

LA PAGINA DEL GIURISTA

a cura dell'UGCI di Potenza

Nasce con oggi un contributo giuridico all'interno della Arcidiocesi di Potenza- Muro Lucano - Marsiconuovo, sotto forma di foglio digitale a diffusione digitale. Il fiocco azzurro o rosa, che dir si voglia, è dovuto alla congiunzione di due volontà: quella del nostro Arcivescovo, Mons. Salvatore Ligorio, in uno a quella dell'UGCI, Unione Giuristi Cattolici Italiani.

Brevemente, prima di tornare all'argomento previsto per questo numero uno, cogliamo l'occasione per una breve presentazione: l'UGCI è un'unione cristiana presente sull'intero territorio nazionale, il cui scopo fondamentale possiamo sinteticamente indicare, traendolo dall'art. 2, dello statuto nazionale, quello , cioè, di contribuire all'attuazione dei principi dell'etica cristiana nell'esperienza giuridica, favorendo l'affermazione della concezione del diritto quale ordine di giustizia tra gli uomini e, quindi, l'impegno per la tutela e la promozione della persona umana nell'esperienza giuridica. Presente a Potenza con una unione locale, questa è rappresentata dal Presidente, avv. Carmen Agoglia, e dal Direttore Spirituale Don Giuseppe Ferraiuolo. Ne fanno parte avvocati, notai e laureati in giurisprudenza, tutti impegnati, secondo il proprio carisma, nel comune concreto desiderio di portar le finalità dell'Unione nella vita concreta ad applicare nella vita concreta le finalità dell'unione. Tra le varie attività si è pensato allora di realizzare e pubblicare periodicamente un approfondimento per favorire la maggiore conoscenza di alcuni istituti giuridici del diritto nonché approfondire alcune tematiche giuridiche e attuali che coinvolgono aspetti rilevanti per l'etica e la morale.

Sicuramente, il senso di corresponsabilità e la condivisione di competenze e di carismi diversi che ciascuno di noi ha ricevuto renderanno più ricco il nostro cammino comune.

IL CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI

Il primo argomento che intendiamo sviscerare per renderlo più fruibile e meno ostico nella vita parrocchiale è quello del contratto di comodato di beni mobili e immobili. Troppo spesso ha prevalso un uso molto amichevole di questo contratto: ciò nonostante, e senza nulla togliere allo spirito cristiano e fraterno di condivisione, è importante conoscerlo meglio, per evitare, per quanto possibile, equivoci e malintesi. È allora indispensabile approntare una piccola guida, non sicuramente esaustiva, ma certamente comprensibile e di aiuto, all'occorrenza.

DEFINIZIONE: il contratto di comodato¹ è il contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo determinato e per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

PARTI: *comodante*, il proprietario che concede in uso il bene; *comodatario*, il soggetto beneficiario per la detenzione della cosa.

NATURA DEL CONTRATTO: *gratuita*. È possibile prevedere, al limite, il contributo per il pagamento di alcune spese (tra le quali il pagamento dell'Imu o dell'Ici, o quello relativo a piccoli interventi di manutenzione ordinaria), ma quanto pattuito non potrà mai far venire meno la natura tipica del comodato.

FORMA DEL CONTRATTO: *libera*, nelle due forme, scritta o verbale. **Attenzione: su questo punto si richiama la massima attenzione, poiché è sempre preferibile (anzi, dovrebbe essere la sola forma da scegliere in Parrocchia, all'atto della consegna di una stanza, di un appartamento intero, o di singole parti dello stesso. Ciò al fine di evitare spiacevoli sorprese, nonché potenziali litigi, all'atto della richiesta di restituzione dell'immobile stesso) la redazione scritta delle clausole che andranno**

¹ Art. 1803 c.c.

LA PAGINA DEL GIURISTA

a cura dell'UGCI di Potenza

a regolare le relative prestazioni e gli obblighi. A questo proposito ci riserviamo di rendere disponibili presso la Curia fac simili contrattuali.

OBBLIGHI DEL CONTRATTO: il comodatario deve custodire e conservare la cosa con la diligenza del Buon Padre di Famiglia. L'uso deve essere quello precisato nel contratto o quello conforme all'uso della cosa. Il mancato adempimento di ciò può determinare la richiesta di immediata restituzione della cosa.

MORTE DEL COMODATARIO: il comodante può esigere l'immediata restituzione della cosa.

