

## ***Gli edifici di culto. Regime proprietario e atti di disposizione***

PROF. AVV. VENERANDO MARANO,  
*Coordinatore Osservatorio  
Giuridico-Legislativo della CEI*

SOMMARIO: 1. Peculiarità del regime proprietario: la disciplina prevista dall' art. 831 cod. civ. (fra nuove istanze e classici problemi interpretativi). – 2. Facoltà di godimento e limiti all'uso non cultuale dell'edificio. La questione del ticket di ingresso nelle chiese. – 3. Le pertinenze dell'edificio di culto: problematicità della qualificazione e disciplina applicabile. - 4. Il problema delle "chiese dismesse".

### *1. Peculiarità del regime proprietario: la disciplina prevista dall' art. 831 cod. civ. (fra nuove istanze e classici problemi interpretativi)*

Le ragioni che sono alla base della complessa disciplina degli edifici di culto, volta a garantire il soddisfacimento della libertà di culto come elemento essenziale del diritto di libertà religiosa, determinano una configurazione peculiare del regime proprietario, che si traduce nella previsione di limiti stringenti circa la loro possibile utilizzazione.

Per definire natura e portata di tali limiti il parametro normativo di riferimento rimane l'art. 831 cod. civ.

La disposizione rappresenta una novità del codice del '42.

Il 1° co., ai sensi del quale "I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano", non presenta particolari difficoltà interpretative.

Da tempo la dottrina ha chiarito che la disposizione non si applica solo ai beni degli enti ecclesiastici cattolici ma anche ai beni degli enti acattolici, e che il riferimento alle «norme del presente codice» implica una generale soggezione dei beni degli enti ecclesiastici, fra i quali rientrano gli edifici di culto, al diritto comune. In particolare, si applicano agli edifici di culto le regole codiciali in materia di proprietà, comunione, pertinenze. Eventuali problemi relativi all'esistenza di muri divisorii comuni con fabbricati appartenenti a terzi devono essere risolti richiamandosi ai principi sulla comunione, mentre il rapporto tra gli edifici di culto e i loro accessori e il rapporto tra gli stessi edifici e gli spazi avanti o accanto all'edificio qualificabili come sagrati è regolato in base alla disciplina prevista in tema di pertinenze. La questione della normale tollerabilità delle immissioni acustiche provocate dall'uso di campane a scopo di culto si può risolvere alla stregua dell'art. 844 c.c., realizzando, secondo la prevalente giurisprudenza, un equo contemperamento tra le ragioni della proprietà e le esigenze della vita religiosa.

Più problematica si presenta invece l'interpretazione del 2° co., che muta e delimita l'angolo prospettico, stabilendo che: «Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano».

Quindi, anche se relativamente alla facoltà di disposizione del proprietario, l'art. 831 c.c. non prevede né comporta alcun limite, la norma tutela ugualmente il vincolo di

destinazione sottraendolo all'influenza delle vicende traslative: gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto possono essere alienati e acquistati (in ipotesi, anche a titolo originario) senza che ciò possa in alcun modo incidere sul vincolo di destinazione.

Tale disposizione, volta a garantire il soddisfacimento della libertà di culto come elemento essenziale del diritto di libertà religiosa, costituisce ancora oggi il parametro normativo di riferimento per valutare la complessa disciplina degli edifici di culto, anche se deve essere riletta alla luce di un'evoluzione che impone alcune avvertenze preliminari.

Occorre infatti considerare, da un lato, che il fenomeno della proprietà privata degli edifici del culto cattolico risulta ormai ridimensionato, mentre alcune difficoltà sussistono sia in relazione agli edifici di proprietà del Demanio, dei Comuni, delle Regioni o del Fondo edifici di culto riguardo ai quali gli intendimenti degli enti proprietari circa possibili cambi di destinazione vengano in contrasto con la volontà ecclesiastica di mantenere la destinazione al culto degli edifici; sia in relazione alle chiese del Fondo edifici di culto che rientrano nella previsione dell'art. 27 del Concordato lateranense e degli artt. 6, 7, 8, l. 27.5.1929, n. 848.

