



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

***Legislazione canonica e prassi della Congregazione per il Clero
per le alienazioni di beni immobili:
dialogo tra Santa Sede e Chiese particolari***

Mons. Antonio NERI
Sottosegretario della Congregazione per il Clero

1. Premessa

È ben nota la grande sollecitudine per i temi legati all'amministrazione dei beni temporali più volte espressa dal Santo Padre Francesco, il quale proprio da essi ha iniziato i lavori di riforma della Curia Romana, sino alla creazione della specifica Segreteria per l'economia, il 24 febbraio 2014.

In primo luogo, con la Sua condotta e con le Sue scelte personali, il Santo Padre mette in pratica un rapporto con il denaro, fatto non di opposizione o trascuratezza rispetto a tale ambito, ma di un rapporto coi beni evangelicamente ispirato, aiutando i cristiani a ricordare che essi sono un "mezzo dell'agire" e mai devono diventare un "fine per agire".

Inoltre, anche nella sua predicazione, più volte Papa Francesco è ritornato sul tema del denaro e della possibilità di testimonianza evangelica, o di scandalo, che da esso può derivare, ambientando il discorso in un orizzonte prima di tutto spirituale. Per stabilire un corretto rapporto con l'ambito economico, «*Bisogna guardarsi dal cedere alla tentazione di idolatrare il denaro*», perché esso «*ci fa idolatri e ammala la nostra mente con l'orgoglio e ci fa maniaci di questioni oziose e ci allontana dalla fede. Corrompe*» (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 20 settembre 2013). Come ogni forma di tentazione, anche in questo caso si parte da un iniziale vantaggio, che in breve rivelerà il suo inganno: «*Il denaro ti offre un certo benessere: ti va bene, ti senti un po' importante e poi sopraggiunge la vanità*», perché «*Il denaro ha questa seduzione di portarti, di farti scivolare lentamente nella tua perdizione*» (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 20 settembre 2013) e «*Quando una persona è attaccata ai soldi distrugge sé stessa, distrugge la famiglia*» (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 21 ottobre 2013).

Certamente, il Santo Padre non invita al disprezzo del denaro, in quanto «*I soldi servono per portare avanti tante cose buone, tanti lavori, per sviluppare l'umanità*» (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 21 ottobre 2013), quando ce ne



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

serviamo per il bene del prossimo e per la gloria di Dio, non per la nostra, anche quando questa prende la forma di progetti “santi”, ma del tutto sproporzionati rispetto alle nostre reali possibilità, facendo di noi stessi una sorta di “divinità idolatrica”, sostenuta dal potere del denaro, apparentemente illimitato.

Questo è l'atteggiamento del protagonista della parabola evangelica (Lc 12, 16-21), il quale non riusciva a pensare ad altro che all'abbondanza del grano raccolto nelle campagne e dei beni accumulati. Secondo Papa Francesco, egli *«poteva dire: darò questo a un altro per aiutarlo»*, ma *«la cupidigia lo ha portato a dire: costruirò altri magazzini e li riempirò. Sempre di più»* (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 21 ottobre 2013).

Tuttavia, con facilità e con immediatezza, Dio lo riconduce alla sua realtà di creatura, di essere finito e limitato, mettendolo in guardia con la frase: *«Stolto, questa notte stessa ti sarà richiesta la tua vita»* (Lc 12, 20). Il denaro si rivela cioè un “dio impotente” di fronte alla realtà della vita e della morte e la sua forza non è in grado di rispondere ai bisogni più intimi e veri dell'uomo, quando ci si allontana da Dio, con danno nostro e degli altri, infatti *«questa strada contraria alla strada di Dio è una stoltezza, porta lontano dalla vita. Distrugge ogni fraternità umana»* (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 21 ottobre 2013). Il Santo Padre, però, ha ricordato anche qual è la via indicata dal Signore, che *«non è il cammino della povertà per la povertà»*, ma *«è il cammino della povertà come strumento, perché Dio sia Dio, perché Lui sia l'unico Signore, non l'idolo d'oro»* (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 21 ottobre 2013).

Dalle parole di Papa Francesco, possiamo trarre due importanti ammonimenti, per il servizio ecclesiale che svolgiamo; da una parte infatti, *«tutti i beni che abbiamo, il Signore ce li dà per far andare avanti il mondo, per far andare avanti l'umanità, per aiutare gli altri»* (Papa Francesco, Omelia a Santa Marta, 21 ottobre 2013), quindi siamo chiamati ad amministrare i beni della Chiesa innanzitutto con zelo evangelizzatore e spirito missionario, ricordando, dall'altra, il grande scandalo che oggi può derivare da un uso malaccorto o disonesto del denaro, perché *«il popolo di Dio non ti perdona se sei un pastore attaccato ai soldi... Soldi, vanità e orgoglio. I tre scalini che ci portano a tutti i peccati. Il popolo di Dio capisce le nostre debolezze, e le perdona... L'attaccamento ai soldi non lo perdona, nel pastore»* (Papa Francesco, Discorso ai Rettori e agli Alunni dei Pontifici Collegi e Convitti di Roma, 12 maggio 2014).

