



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani

La Sapienza Università di Roma
Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale DICEA
Dottorato di ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica
Curriculum ingegneria edile-architettura Ciclo XXXII 2016 - 2019
Dottoranda Francesca Gianì
Supervisore prof.ssa Francesca Giofré



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani

La Sapienza Università di Roma
Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale DICEA
Dottorato di ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica
Curriculum ingegneria edile-architettura Ciclo XXXII 2016 - 2019
Dottoranda Francesca Gianì
Supervisore prof.ssa Francesca Giofré

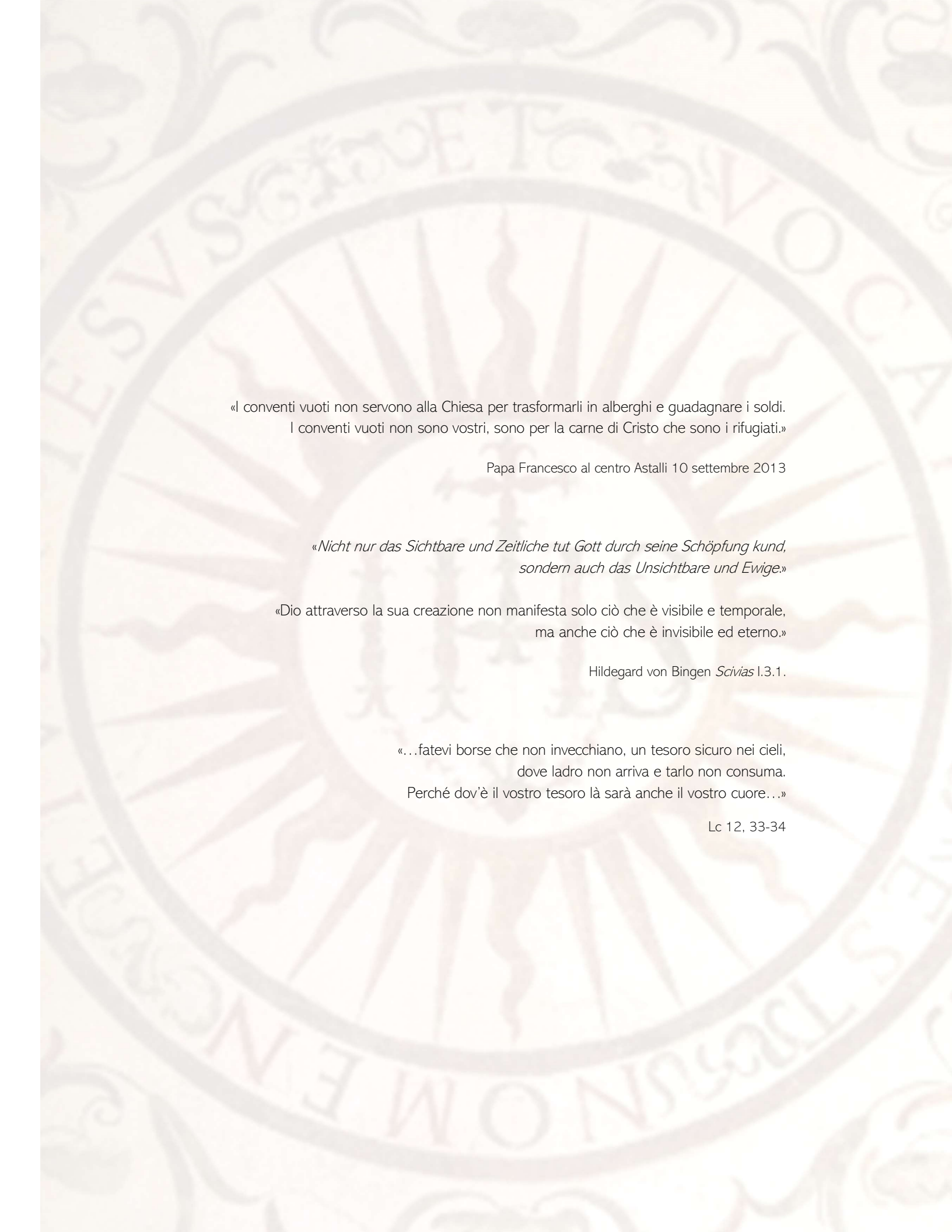
IHS - *Jesus Hominum Salvator*, Gesù Salvatore degli Uomini

Il trigramma sacro rappresentativo del nome di Gesù attraversa la storia della Chiesa per ricordare che Gesù è la salvezza. San Bernardo di Chiaravalle, ancor più Bernardino da Siena e poi sant'Ignazio di Loyola, hanno contribuito alla sua diffusione ponendolo in numerose chiese, e poi anche nelle costruzioni civili. Molti immobili ecclesiastici ancora oggi riportano tale trigramma sopra l'ingresso [Hernandez, 2018]. L'effigie IHS ricorda che anche la più importante opera delle mani dell'uomo non è che uno strumento per testimoniare che Gesù è il Salvatore degli uomini.

Con l'augurio che gli immobili ecclesiastici siano mezzi per attivare processi e non fini con cui occupare spazi, l'immagine dell'IHS accompagnerà questa ricerca.

In copertina e a lato l'effigie della Compagnia di Gesù basso rilievo in marmo copia dell'immagine seguente, casa Generalizia della Compagnia di Gesù, Borgo Santo Spirito, Roma. Nella pagina seguente l'effigie della Compagnia di Gesù affresco del 1605. Casa professa, Roma. Foto dell'autrice





«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 10 settembre 2013

*«Nicht nur das Sichtbare und Zeitliche tut Gott durch seine Schöpfung kund,
sondern auch das Unsichtbare und Ewige.»*

«Dio attraverso la sua creazione non manifesta solo ciò che è visibile e temporale,
ma anche ciò che è invisibile ed eterno.»

Hildegard von Bingen *Scivias* I.3.1.

«...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

Sommario

Abstract.....	9
Premessa.....	11
Prefazione.....	13
0.1 Le parole chiave.....	13
0.2 L'inquadramento scientifico.....	13
0.3 Le motivazioni della ricerca.....	17
0.4 Gli obiettivi.....	21
0.4.1 Obiettivo generale.....	21
0.4.2 Obiettivi specifici.....	22
0.5 La metodologia della ricerca.....	22
0.6 I risultati attesi, possibili esiti e potenziali utenti.....	28
0.6.1 I risultati attesi.....	28
0.6.2 Gli esiti attesi.....	30
0.7 La struttura dell'indice e l'articolazione della tesi.....	31
0.8 Lo schema della ricerca.....	33
Parte I - Lo scenario di riferimento.....	35
Abstract.....	35
Gli immobili della Chiesa cattolica in Italia – Cap. 1.....	37
1.1 Gli aspetti definitori.....	37
1.2 Gli immobili ecclesiastici beni <i>mixti fori</i>	40
1.2.1 Gli immobili ecclesiastici secondo il diritto italiano.....	40
1.2.2 Gli immobili ecclesiastici secondo il diritto canonico.....	42
1.2.3 Le differenze tra i due sistemi giuridici.....	47
1.3 La Chiesa cattolica, gli enti proprietari degli immobili ecclesiastici e la gestione.....	48
1.3.1 La Chiesa gerarchica.....	51
1.3.2 La Chiesa non gerarchica.....	53
1.3.3 I Dati disponibili.....	56
1.4 Le caratteristiche degli immobili ecclesiastici.....	57
1.4.1 Le caratteristiche qualitative e i beni culturali ecclesiastici.....	57
1.4.2 Le Tipologie immobiliari ricorrenti.....	62
1.5 La Chiesa cattolica, lo Stato italiano e gli immobili ecclesiastici.....	67
1.6 La Chiesa cattolica, gli immobili e il tempo presente.....	70
1.7 La tradizione e le indicazioni della Chiesa cattolica e gli immobili.....	74
1.8 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.....	79
Le case religiose – Cap. 2.....	83
2.1 Gli aspetti definitori.....	83
2.2 Le case religiose beni <i>mixti fori</i>	85
2.2.1 La vocazione alla povertà dei religiosi.....	86
2.2.2 Le finalità dei beni dei religiosi.....	87
2.2.3 La casa dei religiosi e la separazione dal mondo.....	88
2.2.4 Il cambio di destinazione d'uso apostolico.....	88
2.2.5 La soppressione, l'alienazione e il patrimonio stabile.....	90
2.3 Gli istituti religiosi e la gestione delle loro case.....	92

2.3.1	Il discernimento e il piano carismatico	92
2.3.2	I ruoli, i flussi decisionali, la proprietà dei beni	94
2.3.3	Le difficoltà rilevate nella gestione.....	95
2.4	Le caratteristiche delle case religiose	99
2.5	La Chiesa cattolica, Stato italiano e le case religiose.....	102
2.5.1	La tassazione delle case religiose.....	102
2.5.2	Il quadro urbanistico e vincolistico delle case religiose	103
2.6	Le case religiose e il tempo presente.....	104
2.6.1	Il decremento dei religiosi e l'innalzamento dell'età media,	104
2.6.2	La dismissione delle opere apostoliche.....	109
2.6.3	Il riuso adattivo delle case religiose.....	111
2.6.4	Le esperienze internazionali	114
2.7	Le indicazioni della Chiesa cattolica sugli immobili dei religiosi	117
2.7.1	Il Magistero di Papa Francesco sul riuso degli immobili della Chiesa.....	117
2.7.2	Le indicazioni della CIVCSVA sul riuso degli immobili dei religiosi	120
2.8	Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.....	121
 Parte II - La valorizzazione immobiliare sociale e la sua valutazione		125
Abstract.....		125
La valorizzazione sociale dei conventi e la sua valutazione – Cap. 3		127
3.1	Il riuso e la valorizzazione delle case religiose tra valore materiale e immateriale	127
3.1.1	Il riuso degli immobili e la valorizzazione immobiliare.....	127
3.1.2	La valorizzazione culturale e valorizzazione economica.....	129
3.2.	La valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose	133
3.2.1	Le motivazioni della valorizzazione immobiliare sociale	133
3.2.2	La definizione della valorizzazione immobiliare sociale	137
3.3	La proposta di valutazione della valorizzazione immobiliare sociale	148
3.4	Le difficoltà riscontrate.....	151
3.4.1	L'inerzia della dismissione e le responsabilità ecclesiali.....	151
3.4.2	Gli strumenti e la relazione con gli organi di tutela.....	153
3.4.3	Le difficoltà del terzo settore.....	156
3.5	Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.....	156
 Parte III – Comparazione dei casi di studio.....		161
Abstract.....		161
Conventi: casi di studio di valorizzazione sociale e riuso adattivo – Cap. 4.....		163
4.1	I casi di studio e la definizione del metodo di indagine.....	163
4.1.1	I criteri per l'elezione dei casi di studio.....	163
4.1.2	Il metodo di selezione dei casi di studio, definizione della scheda	165
4.2	I sei casi di studio e la loro comparazione.	167
4.2.1	La localizzazione	170
4.2.2	I vincoli di tutela.....	171
4.2.3	Le dimensioni dei conventi	171
4.2.4	I driver del cambiamento	172
4.2.5	I tempi della valorizzazione.....	172
4.2.6	I lavori edili effettuati e i loro importi.....	174
4.2.7	Gli strumenti urbanistici e le tasse gravanti sull'immobile.....	174

4.2.8	Le nuove funzioni	174
4.2.9	Le tipologie degli utenti	176
4.2.10	La forma e la durata del contratto di affido del bene	176
4.2.11	L'andamento economico del progetto di valorizzazione sociale.....	177
4.3	Gli elementi facilitanti un progetto di valorizzazione sociale di conventi	178
4.3.1	Le funzioni	178
4.3.2	L'importo e modalità lavori edili	179
4.3.3	La capacità economica e finanziaria dei gestori.....	180
4.3.4	La società civile e gli enti pubblici.....	180
4.4	Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.....	181
4.4.1	Il riuso adattivo dell'immobile	181
4.4.2	L'ambito urbanistico e di tutela.....	183
4.4.3	L'affidabilità economico-finanziaria.....	184
4.4.4	Le imposte e le possibili agevolazioni.....	186
4.4.5	L'ambito relazionale.....	186
Parte IV - Conclusioni.....		189
Abstract.....		189
I risultati e gli scenari futuri – Cap. 5.....		191
5.1	Proposta di definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale di una casa religiosa.....	191
5.2	Conclusioni.....	203
5.2.1	Le azioni di supporto auspiccate	205
5.2.1.1	Le azioni auspiccate della Chiesa.....	205
5.2.1.2	Le azioni auspiccate per favorire il riuso da parte di ETS	209
5.2.2	La sintesi delle proposte operative.....	209
5.2.3	Gli scenari futuri	211
5.3	Limiti del lavoro svolto e sviluppi della ricerca	214
5.3.1	I limiti del lavoro svolto	214
5.3.2	Le prospettive: il proseguo della ricerca	214
Bibliografia e sitografia – Cap. 6.....		217
Acronimi – Cap. 7.....		228
Glossario – Cap. 8.....		230
Elenco delle figure, tabelle e tavole – Cap. 9.....		233
Allegati.....		239
A)	Scheda censimento	239
B)	Interviste.....	245
C)	I casi di studio di valorizzazione sociale di conventi	307
C1)	Cerro Maggiore (Milano) "Il chiostro solidale"	307
C2)	Pisa "Icappuccini"	316
C3)	Pisa Centro Accoglienza Straordinaria CRI.....	325
C4)	Bagno a Ripoli (Firenze) "Convento dell'Incontro"	333
C5)	Roma la "Casa di Davide"	341
C6)	Napoli "Progetto FOQUS"	349
D)	Accordo tra il Comune di Cerro Maggiore e l'associazione MCF	359
E)	Il destino dei monasteri recentemente chiusi in Francia	370
Pubblicazioni e attività realizzate nel corso del triennio 2016-2019		377

Abstract

In Italia gli immobili ecclesiastici sottoutilizzati, inutilizzati o abbandonati, rappresentano oggi un patrimonio importante destinato ad aumentare nel tempo. Le dimensioni e le potenzialità di tale patrimonio immobiliare sono ancora poco indagate. Lo studio propone un'analisi delle caratteristiche intrinseche del patrimonio ecclesiastico in generale e delle case degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica in particolare, offrendo una lettura interdisciplinare comparata e inedita degli immobili ecclesiastici utile a comprenderne le peculiarità. Indaga quindi le ragioni del fenomeno di sottoutilizzo, inutilizzo o dell'abbandono delle case religiose ed arriva a proporre una nuova categoria interpretativa del concetto di valorizzazione immobiliare coerente con la natura dei beni ecclesiastici e le finalità immateriali: la valorizzazione immobiliare sociale. Dopo aver proposto un metodo di misurazione della valorizzazione immobiliare sociale affronta l'analisi di sei casi di studio di conventi italiani di proprietà di istituti religiosi oggetto di riuso adattivo e valorizzazione sociale da parte di enti del terzo settore. Si giunge quindi a formulare un'ipotesi di definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose dismesse e 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 e rispettose delle peculiarità degli immobili ecclesiastici.

Abstract

In Italy the ecclesiastical patrimony underused, inhabited or abandoned represents a great real estate patrimony that is to grow over time. The dimensions and the potentiality of this patrimony are little investigated. This study provides an analysis of the intrinsic characteristics of the ecclesiastical patrimony and in particular of the institutes of consecrated life and of the societies of apostolic life, offering an interdisciplinary and brand new point of view of the ecclesiastical real estate, useful to comprehend it's peculiarities. It investigates the reasons of the phenomenon of abandonment, underuse or non-use of the convents it also proposes a new interpretative category of the concept of the real estate development coherent with the nature of the ecclesiastical real estate: social real estate development. This research proposes a measurement method to calculate social real estate development, and, after that, it analyses six case studies of Italian convents property of religious institutes that are object of adaptive reuse and social real estate development by no profit organizations. Doing so we can pinpoint the real estate social reuse process for unused convents and, in addition, it shows the importance of social reuse through real estate social development, as a practice capable of promoting immaterial values that are part of the purpose of the Catholic Church while taking into consideration the peculiarities of ecclesiastical real estate.

Premessa

I «...tanti beni ecclesiastici usati male, (...) appartengono ai poveri, alle opere pie e, secondo i santi dottori, con grande ingiustizia si tolgono loro».

Sant'Ignazio di Loyola MI Epp IX 308-311

IHS dell'ex monastero di San Saba, Roma, scolasticato della Compagnia di Gesù.
Foto dell'autrice



A ventiquattro anni dalla laurea in architettura, ottenuta a ventiquattro anni, ho avuto il privilegio di intraprendere un dottorato di ricerca in ingegneria dell'architettura sul tema cardine della mia attività professionale. È stata l'occasione per acquisire un metodo di ricerca scientifico, che spero di aver applicato con rigore all'ambito del riuso e della valorizzazione sociale delle case religiose presenti in Italia.

Ringrazio sinceramente le istituzioni che mi hanno permesso di svolgere il dottorato di ricerca ed in particolare le persone che mi hanno sostenuto in questo studio interdisciplinare: la Prof.ssa Francesca Giofrè mia supervisore per la sua preziosa e solida guida, la Prof.ssa Tiziana Ferrante per il generoso trasferimento di competenze e consigli, il Prof. Pierluigi Consorti per l'accompagnamento nel mondo del diritto (canonico, civile, ed ecclesiastico), i Professori di diritto canonico Yuji Sugawara s.j., Prof. Luigi Sabbarese per la pazienza con cui hanno sopportato le mie ripetute domande, il Prof. Patrizio Ponti per il supporto tecnico scientifico nell'ambito della valutazione dell'impatto sociale, il Prof. Rocco D'Ambrosio per le indicazioni sulla dottrina sociale della Chiesa, il Prof. Luigi Bartolomei per la vicinanza e gli insegnamenti, il Prof. Emilio Matriccioni per le sue lezioni chiarissime e rigorose di scrittura tecnico scientifica, il Viceprefetto dr. Mauro Denozza per la squisita collaborazione, il Prof. Albert Gehrards insieme all'arch. Katherin Bollenbeck per l'accompagnamento nell'ambito tedesco, dom Hugues Leroy osb e dom Guillaume Jedrzejczak o.c.s.o della *Fondation des Monastères* per il loro prezioso esempio, padre Giovanni Dal Piaz osb cam. per la collaborazione, padre Francesco Rossi de Gasperis s.j. e don Severino Dianich per la chiara visione di sintesi. Ringrazio tutti gli intervistati per i contributi donati, le molte persone incontrate per la ricerca, il collegio dei docenti del dottorato di ricerca - insostituibile e virtuoso pungolo - e chi, con il proprio esempio, mi ha portato ad interessarmi di questo tema.

Concludo con l'augurio che questo lavoro possa aiutare gli enti ecclesiastici a seguire l'invito di Papa Francesco *di attivare processi più che occupare spazi*.

Prefazione

«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.»

San Giovanni Crisostomo padre della Chiesa. Omelia su Lazzaro, 1, 6: PG
48, 992D

IHS del convento delle suore francescane figlie di Maria,
piazza del Carmine, Firenze. Foto dell'autrice.



0.1 Le parole chiave

Immobili ecclesiastici | *Ecclesiastical buildings*; Gestione immobiliare | *Asset and property management*; Immobili sottoutilizzati | *Underused properties*; Riuso adattivo | *Adaptive Reuse*; Valorizzazione immobiliare sociale | *Increasing real estate social value*; Valore intangibile | *Intangibles value*.

0.2 L'inquadramento scientifico

La ricerca sul riuso e la valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose afferisce al macro settore del *Design e progettazione tecnologica dell'architettura*, in relazione alla gestione dell'ambiente costruito e alla manutenzione e gestione degli edifici e all'innovazione di processo nell'ottica della sostenibilità sociale, economica e ambientale.¹ È quindi compresa nel settore scientifico disciplinare *Tecnologia dell'architettura* in relazione alla trasformazione del costruito e all'innovazione di processo.

«La Tecnologia dell'Architettura ha tra gli obiettivi disciplinari il controllo del processo edilizio, dalla programmazione dell'intervento sino alla sua realizzazione e successiva gestione e manutenzione, che implica il coinvolgimento, nelle attività decisionali, di un ampio spettro di discipline richiedenti un coordinamento.» [Pinto, 2004, p. 25]

«La tecnologia dell'architettura ICAR 12 è un settore molto composito. A mio avviso il contributo oggi più interessante che la disciplina può offrire è la parte relativa alla organizzativa dei processi, quella parte che Sinopoli ha chiamato *tecnologia invisibile*; comprende la capacità di motivare le persone, che riesce a far emergere le potenzialità

¹ *Declaratoria dei settori concorsuali*, allegato B Decreto Lgs 855 del 30 ottobre 2015.

che sono presenti in ogni persona e poi, appunto, la dimensione organizzativa, gestionale e manageriale. Un ulteriore contributo potrebbe essere quello di riuscire a migliorare anche la parte sociale degli interventi di valorizzazione: ad esempio valutando il beneficio sociale di un intervento attraverso la misurando dei servizi offerti. E' opportuno definire dei codici di misura anche in questo ambito, perché non sono in grado di controllare un processo se non riesco a misurarlo» [Tronconi, intervista allegata].

Il tema di studio del riuso e della valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose è trattato con la consapevolezza che il riuso edilizio e la valorizzazione immobiliare sono azioni comprese nel processo edilizio, e che la conoscenza e la definizione dei processi - in questo caso di valorizzazione sociale delle case religiose - sono azioni proprie del campo della tecnologia dell'architettura.

L'ambito di ricerca in cui si applicano questi temi è quello italiano degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati (quali beni culturali e non) con focus sulle case religiose. La specificità del tema pone finalità diverse rispetto a quelle della valorizzazione immobiliare ordinaria, ovvero non una finalità volta alla massimizzazione del profitto ma il raggiungimento, oltre che della sostenibilità sociale, economica e ambientale, anche delle finalità proprie della Chiesa e quindi a vantaggio del bene comune.

Le **caratteristiche fondamentali** del presente lavoro di ricerca possono essere sinteticamente riassunte in tre temi sotto sviluppati:

1. originalità del tema;
 2. interdisciplinarietà con cui è stato trattato il tema;
 3. prospettiva con cui viene affrontato il tema.
1. La ricerca si occupa della valorizzazione sociale e del riuso adattivo dei conventi - intesi secondo l'uso corrente della lingua italiana che con tale termine identifica l'insieme delle case religiose - e individuati secondo due criteri: la destinazione d'uso a casa religiosa, e la proprietà da parte di un ente ecclesiastico compreso tra gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica. Il lavoro coniuga lo studio della natura intrinseca degli immobili ecclesiastici al tema del riuso e della gestione e valorizzazione immobiliare coerente con i fini della Chiesa. Indaga così un ambito inedito per la letteratura scientifica italiana: quello del valore immateriale prodotto attraverso la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati e delle case religiose in particolare - quali proprietà di enti ecclesiastici -. Si tratta di un tema poco presente nella letteratura nonostante il fenomeno di sottoutilizzo, inutilizzo e abbandono delle case religiose sia rilevante e destinato ad aumentare nei prossimi anni in ragione della consistente diminuzione degli ingressi nella vita religiosa e dell'aumentare dell'età media. Le immagini, le tabelle, i casi di studio presenti nel testo, a meno di specifiche diverse, sono frutto del lavoro e dell'elaborazione dell'autrice che ha visto citare alcuni risultati della propria ricerca sia dall'autorità vaticana (vedi i dati contenuti nella lettera del Cardinale Ravasi al prof. Bartolomei in occasione della *summer school* "nuovi scenari per patrimoni monastici dismessi",

Lucca luglio 2019, pubblicati in Giani, 2018d) che da un delegato CISM al convegno degli economisti della CEI.

2. La caratteristica dell'interdisciplinarietà propria della casa religiosa – immobile allo stesso tempo casa di persone, luogo di una comunità religiosa, elemento di definizione del paesaggio, di produzione di cose, servizi, beni materiali e beni immateriali tra cui fede, spiritualità, cultura, arte, assistenza, identità comunitaria e ancora molto altro - è assunta nello studio attraverso l'apporto imprescindibile di sei ambiti disciplinari:
 - architettura (tecnologia dell'architettura, estimo, restauro, composizione architettonica, storia dell'architettura, urbanistica e ingegneria);
 - ambiente (ecologia);
 - economia (economia, finanza, gestione);
 - ecclesiale (sacre scritture, teologia, dottrina sociale, ecclesiologia, spiritualità);
 - legale (diritto canonico, diritto ecclesiastico, diritto civile e amministrativo);
 - sociale e umano (storia, cultura, scienze sociali).

3. La novità della prospettiva con cui viene trattato il tema è data principalmente da due fattori:
 - dall'acquisizione ed elaborazione di dati del fenomeno del sottoutilizzo, inutilizzo e abbandono delle case religiose, ambito scarsamente documentato in letteratura.
 - dalla promozione del valore sociale e caritativo degli immobili ecclesiastici partecipante al valore immateriale di tali beni, per il quale viene suggerito un nuovo paradigma di valorizzazione immobiliare.

Questo tipo di prospettiva è stato suggerito dal lavoro professionale dell'autrice ultraventennale prima con Caritas Italiana, poi con Fondazione Talenti – ente promosso da USMI, CISM e CGM – e ora con la Fondazione Summa Humanitate.

Si riportano le maggiori difficoltà rilevate nello svolgimento della ricerca:

- Non esiste un censimento univoco degli immobili ecclesiastici in Italia che comprenda le proprietà immobiliari di ogni ente ecclesiastico. Ogni ente ecclesiastico per il diritto canonico dovrebbe avere un proprio censimento ma tali dati non sono riuniti.
- Non esiste un inventario delle buone o delle cattive pratiche di riuso adattivo e valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.
- La Chiesa cattolica italiana, memore delle ferite derivate dall'incameramento dei beni ecclesiastici, non avendo ancora raggiunto la totale trasparenza della propria gestione, in alcuni casi tende a non rendere noti i dati in suo possesso e teme gli interessi esterni, non favorendo la diffusione dei dati relativi agli immobili ecclesiastici già poco aggregati.
- L'insieme degli immobili ecclesiastici è estremamente frammentato sia per tipologia che proprietà.

Le principali condizioni di favore della ricerca sono state individuate nei punti seguenti:

- Il riuso e valorizzazione sociale delle case religiose è un tema coerente con l'agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile dell'ONU. In particolare agisce in relazione ai *Sustainable Development Goals* n. 11 rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili e n. 12 garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo.
- L'urgente bisogno di strumenti culturali e operativi per attivare riusi adattivi e valorizzazioni sociali degli immobili ecclesiastici non raramente sottoutilizzati o inutilizzati o dismessi.
- La scarsa presenza di letteratura scientifica dedicata all'asset management degli immobili ecclesiastici e più in generale agli immobili destinati alla produzione di valore immateriale.
- Le finalità istituzionali dei beni immobili ecclesiastici che oltre ad essere a servizio della comunità cristiana e dei consacrati sono da destinare ad interventi caritativi.
- La necessità della società di avere servizi per i "deboli" e per l'inclusione sociale in ordine ai principi della Costituzione italiana.
- La ripetuta richiesta di Papa Francesco di utilizzare i beni della Chiesa per finalità sociali.
- Le recenti indicazioni della Congregazione per gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica sulla valorizzazione immobiliare contenute negli Orientamenti usciti nel marzo 2018.
- Il particolare contesto attuale che vede gli istituti religiosi non di rado in condizione di fragilità e necessitanti di un supporto culturale e gestionale per i loro immobili.
- Le condizioni economiche di molti istituti religiosi che necessitano un apporto economico per il proprio sostentamento spesso ottenibile con una migliore gestione dei beni immobili.

La ricerca è stata svolta nell'ambito territoriale dello Stato Italiano. Il tema del riuso adattivo e della valorizzazione immobiliare è trattato in relazione al tempo presente studiando casi di riuso e valorizzazione delle case religiose attivati dal 2000 ad oggi.

Per l'inquadramento giuridico degli immobili ecclesiastici si è tenuto in considerazione il CIC (Codex Iuris Canonici) della Chiesa cattolica di rito latino in vigore edito nel 1983, i documenti emanati dalla Santa Sede e dalla CEI, i patti tra lo Stato Italiano e la Santa Sede del 1929 e del 1984, e le leggi italiane in vigore.

Per la relazione tra la Chiesa e lo Stato Italiano è stato necessario ampliare il periodo studiato al periodo dell'incameramento dei beni ecclesiastici iniziato già alla fine del 1700.

Il fenomeno dell'andamento del numero degli immobili ecclesiastici è stato studiato in relazione alla disponibilità dei dati reperiti prima grazie agli annuari USMI (Unione Superiori Maggiori d'Italia) e poi dal 1975 nelle edizioni annuali degli *Annuario Statisticum Ecclesiae*.

[Per la comprensione delle indicazioni bibliche teologiche e pastorali della Chiesa cattolica in relazione all'uso e al possesso degli immobili sono state considerate le indicazioni

evangeliche, quelle dei padri della Chiesa e di alcuni santi, per arrivare ai documenti del Concilio Vaticano II e di Papa Francesco.

0.3 Le motivazioni della ricerca

Le principali motivazioni della ricerca sono così riassumibili:

1. La necessità di strumenti per governare in modo consono alle finalità della Chiesa il fenomeno contemporaneo di sottoutilizzo, inutilizzo, abbandono e dismissione degli immobili ecclesiastici e delle case religiose in particolare.
2. Orientare la valorizzazione immobiliare in generale, e quella degli immobili ecclesiastici in particolare, alla produzione di beni immateriali comprensivi del valore sociale.
3. Offrire un quadro sintetico delle caratteristiche specifiche degli immobili ecclesiastici - prima non disponibile - ai numerosi operatori del settore in un tempo in cui il numero degli immobili ecclesiastici dismessi tende ad aumentare;
4. Comprendere gli immobili ecclesiastici anche come beni capaci di produrre inclusione sociale e cercare di far preservare tale valore anche nel futuro.

Si ritiene opportuno esplicitare i punti soprariportati.

1. Il presente studio desidera offrire degli strumenti sia di comprensione che di gestione del processo di riuso e di valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati, inutilizzati e abbandonati. A tal proposito Papa Francesco ha ricordato in occasione della visita al centro Astalli del 10 settembre 2013 che *“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”* (Fig. 1). Nel messaggio ai partecipanti al Convegno “Dio non abita più qui?” del novembre 2018 ha aggiunto: *“I beni culturali sono finalizzati alle attività caritative svolte dalla comunità ecclesiale: non hanno un valore assoluto, ma in caso di necessità devono servire al maggior bene dell’essere umano e specialmente al servizio dei poveri.* Papa Francesco, che si ricorda è stato un religioso della Compagnia di Gesù consapevole delle difficoltà contemporanee proprie degli istituti religiosi, salito al soglio pontificio ha promosso strumenti per orientare gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica nella gestione dei loro beni, inclusi quelli immobili. La ricerca si svolge nell’ambito degli immobili ecclesiastici presenti in Italia che costituiscono un insieme disomogeneo e di rilevante consistenza. L’ambito di elezione della ricerca è quello delle case religiose, immobili ecclesiastici di proprietà degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica ed è stato scelto per due motivi. Il primo è costituito dalla rapida decrescita delle vocazioni religiose – per le religiose più di quattro volte

superiore alla decrescita del clero diocesano – che unita alla chiusura di molte opere² rende oggi inutilizzati o sotto utilizzati numerosi immobili di tali proprietà. Il secondo motivo è relativo all'organizzazione della gestione dei beni immobili di tali enti, che risulta disomogenea e priva di uffici centrali di supporto come avviene invece per la Chiesa gerarchica. Si ritiene che, nel rispetto delle finalità della Chiesa, tale patrimonio pur restando di proprietà di enti ecclesiastici possa essere impiegato in sinergia con il terzo settore per contribuire al miglioramento della situazione sociale ed economica del paese.

2. La seconda motivazione è relativa alla necessità di ipotizzare la valorizzazione immobiliare orientata alla produzione di valori immateriali. La valorizzazione immobiliare, nata in seguito alla creazione di nuovi strumenti finanziari dedicati al settore immobiliare [Manfredi e Tronconi, 2018], 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. In questo scenario si continua con strumenti maggiormente efficaci rispetto al periodo del boom edilizio, a considerare "il mattone" esclusivamente come un investimento economico e finanziario, e non anche come luogo di promozione umana. Infatti la valorizzazione immobiliare, arrivata in Italia con ritardo rispetto ad altri paesi europei, è ancora legata pressoché esclusivamente alla finalità della 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

² Con il termine opera, abbreviativo di opera apostolica, nell'ambito degli istituti religiosi si designa un'attività promossa dall'istituto religioso in conformità al proprio carisma: es. scuola, ospedale, etc.

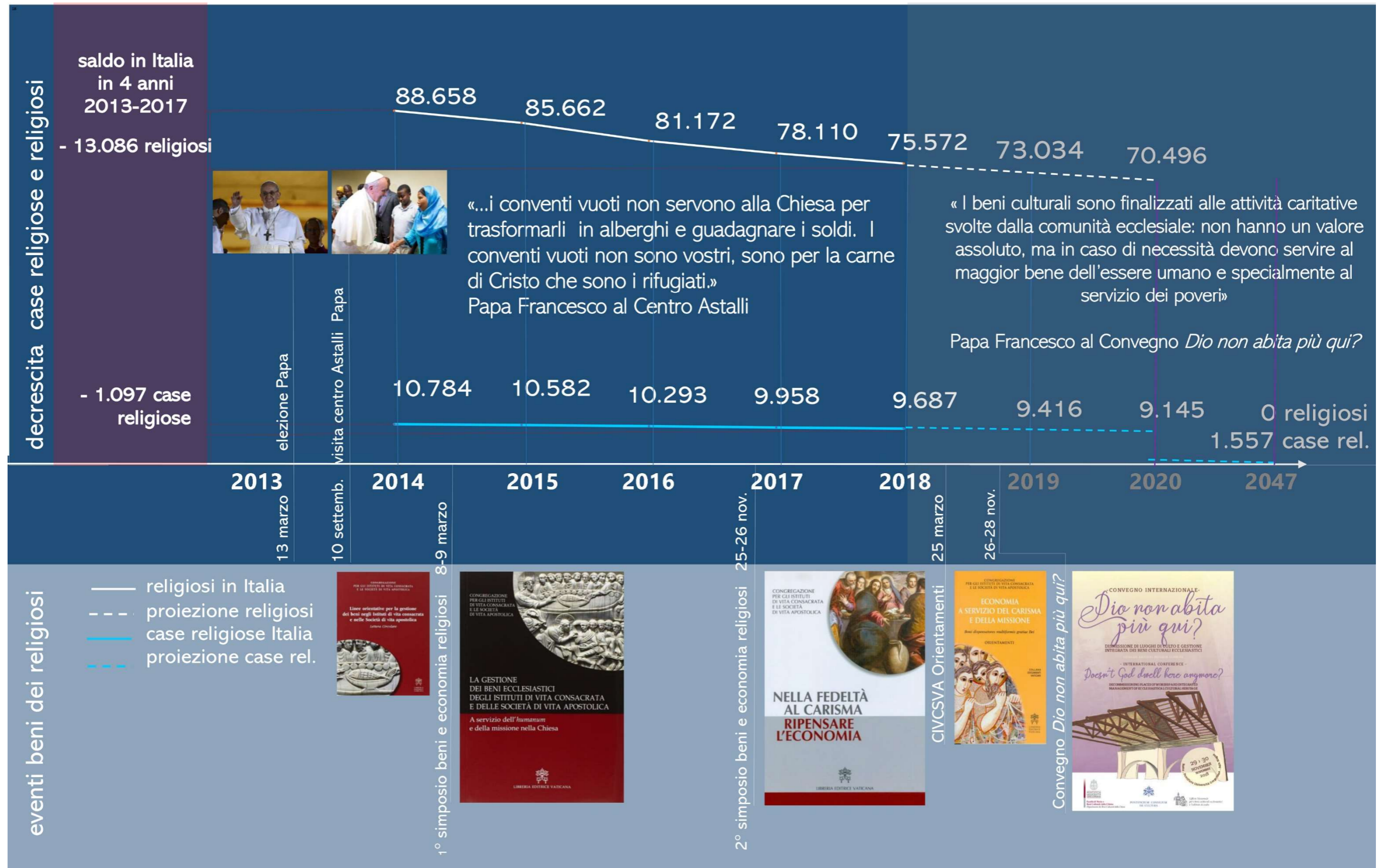


Figura 1 Cronologia del papato di Francesco, decremento religiosi e delle case religiose, eventi dedicati ai beni dei religiosi.