Dall'altro lato, che il progressivo radicamento in Italia di confessioni religiose nuove rispetto alla nostra tradizione, e in alcuni casi numericamente rilevanti, sollecita ad approfondire la problematica relativa alla possibile estensione della disciplina codiciale – calibrata in relazione all'esercizio pubblico del culto cattolico – anche ai luoghi di culto delle confessioni acattoliche, almeno laddove siano presenti comunità consistenti di fedeli.

## *2. Facoltà di godimento e limiti all'uso non cultuale dell'edificio. La questione del ticket di ingresso nelle chiese*

Il particolare regime previsto dal 2° co. per gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto risulta fortemente limitativo rispetto al contenuto del diritto di proprietà delineato in generale dall'art. 832 c.c. In base a tale disposizione, la proprietà di un edificio di culto può essere di un ente ecclesiastico, di un privato (persona giuridica o persona fisica), di un ente pubblico (Comuni, Fondo edifici di culto) o del demanio. L'edificio può formare oggetto di acquisto e di alienazione, di sequestro o di pignoramento, senza che ciò possa incidere sulla persistenza del vincolo di destinazione all'esercizio pubblico del culto.

Nella previsione di un limite così incisivo alla facoltà di godimento del proprietario, il legislatore riconosce come meritevole di tutela il soddisfacimento dei bisogni religiosi di quanti si avvalgono di una chiesa aperta al culto pubblico e garantisce lo svolgimento dell'attività di culto anche per la sua rilevanza sociale.

L'assoggettamento dell'edificio di culto a un vincolo di destinazione, che è correlato alla *deputatio ad cultum* e operante anche quando l'edificio non appartenga alla Chiesa o a sue articolazioni riconosciute nell'ordinamento dello Stato, configura una situazione giuridica di carattere reale, che realizza in via immediata e diretta l'interesse dei fedeli al libero esercizio del culto nel tempio e consiste nella facoltà di godimento e di uso del medesimo da parte degli stessi e dell'autorità ecclesiastica che provvede all'officiatura.

Il sacrificio delle ragioni proprietarie trova la propria giustificazione nella destinazione del bene al culto. In particolare, a seguito di tale destinazione risulta limitata la facoltà di godimento del proprietario, che non può impedire o ostacolare la

stessa autorità e i chierici preposti all'officiatura in tutto ciò che risulta necessario o utile per l'esercizio del culto. La Chiesa infatti, come prevede la recente *Istruzione in materia amministrativa* emanata dal Comitato enti e beni della Conferenza episcopale italiana, «deve essere nell'esclusiva disponibilità della persona giuridica competente per l'officiatura e pertanto non può essere oggetto di un contratto che attribuisca a terzi diritti, facoltà, poteri, possesso o compossesso sull'edificio di culto; non può essere bene strumentale di attività commerciale né può essere utilizzata in alcun modo a fine di lucro» (n. 128).

Questa peculiare conformazione del regime proprietario è funzionale all'esercizio del culto, che ne costituisce ragione e limite al tempo stesso. Deve pertanto ritenersi che, quando l'esercizio del diritto di proprietà non si ponga in contrasto con tali esigenze, esso torni a riespandersi in forza della sua caratteristica elasticità, consentendo al proprietario di usare l'edificio per attività e secondo modalità compatibili con l'esercizio del culto, quali ad esempio conferenze, rappresentazioni teatrali, concerti.

In tale prospettiva, l'organizzazione di un concerto o di una mostra da parte dell'ente ecclesiastico proprietario dell'edificio richiede il rispetto di determinate condizioni, quali, per esempio, il carattere sacro (o, quanto meno, compatibile con il luogo sacro) della musica<sup>1</sup> o della mostra e, soprattutto, la natura non lucrativa della manifestazione stessa. Sembrerebbe pertanto ammissibile l'accettazione di una libera offerta o il pagamento di un prezzo, anche non meramente simbolico, solo se la somma ricavata fosse destinata o a sostenere le spese di gestione o, in caso vi siano degli utili, questi siano reinvestiti in attività funzionali alla particolare destinazione dell'edificio o comunque «altruistiche»<sup>2</sup>.

Considerazioni solo in parte analoghe possono valere nell'ipotesi di una manifestazione culturale organizzata da un proprietario diverso dall'ente ecclesiastico, rispetto alla quale non sembra potersi escludere la natura lucrativa dell'attività e appare necessario che i termini e le modalità dell'iniziativa vengano precisati mediante un'apposita convenzione.

In caso di mancato accordo – perché l'autorità ecclesiastica potrebbe ad esempio ritenere certe manifestazioni incompatibili con le esigenze connesse alla destinazione al culto, ovvero stabilire un orario per le funzioni religiose tale da impedire di fatto lo svolgimento di altre attività – la competenza a giudicare dell'eventuale controversia spetta all'autorità giudiziaria civile. Rimane peraltro da domandarsi quale possa essere l'effettivo spazio di tutela per il proprietario, posto che appare dubbio, per restare all'esemplificazione accennata, che il giudice possa ordinare all'autorità ecclesiastica un diverso apprezzamento delle esigenze connesse alla destinazione al culto.

Una problematica per certi profili connessa a quella dei limiti all'utilizzazione degli edifici di culto e che in questa sede può essere solo brevemente richiamata, con la precisazione che la questione risulta (almeno finora) limitata agli edifici di culto cattolico, riguarda l'introduzione di *ticket* d'ingresso nelle chiese.

---

<sup>1</sup> CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA, *op. cit.*, n. 130, precisa che: «L'esecuzione musicale in chiesa al di fuori della liturgia costituisce attività istituzionale dell'ente officiante solo quando ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) organizzazione da parte di un ente ecclesiastico; b) esecuzione prevalente di musica sacra; c) ingresso libero e gratuito. Venendo a mancare una di queste tre condizioni, il concerto costituisce un'attività culturale, diversa da quella di culto, che richiede, a norma del can. 1210, la licenza scritta dell'ordinario diocesano (...) ed è assoggettabile alla normativa sugli spettacoli».

<sup>2</sup> *Ibidem* si parla invece, più restrittivamente, di «ingresso libero e gratuito»; una simile limitazione potrebbe tuttavia risultare eccessiva, sembrando sufficiente a garantire il carattere sacro del luogo la semplice natura non lucrativa dell'attività.

Negli ultimi anni questa pratica ha trovato una qualche diffusione, specie per edifici di particolare pregio artistico, e viene giustificata per lo più facendo riferimento alle esigenze concrete connesse agli oneri di manutenzione e custodia.

Si tratta di esigenze diffusamente avvertite, tuttavia sotto il profilo giuridico rimangono non pochi interrogativi, tenuto conto della necessità di garantire comunque il libero ed effettivo esercizio del culto alla quale risponde la peculiare disciplina prevista per gli edifici di culto cattolici. In quest'ottica, l'introduzione dei *ticket* di ingresso nelle chiese potrebbe suscitare fondati rilievi e sembra pertanto, almeno in linea di principio, doversi escludere, salvo ipotesi eccezionali e puntualmente circoscritte da valutare caso per caso<sup>3</sup>.

### *3. Le pertinenze dell'edificio di culto: problematicità della qualificazione e disciplina applicabile*

Occorre infine valutare se la disciplina fin qui esaminata debba ritenersi applicabile anche alle pertinenze degli edifici di culto.

Una risposta affermativa potrebbe apparire quasi scontata in base alla disposizione contenuta nell'art. 818 c.c. – secondo cui atti e rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono, ove non diversamente disposto, anche le pertinenze – e trova «precisi riscontri nell'ordinamento italiano, il quale talora ha senz'altro parificato le dette pertinenze agli edifici di culto cui sono annesse (cfr. art. 1 d.l. 29 maggio 1947 n. 649)».

Tuttavia sembrano sussistere alcuni problemi interpretativi, soprattutto in relazione alla possibilità di qualificare come pertinenze alcuni beni per i quali è assente o incerta la destinazione al culto. Il riferimento a una “cosa principale” nonché al “servizio e ornamento” di una cosa rispetto all'altra porterebbero infatti a concludere nel senso che possa configurarsi un vincolo pertinenziale (solo) ove la cosa/pertinenza si presenti in posizione funzionale e subordinata rispetto a quella principale.

