

# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

18

numero 2 anno 2018





# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

## 18

numero 2 anno 2018

Resilience,  
Productivity,  
Circularity



# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402  
80134 Napoli  
tel. + 39 081 2538659  
fax + 39 081 2538649  
e-mail [info.bdc@unina.it](mailto:info.bdc@unina.it)  
[www.bdc.unina.it](http://www.bdc.unina.it)

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard  
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II  
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000  
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

#### Editor in chief

Luigi Fusco Girard, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Co-editors in chief

Maria Cerreta, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Pasquale De Toro, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Associate editor

Francesca Ferretti, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial board

Antonio Acierno, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Luigi Biggiero, Department of Civil, Architectural  
and Environmental Engineering, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
Francesco Bruno, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Vito Cappiello, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Mario Coletta, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Teresa Colletta, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Ileana Corbi, Department of Structures for Engineering  
and Architecture, University of Naples Federico II,  
Naples, Italy  
Livia D'Apuzzo, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Gianluigi de Martino, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Stefania De Medici, Department of Civil Engineering  
and Architecture, University of Catania, Catania, Italy  
Francesco Forte, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Rosa Anna Genovese, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Fabrizio Mangoni di Santo Stefano,  
Department of Architecture, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
Luca Pagano, Department of Civil, Architectural  
and Environmental Engineering, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
Stefania Palmentieri, Department of Political Sciences,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Luigi Picone, Department of Architecture, University  
of Naples Federico II, Naples, Italy  
Michelangelo Russo, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Salvatore Sessa, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial staff

Mariarosaria Angrisano, Martina Bosone,  
Antonia Gravagnuolo, Silvia Iodice,  
Francesca Nocca, Stefania Regalbutto,  
Interdepartmental Research Center in Urban Planning  
Alberto Calza Bini, University of Naples Federico II,  
Naples, Italy

#### Scientific committee

Roberto Banchini, Ministry of Cultural Heritage  
and Activities (MiBACT), Rome, Italy  
Alfonso Barbarisi, School of Medicine, Second  
University of Naples (SUN), Naples, Italy  
Eugenie L. Birch, School of Design, University  
of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America  
Roberto Camagni, Department of Building  
Environment Science and Technology (BEST),  
Polytechnic of Milan, Milan, Italy  
Leonardo Casini, Research Centre for Appraisal  
and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy  
Rocco Curto, Department of Architecture and Design,  
Polytechnic of Turin, Turin, Italy  
Sasa Dobricic, University of Nova Gorica,  
Nova Gorica, Slovenia  
Maja Fredotovic, Faculty of Economics,  
University of Split, Split, Croatia  
Adriano Giannola, Department of Economics,  
Management and Institutions, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
Christer Gustafsson, Department of Art History,  
Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden  
Emiko Kakiuchi, National Graduate Institute  
for Policy Studies, Tokyo, Japan  
Karima Kourtit, Department of Spatial Economics,  
Free University, Amsterdam, The Netherlands  
Mario Losasso, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
Jean-Louis Luxen, Catholic University of Louvain,  
Belgium  
Andrea Masullo, Greenaccord Onlus, Rome, Italy  
Alfonso Morvillo, Institute for Service Industry  
Research (IRAT) - National Research Council of Italy  
(CNR), Naples, Italy  
Giuseppe Munda, Department of Economics and  
Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona,  
Barcelona, Spain  
Peter Nijkamp, Department of Spatial Economics,  
Free University, Amsterdam, The Netherlands  
Christian Ost, ICHEC Brussels Management School,  
Ecaussinnes, Belgium  
Donovan Rypkema, Heritage Strategies International,  
Washington D.C., United States of America  
Ana Pereira Roders, Department of the Built  
Environment, Eindhoven University of Technology,  
Eindhoven, The Netherlands  
Joe Ravetz, School of Environment, Education  
and Development, University of Manchester,  
Manchester, United Kingdom  
Paolo Stampacchia, Department of Economics,  
Management, Institutions, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
David Throsby, Department of Economics, Macquarie  
University, Sydney, Australia





## Indice/Index

- 153 Editorial  
*Luigi Fusco Girard*
- 159 Wastescapes in port cities. Naples and Rotterdam: a spatial and institutional comparison on the role of ports as promoters of circular economy  
*Libera Amenta, Paolo De Martino*
- 181 The long history of the urban centre and the territory of Pozzuoli port city through natural catastrophes and its extraordinary resilience  
*Teresa Colletta*
- 205 Pausilypon. Architetture di antichi e nuovi riti di accesso  
*Lilia Pagano, Simone Guarna, Ilaria Vitellio*
- 225 La regolamentazione delle tecnologie di informazione e comunicazione nei siti di interesse storico-culturale: uno studio per Monteriggioni  
*Paola De Joanna, Antonio Passaro, Luca Buoninconti*
- 237 Il riuso del patrimonio culturale religioso: criteri e strumenti di valutazione  
*Luigi Fusco Girard, Antonia Gravagnuolo*
- 247 Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale  
*Francesca Giani, Francesca Giofrè*
- 267 Fattore umano e sicurezza nei protocolli di certificazione a scala di quartiere  
*Antonio Acierno, Erminia Attaianese*

285 Architettura nelle scuole  
*Maria Lisa De Cristofaro, Holger König*



## **GLI IMMOBILI ECCLESIASTICI DEGLI ENTI RELIGIOSI: RIUSO E VALORIZZAZIONE SOCIALE**

*Francesca Giani, Francesca Giofrè*

### **Sommario**

In Italia gli immobili ecclesiastici sottoutilizzati o inutilizzati, rappresentano oggi un patrimonio importante destinato ad aumentare nel tempo. La tipologia, le dimensioni e le potenzialità di tale patrimonio immobiliare sono ancora poco indagate. Lo studio propone un'analisi della tipologia e della consistenza del patrimonio degli istituti religiosi, indaga le ragioni del fenomeno di abbandono ed arriva a proporre una nuova categoria interpretativa del concetto di valorizzazione immobiliare coerente con la natura dei beni ecclesiastici: la valorizzazione immobiliare sociale. Attraverso l'analisi di tre casi di studio, identificati come "best practice", si asserisce l'importanza del riuso degli immobili attraverso la valorizzazione immobiliare sociale, come pratica capace di promuovere valori immateriali coerenti con le finalità della Chiesa Cattolica.

Parole chiave: immobili ecclesiastici, riuso, valorizzazione sociale

## **ECCLESIASTICAL BUILDINGS OF THE RELIGIOUS INSTITUTES: REUSING AND INCREASING THE SOCIAL VALUE**

### **Abstract**

Today in Italy the ecclesiastical buildings underused or unused are an important real estate stock, that it is going to increase. The typology, dimension, and potential of this stock are still not studied. The research shows an analysis of the typology and consistency of these buildings belonging to religious institutions, it investigates the reason of the abandonment and it argues a new interpretative category related to the increasing value of the real estate, according to their nature: the increasing of the social value. Through the analysis of three case studies, identified as best practices, the article states the importance of the reuse of these buildings increasing their social value, as practice to promote the value system according to the principles of the Catholic Church.

