

INNOVAZIONE SOCIALE E OPERE DELLA CHIESA

di Antonio Cecconi e Francesca Giani

1. *Opere della Chiesa e immobili ecclesiastici*

Non condividere con i poveri i propri beni è derubarli e togliere loro la vita. Non sono i nostri beni che noi possediamo, ma i loro (Omelia su Lazzaro, 1, 6 : PG 48, 992D San Giovanni Crisostomo padre della Chiesa).

La presenza della comunità cristiana e le azioni di carità della Chiesa italiana hanno costituito il motivo prevalente per cui sono stati costruiti nel corso dei secoli molti immobili di proprietà degli enti ecclesiastici. In sintesi i contenuti necessitavano di contenitori. Così sono state costruite chiese, scuole, ospedali, conventi, orfanotrofi e molto altro: immobili che ancora oggi costituiscono la maggior parte del vario patrimonio della Chiesa italiana (Aa.Vv. 2012). Il cambiamento sociale e culturale, la diminuzione dei fedeli e dei consacrati, la professionalizzazione delle attività sono fattori che hanno modificato significativamente il quadro dei servizi ecclesiali così come l'uso di immobili ecclesiastici che, non di rado, risultano in sovrannumero rispetto alle necessità degli enti proprietari. In 30 anni, dal 1985 al 2015, il clero diocesano è diminuito del 20%, i religiosi del 34% e le religiose del 46% (- 10.189 preti diocesani, - 9.359 religiosi, - 67.078 religiose). Mentre è conosciuta la diminuzione dei preti da cui derivano riorganizzazioni pastorali, risulta meno nota quella dei religiosi e in particolare quella delle religiose la cui diminuzione, quasi 7 volte superiore a quella del clero diocesano, evidenzia sia la disparità tra i generi nella Chiesa Cattolica che l'allontanamento del genere femminile dalla stessa (Matteo 2010).

Alle luce dell'andamento in atto, la situazione che abbiamo davanti si può riassumere con una frase: oggi nella Chiesa italiana permangono i contenitori, che però in parecchi difettano di contenuti.

2. *Le caratteristiche degli immobili ecclesiastici*

A chiunque fu dato molto, molto sarà chiesto; a chi fu affidato molto, sarà richiesto molto di più (Lc 12, 48).

Prima di affrontare il tema del riuso di questi immobili cerchiamo di comprendere quali siano le loro caratteristiche intrinseche, premettendo che gli immobili ecclesiastici sono costituiti sia da beni con valore culturale – i Bce, Beni Culturali Ecclesiastici che necessitano attenzioni particolari in relazione

alla legislazione di tutela a motivo del loro portato storico, artistico, testimoniale e identitario materiale e immateriale (Pignatti Baraldi 2017) –, sia da beni privi di tale valore.

Gli immobili ecclesiastici sono beni *mixti fori*, ovvero soggetti a diverse legislazioni:

- al Codice di Diritto Canonico *Codex Iuris Canonici* CIC 1983¹, secondo il quale tali beni hanno diritto di sussistere in quanto impiegati per conseguire i fini della Chiesa secondo una triplice finalità: il culto divino, il sostentamento del clero, le opere di apostolato e di carità (CIC Libro V can. 1254 §2);

- al diritto civile italiano.

Per il diritto canonico il patrimonio ecclesiastico è un insieme di proprietà afferenti a persone giuridiche pubbliche, mentre per il diritto italiano sono beni di proprietà di persone giuridiche private.

Ne deriva che la gestione degli immobili ecclesiastici per lo Stato italiano è regolata dal diritto privato e, sfatando un falso luogo comune, tali beni non godono di particolari esenzioni o privilegi a meno degli immobili aperti al culto pubblico e quelli direttamente finalizzati alle attività di religione di culto (ovvero a servizio della finalità di religione che è una finalità anche pubblica). Gli altri immobili della Chiesa italiana sono soggetti alla tassazione come ogni altra proprietà privata, Imu inclusa.

Il doppio registro pubblico/privato richiede particolare trasparenza e correttezza agli enti proprietari che gestiscono da privati ciò che secondo la Chiesa è un bene pubblico.

Sebbene il Romano Pontefice abbia la suprema autorità su ogni bene ecclesiastico (CIC Can 1256), la proprietà e la gestione degli immobili ecclesiastici è di competenza dell'ente intestatario, ancorché subordinata al controllo degli organismi deputati. In Italia sono presenti 29.932 enti ecclesiastici civilmente riconosciuti ognuno dei quali può possedere uno o (in molti casi) più immobili ecclesiastici². Ciò spiega il motivo delle varie modalità di gestione degli immobili ecclesiastici e il fatto che non esista un censimento univoco degli stessi beni. Di conseguenza non sappiamo neppure quanti siano gli immobili ecclesiastici sottoutilizzati o inutilizzati. I pochi dati disponibili offerti dal confronto delle edizioni dell'*Annuario Statisticum Ecclesiae* (Segreteria Status 2016; 2017) evidenziano che nel solo 2017 sono state chiuse in Italia 279 case di istituti religiosi e 229 scuole cattoliche in linea con l'andamento che nei 30 anni precedenti, dal 1985 al 2015, ha visto chiudere il 38% delle scuole cattoliche e il 40% dei

¹ http://www.vatican.va/archive/cod-iuris-canonici/ita/documents/cic_libroV_1254-1258_it.html

² Compongono l'insieme 26.100 tra parrocchie, chiese, basiliche e santuari; 220 istituti per il sostentamento del clero; e 3.612 tra seminari, istituti religiosi e loro articolazioni, società di vita apostolica, associazioni di fedeli, fondazioni e altri enti. Dati raccolti presso l'Area affari di culto cattolico della Direzione generale per gli affari di culto del Ministero dell'Interno al 31 dicembre 2015.

conventi (Giani 2018a). L'innalzamento dell'età media del clero e dei religiosi, unitamente al calo delle vocazioni degli stessi e dei fedeli, fanno presagire che il fenomeno del sottoutilizzo del patrimonio ecclesiastico nei prossimi anni sia destinato ad accelerare.

Fatti salvi gli immobili che formano il patrimonio stabile e quelli altrimenti vincolati, nonché l'insieme degli immobili di proprietà degli Istituti diocesani per il sostentamento del clero destinati alla produzione di reddito – categorie di cui non ci occuperemo nel presente scritto – per gli altri immobili ecclesiastici la sfida è quella di situarsi in uno scenario che invoca rapidi cambiamenti e competenze specifiche di management immobiliare senza derogare dai principi evangelici.