- ancora essere opportunamente elaborato e valutato. Emerge quindi la necessità che almeno una parte dell'ambito immobiliare sia compresa, valutata e gestita come occasione di inclusione sociale e abbia quindi obiettivi a ciò adeguati. È una prospettiva non secondaria sia per gli immobili ecclesiastici che per quelli del terzo settore e degli enti pubblici: gestire il proprio *asset immobiliare* in modo innovativo sommando al risultato materiale i benefici arrecati mediante l'uso degli immobili.
3. Le vicissitudini storiche che hanno riguardato anche gravi episodi di ingerenza dello Stato italiano sugli immobili ecclesiastici, unitamente all'odierno regime giuridico civile che individua i beni ecclesiastici come beni per lo più governati dal diritto civile privato oltre che dal diritto canonico, hanno determinato la carenza di informazioni sugli immobili ecclesiastici nel mondo extra ecclesiale. Tali beni hanno caratteristiche particolari, note a consacrati, ordinati e specialisti, ma spesso non ad altri. Si è quindi ritenuto opportuno dedicare una parte del lavoro alla sintesi delle discipline che insistono su tale ambito per offrire un quadro orientativo delle specificità degli immobili ecclesiastici a chi opera su tali immobili in virtù delle proprie competenze (tecniche, amministrative, legali, etc.) spesso non accompagnate dalla conoscenza delle specificità dei beni ecclesiastici.
 4. La letteratura dedicata agli immobili ecclesiastici riguarda quasi esclusivamente l'insieme degli immobili appartenenti ai BCE (Beni Culturali Ecclesiastici) sebbene secondo la definizione civile non tutti gli immobili ecclesiastici siano beni culturali. Affronta temi relativi al valore intangibile - immateriale indagando il contenuto spirituale, artistico, testimoniale, identitario, culturale, paesaggistico, etno-antropologico e toccando solo marginalmente l'aspetto caritativo e sociale di tali beni. Il presente studio ha come motivazione quella di promuovere e perpetrare il valore sociale e caritativo di tali immobili e affronta nel primo capitolo l'insieme degli immobili ecclesiastici nella sua generalità – culturali e non – ponendoli in relazione ad una delle missioni della Chiesa relativa alla cura delle persone - *Amerai il prossimo tuo come te stesso. Non c'è altro comandamento più importante di questi* Mc 12, 31 –, ed evidenziando la pari dignità di tutti gli immobili della Chiesa, BCE e non BCE, in relazione alla missione sociale.

0.4 Gli obiettivi

0.4.1 Obiettivo generale

La ricerca intende promuovere la valorizzazione immobiliare sociale delle proprietà ecclesiastiche sottoutilizzate o inutilizzate quale pratica coerente con la natura dei beni ecclesiastici destinati all'apostolato sacro e alla carità.

0.4.2 Obiettivi specifici

0.4.2.1 Obiettivo specifico

Il primo obiettivo consiste nella descrizione dell'organizzazione degli immobili degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica in Italia, delle caratteristiche intrinseche di tali beni attraverso lo studio delle specificità giuridiche di tali beni *mixti fori*, e l'acquisizione e l'organizzazione delle informazioni accessibili relative alle caratteristiche del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

0.4.2.2 Obiettivo specifico

Il secondo obiettivo consiste nella descrizione dell'organizzazione degli immobili degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica della Chiesa cattolica in Italia, delle caratteristiche intrinseche di tali beni attraverso lo studio delle specificità giuridiche di tali beni *mixti fori*, acquisizione e organizzazione delle informazioni accessibili relative alle caratteristiche di tale patrimonio con lo studio particolare degli immobili adibiti a casa religiosa.

0.4.2.3 Obiettivo specifico

Il terzo obiettivo consiste nella definizione della valorizzazione immobiliare sociale quale processo coerente con la natura di bene ecclesiastico e l'individuazione di criteri di misurazione del beneficio immateriale prodotto (sostenibilità architettonica, ambientale, economica, ecclesiale, legale e sociale con obiettivi di produzione di beni immateriali e valutazione del beneficio).

0.4.2.4 Obiettivo specifico:

Il quarto obiettivo consiste nella formulazione di un'ipotesi di definizione del processo di riuso adattivo e di valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose sottoutilizzate per fornire degli strumenti per attivare nuovi processi di riuso. Tale formulazione è basata sullo studio di sei casi di valorizzazione immobiliare sociale di case religiose italiane dei quali sono stati compresi e interrelati gli elementi costitutivi e di disturbo del processo di valorizzazione sociale.

0.5 La metodologia della ricerca

La metodologia della ricerca è stata differenziata in relazione ai temi ricercati (Fig. 2). Il capitolo sugli **enti proprietari degli immobili ecclesiastici** (§ 1.3) è frutto di un'indagine interdisciplinare giuridica e di un'istanza al Ministero degli Interni, Direzione centrale degli Affari dei culti, area I, Affari del culto cattolico (Dirigente dell'Area Viceprefetto dr. Mauro Denozza, collaboratrice dottoressa Maria Laura Scopone), alla quale è stato richiesto l'andamento del numero degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dallo Stato Italiano dal 1929 al 2015 nell'intera nazione e nella città di Roma. I dati sono stati elaborati attraverso

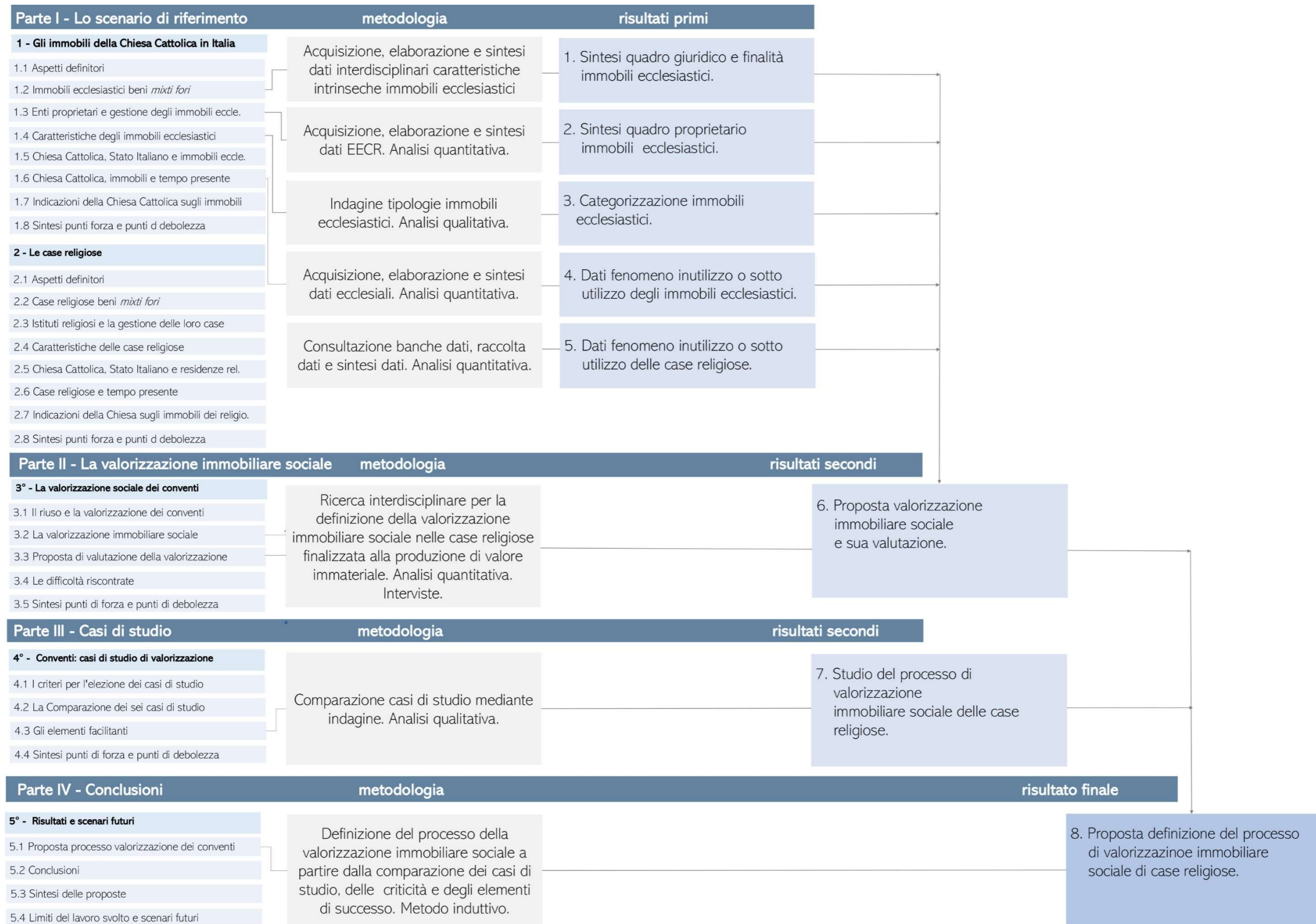


Figura 2 Schema metodologico.

la redazione di grafici che offrono l'andamento quantitativo e parzialmente qualitativo degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dallo Stato Italiano.

Per la redazione del capitolo sulle **tipologie degli immobili ecclesiastici** (§ 1.4), non esistendo un censimento unico degli immobili ecclesiastici, sono stati richiesti dati ai diversi enti di raccordo (USMI, CISM, ICSC) che non hanno risposto alla richiesta. Sono stati elaborati i dati collazionati dalla CEI - pubblicati e aggiornati costantemente sul sito della

stessa –³ grazie all'apporto di alcuni specialisti (prof. P. Consorti ordinario di Diritto Ecclesiastico de La Sapienza di Pisa e il G. Rodelli economo della diocesi di Mantova) che hanno confortato il lavoro di categorizzazione degli immobili ecclesiastici.

La relazione tra gli **immobili ecclesiastici della Chiesa cattolica e lo Stato Italiano** (§ 1.5) è stata descritta attraverso un percorso storico basato sulle fonti dirette (trascrizione dell'inventario dei «Beni delle corporazioni religiose» 1860-1890, i patti lateranensi, revisione dei patti lateranensi), le indicazioni del dottor Carmine Iuozzo archivista del Fondo Edifici di Culto e sulla letteratura dedicata al tema.

Le indicazioni della **tradizione della Chiesa, della Sacra Bibbia, della teologia, della dottrina sociale e della spiritualità della Chiesa cattolica in relazione all'uso e al possesso degli immobili ecclesiastici** (§ 1.7) sono state ottenute attraverso lo studio diretto delle fonti (Sacre Scritture con particolare riferimento ai Vangeli, scritti autografi di santi o fonti ad essi relative, documenti del Concilio Vaticano II, documenti CEI, scritti e discorsi di Papa Francesco) e mediante lo studio della letteratura secondaria dedicata al tema.

Le indicazioni della **Chiesa cattolica in relazione agli immobili degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica** (§ 2.4) in relazione all'uso e al possesso degli immobili sono state ottenute attraverso lo studio diretto delle fonti (documenti CIVCSVA, Simposi 2014 e 2016) e mediante lo studio della letteratura secondaria dedicata al tema.

Il **quadro giuridico degli immobili ecclesiastici** (§ 1.2) è stato redatto a seguito di una ricerca interdisciplinare tra le materie giuridiche civili e canoniche: diritto canonico, diritto civile e diritto ecclesiastico, supportata da specialisti nel settore sia di università Pontificie che Statali (prof. Y. Sugawara PUG, prof. L. Sabbarese PUU, prof. P. Consorti La Sapienza Pisa).

Per la comprensione del fenomeno del **sottoutilizzo, inutilizzo e abbandono degli immobili ecclesiastici** (§ 1.6) si sono tenuti come riferimento sociologico, storico e culturale i testi di sociologia delle religioni [Garelli 2007, 2011, 2016] [Matteo 2010, 2012] coordinati con il reperimento e lo studio congiunto dell'andamento del numero dei

³ <https://beweb.chiesacattolica.it/> consultazione dati 8 ottobre 2019.

consacrati e dei fedeli (dati reperiti dall'annuario USMI e *Annuario Statisticum Ecclesiae*) e l'andamento del numero degli immobili di proprietà degli stessi (dati reperiti dall'annuario USMI e *Annuario Statisticum Ecclesiae*).

La **definizione dell'ambito di studio con l'elezione delle case religiose** (§ 2.1) è stata operata in ragione delle indicazioni raccolte da funzionari della Congregazione per gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica CIVCSVA e dallo studio dei dati.

Gli **aspetti definatori** (§§1.1 e 2.1) sono stati redatti a seguito di una ricognizione della letteratura esistente sia nell'ambito degli immobili ecclesiastici, dei BCE, del diritto canonico e della letteratura prodotta dalla Chiesa cattolica a ciò relativa.

Al fine di indagare lo stato dell'arte della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici di proprietà degli istituti religiosi si era ritenuto opportuno effettuare un censimento ipotizzando la raccolta dei dati degli immobili già valorizzati a tal fine. Il metodo di ricerca ipotizzato era quello della somministrazione di una scheda di censimento che seguiva l'impostazione metodologica della scheda della ricerca dottorale realizzata da Uve Heller nella sua dissertazione dottorale *Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen*⁴ [Heller, 2010], svolta presso la *Technische Universität München Dienstleistungsökonomik mit Seminar für Vereins- und Verbandforschung* (SW) e diretta dal prof. Dieter Witt. Nel maggio 2017, con l'ausilio di padre Giovanni Dal Piaz osb cam. sociologo e consigliere della CISM, si è strutturato un questionario di rilevazione dei dati sugli immobili ecclesiastici di proprietà di istituti religiosi già riusati e valorizzati a fini sociali da somministrare agli istituti religiosi nella riunione annuale USMI e CISM in Italia (allegato A). Affinché il questionario avesse buon esito si è chiesto il patrocinio degli organismi di raccordo degli istituti religiosi per la Santa Sede CIVCSVA, e per l'Italia USMI e CISM con la collaborazione con la Pontificia Università Lateranense. Nell'agosto 2017 la CISM negò la collaborazione e la possibilità di distribuire tale questionario durante la riunione annuale, mentre CIVCSVA e USMI non risposero mai alle richieste di collaborazione presentate. Nel frattempo anche l'interesse dalla Pontificia Università Lateranense venne meno. A causa mancato patrocinio il questionario sarebbe dovuto essere somministrato per posta e senza il sostegno diretto di CIVCSVA, USMI e CISM. Si è ritenuto che tale tentativo di rilevazione dati non avrebbe avuto un esito interessante a causa della probabile mancanza di un numero adeguato di risposte. Tale ipotesi si fondava sul dato di risposta al questionario del dr. Heller leggermente inferiore all'8,6% [Heller, 2010, p. 75] su di un campione di 3770 organizzazioni no profit tedesche comprensive anche di enti ecclesiastici.⁵ Caduta l'ipotesi del censimento, per approfondire il

⁴ La gestione immobiliare nelle organizzazioni no profit. Analisi e sviluppo dei concetti con particolare attenzione per le chiese e le organizzazioni sociali.

⁵ Nello svolgimento della ricerca si è trovata conferma della bontà della scelta fatta: su sette persone contattate con ruoli in istituzioni vaticane o italiane di raccordo degli istituti religiosi si sono ricevute in risposta un diniego e sei silenzi. Diversa la situazione nelle università pontificie, alla CEI, e negli enti di raccordo dei religiosi non direttamente istituiti dalla Chiesa cattolica – si veda l'introduzione alle interviste (allegato B) - .

tema del riuso e della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici, si è ritenuto di vantaggio avvalersi di contributi da parte di persone esperte mediante la raccolta di interviste somministrate a tre categorie di persone:

- A. professori di università italiane e pontificie di materie inerenti alla valorizzazione sociale delle case religiose;
- B. persone autorevoli rappresentanti istituzioni della Chiesa cattolica;
- C. persone autorevoli ed esperte di temi inerenti alla valorizzazione sociale delle case religiose alcune delle quali impegnate in enti di supporto alla Chiesa cattolica;

In totale sono state contattate 40 persone (19 docenti universitari, 17 rappresentanti di istituzioni della Chiesa cattolica e 4 esperti) Tab. 1 Hanno risposto alla richiesta in modo affermativo 18 persone – ovvero il 45% dei contattati -, per poi giungere alla pubblicazione di 17 interviste così suddivise: 10 tra docenti universitari (pari al 59% degli intervistati), 4 tra persone afferenti a istituzioni della Chiesa cattolica (pari al 23%), e 3 tra esperti (pari al 18%).⁶

Tab. 1 - Composizione degli intervistati:

	A+B+C	A Docenti universitari	B Istituzioni Chiesa	C esperti
N. persone contattate	40	19	17	4
N. interviste rilasciate	17	10	4	3
N. dinieghi	14	7	6	1
N. assenza di risposta	8	1	7	--
Eccezioni*	1	1	-	--

* Eccezione è il caso dell'intervista effettuata con un professore di Storia dell'architettura che a seguito della revisione della stessa ha chiesto che non fosse pubblicata perché ritenuta priva di interesse scientifico.

Le interviste sono riportate nella sezione B degli allegati e precedute da una introduzione metodologica.

La seconda parte, costituita dal capitolo 3 in cui viene presentata la **proposta di paradigma della valorizzazione immobiliare sociale**, è basata sulle interviste allegare a cui si è aggiunto il contributo della letteratura sul tema del riuso adattivo e della valorizzazione immobiliare.

Nel § 3.1.2 si è ritenuto opportuno operare dei chiarimenti in relazione al termine valorizzazione, confrontando le indicazioni provenienti dall'ambito normativo della tutela dei beni culturali con quelle del processo economico finanziario e riportando il tema alla specificità dei beni ecclesiastici.

⁶ Una intervista non è stata inserita su richiesta dell'intervistato, si vedano le specifiche nell'allegato B.

Per addivenire ad una **proposta di definizione dei fini e delle modalità di attuazione della valorizzazione immobiliare sociale** delle case religiose contenuta nel § 3.2 si è provveduto ad una elaborazione del tema della valorizzazione immobiliare presente in letteratura con particolare riferimento alle linee guida EPA “Patrimonio pubblico, Valorizzazione, Innovazione: politiche, strategie e strumenti a sostegno dell’innovazione sociale e culturale” [Agenzia del Demanio, 2015] e del testo “Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici” [Agenzia del Demanio, 2012] implementando e variandone parzialmente i contenuti. Una prima definizione è stata oggetto di riflessione con gli intervistati dell’ambito disciplinare di riferimento, per poi essere sottoposta alla discussione dei vari intervistati. La stesura finale accoglie le osservazioni ricevute.

Il tema della **valutazione della valorizzazione immobiliare sociale** è stato affrontato con uno strumento proprio della valutazione dell’impatto sociale adeguato all’ambito immobiliare *Social Return On Investment SROI*. È stato fondamentale l’apporto del prof. Patrizio Ponti dell’Università degli studi di Milano, esperto di valutazione di impatto, che ha supervisionato il lavoro di redazione del § 3.3.

Alla metodologia assunta per l’elezione, la comprensione e la comparazione dei casi di studio è stato dedicato il § 4.1.2 al quale si rimanda.

La **proposta di definizione delle fasi del processo di riuso e valorizzazione sociale delle case religiose** presente nel quinto capitolo è stata elaborata con il metodo induttivo, attraverso le indicazioni emerse nei capitoli precedenti, rielaborate e coniugate con la definizione delle fasi del processo di valorizzazione immobiliare individuato da Manfredi e Tronconi [Manfredi, Tronconi, 2018, pp. 46 e 47] e delle fasi del processo di valorizzazione dei beni culturali ecclesiastici descritto nelle *Guidelines on ways of dealing with religious objects*, definito per il Museum Catharijneconvent di Utrecht [Beyer, Takke *et al* 2012] e delle verifiche di compatibilità al riuso degli edifici esistenti proposte da Pinto [Pinto, 2004, parte seconda].

Le **considerazioni a conclusione di ogni capitolo** sono frutto dell’elaborazione delle indicazioni emerse nello sviluppo del capitolo stesso, ed elaborate al fine di indicare in modo sintetico i punti di forza e di debolezza del tema affrontato. A tali punti seguono delle proposte operative per favorire lo sviluppo del tema trattato. Tali considerazioni sono diventate la base per le conclusioni finali riportate nel quinto capitolo (Fig. 2).

0.6 I risultati attesi, possibili esiti e potenziali utenti

0.6.1 I risultati attesi

Il lavoro di ricerca comprende dei risultati intermedi suddivisi in **risultati primi** propedeutici ai **risultati secondi**, e un risultato finale ottenuto grazie alla partecipazione di entrambe le categorie dei risultati intermedi (Fig. 3).

I **risultati primi**, in numero di cinque, sono costituiti da risultati relativi alla comprensione dell'ambito degli immobili ecclesiastici e al fenomeno ad essi legato di sottoutilizzo, inutilizzo, abbandono o dismissione.

1. Sintesi del quadro giuridico degli immobili ecclesiastici.
2. Sintesi del quadro proprietario degli immobili ecclesiastici.
3. Categorizzazione degli immobili ecclesiastici.
4. Elaborazione dei dati del fenomeno di sottoutilizzo, inutilizzo o abbandono degli immobili ecclesiastici.
5. Elaborazione dei dati del fenomeno di sottoutilizzo, inutilizzo o abbandono delle case religiose.

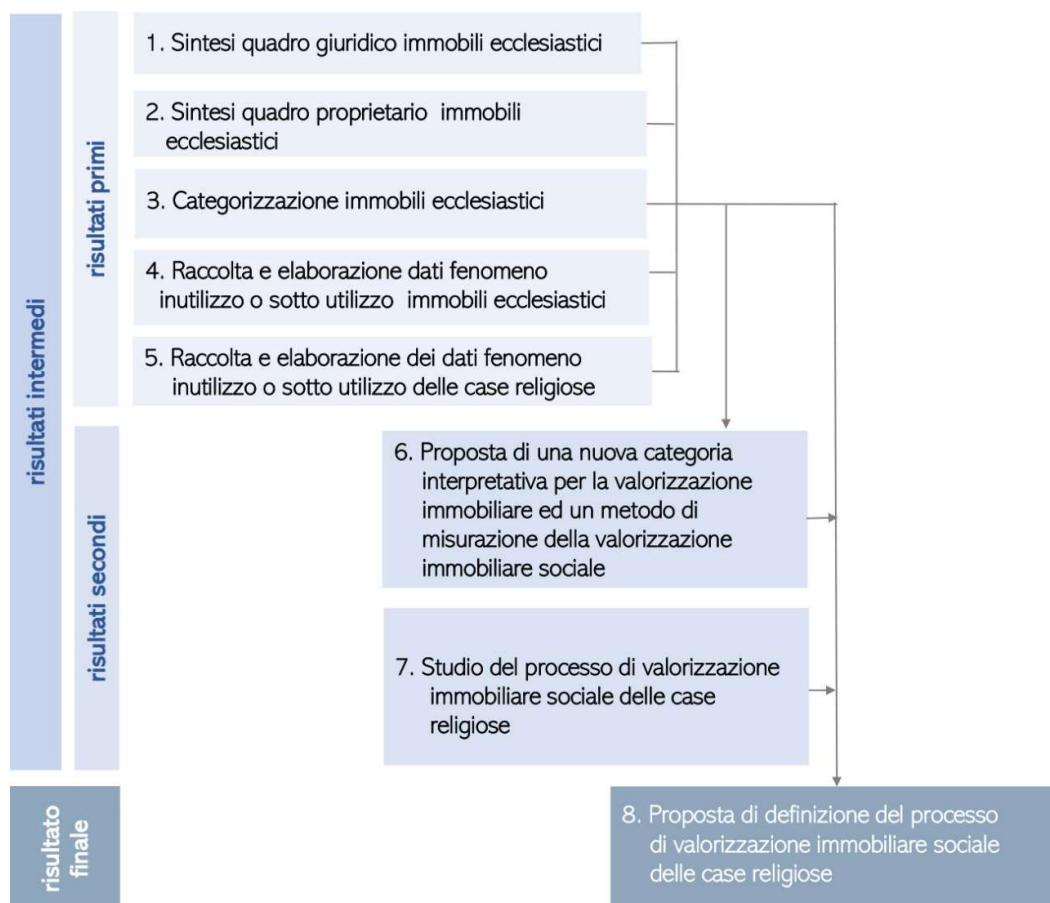


Figura 3 Schema dei risultati della ricerca.

I **risultati secondi**, in numero di due, sono costituiti da risultati relativi all'ambito della valorizzazione immobiliare coniugata con le finalità intrinseche dei beni ecclesiastici e alla comprensione del processo di valorizzazione immobiliare sociale.

6. Proposta di nuova categoria interpretativa per la valorizzazione immobiliare ed un metodo di misurazione della valorizzazione immobiliare sociale;
7. Studio del processo di valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose.

Il **risultato finale** è costituito dalla proposta di definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose.

0.6.2 Gli esiti attesi

L'aumento della conoscenza del sistema immobiliare ecclesiastico in Italia si auspica favorirà il rispetto delle particolarità di tale patrimonio a beneficio della tutela del valore immateriale e dell'inclusione sociale.

La definizione del concetto di valorizzazione immobiliare sociale e gli strumenti per la sua valutazione offriranno un ambito innovativo della valorizzazione immobiliare in Italia, in particolar modo per gli immobili di proprietà ecclesiastica ma anche per quelli di proprietà del terzo settore, che come gli enti ecclesiastici sono sostenuti da motivazioni ideali.

Le indicazioni relative al processo di attivazione e gestione della valorizzazione immobiliare sociale nelle case religiose offriranno esempi per la gestione degli immobili ecclesiastici di competenza delle seguenti istituzioni:

- CEI Conferenza Episcopale Italiana;
- CISM Conferenza Istituti Superiori Maschili;
- Congregazione Vaticana per la vita Consacrata;
- UISG Unione Internazionale Superiore Generali;
- USG Unione Superiori Generali;
- USMI Unione Superiori Maggiori Italiane.

L'applicazione del processo di valorizzazione immobiliare sociale diventerà il metodo di intervento della Fondazione Summa Humanitate impegnata nel sostegno ad enti ecclesiastici nella conduzione carismatica degli immobili.⁷

I **potenziali utenti** di questa ricerca sono così individuati:

- Gli organi della Chiesa cattolica deputati al raccordo degli istituti religiosi e alla gestione immobiliare (CIVCSVA, USMI, CISM, CNEC, USIG, USG, Santa Sede, APSA Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica, CEI).
- Gli enti ecclesiastici proprietari di immobili sottoutilizzati o inutilizzati ed in particolare gli istituti religiosi maschili e femminili.
- Gli economisti generali e provinciali degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica.

⁷ www.fondazionehumanitate.it

- Il movimento mondiale cattolico per il clima GCCM che ha la finalità di ridurre l'impatto ambientale della Chiesa e di promuovere l'enciclica *Laudato si'*.
- Gli enti della Repubblica Italiana deputati alla gestione del territorio e alla tutela dei beni culturali e artistici.
- Gli enti del terzo settore in ricerca di nuovi spazi o interessati alla valutazione della gestione degli immobili da loro usati a fini sociali.
- Gli ambienti accademici statali e pontifici che si occupano di immobili della Chiesa, riuso adattivo degli immobili, rigenerazione urbana, inclusione sociale.
- I consulenti degli enti ecclesiastici proprietari di beni sottoutilizzati o inutilizzati ed in particolare gli istituti religiosi.
- I consulenti degli enti del terzo settore.
- Gli operatori del mercato immobiliare specializzati nel segmento degli immobili ecclesiastici.

0.7 La struttura dell'indice e l'articolazione della tesi

La tesi è suddivisa in 4 parti ognuna preceduta da un abstract (Fig. 4).

La **prima parte** descrive lo scenario di riferimento indagando nel **primo capitolo** gli immobili della Chiesa cattolica in Italia e nel **secondo capitolo** l'ambito di elezione delle case religiose. Entrambi i capitoli trattano delle cause della ridondanza degli immobili ecclesiastici. Nel primo in relazione all'insieme generale degli immobili ecclesiastici e nel secondo delle case religiose..

La **seconda parte** comprende il **terzo capitolo** che riguarda il tema del riuso adattivo e la valorizzazione sociale delle case religiose e affronta la valutazione della valorizzazione immobiliare sociale.

La **terza parte** comprende il **quarto capitolo** e riguarda la comparazione dei sei casi di studio di conventi di proprietà di istituti religiosi riusati da enti del terzo settore con valorizzazioni sociali e la comprensione dei processi di valorizzazione immobiliare sociale attuati e la loro comparazione.

La **quarta parte** è composta dal **quinto capitolo** che contiene le conclusioni nelle quali si propone il processo di valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose, unitamente a delle proposte per favorire l'uso sociale degli immobili ecclesiastici dismessi. Il capitolo termina con le prospettive di sviluppo della ricerca ed i suoi limiti.

Ognuno dei primi quattro capitoli termina con la sintesi dei punti di forza e di debolezza del tema affrontato che vengono ripresi ed elaborati nel capitolo conclusivo.

Il corpo della tesi è preceduto da una parte introduttiva, comprensiva dell'abstract generale, della **premessa e** dalla presente **prefazione** metodologica. È seguito dall'**apparato di supporto** costituito dalla bibliografia e sitografia, dagli acronimi, dal glossario, dall'elenco

delle figure, delle tabelle e delle tavole, dagli allegati (scheda censimento, interviste, casi di studio, accordo del Comune di Cerro Maggiore con l'associazione MCF, e l'elenco dei monasteri riusati in Francia), ed infine dall'elenco delle attività e delle pubblicazioni realizzate nel corso del triennio del dottorato di ricerca 2016-2019.

	Premessa Prefazione
I	1 - Gli immobili della Chiesa cattolica in Italia
	2 - Le case dei religiosi  
II	3 - La valorizzazione sociale delle case dei religiosi
III	4 - Case dei religiosi: casi di studio di valorizzazione
IV	5 - Risultati e scenari futuri
	Bibliografia Acronimi Glossario Elenco figure Allegati Elenco attività dottoranda

Figura 4 Struttura dell'indice della tesi.

0.8 Lo schema della ricerca



Figura 5 Schema della ricerca.

Parte I - Lo scenario di riferimento

«abbiamo troppi mezzi per scarsi e rachitici fini»

Papa Francesco enciclica *Laudato si'* § 203

IHS del monastero delle Agostiniane di Vicopelago (Lu),
immobile dismesso in attesa di riuso. Foto dell'autrice.



Abstract

Gli immobili ecclesiastici italiani sono un insieme molto vasto, di grande rilevanza storica, artistica, spirituale, culturale e sociale. Tale insieme è costituito secondo il diritto civile dagli immobili degli Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti dallo Stato Italiano. Quali beni *mixti fori* sono sottoposti anche alla legge canonica. Il primo capitolo descrive le caratteristiche peculiari di tale segmento immobiliare in modo interdisciplinare con il contributo delle materie giuridiche, della teologia, della dottrina sociale della Chiesa cattolica, della spiritualità, delle discipline architettoniche e della tutela dell'ambiente, dell'economia e della finanza, e della sociologia. L'obiettivo è quello di descrivere il sistema complesso del patrimonio immobiliare ecclesiastico per renderne comprensibili le peculiarità e favorire il riuso sociale degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati o dismessi. Nel secondo capitolo si ripercorre lo studio interdisciplinare circoscrivendolo all'insieme degli immobili ecclesiastici di proprietà degli istituti religiosi e delle società di vita apostolica in Italia adibiti a case religiose. Il fenomeno del decremento dei consacrati, unito alla crescente complessità della gestione delle attività e degli immobili, all'esiguità delle risorse per la manutenzione dei beni, rende sempre più difficile rinnovare l'uso delle case religiose in funzione dei bisogni attuali e in modo conforme alle finalità dell'ente. Ne consegue l'urgente necessità di innovare la gestione immobiliare per arrivare al riuso delle case religiose in continuità con le finalità della Chiesa e con il carisma della proprietà in collaborazione con enti che condividano le motivazioni ideali dei proprietari.

Gli immobili della Chiesa cattolica in Italia – Cap. 1

«I beni culturali sono finalizzati alle attività caritative svolte dalla comunità ecclesiale: non hanno un valore assoluto, ma in caso di necessità devono servire al maggior bene dell'essere umano e specialmente al servizio dei poveri»

Papa Francesco messaggio al convegno *Dio non abita più qui?*
Roma, PUG 29.11.2018
IHS a Lucca via del Molinetto. Foto dell'autrice.



1.1 Gli aspetti definitivi

«Le costruzioni umane, anche le più sacre, sono passeggere e non bisogna riporre in esse la nostra sicurezza.»

Papa Francesco, Angelus, 13 novembre 2016

L'ambito della ricerca presente è quello del riuso adattivo e della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici, intesi secondo la definizione del diritto civile italiano come le proprietà immobiliari degli Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti (e non secondo la definizione del CIC). Il primo capitolo offre una sintesi delle caratteristiche specifiche di tali beni indirizzata alla comprensione delle loro specificità e finalizzata alla valorizzazione orientata a fini sociali di cui si tratterà nel proseguo della ricerca.

Si precisano i significati dei termini che si useranno nel corso della tesi (si veda anche il § 2.1 e il capitolo 8 dedicato al glossario) in relazione all'ambito ecclesiale e all'ambito del costruito.

Ambito ecclesiale:

Chiesa cattolica

È la «comunità di fede speranza e carità, è stata voluta da Cristo unico mediatore come un organismo visibile sulla terra (...). Ma la società gerarchicamente organizzata da una parte e il corpo mistico dall'altra, l'aggregazione visibile e la comunità spirituale, la chiesa della terra e la chiesa ormai in possesso dei beni celesti, non si devono considerare come due realtà; esse costituiscono al contrario un'unica realtà complessa, fatta di un duplice elemento, umano e divino.» [Concilio Vaticano II, 1964, § 8]

Chiesa gerarchica

L'insieme della Chiesa presieduto dal Papa e dai vescovi organizzato secondo una suddivisione territoriale.⁸ I vescovi hanno giurisdizione su di un territorio particolare denominato diocesi poi suddiviso in parrocchie. Afferiscono alla chiesa gerarchica i preti diocesani, i vescovi e tutta la gerarchia della Chiesa (da qui il suo nome). La Chiesa gerarchica è la parte costitutiva della Chiesa.

Chiesa non gerarchica

L'insieme degli enti ecclesiastici che non ha giurisdizione su di un territorio e che è legata a necessità e condizioni particolari. Varia nel tempo. Ne fanno parte gli istituti religiosi.

Popolo di Dio o fedeli

«Per istituzione divina vi sono nella Chiesa tra i fedeli i ministri sacri, che nel diritto sono chiamati anche chierici; gli altri fedeli poi sono chiamati anche laici.» [CIC, can. 207 § 1] (Fig. 6).



Figura 6 Composizione del popolo di Dio in relazione alla Chiesa gerarchica e non gerarchica.

⁸ «I vescovi dunque hanno ricevuto il ministero della comunità per esercitarlo con i loro collaboratori, sacerdoti e diaconi. Presiedono in luogo di Dio al gregge di cui sono pastori quali maestri di dottrina, sacerdoti del sacro culto, ministri del governo della Chiesa. Come quindi è permanente l'ufficio dal Signore concesso singolarmente a Pietro, il primo degli apostoli, e da trasmettersi ai suoi successori, così è permanente l'ufficio degli apostoli di pascere la Chiesa, da esercitarsi in perpetuo dal sacro ordine dei Vescovi. Perciò il sacro Concilio insegna che i vescovi per divina istituzione sono succeduti al posto degli Apostoli quali pastori della Chiesa, e che chi li ascolta, ascolta Cristo, chi li disprezza, disprezza Cristo e colui che ha mandato Cristo (cfr. Lc 10,16).» [Concilio Vaticano II, 1964, § 20]

Chierici o ministri sacri	«Coloro che tra i fedeli sono chiamati al ministero sacro vivono il dono della fede ricevuto nel battesimo» [Corral, S. C., De Paoli, V., & Ghirlanda, G., 1996, p. 153], Ossia diaconi, presbiteri, e vescovi, che hanno ricevuto il sacramento dell'ordine sacro in almeno uno dei suoi tre gradi. L'ordine sacro è riservato a persone di genere maschile. La gerarchia della Chiesa è composta esclusivamente da chierici. I chierici possono essere secolari – i preti diocesani - o regolari – quelli che appartengono ad un istituto religioso -
Consacrati – detti religiosi -	Dai ministri sacri e dai fedeli laici «(...) provengono fedeli i quali, con la professione dei consigli evangelici mediante voti o altri vincoli sacri, riconosciuti e sanciti dalla Chiesa, in modo speciale sono consacrati a Dio e danno incremento alla missione salvifica della Chiesa; il loro stato, quantunque non riguardi la struttura gerarchica della Chiesa, appartiene tuttavia alla sua vita e alla sua santità.» [CIC, can. 207 § 2] Sono consacrate tutte le persone che fanno parte degli ordini, congregazioni, istituti o società di vita apostolica ovvero: suore, frati, clero regolare, monache e monaci e religiosi in genere.
Istituti religiosi	L'insieme degli istituti di vita consacrata – ordini regolari, congregazioni religiose e istituti di vita consacrata – e società di vita apostolica. Sono enti formati dai consacrati e che appartengono alla Chiesa non gerarchica.
Laici	«(...) sono tutti i fedeli che non sono membri dell'ordine sacro, né dello stato religioso.» [Corral, S. C., De Paoli, V., & Ghirlanda, G., 1996, p. 612].
Ambito del costruito:	
Immobile	Edificio o terreno.
Immobile disabitato	Immobile privo di abitanti.
Immobile in via di dismissione	Immobile che ha perso le funzioni e i cui diritti, soprattutto reali, sono destinati ad essere trasferiti ad un altro soggetto.