Key words: ecclesiastical buildings, reuse, social value increasing

## 1. Introduzione

In Italia gli immobili ecclesiastici, definiti come le proprietà immobiliari intestate agli enti ecclesiastici istituiti dalla Chiesa Cattolica e riconosciuti dallo Stato Italiano, sono molto numerosi. Tale patrimonio, oltre ad essere vasto, presenta caratteristiche diverse per destinazione, dimensioni, localizzazione, valore storico, artistico, ecclesiale o venale, stato di conservazione e finalità, ed è pertanto di difficile classificazione. In relazione alle destinazioni d'uso è possibile suddividerlo in: luoghi di culto (es. chiese, cappelle, edicole, cattedrali e complessi monumentali; abitazioni per i consacrati (es. canoniche, monasteri, conventi, romitaggi, etc.); immobili dedicati ad opere apostoliche (es. oratori, campi sportivi, sedi associative, cappelle, cimiteri, etc.); immobili dedicati a strutture educative (es. scuole, università, biblioteche, centri formativi, etc.); immobili per l'accoglienza (es. foresterie, case per ferie, studentati, etc.); immobili per opere socio sanitarie e assistenziali (es. ospedali, ambulatori, case di riposo, residenze sanitarie, case di accoglienza per persone svantaggiate, case famiglia, centri di accoglienza per migranti, sedi di associazioni cattoliche, sale ricreative, etc.); immobili destinati al sostentamento del clero ed altre tipologie.

Alcuni di questi immobili hanno particolare valore storico artistico e costituiscono il sottoinsieme dei beni culturali ecclesiastici, verso i quali è necessario prestare particolare attenzione in forza della connessa tutela e valorizzazione, che comporta significative necessità di raccordo con i competenti organi dello Stato.

Gli immobili ecclesiastici sono beni *mixti fori*, ovvero soggetti a più tipi di leggi: al codice di diritto canonico – Codex Iuris Canonici (CIC, 1983) giurisprudenza emanata dalla Chiesa Cattolica –, al diritto pattizio tra lo Stato Italiano e la Chiesa Cattolica e al diritto civile dello Stato Italiano. Si ritiene di interesse sottolineare che mentre per il CIC il patrimonio ecclesiastico è un insieme di proprietà afferenti a persone giuridiche pubbliche, per il diritto italiano sono beni di proprietà di persone giuridiche private. Tale diversità giuridica fa sì che il proprietario sia chiamato a gestire come bene pubblico – secondo la Chiesa – ciò che per il diritto civile è invece un bene privato. Da cui si evince che gli enti della Chiesa Cattolica non sono tenuti ad applicare il codice degli appalti pubblici perché per lo Stato Italiano sono enti privati e come tali sottostanno alle leggi dello Stato relative al diritto privato, ciò include anche il pagamento dell'Imposta Municipale Unica (IMU) sugli immobili ecclesiastici che producono reddito.

L'intero libro V del CIC è dedicato a «I beni temporali della Chiesa» (cann. 1254-1310). Il primo canone 1254 è di particolare importanza in quanto sancisce che «§1. La Chiesa cattolica ha il diritto nativo, indipendentemente dal potere civile, di acquistare, possedere, amministrare ed alienare beni temporali per conseguire i fini che le sono propri. §2. I fini propri sono principalmente: ordinare il culto divino, provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri, esercitare opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri». Da ciò si evince che gli immobili ecclesiastici sono quindi un mezzo per raggiungere i fini propri della Chiesa e la loro sussistenza è subordinata al raggiungimento di tali fini.

In base alla tripartizione evangelica proposta nel sopracitato §2 è possibile proporre una prima classificazione degli immobili ecclesiastici in base alle proprie finalità, nella consapevolezza che il canone non ha l'obiettivo di classificare tutte le opere, ma semplicemente di fornire un'indicazione di quelli che sono le principali (precipue) finalità istituzionali della Chiesa che giustificano la destinazione delle sue risorse. Pertanto gli

esempi riportati nella classificazione proposta sono indicativi, ma non esaustivi, in particolare è tutt'oggi motivo di dibattito l'attribuzione di conventi, monasteri e romitaggi alla prima o terza finalità (Tab. 1).

Nel canone 1256 del CIC si specifica che, sebbene la proprietà dei beni appartenga alla persona giuridica che li ha legittimamente in possesso, essi permangono sotto la suprema autorità del Romano Pontefice. Gli immobili della Chiesa cattolica sono di proprietà dei diversi enti ecclesiastici presenti sul territorio che provvedono direttamente alla gestione mediante risorse proprie.

**Tab. 1 – Suddivisione dei beni immobili secondo il CIC**

<b>Finalità</b>	<b>Tipologie di immobili</b>	<b>Esemplificazione immobili</b>
1. Ordinare il culto divino	Luoghi di culto	Chiese, cappelle, oratori, edicole, campanili, battisteri, cattedrali e complessi monumentali, case parrocchiali annesse alle chiese vincolate a residenza del clero, etc.
2. Provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri	Beni destinati alla produzione di reddito di proprietà, quali: -Istituti diocesani per il sostentamento del clero -Amministrazione Patrimonio Sede Apostolica APSA e di altri enti Vaticani -Enti ecclesiastici diversi dai precedenti	Abitazioni, uffici, retail, terreni, etc.
3. Esercitare opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri	Luoghi che ospitano attività apostoliche e caritative	Abitazioni per i consacrati: canoniche, monasteri*, conventi*, romitaggi*, oratori per la gioventù, campi sportivi, sedi associative, cimiteri, scuole, università, biblioteche, centri formativi, foresterie, case per ferie, studentati, ospedali, ambulatori, case di riposo, RSA, case di accoglienza per persone svantaggiate, case famiglia, centri di accoglienza per migranti, sedi di associazioni cattoliche, sale ricreative, etc.

\* Si noti come alcune classificazioni riportano la voce nella prima finalità "ordinare il culto divino".

Fonte dati: CIC canone 1254. Elaborazione degli autori.

Quanti e quali sono gli enti proprietari degli immobili ecclesiastici in Italia?

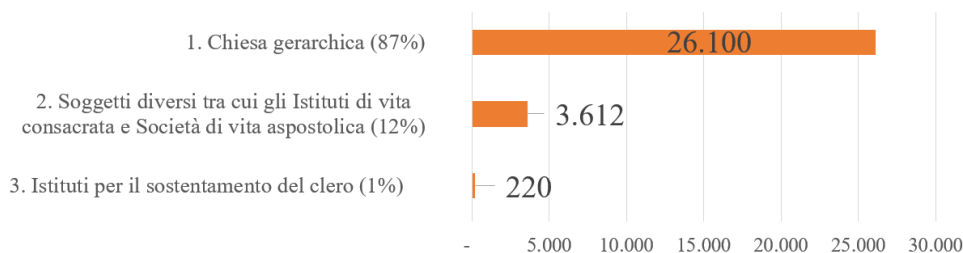
Dalla lettura dei dati raccolti presso la Direzione generale per gli affari di culto del Ministero dell'Interno, al 31 dicembre 2015 risulta che gli enti proprietari degli immobili ecclesiastici italiani erano 29.932.

Il grande numero di enti proprietari ecclesiastici ha reso finora difficoltosa l'applicazione di una politica gestionale univoca e sistematica di questo segmento immobiliare, tanto da non essere ancora disponibile un censimento complessivo degli immobili ecclesiastici.

Il Ministero dell'Interno in accordo con il diritto ecclesiastico divide gli enti ecclesiastici italiani in tre gruppi (Fumagalli Carulli, 2006), qui riportati in ordine di numerosità delle proprietà (Fig. 1):

1. 26.100 enti appartenenti alla Chiesa gerarchica costituiti da: parrocchie, diocesi, chiese, basiliche, santuari, Conferenza Episcopale Italiana (CEI), Conferenze episcopali regionali e Regioni ecclesiastiche;
2. 3.612 soggetti diversi tra cui istituti di vita consacrata, società di vita apostolica, associazioni di fedeli, seminari, fondazioni di religione ed altro;
3. 220 Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero (IDSC) e l'Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero (ICSC), deputati alla gestione dei beni destinati alla produzione di reddito a favore del mantenimento dei preti.

**Fig. 1 – Distribuzione percentuale degli enti ecclesiastici riconosciuti dallo Stato Italiano (2015)**



Fonte dati: Ministero dell'Interno (31.12.2015). Elaborazione degli autori.

In relazione alla gestione degli immobili, i tre gruppi sopra identificati hanno differenze rilevanti. Il primo gruppo è formato dalla Chiesa gerarchica ovvero dalla Chiesa particolare, articolata territorialmente nelle 226 diocesi italiane, a loro volta suddivise in parrocchie. Le politiche di gestione dei beni immobili delle diocesi e delle parrocchie sono promosse dagli uffici nazionali CEI e quindi attuate con ampia autonomia dai rispettivi uffici diocesani e nelle singole parrocchie. Di particolare rilevanza risulta la campagna promossa dall'Ufficio Nazionale per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto della CEI per il censimento dei beni culturali ecclesiastici e delle Chiese diocesane, fruibile sul portale internet BeWeB - Beni Ecclesiastici.

La Chiesa gerarchica è l'unica destinataria del sistema di finanziamento dallo Stato italiano alla Chiesa Cattolica noto come 8 x Mille, basato sulla riforma del 1984 (accordo di Villa Madama) al concordato del 1929 (Patti Lateranensi) tra Stato e Chiesa e ispirato alle novità

introdotte dal Concilio Vaticano II (Consorti, 2000).

Il secondo gruppo è formato da enti disomogenei. Tra questi le associazioni dei fedeli e le fondazioni di religione non hanno politiche di gestione degli immobili coordinate, mentre i seminari seguono le indicazioni del primo gruppo analizzato. Particolarmente numeroso e importante, per storia e consistenza degli immobili, è l'insieme degli istituti di perfezione formati dagli istituti di vita consacrata (ordini regolari, congregazioni religiose e istituti secolari) e dalle società di vita apostolica. Appartengono a tale insieme le persone che si consacrano a Dio mediante voti pubblici o privati, definiti generalmente religiosi o consacrati, ovvero:

- suore e monache;
- clero regolare ovvero i sacerdoti di ordini o congregazioni religiose quali i salesiani, gesuiti, etc.;
- i religiosi non sacerdoti ovvero frati, monaci, etc.

Sebbene durante l'attuale pontificato la Congregazione vaticana per gli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica (CIVCSVA 2014a, 2014b, 2018a, 2018b) abbia promosso eventi e testi dedicati alla gestione delle opere dei religiosi, la gestione di tali immobili non gode di politiche di indirizzo equiparabili a quelle più strutturate della Chiesa gerarchica o degli IDSC. In altri paesi europei alcuni enti hanno dato vita ad esperienze finalizzate al rinnovamento e alla tutela dell'uso di alcuni immobili di istituti religiosi, ne sono esempi il "Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur" in Belgio, la "Fondation des Monastères" in Francia, e i tavoli promossi dalla "Deutsche Ordensoberenkonferenz" in Germania. In Italia terminata l'esperienza della Fondazione Talenti (2006-2012), ente promosso dall'Unione delle Superiori Maggiori Italiane (USMI) e dalla Conferenza Italiana Superiori Maggiori (CISM), con la finalità di dare un uso sociale agli immobili ecclesiastici in sinergia con il terzo settore, è venuto a mancare un luogo interno alle istituzioni che coordini e promuova politiche e buone pratiche per governare il fenomeno dell'abbandono e del riuso degli immobili degli istituti di vita consacrata (Bartolomei, 2018).

Il terzo gruppo degli enti proprietari è formato dagli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero (IDSC) nati a seguito della variazione del sistema beneficiale introdotto dall'accordo di Villa Madama del 1984. Gli IDSC gestiscono gli immobili destinati al sostentamento dei preti mediante la produzione di reddito. Gli IDSC hanno un'organizzazione consolidata nonché una gestione del patrimonio coerente e strutturata in quanto controllata dall'Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero (ICSC).

Le capacità di gestione degli immobili ecclesiastici appartenenti ai religiosi, ovvero quelli ricadenti nel gruppo due sopra descritto, sono determinate dalle competenze specifiche di ogni singolo ente che variano molto in relazione a diversi fattori, tra questi il numero dei religiosi e degli immobili, le competenze tecniche interne ed esterne e la capacità economica che si ricorda non essere supportata dai finanziamenti dell'8 x Mille, ma solo da quanto in possesso del singolo ente.

La debolezza delle politiche di indirizzo della gestione degli immobili dei religiosi ed il valore di tale patrimonio hanno suggerito, pertanto, la scelta di tale segmento immobiliare come ambito del presente studio.

In particolare la ricerca si concentra sul tema delle "residenze" degli istituti di vita consacrata, ovvero conventi, monasteri e case, e tra queste approfondisce i conventi. Alla mancanza di un censimento degli immobili degli istituti di vita consacrata è possibile sopperire studiando l'andamento del numero dei consacrati riportato nelle edizioni

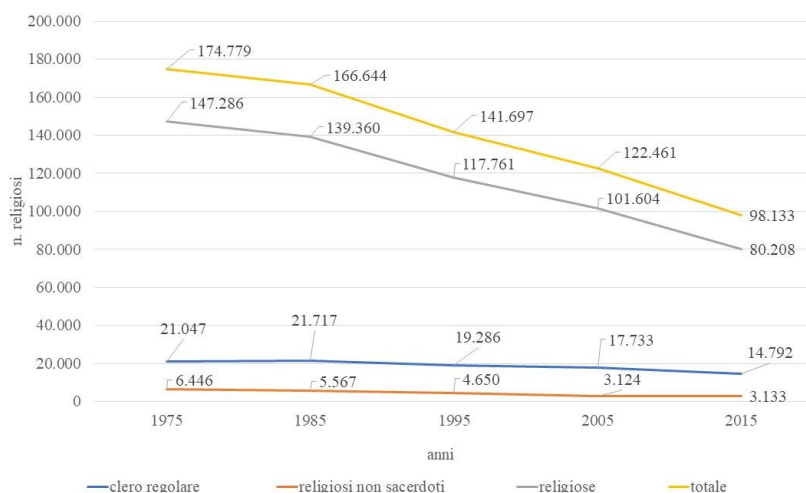
dell'“*Annuario statisticum ecclesiae*” (Segreteria Status 1977,1987, 1997, 2007, 2017). Nei quaranta anni compresi tra il 1975 e il 2015 i consacrati sono passati da 174.779 a 98.133 con una diminuzione di 76.646 persone (- 44%) (Tab. 2). La percentuale di decrescita maggiore si registra tra i religiosi non sacerdoti (monaci, frati e fratelli non ordinati) pari al - 51%, contro il - 46% delle religiose (suore e monache) e il - 30% del clero regolare. In valori assoluti sono le religiose a perdere più persone (- 67.078), seguite dal clero regolare (- 6.255) e quindi dai religiosi non preti (- 3.313) (Fig. 2).

**Tab. 2 – Andamento del numero dei religiosi della Chiesa Cattolica in Italia dal 1975 al 2015**

anni	clero regolare	religiosi non preti	religiose	totale
1975	21.047	6.446	147.286	174.779
1985	21.717	5.567	139.360	166.644
1995	19.286	4.650	117.761	141.697
2005	17.733	3.124	101.604	122.461
2015	14.792	3.133	80.208	98.133
differenza 2015 - 1975	-6.255	-3.313	-67.078	-76.646
differenza in % in 40 anni	-30%	-51%	-46%	-44%

Fonte dati: *Annuario statisticum ecclesiae* (Segreteria Status 1977,1987, 1997, 2007, 2017).  
Elaborazione autori.