I proprietari degli immobili ecclesiastici sotto utilizzati o inutilizzati si trovano di fronte a varie possibilità. Ne riportiamo quattro:

- lasciare l'immobile inutilizzato;
- alienare o locare l'immobile secondo le regole del mercato;
- gestire in proprio oppure affidare l'immobile a terzi – in affitto o in comodato, ma sempre mantenendone la proprietà – per attività caritative e sociali volte al bene comune;
- alienare l'immobile ad enti che assicurino l'utilizzo a scopi caritativi e sociali, sapendo che a loro volta potrebbero alienare il bene a terzi privi di tali scopi.

In relazione alla prima ipotesi è evidente che un immobile inutilizzato è un danno per la proprietà: deperisce il suo valore e implica comunque oneri di gestione.

Si ricorda inoltre che, coerentemente col dettato della Costituzione italiana (art. 42, comma 2: «La proprietà privata è riconosciuta e tutelata dalla legge allo scopo di assicurarne la funzione sociale»), è stato affermato che «l'abbandono è di per sé una violazione contro questo obbligo, con la conseguenza del venir meno della tutela giuridica del proprietario nominale, e quindi dello stesso diritto di proprietà privata» (Maddalena 2019).

Il problema dell'abbandono è ancora più grave se coniugato con la specificità dei beni ecclesiastici: al proposito si rammenta la parabola dei talenti nella quale il servo che aveva nascosto la moneta, che qui potremmo leggere come l'icona dell'immobile inutilizzato, viene chiamato «malvagio e pigro» da Gesù (Mt 25, 14-30).

Per quanto riguarda la seconda ipotesi precisiamo che il codice di diritto canonico ammette la possibilità dell'alienazione del bene secondo precise norme e come estrema ratio, ciò in ragione della tutela dell'integrità del patrimonio ecclesiastico.

La terza possibilità risulta la più interessante, apre scenari di innovazione sociale offrendo i contenitori nati per il bene comune a nuovi contenuti.

3. *Scenario immobiliare e innovazione sociale*

Abbiamo troppi mezzi per scarsi e rachitici fini (Papa Francesco Laudato si' § 203)

Anche in Italia sono presenti, o lo stanno diventando, tre aspetti di fondamentale importanza per lo scenario immobiliare in relazione all'innovazione sociale.

Il primo aspetto è il tema della rigenerazione urbana, particolarmente sviluppato in relazione ai beni di proprietà pubblica, che cerca di restituire alla collettività porzioni di città o di territorio dismesso attraverso forme di partenariato pubblico-privato (Ppp) o partenariato speciale pubblico-privato (Psp) (Milella 2019)³. Da tempo si registrano esperienze di riuso con approccio bottom up con risultati di coesione sociale (Micelli e Mangialardo 2017). Afferiscono a questo ambito anche le attività di amministrazione condivisa dei beni comuni, derivate dai regolamenti per l'amministrazione condivisa dei beni comuni già adottati da 200 Comuni italiani, su cui si innesta uno strumento concreto che è il patto di collaborazione da 5 anni promosso da Labsus, <https://www.labsus.org>, base per gli accordi finalizzati al riuso e alla cura dei beni comuni tra la pubblica amministrazione e la società civile (che non sostituisce gli strumenti urbanistici già esistenti). In ognuno di quei Comuni i cittadini possono esercitare il diritto di prendersi cura dei beni comuni, praticando un esercizio di democrazia contributiva. Il diritto all'uso e alla cura dei beni comuni da parte dei cittadini è iscritto nell'articolo 118 della Costituzione italiana⁴. Introdotto nel 2001, è ancora poco noto.

Il secondo tema riguarda la modalità di ripristino del singolo immobile: per assicurare il futuro a un edificio non basta procedere al suo restauro ma si deve ampliare l'intervento al suo riuso (Pinto 2016). Ovvero abbiamo acquisito la consapevolezza che un bene restaurato se non usato è destinato a «morire» nuovamente entro breve tempo: chi e come fruirà l'immobile sono elementi fondamentali per il successo del ripristino del bene, ai quali prestare attenzione fin

³ Da attivare ai sensi di quanto disposto dall'art. 151, c.3, del D.lgs. n. 50/2016 (Nuovo Codice degli appalti e dei contratti pubblici).

⁴ Articolo 118. Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza.

I Comuni, le Province e le Città metropolitane sono titolari di funzioni amministrative proprie e di quelle conferite con legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze.

La legge statale disciplina forme di coordinamento fra Stato e Regioni nelle materie di cui alle lettere b) e h) del secondo comma dell'articolo 117, e disciplina inoltre forme di intesa e coordinamento nella materia della tutela dei beni culturali.

Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà.

dalla fase dello studio di fattibilità. In una frase: non solo beni materiali, ma anche e persone, risorse e obiettivi.

Il terzo aspetto è un tema di scenario, costituito dal processo gestionale della valorizzazione immobiliare, nato in seguito alla creazione di nuovi strumenti finanziari dedicati al settore immobiliare (Manfredi e Tronconi 2018), che ha come finalità quella di raggiungere la massimizzazione del profitto derivato dalla locazione degli immobili e di aumentare il valore stesso della proprietà attraverso opportuni cambi di destinazione d'uso e interventi di miglioramento della qualità architettonica dell'oggetto (Giammaria *et al.* 2018).

La valorizzazione immobiliare si innesta nel cambiamento dell'urbanistica italiana degli ultimi 30 anni, passato da un prevalente modello di pianificazione fondato sul controllo e sulla centralità della pubblica amministrazione, garante di un «interesse pubblico» sovraordinato agli altri e capace di finanziare autonomamente gli interventi pubblici, alla prevalente logica di negoziazione o contrattazione – «urbanistica contrattata o negoziata» – che mira al coinvolgimento di capitali privati necessari per la riqualificazione urbana e quindi apre fortemente all'interesse privato, creando viceversa una condizione di ambiguità e incertezza per l'interesse pubblico.

Si continua quindi, con strumenti di maggiore efficacia rispetto al periodo del boom edilizio, a considerare «il mattone» esclusivamente come un investimento oggi non solo economico ma anche finanziario, e non come luogo di promozione umana, di coesione sociale, di relazione. Infatti la valorizzazione immobiliare, arrivata in Italia con ritardo rispetto ad altri paesi europei, è ancora legata pressoché esclusivamente a finalità di massimizzazione del profitto. Nel nostro paese il tema dell'uso di un immobile finalizzato alla produzione di beni immateriali – o beni intangibili, legati al benessere della comunità territoriale nel suo insieme – deve ancora essere opportunamente elaborato e valutato.