Relativamente agli edifici di culto, un simile vincolo sussiste indubbiamente con riguardo alla sagrestia, al battistero, al campanile e a tutto quanto funzionalmente (e subordinatamente) vincolato all'edificio destinato all'esercizio pubblico del culto. In tal senso è orientata anche la recente Istruzione amministrativa della Cei, la quale, dopo avere richiamato la normativa codicistica di cui agli artt. 817 e 818 c.c. e un parere del Consiglio di Stato, afferma che: «Si considerano ordinariamente pertinenze della chiesa la sagrestia, il battistero, il campanile e il sagrato, i locali adibiti a ufficio e ad

---

<sup>3</sup> Sul tema è intervenuto il documento CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA, *I beni culturali della Chiesa in Italia. Orientamenti*, 9.12.1992, n. 35, Milano, 1993, 244 ss., che invita a tener presente «la preoccupazione di non alterare la finalità» degli edifici di culto «riducendoli a semplici beni di consumo turistico. Perciò si predispongano iniziative atte a soddisfare le legittime esigenze dei visitatori, redigendo e attuando itinerari iconologici in grado di aiutare una lettura e una fruizione che siano rispettose della specificità dei beni culturali ecclesiastici. Per evitare eccessivi affollamenti di visitatori o interferenze di disturbo durante le celebrazioni liturgiche si prevedano adeguate limitazioni, coerenti con le finalità primarie del luogo sacro; siano sospese le visite durante le celebrazioni liturgiche e sia lasciato sempre uno spazio di rispetto attorno alla cappella del Santissimo Sacramento e ad altri luoghi destinati alla preghiera personale» (*ivi*, 266 s.). Ulteriori indicazioni si ricavano da un intervento dell'Osservatorio centrale per i beni culturali di interesse religioso, dove si afferma che «a motivo del loro eminente significato ecclesiale l'ingresso nelle chiese cattedrali non potrà in alcun caso essere assoggettato al pagamento del *ticket*», salvo poi aggiungere che «nei casi eccezionali nei quali l'Ordinario diocesano ritiene opportuno concedere che venga istituito il *ticket* d'ingresso a una chiesa aperta al culto si dovrà curare che: sia stabilito un “orario” giornaliero, settimanale e annuale che stabilisce le ore e i giorni nei quali la chiesa è destinata esclusivamente alla liturgia e ai culti; nello stabilire l'orario si abbia particolare cura per le domeniche e le principali feste; vi sia un ingresso libero, chiaramente identificabile e specificamente dedicato a coloro che desiderano entrare in chiesa a scopo di culto; sia assicurato l'ingresso gratuito ai residenti nel territorio comunale, ai sacerdoti, ai religiosi».

abitazione dei sacerdoti e degli addetti al culto, nonché quelli usati per le opere pastorali connesse alla chiesa e al culto che in essa si celebra».

La genericità del riferimento ai locali «usati per le opere pastorali connesse alla chiesa» induce peraltro a interrogarsi sulla riconducibilità alla nozione di pertinenza (e quindi sul relativo assoggettamento alla disciplina prevista per gli edifici di culto) di talune “cose”, quali per esempio teatri o campi sportivi, che possono essere usate per opere pastorali ma non appaiono immediatamente e direttamente connesse all’esercizio del culto.

Secondo alcuni Autori anche «tali beni sono destinati in modo durevole al servizio della cosa principale e, perciò, ne seguono il regime giuridico». Il problema è se ai fini della qualificazione pertinenziale di detti beni sia sufficiente un generico durevole rapporto di servizio tra questi e la cosa principale oppure se, considerata la peculiarità del regime che caratterizza la disciplina degli edifici di culto, sia necessaria o quanto meno opportuna una maggiore cautela. Non solo potrebbe infatti trattarsi (e anzi, spesso si tratta) di “cose” di valore economico elevato e talvolta decisamente superiore a quello della “cosa principale” e appare quanto meno discutibile individuare un rapporto funzionale di “servizio od ornamento” tra tali “cose” e la “cosa principale”, ma soprattutto appare dubbia la loro diretta e immediata connessione con l’esercizio del culto.

