

SENATO DELLA REPUBBLICA

V LEGISLATURA

(N. 336)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **SPIGAROLI, BALDINI e BARTOLOMEI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 NOVEMBRE 1968

Modificazione del diritto d'uso perpetuo spettante al Pio Ritiro di Santa Chiara con sede in Piacenza sul compendio demaniale denominato « ex Convento di Santa Chiara » sito in detto capoluogo e autorizzazione al trasferimento alla Pia Società di San Francesco Saverio per le missioni estere con sede in Parma, per il prezzo di lire 9.900.000, del compendio medesimo parte in piena e parte in nuda proprietà

ONOREVOLI SENATORI. — Con decreto 3 gennaio 1845 Maria Luigia di Parma concesse gratuitamente al Pio Ritiro di Santa Chiara l'uso del compendio demaniale denominato « ex Convento di Santa Chiara » sito in Piacenza, oggi contraddistinto nel Catasto terreni di quel Comune al foglio 120 mappali 97, 153, 161, 162, 175, 177, 178, 179, 180, 182, 260, B della superficie complessiva di mq. 11.829 (di cui mq. 3.850 coperta e mq. 7.979 scoperta).

Tale concessione venne fatta a tempo indeterminato, prevedendosi soltanto che, in caso di cessazione dell'Istituto, il complesso sarebbe rientrato nel patrimonio dello Stato « piuttosto migliorato che deteriorato » e senza obbligo per lo Stato di rimborsare alcunchè per le miglione.

Il predetto Istituto, trovandosi in difficoltà economiche, per far fronte al mantenimento delle suore e delle ricoverate nonchè alle spese per la conservazione della realtà, locò, con convenzione 21 novembre 1947, per la durata di 30 anni, gran parte del com-

pendio (e precisamente il fabbricato del convento propriamente detto, tutte le adiacenze e pertinenze, portici e rustici, il fabbricato della chiesa e orto) alla Pia Società di San Francesco Saverio, con l'obbligo, per quest'ultima, di eseguire a sue spese tutti i necessari lavori di manutenzione e restauro dell'edificio.

Detta Pia Società di San Francesco Saverio, dovendo, in forza del contratto di locazione, procedere a tali lavori, che, per lo stato del fabbricato, comportavano ingenti spese, ed intendendo, anzi, trasformare il compendio, chiese sin dal 1948 di rendersi acquirente per la parte da essa posseduta in locazione, del diritto di nuda proprietà di cui lo Stato è titolare.

Prima di prendere in considerazione la predetta domanda di acquisto, venne interpellata l'Avvocatura generale dello Stato perchè si pronunciasse su alcune questioni pregiudiziali e cioè sulla natura giuridica della concessione posta in essere dal citato decreto di Maria Luigia, al fine di accertare

se era nei poteri del Pio Ritiro di Santa Chiara di locare una parte del compendio da esso goduto e se fosse in facoltà dell'Amministrazione di alienare il diritto di nuda proprietà, data, fra l'altro, la difficoltà di determinare il valore del citato diritto, essendo la durata della concessione commisurata a quella dell'Ente concessionario e non potendosi prevedere la data di cessazione di tale Ente.

L'Avvocatura generale dello Stato, con consultazione n. 1.040 del 18 gennaio 1957, nel mettere in evidenza che il predetto compendio — con decreto 3 gennaio 1845 di Maria Luigia d'Austria, Duchessa di Parma, Piacenza e Guastalla — era stato concesso gratuitamente al Pio Ritiro di Santa Chiara, con la condizione esplicita di retrocessione gratuita allo Stato, in buone condizioni di manutenzione, in caso di estinzione dell'Ente, in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione, senza diritto a rimborso alcuno per eventuali avvenute migliorie, e che tale concessione era stata poi riconosciuta e convalidata dallo Stato italiano, faceva rilevare che, con l'affitto ad altro Ente, era venuto parzialmente meno uno dei fini dell'Ente usuario e cioè l'educazione di fanciulle di disagiate condizioni economiche e prospettava, quindi, la possibilità, dopo regolare atto di diffida, di revocare la concessione d'uso perpetuo, mediante decreto del Capo dello Stato e ottenere la retrocessione del bene.

Prima di iniziare la predetta procedura di revoca — che avrebbe di conseguenza portato alla soppressione dell'Ente a causa delle difficoltà economiche in cui si trovava e quando peraltro ancora perseguiva i suoi fini, sia pure in misura ridotta proprio a motivo di queste difficoltà — veniva esaminata la opportunità di cedere l'intero compendio, parte in piena e parte in nuda proprietà alla Pia Società di San Francesco Saverio, dopo che fosse intervenuto apposito accordo fra i due enti religiosi.