Così, siamo condotti dalle parole del Santo Padre al cuore stesso della missione della Chiesa, di cui anche l'uso dei beni è parte significativa, a condizione appunto, che non ci si distacchi proprio dalla missione della Chiesa e dallo scopo primario di ogni sua azione: *«Così la Chiesa è come Maria: la Chiesa non è un negozio, non è un'agenzia umanitaria, la Chiesa non è una ONG, la Chiesa è mandata a portare a tutti Cristo e il*



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

suo Vangelo; non porta se stessa – se piccola, se grande, se forte, se debole, la Chiesa porta Gesù e deve essere come Maria quando è andata a visitare Elisabetta. Cosa le portava Maria? Gesù» (Papa Francesco, Udienza Generale, 23 ottobre 2013).

2. La responsabilità della Congregazione per il Clero

Dal momento che questo Dicastero *«si occupa di tutto quello che spetta alla Santa Sede per l'ordinamento dei beni ecclesiastici, e specialmente la retta amministrazione dei medesimi beni, e concede le necessarie approvazioni o revisioni»* (Cost. Ap. *Pastor Bonus*, art. 98), nell'ambito delle proprie competenze e del proprio servizio, esso non può non recepire tale impulso dato dal Santo Padre alla cura di quella speciale forma di testimonianza evangelica che può essere l'amministrazione dei beni. Anche questo ambito della vita della Chiesa deve essere animato da spirito evangelico, gestito con la *«diligenza del buon padre di famiglia»* (can. 1284, § 1 CIC) e divenire sempre più un terreno di proficuo dialogo ecclesiale tra le Chiese particolari e la Chiesa universale (cfr. anche IMA 2005, n. 23).

All'interno di tale dialogo, come premessa generale, questa Congregazione stima conveniente rinnovare l'invito al ricorso alla Santa Sede, per richiedere le necessarie Licenze, in tutti i casi previsti e seguendo la procedura esposta, secondo i cann. 1291-1295 CIC. L'esperienza recente, infatti, ha mostrato che in alcuni casi il non aver chiesto le necessarie Licenze, ha impedito di far emergere per tempo la situazione problematica delle finanze di alcune Diocesi; ciò ha comportato conseguenze serie, sino al rischio di insolvenza, con grave danno per l'immagine della Chiesa e per i beni destinati alla sua missione. Pur senza nominare esplicitamente qualche situazione, è facile riandare con la mente a casi precisi, poco onorevolmente portati all'attenzione del pubblico dalla stampa di vari Paesi.

In secondo luogo, a partire da quanto constatato nel corso delle *Visite ad Limina*, questo Dicastero ritiene utile nel contesto presente invitare i singoli Ordinari a voler curare che sia redatto con la dovuta accuratezza dall'Economo diocesano e presentato al Consiglio per gli Affari Economici (ex can. 494, § 4) il bilancio annuale – preventivo e consuntivo, richiamando quindi l'opportunità di *«redigere il bilancio consolidato delle persone giuridiche che svolgono funzioni di carattere diocesano»* (IMA 2005, n. 91).



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

3. La richiesta della Licenza.

Occorre innanzitutto ricordare che la Licenza da parte di questo Dicastero, quando richiesta, è sempre per la validità dell'atto; la mancata richiesta, perciò, comporta la nullità dell'atto stesso, dichiarabile con tutte le annesse conseguenze, anche civili (cfr. IMA 2005, n. 75). Comunque, i casi che richiedono la Licenza di questo Dicastero, e la relativa procedura, sono solo sinteticamente tratteggiati dal Codice; la concretezza delle situazioni e la prassi della Congregazione consentono alcune maggiori specificazioni. Tali richieste, lungi dal costituire un intralcio alla vita ordinaria delle Chiese particolari, costituiscono invece una proficua occasione di verifica e di arricchimento reciproco, consentendo al richiedente di consolidare la ragionevolezza e la bontà dell'operazione che si intende intraprendere.

Dato che la Licenza della Santa Sede è per la validità degli atti (can. 1292, § 2), dei quali è dunque elemento costitutivo, essa deve essere richiesta prima che l'operazione sia conclusa, o anche solo irreversibilmente iniziata. In base al can. 1292, § 1, deve sempre constare il consenso del Vescovo diocesano, sia che si tratti di beni della Diocesi, sia di beni di un Ente da lui dipendente. In ogni caso, a garanzia del discernimento ecclesiale circa l'atto, a questo si deve aggiungere il consenso del Collegio dei Consultori e del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici. Qualora si tratti di un Ente dipendente dal Vescovo, deve esserci anche il consenso del rappresentante legale (e/o del Consiglio di Amministrazione) di tale Ente.

Risulterebbe contrario allo spirito della legge e alieno rispetto ad un corretto agire ecclesiale, avanzare la richiesta tardivamente rispetto all'avvio dell'operazione e ai tempi per il suo completamento (es. presentare la domanda nell'imminenza del rogito, o quando già consistenti somme sono state investite, o quando fermare o modificare l'operazione è ormai possibile solo con un alto costo, etc.), mettendo di fatto la Congregazione, eventualmente, nell'impossibilità – o comunque nella seria difficoltà – di studiare adeguatamente e serenamente il caso, in vista della concessione della Licenza.

Infine, occorre ricordare che solo in singoli casi, per una causa grave, il Dicastero può concedere la Licenza *nunc pro tunc*, sanando di fatto operazioni concluse o portate avanti, senza aver ottenuto la necessaria autorizzazione. È necessario rammentare, ovviamente, che tale sanazione potrà avvenire solo in casi particolari, da valutarsi singolarmente, e non potrà mai essere considerata una procedura ordinaria.