Immobili ecclesiastici	Gli immobili di proprietà degli Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti dallo Stato Italiano (EECR). Ci si discosta dalla letteratura patrimoniale storica che individua con il termine ecclesiastico esclusivamente i beni degli enti della gerarchia della Chiesa cattolica e non quelli della chiesa non gerarchica.
Immobile sottoutilizzato	Immobile usato regolarmente in misura inferiore al 50% rispetto alle potenzialità dello stesso.
Immobile inutilizzato	Immobile privo di uso.

1.2 Gli immobili ecclesiastici beni *mixti fori*

«I beni temporali che la Chiesa possiede sono destinati a conseguire i suoi fini e cioè il culto divino, l'onesto sostentamento del clero, l'apostolato e le opere di carità, specialmente a servizio dei poveri (cfr can. 1254 §2 C.I.C.). La Chiesa, di conseguenza, sente la responsabilità di porre la massima attenzione affinché l'amministrazione delle proprie risorse economiche sia sempre al servizio di tali fini».

Papa Francesco / *beni temporali* Lettera apostolica 9 luglio 2016

Per identificare l'insieme **dei beni ecclesiastici** a cui afferiscono gli immobili ecclesiastici ci si avvarrà della definizione giuridica data dal Codice Civile italiano che li individua come i beni di proprietà degli Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti EECR dallo Stato in Italia e istituiti dalla Chiesa cattolica – dalla Santa Sede, dalla Conferenza Episcopale o dal Vescovo diocesano [Perlasca, 2014] – (Fig. 7).

A questa semplice definizione corrisponde un insieme vasto di beni immobili, con caratteristiche molto diverse per destinazione, dimensioni, localizzazione, valore storico, artistico, spirituale, ecclesiale, materiale e immateriale, stato di conservazione, finalità e con enti proprietari diversi. Oltre alle molte chiese e cappelle vi sono compresi immobili a uso residenziale o destinati ad opere apostoliche, sociali, assistenziali, sanitarie e molto altro ancora.

I beni ecclesiastici sono beni *mixti fori* ovvero beni sui quali grava una duplice legislazione: quella dello Stato Italiano e quella della Chiesa cattolica. La descrizione giuridica che segue non ha carattere esaustivo ma orientativo, e descrive sinteticamente le caratteristiche specifiche degli immobili ecclesiastici.

1.2.1 Gli immobili ecclesiastici secondo il diritto italiano

1.2.1.1 Le leggi dello Stato che regolano i beni ecclesiastici

La relazione tra lo Stato Italiano e la Chiesa è definita dall'articolo 7 della Costituzione italiana: «Lo Stato e la Chiesa cattolica sono, ciascuno nel proprio ordine, indipendenti e

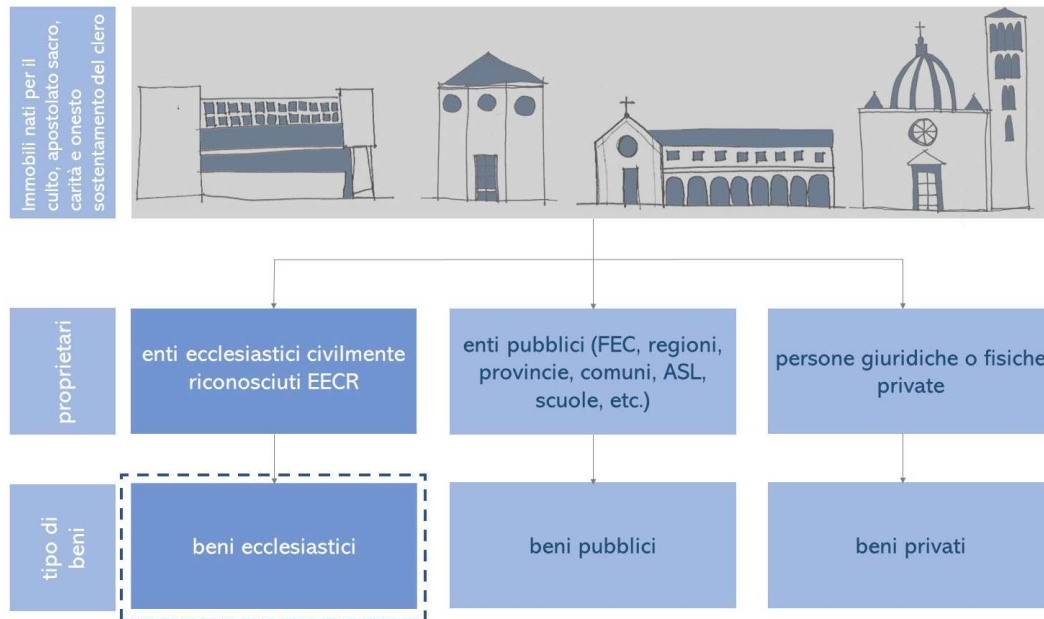


Figura 7 I proprietari degli immobili destinati al culto, apostolato sacro, carità e sostentamento del clero e i tipi di beni.

sovrani. I loro rapporti sono regolati dai patti lateranensi. Le modificazioni dei patti, accettate dalle due parti, non richiedono procedimento di revisione costituzionale».

Il Codice Civile italiano tratta dei beni ecclesiastici solo nell'articolo 831: «I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano. Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano». Se ne deduce che i beni ecclesiastici sono i beni che appartengono agli EECR dallo Stato Italiano ed istituiti dalla Chiesa cattolica.

Oltre che dal Codice Civile, come già indicato dall'articolo 7 della Costituzione italiana, i beni ecclesiastici sono regolati dagli accordi pattizi tra lo Stato italiano e la Santa Sede (patti lateranensi 1929 e revisione degli accordi lateranensi 1984) che sono norme al tempo stesso civili e canoniche. I patti lateranensi comprendono due parti: il trattato e il concordato. Nel trattato, ancor oggi immutato, si definiscono i confini dello Stato della Città del Vaticano, si concedono esenzioni fiscali ad immobili della Santa Sede - non della Chiesa italiana - e si definisce una convenzione finanziaria per sanare sia la "questione romana" che l'incameramento dei beni della Chiesa da parte dello Stato Italiano, attraverso l'erogazione di denaro da parte dello Stato italiano a beneficio della Santa Sede.

Nel 1984 fu sancito un accordo per la modifica del concordato. In relazione ai temi di interesse della presente ricerca si riporta che tale atto modificò il meccanismo di finanziamento del clero e creò gli Istituti per il Sostentamento del Clero di cui si tratterà in

seguito. In quanto immobili presenti nello Stato italiano, anche gli immobili ecclesiastici sottostanno alle leggi urbanistiche e di tutela previste dall'autorità pubblica e non godono di particolari esenzioni o privilegi a meno degli immobili aperti al culto (si veda il § seguente). Gli altri immobili della Chiesa italiana sono soggetti alla tassazione come ogni altra proprietà privata, IMU inclusa.

1.2.1.2 Le finalità dei beni ecclesiastici secondo lo Stato Italiano

Le leggi italiane per alcuni immobili ecclesiastici prevedono finalità di religione e di culto riconosciute di pubblica utilità. Per gli edifici aperti al culto pubblico e per tutti quelli direttamente finalizzati alle attività di religione e di culto lo Stato prevede le esenzioni dall'IMU. Viceversa gli immobili ecclesiastici destinati ad altre attività (residenze, attività sociali, etc.) sussistono come qualsiasi altro immobile privato in riferimento all'articolo 42 comma 2 della Costituzione che recita «La proprietà privata è riconosciuta e tutelata dalla legge allo scopo di assicurarne la funzione sociale.» Particolare attenzione necessita il tema dei Beni Culturali Ecclesiastici BCE di cui tratteremo in seguito.

1.2.2 Gli immobili ecclesiastici secondo il diritto canonico.

1.2.2.1. Le leggi della Chiesa che regolano i beni ecclesiastici

I beni ecclesiastici «*reguntur canonibus qui sequuntur, necnon propriis statutis*, ossia sono retti dal diritto universale contenuto nel codice, da quello particolare (per esempio, quello delle conferenze episcopali), e da quello proprio (per esempio, quello degli istituti di vita consacrata)» [De Paolis, 2011, p.9]. Quindi oltre al Codice di Diritto Canonico (Codex Iuris Canonici CIC) per la Chiesa cattolica italiana le leggi che governano i beni ecclesiastici sono costituite dalle norme contenute in vari documenti prodotti dalla Conferenza Episcopale Italiana CEI – es. le istruzioni in materia amministrativa del 2005 - e dal diritto canonico particolare italiano, che corrisponde alla legge civile del 22 maggio 1985, n. 222 e ai patti concordatari tra la Santa Sede e l'Italia.

Il CIC suddivide i beni in **beni temporali** – definiti da De Paolis «beni necessari all'uomo in quanto vive nel tempo e nello spazio» [De Paolis, 2011, p. 21] - e **beni spirituali** – utili per lo spirito, ad esempio la grazia -. A loro volta i beni temporali si suddividono in **beni corporali** – beni materiali o tangibili - e **beni incorporali** – beni immateriali o intangibili, ad esempio i diritti -. I beni corporali si suddividono in **beni mobili** e **beni immobili**. I beni immobili sono quindi beni corporali e temporali (Fig. 8).

«Il diritto patrimoniale della Chiesa deriva dalla missione che essa deve svolgere nel mondo, ossia la missione salvifica ricevuta dal Signore stesso» [Sugawara, 2014, p. 67].

Il CIC dedica l'intero libro V ai beni temporali. Il primo canone del libro V è il 1254, di particolare importanza per comprendere i motivi dell'esistenza degli immobili ecclesiastici. Il § 1 recita: «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». Gli immobili ecclesiastici quindi esistono in relazione alle finalità della Chiesa subito identificate dal secondo § dello stesso canone: «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». Ne consegue che nel caso i beni immobili non siano direttamente subordinati ai fini della Chiesa, non hanno legittimità di sussistenza. In altre parole, secondo il diritto canonico non è ammissibile che un bene immobile ecclesiastico esista e sia utilizzato per una finalità diversa da quelle della Chiesa stessa - indicate nel CIC o previste dagli statuti dell'ente proprietario -.

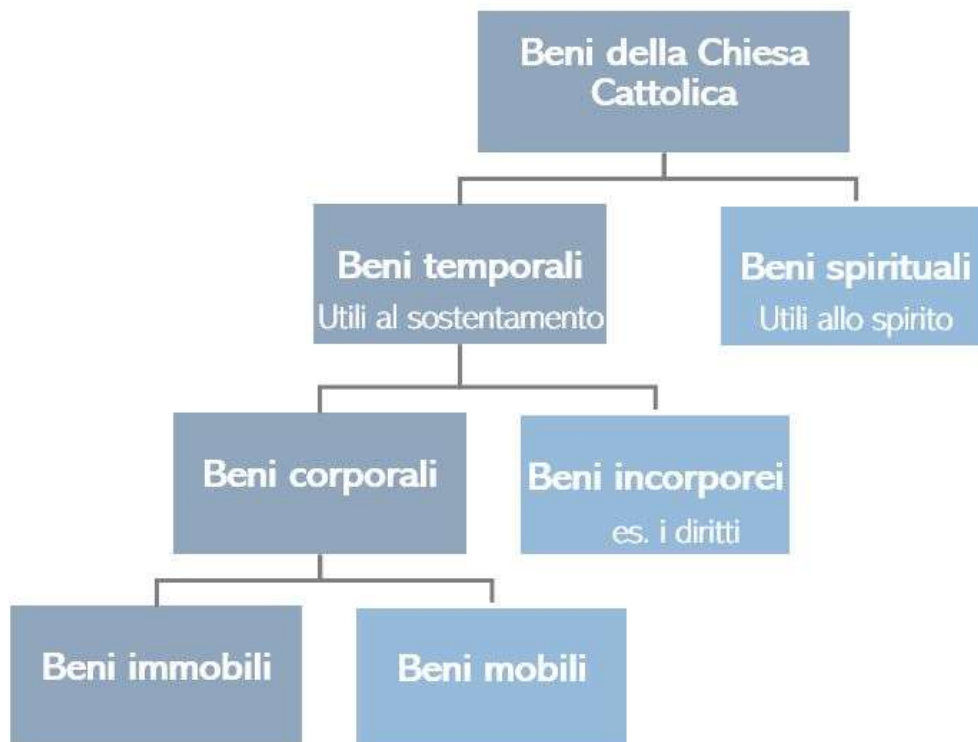


Figura 8 I beni immobili secondo il CIC.

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico è quindi uno strumento per il raggiungimento di beni immateriali: i fini propri della Chiesa. Il Concilio Vaticano II precisa «che i beni ai quali la Chiesa ha diritto devono rispondere alla natura stessa della Chiesa e ai criteri evangelici [*Gaudium et spes* § 76], consapevole che essa si fonda non sulla potenza o sulla logica dei mezzi umani ma sulla forza dello Spirito» [De Paolis 2011, p. 10].

L'aspetto strumentale dei beni ecclesiastici è fondamentale, vanno perciò amministrati non solo con la diligenza del buon padre di famiglia, ma soprattutto ispirandosi ai principi evangelici e con forme rispettose della loro funzione: agendo quindi con trasparenza, competenza ed efficacia sia tecnica sia gestionale [Lozupone 2015].

L'aspetto universale della destinazione dei beni ecclesiastici e la subordinazione all'autorità papale è ordinata dal canone 1256, nel quale si precisa che, sebbene la proprietà dei beni ecclesiastici appartenga alla persona giuridica che li ha legittimamente in possesso, **essi permangono sotto la suprema autorità del Romano Pontefice**⁹ [Rivella, 2016]. L'amministrazione di tali beni dovrà pertanto essere svolta a nome della Chiesa, sotto la sorveglianza dei superiori, e subordinata alle norme canoniche e civili, nel rispetto dei fini dei beni e con prudenza.

1.2.2.2 Le finalità dei beni ecclesiastici secondo la Chiesa cattolica

«Il can. 1254 stabilisce che il diritto della Chiesa alla gestione di risorse materiali è giustificato soltanto dalle finalità istituzionali della Chiesa stessa: il culto, il sostentamento dei ministri e le opere di apostolato e di carità. Ogni acquisto e conservazione di un bene ecclesiastico deve essere giustificato da questi fini, anche se in modo indiretto. Ad esempio, gli appartamenti in affitto (...) si giustificano dalle necessità del culto o del clero o della carità: la Chiesa non è un'agenzia per l'affitto di appartamenti. » [Miñambres intervista allegata].



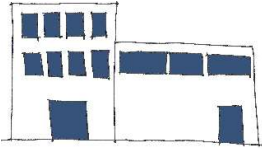
Possiamo suddividere gli immobili ecclesiastici nelle tre finalità indicate nel § 2 del canone 1254 (Tab. 2), riconosciute come finalità di origine evangelica. Nella prima finalità, dedicata al **culto divino**, incontriamo gli immobili destinati al culto cattolico o a ciò collegati: chiese, cappelle, oratori, edicole, campanili, battisteri, case parrocchiali annesse alle chiese vincolate a residenza del clero, cattedrali e complessi monumentali ed altri immobili con finalità simili.

Nella seconda finalità sono presenti gli immobili ecclesiastici dedicati a **provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri**, ovvero immobili destinati alla produzione di reddito per sostenere nella misura opportuna il clero e gli altri ministri che dedicano la loro attività a servizio della Chiesa. Si tratta per lo più di appartamenti, uffici e retail locati per generare reddito e sui quali gravano le tasse previste dallo Stato Italiano (IMU etc.). Ne sono proprietari principalmente gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero IDSC che possiedono i beni derivati dai precedenti benefici in virtù del concordato del 1984 tra Stato italiano e Santa Sede.

Il terzo insieme di finalità degli immobili ecclesiastico è quello relativo **all'esercizio delle opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri**. Comprende gli immobili destinati ad attività caritative e pastorali quali i molti servizi socio-assistenziali, sanitari ecclesiali, formativi e associativi promossi dalla Chiesa in Italia. Ne fanno parte le

⁹ Can. 1256 - La proprietà dei beni, sotto la suprema autorità del Romano Pontefice, appartiene alla persona giuridica che li ha legittimamente acquistati.

Tab. 2 – Suddivisione dei beni immobili secondo il CIC canone 1254. Tabella elaborata insieme alla prof. Giofré.

Finalità	Tipologie di immobili	Esemplificazione immobili
<p>1. Ordinare il culto divino</p> 	<p>Luoghi di culto</p>	<p>Chiese, cappelle, oratori, edicole, campanili, battisteri, cattedrali e complessi monumentali, case parrocchiali annesse alle chiese vincolate a residenza del clero, etc.</p>
<p>2. Provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri</p> 	<p>Beni destinati alla produzione di reddito di proprietà di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Istituti diocesani per il sostentamento del clero - Amministrazione Patrimonio Sede Apostolica APSA e di altri enti Vaticani - Enti ecclesiastici diversi dai precedenti 	<p>Abitazioni, uffici, retail, terreni, etc.</p>
<p>3. Esercitare opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri</p> 	<p>Luoghi che ospitano attività apostoliche e caritative</p>	<p>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, case religiose *, etc.</p>

* Si noti che alcune classificazioni riportano la voce nella prima finalità 'ordinare il culto divino'. Fonte dati: CIC canone 1254. Elaborazione dell'autrice in collaborazione con la prof.ssa Giofré.

7.232 scuole cattoliche censite in Italia [Segreteria Status, 2017], così come le 14.246 opere registrate nella rilevazione dei servizi socio-assistenziali e sanitari ecclesiali in Italia [CEI, 2012].

La coerenza tra mezzi e fini, e il rispetto della finalità nell'uso dei beni ecclesiastici, sono principi irrinunciabili tanto che nella costituzione pastorale del Concilio Vaticano II *Gaudium*

et spes si riporta «la Chiesa stessa si serve di strumenti temporali nella misura in cui la propria missione lo richiede. (...) **Anzi, essa rinunzierà all'esercizio di certi diritti legittimamente acquisiti, ove constatasse che il loro uso può far dubitare della sincerità della sua testimonianza.**»

1.2.2.3 Il patrimonio stabile, i beni ecclesiastici disponibili, indisponibili e l'alienazione

Ogni ente ecclesiastico è tenuto ad identificare all'interno dei propri beni quelli da destinare al **patrimonio stabile** «costituito da tutti i beni immobili e mobili che per legittima assegnazione sono destinati a garantire la sicurezza economica dell'Istituto» [CIVCSVA, 2018, p. 65]. La terminologia "patrimonio stabile" viene usata dal can. 1291 in relazione ai beni per la cui alienazione si richiede l'autorizzazione all'autorità competente.

«Se è vero che è l'atto di legittima assegnazione quello che attribuisce i beni al patrimonio stabile, non si può però dimenticare di rilevare che:

- 1) ogni persona giuridica ha un patrimonio stabile;
- 2) alcuni beni vi sono iscritti per la loro stessa natura, perché senza di essi la persona giuridica non avrebbe assolutamente i mezzi per i propri fini;
- 3) tali beni sono dunque indisponibili e la loro assegnazione al patrimonio stabile risulta implicitamente da altri atti;
- 4) l'entità dei beni da ascrivere al patrimonio stabile va misurata alla natura, ai fini e alle esigenze della stessa persona giuridica;
- 5) non è lecito non fare tale assegnazione, al solo scopo di sfuggire alle prescrizioni della legge canonica sull'alienazione» [De Paolis, 2011, p. 259].

Il patrimonio stabile è da definire non solo in funzione dei beni – in relazione alla loro natura e quantità – ma anche delle esigenze economiche necessarie per il compimento dei fini dell'ente. L'assegnazione dei singoli beni al patrimonio stabile deve essere sottoposta a valutazione periodica [CIVCSVA, 2018, p. 100].

Alla suddivisione tra patrimonio stabile e patrimonio non stabile si aggiunge una ulteriore possibile suddivisione derivante dalla tradizione e non esplicitata nel CIC tra **beni disponibili** e **beni indisponibili**, ovvero beni destinabili ad altri fini e beni non destinabili ad altri fini perché vincolati da testamenti, donazioni o lasciti.¹⁰

«In relazione al patrimonio degli enti ecclesiastici è opportuno distinguere tra patrimonio disponibile e patrimonio indisponibile. C'è un patrimonio indisponibile per motivazioni storiche e pastorali, ovvero che è da mantenere, non è modificabile, per la cui manutenzione la proprietà è disposta ad investire, sopportare spese e impegni - penso ad esempio alle nostre cattedrali -. C'è poi un patrimonio disponibile ad un impiego diverso da quello pastorale, disponibile per ottenere delle rendite o ad essere alienato, oppure impiegato diversamente. E'

¹⁰ Spesso nell'atto con cui si lega il bene all'ente ecclesiastico il donatario dispone il rispetto di una finalità collegata all'uso del bene, solitamente di carattere caritativo ad un uso specifico es. un ospedale donato con questa finalità.

un patrimonio che può anche essere "sacrificato" a favore del patrimonio indisponibile; penso ad esempio ad alcune eredità pervenute sulle quali è possibile ricercare la massima redditività, come nel caso di un negozio, o un appartamento senza legame di destinazione o vincoli di qualsiasi genere. All'interno di una politica pastorale parrocchiale o diocesana il patrimonio indisponibile viene destinato al raggiungimento delle finalità proprie dell'ente. Ci sono categorie immobiliari diverse non solo per funzione ma anche per finalità. Si dovrà comunque tenere conto che il contesto è unico: il patrimonio ecclesiastico serve per l'evangelizzazione, la carità e il sostentamento del clero» [Pennasso, intervista allegata].

In relazione all'**alienazione** dei beni ecclesiastici vigono i canoni dal 1291 al 1298, che distinguono l'atto di alienazione da quello dell'amministrazione dei beni (§ 2.2.5).

Il canone 1291 è il riferimento imprescindibile per l'alienazione: «per alienare validamente i beni che costituiscono per legittima assegnazione il patrimonio stabile di una persona giuridica pubblica, e il cui valore ecceda la somma fissata dal diritto, si richiede la licenza dell'autorità competente a norma del diritto».

Nel caso un istituto religioso in Italia desideri alienare un bene deve richiedere preventivamente l'autorizzazione alla CIVCSVA nei casi in cui l'importo della transazione sia sia superiore o uguale al milione di euro.¹¹

«Nel caso in cui si provveda a alienare un immobile ecclesiastico è opportuno ed etico reimpiegare almeno una parte degli utili per le finalità proprie dell'istituto proprietario» [Pennasso intervista allegata]. **E' bene ricordare che gli immobili ecclesiastici di preferenza debbono restare tali al fine di non ledere le proprietà ecclesiastiche, e l'alienazione è subordinata al diritto di prelazione da parte di altri enti ecclesiastici.**

1.2.3 Le differenze tra i due sistemi giuridici

La definizione di bene ecclesiastico, a cui appartengono anche gli immobili ecclesiastici, varia in relazione all'ambito giuridico a cui ci si riferisce (Tab. 3).

Secondo una novità introdotta nel CIC del 1983 **per il diritto canonico esistono enti pubblici** – diocesi, parrocchie, istituti religiosi etc. - **ed enti privati** –. Solo gli immobili di proprietà dei primi sono beni ecclesiastici soggetti alle norme del diritto canonico, mentre i beni dei secondi seguono esclusivamente il diritto civile e non sono parte dei beni della Chiesa.

«Nella Chiesa, sono considerati 'ecclesiastici' solo i beni che appartengono alle persone giuridiche pubbliche (can. 1257 § 1) che sono ordinati 'ad un fine corrispondente alla missione della Chiesa' (can. 114 § 1) 'per compiere il proprio compito affidato in vista del bene pubblico a nome della Chiesa' (can. 116 § 1)» [Sugawara 2014, p. 69].

¹¹ Importo definito dalla CEI.

Per lo Stato italiano invece sono beni ecclesiastici tutte le proprietà degli EECR compresi anche i beni degli enti ecclesiastici definiti privati dal CIC.

Tab. 3 – Lettura sinottica del canone 1257 e dell'articolo 831 del c.c.

codice di diritto canonico LIBRO QUINTO	codice civile ARTICOLO 831
I BENI TEMPORALI DELLA CHIESA canone n. 1257	BENI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI ED EDIFICI DI CULTO
§1. Tutti i beni temporali appartenenti alla Chiesa universale, alla Sede Apostolica e alle altre persone giuridiche pubbliche nella Chiesa sono beni ecclesiastici e sono retti dai canoni seguenti, nonché dai propri statuti.	I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano.
§2. I beni temporali appartenenti a persone giuridiche private sono retti dai propri statuti e non da questi canoni, a meno che non si disponga espressamente altro.	Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano.

Gli EECR sono enti ecclesiastici che in relazione ai beni immobili, fatte salve le particolarità già enunciate nel § 1.2.1, sono subordinati al diritto privato. Ne deriva una differenza rimarcabile: **per il CIC il patrimonio ecclesiastico è un insieme di proprietà afferenti a persone giuridiche pubbliche, mentre per il diritto italiano sono beni di proprietà di enti ecclesiastici che in relazione agli immobili sono assimilati a persone giuridiche private. La diversità di interpretazione richiede grandi virtù al soggetto possessore che è chiamato a gestire come bene pubblico – secondo la Chiesa – ciò che per il diritto civile è invece un bene privato.**

1.3 La Chiesa cattolica, gli enti proprietari degli immobili ecclesiastici e la gestione.

Gli enti ecclesiastici per lo Stato italiano sono persone giuridiche di diritto privato ed hanno un'autonomia speciale in considerazione delle loro peculiarità, oggetto di specifica tutela da parte dello Stato.

La procedura per il riconoscimento di un ente ecclesiastico da parte dello Stato italiano prevede che l'ente già eretto dalla Chiesa cattolica, formuli una domanda di riconoscimento allo Stato italiano attraverso il prefetto locale, il quale richiederà un decreto di riconoscimento

al Ministero dell'Interno. A ciò seguirà l'iscrizione dell'ente ecclesiastico nell'elenco delle persone giuridiche della locale prefettura in qualità di EECR.

Possiamo suddividere gli enti EECR proprietari di immobili ecclesiastici in tre gruppi.

Il primo gruppo è costituito dagli enti della gerarchia della Chiesa presenti in Italia: diocesi, parrocchie, Conferenza Episcopale Italiana CEI, Conferenze Episcopali Regionali, Regioni ecclesiastiche, insieme denominato **Chiesa gerarchica**. Si tratta dell'insieme delle Chiese particolari a cui appartengono i 561 Vescovi e i 31.216 preti diocesani presenti in Italia. **È il gruppo con il maggior numero di enti:** 25.601 parrocchie, 227 diocesi, 16 conferenze episcopali regionali e la CEI.¹²

Il secondo gruppo è quello che comprende gli enti ecclesiastici pubblici per il CIC non afferenti alla Chiesa gerarchica ovvero: **seminari, istituti di vita consacrata, società di vita apostolica, associazioni pubbliche di fedeli, enti di diritto diocesano, Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero, gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero**¹³ **ed altro:** chiese - intese come soggetto proprietario -, fondazioni pubbliche di culto. Agli istituti di vita consacrata e alle società di vita apostolica appartengono i 75.572 religiosi che hanno fatto voto di povertà, castità e obbedienza (suore, frati, monaci e sacerdoti regolari) suddivisi in oltre 625 istituti femminili e 116 maschili.¹⁴ Ciascuno di questi enti eretti canonicamente come persona giuridica univoca, può essere iscritto nell'elenco degli EECR come una o più persone giuridiche.¹⁵

Il terzo gruppo degli EECR è composto dagli enti che il CIC definisce **enti ecclesiastici privati** quali: associazioni private di fedeli e fondazioni private di culto.¹⁶ L'assenza di ecclesiasticità dei beni di questo gruppo, unita alla sua esiguità del patrimonio, ci permette di trascurare questo segmento immobiliare nel proseguo della ricerca.

Al fine di accertare il numero degli EECR è stato interrogato il Ministero degli Interni, Direzione centrale degli Affari dei culti, area I, Affari del culto cattolico - Dirigente dell'Area Viceprefetto dr. Mauro Denozza, collaboratrice dottoressa Maria Laura Scopone -. Secondo i dati forniti al 31 dicembre 2015 gli EECR dallo Stato italiano individuabili come i possessori del patrimonio ecclesiastico italiano erano in numero di **29.932**¹⁷ (Fig. 9) di cui:

¹² <https://www.chiesacattolica.it/annuario-cei/regioni-diocesi-e-parrocchie/> consultato il 1 agosto 2019.

¹³ Sulla particolarità degli Istituti diocesani per il sostentamento del clero che sebbene denominati diocesani non appartengono alla Chiesa gerarchica si veda il capitolo II di Consorti, 2000, pp. 71-141.

¹⁴ Dati rilevati dall'*Annuario statisticum ecclesiae 2018* e dagli annuari USMI 2009 e CISM 2016.

¹⁵ Ad esempio un istituto religioso, ente unico per il CIC, può essere riconosciuto come EECR come più persone quali le diverse provincie, le diverse case etc. in relazione alle domande presentate dagli enti stessi.

¹⁶ Si ricorda che secondo il CIC tali enti non sono detentori di beni ecclesiastici, ma che lo sono per lo Stato italiano.

¹⁷ Si precisa che il numero degli EECR è diverso da quello delle persone giuridiche istituite dalla Chiesa cattolica perché:

- un ente ecclesiastico istituito dalla Chiesa cattolica non ha l'obbligo di essere riconosciuto dallo Stato;
- un ente ecclesiastico è istituito come unico ente dalla Chiesa cattolica ma può essere riconosciuto dallo Stato Italiano attraverso l'istituzione di più persone giuridiche (es. un istituto religioso – persona unica per la Chiesa – per lo Stato può essere registrato con diversi enti ad esempio casa Generalizia, casa provinciale, case autonome etc.).

- **26.100 enti appartenenti alla Chiesa gerarchica** costituiti da: 25.601 parrocchie, 227 Diocesi;¹⁸ chiese, basiliche, santuari, Conferenza Episcopale Italiana (CEI), Conferenze episcopali regionali e Regioni ecclesiastiche.
- **3.832 soggetti diversi** tra cui istituti di vita consacrata, società di vita apostolica, associazioni di fedeli – pubbliche o private -, seminari, fondazioni di religione, fabbricerie, confraternite, istituti universitari, accademie, collegi e altri istituti per ecclesiastici e religiosi o per la formazione nelle discipline ecclesiastiche, Istituti per il Sostentamento del Clero (IDSC e ICSC) in numero di 220 deputati alla gestione dei beni destinati alla produzione di reddito a favore del mantenimento dei preti.

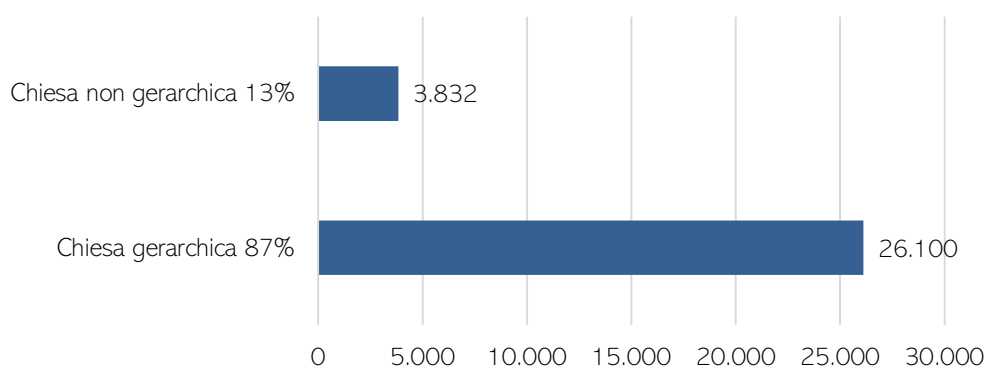


Figura 9 Suddivisione degli EECR in Italia al 31.12.2015. Fonte dati: Ministero dell'Interno. Elaborazione dell'autrice.

Tutti gli EECR sopramenzionati sono giuridicamente capaci di possedere beni immobili ecclesiastici [Fumagalli Carulli, 2006]. Si tratta quindi di un patrimonio frazionato tra moltissimi enti proprietari che hanno caratteristiche e capacità gestionali molto diverse. È un numero pari a 3 volte gli enti pubblici italiani escluse le scuole [Redazione PA, 2012]. **Il grande numero di enti proprietari ecclesiastici ha reso finora improponibile l'applicazione di una politica gestionale univoca e sistematica di questo segmento immobiliare, tanto da non essere ancora disponibile neppure un censimento complessivo degli immobili ecclesiastici.** Sia per Heller [2010] che per Calcaterra e Bianchi [2001] la frammentazione delle proprietà affatica gravemente la gestione immobiliare non permettendo strategie globali e benefici derivati dall'economia di scala (Fig. 10, Tab. 4).

La legge 222/1985 istituita a seguito del Concordato del 1984 tra Italia e Santa Sede ha modificato fortemente il numero degli EECR e riordinato il sistema di retribuzione del clero

¹⁸ Dati riportati nel sito <https://www.chiesacattolica.it/annuario-cei/regioni-diocesi-e-parrocchie/> consultato il 1 agosto 2019

come previsto dal decreto conciliare *Presbyterorum ordinis* che «muovendosi dal recupero delle consuetudini in uso alle prime comunità cristiane e nel contesto di una rinnovata impostazione del rapporto tra laici e chierici.» [Consorti 2000, p. 22] ha abolito il sistema beneficiale spostando le proprietà della Chiesa gerarchica destinate al sostentamento del clero (prima suddivise tra parrocchie, sede vescovile etc.) nelle nuove istituzioni IDSC i cui patrimoni sono finalizzati esclusivamente al sostentamento del clero. A seguito di tale riforma il numero degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti è aumentato sensibilmente non tanto per la definizione degli ISC quanto perché ogni parrocchia italiana ha assunto la forma giuridica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto.