In base a tali considerazioni, sembra possibile interrogarsi sull’assoggettabilità di tali beni alla disciplina prevista per gli edifici destinati al culto pubblico, in particolare per quanto riguarda la ragionevolezza nella fattispecie della compressione delle ragioni proprietarie e della sottrazione di poteri pubblici che ne deriva. A ben vedere, dal momento che tale disciplina si giustifica in ultima analisi con riguardo all’esigenza di garantire l’esercizio della libertà di culto e quindi il diritto alla libertà religiosa, in queste ipotesi si potrebbe forse ritenere preferibile un’interpretazione restrittiva piuttosto che estensiva della nozione di pertinenza.

#### 4. *Il problema delle “chiese dismesse”*

A conclusione della riflessione sugli edifici destinati all’esercizio pubblico del culto sembra opportuno accennare alla condizione giuridica delle chiese per le quali tale destinazione sia venuta meno. La questione riguarda essenzialmente la necessità di garantire un «uso profano non indecoroso» di tali edifici<sup>4</sup>.

La “risposta” a una simile esigenza – che negli ultimi tempi ha assunto crescente rilievo, non solo in ambito nazionale<sup>5</sup> - può essere cercata sul piano normativo e su quello dell’autonomia privata.

La soluzione appare immediata ed efficiente qualora l’edificio dismesso costituisca (anche) bene culturale. In tale ipotesi, infatti, le condizioni normativamente

---

<sup>4</sup> Cfr. CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA, *I beni culturali della Chiesa in Italia. Orientamenti*, 9.12.1992, n. 35, cit., secondo cui «le chiese non più destinate al servizio liturgico parrocchiale siano di preferenza adibite a funzioni di culto di tipo sussidiario o di comunità particolari. Altri usi compatibili sono quelli di tipo culturale, come sedi per attività artistiche, biblioteche, archivi e musei. Il mutamento temporaneo di destinazione è sempre comunque preferibile all’alienazione dell’edificio; qualora questa fosse inevitabile, si dia la preferenza a nuovi proprietari, che ne garantiscano non solo l’integrale conservazione, ma anche l’uso pubblico, almeno temporaneo. In caso di destinazione diversa da quella originaria, nel rispetto delle norme civili, la suppellettile sia trasferita e conservata, per quanto possibile, ad uso di culto».

<sup>5</sup> Cfr. Consiglio d’Europa, Assemblea parlamentare, risoluzione 916 (1989), n. 7, secondo cui: «*When a religious building is no longer viable as such, efforts should be made to ensure a future use, whether religious or cultural, as far as possible compatible with the original intention of its construction*». Solo pochi giorni fa era possibile leggere su un noto quotidiano che *Churches Conservation Trust*, una ong londinese, aveva deciso di finanziare la manutenzione e la tutela di molte chiese storiche del Paese, riconvertendone alcune, le più affascinanti, in luoghi di vacanza (alberghi, B&B) o di divertimento (pub).

previste in caso di trasferimento del bene – nonché, in generale, di utilizzo dello stesso – rendono difficilmente configurabili la maggior parte dei possibili usi indecorosi dell'edificio.

La questione si presenta invece più complessa per gli edifici di culto che non siano beni culturali.

Per inquadrare correttamente il problema è necessario distinguere a seconda che proprietario del bene sia un ente ecclesiastico o un altro soggetto, pubblico o privato.

In questa seconda ipotesi, una volta cessata la destinazione all'esercizio pubblico del culto, che costituisce il fondamento ultimo del sacrificio delle ragioni proprietarie, queste riacquistano la loro caratteristica ampiezza. Il proprietario torna quindi a godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, secondo quanto previsto dall'art. 832 c.c., e può perciò imporre a essa qualsiasi destinazione, senza possibilità da parte dell'autorità ecclesiastica di escludere o porre limitazioni a tale facoltà intrinseca allo statuto proprietario.

Nell'ipotesi in cui proprietaria dell'edificio sia invece la stessa autorità ecclesiastica, occorre distinguere l'ipotesi in cui l'ente proprietario decida di alienare il bene da quella in cui semplicemente decida di attribuirne ad altri l'uso.

L'immobile può essere concesso in comodato (a titolo gratuito) o essere oggetto di un contratto di locazione.

Le condizioni possono essere stabilite nel contratto stesso. In particolare, nel contratto può essere stabilito un uso del bene "compatibile" con la sua precedente destinazione. Se la controparte utilizza il bene per un uso incompatibile si verificherà un inadempimento contrattuale, che potrà essere causa di risoluzione del contratto (sarebbe preferibile dedurre nel contratto stesso una simile possibilità, anche per tentare di evitare le lungaggini di una risoluzione giudiziale) e di risarcimento del danno (che dovrebbe comunque essere provato).

La manutenzione straordinaria spetta al proprietario, quella ordinaria a chi ha il bene in locazione. Per il comodato l'art. 1808 del c.c. prevede "Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti", ma le parti possono comunque stabilire diversamente.

Per quanto riguarda il risarcimento per eventuali danni provocati dal bene, comodatario e conduttore possono essere considerati "custodi" del bene nel senso e agli effetti di cui all'art. 2051 c.c., tuttavia anche il proprietario, ai sensi dell'art. 2053 c.c., potrebbe essere chiamato a risarcire il danno causato dalla cosa.

Sotto il profilo fiscale, la questione si atteggia diversamente a seconda che si tratti di contratto a titolo gratuito o oneroso.

In estrema sintesi, se il contratto è a titolo oneroso il locatore riceve un reddito, che deve essere quindi tassato. Se il contratto è a titolo gratuito, non c'è alcun reddito da tassare e, sussistendone i presupposti, non è dovuto neanche il pagamento dell'IMU.

Nel caso vi sia un trasferimento della proprietà, garantire un uso del bene "compatibile" diviene assai arduo.

Nel caso di trasferimento della proprietà a titolo gratuito (donazione), si potrebbe ipotizzare una donazione modale, ovvero una donazione a cui apposto un modo. Il donante attribuisce cioè il bene al donatario con l'obbligo del donatario di utilizzare il bene o la somma donata per un determinato motivo (ti dono l'edificio, ex chiesa, con l'obbligo di costruirvi per esempio un ospedale).

Quasi superfluo ricordare che la donazione è un contratto ed è quindi necessaria l'accettazione del donante. Il modo può addirittura arrivare a neutralizzare completamente l'utilità che il donatario riceverebbe dall'attribuzione della somma di denaro o dei beni, ma

non può mai giungere sino al punto di superare il valore dei beni o della somma donata (esempio, se il donatario riceve 100 per costruire l'ospedale e questo costa 100, la donazione è valida ma se invece costa 120, allora il donatario che abbia accettato la donazione sarà obbligato per 100 e non per 120).

Qualora il modo non possa realizzarsi per causa imputabile al donatario, la donazione sarà risolta per impossibilità sopravvenuta ed il donatario in questo caso sarà tenuto al risarcimento del danno, mentre laddove l'impossibilità non sia imputabile al comportamento colpevole e negligente del donatario, la donazione sarà risolta. Se l'onere da parte del donatario non viene rispettato la donazione può essere risolta per inadempimento a condizione che tale conseguenza sia stata esplicitamente prevista nella donazione. Possono chiedere la risoluzione soltanto il donante o i suoi eredi, cui spetta di valutare l'inadempienza, mentre l'azione per fare in modo che il donatario rispetti l'onere compete a qualunque soggetto che possa dimostrare di avere interesse a che il donatario esegua l'obbligo stabilito nella donazione.

Nel caso di trasferimento della proprietà del bene a titolo oneroso, garantire un uso "compatibile" risulta assai problematico.

Il soggetto divenuto proprietario del bene può infatti godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, secondo quanto previsto dall'art. 832 c.c., e può perciò imporre a essa qualsiasi destinazione, senza possibilità da parte dell'autorità ecclesiastica di escludere o porre limitazioni a tale facoltà intrinseca allo statuto proprietario.

