

COMODATO DI BENI IMMOBILI

Il comodato è il contratto col quale una parte “comodante” concede alla controparte “comodatario” un bene immobile (es: appartamento, impianti sportivi, locali, terreno, ecc.), affinché se ne serva per un tempo e per un uso determinato, con l'obbligo, a termine del contratto, di restituire il bene ricevuto.

E' OPPORTUNO RICORDARE CHE...

- il comodato è «essenzialmente gratuito» (Art. 1803 Cod. Civile), per cui al comodatario non può essere chiesto alcun pagamento per l'uso degli spazi; è possibile richiedere solo il rimborso delle spese effettivamente sostenute e opportunamente documentate (come luce, riscaldamento, tassa rifiuti...) per la quota parte di spese riferibili all'utilizzo;
- per gli enti sottoposti all'autorità del Vescovo Diocesano – in particolare per le Parrocchie - il comodato deve essere necessariamente scritto dal momento che costituisce un atto di straordinaria amministrazione da sottoporre all'autorizzazione canonica;
- per gli enti sottoposti all'autorità del Vescovo Diocesano – in particolare per le Parrocchie - il comodato dovrà essere a tempo determinato (per un massimo di anni 19).
- il comodato rende l'immobile sempre imponibile ai fini IMU, a meno che il comune non abbia previsto diversamente nel Regolamento comunale.
Con la Legge di Bilancio 2020 (L. 160/2019) l'IMU è stata ri-disciplinata e non prevede più la possibilità di usufruire dell'esenzione con riferimento agli immobili concessi da un ente non commerciale ad un altro ente non commerciale per lo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività socialmente rilevanti individuate dalla norma (tra cui, ad esempio, quelle sportive). La legge prevede infatti che gli immobili concessi «*in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari*» sono esenti solo se il comune lo stabilisce inserendolo nel proprio regolamento (L. 160/2019, art. 1, c. 77, lett. e);
- immobili civili dati in comodato hanno comunque una rendita catastale sulla quale la Parrocchia è tenuta a pagare l'imposta IRES e l'imposta IMU (**se non rientrante nei casi di esenzione**), mediante dichiarazioni annuali per le quali è consigliabile rivolgersi a professionista esperto, di regola un commercialista.

E' BENE SAPERE CHE...

- Se il comodatario non adempie gli obblighi previsti dal contratto, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre il risarcimento del danno (Cfr. Art. 1804 Cod. Civ.).
- Se il bene oggetto del contratto si deteriora per solo effetto dell'uso per cui è stato consegnato e senza colpa del comodatario, questi non risponde del deterioramento (Cfr. Art. 1807 Cod. Civ.).
- Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi del bene oggetto del contratto. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione del bene, se queste erano necessarie e urgenti (Cfr. Art. 1808 Cod. Civ.).
- Il comodatario è obbligato a restituire il bene oggetto del contratto alla scadenza del termine convenuto. Se però, prima del termine convenuto, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata (Cfr. Art. 1809 Cod. Civ.).
- Se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui il bene oggetto del contratto doveva essere destinato, il comodatario è tenuto a restituirlo non appena il comodante lo richiede (Cfr. Art. 1810 Cod. Civ.).
- In caso di morte del comodatario, il comodante, benché sia stato convenuto un termine, può esigere dagli eredi l'immediata restituzione del ben (Cfr. Art. 1811 Cod. Civ.).
- Se il bene concesso in comodato ha vizi tali che rechino danno a chi se ne serve, il comodante è tenuto al risarcimento qualora, conoscendo i vizi della cosa, non ne abbia avvertito il comodatario (Cfr. Art. 1812 Cod. Civ.).

NOTA BENE

Si faccia attenzione che il bene che si vuole cedere in comodato presenti il rispetto di tutte le norme civili in materia di certificazione degli impianti. Inoltre dal primo luglio 2008 è divenuta obbligatoria la certificazione energetica degli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale.

Si rammenta inoltre che il contratto andrebbe registrato entro 30 giorni dalla data di stipula (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al versamento dell'imposta di registro (si consiglia di rivolgersi al proprio commercialista).

Si faccia inoltre attenzione che al contratto venga allegata una Marca da Bollo recante data anteriore o concomitante la data di firma del contratto.

I PASSAGGI DA FARSÌ PER L'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE DELL'ORDINARIO DIOCESANO E PER LA FINALIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE:

1. Preliminare studio di fattibilità e valutazione in merito all'opportunità dell'operazione da parte del Legale Rappresentante della Parrocchia (Parroco o Amministratore Parrocchiale) insieme agli organismi di Partecipazione (Consiglio Parrocchiale Affari Economici, Consiglio Pastorale Parrocchiale).
2. Presentazione, all'Ordinario Diocesano (c/o Ufficio Amministrativo – Curia Vescovile), della richiesta di autorizzazione da parte del Legale Rappresentante della Parrocchia (*vedi modello "Domanda per la concessione di beni immobili in comodato"*); si ricorda che la richiesta presentata, oltre alla firma del Legale Rappresentante, dovrà riportare la controfirma di un membro del Consiglio Parrocchiale Affari Economici.

Allegata alla richiesta dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- **Bozza** del contratto di comodato;
 - Visure e planimetrie catastali dell'immobile da concedere in comodato;
 - Copia del Verbale della seduta del Consiglio Parrocchiale per gli Affari Economici.
3. Istruttoria predisposizione e valutazione della pratica da parte dell'Economista Diocesano e dell'Ufficio Amministrativo perché l'Ordinario Diocesano ottenga il parere del Consiglio Diocesano per gli Affari Economici e, se del caso, il consenso dello stesso Consiglio e del Collegio dei Consultori, in occasione delle periodiche rispettive sedute.
 4. Nel caso di accoglimento della richiesta, verrà predisposto il decreto autorizzativo, firmato dall'Ordinario Diocesano, e sarà fatto pervenire al responsabile della Parrocchia interessata.
 5. Stesura del contratto di comodato in versione definitiva (**non più bozza**) e firma dello stesso con la controparte.
 5. Consegna all'Ufficio Amministrativo di copia del contratto firmato dalle parti contraenti.

N.B. L'ITER DA SEGUIRE PER LA SOTTOSCRIZIONE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O DI ALTRE CONVENZIONI E' IL MEDESIMO SOPRADESCRITTO.


geom. Marco Da Ronch
Ufficio Amministrativo


Alessandro Testa
Economista Diocesano