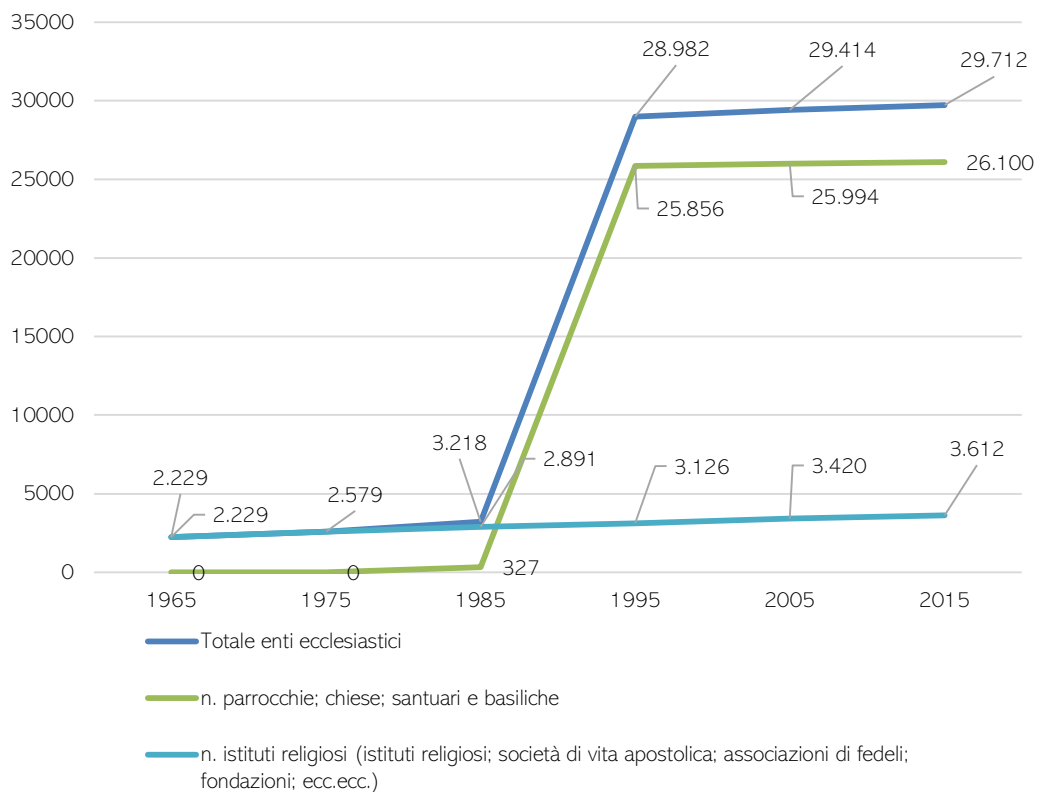


Figura 10 Andamento numero EECR non comprensivo degli IDSC. Fonte dati: Ministero dell'Interno (31.12.2015). Elaborazione dell'autrice.

1.3.1 La Chiesa gerarchica

La Chiesa gerarchica è la struttura portante della Chiesa cattolica ed è articolata su base territoriale (Fig. 11). Il territorio nazionale è suddiviso in 227 diocesi ognuna delle quali è

affidata ad un vescovo che ha la responsabilità del clero e dei fedeli.¹⁹ Ogni diocesi è poi suddivisa in parrocchie affidate ai rispettivi parroci. Le politiche di gestione dei beni immobili delle diocesi e delle parrocchie sono promosse dagli uffici nazionali CEI, in particolare dall'*Ufficio Nazionale per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto* e dall'*economato*, quindi attuate con ampia autonomia dai rispettivi uffici diocesani e dalle singole parrocchie.

Tab. 4 - Andamento del numero degli EECR in Italia non compresi IDSC e ICSC

data	Totale enti ecclesiastici esclusi ISDC	Chiesa gerarchica	Altri enti esclusi ISDC	n. enti soppressi dal 1929	n. enti estinti dal 1929
31.12.1965	2.229	--*	2.229	0	11
31.12.1975	2.579	--*	2.579	0	18
31.12.1985	3.218	327	2.891	1	22
31.12.1995	28.982	25.856	3.126	4	30
31.12.2005	29.414	25.994	3.420	5	213
31.12.2015	29.712	26.100	3.612	105	278

* Prima del concordato del 1984 e della conseguente Legge n. 222/1985 il sistema informatico non è in grado di fornire i dati relativi ai riconoscimenti degli enti quali parrocchie, chiese, santuari e basiliche.

Di particolare rilevanza risulta la campagna promossa dall'*Ufficio Nazionale per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto* della CEI per l'inventario dei Beni Culturali Ecclesiastici BCE fruibile sul portale internet <https://beweb.chiesacattolica.it/> consultazione del 8 ottobre 2019 -. Tale inventario, relativo ai beni mobili della Chiesa gerarchica a cui si aggiungono alcuni beni mobili della Chiesa non gerarchica, è stato completato. È invece ancora in fase di redazione il censimento delle chiese promosso dallo stesso ufficio della CEI che per il momento non comprende gli edifici di proprietà degli enti ecclesiastici non gerarchici. Si ricorda inoltre il lavoro di informatizzazione della gestione del patrimonio immobiliare delle diocesi improntato all'interoperabilità dei dati interfacciata con il MIBAC.

Insieme agli IDSC e alla Santa Sede, la Chiesa gerarchica ha il sistema di gestione del proprio patrimonio immobiliare più organizzato ed in continuo aggiornamento anche grazie

¹⁹ Can. 381 - §1. Compete al Vescovo diocesano nella diocesi affidatagli tutta la potestà ordinaria, propria e immediata che è richiesta per l'esercizio del suo ufficio pastorale, fatta eccezione per quelle cause che dal diritto o da un decreto del Sommo Pontefice sono riservate alla suprema oppure ad altra autorità ecclesiastica.

all'apporto dei fondi 8xmille non disponibili, se non eccezionalmente, agli altri enti ecclesiastici.



Figura 11 Suddivisione geografica della Chiesa gerarchica nelle 227 diocesi italiane. Carta delle diocesi italiane CEI.

1.3.2 La Chiesa non gerarchica

Il gruppo degli enti non appartenenti alla Chiesa gerarchica è formato da enti disomogenei quali gli istituti di vita consacrata, le società di vita apostolica, le associazioni dei fedeli, le fondazioni di religione, i seminari, gli IDSC e l'ICSC e altri enti quali chiese e fondazioni pubbliche di culto. 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 della Chiesa gerarchica. Gli IDSC, nati a seguito della variazione del sistema beneficiale introdotto dall'accordo di Villa Madama del 1984, 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 e controllata dall'Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero ICSC.

Particolarmente numeroso e importante per storia e consistenza degli immobili è l'insieme degli **istituti di vita consacrata (ordini regolari, congregazioni religiose e istituti**

secolari) e delle società di vita apostolica che chiameremo nel loro insieme istituti religiosi.²⁰

Gli istituti religiosi sono formati dalle persone che si consacrano a Dio mediante voti pubblici o privati di povertà, castità e obbedienza, definiti generalmente religiosi o consacrati, ovvero:

- suore;
- monache e monaci dediti alla vita contemplativa;²¹
- clero regolare: i sacerdoti di ordini o congregazioni religiose (regolari perché condividono una regola di vita) quali i salesiani, gesuiti, etc.;
- i religiosi non sacerdoti: frati, monaci, fratelli coadiutori, etc..

Gli istituti religiosi possono essere di diritto pontificio o di diritto diocesano – ovvero istituti e subordinati direttamente alla persona del Papa oppure del Vescovo ordinario -. La maggior parte degli istituti religiosi è istituita con diritto pontificio e risponde quindi tramite il superiore generale al Sommo Pontefice. Gli istituti di diritto diocesano invece sono istituiti e subordinati al Vescovo ordinario del luogo. «I Vescovi diocesani possono, ciascuno nel proprio territorio, erigere con formale decreto istituti di vita consacrata, purché sia stata preventivamente consultata la Sede Apostolica» [Sculco, 2018, p. 90].

Caratteristica fondamentale di ogni istituto religioso è il **carisma** fondativo,²² ovvero la motivazione che ha portato alla fondazione dell'istituto [Bruni & Smerilli, 2010]. A differenza della Chiesa gerarchica, la cui giurisdizione comprende qualsiasi luogo della superficie terrestre, ogni istituto religioso ha una diffusione geografica che varia nel corso della storia. Anche l'organizzazione interna e la suddivisione territoriale di ogni istituto religioso può variare nel tempo. Ad esempio la Compagnia di Gesù oggi vede l'Italia inserita nella provincia Euromediterranea insieme a Albania, Malta e Romania,²³ mentre l'ordine dei frati francescani minori hanno un'organizzazione che prevede l'Italia suddivisa in 13 diverse provincie (Fig. 12). Ogni provincia ha un superiore provinciale che risponde all'unico ministro generale.

Sebbene durante l'attuale pontificato la Congregazione vaticana per gli istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica abbia promosso eventi e testi dedicati alla gestione delle opere dei religiosi [CIVCSVA 2014a, 2014b, 2018a, 2018b] (Fig. 1), la gestione di

²⁰ In precedenza per tale insieme si usava il termine di "istituti di perfezione" adesso non più utilizzato.

²¹ «I monaci sono religiosi esclusivamente, o in modo preferenziale dediti alla contemplazione che sommano ai tre consigli evangelici il voto di *stabilitas*» [Corral, S. C., De Paoli, V., & Ghirlanda, G., 1996].

²² Si ritiene opportuno accennare all'importanza del concetto di carisma che sta alla base dell'esistenza degli istituti religiosi. «I doni ricevuti da Dio vengono chiamati carismi, dal greco *charis*, che deriva dal verbo *charizomai*, che significa donare: donare, essere munifico, generoso, donare con gratuità. Il termine *charisma* nel Nuovo Testamento è usato soltanto in riferimento a doni che provengono da Dio. Ogni singolo carisma non è un dono accordato a tutti bensì un dono particolare che lo Spirito distribuisce "come vuole" (1 Cor 12,11) [...] ciascun membro della comunità quindi, ricco di tale dono è membro attivo e corresponsabile della vita comunitaria, sapendo che ciò che ha a disposizione non è suo, ma è un dono da custodire, da far fruttificare con l'unico obiettivo: il bene comune». [CIVCSVA, 2018a, §1] Ogni istituto religioso è caratterizzato da un carisma fondazionale proprio del fondatore e trasmesso ai religiosi, che ne determina la missione e il modo di vivere. «Mantenere vivi i carismi implica vigilare sulla ecclesialità del dono: un carisma si rinnova nel tempo per poter contribuire all'edificazione della Chiesa» [CIVCSVA, 2018a, §28].

²³ Nel 1760 la sola Sicilia era una delle provincie della Compagnia di Gesù [Renda, 1974].

tali immobili non gode di politiche di indirizzo equiparabili a quelle più strutturate della Chiesa gerarchica o degli IDSC.



Figura 12 L'organizzazione territoriale della provincia Euromediterranea comprendente l'Italia della Compagnia di Gesù (sinistra) e delle 13 province presenti in Italia dell'Ordine dei frati minori (destra).

Le capacità di gestione degli immobili ecclesiastici appartenenti agli istituti religiosi 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'8xmille, ma solo da quanto in possesso del singolo ente. Gli istituti religiosi, delle società di vita apostolica e altri enti ecclesiastici operano in condizioni non sempre adeguate per competenza, risorse e politiche di gestione [Speziati, 2014].

Nel convegno annuale degli economisti della CEI tenutosi nel febbraio 2019 a Roma è risultato evidente che alcuni temi relativi alla gestione del patrimonio ecclesiastico di ordinaria trattazione per il contesto diocesano - censimento degli immobili, utilizzo di software dedicati, interoperabilità dei dati - sono ancora assenti nell'ambito dei religiosi, salvo poche eccezioni. La chiesa gerarchica gode di politiche e strumenti di gestione del patrimonio immobiliare assenti nell'ambito degli istituti religiosi che vede **chiudere circa 300 case religiose ogni anno.**²⁴

L'autonomia giuridica costitutiva di ogni istituto religioso si ripercuote nell'ambito immobiliare con una gestione difforme e subordinata alle politiche applicate dai diversi proprietari. Secondo Calcaterra e Bianchi «le decisioni sono episodiche, legate alla gestione delle emergenze e non inserite all'interno di una logica di valorizzazione della risorsa immobiliare.

²⁴ Confrontando i dati dell'*Annuario statisticum ecclesiae* del 2014 e del 2015 si evince che nel corso del 2015 sono state chiuse in Italia 289 case di istituti di diritto pontificio, tendenza confermata anche dall'andamento degli altri anni (vedi Fig. 1).

Questo deprime i rendimenti degli immobili posseduti e ne riduce l'appetibilità per il mercato: in sintesi, si ha distruzione del valore» [Calcaterra, Bianchi, 2001, p.94]. Anche in questo caso, come già verificato negli immobili pubblici [Ferrante, 1999] la scarsa conoscenza del patrimonio «ha spesso ostacolato una gestione 'attiva' dello stesso» [Calcaterra, Bianchi, 2001, p.39] accompagnata dal problema dell'obsolescenza presente particolarmente nelle proprietà degli enti ecclesiastici non gerarchici, in quanto ordinariamente privi di finanziamenti e di politiche gestionali di riferimento.

1.3.3 I Dati disponibili

Non esiste un inventario né un censimento unico degli immobili ecclesiastici italiani, e ipotizzarne le dimensioni richiede molta cautela. Alcuni enti di raccordo possiedono dati relativi ad ambiti specifici, come nel caso del ICSC che non ha accolto la richiesta di condividerli. La CEI invece condivide on line i dati ottenuti con la campagna di inventariazione dei BCE e con il censimento delle chiese. Campagne di particolare rilevanza che hanno riguardato tutto il territorio nazionale con ampio investimento di risorse, limitate alla Chiesa gerarchica e ad alcune tipologie di beni.²⁵ Per quanto riguarda gli istituti religiosi questi sono tenuti dal CIC a formulare un inventario delle proprietà immobiliari e comunicarlo periodicamente alla CIVSCVA, ma anche tali dati non sono pubblici.

L'insieme degli immobili ecclesiastici è un patrimonio vasto la cui frammentazione in molte proprietà rende estremamente complessa, e finora non attuata, una campagna di censimento.

Nel 2001 gli economisti Calcaterra e Bianchi stimarono in un loro saggio la consistenza degli immobili ecclesiastici pari al 5% del totale del patrimonio immobiliare italiano assumendo il dato dal database di Consulente Re srl aggiornato al 1999 [Calcaterra, Bianchi, 2001]. Un'ipotesi più recente formula dal gruppo immobiliare Re arriva a stimare gli immobili ecclesiastici italiani pari al 20% del patrimonio immobiliare italiano. Lo stesso dato è stato pubblicato sul quotidiano nazionale nel 2007²⁶, e poi sul Sole 24 ore nel 2013,²⁷ e quindi ripetuto sul Corriere della sera nel 2017: «A spanne siamo sopra ai mille miliardi di euro, visto che l'intero patrimonio italiano vale circa 6 mila miliardi di euro, secondo il dipartimento delle Finanze» [Salvia, 2017].²⁸ La differenza tra la prima e la seconda ipotesi di stima dimostra la difficoltà del compito e conferma l'importanza dell'entità del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

²⁵ Sono inclusi i beni culturali e le chiese. Non sono invece censiti gli immobili non vincolati e non adibiti a luoghi di culto (canoniche, immobili per attività apostoliche, caritative, educative, immobili destinati alla produzione di reddito, etc.)

²⁶ http://qn.quotidiano.net/2007/05/10/11019-chiesa_possiede.shtml consultazione del 8 ottobre 2019.

²⁷ <http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2013-02-15/chiesa-2mila-miliardi-immobili-082813.shtml?uid=Ab3cTeUH&p=2> consultazione del 8 ottobre 2019.

²⁸ http://www.corriere.it/cronache/16_maggio_17/case-palazzi-4-miliardi-ecco-patrimonio-vaticano-aa740f7e-1ba5-11e6-92fb-c69e56231518.shtml. Consultazione dati 8 ottobre 2019. Si è cercato di verificare la metodologia con la quale sono state formulate le ipotesi attribuite al Gruppo Re, ma non è stata data risposta ai ripetuti contatti intrapresi.

La frammentazione dei proprietari, la gestione affaticata, il mancato rispetto delle indicazioni canoniche circa la redazione e l'aggiornamento degli inventari, e la trasparenza non ancora raggiunta, le passate politiche di incameramento dei beni ecclesiastici, sono i motivi che spiegano perché in Italia non esiste un censimento unico di tale patrimonio.

Sappiamo che al 31 dicembre 2015 erano presenti in Italia [Segreteria Status, 2017 p. 363].

7.232 scuole di vari gradi

517 asili nido

102 ospedali

189 ambulatori

1.631 case di riposo o RSA

447 case per minori

550 consultori

252 centri di educazione

2.480 altre istituzioni

2.756 case di istituti religiosi maschili

7.537 case di istituti religiosi femminili

A cui si aggiungono i 65.498 edifici di culto censiti dalla CEI al dicembre 2019 e molti altri immobili non presenti in elenco.²⁹

1.4 Le caratteristiche degli immobili ecclesiastici.

1.4.1 Le caratteristiche qualitative e i beni culturali ecclesiastici.

Gli immobili ecclesiastici presentano caratteristiche diverse per destinazione, dimensioni, localizzazione, valore storico, artistico, ecclesiale, sociale, ambientale, paesaggistico, spirituale, identitario, venale, stato di conservazione e finalità, e formano pertanto un insieme non omogeneo di beni immobili di complessa descrizione.

Gli immobili ecclesiastici, diffusi capillarmente sul territorio nazionale, offrono alle comunità spazi simbolici di valore spirituale e sociale con cui identificarsi. Ne fanno parte beni di valore storico artistico e culturale eccezionale – i Beni Culturali Ecclesiastici BCE - che «comprendono, innanzitutto, i patrimoni artistici della pittura, della scultura, dell'architettura, del mosaico e della musica, posti al servizio della missione della Chiesa»³⁰ e costruzioni recenti realizzate in tempi coerenti con il resto del patrimonio immobiliare italiano e non comprese nell'insieme nei BCE. I BCE costituiscono un insieme trasversale sia alla

²⁹ <https://beweb.chiesacattolica.it/> Consultazione dati del 8 ottobre 2019.

³⁰ Allocuzione del Santo Padre Giovanni Paolo II alla I Assemblea plenaria della Pontificia Commissione per i Beni Culturali della Chiesa del 12 ottobre 1995.

suddivisione per finalità del patrimonio ecclesiastico - sebbene maggiormente presente tra gli immobili dedicati al culto - che a quella per enti proprietari (Fig. 13).



Figura 13 L'insieme degli immobili ecclesiastici suddivisi tra le 3 finalità previste dal CIC, BCE e non culturali, e gli EECR.

La letteratura scientifica dedica ampio spazio ai BCE così come la politica di gestione della CEI che ha opportunamente un ufficio ad essi dedicato di recente unito a quello delle nuove chiese (referente degli analoghi uffici presenti in ogni diocesi). Anche i percorsi di studio degli atenei pontifici presenti in Italia sono dedicati pressoché esclusivamente ai BCE.³¹

La realizzazione degli immobili della Chiesa cattolica è avvenuta durante lo svolgersi della sua storia e le tecniche costruttive adottate per la realizzazione, gli stili e i materiali degli stessi raccontano la diversità delle conoscenze delle maestranze dei tempi, dei luoghi e della comunità committente che spesso riservava all'edificio ecclesiastico quanto di meglio era capace di offrire.

³¹ Si veda la "facoltà di storia e beni culturali della Chiesa" presso la PUG, oppure il corso di alta formazione in "Management dei beni monumentali religiosi" presso il Pontificio ateneo sant'Anselmo.

«Nei secoli i conventi e i monasteri sono stati riusati con destinazioni molto diverse. L'aspetto spaziale è già stato studiato approfonditamente: sappiamo bene che i monasteri sono diventati università, polveriere, compagnie equestri, tribunali, ospedali e ancora molto altro. Vorrei non addentrarmi nell'analisi molto frequentata dei riusi dei conventi attivati da Napoleone e nel periodo post-unitario per sottolineare invece la qualità architettonica e tecnologica di tali immobili. Quasi sempre le comunità religiose donano a Dio le cose migliori e ciò vale anche dal punto di vista tecnologico - costruttivo. Nella costruzione dei monasteri sono utilizzate le migliori capacità artigianali, i migliori materiali, le migliori maestranze. Ove i materiali lo permettevano, l'eccellenza del costruito ecclesiastico ne ha garantito la conservazione e pure l'ostentazione anche nei casi in cui esso fosse divenuto lacerto... Non è infatti inusuale che le membrature di chiese antiche si incontrino nel costruito successivo, con elementi architettonici ostentati quasi come reliquie già in età basso medioevale e moderna, evidentemente riconoscendo nella valenza tecnico-costruttiva un significato e un valore. L'aspetto qualitativo, e tecnico-tecnologico di questi beni è certamente ancora da approfondire: possiamo riconoscere la presenza di una chiesa medioevale attraverso il tessuto della sua muratura, riconoscendone la maestà strutturale e la maestria presente, sebbene l'edificio sia stato smembrato. Il manufatto ecclesiale grazie all'eccellente qualità costruttiva ha sempre riverberato nelle costruzioni successive.» [Bartolomei, intervista allegata].

«La legislazione civile italiana identifica con chiarezza la categoria di bene culturale; al contrario, la legislazione canonica, che ha carattere universale, non nazionale, conosce appena la categoria di "bene culturale" e la usa in modo assai generico (ancora molto vicino a quella di "cosa preziosa per arte e storia"), tende piuttosto a non porre limiti di tipo cronologico e, nello stesso tempo, non esclude di utilizzare le categorie presenti nella legislazione italiana ma, nello stesso tempo, non si sente vincolata ad esse» [Santi, 2012, p.13].

Pertanto la definizione a cui ci si attiene per definire un immobile ecclesiastico BCE è offerta dall'articolo 10 del codice Urbani Decreto legislativo, testo coordinato 22/01/2004 n° 42, G.U. 24/02/2004 con le modifiche introdotte, dalla L. 27 dicembre 2017, n. 205, dalla L. 12 ottobre 2017, n. 153 e dalla L. 4 agosto 2017, n. 124.³²

³² Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137 (Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42) Parte II

Beni culturali Titolo I Tutela Capo I Oggetto della tutela

Articolo 10 Beni culturali

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi **gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti**, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. (5)

2. Sono inoltre beni culturali:

a) le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e altri luoghi espositivi dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

b) gli archivi e i singoli documenti dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico;

c) le raccolte librerie delle biblioteche dello Stato, delle regioni, degli altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente e istituto pubblico, ad eccezione delle raccolte che assolvono alle funzioni delle biblioteche indicate all'articolo 47, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616. (2)

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;

b) gli archivi e i singoli documenti, appartenenti a privati, che rivestono interesse storico particolarmente importante;

Sempre secondo il codice Urbani gli immobili ecclesiastici, in quanto di proprietà di enti ecclesiastici, sono sottoposti a presunzione di vincolo regolata dall'articolo 12.³³ Secondo

-
- c) le raccolte librerie, appartenenti a privati, di eccezionale interesse culturale;
- d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse, particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose. Se le cose rivestono altresì un valore testimoniale o esprimono un collegamento identitario o civico di significato distintivo eccezionale, il provvedimento di cui all'articolo 13 può comprendere, anche su istanza di uno o più comuni o della regione, la dichiarazione di monumento nazionale; (6)
- d-bis) le cose, a chiunque appartenenti, che presentano un interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico eccezionale per l'integrità e la completezza del patrimonio culturale della Nazione; (8)
- e) le collezioni o serie di oggetti, a chiunque appartenenti, che non siano ricomprese fra quelle indicate al comma 2 e che, per tradizione, fama e particolari caratteristiche ambientali, ovvero per rilevanza artistica, storica, archeologica, numismatica o etnoantropologica, rivestano come complesso un eccezionale interesse. (3)
4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):
- a) le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà;
- b) le cose di interesse numismatico che, in rapporto all'epoca, alle tecniche e ai materiali di produzione, nonché al contesto di riferimento, abbiano carattere di rarità o di pregio; (1)
- c) i manoscritti, gli autografi, i carteggi, gli incunaboli, nonché i libri, le stampe e le incisioni, con relative matrici, aventi carattere di rarità e di pregio;
- d) le carte geografiche e gli spartiti musicali aventi carattere di rarità e di pregio;
- e) le fotografie, con relativi negativi e matrici, le pellicole cinematografiche ed i supporti audiovisivi in genere, aventi carattere di rarità e di pregio;
- f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
- g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;
- h) i siti minerari di interesse storico od etnoantropologico;
- i) le navi e i galleggianti aventi interesse artistico, storico od etnoantropologico;
- l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale. (4)
5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, nonché le cose indicate al comma 3, lettera d-bis), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni. (7)
- (1) La presente lettera, da ultimo, è stata così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 5), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.
- (2) Lettera così modificata, da ultimo, dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 2), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.
- (3) La presente lettera, da ultimo, è stata così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 4), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.
- (4) Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 4), D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.
- (5) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 1), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.
- (6) Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 3), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62 e, successivamente, dall' art. 6, comma 1, L. 12 ottobre 2017, n. 153.
- (7) Il presente comma è stato, da ultimo, così sostituito dall'art. 1, comma 175, lett. a), n. 2), L. 4 agosto 2017, n. 124.
- (8) Lettera inserita dall'art. 1, comma 175, lett. a), n. 1), L. 4 agosto 2017, n. 124.
- ³³ Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e ss.m. Articolo 12 Verifica dell'interesse culturale
1. Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2. (1)
2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.
3. Per i beni immobili dello Stato, la richiesta di cui al comma 2 è corredata da elenchi dei beni e dalle relative schede descrittive. I criteri per la predisposizione degli elenchi, le modalità di redazione delle schede descrittive e di trasmissione di elenchi e schede sono stabiliti con decreto del Ministero adottato di concerto con l'Agenzia del demanio e, per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa, anche con il concerto della competente direzione generale dei lavori e del demanio. Il Ministero fissa, con propri decreti, i criteri e le modalità per la predisposizione e la presentazione delle richieste di verifica, e della relativa documentazione conoscitiva, da parte degli altri soggetti di cui al comma 1.
4. Qualora nelle cose sottoposte a verifica non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.

tale indicazione giuridica gli enti ecclesiastici che sono tenuti a presentare alla competente autorità decentrata del MIBAC la domanda di Verifica di Interesse Culturale - VIC - tramite gli uffici diocesani. All'iter per l'ottenimento del VIC i tecnici consulenti degli enti ecclesiastici e gli uffici diocesani dedicano ampio lavoro. L'elaborazione dei risultati delle domande di VIC sarebbe un utile indicatore per comprendere le percentuali degli immobili ecclesiastici BCE e non BCE. Si ricorda che è necessario prestare particolare attenzione ai beni culturali in forza della connessa tutela e valorizzazione specifica, che comporta significative necessità di raccordo con i competenti organi dello Stato, nonché obblighi di manutenzione [Lozupone, 2017].

Seppure ogni bene di proprietà ecclesiastica è portatore di una qualità intrinseca data in base ad un giudizio di valore che potremmo individuare come interesse culturale e non legato alla sua consistenza materiale [Zuanazzi, 2019], al momento le proprietà ecclesiastiche comprendono beni culturali e beni non culturali capaci entrambi di svolgere il compito di mezzo a servizio dei fini della Chiesa. Si evidenzia che il segmento degli immobili ecclesiastici non BCE è gestito in taluni casi come se non concorresse al raggiungimento dei fini della Chiesa e nella gestione immobiliare è spesso trascurata la lettura delle proprietà ecclesiastiche come insieme complessivo degli immobili ecclesiastici BCE e beni ecclesiastici privi di rilevanze artistiche, storiche e culturali.

Monsignor Santi, ex Direttore dell'ufficio CEI dei BCE e promotore delle campagne di censimento dei BCE nel nostro paese, indica che per

«i beni privi di interesse culturale si dovrebbero seguire i criteri generali di una buona amministrazione così come sono indicati nei documenti ufficiali (codice di diritto canonico e norme CEI, legislazione civile) e cioè: uso dell'edificio in conformità con le finalità ecclesiastiche evitando usi non conformi e abbandono; utilizzo attento e responsabile; manutenzione

-
5. Nel caso di verifica con esito negativo su cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, la scheda contenente i relativi dati è trasmessa ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione qualora, secondo le valutazioni dell'amministrazione interessata, non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.
 6. Le cose di cui al comma 4 e quelle di cui al comma 5 per le quali si sia proceduto alla sdemanializzazione sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice. (2)
 7. L'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, effettuato in conformità agli indirizzi generali di cui al comma 2, costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 ed il relativo provvedimento è trascritto nei modi previsti dall'articolo 15, comma 2. I beni restano definitivamente sottoposti alle disposizioni del presente Titolo.
 8. Le schede descrittive degli immobili di proprietà dello Stato oggetto di verifica con esito positivo, integrate con il provvedimento di cui al comma 7, confluiscono in un archivio informatico, conservato presso il Ministero e accessibile al Ministero e all'Agenzia del demanio, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali. (4)
 9. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.
 10. Il procedimento di verifica si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta. (3)
- (1) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 1, comma 175, lett. c), L. 4 agosto 2017, n. 124.
 (2) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), n. 2), D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.
 (3) Comma così sostituito dall'art. 2, comma 1, lett. c), n. 3), D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.
 (4) Comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62.

programmata; disponibilità all'utilizzo anche per scopi sociali, non solo per quelli direttamente ecclesiastici, rigoroso rispetto delle norme civili e ecclesiastiche» [Santi, intervista allegata].

Caratteristica di molti immobili ecclesiastici è quella di essere beni atipici, beni non replicabili e solitamente non quotati dal mercato immobiliare. Di particolare rilievo risulta essere la condizione di manutenzione degli immobili ecclesiastici spesso con problemi di reperimento dei fondi per le manutenzioni, nonché difficoltà alla programmazione delle stesse [Caterina & Fiore, 2005]. Non di rado si riscontrano problemi di obsolescenza a fronte di una tutela che dovrebbe essere di carattere dinamico e non statico.

La conoscenza della storia della Chiesa unita alle stringenti finalità canoniche degli immobili ecclesiastici fanno ipotizzare che solitamente tali beni siano stati costruiti o acquisiti dopo la presenza di una necessità culturale, apostolica, caritativa, o di sostentamento del clero e degli altri ministri. A seguito della presenza di un bisogno reale si giungeva e si giunge oggi alla realizzazione di un immobile, sia costruendolo che trasformandone di esistenti. Ovvero **nella tradizione della Chiesa i contenuti (le comunità cristiane, i poveri, etc.) precedono i contenitori (immobili)** e quest'ultimi sono tutti - BCE e non BCE - mezzi per raggiungere i fini evangelici. Così sono state realizzate chiese, scuole, ospedali, conventi, orfanotrofi e molto altro: immobili che ancora oggi costituiscono la maggior parte del patrimonio della Chiesa italiana realizzato spesso grazie al contributo della comunità locale [Leroy, intervista allegata].

Interessante anche comprendere la duplice identità dei beni immobili ecclesiastici di **segno e strumento di vita ecclesiale**: «Sono "segno", cioè a loro modo, manifestano visibilmente la fisionomia attuale e/o di altri tempi della Chiesa. Sono "strumento", cioè sono stati e sono anche e simultaneamente "strumento" della vita della Chiesa nelle sue dimensioni fondamentali» [Santi 2012, p. 43] (Fig. 14).

Daniela Ciaffi afferma che è opportuno « sottolineare che i beni ecclesiastici sono "beni comuni" per la stratificazione di componenti immateriali quali la storia e il valore sociale. Ciò aumenta il potenziale relazionale, ossia la "simpatia" tra comunità e immobile a vantaggio del suo possibile riuso condiviso.» [Ciaffi in Giani, 2019c].

1.4.2 Le Tipologie immobiliari ricorrenti.

Per stilare un elenco tipologico degli immobili ecclesiastici, non esistendo un censimento unico, ci si è avvalsi dell'esperienza di operatori del settore.³⁴ Dopo aver stilato un primo elenco di categorie di enti proprietari sulla base del diritto canonico, sulle caratteristiche del portafoglio immobiliare, sulla base della conoscenza diretta e della bibliografia consultata, i due esperti hanno rivisto e confortato il lavoro di categorizzazione degli immobili ecclesiastici grazie al quale si propone una suddivisione dei beni immobili ecclesiastici così articolata:

³⁴ Prof. Pierluigi Consorti ordinario di Diritto Ecclesiastico de La Sapienza di Pisa e Giovanni Rodelli economo della diocesi di Mantova già direttore della Fondazione Talenti.

- **luoghi di culto** (chiese, cappelle, edicole, cattedrali, oratori, battisteri, campanili, complessi monumentali, etc.);
- **abitazioni per gli ordinati e i consacrati** (canoniche, conventi, monasteri, abbazie, priorati, cenobi, propositure, eremi, romitaggi, etc.);
- **immobili dedicati ad opere apostoliche** (foresterie, case per esercizi spirituali, oratori per la gioventù, cimiteri, sepolcri, etc.);
- **immobili dedicati a strutture educative e culturali** (scuole e centri formativi, università, biblioteche, studentati, seminari e noviziati, sedi di associazioni, sale ricreative, cinema, teatri, centri culturali, sedi di riviste e attività di comunicazione, campi sportivi, etc.);
- **immobili per opere socio sanitarie e assistenziali** (ospedali, ambulatori, case di riposo, RSA, case di accoglienza per persone svantaggiate, case famiglia, centri di accoglienza per migranti, mense, dormitori, etc.);
- **immobili per l'accoglienza** (es. case per ferie, etc.);
- **immobili di vario genere** frutto di lasciti ed eredità;
- **immobili diversi destinati al sostentamento del clero** (retail, abitazioni civili, uffici, capannoni, terreni coltivabili e edificabili);
- beni particolari.

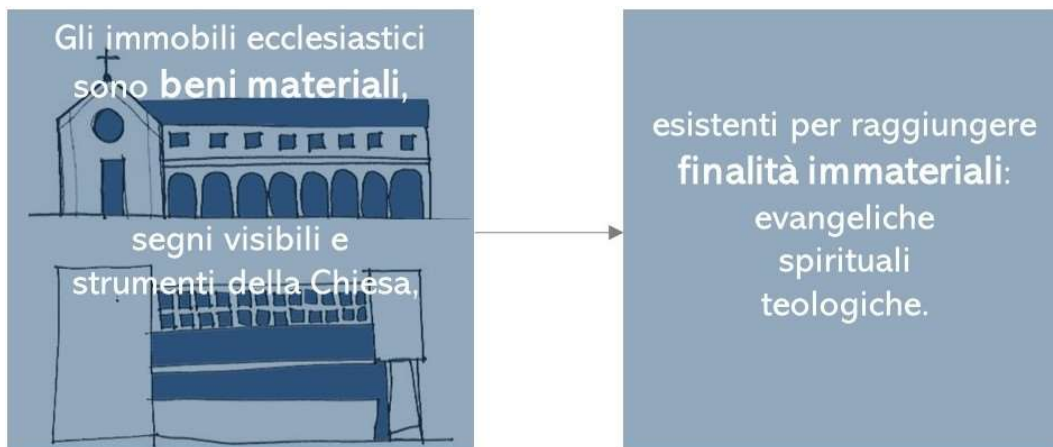


Figura 14 Gli immobili ecclesiastici beni materiali per finalità immateriali.

Ogni EECR secondo il CIC è tenuto a possedere un patrimonio (mobile e/o immobile) tale da permettere la propria sussistenza. Tale patrimonio varia in funzione della missione, del carisma e della storia dell'ente stesso. Ogni EECR ha un portafoglio immobiliare unico e diverso per numero, consistenza, tipologie architettoniche, epoca, localizzazione, e valore artistico, spirituale, culturale, immateriale, etc.

Per orientare gli studiosi e gli operatori del settore immobiliare si propongono due tabelle (Tab. 5 e 6) che definiscono i portafogli immobiliari più probabili per i diversi gruppi di enti ecclesiastici basata sull'esperienza delle persone autorevoli contattate, già menzionate, e redatta con il fine di facilitare l'individuazione di un possibile proprietario, e descrivere la varietà dei beni immobili ecclesiastici e la loro diversità tipologica.

La suddivisione degli ECCR è stata individuata secondo i criteri già descritti nei §§ 1.3.1 e 1.3.2, estrapolando dalla Chiesa non gerarchica gli enti ecclesiastici privati secondo il CIC, e gli enti per il sostentamento del clero in ragione delle particolarità dei loro patrimoni immobiliari. Sono quindi divisi in quattro gruppi:

1. Chiesa gerarchica:	Conferenze episcopali, parrocchie, diocesi;
2. Chiesa non gerarchica	Istituto religioso e Società di vita Apostolica, alcune Confraternite, associazione pubbliche di fedeli. Fondazioni, seminari;
3. ECCR persone giuridiche private per il CIC	Associazioni private di fedeli, alcune fondazioni;
4. Enti per il sostentamento del Clero	IDSC ICSC.

