

# Almeno 2 anni per cedere beni ecclesiastici

INTERVISTA



**Antonio Campagnoli**

Partner del Punto RE Advisor

■ «Per vendere beni ecclesiastici ci vogliono dai 2 ai 3 anni solo di pratiche burocratiche». È la previsione di Antonio Campagnoli, partner del Punto Real Estate Advisor, che nella sua attività di consulenza si è spesso occupato di immobili della Chiesa.

**Tanto tempo per le pratiche burocratiche, no?**

Ci sono almeno tre ordini di problemi per tali compravendite.

**Quali sono?**

Innanzitutto il titolo di proprietà. Qualora il bene sia detenuto "ab immemorabili", cioè da sempre, sorgono dei problemi. Infatti

il contratto di compravendita non può avere a oggetto il trasferimento di un immobile in quanto tale ma il possesso deve collegarsi alla proprietà del bene immobiliare medesimo.

**Dunque?**

Deve essere avviata una causa di usucapione. Se tutto va liscio, e nessuno si oppone, è sufficiente un anno e mezzo.

**Ma tutti sappiamo in che stato è la giustizia civile.**

Infatti. A volte per la prima udienza ci vogliono almeno sei mesi. Poi ci potrebbero essere altre parti che accampano diritti e quindi si rischia di arrivare a 3-4 anni per un solo grado di giudizio.

**Gli altri due problemi?**

L'autorizzazione dell'autorità ecclesiastica per determinati im-



*«Tutto questo tempo è necessario soltanto per le pratiche burocratiche»*

porti. A questo via libera si va ad aggiungere poi quello della sovrintendenza dei beni culturali qualora sull'immobile vi siano determinati vincoli.

**Infine?**

Il terzo problema, anche molto importante, è la destinazione d'uso dell'immobile. Dipende dal piano regolatore locale. È necessario poi capire se vi siano o meno possibilità di modifiche.

**Molte problematiche quindi da affrontare. Allora perché vi è tanto interesse da parte dei fondi immobiliari per la dismissione dei beni ecclesiastici?**

Conventi e chiese spesso sorgono in zone panoramiche o nel centro delle città. Aree veramente interessanti per gli investitori istituzionali. — V.D'A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA