra illustrate la parrocchia può permettere ad un terzo di utilizzare un proprio ambiente senza che si configuri un vero accordo/contratto purché l'uso sia assolutamente gratuito (ritengo difficile chiedere anche solo il rimborso di una spesa documentata).

Le responsabilità della parrocchia e quelle dell'utilizzatore

È questo un tema assai delicato perché, connesse al fatto che un soggetto diverso dal proprietario possa utilizzare un bene altrui, vi sono almeno tre diverse ipotesi di responsabilità riconducibili:

1. alla proprietà del bene,
2. all'attività organizzata dall'utilizzatore,
3. al mancato esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte dalle parti.

Per quanto riguarda il danno ingiusto la cui causa è riconducibile al bene immobile (n. 1), responsabile è sempre la parrocchia ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2053: *«Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione».*

Purtroppo la cronaca attesta non pochi casi di eventi gravemente dannosi, se non anche mortali, causati dal cedimento di manufatti (tettoie, porte, cancellate), da strutture edili che nascondono pericoli (pavimenti gravemente dissestati, scale prive di idonee sicurezze), da attrezzature che improvvisamente cedono (porte da calcio, tralicci da basket, pali metallici, spalti per il pubblico) e da impianti non mantenuti a regola d'arte (soprattutto quelli elettrici).

Poiché tali fatti potrebbero essere evitati con una adeguata manutenzione, l'articolo 2053 non solo prevede l'obbligo di risarcimento a carico del proprietario ma *in primis* gli impone di prendersi la dovuta cura dell'edificio o della struttura al fine di evitare che a causa di un deperimento incontrollato diventi pericoloso per i terzi.

Proprio in ragione del fatto che la manutenzione è anzitutto onere del proprietario, la parrocchia non può trasferire ad altri la responsabilità per eventuali danni e può escluderla o, almeno, limitarla, solo dimostrando positivamente che l'evento dannoso non è stato causato da un "difetto di manutenzione" (e tale prova può essere assai ardua).

È dunque necessario che gli ambienti parrocchiali destinati ad ospitare le persone siano costruiti e mantenuti a regola d'arte e gli arredi non abbiano un'intrinseca pericolosità in relazione al tipo di attività che si intende svolgere. Per quanto banale un esempio può aiutare a comprendere tale raccomandazione: una sala abbellita con specchi, mensole (sulle quali vi sono libri e vasi di porcellana) e tendoni (con relativi cordature per farli scorrere) non è certamente pericolosa per chi partecipa ad un'assemblea di condominio o ad un meeting aziendale; lo è invece per i bambini che partecipano alla festa di un loro compagno di scuola di 7 anni.

Poiché, come detto, la responsabilità che deriva da un danno causato dall'immobile è inevitabilmente imputata alla parrocchia, deve essere la prudenza ad orientare le decisioni di concedere o negare la struttura quando vi è il dubbio in ordine alla sua idoneità per l'attività che vi sarà organizzata. E tale prudenza non dovrebbe venir meno neppure quando vi sono persone pronte ad assu-

mersi il rischio di un eventuale fatto dannoso (per es. gli organizzatori sono famiglie di grande fiducia, personalmente conosciute dal parroco e promettono una ferrea vigilanza sui bambini presenti) perché neppure in questi casi la giurisprudenza è orientata ad escludere la responsabilità della parrocchia per i danni la cui causa è riconducibile all'immobile; al più potrebbe aggiungere alla responsabilità della parrocchia anche quella degli organizzatori che in tal senso si sono impegnati.

Quando invece il danno è causato dall'attività organizzata nell'ambiente parrocchiale (n. 2), la responsabilità è imputata a colui o a coloro che hanno promosso e realizzato l'iniziativa.

È il caso di:

- danno subito da un attore durante la rappresentazione di uno spettacolo teatrale (non per cause riconducibili all'immobile teatrale),
- intossicazione alimentare subita dai bambini invitati ad una festa di compleanno,
- lesione fisica subita da un bambino mentre partecipa alle iniziative di animazione proposte durante una festa cui è stato invitato.

La parrocchia non dovrebbe essere ritenuta responsabile neppure per i danni che un minorene provoca ad un'altra persona o a cose in occasione dell'attività organizzata da terzi in ambienti parrocchiali in quanto, ai sensi degli articoli 2047 e 2048, tale responsabilità è imputata ai genitori e/o a colui che ne ha assunto la custodia (il condizionale è però d'obbligo).

Si comprende, pertanto, l'importanza di precisare in occasione della sottoscrizione del contratto dove terminano gli obblighi e le responsabilità della parrocchia e dove cominciano quelle dell'utilizzatore.