In relazione alla definizione dei quattro indicatori della probabilità della proprietà si specificano i criteri di attribuzione:

Legenda

Proprietà	Possibile possesso definito con una percentuale così definita:
● Certa o estremamente probabile	Tra il 80% e il 100%
● Probabile	Tra il 30% e l'80%
● Rara	Compresa tra il 5% e il 30%
● Improbabile	Inferiore al 5%

Tab. 5 – Schema proprietà EECR dei luoghi di culto, abitazioni degli ordinati e consacrati e luoghi di apostolato sacro.

proprietà			Conferenze episcopali, Parrocchie, Diocesi, Seminari	Istituto religioso e Società di vita Apostolica, alcune Confraternite, associazione pubbliche di fedeli, fondazioni	Associazioni private di fedeli, alcune fondazioni	Istituto centrale per il sostentamento del clero, istituti diocesani per il sostentamento del clero
●	certa					
●	probabile					
●	rara					
●	improbabile					
tipologia	descrizione immobili	Chiesa gerarchica	Enti pubblici	Enti privati	ISDC	
luoghi di culto	chiese aperte al culto pubblico	●	●	●	●	
	Cappelle culto privato annesse ad altri edifici	●	●	●	●	
	Edicole	●	●	●	●	
	Cattedrali, battisteri,	●	●	●	●	
	Oratori	●	●	●	●	
	Campanili	●	●	●	●	
abitazioni per gli ordinati e i consacrati	Canoniche	●	●	●	●	
	Conventi	●	●	●	●	
	Monasteri	●	●	●	●	
	Eremiti, romitaggi	●	●	●	●	
immobili dedicati ad opere apostoliche	Foresterie	●	●	●	●	
	Case per ritiri ed esercizi spirituali	●	●	●	●	
	Oratori per la gioventù	●	●	●	●	
	Cimiteri e sepolcri	●	●	●	●	

Tab. 6 – Schema proprietà EECR immobili per la carità, il sostentamento, accoglienza, reddito e beni particolari.

	proprietà		Conferenze episcopali, Parrocchie, Diocesi, Seminarari	Istituto religioso e Società di vita Apostolica, alcune Confraternite, associazione pubbliche di fedeli, fondazioni	Associazioni private di fedeli, alcune fondazioni	Istituto centrale per il sostentamento del clero, istituti diocesani per il sostentamento del clero
	certa					
	probabile					
	rara					
	improbabile					
tipologia	descrizione immobili	Chiesa gerarchica	Enti pubblici	Enti privati	ISDC	
strutture educative e culturali	Scuole e centri formativi,					
	Università					
	Biblioteche					
	Studentati					
	Seminari e noviziati					
	Sedi di associazioni					
	Sale ricreative, cinema, teatri, centri culturali,					
	Sedi di riviste, attività di comunicazione,					
	Campi sportivi					
opere socio sanitarie e assistenziali	Ospedali, ambulatori, case di riposo, RSA,					
	Case di accoglienza per persone svantaggiate, case famiglia, centri di accoglienza per migranti, mense, dormitori,					
accoglie nza	Case per ferie,					
reddito	Appartamenti, uffici, retail					
	Terreni					
	immobili vario genere frutto di lasciti o eredità					
	beni particolari					

1.5 La Chiesa cattolica, lo Stato italiano e gli immobili ecclesiastici.

Il patrimonio ecclesiastico, ed in particolare quello dei religiosi, risente della storia dell'incameramento dei beni immobili ecclesiastici da parte degli Stati europei.³⁵ La questione risale al tempo della riforma protestante periodo in cui ci si pose il problema della secolarizzazione, ovvero del passaggio delle proprietà ecclesiastiche allo Stato. Sociologicamente il termine secolarizzazione si espanse fino a comprendere l'intero fenomeno di riduzione dell'influenza della Chiesa nel mondo. Gli stati nazionali europei videro nella secolarizzazione un'opportunità per sostenersi [Cavana, 2019]. In Italia fin dal 1786 nel Granducato di Toscana, e poi e nei territori subordinati alla Francia napoleonica, fu attuata la politica di soppressione degli enti ecclesiastici con la conseguenza per l'ente pubblico di diventare legittimo proprietario dei beni divenuti vacanti perché l'ente intestatario era stato da esso soppresso. Anche il Regno di Sardegna proseguì tale politica con la legge 878 del 29 maggio 1855. Il nascente Stato italiano, con la Legge n. 3036 del 7 luglio 1866, precluse agli enti morali ecclesiastici di possedere immobili ad eccezione delle parrocchie. Reiterò poi le soppressioni con la Legge n. 3848 del 15 agosto 1867 che eliminò gli «enti ecclesiastici che non attendevano alla predicazione, all'educazione o all'assistenza degli infermi» con il conseguente incameramento dei beni immobili. Si trattò quindi di provvedimenti che colpirono sostanzialmente gli istituti religiosi e che modificarono profondamente e fino a oggi il portafoglio immobiliare degli istituti religiosi. Tali azioni di spoliazione denominate "incameramento dei beni ecclesiastici" o "eversione dei beni ecclesiastici" sono documentate da una importante bibliografia che racconta di come si tentò di sanare le necessità economiche dei nascenti Stati europei, relative alla propria organizzazione e alle guerre di indipendenza in corso, grazie all'appropriazione dei beni degli enti religiosi.³⁶ Tale politica in Italia ben si sposava con le ragioni ideologiche di sostenere la borghesia e indurre il pontefice a trovare un accordo con il nuovo Stato italiano.

Gli immobili ecclesiastici frutto di questa politica vennero in parte venduti a privati [Luozzo, 2017] e in parte direttamente utilizzati dallo Stato italiano come riportato nell'inventario dei «beni delle corporazioni religiose» [Gioli, 1997, p.100] che vede alla fine del 1874 più di 1.500 edifici ceduti a comuni e province per un valore pari a L. 20.972.303,72.

Gli ex immobili ecclesiastici divennero l'ossatura dell'apparato del nuovo stato che riutilizzò i conventi, i collegi le scuole e quanto ottenuto mediante la soppressione degli enti ecclesiastici come caserme, scuole, università, ospedali, tribunali, carceri, uffici pubblici, ed altro ancora tanto che **«si stima che ancora alla metà del Novecento il 95% degli**

³⁵ «Proprio perché quelle della Chiesa sono finalità trascendenti, il legislatore canonico, nel corso dei secoli, si è preoccupato di dettare norme intese a tutelare i beni necessari a tutelare il loro conseguimento, affinché essi non fossero alienati senza un più che giustificato motivo, non venissero distratti per scopi diversi da quelli propri della Chiesa e, *last but not least*, non venissero usurpati, non solo dagli stessi uomini di Chiesa, ma anche dall'autorità secolare, da sempre desiderosa di appropriarsi del patrimonio ecclesiastico.» [Perlasca, 2014]

³⁶ In particolare si veda il volume di Carla Bartolozzi [2017] *Patrimonio architettonico religioso, nuove funzioni e processi di trasformazione*, Gangemi editore, Roma.

immobili pubblici (caserme, scuole, ospedali) derivasse dall'attività di "incameramento" di questi patrimoni» [Consorti, 2010, p. 130].

Come già evidenziato **le soppressioni si concentrarono sui religiosi**. Lo Stato italiano volle garantire il diritto di culto dei propri cittadini mantenendo le parrocchie e tendendo invece a ridurre il più possibile la presenza del clero religioso e delle consacrate. Per comprendere le motivazioni di queste scelte può essere di aiuto conoscere la volontà di Pietro Leopoldo di Toscana (1786) che puntava a ridurre il clero regolare degli istituti religiosi a favore dei preti diocesani. Questo perché i primi erano meno influenzabili in quanto sottoposti direttamente alla Santa Sede rispetto ai preti diocesani sottoposti al Vescovo ordinario locale, la cui nomina poteva essere influenzata direttamente dal Granduca [Biagiotti, 1985]. Le Chiese diocesane composte dai Vescovi ordinari e dalle parrocchie invece mantennero i propri "beni temporali". Seppure tale tema sia stato oggetto di una convenzione finanziaria tra la Santa Sede e lo Stato Italiano con il trattato del 1929 la soppressione delle corporazioni religiose e la devoluzione dei loro beni allo Stato segna ancor oggi il panorama delle proprietà immobiliari della Chiesa Italiana non gerarchica: nei fatti immobili di particolare valore storico e simbolico non sono più rientrati nelle proprietà degli ordini – si pensi ad esempio al collegio romano, tra i primi collegi fondati della Compagnia di Gesù e prima sede della Pontificia Università Gregoriana, oggi sede di un liceo statale e del MIBAC bene incamerato e non restituito –.

Una seconda differenza mediata dallo Stato italiano tra la Chiesa gerarchica e la Chiesa non afferente a questo gruppo, è relativa all'aiuto economico dello Stato erogato per i fini di culto che sono devoluti esclusivamente alla Chiesa gerarchica. L'accordo di villa Madama del 1984 ridefinì il sistema di finanziamento dallo Stato alla Chiesa cattolica prima consistente nell'erogazione della "congrua" per il sostentamento dei preti e poi nella percentuale dell'8xmille sulla tassazione dei redditi dei cittadini destinata su base volontaria dai contribuenti dello Stato alla Chiesa cattolica (sistema noto come 8xmille). Tale erogazione avviene a favore della CEI e delle diocesi ma non degli istituti religiosi, se non in via eccezionale (ad esempio in relazione ai progetti per la carità a cui possono partecipare anche gli istituti religiosi) [Consorti, 2000]³⁷ [Cartocci, 2011].

I fondi derivati dall'8xmille sono in parte destinati al mantenimento degli immobili della Chiesa gerarchica (Tab. 7). Nel 2016 i proventi derivanti dall' 8xmille sono stati così destinati: il 39% alle esigenze di culto della popolazione, il 26% agli interventi caritativi e il 34% al sostentamento del clero.

³⁷ Ricordiamo che a seguito del concordato del 1984 nacquero gli Istituti per il sostentamento del clero diocesani coordinati dall'Istituto centrale del sostentamento del clero che gestiscono la parte del patrimonio immobiliare destinata esclusivamente al mantenimento dei preti. Gli immobili gestiti dal ISDC precedentemente erano in capo al sistema beneficiale organizzato per parrocchie: ogni parrocchia aveva i propri immobili da cui derivavano rendite diverse che vedevano l'esistenza di parrocchie – e quindi parroci – ricche oppure povere. L'accordo del 1984 ha realizzato un sistema di perequazione e "centralizzazione" diocesana degli immobili destinati alla remunerazione del clero che ha permesso di offrire ad ogni prete la stessa retribuzione [Consorti, 2000].

Gli importi destinati agli immobili della Chiesa gerarchica sono compresi nella voce delle esigenze di culto della popolazione indicati nella relazione CEI in **220 milioni di Euro pari al 22% della somma totale.**

Tab. 7– Ripartizione dei fondi 8xmille assegnati alla Chiesa cattolica dal 2004 al 2016, dati rendiconto annuale CEI allo Stato elaborazione Servizio per la promozione del sostegno economico alla Chiesa fonte https://economato.chiesacattolica.it/wp-content/uploads/sites/36/Cartella-Stampa-rendiconto-1990_2016_in-allegato-8xmille-2017.pdf

(milioni di euro)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Assegnazioni totali	937	984	930	991	1.003	967	1.067	1.119	1.148	1.033	1.054	995	1.019
A. Esigenze di culto della popolazione	442	471	399	433	425	423	452	468	479	421	433	403	399
A.1 Alle diocesi (culto e pastorale)	150	155	155	160	160	156	156	156	156	156	156	156	156
A.2 Nuova edilizia di culto	130	130	117	117	117	122	125	125	125	123	120	100	80
A.3 Tutela beni culturali ecclesiastici	70	70	63	68	68	65	65	65	65	60	60	60	60
A.4 Iniziative di rilievo nazionale	92	116	64	88	80	80	106	122	133	77	97	87	103
B. Interventi caritativi	190	195	195	205	205	205	227	235	255	240	245	265	270
B.1 Alle diocesi (per la carità)	80	85	85	90	90	90	97	105	125	125	130	140	145
B.2 Paesi del Terzo Mondo	80	80	80	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
B.3 Interventi di rilievo nazionale	30	30	30	30	30	30	45	45	45	30	30	40	40
C. Sostentamento del clero	320	315	336	354	373	381	358	361	364	382	377	327	350
D. Fondo di accantonamento	-	3	-	-	-	-	30	55	50	-10	-	-	-

Mentre la Chiesa diocesana attinge dai fondi 8xmille per la manutenzione degli immobili gli istituti religiosi non ricevono finanziamenti per i propri immobili. La disparità di risorse influisce anche sull'organizzazione della gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

La situazione economica e finanziaria degli istituti religiosi non è nota nel loro complesso. Non disponiamo dei singoli bilanci degli istituti religiosi, tantomeno di informazioni collazionate. Il testo degli Orientamenti [CIVCSVA, 2018] e gli atti dei due simposi organizzati dalla CIVCSVA, in particolare il primo, lasciano ipotizzare che, sebbene la realtà degli istituti religiosi sia molto differenziata in base al numero dei religiosi, alla diffusione geografica, alla storia e alle attività promosse, **una parte rilevante degli stessi è caratterizzata dall'aver la maggior parte dei propri beni immobilizzata in immobili senza avere liquidità opportune per poter provvedere alla loro corretta manutenzione.** Ne consegue che il patrimonio immobiliare ecclesiastico non afferente alle Chiese particolari ha maggiori difficoltà di gestione perché non è supportato né da un modello organizzativo promosso da uffici centrali e periferici né da finanziamenti esterni quali l'8xmille.

1.6 La Chiesa cattolica, gli immobili e il tempo presente.

«Nel nostro istituto siamo vecchie e non ci sono vocazioni ma abbiamo dei beni per assicurarci la fine”, e questa è la strada più adatta per portarci alla morte.»

Papa Francesco, Discorso alla Chiesa di Bologna, 1° ottobre 2017

Il grande cambiamento storico, economico e sociale avvenuto in Italia a partire dalla fine della seconda guerra mondiale ha coinvolto anche la Chiesa cattolica italiana che ha visto variare in modo consistente il numero dei fedeli, dei consacrati e dei preti [Garelli, 2007].

Come hanno notato Pignatti e Baraldi [Pignatti & Baraldi, 2017] «il fenomeno religioso si trova in una condizione di forte delegittimazione, soprattutto nei sistemi culturali europei, da una parte per una connotazione negativa derivante dalla propagazione dei fenomeni legati al fondamentalismo di matrice religiosa, dall'altra per un processo di secolarizzazione talvolta laicista (spesso non meditata) delle società occidentali.» La velocità del fenomeno di allontanamento degli italiani dalla Chiesa cattolica è stato osservato da Cartocci, Garelli, e Matteo [Cartocci, 2011] [Garelli, 2007, 2011, 2016] [Matteo, 2010a, 2010b]. Si rimanda alla figura 15 relativa all'incidenza dei praticanti regolari per genere ed età elaborata sulla base dei dati Istat 2009 da Cartocci [Cartocci, 2011] che trova analogie negli altri paesi europei dove il fenomeno è ad uno stadio più avanzato. Al proposito si veda lo studio dei dati di appartenenza alle Chiese olandesi delle diverse generazioni riportato nelle *Guidelines on Ways of Dealing with Religious Objects* del Museum Catharijneconvent di Utrecht edite nel 2012 (Fig. 16). Vi si evidenzia il progressivo allontanamento della popolazione dalla Chiesa che passa dal 53%, di vicini tra i nati prima della seconda guerra mondiale, al 25% ai nati dopo il 1981.

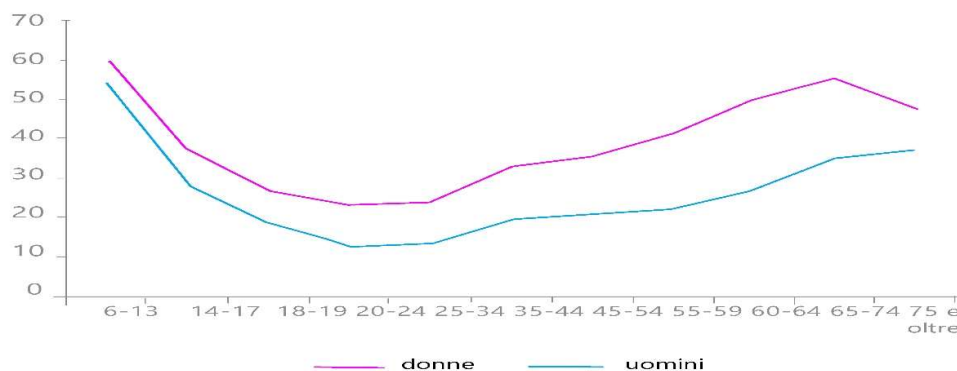


Figura 15 Incidenza praticanti regolari per genere ed età (2009, %) fonte Cartocci, 2011, elaborazione su dati Istat *La vita quotidiana nel 2009*. Disegno riprodotto dall'autrice.



Figura 16 Appartenenza alle varie chiese olandesi delle diverse generazioni da *Guidelines on Ways of Dealing with Religious Objects*.

All'allontanamento dei fedeli corrisponde la diminuzione dei religiosi e del clero. Dai dati riportati nei singoli *Annuario Statisticum Ecclesiae* si ricava che in quaranta anni l'insieme dei consacrati e dei preti è diminuito del 40%: da 216.184 nel 1975 a 129.349 nel 2015. La perdita maggiore è avvenuta tra le religiose che da 147.286 sono passate a 80.208, con una diminuzione del 46% (Tab. 8, Fig. 17) [Segreteria Status, 1977, 2017].

Tab. 8 – Andamento del numero dei religiosi e dei preti nella Chiesa cattolica in Italia, dati *Annuario Statisticum Ecclesiae* 1975, 1985, 1995, 2005, 2015, elaborazione dell'autrice.

Anno	clero diocesano	clero religioso	religiosi non sacerdoti	religiose	totale
1975	41.405	21.047	6.446	147.286	216.184
1985	39.078	21.717	5.567	139.360	205.722
1995	37.466	19.286	4.650	117.761	179.163
2005	33.529	17.733	3.124	101.604	155.990
2015	31.216	14.792	3.133	80.208	129.349
2015 - 1975	-10.189	-6.255	-3.313	-67.078	-86.835
Differenza in % in 40 anni	-25%	-30%	-51%	-46%	-40%
2015 - 1975	-7.862	-6.925	-2.434	-59.152	-76.373
Differenza in % in 30 anni	-20%	-32%	-44%	-42%	-37%

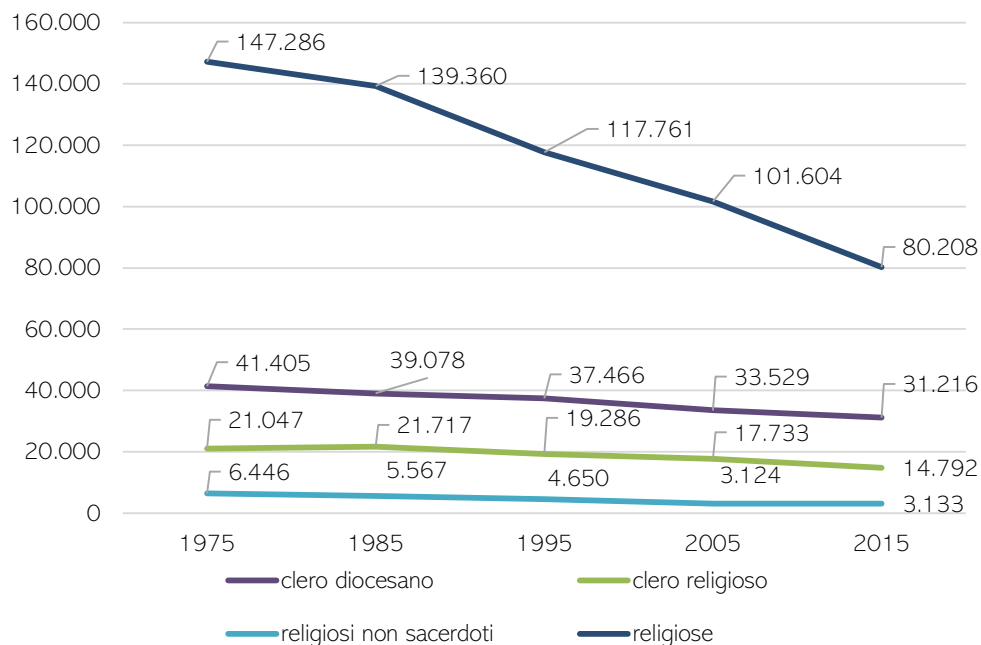


Figura 17 Andamento del numero dei preti e dei religiosi (religiose, clero religioso e religiosi non sacerdoti) in Italia in 40 anni dal 1975 al 2015 fonte *Annuario Statisticum Ecclesiae*. Elaborazione dell'autrice.

La figura 17 evidenzia come il fenomeno si è velocizzato a partire dagli anni '80 e tenda a diventar sempre più rapido. Mentre è nota all'opinione pubblica la diminuzione dei preti grazie alle riorganizzazioni pastorali territoriali, risulta meno conosciuta quella dei religiosi ed 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 (Fig. 18) [Matteo, 2010].

Il calo dei fedeli, delle vocazioni al sacerdozio e alla consacrazione, l'invecchiamento dei consacrati e del clero, rendono sempre più difficile rinnovare le attività in funzione dei bisogni attuali e in modo conforme alle finalità della Chiesa. Tutto ciò influisce direttamente sul patrimonio immobiliare ecclesiastico che presenta situazioni di sottoutilizzo, inutilizzo o abbandono. In base alle regole di vita del clero diocesano e a quelle degli istituti di vita consacrata si può ipotizzare che ad ogni prete e 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 86.000 posti letto sono stati dismessi e conseguentemente vi sono canoniche e case religiose con parti inutilizzate, ed altri disabitati, abbandonati o alienati.**

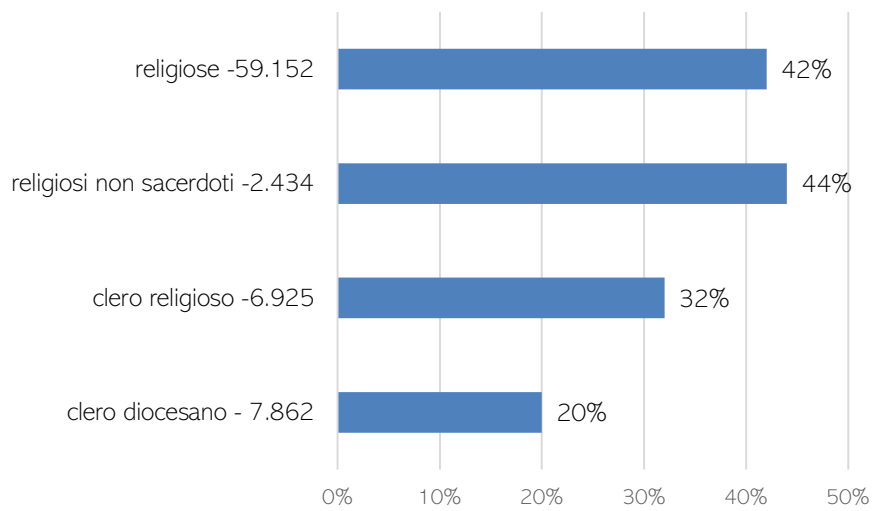


Figura 18 Defezioni dei preti e dei religiosi in Italia dal 1975 al 2015 in percentuale e valori assoluti, dati *Annuarium Statisticum Ecclesiae*. Elaborazione dell'autrice.

In 30 anni tali case religiose sono diminuite del 41% (- 1.292). Ovvero 1.292 case religiose non sono più utilizzate come dimora di comunità religiose.³⁸ Confrontando i dati del 2014 e del 2015 si evince che **nel corso del 2015 sono state chiuse 289 case religiose** (Fig. 19).

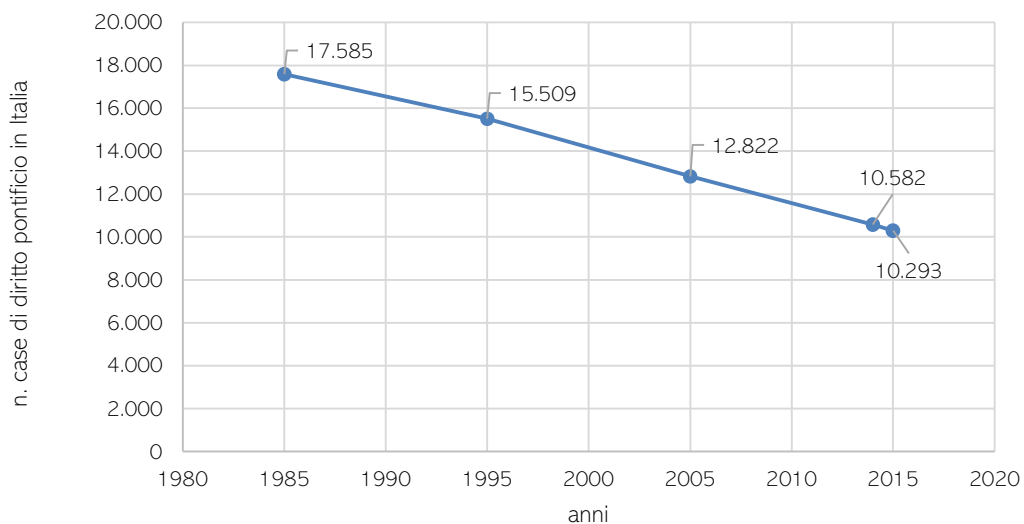


Figura 19 Andamento del numero delle case di diritto pontificio in Italia in 30 anni dal 1985 al 2015 dati *Annuarium Statisticum Ecclesiae*. Elaborazione dell'autrice.

³⁸ La pubblicazione vaticana non offre dati relativi al riuso o all'alienazione dei beni che ospitavano le comunità religiose.

Ipotizzando una decrescita costante delle case religiose come quella registrata nel 2015, è possibile calcolare che **nel 2050 si arriverà alla chiusura complessiva delle 10.293 case religiose presenti in Italia nel 2015.**

Dalla figura 1 presente nella prefazione che riporta i dati di chiusura delle case religiose e la diminuzione dei religiosi in Italia nei primi 4 anni di pontificato di Papa Francesco, si deduce che se si manterrà costante la diminuzione dei religiosi rilevata nel 2017 si arriverà alla loro estinzione nel 2047, con gli stessi criteri si potrebbe ipotizzare che alla stessa data in Italia saranno ancora presenti utilizzati come tali 1.557 case religiose. La comparazione di questi due dati evidenzia che **il fenomeno di chiusura delle case religiose procede ad una velocità inferiore a quella della diminuzione del numero dei religiosi. Ciò indica la tendenza delle comunità religiose a non chiudere le case preferendo ridurre il numero dei membri che le abitano.** Tali proiezioni, seppure limitative ed intuitive, hanno il solo scopo di evidenziare l'importanza del fenomeno.

L'Annuario Statisticum Ecclesiae non fornisce indicazioni sull'eventuale alienazione o riconversione ad altri fini degli immobili inutilizzati. Ricordando che l'indicazione del CIC rispetto al patrimonio immobiliare è quella di evitare l'alienazione [Sabbarese, intervista allegata] risulta in sintesi che **il patrimonio immobiliare ecclesiastico oggi ha dimensioni eccedenti rispetto al fabbisogno diretto dei proprietari.**

La scarsa competenza nella gestione immobiliare, la mancanza di liquidità, le spese ordinarie (tassa rifiuti, utenze, etc.) e delle manutenzioni fanno sì che gli immobili ecclesiastici sottoutilizzati o inutilizzati generino costi insostenibili e trasformino i beni in problema, a cui si aggiunge la questione morale del mancato utilizzo che collide con la natura ecclesiastica di tale patrimonio. Ne consegue l'urgente necessità di innovare la gestione immobiliare in continuità con le finalità della Chiesa specialmente nelle proprietà di istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica non coordinati da politiche di indirizzo mediante uffici centrali presenti invece nella Chiesa gerarchica.

1.7 La tradizione e le indicazioni della Chiesa cattolica e gli immobili

L'uso dei beni della Chiesa cattolica ha come riferimento la stessa predicazione di Cristo unitamente alla storia di tale uso da parte della Chiesa, la prassi vissuta dai santi e ai documenti della Chiesa inclusa la normativa canonica.

Per comprendere il significato dell'uso degli immobili ecclesiastici della Chiesa cattolica è necessario comprendere come tali beni sono stati usati e compresi in relazione a quattro ambiti:

- Analisi biblica e teologica dell'uso apostolico e caritativo degli immobili ecclesiastici.
- Analisi della storia della Chiesa in relazione ai suoi beni e i documenti relativi agli immobili.
- Analisi giuridica degli immobili ecclesiastici.
- Analisi degli usi apostolici e caritativi degli immobili ecclesiastici.

Il terzo ambito è già stato trattato nel § 1.2.2 ed il quarto lo sarà nel capitolo successivo. Sarebbe pertanto opportuno trattare in modo approfondito il primo e il secondo punto e ciò richiederebbe competenze e tempi non in nostro possesso. Si riporta comunque una **breve trattazione in relazione prima alle fonti bibliche, e poi alla storia della Chiesa seguita da cenni al magistero pontificio.**

In relazione all'uso apostolico e caritativo degli immobili ecclesiastici secondo la visione biblica ed in particolare quella di Cristo.

«I beni immobili della Chiesa non hanno solamente un valore materiale: questi beni hanno principalmente un valore evangelico, cioè teologico e spirituale. Si dovrà privilegiare il criterio del valore teologico e spirituale su quello materiale. **Infatti se i beni immobili ecclesiastici non servono ai fini teologico-spirituali non hanno diritto alla sussistenza** (canone 1254). La Bibbia, i documenti ufficiali della Chiesa, in modo particolare, e quelli del Concilio Vaticano II, il magistero del Romano Pontefice e pure i detti dei Santi (san Francesco, san Benedetto, sant'Ignazio e molti altri) ci indicano il valore teologico e spirituale degli immobili di proprietà ecclesiastica. Ciò è strettamente connesso con la domanda come vivere la povertà come valore evangelico? La povertà evangelica ha il potere di testimoniare il Vangelo. Anche la storia della Chiesa ci racconta che la povertà ha la capacità di testimoniare il Vangelo. E' questo che la Chiesa vuole tutelare mediante la norma già citata. I beni immobili ecclesiastici nella loro particolarità partecipano alla missione della Chiesa di essere sacramento: rendendo visibile ciò che è invisibile.» [Sugawara, intervista allegata].

«Si ha una valorizzazione dei beni della Chiesa quando l'uso del bene si collega direttamente con i fini propri della Chiesa, ovvero facendo diventare l'immobile un'occasione di testimonianza evangelica. **Anche l'immobile contribuisce alla missione dell'evangelizzazione: diffondere il Vangelo con le parole e con le opere.**» [Dianich, intervista allegata].

Nelle beatitudini, tema centrale della predicazione di Gesù, spicca la prima: «beati voi, poveri, perché vostro è il regno di Dio» Lc, 6,20 «non sono beati i poveri che sono tali nell'intenzione o per forza, ma coloro che, liberi dentro dall'attaccamento alle ricchezze, se ne spogliano liberamente per il Regno. [...] Di fatto i sinottici, soprattutto Matteo e Luca, mettono in primo piano la povertà persona e la povertà materiale degli evangelizzatori (cf. Mt 10,9-14; Lc 9,3-5; 10,4-11)» [De Paolis, 2011, p. 28].

Seguendo il principio di povertà

«possiamo incoraggiare la Chiesa a disfarsi dei beni immobili in eccesso o che non rispettano le finalità teologiche e spirituali che le sono proprie. Tali beni, di proprietà non solo della Chiesa gerarchica ma anche degli istituti di vita consacrata, delle società di vita apostolica, e anche dei movimenti ecclesiali e di tutti gli enti pubblici della Chiesa, potrebbero essere destinati ad altri enti a modo di esempio, associazioni plurireligiose, ad opere di carità o a movimenti per la pace, affinché si promuovano i fini di apostolato sacro o della carità, specialmente a servizio dei poveri (cf. can. 1254 §2). Ricordo i canoni 1293, 1° [1295] che prevedono i termini per una corretta alienazione. Il

diritto canonico si trova nella difficoltà di dover indicare criteri oggettivi sapendo che il numero di canoni è esiguo, le norme rispecchiano solo principi tradizionali e i criteri economici nel mondo odierno cambiano molto velocemente.» [Sugawara, intervista allegata].

Nel vangelo di Luca Gesù afferma che «La vita non dipende da ciò che si possiede» Lc 12,15. Successivamente così invita il suo uditorio: «Vendete ciò che possedete e datelo in elemosina; 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 riportato nel Vangelo di Matteo con queste parole: «Non accumulate per voi tesori sulla terra, dove tarma e ruggine consumano e dove ladri scassinano e rubano; accumulate invece per voi tesori in cielo, dove né tarma né ruggine consumano e dove ladri non scassinano e non rubano. Perché, dov'è il tuo tesoro, là sarà anche il tuo cuore» Mt 6, 19-21. La povertà materiale richiesta da Gesù è una cifra anche della sua esistenza: «Le volpi hanno le loro tane e gli uccelli del cielo i loro nidi, ma il Figlio dell'uomo non ha dove posare il capo» Mt 8,20.

«Negli Atti degli apostoli, la vita della prima comunità cristiana ha tra le sue caratteristiche la destinazione solidale dei beni: il ricavato della vendita di campi viene consegnato agli apostoli affinché siano "distribuiti a ciascuno secondo il suo bisogno" (At 4,35). A partire da quella pagina fondante, i padri della chiesa sviluppano una serie di affermazioni, e di prassi conseguenti, volte ad affermare il "dominio alto di Dio" su tutti i beni della creazione, di cui l'uomo è "amministratore e usufruttuario". Con alcune conseguenze tra cui:

- ritenere sottratto ai poveri tutto ciò che eccede rispetto alle proprie necessità;
- il rifiuto della proprietà privata come *ius utendi et abutendi*;
- (addirittura, per il teologo e canonista Suarez) ritenere la proprietà privata conseguenza del peccato originale;

fino all'affermazione di San Tommaso d'Aquino secondo cui sulla proprietà privata grava un'ipoteca sociale» [Ceccconi, 2019].

Il protomartire Lorenzo è ricordato perché «confermò col martirio sotto Valeriano (258) il suo servizio di carità, quattro giorni dopo la decapitazione di papa Sisto II. Secondo una tradizione già divulgata nel IV secolo, sostenne intrepido un atroce martirio sulla graticola, **dopo aver distribuito i beni della comunità ai poveri da lui qualificati come veri tesori della Chiesa...**» [Messale romano, 2002]. I veri tesori della Chiesa sono i poveri e non i beni materiali.³⁹

³⁹ «Così il diacono Lorenzo, ministro ordinato della carità, porta a termine il compito che aveva ricevuto, non solo in quanto segue il suo vescovo nel martirio ma perché attraverso il gesto col quale dona ai poveri tutte le risorse della comunità - qui espresse dai beni materiali -, manifesta come nella Chiesa, ogni cosa abbia valore se è orientata alla carità, se diventa servizio alla carità, se può trasformarsi in carità.» [Moraglia, n.d.].

Sant'Ambrogio vescovo di Milano del V secolo ne *I doveri dei ministri* afferma che «Colui che inviò senza oro gli apostoli (cfr. Mt 10,9) fondò anche la Chiesa senza oro. La Chiesa possiede oro non per tenerlo custodito, ma per distribuirlo e soccorrere i bisognosi.»⁴⁰

Il coevo san Giovanni Crisostomo padre della Chiesa nell'omelia su Lazzaro (Omelia su Lazzaro, 1, 6; PG 48, 992D) afferma «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».

Sant'Ignazio di Loyola in una lettera dell'11 luglio 1555 all'abate di Salas al quale raccomanda di liberarsi «la coscienza dei tanti beni ecclesiastici usati male (...) appartengono ai poveri, alle opere pie e, secondo i santi dottori, con grande ingiustizia si tolgono loro».⁴¹ Nell'autobiografia del santo in relazione alla redazione delle costituzioni della Compagnia di Gesù, sant'Ignazio evidenzia il passaggio che gli ha richiesto maggiore fatica al capitolo 100 «Le questioni erano queste: se le nostre chiese potessero avere rendite, e se la Compagnia avrebbe potuto beneficiarne» [Ignazio di Loyola, 2007]. Ovvero la definizione del regime beneficiale delle proprietà della Compagnia di Gesù e delle rendite è stato uno degli argomenti fondamentali trattati da sant'Ignazio per la stesura delle costituzioni.⁴²

Nel documento conciliare *Gaudium et spes* al § 69 troviamo: «i beni creati debbono secondo un equo criterio essere partecipati a tutti, avendo come guida la giustizia e come compagna la carità».