Del resto, anche qualora l'acquirente assumesse l'obbligo di evitare nel futuro un uso indecoroso dell'edificio, la mancata osservanza di tale obbligo non potrebbe ricevere che una tutela meramente risarcitoria, ontologicamente inadeguata rispetto all'esigenza prospettata. Inoltre, tale obbligo, non potendo essere trascritto, non sarebbe comunque opponibile a un eventuale successivo acquirente.

Per altro verso, occorre valutare la necessaria temporaneità dell'eventuale vincolo di destinazione, che emerge indirettamente anche dalle norme in tema di usufrutto, che prevedono una durata di questo temporalmente limitata, proprio al fine di non svuotare la proprietà del suo intrinseco contenuto (e valore).

In questa prospettiva, anche il ricorso all'art. 2645 *ter* c.c. non sembra completamente risolutivo. La norma potrebbe essere infatti utilizzata destinando il bene stesso a un fine specifico meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c., ma risulta evidente che un simile bene, per quanto il vincolo di destinazione abbia durata "solo" novantennale, diverrebbe economicamente assai poco appetibile, sicché la sua effettiva "commerciabilità" verrebbe in concreto meno.

In alternativa, sarebbe possibile per l'autorità ecclesiastica proprietaria conferire il bene a un ente che avesse uno scopo ritenuto dall'autorità ecclesiastica "compatibile" e non "indecoroso" e che fosse statutariamente vincolato a (eventualmente) trasferire il bene solo a un soggetto con medesimo fine. Una simile opzione sembra tuttavia ancor meno idonea rispetto al meccanismo previsto dall'art. 2645 *ter* c.c. a garantire il risultato voluto. Nel caso di un'associazione, si potrebbe porre un problema di mutamento di scopo nonché di trasformazione eterogenea. Nel caso di una fondazione, il vincolo di destinazione allo scopo sarebbe certamente più marcato, anche se comunque continuerebbe a sussistere il rischio di una trasformazione ad opera dell'autorità governativa che potrebbe in ipotesi essere non conforme alle esigenze di "garanzia" dell'autorità ecclesiastica. Il congegno si rivela comunque fragile sotto il profilo rimediabile, dal momento che risulta difficile ipotizzare una tutela, comunque solo risarcitoria, nel caso l'ente, venendo meno a quanto previsto nel suo statuto, trasferisca ad altro soggetto con scopo diverso e incompatibile (e cioè "indecoroso").

A ben vedere, una limitazione delle possibili destinazioni d'uso appare in sostanza come un risultato in concreto difficilmente perseguibile con i soli strumenti dell'autonomia privata, per sua natura refrattaria all'imposizione di vincoli di carattere reale "atipici" nonché poco idonea e anzi diffidente verso l'imposizione di vincoli perpetui al di là di quelli normativamente previsti.

Un ricorso agli strumenti normativi sembra pertanto l'unico modo per garantire che l'immobile conservi una particolare destinazione o, quanto meno, ne eviti talune.

Affermare la necessità di un ricorso agli strumenti pubblicistici e in particolare normativi – vista l'inidoneità dell'autonomia privata a garantire un uso non indecoroso dell'edificio già di culto – presenta tuttavia profili di problematicità non trascurabili, che in questa sede è solo possibile accennare.

Risulta infatti tutt'altro che agevole individuare la giustificazione a un eventuale intervento normativo limitativo delle facoltà proprietarie una volta venuta meno l'esigenza di garantire l'esercizio pubblico del culto. Certamente il sentimento religioso dei fedeli potrebbe risultare offeso da alcune destinazioni oggettivamente in contrasto o persino spregiative della precedente destinazione dell'edificio al culto, ma occorre domandarsi se, in un'ottica di bilanciamento di interessi, una tale sensibilità possa essere considerata dal legislatore (e/o dalla p.a.) prevalente rispetto alla "normale" tutela delle ragioni proprietarie, che risulterebbero fortemente sacrificate.

*Venerando Marano*