Emerge quindi la necessità che almeno una parte dell'ambito immobiliare, in sintonia con la programmazione delle politiche sociali sul territorio, sia compresa, valutata e gestita come occasione di inclusione sociale e abbia quindi obiettivi a ciò adeguati. È una prospettiva non secondaria per il terzo settore: gestire il proprio asset immobiliare in modo innovativo sommando al risultato materiale i benefici sociali ottenuti mediante l'uso degli immobili. In sintesi: valorizzazione immobiliare sociale attraverso la trasformazione e l'uso degli immobili per l'accrescimento del bene comune (Giani 2018b).

4. *La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici*

Fatevi borse che non invecchiano, un tesoro sicuro nei cieli, dove ladro non arriva e tarlo non consuma. Perché dov'è il vostro tesoro là sarà anche il vostro cuore (Lc 12, 33-34)

Gli immobili ecclesiastici sotto utilizzati o inutilizzati non si prestano a una valorizzazione immobiliare ordinaria ma necessitano di una nuova categoria di valorizzazione immobiliare, che chiamiamo appunto valorizzazione immobiliare sociale, legata alla produzione di beni relazionali e al valore immateriale con obiettivi di inclusività e promozione sociale in linea con quella viene definita «economia circolare» e che si ricollega a pratiche economico/sociali proprie sia della tradizione monastica e che dello stile francescano.

Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico sottoutilizzato debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale ed ecclesiale congruente col carisma iniziale, ma anche adeguata alle necessità dei tempi nuovi in ragione della variazione dell'utilità e della funzione in vista di una nuova destinazione sociale. Ciò soddisfacendo criteri spirituali e di sostenibilità anche economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Un aspetto determinante del successo del riuso è quello della sostenibilità economica delle attività svolte nell'immobile, che dovranno comunque avere un equilibrio economico tale da perdurare nel tempo, anche col concorso di elargizioni liberali.

Destinare direttamente un immobile ad attività in continuità con le finalità della proprietà, oltre a conservare il bene o migliorarlo, crea valore aggiunto di tipo immateriale, riconducibile alle finalità evangeliche di cura della vita delle persone più fragili (minori abbandonati, anziani, disabili, infermi, gioventù emarginata, persone senza dimora ecc.). Ciò al fine di mantenere nel tempo, in circostanze sociali e culturali modificate, il valore testimoniale e identitario del bene.

Gli strumenti di analisi e gestione propri della valorizzazione e dell'asset management immobiliare, comunque imprescindibili, vengono così coniugati con la finalità sociale.

Come prima cosa la proprietà dovrà operare scelte di asset immobiliare adeguate alle proprie necessità e pensate su tempi medio lunghi propri dell'ambito immobiliare (20-25 anni). Si dovrà agire sul singolo immobile solo dopo avere acquisito una visione d'insieme di tutte le proprietà dell'ente, coniugata con le potenzialità e con le necessità attuali e future dell'ente medesimo. Ciò dovrà includere l'accertamento del regime di proprietà dei beni, spesso motivo di grande lavoro di ricognizione tecnico/amministrativa e occasione di possibili sorprese.

L'ente ecclesiastico proprietario di un immobile sottoutilizzato o inutilizzato, nella libertà propria degli enti privati e grazie al sostegno dalle finalità evangeliche, può affidare l'immobile ad un ente senza fine di lucro avente finalità prossime alle proprie, con l'obiettivo che l'immobile continui ad essere usato per il bene della collettività. La cessione può avvenire mediante la sottoscrizione di accordi di comodato oppure locazione o ancora cessione del diritto di superficie in conformità alle esigenze della proprietà e del futuro gestore.

L'analisi di alcune buone pratiche esistenti ha evidenziato tre modalità di individuazione dell'ente interessato alla valorizzazione sociale del bene:

- conoscenza pregressa tra le parti;
- individuazione e accompagnamento da parte di un mediatore (v. il lavoro della Fondazione Summa Humanitate www.fondazionehumanitate.it);
- contatti allacciati tra proprietà ed ente fruitore.

Un'ulteriore possibilità potrebbe essere una sorta di bando di gara con inviti rivolti a più soggetti operanti nel territorio, da operare col supporto di competenze disponibili.

L'affidamento di un immobile ad enti senza scopo di lucro o ad altri enti ecclesiastici è un'azione delicata e carica di responsabilità. Richiede la capacità di valutare progetti e partner che sappiano promuovere azioni efficaci, avere competenza consolidata, stabilità economica, sostenibilità ecologica, condivisione delle finalità e quindi non solo buona volontà.

Si tratta di creare nuovi legami fecondi tra i proprietari – spesso privi di forze per continuare a svolgere opere di bene – e soggetti operanti nel terzo settore, incluse le organizzazioni di ispirazione cristiana. Da parte di tali soggetti, oltre alla genuinità delle intenzioni, è assolutamente necessaria una solida capacità imprenditoriale.

La fatica con cui un ente ecclesiastico arriva ad affrontare il problema di un immobile inutilizzato può essere tale da far apparire come panacea il ricorso ad agenzie di valorizzazione immobiliare ordinaria. Si può incorrere in soggetti con notevoli capacità persuasive, spesso superiori a quelle dei soggetti no profit, che magari illustrano le proprie attività con una «pennellata di sociale»... Ciò su cui invece è opportuno indagare è la realizzazione di servizi che operino seguendo un paradigma collaborativo, inclusa la capacità di sinergia con i servizi sociali territoriali e le azioni caritative e solidali della Chiesa. È da seguire il monito indicato da papa Francesco nella *Laudato si'*: «la redditività non può essere l'unico criterio da tenere presente» § 187 come pure prepararsi ad accogliere quanto emergerà dall'appuntamento vaticano dedicato alla «nuova economia» in cantiere per il marzo 2020.

I «contenitori» nati per scopi caritativi e sociali devono essere riempiti con modalità nuove a utilizzi che non contraddicano l'originaria destinazione, e non consegnati alla valorizzazione immobiliare ordinaria con l'obiettivo prioritario della maggiore remunerazione, non tenendo conto sia delle effettive potenzialità del terzo settore, sia di una Chiesa italiana coinvolta nella lotta contro la povertà e nell'allestimento di luoghi di accoglienza, inclusione e solidarietà fattiva. Per usare un'immagine eloquente: evitiamo di gettare il bambino con l'acqua sporca!

In tema di alienazione o cessione di patrimoni ecclesiastici da parte di enti singoli o associati, sarà anche da valutare l'ipotesi che il ricavato di vendite o locazioni destinate al profitto vada a sostenere i costi di ristrutturazione e riempimento per finalità caritative e sociali del patrimonio restante, assicurando che ci sia una proporzionalità evangelicamente difendibile tra le due attività.