«Nel suo trattato di teologia morale, Enrico Chiavacci considera "i beni terreni come strumento del rapporto del dono di sé al prossimo".» [Cecconi, 2019].

Mons. Giuseppe Pasini (1932-2015) direttore della Caritas Italiana in una comunicazione personale del 16 novembre 2008 così scriveva:

⁴⁰ «I beni della Chiesa sono per i poveri, non per gli edifici. Colui che inviò senza oro gli apostoli (cfr. Mt 10,9) fondò anche la Chiesa senza oro. La Chiesa possiede oro non per tenerlo custodito, ma per distribuirlo e soccorrere i bisognosi. Dunque, che bisogno c'è di conservare ciò che, se lo si custodisce, non è in alcun modo utile? Non è forse meglio che i sacerdoti, sempre che non ci siano altre richieste, fondano l'oro per il sostentamento dei poveri, piuttosto che di esso s'impadroniscano sacrilegamente i nemici? Forse non ci dirà il Signore: "Perché avete tollerato che tanti poveri morissero di fame, quando possedevate oro con il quale procurarvi cibo da dare loro? Perché tanti schiavi sono stati venduti e maltrattati dai nemici, senza che nessuno si sia dato da fare per riscattarli? Meglio sarebbe stato conservare i tesori viventi che non i tesori di metallo!". Questi argomenti sono irrefutabili. Dunque, che potresti mai obiettarmi? Forse che temi che possa così mancare l'ornamento degno del tempio di Dio? Il Signore allora ti replicherà: "I misteri della fede non richiedono oro, e ciò che si può comprare con l'oro, neppure acquista maggiore dignità con l'oro". L'addobbo dei sacramenti è la redenzione, ossia il riacquisto, dei prigionieri. Vasi autenticamente preziosi sono quelli che servono a redimere gli uomini dalla morte. Tesoro vero è quello che realizza ciò che il Signore operò col proprio sangue. E un calice è vera coppa del sangue del Signore solo quando entrambi, la coppa e il sangue, rendono visibile la redenzione, di modo che il calice riacquisti dal nemico colui che il sangue ha redento dal peccato. Quando un gruppo di prigionieri è stato redento, ossia riacquistato, dalla Chiesa, come è bello poter dire: costoro Cristo li ha redenti! Qui solo possiedi dell'oro autenticamente saggiato: l'oro utile, l'oro di Cristo che libera dalla morte. Con questo oro persino il pudore si recupera, persi- no la castità si facilita.» Ambrogio in *I doveri dei ministri*. in PL 16,148-149.

⁴¹ MI Epp IX 308-311.

⁴² Si veda anche il testo *Deliberazioni sulla povertà* [Ignazio di Loyola, 2007, pp. 349-356].

«L'impostazione e le finalità della Fondazione [Fondazione Talenti] mi sembrano eccellenti e in qualche modo rispondono ad esigenze che don Giovanni [Mons. Giovanni Nervo primo direttore di Caritas Italiana] e io avevamo coltivato negli anni lontani. **Solevamo ripetere alle congregazioni religiose che i loro beni – compresi gli edifici – erano loro pervenuti in funzione del servizio ai poveri. Ad essi pertanto dovevano ritornare, qualora le Congregazioni si trovassero nell'impossibilità di operare per mancanza di vocazioni o per altro motivo.**»

Poco dopo la sua elezione, il 10 settembre 2013, Papa Francesco si recò in visita al Centro Astalli di Roma, ubicato nell'edificio in cui sant'Ignazio operò come Superiore generale della Compagnia di Gesù fino alla sua morte, e che dal 1981 accoglie rifugiati e richiedenti asilo. In quella occasione il Papa affermò: **«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. Il Signore chiama a vivere con più coraggio e generosità l'accoglienza nelle comunità, nelle case, nei conventi vuoti. Certo non è qualcosa di semplice, ci vogliono criterio, responsabilità, ma ci vuole anche coraggio».**⁴³

Un anno più tardi, rivolgendosi a religiose e religiosi, Papa Francesco ha dichiarato di vedere con favore «il riutilizzo delle grandi case in favore di opere più rispondenti alle attuali esigenze dell'evangelizzazione e della carità» [Francesco, 2014a].

In seguito, parlando ai vescovi italiani nel maggio 2016, è tornato sul tema chiedendo alla Chiesa italiana che inserisca nella «riflessione sul rinnovamento del clero (...)» anche il capitolo che riguarda la gestione delle strutture e dei beni: in una visione evangelica, evitate di appesantirvi in una pastorale di conservazione, che ostacola l'apertura alla perenne novità dello Spirito. **Mantenete soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio**». Si può facilmente dedurre che il Papa individua nella gestione delle strutture e dei beni della Chiesa un ambito di necessario intervento, per evitare che diventi un ostacolo all'accoglienza delle novità.

Nel convegno "Dio non abita più qui?" svolto nel novembre 2018 presso la Pontificia Università Gregoriana e promosso dal Pontificio Consiglio per la Cultura e la CEI e dedicato al tema del riuso delle Chiese Papa Francesco nel messaggio di saluto ha così ricordato la subordinazione dei beni della Chiesa alle opere di carità: **«I beni culturali sono finalizzati alle attività caritative svolte dalla comunità ecclesiale: non hanno un valore assoluto, ma in caso di necessità devono servire al maggior bene dell'essere umano e specialmente al servizio dei poveri».**

Le parole del Papa individuano dei problemi reali: dai conventi vuoti all'affaticamento nella gestione, al più generale tema del riuso degli immobili in modo conforme alle finalità del

⁴³ Discorso del Santo Padre Francesco in occasione della Visita al "Centro Astalli" di Roma per il servizio ai rifugiati, 10 settembre 2013.

patrimonio immobiliare ecclesiastico. **Gli stimoli in materia di gestione degli immobili del pontefice si radicano in una riflessione più ampia sull'articolazione tra la dimensione dello spazio e quella del tempo che Papa Francesco ha proposto a più riprese nel proprio magistero.** Nell'esortazione apostolica *Evangelii Gaudium* del 2013, al tema è dedicato un intero paragrafo, intitolato «Il tempo è superiore allo spazio» (§§ 222-225). Al § 223 si legge: «Dare priorità allo spazio porta a diventar matti per risolvere tutto nel momento presente, per tentare di prendere possesso di tutti gli spazi di potere e di autoaffermazione. Significa cristallizzare i processi e pretendere di fermarli. **Dare priorità al tempo significa occuparsi di iniziare processi più che di possedere spazi**». Don Antonio Ceconi (2016), già vicedirettore di Caritas italiana, commentando il già citato discorso ai vescovi italiani, osserva come

«Francesco abbia spiegato che cosa ha in testa e nel cuore quando afferma nella *Evangelii gaudium* (il suo documento programmatico, il suo sogno di Chiesa) che “il tempo è superiore allo spazio” per cui “dare priorità al tempo significa occuparsi di iniziare processi più che di possedere spazi”. Traduzione per vescovi e preti italiani: non è più tempo di “una pastorale di conservazione, che ostacola l'apertura alla perenne novità dello Spirito”. Conseguenza chiara e inderogabile: “Mantenete soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio”».

L'interesse della Santa Sede e della CEI rispetto al tema della gestione dei beni immobili è concretizzato nei documenti promulgati su questo tema. Si citano in particolare le *Istruzione in Materia Amministrativa* della CEI del 2005 e le recenti *linee guida riutilizzo e dismissione delle chiese* e si rimanda alla bibliografia ed in particolare al già citato volume di Santi. Si ricorda che per la prima volta nel marzo 2018 un documento vaticano ha trattato esplicitamente del tema della valorizzazione immobiliare in relazione agli immobili dei religiosi. Di ciò sarà trattato nei due capitoli seguenti.

In conclusione è opportuno evidenziare una convergenza della coscienza cristiana fondata sul dato biblico, della spiritualità, della teologia morale, del magistero ecclesiastico e delle norme canoniche in relazione all'uso dei beni immobili ecclesiastici orientato al servizio delle finalità della Chiesa ed in particolare all'amore verso i poveri.

1.8 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza

L'insieme degli immobili ecclesiastici in Italia è ampio e di particolare interesse - storico, culturale, sociale, artistico, ecclesiale, territoriale, paesaggistico e venale -, ed è suddiviso tra quasi 30.000 EECR proprietari. L'elevato numero di proprietari rende difficile il censimento di tali beni, tanto da non essere stato ancora intrapreso. Nell'*Annuario Statisticum Ecclesiae 2015* sono stati pubblicati i dati relativi a 23.693 immobili ecclesiastici suddivisi tra opere apostoliche, caritative e case religiose, a cui si sommano i 65.498 edifici di culto

censiti dalla CEI⁴⁴ per un totale di **89.191 edifici ecclesiastici**, noti grazie alla pubblicazione dei loro dati, ma ben lungi da rappresentare la somma complessiva.⁴⁵ Fanno parte di tale insieme le **10.293 case religiose di diritto pontificio suddivise tra 486 monasteri femminili, 7.051 case istituti religiosi femminili, e 2.756 case di istituti religiosi maschili**.

Le dimensioni del patrimonio immobiliare ecclesiastico appena citato sono lontane dalle ipotesi formulate dal gruppo Re (§ 1.3.3) che indica la consistenza del patrimonio immobiliare ecclesiastico compresa tra il 5 e il 20% del patrimonio immobiliare della nazione – ovvero da 3 ad oltre 12 milioni di unità immobiliari –.⁴⁶

Gli immobili ecclesiastici sono beni *mixti fori*, sottoposti ad un doppio regime giuridico: civile e canonico. Mentre la legge civile equipara i beni ecclesiastici per lo più a beni privati, il diritto canonico li iscrive nei beni pubblici e ne subordina l'esistenza all'asservimento dei fini della Chiesa. Mentre il CIC individua il Romano Pontefice come suprema autorità dei beni ecclesiastici, il codice civile ne attribuisce la proprietà esclusivamente a ciascun ente intestatario. La mancanza di unità di possesso si trasforma anche in parcellizzazione gestionale. Mentre le diocesi e gli ISDC hanno sistemi gestionali strutturati e coerenti, gli altri enti ecclesiastici presentano gestioni non coordinate e spesso prive dei necessari proventi per la manutenzione dei beni, senza economie di scala e condivisioni di competenze, buone pratiche e sinergie che sarebbero di grande beneficio su un patrimonio tanto esteso.

Gli immobili ecclesiastici possono essere classificati in relazione a diversi criteri: alle finalità della Chiesa, agli enti proprietari, alle tipologie e alla loro rilevanza culturale.

Il canone 1254 del CIC precisa le finalità della Chiesa alle quali sono asserviti i beni ecclesiastici: culto divino, onesto sostentamento del clero e degli altri ministri, opere di apostolato sacro e di carità.

Gli enti proprietari dei beni ecclesiastici sono suddivisibili in tre gruppi: Chiesa gerarchica (Conferenze episcopali, parrocchie, diocesi); Chiesa non gerarchica (istituti di vita consacrata, società di vita apostolica, confraternite, associazione pubbliche di fedeli, fondazioni, enti per il sostentamento del clero - IDSC ICSC - etc., seminari); e infine gli ECCR che per il CIC sono persone giuridiche private - Associazioni private di fedeli, alcune fondazioni -.

Le tipologie degli immobili ecclesiastici comprendono

- beni destinati al culto;

⁴⁴ <https://beweb.chiesacattolica.it/> consultazione del 30 dicembre 2019.

⁴⁵ Non sono compresi le proprietà degli IDSC, gli immobili destinati al sostentamento degli enti non gerarchici, gli immobili destinati all'apostolato sacro, gli edifici di culto di proprietà di enti ecclesiastici non diocesani, le canoniche, i monasteri maschili, gli eremi, le case per esercizi spirituali, gli immobili destinati all'accoglienza, i beni particolari, le proprietà degli enti ecclesiastici di diritto diocesano ed altri beni.

⁴⁶ Al 31 dicembre 2014 erano censite in Italia 63.826.221 unità immobiliari [Agenzia delle Entrate & MEF, 2017].

- abitazioni per gli ordinati e i consacrati;
- immobili dedicati ad opere apostoliche;
- strutture educative e culturali;
- immobili per opere socio sanitarie e assistenziali;
- immobili per l'accoglienza;
- immobili di vario genere frutto di lasciti ed eredità;
- immobili diversi destinati al sostentamento del clero;
- beni particolari.

Ogni ente ecclesiastico può essere intestatario di un portafoglio immobiliare che può variare sensibilmente e comprendere tutte le tipologie degli immobili elencate come solo una o nessuna.

Infine i beni ecclesiastici possono essere classificati in relazione al loro valore culturale, artistico, storico, culturale e simbolico. E' importante notare che una parte degli immobili ecclesiastici non possiede valore culturale secondo la definizione data dall'ordinamento civile italiano.

Il fenomeno in atto di decrescita dei fedeli, dei consacrati e dei preti determina il sottoutilizzo, inutilizzo e in alcuni casi l'abbandono di immobili nati per accogliere comunità o per offrire luoghi di culto e di inclusione sociale.

Obsolescenza, mancanza di conoscenza e di trasparenza nonché spesso rinuncia ad una gestione proattiva degli immobili, offrono ampi ambiti di miglioramento alla gestione immobiliare in un sistema con scarsa propensione al cambiamento (Tab. 9 e 10).

Si ritiene opportuno concludere il primo capitolo con il suggerimento di alcune attività concrete per la gestione del patrimonio ecclesiastico: «Credo che il punto di partenza potrebbe essere un censimento dei beni immobili ecclesiastici ancora assente in Italia. L'Italia è avvantaggiata rispetto alle Fiandre. Se l'andamento di chiusura dei conventi si manterrà costante, nelle Fiandre tutti i conventi chiuderanno nel 2030 mentre in Italia ciò accadrebbe 20 anni più tardi. Un tempo prezioso in cui è possibile mettere in atto delle strategie per governare il fenomeno. C'è bisogno di tempo per organizzare valorizzazioni sociali a lungo termine. Per provvedere ad una corretta gestione immobiliare è necessario avere una visione d'insieme del proprio portafoglio immobiliare. Si dovranno operare scelte gestionali all'interno di un quadro complessivo e non solo pensando al singolo immobile. E' necessario interrelare i vari dati contribuendo ad una gestione integrata e programmata. Si dovrà poi provvedere alla manutenzione dei beni immobili altrimenti il patrimonio si deteriorerà diminuendo gravemente il suo valore. Nelle Fiandre questo approccio è supportato da una recente pubblicazione destinata alla gestione dei beni delle Amministrazioni Pubbliche. Dopo aver analizzato dei casi di studio l'autrice suggerisce un comportamento ideale in cui la proprietà provvede con attenzione a investire sulla durabilità dei beni che desidera

mantenere impiegandoli in usi intensivi e adeguati per storia e finalità.» [Denckers, intervista allegata].

Tab. 9 – Sintesi dei punti di forza e di debolezza dell'uso sociale degli immobili ecclesiastici

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Entità e diffusione in Italia del patrimonio immobiliare ecclesiastico. • Beni immobili atipici, non replicabili, spesso con valore storico, culturale, artistico, e produttori di beni immateriali. • Beni immobili legati strettamente al contesto territoriale e percepiti come realtà identitaria. • Motivazioni evangeliche che suggeriscono la condivisione dei beni e al loro impiego a favore dei poveri. • Indicazioni del Pontefice ad impiegare gli immobili ecclesiastici per attivare processi di inclusione sociale a servizio dei poveri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di un sistema di asset management complessivo. • Stato di conservazione degli immobili per mancanza di risorse, soprattutto per gli enti non gerarchici. • Governance non sempre capace di svolgere in modo competente il ruolo di committente; • Difficoltà ad aprire a nuovi contenuti gli immobili costruiti nel corso della storia della Chiesa. • Scarsa dinamicità nella gestione dei beni con conseguente permanenza dello stato di sotto utilizzo o inutilizzo dell'immobile.

Tab. 10 - Possibili azioni per migliorare l'efficacia della gestione degli immobili ecclesiastici

<ul style="list-style-type: none"> • Passare da una gestione del singolo edificio ad una gestione di asset management supportata e orientata dai valori evangelici. • Eseguire un censimento generale degli immobili ecclesiastici in Italia ampliando l'importate lavoro già realizzato dalla CEI del censimento delle Chiese delle diocesi all'intero insieme degli immobili ecclesiastici. • Istituire un luogo di raccolta e condivisione delle buone pratiche di gestione e riuso degli immobili della Chiesa, evidenziando gli esempi di coerenza tra mezzi e fini in continuità con la tradizione e i principi della Chiesa.
--

Le case religiose – Cap. 2

«Quanti seminari, chiese e monasteri e conventi saranno chiusi nei prossimi anni per la mancanza di vocazioni? Dio lo sa»

Papa Francesco discorso alla CEI del 21 maggio 2018
IHS con il nome di Maria, Gubbio. Foto dell'autrice.



2.1 Gli aspetti definitivi

Nel capitolo precedente sono state illustrate le caratteristiche proprie degli immobili ecclesiastici quale insieme degli immobili di proprietà degli EECR. Si giunge ora a definire **l'ambito di elezione del presente studio individuato nelle case religiose, facenti parte delle proprietà immobiliari degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica.**⁴⁷

La scelta di questo ambito scaturisce da tre motivi:

- l'elevata decrescita dei religiosi, maggiore rispetto al clero diocesano, da cui derivano immobili sottoutilizzati, inutilizzati o abbandonati;⁴⁸
- l'assenza di una politica organica dei beni immobili ecclesiastici dei religiosi –invece presente nella chiesa gerarchica -;
- le necessità economiche di tali enti non sono supportate da sovvenzioni particolari, circostanza che incrementa l'uso degli immobili come risorsa economica.⁴⁹

Nel composito insieme delle proprietà immobiliari degli istituti religiosi (chiese, cappelle, scuole, ospedali, etc.) si eleggono come immobili di nostro interesse le case religiose intese secondo le seguenti definizioni (Fig. 20).

Casa religiosa

«È l'abituale dimora di una comunità religiosa, sia maschile che femminile» [Indelicato, 1953, p. 54].
Ovvero con tale termine di natura giuridica si intende «la parte più piccola di un ordine, di una congregazione

⁴⁷ Per brevità chiameremo Istituti religiosi l'insieme degli Istituti di vita consacrata e delle Società di vita apostolica – vedi cap. 0.1 -.

⁴⁸ Si ricorda che 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%). 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). Vedi § 1.6.

⁴⁹ Gli istituti religiosi provvedono autonomamente al loro sostentamento e non ricevono sovvenzioni né dallo Stato né dal Vaticano o dalla CEI.

o società religiosa, esistente come comunità» [Pelliccia & Rocca, 1975, Vol. 2, p. 426] che comprende ogni abitazione di consacrati: conventi, monasteri, abbazie, priorati, cenobi, eremi, propositure, residenze, collegiate, canoniche e dimore delle parrocchie affidate a religiosi, infermerie per religiosi anziani, case di formazione quali noviziati, probandati, juniorati, seminari, scolastici, ed ogni altro luogo nel quale abitano consacrati.

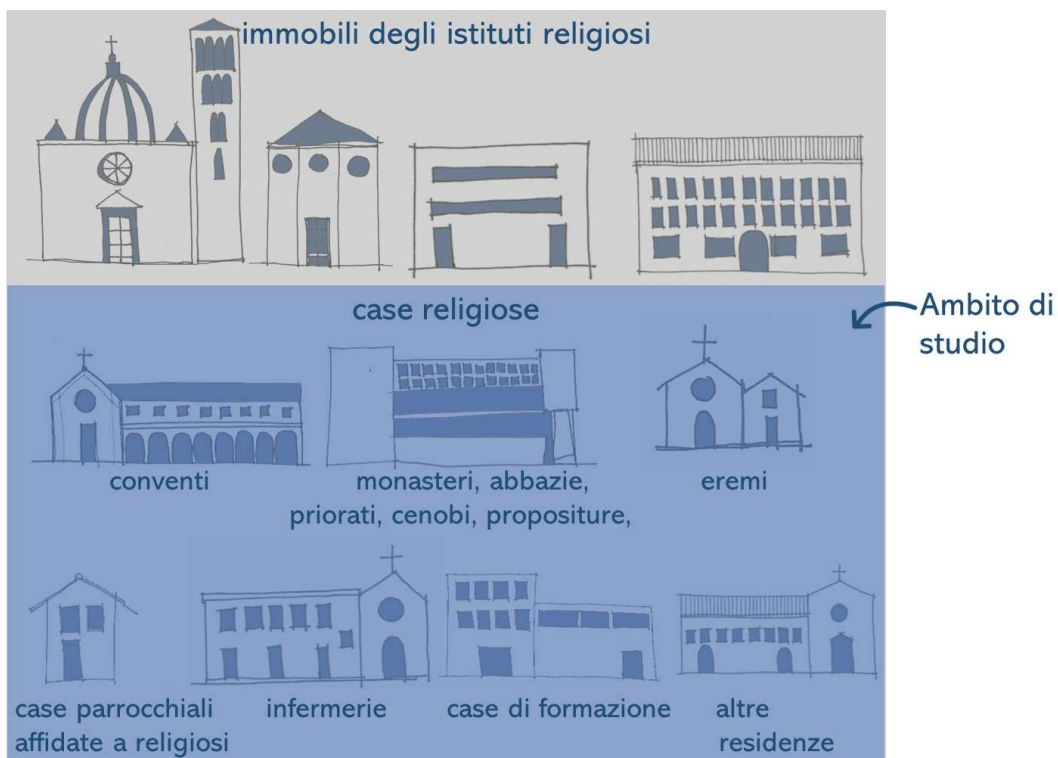


Figura 20 Insieme degli immobili dei consacrati e individuazione dell'ambito di studio relativo alle case religiose.

Convento

È il luogo dove abitano **i membri di ordini**, in modo particolare mendicanti francescani, domenicani, carmelitani; CIC cann. 607-608, **o i religiosi che si dedicano alle attività apostolica** (gesuiti, salesiani, ecc. cann. 675 e 676). Oltre ai luoghi dedicati alla dimora si possono trovare anche ambienti per le istituzioni dell'ente – ad esempio luoghi di apostolato, carità, educazione, assistenza, ecc. -. «*Le mot convent*

est à peu près synonyme de maison religieuse. Il désigne surtout les maison que ne sont pas de monastères. [Naz, 1957, p. 699]

Monastero

Così «viene denominata la dimora di monaci e monache che vivono in comunità. Abusivamente viene adoperato anche per qualunque casa religiosa, come l'aggettivo "monastico" (vita, voti, abito, ecc.) è spesso adoperato come sinonimo dell'aggettivo "religioso"» [Pelliccia & Rocca, 1980, Vol. 6, p. 47]. Si tratta di una *domus sui juris*, casa religiosa che gode di autonomia giuridica e di personalità giuridica. (cann. 613-616). «*Le mot monastère pendant des siècles désigna donc uniquement une habitation de moines ou de moniales, cet à dire de religieux ou de religieuse vivant dans la solitude et adonnés à la vie contemplative.* [Naz, 1957, p. 927]. Sono residenze di monaci con denominazione particolare le abbazie - «luogo di una comunità di monaci o monache, governata da un abate o da un'abbadessa» [Pelliccia & Rocca, 1975, Vol. 2] - i priorati - luogo di una comunità di monaci o monache governata da un priore o da una priora -, e i cenobi «(dal greco *koinos* e *bios*) voce che si riferisce alle origini del monachesimo orientale, da cui il termine latino di *coenobium*, che designa, in opposizione all'eremitismo primitivo dei Padri del deserto, l'istituzione della vita comune, inaugurata da Pacomio.» [Pelliccia & Rocca, 1975, Vol. 2, p. 1700].

2.2 Le case religiose beni *mixti fori*

Quali beni ecclesiastici anche le case religiose sono beni *mixti fori*. Per la parte relativa alla giurisprudenza civile non ci sono indicazioni particolari che differenziano le case religiose dal resto degli immobili ecclesiastici (vedi § 1.2).

Per quanto riguarda il CIC invece, oltre a condividere le norme presenti nel libro V che governano tutti i beni ecclesiastici (vedi § 1.2.2), esistono delle indicazioni particolari sulle case religiose in quanto beni degli istituti di vita consacrata o di società di vita apostolica. Il libro II del CIC, destinato al popolo di Dio, dedica la parte terza agli istituti di vita consacrata e alle società di vita apostolica.⁵⁰ È importante sapere che **ogni istituto o società oltre**

⁵⁰ Canonici 634-640 per gli istituti di vita consacrata; canonici 710 -730 per gli istituti secolari e canonici 731-746 per le Società di vita apostolica.

ad essere sottoposto alle norme comuni a tutta la Chiesa possiede uno statuto proprio – o costituzione - che ne regola l'esistenza e che varia in relazione al carisma fondativo particolare proprio. Per capire l'importanza di tale statuto esemplifichiamo il fatto che l'organizzazione interna di ogni istituto dipende dallo stesso. Ad esempio le modalità di nomina del superiore generale, il numero e le competenze degli organismi di comando, i tempi delle cariche ecc. dipendono dallo statuto particolare di ogni istituto e possono differire sostanzialmente.⁵¹

La trattazione che segue sulle proprietà degli istituti religiosi e delle case religiose in particolare, non ha carattere esaustivo - per il quale si rimanda alla letteratura specialistica - si ritiene sia necessaria per supportare il tema del riuso e della valorizzazione delle case religiose. Si occuperà quindi in particolar modo di trattare i cinque ambiti sottoelencati e trattati nei paragrafi successivi presenti nel CIC e aggiungendo delle indicazioni del Magistero della Chiesa cattolica:

1. la vocazione alla povertà dei religiosi;
2. la finalità dei beni dei religiosi;
3. la casa dei religiosi e la separazione dal mondo;
4. il cambio di destinazione d'uso apostolico;
5. l'alienazione dei beni e il patrimonio stabile.

2.2.1 La vocazione alla povertà dei religiosi

Si ricorda che i membri degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica emettono voti di povertà, castità e obbedienza. **È in particolare nella povertà evangelica che è identificata la cifra caratteristica della vita religiosa:** «così da rendere evidente, grazie alla scarsità di risorse, l'azione salvifica di Dio.», [Remossi, 2018] e a «testimoniare Dio come vera ricchezza del cuore umano» [Giovanni Paolo II, 1996, 90]. Il Magistero in *Perfecte Caritatis* § 13 riferendosi a *Lumen Gentium* § 43 esorta così i consacrati «La povertà volontariamente abbracciata per mettersi alla sequela di Cristo, di cui oggi specialmente essa è un segno molto apprezzato sia coltivata diligentemente dai religiosi, se sarà necessario, si trovino nuove forme per esprimerla» [Concilio Vaticano II, 1956a, n. 13]. La vita consacrata è «segno di un mondo futuro che relativizza ogni bene di questo mondo» [Benedetto XVI, 2012, n. 7].

«I loro membri hanno da Dio una speciale vocazione nella sequela di Cristo (can. 574, § 2).⁵²L'istituto di vita consacrata ha pertanto una nota di ecclesialità del tutto speciale (cf.

⁵¹ Ad esempio il Generale della Compagnia di Gesù secondo le costituzioni ha un incarico che dura a vita, mentre in altri casi il superiore generale ha un mandato di durata variabile definito in anni.

⁵² Can. 574 - §1. Lo stato di coloro che professano i consigli evangelici in tali istituti appartiene alla vita e alla santità della Chiesa e deve perciò nella Chiesa essere sostenuto e promosso da tutti.

§2. A questo stato alcuni fedeli sono da Dio chiamati con speciale vocazione, per usufruire di un dono peculiare nella vita della Chiesa e, secondo il fine e lo spirito del proprio istituto, giovare alla sua missione di salvezza.

can. 590).⁵³ **Quanto è stato detto in modo generale per i beni ecclesiastici acquista una maggiore profondità, allorché si applichi agli enti dei quali stiamo occupando.»** [De Paolis, 2011, p. 236] questo scrive il canonista cardinale De Paolis in relazione alla necessità di subordinare i beni della Chiesa al raggiungimento dei fini.

Il canone 634 chiede che gli istituti religiosi «evitino [...] ogni forma di lusso, di eccessivo guadagno e di accumulazione dei beni» ed è confortato poi dal canone 640 che aggiunge: «gli istituti, tenuto conto dei singoli luoghi, si adoperino per dare una testimonianza in certo modo collettiva di carità e di povertà e, nella misura delle proprie disponibilità, **destinino qualcosa dei propri beni per le necessità della Chiesa e per contribuire a soccorrere i bisognosi**».

Talmente è importante il voto di povertà per i religiosi che il canone 634 § 1⁵⁴ prevede la possibilità che le costituzioni dell'istituto possano escludere o ridurre la capacità di acquistare, possedere, amministrare e alienare beni temporali in funzione del carisma fondazionale [Asti, 2016]. Si ribadisce qui l'importanza del diritto proprio di ogni istituto che lega il carisma fondazionale alla conduzione dei beni.

Il canone 635 definisce la relazione tra diritto comune e diritto proprio §1: «I beni temporali degli istituti religiosi, in quanto beni ecclesiastici, sono retti dalle disposizioni del Libro V, / *beni temporali della Chiesa*, a meno che non sia espressamente disposto altro. §2. **Tuttavia ogni istituto stabilisca norme adatte circa l'uso e l'amministrazione dei beni, perché sia favorita, tutelata e manifestata la povertà che gli è propria.**»

2.2.2 Le finalità dei beni dei religiosi

Come già indicato le case religiose in quanto beni ecclesiastici sussistono per conseguire i fini della Chiesa⁵⁵ a cui si aggiunge per i religiosi il criterio sommo del consiglio evangelico della povertà, che ha chiaramente delle implicazioni dirette sulla gestione dei propri beni. Si ricorda al proposito il n. 33 dell'esortazione apostolica *Evangelii Gaudium* «una individuazione dei fini senza un'adeguata ricerca comunitaria dei mezzi per raggiungerli è condannata a tradursi in mera fantasia». «Sono dunque i fini propri della Chiesa che danno consistenza ai suoi diritti di carattere economico, giustificando l'esistenza di un patrimonio ecclesiastico» [Braz De Aviz, 2014b, p.15]. Per garantire le finalità dei beni ecclesiastici possono aver corso verifiche canoniche sotto il supremo controllo del Pontefice quale amministratore universale dei beni ecclesiastici. Ogni singolo istituto religioso deve sempre

⁵³ Can. 590 - §1. Gli istituti di vita consacrata, in quanto dediti in modo speciale al servizio di Dio e di tutta la Chiesa, sono per un titolo peculiare soggetti alla suprema autorità della Chiesa stessa.

§2. I singoli membri sono tenuti ad obbedire al Sommo Pontefice, come loro supremo Superiore, anche a motivo del vincolo sacro di obbedienza.

⁵⁴ Can. 634 - §1. Gli istituti, le province e le case, in quanto persone giuridiche per il diritto stesso, hanno la capacità di acquistare, di possedere, di amministrare e alienare beni temporali, a meno che tale capacità non venga esclusa o ridotta dalle costituzioni.

§2. Evitino tuttavia ogni forma di lusso, di eccessivo guadagno e di accumulazione di beni.

⁵⁵ CIC Can. 1254 (§ 1.2.2)

aver cura dei propri beni. Non è solo un dovere umano ma è una vera e propria missione che attraverso l'uso dei beni rende testimonianza evangelica a servizio delle tante forme di povertà.

2.2.3. La casa dei religiosi e la separazione dal mondo;

Il canone 608 è dedicato alla casa della comunità religiosa: «La comunità religiosa deve abitare in una casa legittimamente costituita, sotto l'autorità di un Superiore designato a norma del diritto. Le singole case devono avere almeno un oratorio, in cui si celebri e si conservi l'Eucaristia, in modo che sia veramente il centro della comunità». La casa religiosa è di particolare importanza perché ogni religioso ha l'obbligo della vita fraterna in comune, che implica un luogo di residenza comunitaria. La casa religiosa è la parte più piccola di un istituto religioso che si differenzia dalla *Domus sui iuris*, (can 613 case autonome, case di canonici, monaci, monache), casa superiore maggiore autonoma di competenza diretta del superiore maggiore.⁵⁶

Un altro concetto fondamentale è contenuto dal can. 607 § 3,⁵⁷ noto come “separazione dal mondo”. La vita consacrata è una forma di separazione. Il religioso è un consacrato, un separato dal mondo, al fine di appartenere a Dio solo. La separazione è una caratteristica propria dei conventi che li segna sia architettonicamente che paesaggisticamente ponendoli spesso in un contesto separato rispettando una distinzione anche sociologica.

2.2.4 Il cambio di destinazione d'uso apostolico

Il CIC prevede nel canone 612 anche la possibilità che una casa religiosa possa mutare destinazione in quanto non più rispondente alle esigenze dell'istituto e della missione che è tenuto a svolgere nel tempo presente.

Il cambio di attività apostoliche operato dallo stesso istituto, ad esempio da scuola a casa di accoglienza per migranti, oltre ad essere sottoposto alle norme civili, dovrà seguire le indicazioni degli statuti propri dell'ente a cui appartiene il bene. **Nel caso l'istituto intenda chiudere un'opera apostolica (scuola, università etc.) dovrà comunicarlo e consultare il Vescovo del luogo**, in conseguenza del canone 394 che vede il Vescovo diocesano coordinatore di tutte le opere apostoliche della diocesi. Nel caso vi sia presente un luogo di culto e divenga necessaria la riduzione a luogo profano, tale riduzione dovrà essere eseguita dal Vescovo ordinario del luogo in ordine ai canoni 1212 e 1222⁵⁸

⁵⁶ Mentre un istituto religioso è formato da varie comunità residenti in singole case, un monastero è una casa autonoma i cui membri emettono anche il voto di *stabilitas* (permanenza nel luogo). La tradizione monastica prevede che il superiore sia anche superiore maggiore. La soppressione di una casa *sui iuris* è di competenza del capitolo generale a meno che le costituzioni non definiscano diversamente

⁵⁷ Can. 607 - §3. La testimonianza pubblica che i religiosi sono tenuti a rendere a Cristo e alla Chiesa comporta quella separazione dal mondo che è propria dell'indole e delle finalità di ciascun istituto.

⁵⁸ Can. 1212- I luoghi sacri perdono la dedicazione o la benedizione se sono stati distrutti in gran parte oppure destinati permanentemente a usi profani con decreto del competente Ordinario o di fatto.

Il cambio di destinazione d'uso apostolico di un immobile di proprietà di un istituto religioso si lega anche all'individuazione delle finalità a cui è destinato l'immobile. È stato quindi necessario comprendere a quale delle tre finalità definite nel canone 1254 (§ 1.2.2.2) appartengono i conventi e i monasteri:

1. ordinare il culto divino
2. provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri
3. esercitare opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri

Alcune classificazioni riportano le case religiose nella prima finalità "ordinare il culto divino" mentre altre nella terza "esercitare opere di apostolato sacro e di carità". L'indicazione a cui si presta maggior favore è una terza che vede le case religiose come beni la cui appartenenza ad una o all'altra finalità del canone 1254 può variare sia in ragione dell'uso del singolo edificio – uso che può mutare nel tempo – che in relazione alle norme particolari di ogni istituto. In sintesi una casa religiosa può avere diverse fisionomie e funzioni.⁵⁹

La questione appena trattata ha due aspetti gestionali. Il primo è relativo alla possibilità di impiegare le case religiose per la produzione di reddito (se non afferente alla seconda finalità cioè non è ammesso) ed il secondo ha valenza economica perché inerente alla finalità e quindi anche alla fiscalità attuata dallo Stato italiano sull'immobile. Ad esempio nel caso il bene sia destinato al sostentamento del clero «e delle altre persone che dedicano la loro attività al servizio della Chiesa, provvedendo alla debita formazione spirituale, dottrinale e scientifica dei ministri» [Braz De Aviz, 2014b, p.15] produrrà di risorse economiche e quindi sarà gravato dell'imposta municipale propria IMU. Nel caso in cui invece lo stesso bene sia casa della comunità, in quanto prima casa, sarà esentato dall'imposta municipale propria. Si rileva che, **mentre per il patrimonio delle diocesi in seguito alla riforma del concordato avvenuta nel 1984 gli immobili destinati alla produzione di reddito sono strettamente vincolati a tale finalità e non diversamente destinabili, per gli immobili dei religiosi l'appartenenza ad una delle tre finalità non è altrettanto vincolata e può**

Can. 1222 - §1. Se una chiesa non può in alcun modo essere adibita al culto divino, né è possibile restaurarla, il Vescovo diocesano può ridurla a uso profano non indecoroso.