COMODATO AD USO ABITATIVO E AD USO DIVERSO: il comodato avente ad oggetto l'uso di beni immobili, può essere stipulato con due diverse finalità, uso abitativo o uso diverso. Diverso può intendersi quello concesso ad esempio ad associazioni, enti sportivi, socio culturali, enti ecclesiastici, per l'utilizzo di locali parrocchiali. **Attenzione: anche su questo punto vi richiamiamo ad una prudente valutazione dell'attività del comodatario. Andrebbe, infatti, nel caso di enti, associazioni sportive etc, esaminato e letto lo Statuto che presiede le relative attività, per controllare la compatibilità di queste con quella da svolgere nei locali parrocchiali. A tal fine andrebbe prudentemente verificata anche la possibilità che i comodatari sottoscrivano contratti di assicurazione a tutela di beni e, soprattutto, di persone, per lo svolgimento e l'uso che faranno dei locali stessi. Ove mai fosse concesso il bene per l'uso abitativo, andrà precisata ed esattamente individuata la persona comodataria, o le persone, nel caso fosse concesso a famiglia o a più soggetti.**

DURATA: può essere individuato un termine di durata, ma non è necessario. **Attenzione: anche su questo punto si richiama ad una pratica prudenza. È sempre meglio individuare un termine, possibilmente non superiore ad un anno, con eventuale tacito rinnovo, al fine di evitare la concessione del bene per periodi troppo lunghi, il che comporta sempre l'insorgenza di questioni e fraintendimenti, ove fosse indispensabile rientrare in possesso del bene per qualsiasi urgenza o necessità che dovesse improvvisamente verificarsi. In questo caso si dovrà prevedere anche la possibilità di disdire il contratto, con invio della relativa raccomandata (durata annuale, almeno tre mesi prima del termine fissato per la scadenza).**

UTILIZZO ESCLUSIVO O PARZIALE: in genere, l'utilizzo consentito è in via esclusiva. Non è preclusa la possibilità di sottoscrivere forme parziali di utilizzo, per determinati giorni o anche per ore (associazioni sportive, enti, etc).

SPESE: la manutenzione ordinaria potrebbe essere posta a carico del comodatario, ma in questo caso l'importo, come già precisato in precedenza, dovrà essere minimo, non potendo essere modificata la natura tipica contrattuale. Quelle di straordinaria amministrazione saranno sempre in capo al comodante, a meno che il comodatario non decida di volervi provvedere comunque: in questo caso, non potrà chiedere alcuna restituzione².

CONTRATTO CON LAVORATORE DIPENDENTE: *ove mai fosse concesso l'immobile a lavoratore dipendente (sacrista, custode, etc), sarà meglio, e più opportuno, nonché prudente, inserire l'uso all'interno del contratto di lavoro. Infatti, ove mai fosse, per qualsiasi ragione, interrotto il rapporto, si potrà contestualmente rientrare in possesso del bene stesso.*

² Cass. Civ. n° 18063/2018

LA PAGINA DEL GIURISTA

a cura dell'UGCI di Potenza

AUTORIZZAZIONI CANONICHE: *il contratto in oggetto è da considerare di straordinaria amministrazione, quanto alle norme canoniche. Ne consegue che, per avere piena efficacia all'interno di quelle civilistiche, bisognerà munirsi dell'autorizzazione dell'Ordinario Diocesano.*

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO: il contratto è soggetto a registrazione con tassa fissa, con onere in capo al comodatario, data la natura gratuita dell'utilizzo del bene, se stipulato in forma scritta (provvedervi entro giorni 20 dalla sottoscrizione). Altrimenti, non vi è alcun obbligo in tal senso (forma orale).

Per la durata superiore ad un mese, è fatto obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza la durata del contratto, ubicazione del bene, persone che ne faranno uso. Ove mai fosse il bene dato in uso qualificato come bene culturale, dovrà essere fornita apposita comunicazione alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Ricordiamo che il contratto può essere sciolto anticipatamente solo nel caso in cui vi fosse la comune volontà dei contraenti in tal senso e previa redazione di altra scrittura privata, da registrare anch'essa. Il comodante potrebbe non dover pagare l'Ici ove mai il contratto fosse stipulato con enti, associazioni ed altri in regime di esenzione per le loro peculiari attività, altrimenti l'obbligo è sempre in capo allo stesso (a tal proposito si veda cosa specificato a proposito della natura del contratto stesso).

Con la presente, cogliamo l'occasione per salutarvi e augurarci un fruttuoso e gioioso cammino comune.