La valorizzazione sociale degli immobili è un processo innovativo di «economia circolare» in un ambito che va oltre quello del patrimonio costruito e applica principi di edilizia circolare (CE100, Ellen McArthur foundation 2016); lo sviluppo di questa attenzione può essere un modo di attuare concretamente – applicandole al tema di cui ci stiamo occupando – i principi e le proposte contenuti nell'Enciclica *Laudato si'* di papa Francesco.

Box 1. *Aspetti e possibilità di «edilizia circolare»*

1. Rigenerazione del costruito mediante il riuso di immobili già esistenti, spesso da riqualificare con criteri di sostenibilità ambientale che «ne riducano il consumo energetico e il livello di inquinamento» (Papa Francesco 2015 LS § 180) (Antonini e Tucci 2017), (Taipale 2012). Al proposito si segnala l'operato di «Fratello sole» (www.fratello-sole.org), società no profit promossa da enti ecclesiastici con la finalità di combattere la povertà energetica attraverso attività di miglioramento energetico congiunte con soluzioni finanziarie dedicate agli immobili che ospitano servizi caritativi;

2. Riuso inteso come nuovo valore che fornisce all'edificio il carattere di risorsa non solo economica ma anche sociale anche attraverso la creazione di posti di lavoro che «è parte imprescindibile del suo servizio al bene comune» (Papa Francesco 2015 LS § 129);

3. Sostenibilità economica e sociale del nuovo uso: le nuove funzioni dell'immobile dovranno contribuire ad aumentare la qualità della vita e il benessere producendo effetti duraturi nel tempo grazie a condizioni di riproducibilità e adattamento al contesto economico e sociale in cui la realtà è inserita – si veda il recente documento vaticano sull'economia secondo cui «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) – ;

4. Condivisione delle risorse: l'immobile può essere concesso a vario titolo in uso a terzi, a condizione che si tratti di soggetti capaci di promuovere attività di utilità sociale e inclusione coerenti con le finalità della Chiesa e del suo magistero sociale.

5. *Come valutare la valorizzazione immobiliare sociale*

Se usi i tuoi soldi come l'Altissimo vuole, fai a te stesso un regalo che vale più dell'oro (Sir 29, 11).

All'eventuale maggiorazione del valore monetario dell'immobile, data dagli investimenti per la ristrutturazioni e/o cambi di destinazione d'uso, si dovrà sommare il valore

dei benefici e dei servizi offerti nello stesso attraverso l'applicazione di criteri propri dei bilanci sociali (Giani 2018b; Zamagni *et al.* 2015). L'analisi dei costi e dei benefici dovrà includere la misurazione dei servizi e dei vantaggi sociali prodotti dall'intervento che, a prescindere dal pagamento delle prestazioni da parte dei fruitori e di terzi, tuttavia esistono e dei quali è documentabile l'entità non solo sociale ma anche economica.

I servizi e le prestazioni possono essere forniti in regime di convenzione con soggetti pubblici (p. es. tra una Caritas e un'Amministrazione Comunale) oppure a totale carico del soggetto erogatore. È un'ottica da assumere sulla linea della presentazione dei bilanci sociali, nella cui formulazione dovrà essere inclusa la disponibilità dei beni immobili «privati» destinati a servizi di pubblica utilità.

Box 2. Esempio di misurazione di valorizzazione sociale di un immobile

Si individuano tre parametri quantitativi per una mensa per i poveri a cui sommare l'eventuale maggiorazione del valore dell'immobile ottenuto con la ristrutturazione:

A - utenti: il numero di persone a cui sono 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.

C - eventuale maggiorazione del valore dell'immobile grazie alla ristrutturazione

La monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio è data da:

Equ.: $(A \times B \times VM) + C = D$ (monetizzazione della valorizzazione immobiliare)

È auspicabile che la valutazione comprenda inoltre parametri qualitativi dedicati alla rilevanza sociale dei servizi offerti in relazione all'urgenza dei bisogni e al valore di prevenzione di quanto erogato.

6. *Il rapporto con il territorio*

La realtà è più importante dell'idea. Ciò che coinvolge è la realtà illuminata dal ragionamento (Papa Francesco *Evangelii Gaudium* § 231 – 233).

Quello del rapporto con il territorio è un aspetto rilevante sia sul piano civile che in relazione alla comunità ecclesiale.

6.1. Chiesa, territorio e collaborazione con le istituzioni civili

Sul piano civile, la destinazione a scopi sociali di edifici sottoutilizzati da enti ecclesiastici va a incrociare sia gli assetti urbanistici dei territori, sia l'organizzazione dei servizi sociali alla persona.

Anche alla luce della *Laudato si'*, è di grande importanza che organismi ecclesiastici mostrino con i fatti di avere a cuore il decoro urbano, la qualità della vita delle persone che è legata anche alla vivibilità degli ambienti, la disponibilità ad usi comunitari di luoghi che giuridicamente sono «proprietà privata». Di fatto questo già avviene per molti edifici e relative pertinenze, ma non è da sottovalutare l'importanza educativa, in termini di pedagogia civile, di spazi aperti all'incontro e alla socializzazione delle persone, in un tempo in cui troppe volte la difesa del «mio» prevale sulla logica del «nostro».

Oltre alle intenzioni e all'atteggiamento di sensibilità e collaborazione, la considerazione di nuove prospettive di impiego di un bene sarà da confrontare con il piano di intervento delle istituzioni civili del medesimo territorio, per non correre il rischio di dar luogo a doppioni o al contrario di lasciare scoperti bisogni e urgenze rilevanti. Questo comporta una capacità di reciproco ascolto e interazione tra Chiesa e istituzioni: in primo luogo i Comuni, l'aziende Asl e, dove esistono, le Società della salute. In molti casi potranno essere le Caritas, a livello diocesano o zonale, a fornire elementi di valutazione sia in termini di conoscenza dei bisogni (attraverso gli Osservatori delle povertà) sia di relazioni e collaborazioni con le istituzioni civili.

Altro ambito da tenere in considerazione – su cui più sotto saranno forniti dettagli – è quello degli aspetti normativi di competenza comunale: permessi urbanistici, destinazione d'uso, aspetti fiscali ecc.

6.2. Enti ecclesiastici: proprietà e utilizzo nel «cambiamento d'epoca»

Si è già fatto riferimento a quanto è cambiato e sta cambiando nella Chiesa. Con un po' di fatica, stiamo entrando nell'ordine delle conseguenze che derivano dall'affermazione di papa Francesco che non stiamo vivendo un'epoca di cambiamenti, ma un «cambiamento d'epoca». Assetti secolari sono saltati, i percorsi di secolarizzazione e la società post-moderna fanno sì che la Chiesa sia sempre meno al centro del vivere civile e sociale. Ciò non comporterà necessariamente una perdita di peso nella società, ma la capacità di incidere significativamente andrà guadagnata giorno per giorno in base alla credibilità evangelica. Che non potrà prescindere da uno stile povero, sobrio ed essenziale, dalla presenza nelle «periferie esistenziali», dall'attenzione a «segni dei tempi», dalla capacità di dialogo e collaborazione intelligente e critica con le istituzioni e con la varietà di soggetti di una società complessa e differenziata.

Gli immobili, le strutture, i beni ecclesiastici che la storia ci consegna saranno una risorsa o una zavorra nel cambiamento d'epoca? C'è bisogno – anche qui ritornano i moniti di papa Francesco – di un esercizio di discernimento comunitario.

Che riguarda diocesi, parrocchie, fondazioni ecclesiastiche e soprattutto, per lo specifico che stiamo trattando, molti istituti religiosi sia femminili che maschili. La missione originaria di molti di essi, legata al carisma e alle intuizioni di molti fondatori, si colloca storicamente in un'altra Chiesa e in un'altra società.

Servono intelligenza e coraggio perché la gestione dell'esistente non diventi la principale e prevalente preoccupazione. Forse, quello che dovrà essere riscoperto nella storia di molte fondatrici e fondatori, è come seppero leggere il loro tempo per «inventare» risposte nuove a problemi emergenti nella società di allora. Per provare a fare qualcosa di simile nell'oggi.

Sicuramente, pensando alla valorizzazione sociale di molti immobili come pure al modo di gestire e amministrare le attività ordinarie della Chiesa (diocesi e parrocchie) è necessaria e urgente non solo la trasparenza dei bilanci, ma anche la capacità di evidenziarne la portata sociale, il contributo alla qualità della vita dei fedeli e di tutta la popolazione dei rispettivi territori.

La Caritas ai vari livelli, sicuramente in ambito diocesano e auspicabilmente a livello nazionale – con un percorso da concordare tra Caritas Italiana e Fondazione Zancan – può essere lo strumento di informazione e formazione per la progettazione del riuso e della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici, come pure di scambio di buone pratiche e di auspicabili sinergie operative tra più soggetti ecclesiali e solidaristici nel territorio.

Da non trascurare la possibilità «imitativa» del riuso da parte di soggetti privati, qualora le iniziative in ambito ecclesiale assumessero rilevanza e visibilità. È una eventualità da coltivare, a condizione che ci sia una realtà di organizzazioni che gestiscano immobili con capacità imprenditoriali nel settore dei servizi alla persona, specificamente dei soggetti e delle fasce di popolazione più svantaggiate. Pensiamo solo al beneficio che potrebbe derivarne al diffuso disagio abitativo in carenza di offerta di edilizia pubblica agevolata e al contemporaneo diffondersi di abitazioni vuote.

7. *Buone pratiche di riuso e valorizzazione sociale degli immobili*

I conventi vuoti non servono alla Chiesa per trasformarli in alberghi e guadagnare i soldi. I conventi vuoti non sono vostri, sono per la carne di Cristo che sono i rifugiati (Papa Francesco al centro Astalli il 10 settembre 2013).

In Italia sono già presenti edifici ecclesiastici valorizzati socialmente e dati in uso dalla proprietà ad associazioni di volontariato, cooperative sociali, onlus:

cioè ai diversi soggetti che oggi possiamo definire complessivamente enti del terzo settore o Ets.

Da una prima generale ricognizione possiamo affermare che tali immobili sono adibiti per lo più a usi residenziali, servizi sociali, servizi sanitari o socio-sanitari, servizi educativi e formativi, esercizi spirituali, servizi extralberghieri e in parte residua ad uso commerciale e agricolo. La tipologia dell'utenza è vasta; senza pretesa di completezza qui indichiamo: persone con disagio abitativo, minori non accompagnati, migranti, richiedenti asilo, familiari di persone in cura presso ospedali del territorio, disabili, detenuti ammessi a misure alternative di detenzione, permessi, lavoro esterno al carcere come pure familiari in visita ai detenuti stessi, sedi di cooperative e di associazioni, studenti, formazione professionale di giovani e adulti, studenti universitari fuori sede, lavoratori fuori sede.

Non è possibile indicare singoli progetti-tipo replicabili, luoghi e circostanza diverse hanno dato vita a risposte diversificate e spesso creative in relazione ai bisogni rilevati, alle competenze di chi offre il servizio, alle risorse sia umane che finanziarie disponibili, all'ubicazione e alle potenzialità degli edifici.

Altra variabile è costituita dalle necessità e disponibilità dell'ente proprietario che può essere nella condizione di affidare l'immobile con un comodato gratuito oppure aver bisogno di una contropartita economica (v. la casistica sopra indicata).

In relazione all'innovazione sociale assumono particolare interesse le singole famiglie e ancor più le comunità di famiglie allocate in proprietà ecclesiastiche. Queste realtà si caratterizzano per ambienti di auto e mutuo aiuto, che sostengono relazioni inclusive attraverso la condivisione della vita familiare e delle attenzioni educative; in certi casi tali sinergie si collegano a esperienze di lavoro cooperativo. È il caso delle quindici comunità dell'associazione «Mondo comunità e famiglia» residenti in immobili ecclesiastici <http://comunitaefamiglia.org>.

Si tratta dello sviluppo dell'esperienza di Villapizzone, un quartiere periferico di Milano dove alla fine degli anni '70 due famiglie di ritorno da un'esperienza di volontariato internazionale e una comunità di padri gesuiti hanno iniziato a «vivere con la porta aperta», aiutandosi tra loro e dando vita a esperienze aperte al territorio.

Di interesse è la proposta dell'associazione Auser abitare solidale (<http://www.abitaresolidaleauser.it/>) che offre strumenti e mediazione per attivare convivenze solidali. Il programma ha preso avvio con la promozione di convivenze tra persone in cerca di casa e chi ha una casa troppo grande e il desiderio di prossimità generando rapporti di convivenza basati sulla solidarietà e supportati da un patto abitativo che prevede un reciproco scambio di servizi, in sostituzione dei tradizionali contratti d'affitto. Si è poi esteso anche all'uso di immobili ecclesiastici (<https://abitaresolidalemarche.wordpress.com/santa-palazia-il-condominio-solidale/>).