§2. Quando altre gravi ragioni suggeriscono che una chiesa non sia più adibita al culto divino, il Vescovo diocesano, udito il consiglio presbiterale, può ridurla a uso profano non indecoroso, con il consenso di quanti rivendicano legittimamente diritti su di essa e purché non ne patisca alcun danno il bene delle anime

⁵⁹ In merito alla questione sono stati interpellati tre professori di diritto canonico docenti di università pontificie prof. J. Sugawara PUG, prof. Sabbarese PUU, prof. Miñambres PUSC. L'interpretazione adottata è tratta dalla risposta alla comunicazione personale del prof. Sugawara che è stato sollecitato dalla e-mail del 20 giugno 2019 con il seguente testo «(...) torno a scriverle sulla questione dei conventi e dei monasteri e mi rimane però una domanda: è possibile inserire i conventi e i monasteri in uno dei tre ambiti suggeriti dal canone 1254

1. culto;
2. onesto sostentamento del clero e degli altri ministri;
3. opere di apostolato sacro e di carità.

sarebbe per me di grande interesse trovare letterature su questo tema e una sua ulteriore risposta.».

Il prof. Sugawara in data 23 giugno 2019 così rispondeva:

«(...) Per quanto riguarda le domande, i monasteri possono essere considerati nei tutti i fini di quei tre che sono menzionati nel can. 1254 §2.

Non riesco a spiegare in breve, ma il monastero può avere diverse fisionomie e funzioni.

P. Sugawara»

variare nel tempo. Tale condizione di maggior libertà espone la conduzione del patrimonio dei religiosi a rischi di gestione più ampi rispetto a quelli della Chiesa gerarchica e carica i proprietari di responsabilità che dovrebbero affrontare con una preparazione ancor più qualificata e coscienziosa.

2.2.5 La soppressione, l'alienazione e il patrimonio stabile

La diminuzione del numero dei religiosi implica la chiusura di case religiose regolata dal canone 616, che richiede sia la consultazione del Vescovo, che la redistribuzione dei beni attuata nel rispetto del diritto proprio e «nel rispetto della volontà dei fondatori o donatori e dei diritti legittimamente acquisiti.»⁶⁰

Il CIC nel canone 638 ⁶¹prevede di competenza dei diversi istituti religiosi la suddivisione tra gli atti di amministrazione ordinaria - lasciati alla gestione esclusiva dell'istituto proprietario - e gli atti eccedenti tale amministrazione (atti di amministrazione straordinaria) e regolati anche dal canone 1281.⁶² Per gli atti di amministrazione straordinaria compiuti da istituti religiosi si dovrà interpellare la Congregazione vaticana per gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica. Il caso di vendita di un immobile, il cui valore è stato stimato pari o superiore al limite definito dalla CEI di 1 Milione di Euro, è un atto di amministrazione straordinaria e dovrà quindi essere sottoposto alla vigilanza della Congregazione vaticana, secondo una regolare procedura che concederà la licenza se il negozio sarà congruente con le finalità della Chiesa e dopo aver presentato:

⁶⁰ Can. 616 - §1. Una casa religiosa eretta legittimamente può essere soppressa dal Moderatore supremo a norma delle costituzioni, dopo avere consultato il Vescovo diocesano. Per i beni della casa soppressa deve provvedere il diritto proprio dell'istituto, nel rispetto della volontà dei fondatori o donatori e dei diritti legittimamente acquisiti.

§2. La soppressione dell'unica casa di un istituto è di competenza della Santa Sede, alla quale è pure riservato di disporre, nel caso, dei beni relativi.

§3. La soppressione di una casa *sui iuris*, di cui nel can. 613, spetta al capitolo generale, a meno che le costituzioni non stabiliscano altrimenti.

§4. La soppressione di un monastero *sui iuris* di monache spetta alla Sede Apostolica, osservato, per quanto riguarda i beni il disposto delle costituzioni.

⁶¹ Can. 638 - §1. Spetta al diritto proprio determinare, entro l'ambito del diritto universale, quali sono gli atti che eccedono il limite e le modalità dell'amministrazione ordinaria, e stabilire ciò che è necessario per porre validamente un atto di amministrazione straordinaria.

§2. Le spese e gli atti giuridici di amministrazione ordinaria sono posti validamente, oltre che dai Superiori, anche dagli ufficiali a ciò designati dal diritto proprio, nei limiti del loro ufficio.

§3. Per la validità dell'alienazione, e di qualunque negozio da cui la situazione patrimoniale della persona giuridica potrebbe subire detrimento, si richiede la licenza scritta rilasciata dal Superiore competente con il consenso del suo consiglio. Se però si tratta di negozio che supera la somma fissata dalla Santa Sede per le singole regioni, come pure di donazioni votive fatte alla Chiesa, o di cose preziose per valore artistico o storico, si richiede inoltre la licenza della Santa Sede stessa.

⁶² Can. 1281- §1. Ferme restando le disposizioni degli statuti, gli amministratori pongono invalidamente atti che oltrepassano i limiti e le modalità dell'amministrazione ordinaria, a meno che non abbiano ottenuto prima permesso scritto dall'Ordinario.

§2. Negli statuti si stabiliscano gli atti eccedenti i limiti e le modalità dell'amministrazione ordinaria; se poi gli statuti tacciono in merito, spetta al Vescovo diocesano, udito il consiglio per gli affari economici, determinare tali atti per le persone a lui soggette.

§3. La persona giuridica non è tenuta a rispondere degli atti posti invalidamente dagli amministratori, se non quando e nella misura in cui ne ebbe beneficio; la persona giuridica stessa risponderà invece degli atti posti validamente ma illegittimamente dagli amministratori, salva l'azione o il ricorso da parte sua contro gli amministratori che le abbiano arrecato danni.

- **una giusta causa** che può essere l'evidente utilità, motivi di pietà o di carità, o una grave ragione pastorale;
- **almeno due stime del bene da alienare** redatte per scritto da periti degni di fiducia. [Sugawara, 2008].

In relazione alla gestione degli immobili è opportuno soffermarsi sulla relazione tra gli istituti religiosi di diritto pontificio e la chiesa diocesana.

«Al riguardo va anzitutto richiamato che l'amministrazione dei beni appartiene al governo interno dell'istituto, principio certamente fondamentale che, tuttavia, non deve essere esasperato. (...) A meno che, in qualche caso particolare, non risulti diversamente per disposizione specifica dell'ordinamento canonico, se deve affermare che l'amministrazione dei beni temporali degli istituti di vita consacrata dipende soltanto dalle disposizioni del diritto universale e da quelle del diritto proprio» [De Paolis, 2011, p. 238].

In caso di alienazione di un bene la Congregazione degli istituti di vita consacrata e delle Società di vita apostolica precisa che

«per favorire le mutue relazioni tra vescovi e istituti, e per evitare, nei limiti del possibile, che il patrimonio ecclesiastico si impoverisca, e infine per consentire all'ordinario del luogo di valutare l'opportunità dell'acquisto del bene a parità di prezzo e condizioni, questo dicastero nello spirito del canone 1293, § 2, ha introdotto la prassi di chiedere agli istituti di vita consacrata e alle società di vita apostolica di diritto pontificio di informare l'ordinario del luogo ove è locato il bene, della progettata vendita, soprattutto affinché quest'ultimo possa esprimere il suo parere in merito, soprattutto in vista di un eventuale acquisto per le esigenze pastorali della diocesi.» [CVCSVA, 2004, EV 22/3290]

L'alienazione di un immobile dovrà quindi essere preceduta dal parere – e non l'autorizzazione - **del Vescovo del luogo dove è situato l'immobile** - tale atto come già esplicitato è fondato sul principio di comunione ecclesiale -.⁶³

Infine è bene ricordare che, come tutte le persone giuridiche pubbliche della Chiesa, anche gli istituti religiosi sono tenuti a definire mediante un atto di amministrazione straordinaria **l'elenco dei beni appartenenti al patrimonio stabile dell'istituto** - a meno che non sia stato redatto al momento dell'istituzione dell'ente - (vedl § 1.2.2.3).⁶⁴ Recentemente la CIVCSVA [CVCSVA, 2014a, pp. 14-16] ha ribadito la necessità della redazione e dell'aggiornamento di tale elenco che in passato era caduto in disuso e che in tempi recenti

⁶³ In proposito si riporta una parte dell'intervista allegata a dom Hugues Leroy osb «È difficile, va detto, collaborare con organismi diocesani, sempre sospettati, spesso a ragione, di appropriarsi dei benefici finanziari delle operazioni immobiliari degli istituti, o l'attribuzione della proprietà di un istituto, che poi il beneficiario diocesano del dono, non è in grado di vivere e mantenere, che in molti casi porta alla rivendita per il solo beneficio della diocesi, non dell'istituto. È quindi necessario che gli istituti mantengano il controllo della riflessione e della decisione. Anche in questo caso, è necessario il rispetto delle competenti aree di responsabilità.»

⁶⁴ Si ricorda che il patrimonio stabile consiste nella dotazione permanente di beni mobili e immobili che costituiscono il fondo economico necessario per sussistere e agire, e pertanto non è direttamente alienabile.

è tornato ha assumere particolare rilevanza in relazione a casi di “default” di opere collegate ad istituti religiosi.⁶⁵

2.3 Gli istituti religiosi e la gestione delle loro case

L'affermazione di Papa Francesco: «stiamo vivendo non tanto un'epoca di cambiamenti, ma un cambio di epoca» [Francesco, 2014] seppur rivolta a temi generali, sembra pertinente al tema degli immobili ecclesiastici di proprietà degli istituti religiosi. Gli istituti religiosi hanno costruito contenitori - gli immobili - per allocare i contenuti: le proprie comunità, servizi per i poveri, scuole per sovvertire un futuro di povertà preannunciato, centri di formazione e così via. Oggi restano i contenitori ma non sempre i contenuti. Situazione difficile: **i seguaci di chi “non ha dove posare il capo” (Mt 8,20) hanno beni immobili in misura superiore alle necessità, tanto da avere spesso dei beni sovradimensionati o inutilizzati se non addirittura abbandonati.**

Il cambiamento sociale ed economico ha trovato impreparata una buona parte degli istituti religiosi che si trovano con un numero di religiosi in rapida diminuzione (cap. 1.6), di età sempre più elevata (cap. 2.6), e con difficoltà economiche [CIVCSVA, 2018a, § 8] precedute da problemi legati all'efficacia delle opere promosse.

2.3.1 Il discernimento e il piano carismatico

Nel messaggio al primo simposio dedicato alla gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica Papa Francesco specificava che: «la fedeltà al carisma fondazionale e al conseguente patrimonio spirituale, insieme alle finalità proprie di ciascun Istituto, rimangono il primo criterio di valutazione dell'amministrazione, gestione e di tutti gli interventi compiuti negli istituti, a qualsiasi livello» [CIVCSVA, 2014, p. 5-6].

La questione fondamentale risulta quindi relativa alla coniugazione del carisma nella contemporaneità: i fondatori hanno risposto con efficacia a domande proprie del loro tempo – ad esempio all'infanzia priva di istruzione, malati senza cure, etc. –. Oggi il contesto storico, sociale e religioso è cambiato: la scuola pubblica è un diritto per ogni cittadino così come la sanità, con la conseguenza che il significato di un carisma dedicato all'educazione possa avere risposte diverse da quelle formulate spesso più di 100 anni fa. Al proposito gli Orientamenti [CIVCSVA, 2018a, §24], sintesi operativa dei due simposi sulla gestione delle opere voluti da Papa Francesco, riportano una frase lapidaria di papa Francesco presente nella *Evangelii Gaudium* § 155 «Non bisogna mai rispondere a domande che nessuno si pone». [Francesco, 2013] accostando tale tema a quello del rischio dell'autopreservazione degli istituti e dell'immobilità delle loro opere.

⁶⁵ Si veda ad esempio il caso dell'IDI https://roma.corriere.it/notizie/cronaca/16_marzo_08/idi-crac-800-milioni-processo-40-insolvente-2008-bdb9b564-e498-11e5-9e78-e03cf324c1ba.shtml.

I recenti documenti della CIVCSVA insistono con forza sulla necessità di aggiornare il carisma, tanto da identificare questo come tema chiave per la sussistenza stessa degli istituti. Nati per evangelizzare e servire fasce deboli della società oggi si trovano con la tentazione di vere come obiettivo la propria sopravvivenza, rischiando così di sovvertire il mezzo rispetto al fine e di vanificare il proprio significato. Per questo motivo la CIVCSVA ripete l'invito al rinnovamento del carisma sia mediante la voce del proprio Cardinale prefetto che nelle linee orientative.⁶⁶

Negli Orientamenti [CIVCSVA, 2018a], nei §§ 24 e 25 si affronta il tema del discernimento.⁶⁷ I capitoli dedicati a tale tema offrono spunti concreti di rinnovamento degli specifici carismi in relazione al tempo presente. L'indicazione è quella che attraverso il discernimento comunitario si giunga a conoscere la volontà di Dio sull'istituto religioso. **Da questo discernimento scaturirà il piano carismatico dell'istituto, ovvero il programma di attualizzazione del carisma nella contemporaneità comprensivo di finalità e mezzi.**

«Spetta al *Capitolo generale*, che “ha nell'Istituto la suprema autorità a norma delle costituzioni” (can. 631 §1), stabilire gli indirizzi fondamentali in materia economico-amministrativa ed elaborare un *piano carismatico* di istituto che offra indicazioni anche in tale ambito. Il *piano carismatico* concepito all'interno di un itinerario di comunione ecclesiale che discernere la volontà di Dio, sia frutto di una visione condivisa, espressione di un cammino sinodale a partire dalla fase pre-capitolare fino al compimento con la verifica della ricezione dei contenuti capitolari.» [CIVCSVA, 2018a, §58]. **Il piano carismatico è il riferimento principale per l'amministrazione dei beni degli istituti religiosi.**

In conclusione, la relazione tra piano carismatico e gestione dei beni emerge come aspetto centrale per il futuro delle proprietà degli istituti religiosi.

«Il primo elemento basilare è la gestione evangelica delle attività e dei beni. In passato le proprietà immobiliari degli istituti religiosi sono aumentate, ad esempio si sono compiuti acquisti per svolgere grandi attività, ed il problema di coerenza evangelica non era evidente. Oggi che il numero dei religiosi si è ridotto ed emergono difficoltà gestionali ci domandiamo: la cifra evangelica dove è andata a finire? La visione evangelica deve essere il punto di partenza e ciò ci conduce nuovamente alla questione iniziale: il giusto rapporto tra il piano carismatico dell'Istituto e le indicazioni gestionali ed economico gestionali. Il piano carismatico delinea e definisce le questioni economiche e gestionali offrendo gli obiettivi sui quali misurare

⁶⁶ Ogni istituto «definisca quali opere e attività proseguire, quali eliminare o modificare e su quali nuove frontiere iniziare percorsi di sviluppo e di testimonianza della missione rispondenti ai bisogni di oggi, in piena fedeltà al proprio carisma»; [Braz de Aviz, 2014a, p. 8]). «Le opere pertanto non vanno identificate con la missione: costituiscono la modalità in cui la missione si rende visibile, la presuppongono, ma non la esauriscono, né la definiscono. Quando questo accade – come nel passato può essere avvenuto – il risultato paradossale è che non si offre un futuro alle opere. Le opere possono cambiare ma la missione resta fedele all'intuizione carismatica iniziale, incarnandosi nell'oggi: la missione si deve integrare con il cammino del popolo di Dio nella storia e chi opera per una missione di Chiesa deve realizzarla restando attento alla voce dello Spirito» [CIVCSVA, 2018a, §23]

⁶⁷ Il tema del discernimento è centrale nel pontificato di Papa Francesco e fondamento della spiritualità di sant'Ignazio di Loyola fondatore della Compagnia di Gesù di cui il Papa è stato membro. Il discernimento è fondato sulla conoscenza del proprio tempo, dei luoghi in cui si è chiamati a vivere - soprattutto in relazione ai bisogni -, del proprio carisma e delle proprie competenze e disponibilità, sulla preghiera e la relazione diretta con Dio, [Piccolo, 2017]

le azioni concrete da intraprendere. Per la gestione del patrimonio immobiliare abbiamo bisogno di riflessioni tecniche – e quindi che siano elaborate da professionisti del settore – che derivino dal piano carismatico. Questa incapacità attuale di governare il patrimonio e quindi anche di riutilizzarlo indica che questa sfasatura c'è stata» [Sabbarese, 2019].

2.3.2 I ruoli, i flussi decisionali, la proprietà dei beni

In ogni istituto religioso è previsto un **superiore maggiore**, ovvero una persona che è responsabile generale dell'istituto supportata da un **consiglio generale**, la cui composizione per numero e rappresentanza, durata e denominazione varia in relazione al diritto proprio dell'istituto. Il **consiglio generale** è il corpo istituzionale legittimamente eletto dal **capitolo generale** (la riunione dei delegati provenienti da tutte le provincie) ed ha il compito di nominare il **consiglio economico** che accompagnerà l'economista nella gestione dei beni dell'istituto [Rodríguez Echeverría, 2014]. È quindi prevista la figura di un **economista generale** la cui relazione con il consiglio e con il superiore maggiore è governata dagli statuti propri.⁶⁸ L'economista generale insieme al consiglio economico è tenuto a formulare un bilancio preventivo annuale, in cui si evidenzia la coerenza delle scelte economiche rispetto al piano carismatico dell'istituto. I compiti dell'economista generale sono costituiti da: gestione, controllo, aiuto e consiglio, formazione e informazione.

L'istituto è solitamente organizzato in provincie con competenza territoriale.⁶⁹ Anche ogni provincia ha un consiglio provinciale e un responsabile provinciale, nonché un economista provinciale. Analogamente, anche in ciascuna delle case che formano la provincia ritroviamo le figure locali del superiore e dell'economista. Nella figura 21 si riporta lo schema dell'organizzazione di un istituto religioso la cui articolazione specifica tuttavia dipende dagli statuti propri di ciascun Istituto, che regolano anche la proprietà e quindi la gestione degli immobili. Ne deriva un'ampia varietà di sistemi organizzativi degli istituti religiosi. Può verificarsi che sia l'istituto a possedere tutto oppure nulla, o che possiedano le provincie piuttosto che le case, o che le case possano possedere, acquistare e alienare.

Secondo Nava la governance dei beni temporali della Chiesa appartenenti agli IVCSVA unisce tre aspetti:

- «- la missione evangelizzatrice della Chiesa;
- la responsabilità di tutelare e gestire con attenzione i beni;
- il bene comune nella prospettiva dello sviluppo integrale della persona umana.» [CIVCSVA, 2018b, p. 106].

⁶⁸ Il canone 636 §1 così recita «In ogni Istituto e parimenti in ogni provincia retta da un Superiore maggiore, ci sia l'economista, costituito a norma del diritto proprio e distinto dal Superiore maggiore, per amministrare i beni sotto la direzione del rispettivo Superiore. Anche nelle comunità locali si istituiscano, per quanto è possibile, un economista distinto dal Superiore locale».

⁶⁹ Le provincie hanno perimetri variabili nel tempo e non necessariamente coincidenti con quelli geografici.

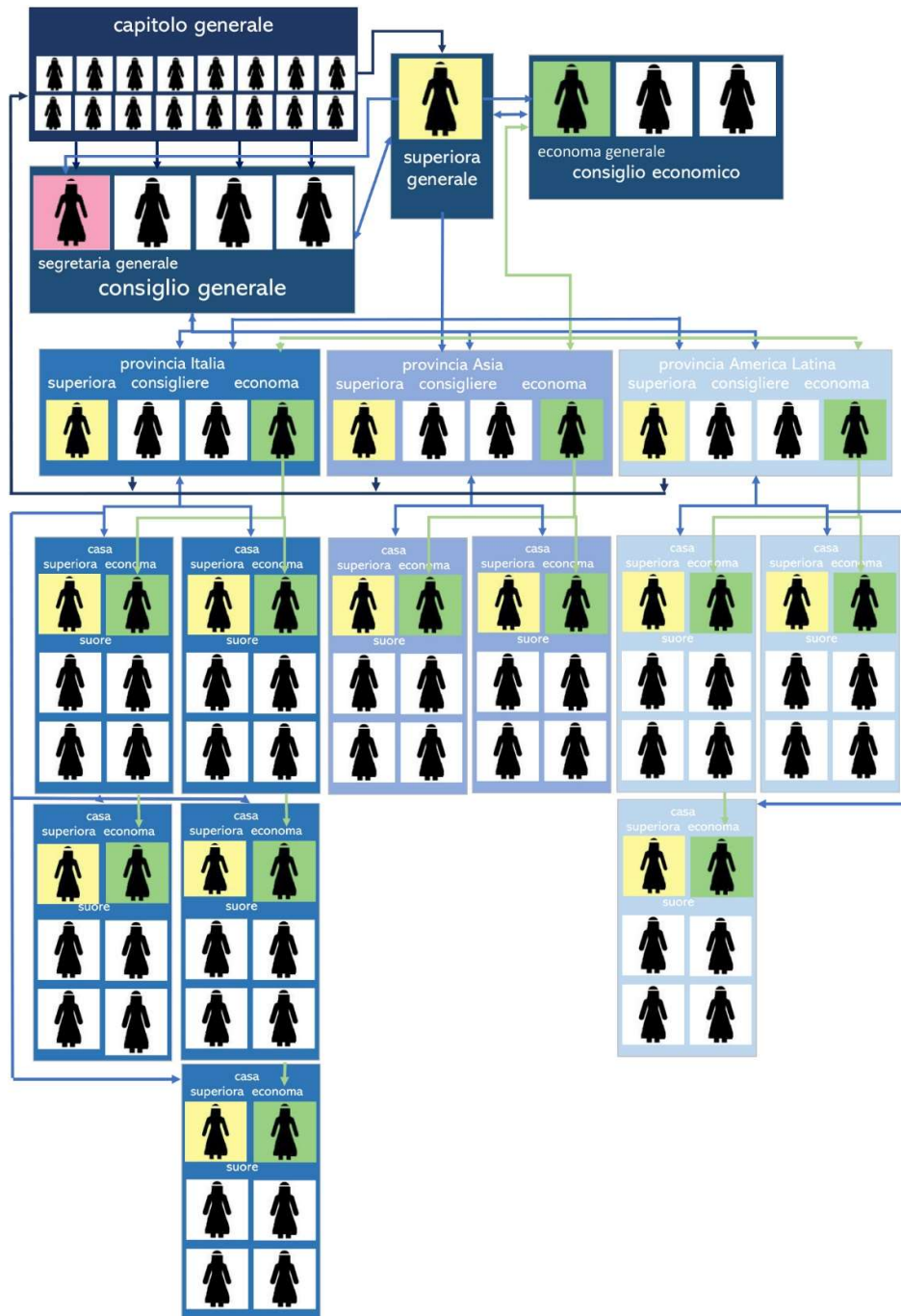


Figura 21 Schema dell'organizzazione di un istituto religioso.

2.3.3 Le difficoltà rilevate nella gestione

Le difficoltà rilevate nell'ambito della gestione immobiliare da parte degli istituti religiosi italiani sono varie e suddivisibili in ambiti diversi che saranno trattati di seguito:

- raccordo tra gli istituti religiosi;
- di tipo procedurale e teologico;
- competenza;
- strategica.

2.3.3.1 La difficoltà di raccordo tra gli istituti religiosi

Gli istituti religiosi si trovano spesso con competenze insufficienti anche per esercitare il ruolo di committente [Luisi, 2019]. **Le difficoltà aumentano in relazione alla gestione del portafoglio immobiliare dell'ente, che spesso non attua politiche generali sul patrimonio ma interventi puntuali dettati da emergenze ed eccezionalità a discapito di una programmazione della gestione.** La governance di questi enti è spesso troppo debole e con bassa propensione alla gestione. È opportuno specificare che esistono istituti religiosi ben organizzati e capaci di gestire al meglio il proprio portafoglio immobiliare. Di contro esistono molti istituti religiosi i cui membri sono ormai anziani e che presentano una capacità di gestione estremamente inferiore ai precedenti. La Santa Sede e la CIVCSVA indicano come soluzione quella dei cammini intercongregazionali, percorsi di mutuo aiuto tra enti religiosi diversi che però stentano ad attivarsi in ragione sia dell'autonomia propria degli istituti religiosi ed anche del ritardo con cui affrontano i necessari cambiamenti.

In Italia gli istituti religiosi sono riuniti in due conferenze riconosciute dal CIC: **l'Unione delle Superiori Maggiori, USMI, ente di raccordo degli istituti femminili che nell'edizione del 2009 dell'annuario USMI ne riportava 625, e la Conferenza Italiana dei Superiori Maggiori che nell'annuario 2016 contava 116 istituti religiosi maschili.** Entrambi gli enti non hanno attivato commissioni o centri di supporto agli istituti religiosi in relazione alla gestione immobiliare, né hanno risposto alle richieste di collaborazione alla presente ricerca. In proposito si riporta quanto scritto da padre Marcantonio Presidente del CNEC:

«Un coordinamento tra tutti i soggetti che in qualche modo hanno a che fare con le opere e la vita degli Istituti religiosi, sarebbe la cosa più auspicabile. Il CNEC da parte sua per sua natura e finalità non gestisce opere o servizi, ma forma le persone, soprattutto gli economi/e per una corretta gestione di tutto il Patrimonio dell'Ente religioso. I due organismi riconosciuti ufficialmente dal Diritto Canonico: CISM (Conferenza Italiana Superiori Maggiori) e l'USMI (Unione Superiore Maggiori Italiane), dovrebbero farsi carico di questo coordinamento e, insieme, elaborare orientamenti validi per tutti. Essendo tutti i beni appartenenti alla Chiesa, anche la Congregazione CIVCSVA dovrebbe fare la sua parte, vigilando e con indicazioni più esplicite.» [Di Marcantonio, intervista allegata].

2.3.3.2 La difficoltà di tipo procedurale

Costituisce una difficoltà rilevante per un istituto religioso non aver chiaro il piano carismatico (§ 2.3.1) essendo questo il presupposto da cui derivano le decisioni inclusa quella della gestione immobiliare. Mancando questa chiarezza, chi ha la responsabilità di governare preferisce procrastinare le scelte relegandole al successore, nella speranza di mantenere lo

status quo come dimostra la tendenza a far diminuire il numero dei componenti delle singole comunità piuttosto che procedere alla riduzione del numero delle stesse (§ 1.6). Anche la gestione del patrimonio immobiliare di ogni istituto deve derivare dal piano carismatico che definisce le linee di sviluppo in un periodo medio lungo (20-25 anni) tipico dell'ambito immobiliare [Manfredi, Tronconi, 2018]. L'assenza di un quadro di prospettiva (Quanti saremo? Che età media avremo? Quale sarà la nostra missione? Dove si svolgerà?) genera errori frequenti come ristrutturazioni operate su strutture poco prima del loro abbandono, e spesso induce ad operare sui singoli casi operati con criteri d'urgenza e non sull'intero sistema, magari senza porsi l'obiettivo della sostenibilità globale e puntando al mantenimento di una tradizione ormai insostenibile. Spesso si opera mediante singole decisioni sui vari immobili senza formulare un piano generale e avere strategie complessive, neppure all'interno della stessa provincia e tanto meno a livello generale.

Mentre è proprio dal discernimento e dal piano carismatico che gli istituti possono derivare le loro scelte di asset management, inteso come il complesso di strategie e attività finalizzate in questo caso al perseguimento dei fini istituzionali della Chiesa e dei carismi particolari dell'ente proprietario attraverso la gestione del patrimonio immobiliare (trasformazione d'uso, dismissione, riqualificazione del patrimonio immobiliare, frazionamenti etc.).

Ad aggravare questa difficoltà concorre anche la mancanza di risorse umane con competenze adeguate all'interno dell'istituto – e spesso anche al di fuori dello stesso - che sappiano rendere fecondo un patrimonio immobilizzato fronteggiando la frequente indisponibilità di liquidità. In altri casi è la non unanimità dei consiglieri a bloccare le scelte, che evidenzia la necessità di percorsi decisionali condivisi, "sinodali" per usare un concetto ricorrente nell'ecclesiologia di Papa Francesco.

Grava inoltre la difficoltà a comprendere la realtà dei tempi presenti e i conseguenti necessari cambiamenti che implica. Ad esempio si continua ad abitare in conventi che prevedevano l'accoglienza di molti religiosi mentre oggi la presenza è ridotta a poche persone. Ampie superfici pro capite pongono il religioso in una condizione abitativa di qualità superiore a quella del cittadino medio, proiettando ombre sul principio di povertà evangelica e generando costi di gestione elevati. L'indecisione provoca depauperamento delle risorse: **La prima causa di deperimento di un immobile è il suo abbandono, superiore ai danni provocati da terremoti o guerre.** [Carbonara, intervista allegata]. Risulta quindi essenziale gestire il "portafoglio immobiliare" senza lasciare che il tempo lo distrugga.

In alcuni casi si è riscontrato che non si pensa alla vita dell'istituto come ad un unicum comprensivo dell'economia, ma si chiede all'economista di risolvere i problemi puntuali estromettendo l'economia dalla missione della Chiesa e del proprio istituto, che secondo questa tentazione sembrerebbe essere fatta solo di cose immateriali [Francesco, 2018, § 36-46].

2.3.3.3 Le difficoltà dettate da mancanza di competenza

Spesso l'eonomo non provvede ad un censimento aggiornato di tutti i beni immobili dell'istituto né ad una ricognizione tecnica adeguata che comprenda l'individuazione dei titoli di proprietà, la conformità urbanistica e lo stato della verifica dell'interesse culturale (pratica necessaria in caso di alienazione). Senza questi strumenti non è possibile eseguire una gestione concertata del patrimonio immobiliare né disporre di elementi utili a stimare correttamente il valore.⁷⁰ Così spesso si arriva affaticati alla vendita degli immobili dopo aver sostenuto pesanti spese di manutenzione (tassa rifiuti, utenze, manutenzioni) su beni che non producono da anni alcun beneficio. In questa situazione, manca il tempo per gestire eventuali cambi di destinazione d'uso che aumenterebbero il valore degli immobili o ipotizzare nuove valorizzazioni per il bene. Il risultato è che la proprietà vende a basso prezzo per poi assistere all'aumento del valore del bene grazie alle politiche di valorizzazione immobiliare attuate dall'acquirente.

2.3.3.4 La mancanza di strategie di asset management coerenti con le finalità della Chiesa.

Gli istituti religiosi sono spesso enti multinazionali con comunità e beni in più continenti e il loro portafoglio immobiliare può essere di consistenza notevole e varia. La gestione di tale portafoglio richiede competenze specifiche che sappiano coniugare la buona gestione immobiliare alle finalità specifiche dell'ente che trova la sua missione nella produzione di beni di carattere immateriale. Certamente non tutti gli istituti religiosi hanno questi problemi, ma il numero degli eventi che la CIVCSVA ha dedicato al tema lascia intendere che la maggior parte degli istituti abbia problemi al riguardo.

La speciale natura e finalità degli enti proprietari fa emergere una rilevante questione di coerenza fra le azioni sul patrimonio e i principi evangelici che degli istituti religiosi costituiscono la ragione di sussistenza e la missione. «La credibilità evangelica dei consacrati è legata al modo in cui vengono gestiti i beni. Non si può cedere alla tentazione di cercare l'efficienza tecnica e organizzativa delle risorse materiali e delle opere, anziché l'efficacia dell'azione sul piano evangelico» [CIVCSVA, 2018a, §12].

«Ogni investimento deve avere una finalità apostolica: negli investimenti immobiliari o mobiliari ci si deve guardare dalla tentazione di considerare i capitali disponibili come strumento di prestigio sociale e di potere, evitando una gestione meramente speculativa e una massimizzazione dei rendimenti a tutti i costi. Anche se talvolta la nostra immagine pubblica può dare l'impressione di ricchezza è sempre necessario evidenziare uno stile di presenza comunitaria libero e sobrio, pur in presenza di strutture efficienti e tecnologicamente aggiornate» [USG, 2002].

⁷⁰ Si riporta l'esempio di una scuola cattolica chiusa da tempo che è stata inserita negli standard dell'edilizia scolastica comunale senza che la proprietà provvedesse a fare ricorso nei tempi opportuni. Il risultato è stato che l'immobile ha perso valore e l'autorità comunale non è stata disponibile a variare la destinazione d'uso.

Diventa così evidente la necessità di utilizzare un approccio specifico per la gestione di questo segmento immobiliare che si discosta dalla ricerca del massimo profitto tipica della valorizzazione immobiliare ordinaria. Tratteremo di questo nel Capitolo 3.

2.4 Le caratteristiche delle case religiose

Le case religiose in quanto luogo di vita di comunità religiose hanno caratteristiche profondamente diverse sia in ragione dell'epoca di costruzione, delle dimensioni, della localizzazione, della storia del manufatto – non sempre realizzato all'uopo ma adattato nel tempo –, alle finalità della comunità - vita apostolica, contemplativa, formazione, cura, ed altro -, che in relazione alla regola propria che definisce la vita di ciascun istituto.

Sono case religiose i conventi, i monasteri, le abbazie, i priorati, i cenobi, gli eremi, le propositure, le residenze, le collegiate, le canoniche e le dimore delle parrocchie affidate a religiosi, le infermerie per religiosi anziani, le case di formazione quali i noviziati, i probandati, gli juniorati, i seminari, gli scolasticati, ed ogni altro luogo nel quale abitano consacrati. L'elenco delle case religiose sopra menzionato può essere esteso alle dimore che, oltre alla parte strettamente legata alla residenza dei religiosi, sommano spazi dedicati all'apostolato sacro e alla carità. L'insieme delle case religiose è un insieme differenziato tanto da non rientrare in categorie standard e quindi non tipologizzabile.

È possibile trovare delle similitudini tra i conventi dello stesso ordine mendicante (francescani cappuccini, minori, conventuali, oppure domenicani o carmelitani), così come tra i monasteri dello stesso istituto. La letteratura scientifica si è interessata a queste particolarità ed a essa si rimanda per la trattazione del tema [Coomans, 2018]. Le differenze, tuttavia, possono essere rilevanti, tanto che nei casi di proprietà di istituti con finalità apostoliche possiamo trovare edifici senza i luoghi caratteristici di seguito descritti.⁷¹

Gli spazi funzionali che si ritrovano ricorrentemente nelle case religiose sono:

- un luogo di preghiera, **cappella o chiesa** con il coro luogo della preghiera comune;
- un **refettorio**, luogo in cui la comunità mangia insieme, cucine e dispense annesse;
- le **camere dei religiosi**. Fino agli anni '60 erano spesso presenti sia celle singole che cameroni con bagni comuni, oggi sono presenti pressoché solo camere singole con bagni dedicati oppure bagni esterni;
- la **sala comune** per il tempo insieme;
- un **chiostro**, spazio fortemente simbolico, quadriportico con loggiati, giardino e fontana che prefigura il paradiso terrestre e spinge lo sguardo verso il cielo; luogo di meditazione e ristoro;
- eventuali spazi di **lavoro** comune;
- **foresteria**, luogo di accoglienza dei pellegrini e dei visitatori;

⁷¹ La nostra ricerca, come già specificato, riguarda le case religiose intese come l'insieme dei conventi e dei monasteri.

- terreni annessi alla casa per la produzione alimentare ed eventuali allevamenti.

Per comprendere la qualità edilizia delle case religiose, non avendo dati a ciò relativi, abbiamo studiato l'andamento del numero delle suore in Italia sapendo che in base alle regole degli istituti ad ogni membro corrisponde almeno la presenza di un posto letto. Ne consegue una relazione tra il numero dei membri degli istituti e gli immobili. I dati sono stati reperiti dagli annuari USMI e dagli *Annuario Statisticum Ecclesiae* (Fig. 22).