**Fig. 2 – Andamento del numero dei religiosi della Chiesa Cattolica in Italia dal 1975 al 2015**



Fonte dati: *Annuario statisticum ecclesiae* (Segreteria Status 1977, 1987, 1997, 2007, 2017).  
Elaborazione autori.

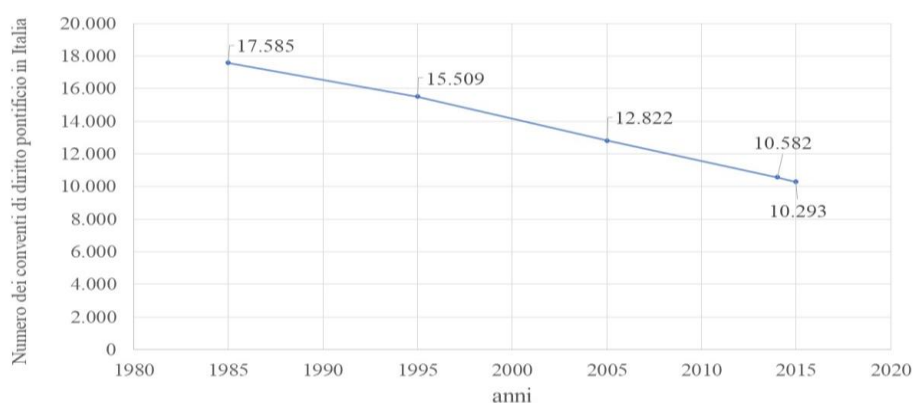
Nel corso di pochi anni il numero dei religiosi è diminuito significativamente e sembra destinato a ridursi ulteriormente (Garelli, 2011), come confermato dall'“Annuario statisticum ecclesiae” da cui si evince la drastica diminuzione del numero degli ingressi dei novizi e il conseguente aumento dell'età media dei religiosi (Pardilla, 2008, 2016). Queste circostanze lasciano intravedere un fenomeno destinato a protrarsi nel tempo, con un conseguente impatto sugli immobili. La decrescita del numero dei consacrati infatti determina la chiusura dei conventi per l'assenza di un numero adeguato di religiosi (Bartolomei, 2018).

In assenza di dati sulla situazione italiana è possibile riferirsi all'osservazione dell'andamento del fenomeno nei monasteri francesi (conventi di clausura) a cura della “Fondation des Monastères” (Leroy, 2014) rielaborata in base all'osservazione del fenomeno italiano nei conventi. Questi possono vivere quattro fasi, non sempre tutte presenti e conseguenti:

1. il convento è fondato da un numero di religiosi inferiore al numero delle celle;
2. il convento è abitato da un numero di religiosi congruo al numero delle celle;
3. il convento è abitato da un numero di religiosi inferiore al numero delle celle: ne consegue la presenza di spazi inutilizzati e/o sottoutilizzati. Alcuni conventi in questa fase cedono gli spazi inutilizzati ad altri enti garantendo così l'uso dei luoghi e la riduzione delle spese di manutenzione;
4. il convento non è abitato ed i pochi religiosi prima presenti si trasferiscono in un'altra comunità. L'immobile, in tale caso, può restare inutilizzato per un periodo definito o indefinito; essere ceduto a vario titolo ad altro istituto di vita consacrata, alla diocesi, a terzi, essere oggetto di valorizzazione immobiliare ordinaria o essere alienato.

In base alle regole degli istituti di vita consacrata si può ipotizzare che ad ogni religioso corrisponda almeno un posto letto in un immobile di proprietà dell'ente di appartenenza. Dai dati sopraesposti si deduce quindi che in 40 anni in Italia oltre 75.000 posti letto sono stati dismessi e conseguentemente vi sono conventi con parti inutilizzate, ed altri disabitati.

**Fig. 3 – Numero dei conventi degli istituti religiosi di diritto pontificio in Italia dal 1980 al 2015**



Fonte dati: *Annuario statisticum ecclesiae* (Segreteria Status 1977, 1987, 1997, 2007, 2017).  
Elaborazione autori.

Sebbene l'“*Annuario Statisticum Ecclesiae*” non offra dati complessivi sugli immobili dei religiosi che ospitano attività socio assistenziali, educative, formative, religiose e/o di accoglienza, fornisce però il numero dei conventi degli istituti religiosi di diritto pontificio. Nel 1985 erano attivi in Italia 17.585 conventi diventati 10.293 nel 2015. In 30 anni i conventi sono diminuiti del 41% (- 7.292). Confrontando i dati del 2014 e del 2015 si evince che nel corso del 2015 sono stati chiusi 289 conventi (Fig. 3). Ipotizzando una decrescita costante è possibile calcolare che nel 2050 si arriverà alla chiusura complessiva dei 10.293 conventi presenti in Italia nel 2015. Tale proiezione, seppure limitativa ed intuitiva, ha il solo scopo di evidenziare l'importanza del fenomeno.

## **2. La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici inutilizzati o sottoutilizzati**

«La prima causa del deperimento di un bene immobile è il suo abbandono che è motivo di danno superiore a quelli provocati da terremoti o guerre» (Carbonara, 2019).

Un immobile non utilizzato produce costi di gestione e di manutenzione che pesano sul bilancio dell'ente proprietario tanto da renderlo “più un peso che un bene”. Inoltre non risponde alle finalità della Chiesa a cui i beni temporali sono asserviti. Il mancato uso di tali immobili collide con la natura dei beni ecclesiastici e invoca cambiamenti come richiesto dal Pontefice ai vescovi italiani all'apertura della 69° assemblea generale della CEI del 16 maggio 2016 svoltasi a Roma: «mantenere soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio».

L'immobile ecclesiastico inutilizzato diventa oggetto di due possibili azioni: l'alienazione da effettuare secondo le indicazioni canoniche (Sugawara, 2014), oppure la valorizzazione immobiliare.

La valorizzazione immobiliare ordinaria è un processo gestionale che ha come finalità quella di raggiungere la massimizzazione del profitto derivato dalla locazione degli immobili e di aumentare il valore stesso della proprietà (Manfredi e Tronconi, 2018; Giammaria *et al.*, 2018). Per gli immobili ecclesiastici destinati al culto, all'apostolato sacro e alla carità non è canonicamente ammissibile sostituire le finalità evangeliche che definiscono la loro sussistenza con quelle del massimo profitto (si precisa che gli immobili ecclesiastici dedicati al culto e all'onesto sostentamento del clero e degli altri ministri non sono trattati nel presente studio). Si ricorda che lo stesso Papa Francesco nell'enciclica “*Laudato si*” (2015, § 187) afferma che «la redditività non può essere l'unico criterio da tenere presente». Posizione confermata da un recente documento vaticano sull'economia in cui si precisa che: «ogni progresso del sistema economico non può considerarsi tale se misurato solo su parametri di quantità e di efficacia nel produrre profitto, ma va commisurato anche sulla base della qualità della vita che produce e dell'estensione sociale del benessere che diffonde, un benessere che non si può limitare solo ai suoi aspetti materiali» (CDF e DSSUI, 2018, § 10).