Accoglienza residenziale è quella offerta, in varie sistemazioni abitative, a rifugiati politici in semi autonomia con il supporto della Fondazione Astalli <http://centroastalli.it/servizi/comunita-di-ospitalita>. Tale accoglienza è praticata per piccoli nuclei accolti in spazi «residui» di conventi (quella che prima era la casa del custode o l'appartamento del predicatore). Singole comunità religiose hanno messo a disposizione gli spazi eccedenti le loro necessità e insieme si fanno carico di relazioni di prossimità con le persone accolte. La Fondazione ha organizzato e supporta continuamente l'accoglienza.

La Chiesa diocesana di Mantova ha intrapreso il progetto «Alloggiare i senza tetto»: alcune case canoniche recuperate costituiscono una rete di housing sociale sostenuta dalla Caritas locale e dalle comunità parrocchiali <https://lorenzovechiablog.files.wordpress.com/2016/11/caritas-il-servizio-di-housing-sociale-alloggiare-i-senzatetto.pdf>.

Ancora un'offerta abitativa, questa volta per detenuti e loro familiari, è la casa del Vic (Volontari in carcere) di Roma che ha affittato una palazzina di un istituto religioso. Vi sono comprese la casa per ospitare uomini e donne detenute in permesso premio, i familiari delle persone detenute che vengono da fuori per fare i colloqui e anche alcune persone provenienti dal carcere che stanno scontando la pena attraverso misure alternative <https://www.vic-caritas.org/index.php/it/cosa-facciamo/casa-accoglienza>

Anche la Diocesi di Pisa ha messo a disposizione una casa canonica per il progetto «Misericordia tua» rivolto a detenuti della casa circondariale locale ammessi alle misure alternative alla detenzione. Il servizio è promosso dalla Caritas diocesana, con la collaborazione di una comunità di Padri Dehoniani e l'apporto di volontari del territorio, tra cui alcuni pensionati già operatori in strutture carcerarie. I lavori di ristrutturazione dell'immobile e l'arredo dello stesso sono stati finanziati con la colletta della Diocesi in occasione del Giubileo della misericordia e con un contributo della Cei «8 X mille» e della locale Fondazione Pisa, v. il sito <https://www.caritaspisa.com/wordpress/misericordia-tua>

Vi sono poi immobili che ospitano molteplici attività sempre di carattere sociale come il progetto Icappuccini di Pisa, il progetto Foqus di Napoli, e la nascente cittadella del consorzio Goel a Siderno.

Il progetto Icappuccini di Pisa si è avviato con la trasformazione di un grande convento preso in carico da un insieme di cooperative sociali che lo hanno adibito a loro sede sia legale che operativa (formazione professionale, comunità per minori non accompagnati, accoglienza studenti universitari fuori sede, ristorazione con l'inclusione di persone down), con l'aggiunta di attività esterne rivolte al quartiere e alla città; vi collaborano le Acli provinciali e la Caritas diocesana. <https://www.acli.it/acli-pisa-il-convento-dei-cappuccini-apre-alla-comunita/>.

Il progetto Foqus <https://www.foqusnapoli.it/> ha sede nei quartieri spagnoli di Napoli, problematico centro storico. Nell'ex grande scuola di circa 10.000 mq delle figlie della Carità di san Vincenzo de Paoli la Fondazione Quartieri Spagnoli ha attivato inizialmente attività educative di qualità e poi ha affidato

gradualmente gli altri spazi ad una ventina di soggetti no profit inclusa l'Accademia di Belle Arti. L'intervento di ristrutturazione per lotti, all'interno di un grande progetto comunque già definito inizialmente, è un metodo di lavoro che risulta vincente. Le grandi dimensioni dell'intervento fanno parlare di rigenerazione urbana resa possibile anche grazie al contributo di enti privati che condividono modalità e obiettivi. L'immobile prima dedicato a scuola e semiconvitto continua a occuparsi della gioventù napoletana con modalità adeguate a nuove esigenze educative.

Il gruppo cooperativo Goel <https://goel.coop/>, esperienza d'eccellenza di contrasto alla 'ndrangheta nella Locride, ha da poco acquistato un immobile di un istituto religioso a Siderno per trasformarlo nel villaggio Goel. L'acquisto è stato possibile grazie a un mutuo concesso da Banca Prossima, ad altri investimenti in capitale sociale da parte di altri finanziatori e il contributo a fondo perduto di fondazioni. Vi si trasferiranno varie attività del gruppo cooperativo. Il villaggio Goel vuole diventare la rappresentazione di un modello di impresa capace di innescare sviluppo sostenibile e occupazione in Calabria.

Concludiamo la serie di buone pratiche raccontando dell'esperienza della Terzeria azienda agricola nella piana di Sibari i cui terreni sono stati donati alla Diocesi per provvedere con i loro frutti ai poveri. Mons. Domenico Graziani, nel 1999 Vescovo del luogo, avvalendosi della collaborazione di professionisti e imprese competenti rilanciò le risaie diventate poi un modello imprenditoriale innovativo e di contrasto alla malavita attraverso la creazione di posti di lavoro.

TAB. 1. *Problemi e risposte in base ai casi esaminati: ambito immobiliare*

Difficoltà	Opportunità
- Operare la ristrutturazione di un immobile di grandi dimensioni (da 7.500 mq o maggiore) in un unico lotto	- Frazionare i lavori in lotti e avviare mano a mano i servizi e le attività
- Non intervenire sugli aspetti del consumo energetico	- Operare un miglioramento energetico con strumenti adeguati e pensare globalmente alla sostenibilità ambientale e sociale dell'opera
- Avvalersi di società di valorizzazione immobiliare ordinaria su immobili destinati all'apostolato sacro e alla carità	- Avvalersi di altri enti ecclesiastici o operatori Ets per continuare a testimoniare la missione dell'ente proprietario operando per il bene comune
- Possedere spazi inutilizzati	- Attivare processi in collaborazione con enti senza fine di lucro

8. Limiti e facilitazioni per l'uso sociale degli immobili

Non basta la ricerca della bellezza del progetto, perché ha ancora più valore servire un altro tipo di bellezza: la qualità della vita delle persone, la loro armonia con l'ambiente, l'incontro e l'aiuto reciproco (Papa Francesco *Laudato si'* § 150)

L'osservazione delle valorizzazioni sociali degli immobili ecclesiastici suggerisce quali siano gli ambiti di criticità a cui prestare particolare attenzione:

- ambito economico-finanziario;
- pubblica amministrazione: ambito urbanistico;
- imposte e agevolazioni;
- ambito relazionale.

Il primo aspetto è suddivisibile in due parti: l'equilibrio economico e la disponibilità delle risorse necessarie.

L'equilibrio economico comprende le risorse da destinare all'immobile pensato nel suo ciclo di vita (nei nostri casi include l'eventuale ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla dismissione del bene) e anche il bilancio dell'attività svolta nell'immobile in relazione sia alla sua attivazione che alla capacità di perdurare nel tempo; si intende compreso l'onere dell'eventuale mutuo acceso per la ristrutturazione.

L'analisi dei casi studiati evidenzia come l'importo dei lavori di ristrutturazione operati nella maggior parte dei casi sia di bassa entità. Data la difficoltà a reperire risorse da investire in lavori edili, ne consegue che gli immobili che più si prestano a questi usi sono quelli che necessitano di piccoli investimenti per la ristrutturazione. Mentre è abbastanza facile il riuso di beni ancora abitabili, è assai più oneroso il reimpiego di immobili abbandonati da anni; in alcuni casi risulterebbe economicamente più conveniente realizzare un nuovo edificio rispetto a ristrutturarne uno vecchio.

La questione del reperimento delle risorse necessarie mostra come Banca Etica abbia sostenuto meglio di altri le necessità di investimento iniziale degli Ets, e che azioni di *fund raising* siano spesso di importanza cruciale per avviare il processo di riuso e valorizzazione sociale.

Lo scenario finanziario pare destinato a cambiare grazie ai nuovi strumenti di finanza sociale previsti dalla legge del terzo settore, che dovranno esser definiti dagli attesi decreti attuativi. Gli Ets potrebbero emettere titoli di solidarietà o obbligazioni sociali (*social bond*) per finanziare attività quali il ripristino di un immobile. Rimarrà comunque il problema di offrire servizi o attività capaci di produrre risultati finanziari che consentano di restituire gli importi ottenuti con i *social bond*.

Sempre in base alla legislazione sul terzo settore, che prevede agevolazioni attraverso crediti di imposta (*social bonus*) a vantaggio delle erogazioni liberali finalizzate a ristrutturare edifici pubblici o confiscati alle mafie e destinati ad

attività non commerciali di Ets, si avanza qui l'ipotesi di analoga misura a favore dei beni privati da usare per azioni di promozione sociale.

Il secondo ambito sensibile è dato dal quadro urbanistico dell'immobile. Secondo la legislazione italiana, il diritto di costruire e di definire l'uso dell'immobile non appartiene al proprietario bensì alla collettività, ovvero a chi la guida attraverso la Pubblica amministrazione con i relativi strumenti urbanistici. È pertanto di particolare importanza comprendere quali siano gli usi ammessi per ciascun immobile dall'assetto urbanistico e l'importo di un eventuale cambio di destinazione d'uso, se oneroso. È emblematico il caso di un convento oggi adibito a comunità di famiglie. Il riuso della struttura da parte delle famiglie comportava un cambio di destinazione d'uso «da attrezzatura religiosa a abitazioni singole» con un tributo importante. La richiesta economica da parte della Pubblica amministrazione ha congelato il progetto perché le famiglie non avevano a disposizione la somma da investire su di un bene di proprietà dei frati. Solo la contrattazione con il Comune al quale l'associazione di famiglie ha dimostrato il valore sociale del progetto e garantito alcuni servizi ai cittadini (uso del parco del convento, organizzazione di eventi pubblici, servizi di housing sociale, etc.) ha permesso di mutare la destinazione d'uso a sociale in «Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali» evitando gli oneri previsti e quindi sbloccare la situazione.

L'esempio aiuta a capire come non sia scontato che i piani urbanistici prevedano usi di innovazione sociale. Sarà necessario quindi, caso per caso, illustrare l'ipotesi di progetto e trovare delle soluzioni in sinergia con la Pubblica amministrazione.

Un terzo aspetto critico sono le imposte sugli immobili. Secondo la legislazione vigente l'Imposta municipale propria (Imu) grava su qualsiasi immobile oggetto di contratto, compreso il comodato gratuito tra enti senza fine di lucro. L'ente proprietario che deve per legge corrispondere il tributo ha spesso difficoltà a sopportare tale esborso. Anche in questo caso la soluzione è da trovarsi attraverso una trattativa con il Comune, al quale si dovrà dimostrare che le attività che si prevede di svolgere nell'immobile costituiscono per la collettività un valore aggiunto di natura etico/sociale e spesso anche un'utilità economica per lo stesso Ente Locale. Esistono già casi di immobili destinati a fini sociali esentati dal pagamento di Imu e Tasi.

Un quarto aspetto sensibile è la relazione con l'ente ecclesiastico proprietario, da incoraggiare a accompagnare qualora ci si orienti alla destinazione sociale di immobili sottoutilizzati. Si suggerisce l'opportunità di avvalersi di un soggetto facilitatore, capace anche di mostrare occasioni incentivanti il cambiamento (ad es. tale ruolo viene esercitato dalla Fondazione Summa Humanitate www.fondazionehumanitate.it).

TAB. 2. Difficoltà e le opportunità per l'uso sociale degli immobili

Ambito	Difficoltà	Opportunità
Economico	<ul style="list-style-type: none"> - Reperimento risorse per avviamento lavori edili - Verifica sostenibilità economica a perdurare nel tempo delle attività e del mantenimento della struttura 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanziamenti tramite Banca etica, Fratello sole per il miglioramento energetico, fondazioni di erogazione, erogazioni liberali, azioni di <i>fund raising</i>, futuri <i>social bond</i> - Competenza specifica consolidata, capacità di management e previsione della gestione del rischio insito in ogni progetto + eventuale <i>fund raising</i>
Pa urbanistica e imposte	<ul style="list-style-type: none"> - Verifica congruenza del futuro uso dell'immobile con le norme urbanistiche - Permanenza di uno stato di sotto utilizzo o inutilizzo dell'immobile 	<ul style="list-style-type: none"> - Contrattazione con il Comune o per il mantenimento della destinazione d'uso o per un cambio di destinazione d'uso non oneroso - Avvio di esperienze di riuso temporaneo <p>Conoscenza diretta di progetti con buon esito</p>
Imposte e agevolazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Pagamento Imu e Tasi su tutti gli immobili oggetto di contratto - Non applicabilità delle detrazioni fiscali <i>social bonus</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Esenzione Imu e Tasi accordata dal Comune - Applicabilità detrazioni fiscali per miglioramento energetico e miglioramento statico (<i>sisma bonus</i>)
Soggettivo	<ul style="list-style-type: none"> - Possibile bassa propensione al cambiamento da parte della proprietà - Isolamento dal contesto locale - Mancanza di un bilancio trasparente 	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di facilitatori, vicinanza tra il carisma della proprietà e la mission della Ets - Presenza di una community di supporto al progetto e al riuso dell'immobile che comprenda proprietà, gestore, Pubblica amministrazione e società civile - Redazione del bilancio sociale

Degna di nota è l'esperienza maturata dal *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur*, ente fiammingo istituito nel 2009 avente la finalità di tutelare e valorizzare il patrimonio ecclesiastico, che propone di attivare usi temporanei sia

per innescare un processo di riuso che per creare o rafforzare il legame di *heritage community* intorno all'immobile da riusare. Con questa modalità alcuni monasteri sono stati usati temporaneamente per performance di giovani artisti (in relazione all'uso temporaneo di un bene si veda lo studio di Inti et al 2014).