4. Quando occorre chiedere la Licenza.

La Licenza deve essere richiesta alla Congregazione per il Clero quando si intende alienare un bene appartenente al patrimonio stabile (can. 1291) della Diocesi o di un Ente dipendente dal Vescovo diocesano (Seminario, Parrocchia, etc.), il cui valore eccede la somma fissata dalla Conferenza Episcopale (can. 1292, § 1), o avente valore artistico o storico, o in caso di *ex voto* (can. 1292, § 2).

È opportuno ricordare che *«gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica di diritto pontificio non sono tenute a chiedere la licenza all'ordinario diocesano. La licenza è concessa loro dal superiore competente e, se del caso, dalla Santa Sede (cfr. can. 683, § 3) (si intende la Congregazione per gli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica)»* (IMA 2005, n. 63).

Invece, se a voler alienare sono istituti di vita consacrata o società di vita apostolica di diritto diocesano, questi dovranno rivolgersi al proprio superiore/moderatore, secondo gli statuti, e anche al Vescovo diocesano; in questi casi, per le operazioni in cui è richiesta la Licenza della Santa Sede il riferimento è nuovamente la Congregazione per gli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica.

Diverso è il caso in cui la richiesta di Licenza provenga da una associazione clericale, alla quale sia stata concessa dalla Congregazione per il Clero la facoltà di incardinare chierici. In tali casi, quando è richiesta la Licenza della Santa Sede, il riferimento sarà alla Congregazione per il Clero.

Il Codice di Diritto Canonico non offre una definizione di **“patrimonio stabile”**; tuttavia, è ragionevole ricordare che esso consta di quei beni che rendono possibile ad un Ente avere i mezzi adeguati per il perseguimento dei propri fini costitutivi, senza i quali l'Ente stesso non potrebbe operare (cfr. IMA 2005, n. 53); si tratta di quel complesso di beni, mobili o immobili, diritti, rapporti attivi e passivi, che costituiscono la base economica minima, ma indispensabile, affinché la persona possa sussistere autonomamente ed operare, conformemente alla propria missione. Si tratta quindi di beni che *«sono in certo modo intangibili, non si possono consumare e si cerca di allontanare da essi ogni pericolo di perdita o diminuzione»* (A. TABERA, *Il diritto dei religiosi*, Roma 1961, p. 191).

Sempre senza presentare una definizione, ma restando su un piano descrittivo, l'istruzione in materia amministrativa (IMA 2005) ricorda che *«in genere si considerano “patrimonio stabile”*:

- i beni facenti parte della dote fondazionale dell'ente;



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

- *quelli pervenuti all'ente stesso, se l'autore della liberalità ha così stabilito;*
- *quelli destinati a patrimonio stabile dall'organo di amministrazione dell'ente;*
- *i beni mobili donati ex voto alla persona giuridica.*

Non sono invece configurabili come patrimonio stabile – a meno che vi sia una legittima assegnazione – i frutti della terra, del lavoro o di altre attività imprenditoriali, le rendite dei capitali e del patrimonio immobiliare, le somme capitalizzate temporaneamente per goderne un rendimento più elevato, gli stessi immobili destinati, per volontà del donante, a smobilizzo per l'immediata riutilizzazione del ricavato» (IMA, n. 53).

Colto questo principio, per l'esatta definizione del “patrimonio stabile” di un ente, di notevole interesse “pratico” si rivela il fatto che il can. 1291 sottolinea la rilevanza di una “legittima assegnazione” perché un bene possa far parte del patrimonio stabile di una persona giuridica; *«è perciò opportuno che ogni persona giuridica disponga dell'elenco dei beni costituenti il proprio patrimonio stabile»* (IMA 2005, n. 53). Nell'esperienza della Congregazione per il Clero tale norma risulta disattesa pressoché costantemente, continuando a operare una visione “consuetudinaria” di patrimonio stabile, fondata più sulla prassi e la valutazione del momento, che su una oculata gestione dei beni, e questo conduce ad alienazioni che non tengono conto dell'effettiva possibilità dell'ente interessato di continuare a sostenersi e a svolgere la sua missione.

In mancanza della summenzionata chiarezza sull'appartenenza o meno di un bene al patrimonio stabile dell'ente, la prassi della Congregazione per il Clero intende essere “tuzioristica”, preferendo tutelare il patrimonio della Chiesa con la richiesta di verifiche diocesane e di una licenza da parte della Santa Sede. La Chiesa non esclude per principio la possibilità di alienare anche i beni appartenenti al patrimonio stabile, ma ciò solo di fronte a ragioni serie e tenendo conto delle condizioni (economiche e pastorali) dell'ente interessato, nonché dell'opportunità dell'operazione rispetto al “bene comune” della Chiesa.

La costituzione del patrimonio stabile dovrebbe avvenire al momento dell'erezione di un nuovo ente giuridico, oppure in un successivo momento, tramite un apposito decreto di assegnazione. In ogni caso, l'entità e la tipologia dei beni da assegnare al patrimonio stabile di un ente deve essere ragionevolmente confacente alla sua natura e ai suoi fini, nonché alla sua storia, o semplicemente *ex natura rerum*.