Si interpellava nuovamente in proposito l'Avvocatura generale dello Stato la quale, con consultazione n. 20407 del 17 agosto 1962, esprimeva il parere che la soluzione

prospettata poteva ritenersi soddisfacente per tutte le parti: lo Stato, infatti, avrebbe potuto conseguire un'utilità economica (rappresentata dal prezzo che l'Ente acquirente si era dichiarato disposto a versare per lo acquisto dei diritti di nuda proprietà spettanti allo Stato medesimo) senza subire alcun danno patrimoniale, in quanto il compendio, gravato dal godimento perpetuo a favore del Pio Ritiro, è da considerarsi praticamente privo di qualsiasi valore, dato che la misura di tale valore è legata all'ipotesi di estinzione dell'Ente, che potrebbe non verificarsi mai; il Pio Ritiro avrebbe conseguito il vantaggio di vedersi assicurate le condizioni di esistenza e sussistenza concretanti nell'obbligo assunto — mediante accettazione preventiva sottoscritta il 6 febbraio 1962 — dalla Pia Società di San Francesco Saverio di provvedere alla riparazione e sistemazione della porzione dell'immobile che sarebbe stata lasciata in suo godimento e di corrispondere, per ciascuna delle persone ivi ricoverate, la quota annua di lire quattrocentomila; la Pia Società Missionaria di San Francesco Saverio avrebbe conseguito il vantaggio di entrare nella definitiva disponibilità di un immobile da adibire a proprio istituto di educazione dei giovani.

Si è ritenuto, quindi, che la questione avrebbe potuto essere risolta nel modo su indicato, considerato anche lo stato di precarietà delle condizioni dei fabbricati che costituisce un pericolo per i terzi.

Si è dato, pertanto, incarico all'Ufficio tecnico erariale di determinare il valore dell'intero compendio riferito alla piena proprietà e di portare in detrazione a tale valore quello dei seguenti vincoli ed oneri:

a) onere di lasciare in uso gratuito al Pio Ritiro di Santa Chiara la parte del compendio costituita dai mappali 153, B, 179/ parte, 178, 180, 182, 260 e 97/ parte, distintamente per le due ipotesi di godimento a durata perpetua e di godimento limitato a cento anni;

b) obbligo dell'ordinaria e straordinaria manutenzione e dell'eventuale restauro di tale porzione;

LEGISLATURA V — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

c) impegno a versare, per il mantenimento di venti ricoverate, complessive lire 8.000.000 annue;

d) impegno, per la Pia Società di San Francesco Saverio, di officiare la Chiesa esterna delle ricoverate.

L'Ufficio tecnico erariale, con relazione n. 8056 del 24 settembre 1963 ha fissato il valore dell'intero compendio riferito alla piena proprietà in lire 297.000.000. Il citato Organo tecnico, quindi, nell'ipotesi che venisse convenuto il godimento gratuito a durata perpetua, e di conseguenza considerando perpetua anche la durata di tutti gli impegni ed oneri, ha determinato l'importo complessivo delle detrazioni in lire 289 milioni 300.000 e quindi il prezzo di cessione dei diritti dello Stato in lire 7.700.000 (lire 297.000.000 — 289.300.000); nell'ipotesi che venisse stabilito il predetto godimento limitato a cento anni, ha valutato l'importo complessivo delle detrazioni in lire 287 milioni 100.000 e, conseguentemente, il prezzo di cessione in lire 9.900.000 (lire 297.000.000 — 287.100.000).

In linea puramente giuridica si sarebbe, invero, dovuto seguire il criterio di portare in detrazione al valore della piena proprietà quello attribuibile al diritto d'uso, sia pure calcolato per la durata di cento anni, spettante sull'intero compendio al Pio Ritiro di Santa Chiara, ma una tale valutazione sarebbe stata economicamente meno vantaggiosa per l'Erario, come facilmente si può rilevare dalla relazione 30 maggio 1963 dell'Ufficio tecnico erariale che ha attribuito al valore della nuda proprietà una diminuzione fortemente progressiva in rapporto all'aumentare dell'ipotetico periodo della durata dell'Ente, fino a rendere nullo tale valore nel caso in cui il suddetto periodo fosse, come è in realtà, teoricamente illimitato.

Si è, pertanto, preferito seguire il suindicato criterio di portare in detrazione al valore della piena proprietà quello attribuibile al diritto d'uso sulla porzione di compendio che rimarrà in godimento al Pio Ritiro di Santa Chiara, considerando tale diritto limitato a cento anni, nonchè il valore attribuibile agli oneri (calcolati anche questi

sulla durata di cento anni) che l'Ente acquirente si assumerebbe per ottenere la rinuncia al godimento della rimanente porzione.