È necessaria dunque una valorizzazione appropriata degli immobili ecclesiastici che comprenda e promuova eventualmente anche gli aspetti materiali e, in modo irrinunciabile, i valori immateriali. In tale direzione si esprime il primo documento vaticano che tratta il tema pubblicato nel marzo 2018 dalla CIVCSVA: “*Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione*”. Il § 79 è intitolato “*Valorizzazione del patrimonio immobiliare*” che cita: «Ferme le norme canoniche sulle autorizzazioni (cfr. can. 638 §§ 3 e 4), gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica avviino un'approfondita riflessione sulle modalità per valorizzare il patrimonio immobiliare. Tali modalità siano compatibili con la



natura di bene ecclesiastico, soprattutto quando rimane totalmente o parzialmente inutilizzato, così da evitare costi potenzialmente non sostenibili». Il documento conferma l'esistenza di immobili ecclesiastici in eccedenza rispetto al fabbisogno dei proprietari e indica la necessità di coniugare la valorizzazione immobiliare con la specificità dei beni ecclesiastici.

Si ritiene pertanto necessario introdurre per i beni immobili ecclesiastici una nuova categoria interpretativa del concetto di valorizzazione immobiliare coerente con la loro natura, definita ai fini della presente ricerca come valorizzazione immobiliare sociale, ovvero una valorizzazione non ordinaria che oltrepassa la ricerca della massimizzazione della redditività e promuove un modello di valorizzazione immobiliare legato alla produzione di beni ideali e al valore immateriale con obiettivi di inclusività e promozione sociale e che sia garante anche della sostenibilità gestionale.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità deve avere come finalità quella di conseguire un valore sociale uguale o maggiore rispetto alla situazione precedente, ma essere anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Esso deve dunque soddisfare criteri ecclesiali, sociali di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

L'immobile ecclesiastico potrà ospitare delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività, ad esempio una mensa per i poveri. In questi casi specifici l'economicità a valere nel tempo sarà legata al bilancio dell'ente in maniera consolidata dove queste partite in perdita trovano compensazione, oppure dall'apporto economico offerto da erogazioni liberali da parte di fondazioni o donatori privati che condividono la *mission* dell'attività come avviene nel terzo caso di studio presentato.

Destinando direttamente l'immobile a ospitare attività in continuità con le finalità della proprietà e della Chiesa stessa, oltre a conservare l'immobile o migliorarlo, la valorizzazione immobiliare sociale crea valore immateriale ed evangelico perpetrando il valore testimoniale ed identitario del bene.

Nella valorizzazione immobiliare sociale possiamo avere un incremento del valore materiale del bene dato dalle eventuali opere di restauro o ristrutturazione eseguite – non sempre necessarie –, a cui sommare il valore immateriale prodotto dall'uso sociale del bene. Per comprendere quest'ultimo si dovrà eseguire una misurazione dei benefici e dei vantaggi sociali prodotti grazie alla disponibilità dell'uso dell'immobile, che sebbene possano non essere riconosciuti materialmente a chi li produce, esistono e possono essere misurati. Per esempio destinare l'immobile alla creazione di un ostello per persone senza fissa dimora, servizio gratuito, non fa gravare su qualcun altro un servizio simile per rispondere ad un bisogno materiale esistente; l'intervento evita quindi dei costi per altri soggetti che potrebbero condividere l'obiettivo di rispondere a tale bisogno o potrebbero addirittura avere il dovere giuridicamente riconosciuto di rispondervi in base a principi ispiratori di carattere costituzionale.

Attraverso l'applicazione dei criteri propri dei bilanci sociali è possibile quantificare il valore dei benefici e dei servizi offerti che si va a sommare all'eventuale maggiorazione del valore veniale del bene (Giani, 2018b; Zamagni *et al*, 2015).

Per calcolare il valore di ogni servizio sociale formale o informale offerto è possibile individuare tre parametri quantitativi da adeguare a quanto realizzato nell'immobile e qui

ipotizzati quali servizi di accoglienza per minori, ristorante sociale e studentato universitario:

- A utenti: il numero di persone a cui sono stati offerti i servizi;
- B unità di tempo: il numero dei giorni in cui sono stati offerti i servizi;
- VM Valore Monetario Unitario: importo in € del valore del singolo servizio offerto. La monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio è data da:

Equ. 1.  $A \times B \times VM = D$  monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio.

La somma dei prodotti costituisce il valore monetario sociale del progetto di valorizzazione immobiliare sociale in forma di valore lordo VMSL:

Equ. 2.  $D1 + D2 + Dn = VMSL$  Valore Monetario Sociale Lordo.

Una successiva ipotesi esplorativa potrebbe prevedere un parametro qualitativo dedicato alla rilevanza sociale dei servizi offerti in relazione all'urgenza dei bisogni e al valore di prevenzione di quanto erogato.

Alla valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati si possono applicare singoli elementi riconducibili all'economia circolare dell'ambiente costruito (CE100 e Ellen McArthur foundation, 2016), attraverso:

- la comprensione delle potenzialità del bene a partire dalla sua conoscenza approfondita legata ai temi della proprietà, urbanistici, normativi, tecnologici, del valore culturale artistico sociale ed ecclesiale;
- la ri-funzionalizzazione dell'esistente attraverso l'ottimizzazione, la valorizzazione ed il recupero di tutte le risorse, comprese quelle energetiche, attraverso la costante manutenzione dei beni esistenti (edifici, paesaggio culturale) che garantisce una vita più lunga degli stessi (Fusco Girard e Gravagnuolo, 2017);
- il riuso inteso come nuovo valore che fornisce all'edificio il carattere di risorsa non solo economica, ma anche sociale;
- la sostenibilità economica e sociale del nuovo uso, ovvero le nuove funzioni attribuite all'immobile dovranno contribuire ad aumentare la qualità della vita e il benessere della popolazione producendo effetti duraturi nel tempo grazie a condizioni di riproducibilità e adattamento al contesto economico e sociale in cui la realtà è inserita;
- la resilienza sociale delle soluzioni d'uso identificate, ovvero la capacità dell'immobile di adattarsi a contesti socio-economici mutevoli; occorre valutare quanto l'opzione di valorizzazione prescelta sia modulare e versatile, e quindi possa permettere in futuro di effettuare ulteriori adattamenti in funzione del possibile cambiamento dei bisogni nel contesto sociale in cui si inserisce;
- la condivisione delle risorse, in quanto l'immobile può essere concesso a vario titolo in uso a terzi quali enti capaci di promuovere attività coerenti con le finalità della Chiesa e la dottrina sociale della stessa.

Inoltre, la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici diventa essa stessa processo innovativo di economia circolare in un ambito che va oltre quello del patrimonio costruito.

### **3. Best practices di valorizzazione sociale**

I casi di studio di seguito analizzati, in immobili in precedenza adibiti a convento, sono stati selezionati in quanto in linea con il concetto di valorizzazione sociale. Il riuso è stato dunque eseguito in continuità con la dottrina sociale della Chiesa con particolare attenzione alla continuità della missione dell'ente proprietario nel rispetto del carisma particolare costitutivo dell'istituto. Tali riusi sono capaci di produrre valore immateriale attraverso

l'offerta di servizi ed esperienze consone con la finalità dell'ente proprietario e della Chiesa stessa. Nei primi due casi alla valorizzazione immateriale si somma la valorizzazione materiale dell'immobile, operata attraverso la ristrutturazione con un conseguente miglioramento degli spazi e del valore dell'immobile.

Nei casi di studio riportati gli immobili sono affidati dalla proprietà a associazioni o enti no profit mediante contratti di locazione o comodato d'uso, previa verifica delle affinità degli obiettivi, della modalità di lavoro e delle competenze gestionali, economiche e finanziarie. Dei tre conventi valorizzati socialmente due sono stati riconosciuti di interesse culturale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBACT).