5. La duplice nozione di “alienazione”.

Tenendo conto dei cann. 1291 e 1295, emergono due possibili **accezioni di alienazione**: alienazione in senso stretto è solo l'atto, a titolo oneroso o a titolo gratuito (ad es., la donazione), con il quale si trasferisce il diritto di proprietà su di una cosa ad un altro soggetto; alienazione in senso lato (can. 1295), invece, è l'atto con cui si costituisce un diritto reale su un bene, o si pregiudica la situazione patrimoniale della persona giuridica, o si svaluta il diritto di proprietà o la disponibilità dello stesso, sino al rischio di poterlo perdere (ad es., locazione, comodato, pegno, ipoteca, contrazione di debiti – richiesta di finanziamenti, concessione di fidejussioni, etc). Questa è l'accezione accolta dalla prassi della Santa Sede, nonostante il dibattito dottrinale ancora aperto sul punto.

Bisogna in sintesi considerare rilevante qualsiasi altro negozio “peggiorativo”, dal quale possa essere pregiudicata la situazione patrimoniale della persona giuridica pubblica o il godimento di un qualche bene. In base alle concrete condizioni del caso, anche un contratto di acquisto a titolo oneroso o una donazione da accettare, costituiscono negozi in grado di poter potenzialmente pregiudicare il patrimonio di un Ente, quindi sono suscettibili della richiesta di Licenza (can. 1295), previa la valutazione del caso concreto (cfr. IMA 2005, n. 63).

La procedura e la documentazione per la concessione della Licenza da parte della Congregazione per il Clero, secondo la prassi del Dicastero, non differiscono in modo sostanziale in base all'accezione di alienazione. Pertanto quello che esporrò di seguito in riferimento ai beni immobili, in linea di principio, può essere applicato anche ai beni mobili, seppur con gli eventuali adeguamenti del caso. Scopo della presente relazione infatti, secondo quanto indicato nel titolo proposto, è quello di presentare la legislazione canonica in questa materia, benché la si possa presumibilmente ritenere per la massima parte conosciuta, e, soprattutto, la prassi della Congregazione per il Clero, per condividere ed esporre quelle indicazioni pratiche, nate dall'esperienza e dallo studio dei casi concreti; in certo modo, si potrebbe parlare di “principi operativi”, applicabili appunto tanto ai beni immobili, quanto a quelli mobili. L'analisi tecnica e specialistica dei diversi contratti e negozi, ai quali possono essere applicati questi “principi operativi”, come vedo dal programma, occuperà i prossimi due giorni dei lavori di questo Convegno.



6.a La somma a partire dalla quale richiedere la Licenza.

La **somma massima** a partire dalla quale è necessaria anche la Licenza della Congregazione per il Clero, oltre a quella del Vescovo diocesano, viene determinata dalla Conferenza Episcopale, che ne trasmette notizia alla Congregazione per i Vescovi, presso la quale è possibile rinvenire l'elenco aggiornato di tali somme.

Riguardo alla somma di riferimento, per l'Italia occorre ricordare anche un'ulteriore particolarità, relativa ai soli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero (cfr. IMA 2005, n. 94); infatti, in applicazione dell'art. 36, della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (*Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi*, pubblicata nel Suppl. ord. Gazz. Uff. 3 giugno 1985, n. 129]), «*Per le alienazioni e per gli altri negozi di cui al canone 1295 del codice di diritto canonico, di valore almeno tre volte superiore a quello massimo stabilito dalla Conferenza episcopale italiana ai sensi del canone 1292, paragrafi 1 e 2,*», quindi attualmente a partire da tre milioni di euro, «*l'Istituto diocesano per il sostentamento del clero dovrà produrre alla Santa Sede il **parere della Conferenza episcopale italiana** ai fini della prescritta autorizzazione*».

Non si tratta di un ulteriore consenso, ma appunto di un parere, necessario per i soli beni appartenenti all'IDSC; non serve per la validità dell'atto, che la CEI si pronunci favorevolmente, ma solo che venga legittimamente consultata e che emetta per iscritto il suo parere, che dovrà essere trasmesso alla Congregazione per il Clero, unitamente alla rimanente documentazione.

Inoltre, occorre ricordare ulteriormente il già citato n. 94 dell'Istruzione in Materia Amministrativa (IMA) 2005, ove si legge anche che: «*l'art. 37 (della Legge 20 maggio 1985, n. 222, ndr) prescrive che l'istituto che intende vendere a soggetti diversi da un ente ecclesiastico, dallo Stato, dal comune, dall'università degli studi, dalla regione e dalla provincia, un immobile per un prezzo superiore a € 774.685,35 (importo da rivalutare in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT), deve darne comunicazione al Prefetto della provincia nella quale è ubicato l'immobile, comminando, in caso di mancata comunicazione, la nullità del contratto di vendita*».

Capita a volte che per varie ragioni il bene che si intende alienare (in senso stretto o in senso ampio) risulti divisibile in parti che, prese singolarmente, non raggiungono la somma necessaria per la richiesta della licenza (cfr. can. 1292, § 3). In questi casi è importante ricordare che, al fine di determinare la necessità o meno della Licenza della Santa Sede, le alienazioni successive alla prima devono essere sommate a questa, perché emerga il valore reale dei beni alienati seppure in tempi diversi (cfr. IMA 2005, n. 64). A mero titolo di esempio, l'alienazione di una porzione di immobile del



valore di € 400.000 non necessita della richiesta della Licenza della Santa Sede; ma se in seguito si intendesse alienare una nuova porzione del valore di € 700.000, tale Licenza diverrebbe ovviamente necessaria.