A tal proposito si ricorda che nel caso di comodato/locazione la parrocchia non assume alcuna responsabilità in relazione ai danni causati dall'attività promossa dall'utilizzatore, mentre in caso di prestazione di servizi le responsabilità che la parrocchia si assume potrebbe essere maggiori in relazione ai servizi che si è impegnata a garantire (per es. servizio catering o servizio di animazione

o, addirittura, la preparazione e la realizzazione dell'intera festa di compleanno).

Infine, per gli eventuali danni derivanti alla parrocchia e/o all'utilizzatore per il mancato esatto adempimento dei reciproci obblighi assunti in forza del contratto (n. 3) vale la regola dell'articolo 1218: «*Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*».

**Alcuni casi
che hanno coinvolto
le parrocchie
della diocesi di Milano**

- 1) L'amministrazione comunale chiede alla parrocchia di poter utilizzare il cortile dell'oratorio per organizzare una festa popolare e in occasione di tale festa un minore subisce un danno per il comportamento incosciente di alcuni minorenni presenti. I genitori del minore, attraverso un legale, chiedono anche alla parrocchia di rispondere del comportamento dei suddetti minorenni in quanto ritengono che la manifestazione sia stata organizzata direttamente dalla parrocchia stessa. Tale richiesta di danni avrebbe potuto aver buon esito qualora la parrocchia non fosse stata in grado di provare l'estraneità rispetto all'attività che – nel caso – era promossa e realizzata solo dall'amministrazione comunale (come confermato dai manifesti pubblicitari sui quali era chiaramente indicato che la festa popolare era “*organizzata dal Comune nel cortile dell'oratorio*”).
- 2) Un gruppo di genitori chiede al parroco che la parrocchia organizzi una festa per i ragazzi adolescenti del territorio; il parroco non intende accogliere tale richiesta in quanto la parrocchia non è in grado di vigilare e garantire un corretto svolgimento della festa. Allora i genitori chiedono al parroco di concedere loro l'uso della sala assumendosi – verbalmente – ogni responsabilità in relazione all'attività. Ricevuta questa rassicurazione il parroco affida ai genitori l'ambiente per il pomeriggio e la sera. Mentre si svolge

la festa, un minorenne subisce un danno, venendo spinto contro una struttura di vetro che si frantuma, e la parrocchia è giudicata responsabile dell'evento dannoso (con una non celata scaltrezza si potrebbe anche chiosare che comunque la parrocchia è assicurata mentre le famiglie organizzatrici non lo sono).

- 3) In occasione di una festa di compleanno organizzata dalla famiglia di un bambino in una sala dell'oratorio vengono utilizzati dei CD per la musica e i canti senza adempiere al pagamento dei diritti SIAE e SCF: in assenza di Regolamento o di accordo scritto è assai difficile spiegare a colui che rileva l'omissione che competeva alla famiglia provvedere all'adempimento di tali obblighi.

**REGOLAMENTO
PER L'USO DEGLI AMBIENTI PARROCCHIALI**

1. Il comportamento di tutti i presenti deve essere rispettoso del luogo e del contesto parrocchiale
2. l'uso degli ambienti è limitato allo scopo per cui sono richiesti
3. sui muri non si possono appendere oggetti se non laddove sono stati fissati appositi supporti e/o ganci
4. la Parrocchia non esercita alcuna vigilanza relativamente all'ingresso delle persone che intendono accedere agli ambienti concessi in uso
5. la responsabilità per danni causati da coloro che partecipano o a coloro che partecipano all'attività organizzata negli ambienti concessi in uso compete all'organizzatore/richiedente
6. la custodia dei minorenni eventualmente invitati e presenti negli ambienti concessi in uso non è assunta dalla parrocchia ma dall'organizzatore/richiedente
7. il richiedente è custode degli spazi concessi per tutto il periodo di utilizzo
8. gli ambienti devono essere riconsegnati entro l'ora indicata nel modulo di richiesta e in condizioni tali da poter essere subito utilizzati
9. al termine dell'utilizzo si deve provvedere alla pulizia del pavimento (passare la scopa), al riordino degli arredi e a rimuovere tutti gli addobbi
10. la spazzatura deve essere raccolta negli appositi sacchi e deve essere depositata presso l'area ...; qualora fosse contestata una violazione degli obblighi connessi alla raccolta differenziata, la sanzione dovrà essere pagata dal richiedente
11. l'osservanza delle norme relative al diritto d'autore, la cui tutela è affidata alla SIAE, e delle norme a protezione dell'inquinamento acustico compete al richiedente
12. gli automezzi non possono accedere nel cortile dell'Oratorio

MODULO DI PRENOTAZIONE

Il sottoscritto ..., residente a ..., in via ..., tel. ..., mail, ..., a conoscenza del Regolamento, che accetta integralmente, chiede di poter utilizzare la sala ... il giorno ... dalle alle ore ... alle ore ... per

Il Richiedente

.....