Il primo caso di studio è il convento di San Donnino dei frati minori cappuccini di Pisa di proprietà della Provincia Toscana dei frati minori cappuccini, situato nel quartiere popolare di San Marco, limitrofo alla stazione centrale di Pisa, un tempo zona periferica. Il primo insediamento risale al XIII secolo ad opera dei monaci cistercensi. Il monastero passò poi ai monaci benedettini ed in seguito fu distrutto durante le guerre tra Pisa e Firenze. Nel 1569 Ferdinando de' Medici concesse il monastero ai frati minori cappuccini, divenendo successivamente di proprietà pubblica attraverso la soppressione dell'ente proprietario, prima nel 1810 con le leggi emanate da Napoleone Bonaparte, ed in seguito nel 1866 con l'incameramento dei beni da parte dello Stato italiano. Si ricordano «ben sette occupazioni militari, fungendo così da caserma a battaglioni talvolta miti ma altre volte «sfrenatissimi»» (Sodi, 1997, p. 59). Nel 1873 il convento fu riacquistato dal padre guardiano cappuccino. Nel 1943 durante la seconda guerra mondiale il convento subì un bombardamento devastante. La chiesa fu ricostruita nel 1948 mentre i lavori per il futuro seminario teologico e il convento si conclusero nel 1950.

Benché privo di rilevanze artistiche e ricostruito totalmente in tempi recenti il bene è sottoposto alla tutela del MIBACT, in quanto gli è stata riconosciuta capacità testimoniale ed identitaria.

Nel 2013 a seguito della riduzione del numero dei frati, si avviarono le trattative per l'affidamento del convento a terzi. Dopo tre anni, nel 2016, il convento venne affidato in locazione ad un'Associazione Temporanea d'Impresa ATI promossa da tre cooperative prossime alla Diocesi di Pisa garantita dalle locali Associazioni Cristiane Lavoratori Italiani (ACLI) (Fig. 4). I frati oggi mantengono la chiesa e un piccolo locale attiguo per la celebrazione della messa domenicale. Il contratto di locazione è destinato in un futuro prossimo a trasformarsi in contratto di cessione del diritto di superficie.

L'importo pattuito per l'affitto è pari alle tasse gravanti sulla proprietà. I lavori di manutenzione ordinaria, ed in parte quelli di manutenzione straordinaria, sono a carico dei locatari.

I lavori di ristrutturazione sono stati realizzati da una società edile delle ACLI costituita per l'occasione che ha integrato lavoratori del settore in cassaintegrazione; tra gli esiti positivi del progetto si annovera il fatto che la società edile si è stabilizzata e continua a lavorare nel settore. Ogni cooperativa locataria ha sostenuto le spese dei lavori edili riguardanti la parte di propria occupazione, contraendo un mutuo con Banca Etica. L'importo complessivo dei lavori è stato di circa 900.000 €.

Di particolare importanza per il buon esito del progetto è stata la programmazione economica e finanziaria che le tre cooperative hanno sviluppato in fase di progettazione dell'intervento, con particolare attenzione all'analisi costi benefici e alla gestione post ristrutturazione.

Oggi il convento ospita:

- una casa famiglia per minori non accompagnati di 11 posti e 2 pronte accoglienze;
- uno studentato universitario di 44 camere che integra 4 migranti ed offre i posti a studenti meritevoli con basso reddito;
- un centro studi con sala convegni nella biblioteca del convento e la sede di una agenzia formativa e di una agenzia per il lavoro;
- gli uffici di due cooperative sociali;
- un ristorante solidale aperto nell'ex refettorio gestito da una cooperativa che integra persone svantaggiate;
- un centro salute di medicina integrata;
- una cappella dedicata al tema del lavoro.

**Fig. 4 – Il convento dei cappuccini di Pisa**



Fonte: Giani (2018)

Nel rispetto delle indicazioni della locale Soprintendenza MIBACT è stato aperto un ingresso nel muro del giardino per offrire a tutti i cittadini un accesso diretto al parco diventato così un'area di verde urbano pubblico in una zona in precedenza priva di verde e oggi utilizzata sia per eventi che per la ricreazione dei cittadini.

Le attività presenti nel convento rinnovato impiegano 45 persone e recano benefici sociali; hanno rivitalizzato la chiesa nella sua funzione di luogo di culto a servizio dei momenti spirituali delle cooperative e associazioni che gravitano intorno al progetto.

Oggi il convento è un luogo di promozione umana, inclusione e incontro della cittadinanza e ha consolidato un andamento economico e finanziario positivo grazie alle attività lavorative che vi si svolgono. Inoltre continua a promuovere un'economia propria della

tradizione francescana (Bruni e Smerilli, 2010) che si coniuga con l'economia circolare e il welfare generativo (Bruni e Zamagni, 2015).

Altro esempio è il Convento dell'Incontro, edificio storico di proprietà della Provincia Toscana dell'Ordine dei frati minori localizzato a Villamagna nel comune di Bagno a Ripoli, Firenze (Fig. 5). Il primo insediamento di cui abbiamo testimonianza è una torre di avvistamento longobarda, poi inclusa nel VIII secolo in un romitorio dedicato prima a San Macario Abate e poi a santa Maria dell'Incontro. Nel 1716 il luogo fu donato ad un frate minore, il futuro San Leonardo da Porto Maurizio, che con l'aiuto di alcuni benefattori restaurò la chiesa e costruì delle cellette per i frati. San Leonardo desiderava realizzare un luogo di preghiera e ritiro per i frati di Firenze, affinché si preparassero con la preghiera alla predicazione e alle missioni popolari. Durante la seconda guerra mondiale la chiesa fu gravemente colpita dai bombardamenti ed anche il convento subì notevoli danni. Sia la chiesa che il convento furono ricostruiti nel 1948 (Natali M. E., 2011) ed oggi sono sotto la tutela del MIBACT.

**Fig. 5 – Il convento dell'Incontro a Villamagna Bagno a Ripoli (Firenze)**



Fonte: Giani (2018)

Nel 1999, a seguito della riduzione del numero dei frati, la proprietà iniziò un dialogo con l'associazione Obiettivo Francesco onlus, promossa da terziari francescani, per affidare loro il convento e continuare a promuovere i valori francescani della missionarietà e dell'accoglienza. Dopo poco più di un anno, il 4 ottobre 2000, fu firmato il contratto di comodato gratuito dei locali. Gli ultimi frati lasciarono il convento al momento del subentro

dell'associazione che da allora provvede alla manutenzione ordinaria e parzialmente a quella straordinaria dell'immobile. L'apertura della nuova attività è iniziata dopo 5 mesi di lavori edili in cui furono effettuati miglioramenti in particolar modo agli impianti, senza variazioni alla pianta né ai prospetti.

L'associazione Obiettivo Francesco onlus promuove:

- progetti di missionarietà francescana attraverso l'erogazione di corsi di formazione alla missionarietà, promozione delle adozioni a distanza, raccolta fondi tramite organizzazione di eventi;
- accoglienza e attività di formazione a gruppi giovanili e parrocchiali alla ricerca di un luogo di ritiro, preghiera e formazione;
- un progetto di housing sociale con attività di orticoltura, in collaborazione con il Comune di Bagno a Ripoli, per persone svantaggiate con necessità di una abitazione transitoria;
- formazione alla salvaguardia del creato attraverso un percorso intitolato "giardino ecumenico" ideato dal botanico Paolo Luzzi;
- il progetto di recupero dell'*hortus conclusus* del convento con orto e frutteto condiviso "nella cui gestione gli ortisti sono vincolati da un regolamento interno improntato su reciprocità nella cura delle coltivazioni, uso comune degli attrezzi e della produzione, auto promozione di momenti di socialità e di laboratori rurali aperti alla cittadinanza" denominato il Giardino dei Giganti (Danesi, 2019, p. 24).