6.b Un altro criterio in base al quale occorre la Licenza: *ex voto* e beni di valore storico-artistico.

Oltre a menzionare una “somma massima”, superata la quale è necessario chiedere anche la Licenza della Santa Sede, il can. 1292, § 2, propone un altro parametro di valore, che riguarda quei beni la cui preziosità non è meramente economica, ma è dovuta alla loro “sacralità”, gli *ex voto*, o alla loro preziosità storico-artistica. Anche tali categorie di beni, indipendentemente dal loro valore intrinseco e commerciale, richiedono la concessione della Licenza da parte della Santa Sede.

In ragione del particolare interesse di tali beni, non solo per la Chiesa, ma anche per lo Stato, occorre sottolineare il fatto che, per concludere un valido negozio civile che abbia ad oggetto un bene definito culturale/prezioso per la Chiesa, non saranno sufficienti il rispetto dei controlli e le autorizzazioni ecclesiastiche, ma dovranno essere seguite tutte le procedure richieste in materia di beni culturali dal dec. leg. 42/2004 (il cd. “Codice Urbani”), nel quale per la prima volta compare anche la nozione di “bene culturale di interesse religioso”; tale necessaria precisazione è stata esposta nella lettera in data 23 luglio 2007 (prot. n. 20071479), inviata dalla Congregazione per il Clero al Presidente della CEI. In special modo, occorrerà tenere conto degli adempimenti previsti dagli artt. 12 e ss. (verifica dell’interesse culturale, in special modo in ragione del “silenzio legislativo” da parte del Codice di Diritto Canonico riguardo alla qualifica di “preziosità” di beni ecclesiastici, mobili o immobili), 56 e ss (altre alienazioni soggette ad autorizzazione) e 60 e ss (prelazione).

Giova ricordare che dopo tale atto, il 26 gennaio 2005, in Roma, è stata firmata tra Autorità statale Italiana (Ministero per i beni e le attività culturali) e Conferenza Episcopale Italiana «l’Intesa relativa alla tutela dei beni culturali di interesse religioso appartenenti a enti e istituzioni ecclesiastiche, che abroga e sostituisce quella sottoscritta il 13 settembre 1996 fra le medesime autorità, in attuazione dell’art. 12, comma 1, dell’Accordo tra la Santa Sede e la Repubblica Italiana, firmato a Roma il 18 febbraio 1984, che apporta modificazioni al Concordato Lateranense» (decreto del Presidente della CEI, Prot. n. 88/05, del 31 gennaio 2005).



7.a La fase diocesana del procedimento: la Licenza del Vescovo

Innanzitutto, occorre ricordare che, secondo il can. 1292, § 1, l'autorità competente a concedere la Licenza richiesta da persone giuridiche "soggette all'autorità del Vescovo diocesano" è unicamente il Vescovo diocesano stesso, esclusi quindi i suoi Vicari.

Tuttavia, qualora la Licenza a livello Diocesano sia concessa da un Ordinario Diocesano che non sia il Vescovo, è necessario, per la validità dell'atto, che consti della concessione della delega, o "mandato speciale", da parte del Vescovo stesso, unica autorità competente per questo tipo di operazioni (cf. can. 1292, § 1). In ogni caso, deve emergere esplicitamente la volontà del Vescovo, favorevole alla concessione della Licenza da parte della Santa Sede.

Si noti bene che l'**Amministratore Apostolico** può concedere tale Licenza, in quanto «*gli sono concesse tutte le facoltà del Vescovo diocesano*» (*Direttorio per il ministero pastorale dei Vescovi*, n. 245), non così invece l'**Amministratore diocesano**, perché dalla sua «*potestà è escluso tutto ciò che non gli compete per la natura delle cose o per disposizione del diritto*» (*Direttorio per il ministero pastorale dei Vescovi*, n. 241 e cfr. anche il can. 1292, § 1; in entrambi i casi si menziona esplicitamente il Vescovo diocesano).

Il principale soggetto agente è sempre il rappresentante legale dell'Ente interessato alla Licenza (parroco, Presidente IDSC, etc.) (cfr. IMA 2005, n. 57); è lui a richiedere la Licenza prima al Vescovo Diocesano – che prima di concederla dovrà avere il consenso del Collegio dei Consultori e del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici – poi alla Santa Sede, alla quale potrà essere inoltrata anche dal Vescovo stesso (o da altro incaricato, ad esempio, l'Economo Diocesano), come avviene nella maggior parte dei casi.

7.b La fase diocesana del procedimento: il consenso del Collegio dei Consultori e del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici.

In modo particolare, il Collegio dei Consultori è chiamato a considerare la necessità/utilità pastorale dell'operazione; il Consiglio Diocesano per gli Affari Economici, invece, soprattutto la fattibilità concreta di essa in rapporto allo stato patrimoniale dell'Ente interessato. Pertanto, è importante ricordare che non si tratta di una sorta di "doppio esame" relativamente ai medesimi aspetti e problematiche; piuttosto, l'unica vicenda è analizzata dai due organismi da differenti angolazioni,



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

secondo le competenze e la specificità di ciascuno, al fine di offrire al Vescovo la possibilità di esprimere un giudizio che tenga conto di tutti i fattori (cfr. IMA 2005, n. 26).