9. Conclusioni... o piuttosto: prospettive possibili

Dare priorità al tempo significa occuparsi di iniziare processi più che di possedere spazi (Papa Francesco *Evangelii Gaudium* § 223).

9.1. Lavoro di sensibilizzazione nella comunità ecclesiale

Non è scontato che i diversi enti ecclesiastici proprietari di immobili accolgano di buon grado proposte di riuso. Per arrivare alla riconversione di un bene, c'è prima bisogno di «conversione» sul piano delle idee, dei sentimenti, delle motivazioni profonde in base a cui un soggetto «di Chiesa» esercita il diritto di proprietà. Una parrocchia o una diocesi, un monastero o un ordine religioso sono proprietari di beni in ragione dei loro fini istituzionali che comprendono il culto e tutte le attività pastorali, l'equo sostentamento economico delle persone consacrate, l'accoglienza e la carità verso i poveri e i bisognosi. Le tre finalità assumono connotazioni e proporzioni diverse in relazione agli specifici soggetti. Le notevoli trasformazioni avvenute nel tempo – come si è già accennato – hanno comportato in molti casi una riduzione sia del personale che delle attività, e quindi una eccedenza di beni immobili rispetto all'uso effettivo.

L'eventualità di mettere a disposizione una parte di tali immobili per attività caritative e sociali, al servizio del bene comune soprattutto della popolazione del territorio, è possibile attraverso un percorso che comporti:

- il coinvolgimento all'interno di ciascun ente ecclesiastico, sia del vertice che della base, attuando a questo proposito il criterio della sinodalità su cui tanto insiste papa Francesco;
- il recupero della storia delle motivazioni e delle finalità sociali e caritative originarie degli immobili, acquisiti o costruiti che nel tempo;
- le nuove strade da percorrere per continuare a dare un senso all'utilizzo di immobili nati in ragione di uno scopo, di un carisma, di concrete necessità pastorali e sociali.

Più volte papa Francesco ha invitato a superare il criterio del «Si è sempre fatto così», invitando a «scorgere, accogliere e valorizzare le sorprese dello Spirito Santo» (cfr. Omelia a Santa Marta del 18.1.2016).

Una tangibile disponibilità da parte di una pluralità di enti ecclesiastici per il riuso di beni immobili a scopi di pubblica utilità sarebbe, per la Chiesa, uno

strumento pratico ed efficace di quella «nuova evangelizzazione» di cui molto si parla ma che stenta a trovare concrete espressioni.

9.2. Presenza nella società e relazioni con le istituzioni civili

In sintesi le proposte per la Pubblica amministrazione nell'ambito Ets/Pubblica amministrazione:

TAB. 3. *Proposte per la pubblica amministrazione nell'ambito Ets/Pubblica amministrazione*

Ambito	
Ets/Pubblica amministrazione	<ul style="list-style-type: none"> - piani urbanistici con previsione di spazi di innovazione sociale (<i>co-housing</i>, residenze temporanee) o quanto meno capacità di accogliere destinazioni d'uso adeguate a ciò; - possibilità di eventuali cambi di destinazione d'uso non onerosi per nuovi scopi sociali; - abolizione dell'Imu e Tasi su immobili ceduti a enti no profit per attività non commerciali; - estensione dei <i>social bonus</i> previsti dalla legge del terzo settore per i lavori su immobili pubblici dismessi agli immobili privati destinati a opere sociali per un periodo di tempo definito.

A conclusione di questo percorso volto a indagare e proporre possibilità concrete di utilizzare a fini sociali, comunitari e solidali gli edifici ecclesiastici inutilizzati, non ci sembra fuori luogo il richiamo ad alcuni principi della Carta costituzionale: per quanto attiene ai «doveri inderogabili di solidarietà economica politica e sociale» (art. 2); per l'indicazione di «rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che ... impediscono il pieno sviluppo della persona umana» (e la mancanza di un'abitazione dignitosa è un «ostacolo» di non poco conto, cfr. art. 3); e infine per quei vincoli pubblici gravanti sull'iniziativa e economica e la proprietà privata (artt. 41-44) in ragione della dignità umana e dell'interesse generale: in definitiva del bene comune.

A questo proposito ci piace ricordare la figura e l'opera di Giorgio La Pira. In tutto il suo percorso di costituente, di parlamentare e di sindaco ebbe sempre a cuore come prioritario il problema della casa, dando vita a progetti urbanistici importanti ma anche procedendo, come sindaco, alla requisizione di tutti gli immobili inutilizzati per dare un tetto sopra la testa a tutte le famiglie che ne erano prive. Da profondo conoscitore di San Tommaso d'Aquino e della dottrina sociale della Chiesa, si basava sulla convinzione di una «ipoteca sociale» a cui sottostanno i beni privati: in caso di estrema necessità la loro destinazione a chi è privo dell'indispensabile deve prevalere sul possesso individuale (comprese le proprietà della Chiesa).

Positivamente, La Pira affermava che nella città un posto ci debba essere per tutti: «un posto per pregare, la chiesa; un posto per amare, la casa; un posto per lavorare, l'officina; un posto per pensare, la scuola; un posto per guarire, l'ospedale».

Non sembri fuori luogo il richiamo a un politico credente per il quale è in corso la causa di beatificazione. Il fatto che la Chiesa stia procedendo al riconoscimento delle «virtù eroiche» e valutando la fedeltà evangelica e la correttezza teologica dei suoi scritti, diventa un auspicio che i beni immobili, contenitori sorti nel solco del cammino storico della fede e della carità cristiana, possano continuare a esprimere, con modalità diverse, la stessa originaria missione accogliendo nuovi contenuti e interagendo con le autorità civili deputate alle politiche sociali.

E se per gli edifici già destinati ad usi religiosi e attualmente inutilizzati – spesso degradanti – ci si è chiesti «Dio non abita più qui?», per quei beni che siano utilizzati in risposta a qualcuna delle numerose povertà del nostro tempo si potrà affermare che, dove il povero viene accolto, Dio continua ad abitare.