È stato, quindi, predisposto l'unito disegno di legge con il quale, all'articolo 1, è prevista la riduzione del diritto d'uso spettante al Pio Ritiro di Santa Chiara per effetto del citato decreto 3 gennaio 1845 della Duchessa di Parma sul compendio di cui trattasi, alla sola parte del compendio stesso contraddistinta coi mappali 153, B, 179/ parte, 178, 180, 182, 260 e 97/ parte e la limitazione di tale diritto fino all'anno 2065 e, all'articolo 2, è autorizzato il trasferimento alla Pia Società di San Francesco Saverio del diritto di nuda proprietà sulla suddetta parte che rimarrà in uso al Pio Ritiro nonchè del diritto di piena proprietà sulla rimanente porzione con i seguenti obblighi, a carico di detta Società:

1) di provvedere, fino a tutto l'anno 2065 alla ordinaria e straordinaria manutenzione e all'eventuale restauro della porzione del compendio che rimarrà in uso al Pio Ritiro di Santa Chiara;

2) di versare, fino alla scadenza del predetto termine, al Pio Ritiro di Santa Chiara il contributo annuo di lire 400.000 per il mantenimento di ciascuna ricoverata e fino ad un massimo di 20 ricoverate, contributo che potrà essere, in caso di svalutazione o rivalutazione della moneta, revisionato in più o in meno a richiesta dell'una o dell'altra parte ogni due anni;

3) di corrispondere semestralmente o annualmente all'Amministrazione del Pio Ritiro di Santa Chiara, a richiesta della medesima, qualsiasi altra somma che detta Amministrazione spendesse per la conveniente assistenza delle ricoverate;

4) di officiare, in perpetuo, la Chiesa esterna delle ricoverate.

L'emanazione della legge si rende necessaria sia in quanto, essendo i rapporti tra lo Stato e il Pio Ritiro di Santa Chiara sorti per effetto di un atto sovrano, gli stessi potranno essere modificati esclusivamente con altro atto sovrano, sia perchè la durata del diritto d'uso spettante al Pio Ritiro fissata

LEGISLATURA V — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

in oltre trent'anni costituisce deroga alle disposizioni di cui agli articoli 1026 e 979 del Codice civile.

Nel contratto che conseguentemente sarà stipulato, lo schema del quale è stato già firmato per accettazione dai legali rappresentanti di ambedue gli Enti religiosi interessati, si converrà, fra l'altro, che qualora il Pio Ritiro di Santa Chiara venga, per qualsiasi motivo, a cessare prima dell'anno 2065, lo Stato avrà diritto a percepire, a titolo di

conguaglio del corrispettivo di lire 9.900.000, la differenza fra tale importo e il valore della nuda proprietà da definirsi in relazione agli anni di durata effettiva avuta dal Pio Ritiro di Santa Chiara e da calcolarsi sulla base della capitalizzazione degli oneri che, per l'anticipata cessazione del Pio Ritiro di Santa Chiara e dalla data di tale cessazione sino al compimento dell'anno 2065, non graverebbero più sulla Pia Società di San Francesco Saverio per le Missioni estere.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

Il diritto d'uso gratuito e perpetuo spettante al Pio Ritiro di Santa Chiara con sede in Piacenza sul compendio demaniale denominato « Ex convento di Santa Chiara », contraddistinto nel Catasto terreni di detto Comune al foglio 120 mappali 97, 153, 161, 162, 175, 177, 178, 179, 180, 182, 260, B, della superficie complessiva di mq. 11.829, viene limitato fino a tutto l'anno 2065 e alla parte di esso compendio costituita dai mappali 153, B, 179/parte, 178, 180, 182, 260 e 97/parte.

Art. 2.

È autorizzato, per il prezzo di lire 9.900.000, il trasferimento alla Pia Società di San Francesco Saverio per le Missioni estere con sede in Parma del diritto di nuda proprietà sulla porzione di immobile che rimane in uso al Pio Ritiro di Santa Chiara ai sensi del precedente articolo 1, nonché del diritto di piena proprietà sulla restante parte del compendio, con i seguenti obblighi a carico dell'acquirente:

1) provvedere, fino a tutto l'anno 2065, alla ordinaria e straordinaria manutenzione e all'eventuale restauro della porzione del compendio che rimarrà in uso al Pio Ritiro di Santa Chiara;

2) versare, fino alla scadenza del predetto termine, al Pio Ritiro di Santa Chiara il contributo annuo di lire 400.000 per il mantenimento di ciascuna ricoverata e fino ad un massimo di venti ricoverate, contributo che potrà essere, in caso di svalutazione o rivalutazione della moneta, revisionato in più o in meno a richiesta dell'una o dell'altra parte ogni due anni;

3) corrispondere semestralmente o annualmente all'Amministrazione del Pio Ritiro di Santa Chiara, a richiesta della medesima, qualsiasi altra somma che detta Amministrazione spendesse per la conveniente assistenza delle ricoverate;

4) officiare in perpetuo la Chiesa esterna delle ricoverate.

Il Ministro delle finanze provvederà, con proprio decreto, all'approvazione del relativo contratto.