Il consenso dei summenzionati organismi deve essere raccolto, previa la loro convocazione ex cann. 127, §§ 1-2 e 166, in quanto è il Collegio/Consiglio riunito che deve pronunciarsi. È perciò esclusa ogni altra modalità, come, ad esempio, la consultazione dei singoli membri, di persona, al telefono, tramite e-mail. In alcune circostanze, alcuni Vescovi hanno convocato una riunione congiunta di entrambi i collegi, di norma per accelerare i tempi. Questo Dicastero, tuttavia, scoraggia fortemente un tale modo di procedere, che fa perdere la possibilità di un confronto sereno all'interno di ciascun organismo e la specificità del parere che ognuno è tenuto a dare; inoltre, una riunione congiunta, anche involontariamente, potrebbe rivelarsi una sorta di “plebiscito” a sostegno di una decisione già presa, indipendentemente dalla consultazione stessa.

È necessario poi che a riprova del consenso emesso da entrambi gli organismi siano inviati gli **estratti dei verbali** delle riunioni del Collegio dei Consultori e del Consiglio Diocesano per gli Affari economici, nelle quali i due organismi, debitamente informati e legittimamente consultati, hanno espresso il loro consenso all'operazione. Per chiarezza e semplicità è preferibile limitarsi ad inviare tali estratti, senza fare ricorso a “dichiarazioni” compilate appositamente dal Cancelliere o da altro Ufficiale di Curia. È necessario, nel modo più assoluto, che il consenso di tali organismi non sia in alcun modo sottoposto a qualsiasi tipo di condizione, passata, presente o, a maggior ragione, futura.

8.a La ragionevolezza dell'operazione: la “giusta causa”.

Inoltre, in base al can. 1293, § 1, 1°, deve essere esposta una “giusta causa”, che mostri la ragionevolezza dell'operazione che si intende compiere, corroborata da ogni informazione utile a mostrare l'utilità e la fattibilità dell'operazione che si intende intraprendere (cfr. IMA 2005, n. 64).

Quanto alla **giusta causa**, essa deve essere descritta in termini non troppo generici, per far emergere la ragionevolezza della scelta, magari riportando anche le valutazioni espresse dal Collegio dei Consultori e dal Consiglio Diocesano per gli Affari Economici, a sostegno del proprio consenso. È opportuno che l'operazione sia descritta nel contesto complessivo dello stato patrimoniale della Diocesi e/o dell'Ente interessato,



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

avendo naturalmente la medesima cifra un “valore” diverso in base alle condizioni di tempo e di luogo.

8.b La ragionevolezza dell'operazione: la perizia di stima

In base al can. 1293, § 1, 2° occorre che sia presentata anche una perizia di stima, redatta per iscritto, relativa al valore dei beni oggetto della desiderata Licenza. Tale **perizia di stima** dovrà essere redatta in un momento prossimo alla realizzazione dell'operazione (non anteriore ad un anno), per poter tenere conto della situazione economica concreta del momento presente. Non sarà possibile considerare “perizia di stima” una eventuale relazione presentata, ad esempio, dall'Economo diocesano o dal Presidente dell'IDSC, dovendosi invece ricorrere ad un professionista con una specifica competenza, che possa redigere una “perizia giurata (o asseverata) di stima”¹. In misura ancora minore potranno essere presi in considerazione meri elenchi di beni con un valore indicato, prodotti dall'ufficio amministrativo diocesano o da altri organi diocesani.

Si rivela sempre di grande utilità, per lo studio del caso e per accelerare la concessione della Licenza, l'invio della **bozza definitiva** del contratto che si intende stipulare, dalla quale si possano evincere tutti i dettagli dell'operazione che si intende intraprendere. Se poi si tratta di richiedere **finanziamenti/mutui/fidejussioni** è fondamentale che sia fatta una concreta, seppur minima, descrizione dell'operazione, esponendo i dettagli di essa (durata del finanziamento richiesto, tasso applicato, eventuali richieste della Banca connesse alla concessione, etc), nonché, almeno approssimativamente, un realistico piano di rientro rispetto all'esposizione debitoria, in cui si incorre.

¹ **Perizia asseverata:** il Perito abilitato (tecnico iscritto al proprio Albo professionale) sottoscrive la propria perizia confermandone la certezza dei contenuti “sotto la propria personale responsabilità ” e attestandone, con un'apposita dichiarazione riportata nella perizia stessa, la veridicità; egli risponde, così, penalmente per eventuali falsi ideologici, oltre che materiali, in essa contenuti. **Perizia giurata (Perizia asseverata con giuramento):** è una perizia che, oltre alla sottoscrizione del professionista che assevera la veridicità del contenuto, riporta in calce una formula di giuramento di “aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere la verità”, reso dal Perito medesimo dinanzi al Cancelliere di un ufficio giudiziario, compreso quello del Giudice di Pace, ai sensi dell'art. 5 del R.D. n° 1366/22 , o dinanzi ad un notaio, ai sensi dell'art. 1, comma 1, punto n° 4, del R.D. n° 1666/37 .



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

9. Ulteriore documentazione eventualmente utile.

Se la richiesta di Licenza riguarda una fondazione o una persona giuridica diversa da Seminario, Parrocchie o IDSC, è opportuno che si allegino gli **Statuti** di tale ente, al fine di poter meglio comprendere a chi spettino le diverse responsabilità, a chi appartenga la competenza per simili operazioni e, in caso, a quali condizioni (cfr. IMA 2005, n. 56).