Tre laici terziari francescani sono assunti a tempo pieno dall'associazione e sono supportati da volontari con cui condividono la missione francescana.

Il Convento dell'Incontro grazie all'associazione Obiettivo Francesco onlus continua a vivere la vocazione di luogo di ritiro e preghiera per la quale è nato. Sono applicati criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia ispirata ai principi dell'economia francescana. La sostenibilità economica del progetto è data dai servizi offerti nel convento e dalle erogazioni liberali che pervengono alla onlus dai sostenitori e dalle diverse attività promosse dai lavoratori e dai volontari.

Il terzo caso di studio è situato nei locali dell'ex noviziato della Congregazione di San Giuseppe a cui è affidata la parrocchia di San Leonardo Murialdo di Roma. Il complesso parrocchiale, comprensivo della residenza dei religiosi, è stato progettato nel 1978 dall'architetto Giuseppe Forti ed è stato inaugurato il 23 aprile 1988 (Mavilio, 2006) (Fig. 6). È situato in prossimità di viale Guglielmo Marconi, arteria che collega la zona di Trastevere all'EUR. Secondo le indicazioni di legge l'edificio, che non raggiunge i 70 anni di vita, è privo di valore culturale. L'intervento di valorizzazione immobiliare sociale ha preso avvio quando la proprietà ha deciso il trasferimento del noviziato, composto dai giovani in formazione, in altro luogo. I locali dei novizi composti da 17 camere doppie con servizi, cucina e spazi comuni oggetto di recente ristrutturazione, sarebbero così rimasti inutilizzati.

La Fondazione "Summa Humanitate" è stata interpellata dalla proprietà per ideare la valorizzazione sociale di tali spazi con l'auspicio di proseguire la missione dell'istituto: la promozione della gioventù. Grazie alla disponibilità della congregazione a locare l'immobile ad un prezzo sostenibile per l'affittuario, l'associazione Davide Ciavattini onlus ha affittato l'immobile con un regolare contratto di locazione. Le trattative sono durate 4 mesi, periodo in cui l'ex noviziato è stato abitato da alcuni religiosi, successivamente

trasferiti nella vicina canonica. Dal 2017 la Casa di Davide ospita gratuitamente 17 nuclei genitore bambino di minori in cura presso il reparto di onco-ematologia dell'Ospedale Bambino Gesù, offrendo loro supporti logistici, medici, psicologici e spirituali. In precedenza la Casa di Davide era situata in due distinti appartamenti in affitto, distanti tra loro e privi del valore aggiunto degli spazi collettivi interni ed esterni, delle attività di volontariato e del supporto della comunità parrocchiale. Gli ospiti della struttura sono selezionati dall'ufficio servizi sociali dell'Ospedale Bambino Gesù con criteri relativi alla gravità della malattia, distanza da casa, reddito del nucleo familiare e condizioni particolari. Ogni nucleo familiare usufruisce di una camera privata con un bagno. La cucina è autogestita e la struttura offre spazi per l'incontro tra le famiglie e i volontari.

**Fig. 6 – La Casa di Davide, Roma (ex noviziato della Congregazione di San Giuseppe)**



Fonte: Giani (2018)

Dal punto di vista tecnico l'unico lavoro eseguito è stato il nuovo impianto di condizionamento dell'aria, accorgimento reso necessario data la destinazione e la tipologia di utenza dell'immobile. La sostenibilità economica del progetto è supportata dalle erogazioni liberali, dal volontariato e dalle attività di *fundraising* promosse dall'associazione e dalle famiglie degli ex ospiti. Si noti che quest'ultimo esempio è ospitato da un edificio privo di valore culturale.

Si è ritenuto di interesse sintetizzare e comparare i dati più significativi dei casi studio sopra descritti, nella Tab. 3.



Tab. 3 – Comparazione casi di studio: la valorizzazione immobiliare sociale dei tre conventi

Titolazione casi studio	1. I Cappuccini	2. Convento dell'Incontro	3. La Casa di Davide
<b>Localizzazione</b>			
Regione	Toscana	Toscana	Lazio
Città	Pisa	Bagno a Ripoli	Roma
Area Semicentrale	X	-	X
Area Agreste	-	X	-
<b>Valore culturale</b>	si	si	no
<b>Dimensioni complessive</b>			
Grandi 2.500 – 3.000 mq	X	X	-
Medie 1.000 mq	-	-	X
<b>Driver del cambiamento</b>			
Decremento consacrati	X	X	-
Trasferimento	-	-	X
<b>Tempi del processo di riuso* (in anno/i)</b>	3	1	1/2
<b>Lavori effettuati: tipologia</b>			
Manutenzione ordinaria	X	X	X
Manutenzione straordinaria	X	-	-
<b>Importo lavori edili iniziali**</b>			
In migliaia di €	900	50	30
€/mq	300	20	32
<b>Nuove funzioni</b>			
Commerciale	X	-	-
Orticoltura	-	X	-
Residenzialità	X	X	X
Servizi religiosi	X	X	-
Servizi sanitari	X	-	-
Servizi educativi	-	X	-
Terziario	X	-	-
<b>Tipologie di utenti</b>			
Adulti in formazione	X	-	-
Cittadini comuni	X	-	-
Gruppi associativi	-	X	-
Lavoratori	X	X	X
Migranti	-	-	-
Minori non accompagnati	X	-	-
Persone con disagio abitativo	-	X	-
Persone in cura e familiari	-	-	X
Studenti universitari	X	-	-
<b>Soggetti gestori</b>			
Cooperative	X	-	-
Onlus	-	X	X
<b>Forma contrattuale</b>			
Comodato d'uso		X	
Locazione Calmierata	X		X
<b>Durata contratto in anni</b>	9+9	9+9	9+9

\* Tempi del processo di riuso: con tale dizione si indica il tempo intercorso tra la decisione di affidare ad altri gli spazi dell'immobile e l'apertura delle nuove attività e/o servizi.

\*\* Importo lavori edili iniziali: i valori sono stimati sulla base dei prezzi correnti.

Fonte dati: elaborazione degli autori



Dalla comparazione si possono evincere tre aspetti caratterizzanti gli interventi analizzati: il primo legato alla tipologia dei servizi offerti, che recuperano gli spazi abitativi dei religiosi mettendoli a disposizione per attività residenziali a carattere sociale; il secondo è legato alla consistenza e all'importo dei lavori di ristrutturazione che, nella loro esiguità, evidenziano una difficoltà di reperimento delle risorse e che comunque devono essere letti anche in relazione al preesistente stato di conservazione dell'immobile; il terzo sono i tempi del processo, ovvero il periodo intercorso tra la decisione di affidare ad altri gli spazi dell'immobile e l'apertura delle nuove attività e/o servizi, disomogenei tra di loro e non relazionabili alla dimensione dell'immobile.

#### **4. Conclusioni**

Gli immobili ecclesiastici in Italia costituiscono un segmento immobiliare vasto e molto complesso. Nello studio si è cercato di definirne le caratteristiche principali grazie al contributo di varie discipline (diritto canonico, diritto civile, diritto pattizio, architettura, economia, teologia ed ecclesiologia) eleggendo come ambito di studio quello dei conventi dove si collocano le residenze dei religiosi. Si ritiene che il fenomeno di sotto utilizzo e di inutilizzo dei conventi sia di particolare rilevanza. Le caratteristiche dei conventi quali beni ecclesiastici, unite al valore testimoniale connesso e al fenomeno studiato suggeriscono l'istituzione di organi operativi a sostegno della gestione della chiusura di comunità religiose e del conseguente compito di progettazione e realizzazione di riusi e valorizzazioni degli immobili lasciati vacanti. Viceversa l'assenza di condivisione dell'esperienze e la mancanza di coordinamento delle politiche di riuso possono aumentare la possibilità di errore sia nella definizione del nuovo uso e nella connessa capacità di perdurare nel tempo, che nell'individuazione di partner adeguati.