10. Organismi Diocesani e parrocchiali interessati

Infine, giova ricordare che la costituzione e l'effettivo funzionamento degli organi preposti alla buona amministrazione dei beni costituiscono gli strumenti di cui la Chiesa ha inteso dotarsi per concretizzare la corresponsabilità ecclesiale e per custodire i beni di cui essa è venuta in possesso, unicamente in vista della missione evangelizzatrice affidatale da Cristo. Pertanto è necessario che ogni chiesa particolare, a livello diocesano e parrocchiale, sia organizzata secondo quanto richiesto dalla prudente e secolare sapienza della Chiesa Universale.

In primo luogo, in ogni **Diocesi** deve obbligatoriamente essere costituito un Consiglio per gli Affari Economici (can. 492, § 1), presieduto dal Vescovo (o da un suo Delegato) e composto da almeno tre fedeli (chierici o laici), nominati dal Vescovo. Allo stesso modo, il Vescovo è tenuto (can. 494, § 1) a nominare un Economo diocesano, dopo aver udito il parere del Collegio dei Consultori e del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici. L'ufficio di Economo è incompatibile con quello di Amministratore Diocesano (can. 423, § 2). Non possono far parte di tale Consiglio affini e consanguinei del Vescovo, sino al quarto grado di parentela (cann. 492, § 2 e 108-109). Bisogna inoltre ricordare che solo il Vescovo è il rappresentante legale e responsabile della Diocesi (can. 393), con tutte le conseguenze, canoniche e, soprattutto, civili. È altamente auspicabile che tali organi, personali o collegiali, siano effettivamente operativi e non esistenti solo sulla carta, in nome di un malinteso senso di semplificazione delle procedure. Essi, compreso anche il Collegio dei Consultori, sono strumenti al servizio della corresponsabilità ecclesiale, in virtù della quale ognuno è chiamato a contribuire, secondo scienza e coscienza, alla decisione che il Vescovo prenderà, come espressione della sua Chiesa.

Allo stesso modo, in ogni **Parrocchia** deve essere costituito un analogo Consiglio per gli Affari Economici (can. 537), retto dal diritto universale e da eventuali norme di diritto particolare (cfr. IMA 2005, nn. 105-106). Bisogna inoltre ricordare che



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

solo il Parroco validamente nominato è il rappresentante legale e responsabile della Parrocchia (can. 532), con tutte le conseguenze, canoniche e, soprattutto, civili (cfr. IMA 2005, n. 102).

11. L'eventuale ricorso a "esperti" esterni alla Diocesi.

In alcuni casi è stata posta alla Congregazione per il Clero una questione circa il caso di Diocesi che si trovano ad avere e gestire un patrimonio – stabile e non – di una certa entità, composto da proprietà immobiliari, da partecipazioni in società, quotate e non quotate, che svolgono attività commerciali sia *for profit* che *non profit*, da importanti quantitativi di titoli mobiliari (quali azioni, obbligazioni, fondi, ecc.), da altre forme di investimento. In simili situazioni è possibile che la Diocesi debba sostenere un grande dispendio di energie, nella gestione e nell'amministrazione di tali beni, a discapito della missione prettamente ecclesiale.

In tali situazioni si potrebbe anche pensare ad ottimizzare la presenza di questo patrimonio, attraverso una gestione unitaria, in modo che, con la sua messa a reddito, possa a servire da supporto ai fini propri della Chiesa: culto divino, sostentamento del clero e opere di apostolato e di carità (cfr. can. 1254). Ciò potrebbe avvenire tramite la creazione di una struttura, anche di tipo societario, che diriga e coordini il patrimonio della Diocesi, permettendo di veicolare il risultato economico a garanzia delle attività ecclesiali. L'obiettivo sarebbe usufruire dei vantaggi derivanti dall'unico coordinamento sinergico delle risorse prodotte, per poter perseguire in maniera razionale ed efficiente le finalità diocesane. L'ente così costituito acquisirebbe nel proprio patrimonio le partecipazioni di società quotate e non quotate e il patrimonio immobiliare non stabile. Il patrimonio immobiliare adibito alle attività istituzionali (patrimonio stabile) ed eventualmente anche altre forme di investimento rimarrebbero di proprietà della Diocesi, o di ciascun ente diocesano, per assicurare una copertura di garanzia. Il governo dell'ente sarebbe effettuato da un consiglio di gestione (amministrazione e gestione, sarebbe il C.d.A.) che verrebbe affiancato da un consiglio di sorveglianza per le decisioni deliberative di indirizzo e controllo (consiglio nominato dall'assemblea dei soci che a sua volta nomina il consiglio di gestione). Il controllo contabile sarebbe affidato ad un revisore contabile o società di revisione.

Tale soluzione si presenta non esente da rischi, che devono essere tenuti ben presenti, e non può pertanto essere incoraggiata dal Dicastero, che intende al presente solo darne notizia, per opportuna conoscenza. Innanzitutto, essendo una struttura sottoposta anche alle norme del diritto civile, per tutelare i beni ecclesiastici si dovrebbe usare la massima attenzione nella preparazione dei futuri statuti che governeranno la



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

società. In particolare i principi da proteggere, per quanto possibile, nella redazione degli eventuali Statuti sono: 1) la cura dei beni appartenenti alle persone giuridiche pubbliche soggette all'Ordinario; 2) la responsabilità dell'Ordinario (cfr. c. 1276 §1).

In alternativa, ma sempre in via del tutto ipotetica, una Diocesi potrebbe fare ricorso a “contratti di affidamento”, con i quali incaricare della gestione di alcuni beni uno studio associato (legale e commerciale), che avrebbe una funzione unicamente strumentale, fornendo una professionalità specifica e sollevando la Diocesi e i suoi organi dal peso della gestione ordinaria dei beni affidati, ma senza pregiudicare la proprietà e il controllo del Vescovo su di essi, secondo le norme precedentemente esposte.

12. Conclusione

Le parole e i pensieri del Santo Padre, con in quali questa relazione è stata introdotta ci hanno situato nella disposizione d'animo e nella condizione di poterci soffermare sulle norme, a volte su cavilli – solo apparentemente tali – avendo chiaro qual è lo spirito che le anima.

Giova ricordare che anche attraverso le pratiche relative alle situazioni di cui si è parlato in precedenza avviene un proficuo scambio tra le Chiese particolari e la Santa Sede, in specie la Congregazione per il Clero. Questa non si pone loro come “antagonista”, ma mette in atto la sollecitudine che compete al Romano Pontefice in quanto “supremo amministratore ed economo di tutti i beni ecclesiastici” (can. 1273), all'insegna di un continuo dialogo con le Chiese particolari.

Scopo di questa relazione non è stato quello di presentare un “libretto delle istruzioni”, anche auspicabilmente completo ed efficace, ma piuttosto l'offrire mezzi piccoli, ma concreti per dare corpo nell'attività quotidiana allo spirito evangelico anche in materia economica, secondo lo stile e la sollecitudine che provengono da Papa Francesco, del quale mi piace sintetizzare il pensiero sin qui espresso con un'ultima citazione: «*Non si può servire a due padroni: o servi Dio o servi il denaro*” (cfr Mt 6,24). *Nel denaro c'era tutto questo spirito mondano; denaro, vanità, orgoglio, quella strada... noi non possiamo... è triste cancellare con una mano quello che scriviamo con l'altra. Il Vangelo è il Vangelo! Dio è unico!*» (Papa Francesco, Discorso ai poveri assistiti dalla Caritas, Assisi, 4 ottobre 2013).

La congiuntura economica attuale ci induce a riflessioni più che mai serie sull'uso dei beni; essi possono diventare strumento di evangelizzazione, ma anche di scandalo. Non occorre essere necessariamente di fronte alla disonestà di qualche



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

amministratore, bastano leggerezza, imprudenza, gusto un po' narcisistico per la realizzazione di progetti "grandiosi", ma poco realistici. Da scelte fatte in questo modo sono sorte situazioni di indebitamento anche grave per parrocchie o diocesi intere – in Italia e all'Estero, con grave danno per il bene spirituale dei fedeli, per l'azione pastorale e per l'evangelizzazione, nonché per il buon nome stesso della Chiesa.

In ragione del ruolo che ricoprite nelle vostre diocesi, siete chiamati in modo peculiare a promuovere una cultura della sobrietà, del rispetto del denaro e della fatica che tante persone fanno per arrivare a fine mese. Una Chiesa "trionfante", che dà l'impressione di non aver difficoltà a spendere, che vive al di sopra delle proprie reali possibilità, pur con le migliori intenzioni, facilmente finisce per tradire il suo Signore, confidando eccessivamente nella "forza del denaro.

Oggi siamo chiamati a interrogarci seriamente su alcune scelte del passato e, in determinati casi, ad arrivare alla conclusione di dover cambiare strada. È importante ricordare, e aiutare a ricordare, che i beni che la Chiesa amministra sono per aiutare i poveri e promuovere l'evangelizzazione, non principalmente per mantenere o ampliare strutture. Con il denaro siamo chiamati a costruire una Chiesa fatta di "pietre vive", di discepoli del Signore, non solo di edifici in mattoni. Non si tratta di "pauperismo", ma di ricordare che i beni di cui la Chiesa dispone sono il credito che la Provvidenza le ha fatto per servire i più bisognosi; meglio ancora, come Papa Francesco ha esplicitamente ricordato al Prefetto della Congregazione per il Clero, "i soldi sono per la santità della Chiesa", che resta lo scopo per il quale siamo chiamati a fare ogni cosa.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

“Legislazione canonica e prassi della Congregazione per il Clero riguardo alle alienazioni di beni immobili: dialogo tra Santa Sede e Chiese particolari”

1. Premessa	1
2. La responsabilità della Congregazione per il Clero	3
3. La richiesta della Licenza.	4
4. Quando occorre chiedere la Licenza.	5
5. La duplice nozione di “alienazione”.	7
6.a La somma a partire dalla quale richiedere la Licenza.	8
6.b Un altro criterio in base al quale occorre la Licenza: ex voto e beni di valore storico-artistico.	9
7.a La fase diocesana del procedimento: la Licenza del Vescovo	10
7.b La fase diocesana del procedimento: il consenso del Collegio dei Consultori e del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici.	10
8.a La ragionevolezza dell'operazione: la “giusta causa”.	11
8.b La ragionevolezza dell'operazione: la perizia di stima	12
9. Ulteriore documentazione eventualmente utile.	13
10. Organismi Diocesani e parrocchiali interessati	13
11. L'eventuale ricorso a “esperti” esterni alla Diocesi.	14
12. Conclusione	15