La nuova categoria di valorizzazione sociale degli immobili è una pratica capace di rigenerazioni e valorizzazioni rispettose della natura intrinseca dei beni immobili ecclesiastici. Si tratta di una valorizzazione che rende possibile-produrre beni immateriali coerenti con la dottrina sociale della Chiesa e con le sue finalità in linea con l'economia circolare e nella tradizione economica monastica e francescana. La formula proposta per calcolare il Valore Monetario Sociale Lordo VMSL relativa alla valutazione quantitativa della valorizzazione immobiliare, potrà essere implementata con il calcolo del valore qualitativo dell'intervento sociale realizzato, per giungere poi a definire il valore netto complessivo dell'intervento di valorizzazione sociale.

I casi studio di valorizzazione sociale analizzati nonostante siano un campione esiguo, ma comunque rappresentativo, suggeriscono che è possibile affidare immobili ecclesiastici inutilizzati ad enti con finalità sociali coerenti con quelle delle proprietà, previa verifica dell'efficienza gestionale economica e finanziaria.

Un aspetto determinante del successo del riuso dei conventi è quello della sostenibilità economica delle attività svolte nell'immobile dopo la sua eventuale rigenerazione. In questo periodo di crisi la questione economica difficilmente potrà essere risolta invocando finanziamenti pubblici o similari, anche se richiesti per immobili di particolare valore storico culturale.

La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici fornisce, dunque, un'importante occasione per rivitalizzare immobili nati per offrire opere apostoliche o sociali alle comunità limitrofe, che spesso hanno contribuito con lasciti ed eredità alla loro realizzazione.

La rigenerazione degli immobili ecclesiastici in continuità con la vocazione apostolica o sociale contribuisce a preservare il valore identitario e culturale degli stessi, offrendo occasioni virtuose per promuovere il territorio attraverso azioni di inclusione sociale – realizzazione di posti di lavoro, esperienze di economia circolare e welfare generativo – nonché servizi sociali e applicazioni concrete dei principi di solidarietà e rispetto della casa comune invocati dalla “Laudato si” e dai documenti della Chiesa Cattolica.

Il campo di studio merita dunque di essere ulteriormente indagato in quanto rappresenta un segmento di rigenerazione immobiliare e sociale di interesse particolare.

### Riferimenti bibliografici

- AA. VV. (2018) “Come si misura il bene”, *Vita*, n. 4 .
- Bartolomei L. (2018), “Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarità, presenza, prospettive”. *Culture e fede*, vol. 26, n. 3, pp. 205-2013.
- Beweb, <https://beweb.chiesacattolica.it/> consultato il 15 marzo 2019.
- Bruni L., Smerilli A. (2010), *Benedetta economia: Benedetto di Norcia e Francesco d’Assisi nella storia economica europea*. Città Nuova, Roma.
- Bruni L., Zamagni S. (2015), *L’economia civile: un’altra idea di mercato*. Il Mulino, Bologna.
- Carbonara G. (2019), Intervista autorizzata svolta in data 14 gennaio 2019.
- CDF e DSSUI (2018), *Oeconomicae et pecuniarie quaestiones*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano, § 10.
- CE100, Ellen McArthur foundation (2016), *Circularity in the built environment: case studies a compilation of case studies*, <https://www.ellenmacarthurfoundation.org>.
- CIVCSVA (2014a), *Linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- CIVCSVA (2014b), *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*. Atti del simposio internazionale 2014. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- CIVCSVA (2018a), *Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- CIVCSVA (2018b), *Nella fedeltà al carisma ripensare l’economia*. Atti del II simposio 2016. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- Consorti P. (2000), *La remunerazione del clero. Dal sistema beneficiale agli Istituti di sostentamento*. G. Giappichelli editore, Torino.
- Danesi G. (2019), “Abitare solidale pratiche ed esperienze di coabitazione sociale”, in *Briciole*, Quadrimestrale Centro Servizi Volontariato Toscana n. 50.
- Fumagalli Carulli O. (2006), “Gli enti ecclesiastici. Principi e fonti del diritto canonico”, OLIR, <http://www.olir.it> consultato il 15 marzo 2019.
- Fusco Girard L., Gravagnuolo A. (2017) “Circular economy and cultural heritage/landscape regeneration. Circular business, financing and governance models for a competitive”. *BDC*, vol. 1, n. 1, vol. 17, n. 1 pp. 35-52.
- Garelli F. (2011), *Religione all’italiana: L’anima del paese messa a nudo*. Il mulino, Bologna.
- Giammaria V., Bambagioni G., Simonotti M. (2018), *Codice delle valutazioni immobiliari*:

- Italian property valuation standard*. Roma Tecnoborsa, p. 28.
- Giani F. (2018a), “Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali”, Proceeding del XIV congresso internazionale riabilitazione del patrimonio CICOP, *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*. Matera, 18-20 giugno, 2000, pp. 97-110.
- Giani F. (2018b), “La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare”, Proceeding al convegno ColloquiATE, Cagliari, *Edilizia circolare*. Cagliari, 12-14 settembre, 2018, pp. 473-482.
- Leroy H. (2014), “Évolutions et bilan suos forme d’invetaire”. *Les Amis des Monastères*, n. 177, pp. 47-49.
- Manfredi L., Tronconi O. (2018), *La valorizzazione immobiliare, metodi e progetti*. Maggioli editore, Sant’Arcangelo di Romagna.
- Mavilio S. (2006), *Guida all’architettura sacra Roma 1945-2005*. Electa, Milano.
- Natali M. E. (2011), *San Leonardo e l’Incontro “una missione per il paradiso”*. Grafiche Cappelli, Firenze.
- Pardilla A. (2008), *Le religiose ieri, oggi e domani*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- Pardilla A. (2016), *La realtà della vita religiosa. Analisi e bilancio di cinquant’anni (1965-2016) e prospettive*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- Segreteria Status (1977, 1987, 1997, 2007, 2017), *Annuario Statisticum Ecclesiae*. Libreria editrice vaticana, Città del Vaticano.
- Sodi S. (a cura di) (1997), *Da monastero a convento. La chiesa di San Donnino a Pisa dai benedettini ai cappuccini*. Offset grafica, Pisa.
- Sugawara J. (2014), “Beni ecclesiastici e loro finalità nel Codice di Diritto Canonico” in CIVCSVA, *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle Società di vita apostolica*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano, pp. 67-78.
- Zamagni S., Venturi P., Rago S. (2015), “Valutare l’impatto sociale. La questione della misurazione nelle imprese sociali”. *Impresa sociale*, n. 6, pp. 77-97.

**Francesca Giani**

Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale, Sapienza Università di Roma  
Via Eudossiana 18, 00184 Roma (Italia)  
Tel.: +39-328-4778004; fax: +39-06-6623211; email: francesca.giani@uniroma1.it  
fgiani@fondazionehumanitate.it

**Francesca Giofrè**

Dipartimento di Pianificazione Design Tecnologia dell’Architettura, Sapienza Università di Roma  
Via Flaminia 70, 00196 Roma (Italia)  
Tel.: +39-06-49919378; fax: +39-06-49919377; email: francesca.giofre@uniroma1.it