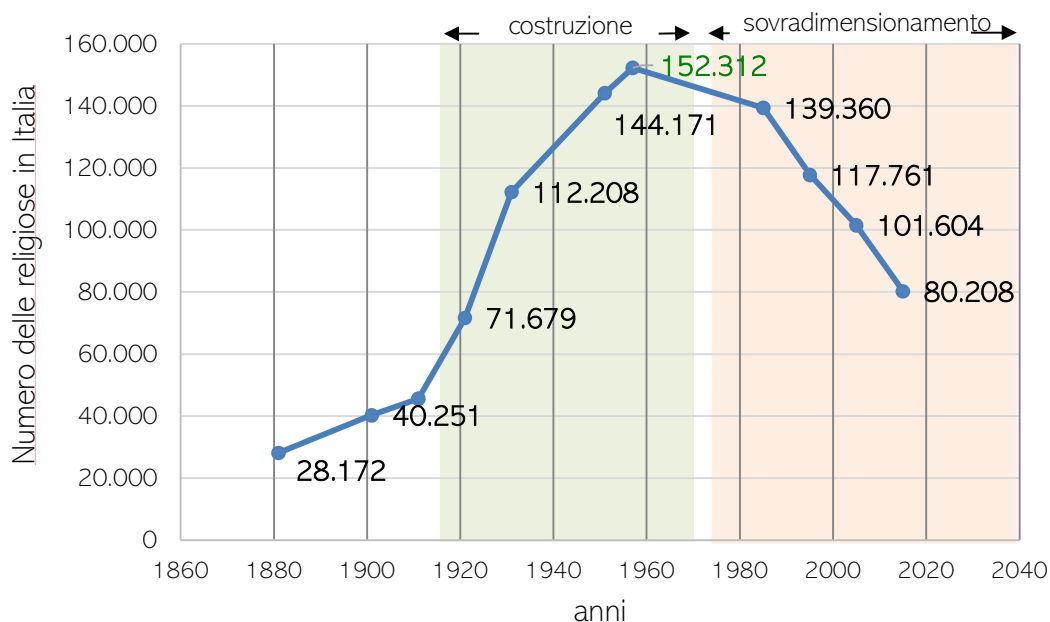


Figura 22 Andamento del numero delle religiose in Italia. Fonte dati USMI 1959, e *Annuario Statisticum ecclesiae* 1987, 1997, 2007, 2017 e definizione periodi di incremento e decremento degli immobili. Elaborazione dell'autrice.

Risulta evidente come nei primi anni del '900 la vita religiosa femminile in Italia abbia avuto un incremento rapidissimo, confortato poi dal Concordato Stato – Chiesa del 1929 che ha nuovamente reso legittima per lo Stato italiano la vita religiosa. Le religiose sono aumentate del 541% in 76 anni. Secondo i dati disponibili è particolarmente rilevante l'evoluzione avvenuta tra il 1921 al 1957 dove le religiose sono passate da 71.679 a 152.312: un incremento superiore al doppio del loro numero in soli 36 anni (Tab. 11).

Tab. 11 – Andamento del numero delle religiose in Italia, dati USMI 1959 e *Annuario Statisticum Ecclesiae* 1987, 1997, 2007, 2017, elaborazione dell'autrice.

anno	Dati tratti dagli annuari USMI	Numero totale delle religiose in Italia
1881	USMI 1959	28.172
1901	USMI 1959	40.251
1911	USMI 1959	45.616
1921	USMI 1959	71.679
1931	USMI 1959	112.208
1951	USMI 1959	144.171
1957	USMI 1959	152.312
1985	<i>Annuario Statisticum Eccelsiae</i> 1987	139.360
1995	<i>Annuario Statisticum Eccelsiae</i> 1997	117.761
2005	<i>Annuario Statisticum Eccelsiae</i> 2007	101.604
2015	<i>Annuario Statisticum Eccelsiae</i> 2017	80.208

L'andamento delle religiose permette di comprendere che **dalla fine del 1800 gli istituti religiosi in Italia hanno ampliato le loro case, o acquistato immobili oppure eretto di nuovi per permettere alle nuove vocazioni di essere accolte nelle comunità** (Fig. 22).⁷²

Tale informazione ci suggerisce un forte incremento delle case religiose femminili in Italia tra il 1920 e il 1960. Si ipotizza che l'edificazione sia seguita anche negli anni immediatamente successivi all'inizio della decrescita, momento in cui il fenomeno non era immediatamente comprensibile. Pertanto, secondo la definizione di bene culturale della normativa italiana, un'ampia parte delle case religiose italiane non è bene culturale perché realizzato da meno di 70 anni e condivide la qualità architettonica del periodo post bellico «caratterizzato dalle peggiori prestazioni energetiche dell'intero patrimonio» [Oliva, Ricci, 2017, p. 217]. Tali dati sono confermati da osservazioni speditive che hanno rilevato grandi immobili realizzati nel periodo in cui le comunità religiose femminili erano molto numerose, e dislocati su tutto il territorio italiano, comprese zone marginali che rendono oggi il riuso particolarmente difficoltoso.

Si ricorda infine che le case religiose sostenevano e sostengono i religiosi nell'*ininterrotto culto a Dio nella carità*⁷³. Alla presenza ecclesiale nell'immobile si somma anche il valore

⁷² Le motivazioni di tale incremento sono interessanti in quanto in qualche modo collegabili al successivo decremento. Colagiovanni nel suo volume *Le religiose in Italia* attraverso i dati sociologici illustra come le suore provenivano da famiglie molto numerose «circa il 75% delle Religiose proviene da famiglie con oltre 4 figli» [Colagiovanni, 1976, p. 290] e con bassa istruzione. Si deduce anche che il ruolo della suora nella società italiana offriva alle religiose una posizione di avanguardia sociale, di promozione particolare della donna in un contesto ancora fortemente patriarcale. La decrescita inizia con l'ingresso negli anni '60, anni ricchi di fermento sociale e caratterizzati nella Chiesa dal Concilio Vaticano II.

⁷³ CIC Can. 607 - §1.

sociale consolidato in decenni o in secoli di servizi alla comunità che rende tale patrimonio di particolare rilevanza anche come *bene comune*.

2.5 La Chiesa cattolica, Stato italiano e le case religiose

2.5.1 La tassazione delle case religiose

Quali immobili sottoposti alla legislazione italiana le case religiose in relazione alla tassazione delle proprietà immobiliari sono equiparate alle prime case se abitate da religiosi che vi hanno la residenza. Pertanto l'Imposta Municipale propria, IMU, non grava sulle case religiose abitate da persone residenti. Nel caso la casa comprenda attività produttive o porzioni locate, la parte che ospita tali attività è gravata dall'IMU e, secondo il regolamento vigente, se possibile, dovrà essere identificata catastalmente. Nel caso in cui il frazionamento non sia ammesso dal regolamento urbanistico vigente, la parte destinata alla produzione di reddito dovrà comunque essere identificata mediante una relazione tecnica che individuerà la parte da tassare.⁷⁴ L'Imposta Comunale sugli Immobili ICI, tassa precedente l'IMU, prevedeva che nel caso fossero presenti attività commerciali anche in una porzione limitata dell'immobile la tassa sarebbe gravata sull'intera proprietà.⁷⁵ È evidente che l'opportuna modifica introdotta dall'IMU è di particolare vantaggio per le unità immobiliari di grandi superfici, alle quali appartengono frequentemente le case religiose.⁷⁶

Ulteriore questione che lega la tassazione degli immobili al riuso delle case religiose è la circostanza che l'IMU grava su qualsiasi immobile oggetto di contratto, compreso il comodato gratuito tra enti senza fine di lucro. Si ipotizzi il caso di un convento in cui risiede anche un solo religioso. Su tale immobile non si dovrà corrispondere l'IMU. Viceversa se l'ente proprietario, a meno di eccezioni previste dal regolamento Comunale, concedesse il convento anche a titolo gratuito ed anche a scopi sociali dovrebbe corrispondere al Comune

⁷⁴ Legge 24 marzo 2012, n. 27, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge n. 1/2012, recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività (c.d. d.l. liberalizzazioni) «Art. 91-bis (Norme sull'esenzione dell'imposta comunale sugli immobili degli enti non commerciali).

2. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui al comma 1 si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale a partire dal 1° gennaio 2013.

3. Nel caso in cui non sia possibile procedere ai sensi del precedente comma 2, a partire dal 1° gennaio 2013, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 17 agosto 1988, n. 400, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale.

⁷⁵ Era noto il caso in cui la presenza di una macchinetta di distribuzione di bevande a pagamento avrebbe fatto scattare l'ICI sull'intera proprietà.

⁷⁶ In precedenza anche una piccola attività commerciale – ad esempio la presenza di una macchina distributrice di bevande – avrebbe fatto gravare l'ICI su tutto l'immobile. Tale frangente rallentava ulteriormente le possibilità di rinnovamento dell'uso degli immobili religiosi.

il tributo dell'IMU. E' evidente che la corresponsione della tassa scoraggia fortemente la cessione del bene a terzi vista la mancanza di liquidità della proprietà.⁷⁷

In relazione al sistema catastale, le case religiose sono comprese tra gli immobili a destinazione ordinaria e nelle strutture con uso collettivo B, ovvero nel gruppo B1 destinato alle case collettive: collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

2.5.2 Il quadro urbanistico e vincolistico delle case religiose

Ogni casa religiosa ha una propria storia costruttiva, non sempre nota agli attuali proprietari e non sempre documentata. La proprietà è spesso inconsapevole dello stato dell'arte dei propri beni immobili [Ravasi, 2014, p. 38] e la gestione non raramente è priva di un archivio adeguatamente strutturato e fruibile da terzi. In questo scenario è da inserire la conoscenza del quadro proprietario e della conformità urbanistica dei beni, che può presentare lacune e/o difformità rispetto a quanto autorizzato.

Il danno maggiore al patrimonio immobiliare viene inflitto dalla mancanza di gestione dell'assetto urbanistico dei beni, come già rilevato nel § 2.3.3.

In relazione alle case religiose da riusare e valorizzare socialmente si rileva spesso l'opportunità di un cambio di destinazione d'uso che, se non ammissibile o particolarmente oneroso, bloccherebbe tale azione lasciando inutilizzato il bene destinato così all'obsolescenza o alla vendita ad un soggetto capace di gestire urbanisticamente la proprietà.

Si ricorda infine l'importanza della collaborazione con gli organi di tutela qualora il bene sia sottoposto a vincoli.

«Nel lavoro di tutela dei monasteri che stiamo promuovendo nelle Fiandre ci sentiamo supportati dagli organi di tutela della Pubblica Amministrazione. Negli ultimi 10 anni la Soprintendenza ha cambiato atteggiamento favorendo l'equilibrio necessario tra le norme e le nuove funzioni. Naturalmente il dialogo è influenzato dal funzionario, dalla sua persona, ma in generale osservo un miglioramento rispetto al passato. Inoltre evidenzio che aumenta la tendenza ad affrontare ogni questione più dal punto di vista giuridico che da quello della tutela dei beni culturali» [Danckers, intervista allegata].

⁷⁷ In questi casi si consiglia di trovare un accordo 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.

2.6 Le case religiose e il tempo presente

2.6.1 Il decremento dei religiosi e l'innalzamento dell'età media,

Dell'andamento generale del numero dei religiosi in Italia e del loro decremento è stato trattato nei capitoli 0.3, 1.6 e 2.4. Si ritiene interessante allargare l'ambito all'orizzonte internazionale offrendo lo studio dell'andamento dei dati di sei istituti religiosi, tre maschili e tre femminili nel mondo e in Italia, scelti in base a due criteri uno quantitativo e l'altro qualitativo: l'elevato numero dei membri e l'ampia diffusione nel mondo. Per gli istituti femminili si tratta delle suore francescane missionarie di Maria, le suore figlie di Maria Ausiliatrice dette salesiane e delle suore figlie della carità di san Vincenzo de Paoli. Per gli istituti maschili dell'Ordine dei frati Predicatori detti padri domenicani, dei frati francescani minori e della Compagnia di Gesù detti padri gesuiti.⁷⁸

Le figure 23, 24, 27 e 28 confermano il forte decremento dei religiosi sia in ambito mondiale che italiano che si ripercuote sull'andamento del numero delle case (Fig. 25, 26, 29 e 30).

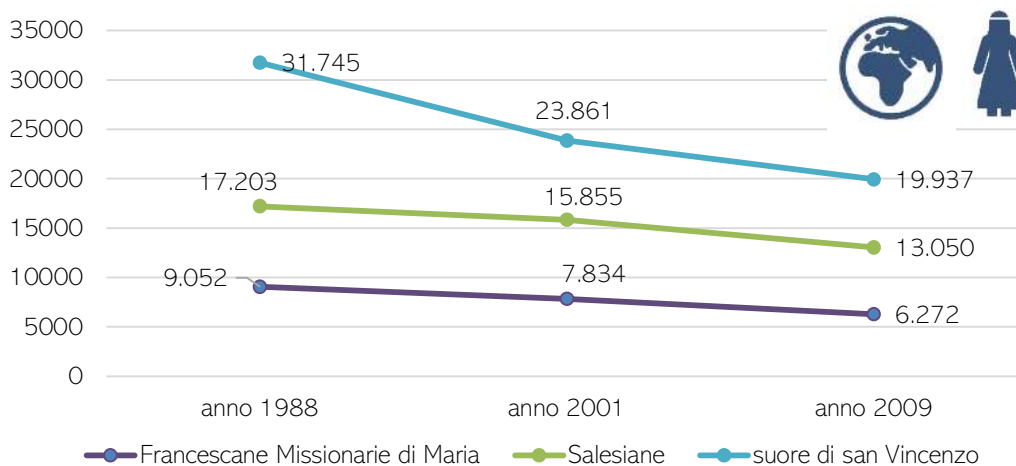


Figura 23 Andamento del numero delle suore di 3 istituti religiosi femminili nel mondo in 21 anni dal 1988 al 2009, dati annuali USMI 1988, 2001, 2009. Elaborazione dell'autrice.

Solo per le suore salesiane e le figlie della Carità in Italia la chiusura delle case ha avuto una percentuale maggiore rispetto a quella del decremento dei membri dell'istituto (rispettivamente salesiane – 30% case, - 21% suore, figlie della Carità – 42% case, - 37% suore). In tutti gli altri casi, francescane figlie di Maria, padri domenicani, frati minori, padri gesuiti in Italia e le stesse salesiane e le figlie della Carità all'estero alla diminuzione

⁷⁸ Il periodo temporale analizzato per gli istituti religiosi femminili e maschili è diverso in relazione alle pubblicazioni dei dati da parte degli organismi competenti tra loro asincrone.

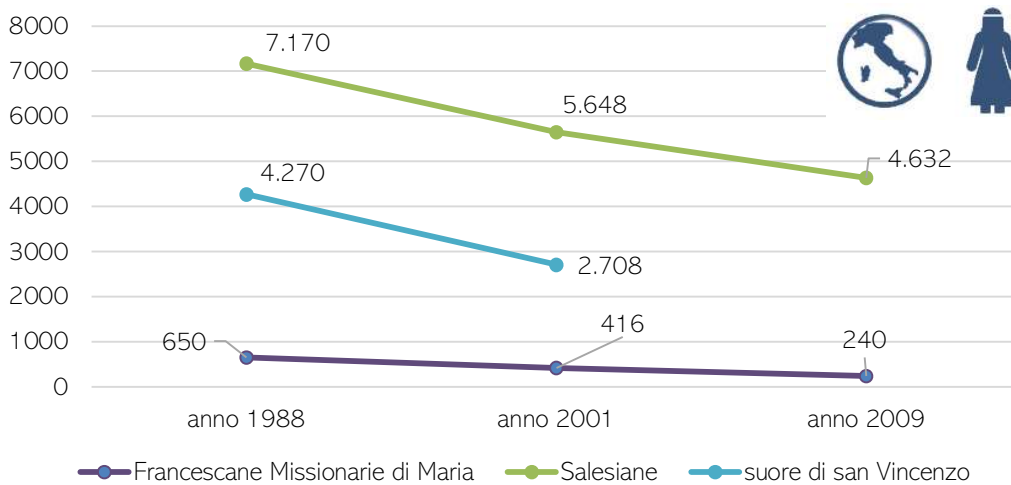


Figura 24 Andamento del numero delle suore di 3 istituti religiosi femminili in Itali in 21 anni dal 1988 al 2009, dati annuari USMI 1988, 2001, 2009. Elaborazione dell'autrice.

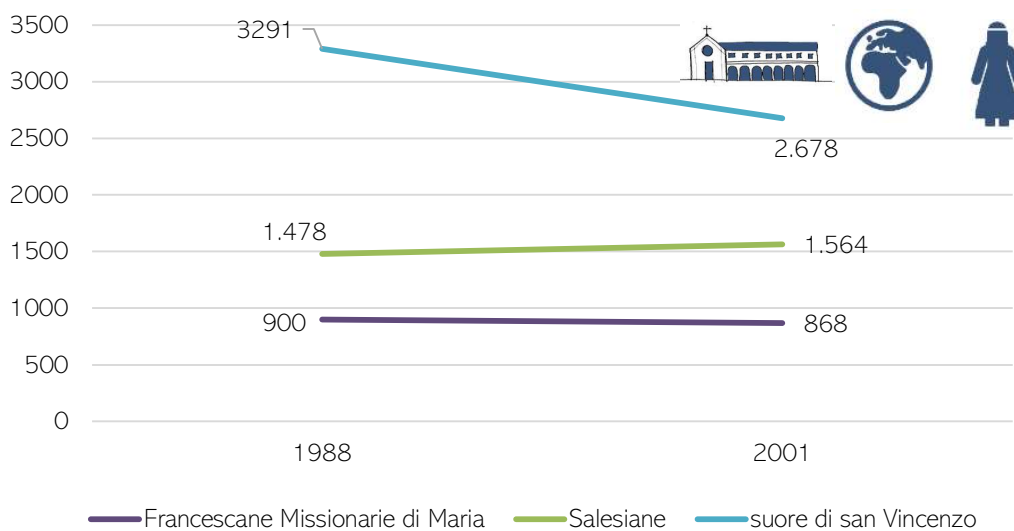


Figura 25 Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi femminili nel mondo in 13 anni dal 1988 al 2001, dati annuari USMI 1988, 2001. Elaborazione dell'autrice.

dei membri non corrisponde una proporzionata decrescita del numero delle case, che conferma anche in questo caso la tendenza degli istituti religiosi al mantenimento dello *status quo* del numero delle comunità a discapito del diminuire del numero dei membri. Oltre al calo numerico è opportuno analizzare il fenomeno dell'innalzamento dell'età media dei consacrati.

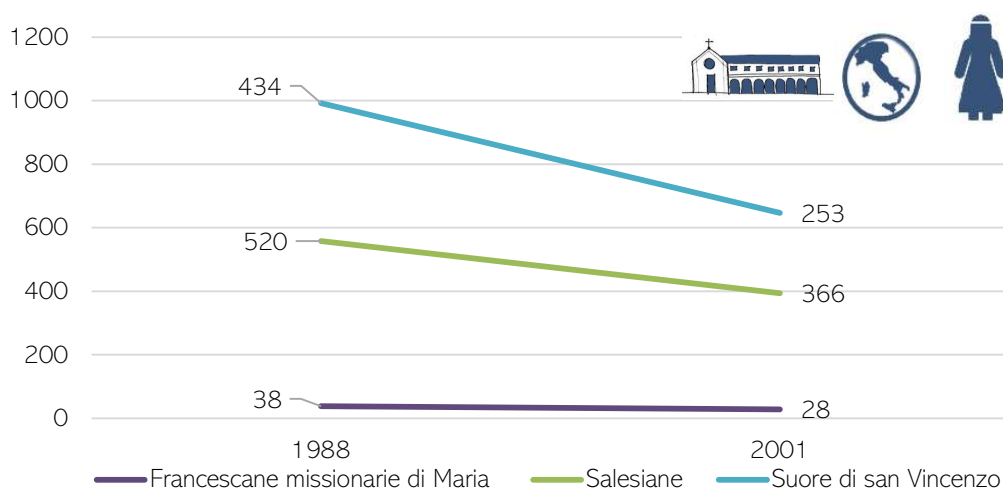


Figura 26 Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi femminili in Italia in 13 anni dal 1988 al 2001, dati annuari USMI 1988, 2001. Elaborazione dell'autrice.

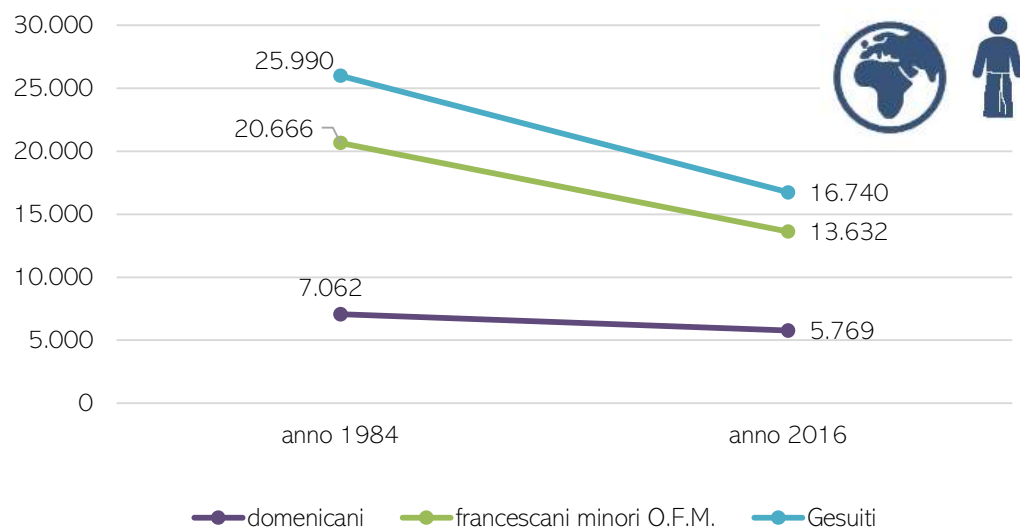


Figura 27 Andamento del numero dei religiosi di 3 istituti religiosi maschili nel mondo in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice.

L'annuario USMI del 2001 riporta i dati dell'età media delle consacrate italiane per ogni istituto.⁷⁹ Sono stati confermati come campione i tre istituti femminili già analizzati nel presente paragrafo.⁸⁰ Si è quindi confrontato il numero delle defezioni annuali dovute a uscite o cause naturali con il numero dei nuovi ingressi

⁷⁹ Le edizioni successive non riportano l'età media.

⁸⁰ Non essendo disponibili i dati rispetto l'età media dei religiosi uomini lo studio non li comprende.

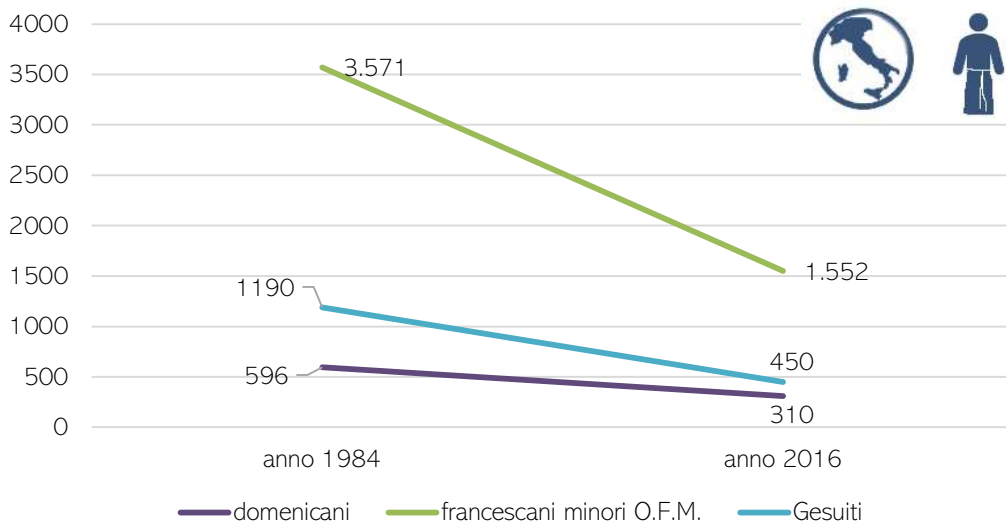


Figura 28 Andamento del numero dei religiosi di 3 istituti religiosi maschili in Italia in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice.

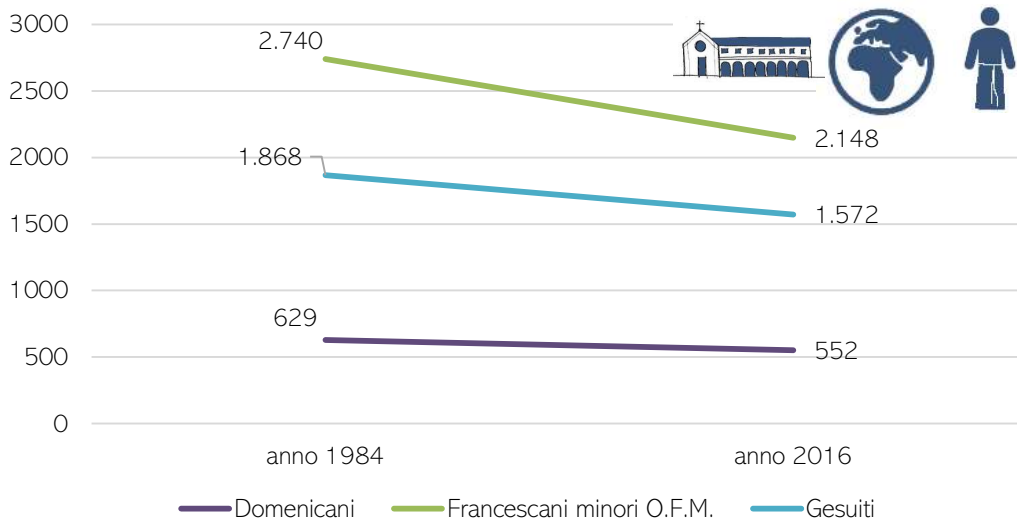


Figura 29 Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi maschili nel mondo in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice.

(Tab. 12). Il numero delle defezioni per morte o uscita dagli istituti sono state ricavate dal confronto dei dati offerti dall'edizione dell'annuario USMI 1988 e 2001 e risultano di gran lunga superiori al numero dei nuovi ingressi, con un risultato variabile da 5 a 24 volte

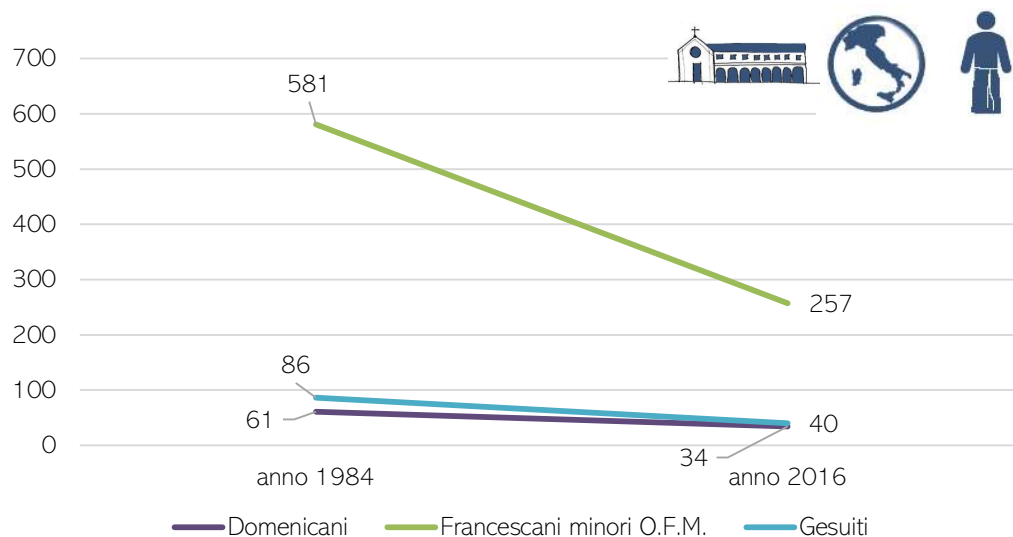


Figura 30 Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi maschili in Italia in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuali CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice.

Tab. 12 – Andamento dell'età di tre istituti religiosi femminili in Italia dati annuario USMI 1988, 2001, elaborazione dell'autrice.

	Francescane Missionarie di Maria	Salesiane	Suore figlie della carità di san Vincenzo de Paoli
età media nel 2001	73 anni	67 anni	55 anni
defezioni annuali (1988 – 2001): 13 anni=	25	145	120 ⁸¹
numero delle novizie per l'anno 2001	4	29	5
Rapporto tra defezioni e ingressi	6:1	5:1	24:1

superiore. Ne consegue che essendo il numero degli ingressi notevolmente inferiore a quello delle defezioni, l'età media delle religiose tende ad innalzarsi oltre il dato medio nazionale. **Da ciò si deduce che, supponendo costante l'andamento degli ingressi negli istituti, negli anni futuri si assisterà ad una ulteriore diminuzione delle presenze religiose in**

⁸¹ Intervallo analizzato tra il 1988 e il 2001 per mancanza del dato del 2008.

Italia con il conseguente implicito fenomeno della ridondanza dei beni immobili dei religiosi.

Il 15° censimento ISTAT sulla popolazione e sulle abitazioni del 2011 offre dei dati sull'età media delle persone che risiedono in convivenze ecclesiastiche in Italia, che comprendono sia case religiose che i seminari e tutte le forme di vita comunitaria presenti nella Chiesa. L'ISTAT censisce un totale di 81.956 persone divise tra 61.022 (75%) donne e 20.058 uomini (25%) (Fig. 31).⁸² Sebbene il rilevamento ISTAT non includa solo i religiosi ma anche il clero in formazione e i movimenti laicali, la percentuale elevata di donne rende comunque interessanti i dati.

I residenti in convivenze ecclesiastiche sono stati suddivisi in fasce di età (Fig. 32) Dai dati risulta che più della metà dei residenti in convivenze ecclesiastiche ha un'età superiore ai 65 anni di età. 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 delle case per l'assenza di un numero adeguato di religiosi [Bartolomei, 2018].

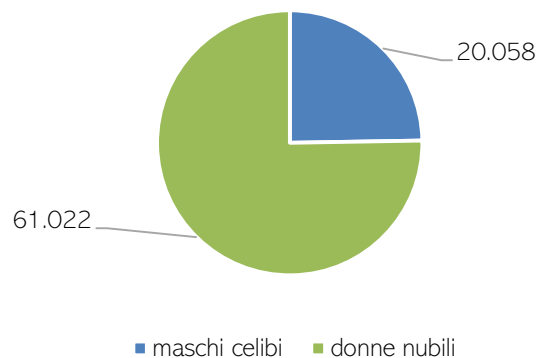


Figura 31 Persone presenti in convivenze ecclesiastiche nel 2011 dati ISTAT. Elaborazione autrice.

2.6.2 La dismissione delle opere apostoliche

Ai dati sulla chiusura delle case religiose già studiati nei capitoli 0.3 e 1.6 è possibile aggiungerne altri relativi all'andamento degli immobili contenenti opere apostoliche promosse dai religiosi.

⁸² Censimento ISTAT 2011 <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx#> . Consultazione dati aprile 2017. Si riporta la particolarità che nella sola provincia di Roma sono state censite dall'ISTAT 12.743 persone presenti in convivenze religiose

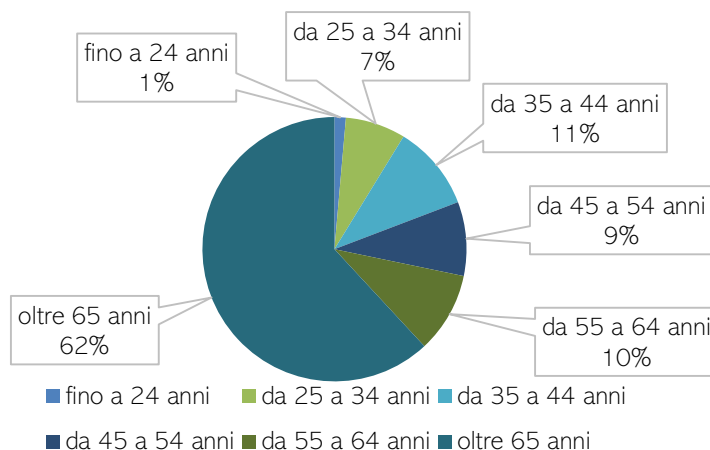


Figura 32 Suddivisione per età delle persone che vivono in convivenze religiose.

Nel 1950 erano presenti in Italia 19.639 scuole cattoliche e convitti divenuti 7.232 nel 2015 (dati annuari USMI e *Annuario Statisticum Ecclesiae*), con una differenza di 12.407 scuole dismesse in 65 anni e un decremento pari al 63 % (Tab. 13, Fig. 33).

Tab. 13 – Numero delle scuole e convitti cattolici in Italia dal 1950 al 2015 annuari USMI 1988, 2001, e *Annuario Statisticum Ecclesiae* 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice.

anno	n. scuole o collegi
1950	19.639
1985	11.686
1995	10.246
2005	8.371
2015	7.232
	-12.407

L'*Annuario Statisticum Ecclesiae* offre dei dati relativi ai servizi sociali realizzati dall'intera Chiesa cattolica in Italia suddivisi tra ospedali, ambulatori, centri anziani, disabili e invalidi, orfanatrofi, asili nido, consultori, centri educativi o rieducativi ed altre istituzioni. La comparazione dei dati dal 1985 al 2015 mostra il calo di istituzioni quali orfanatrofi -57 %, ospedali -49 %, centri educativi e rieducativi – 35 %, e l'incremento costante dei consultori, degli ambulatori e soprattutto degli asili nido e del comparto denominato altre istituzioni che si ritiene possa comprendere anche i servizi di accoglienza per migranti in risposta alle attuali

povertà (Fig. 34). Alla decrescita dei servizi possono corrispondere immobili sottoutilizzati, inutilizzati o abbandonati adatti ad essere riusati per valorizzazioni immobiliari sociali.

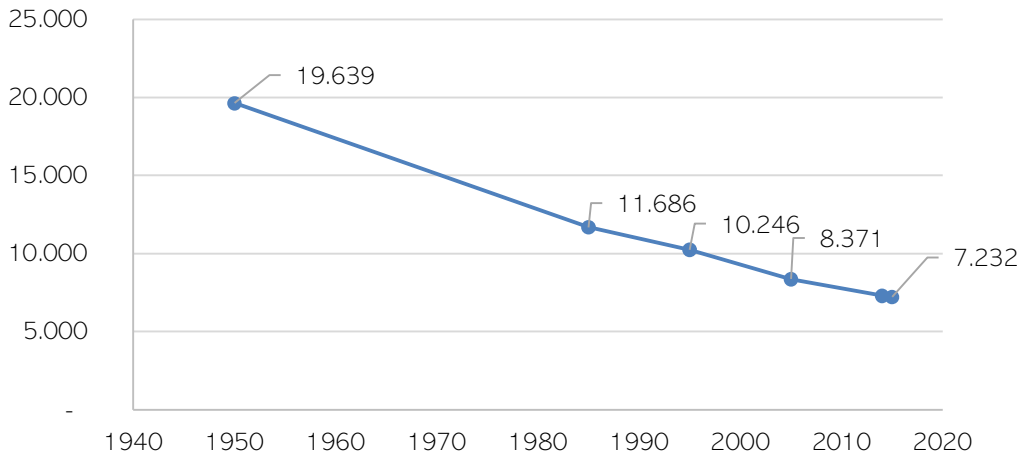


Figura 33 Andamento del numero delle scuole e convitti cattolici in Italia dal 1950 al 2015. Dati tratti dagli annuari USMI 1988, 2001, e *Annuario Statisticum Ecclesiae* 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice.

2.6.3 Il riuso adattivo delle case religiose

Le case religiose sono immobili ecclesiastici di proprietà di istituti religiosi riconosciuti come EECR. Sono beni *mixti fori* e il CIC ne ammette l'esistenza solo se subordinati al raggiungimento dei fini della Chiesa. Le case religiose sono un insieme vasto di immobili destinati alla residenza delle persone consacrate (§ 2.1) non tipologizzabile in ragione della varietà dell'insieme. Il decremento dei religiosi rende disponibili tali immobili a destinazioni diverse da quelle originarie [Di Battista, 1989] [Caterina, 1989]. Ma quale riuso è possibile per le case religiose?

Al riuso adattivo, inteso come ciò che «riguarda una consistente quota del nostro patrimonio costruito e fa riferimento ad implicazioni di ordine economico, urbanistico, normativo e, quando presenti, ai valori documentali e simbolici che esso esprime. Per tali motivi il processo di riuso implica non solo il controllo della trasformazione fisica, ma anche la gestione delle numerose altre variabili in gioco, da cui dipende l'esito dell'intervento» [Pinto, 2004 p. 25], si dovranno sommare le specificità degli immobili ecclesiastici e delle case religiose in particolare.

Oltre alle indicazioni dirette emanate dalla CIVCSVA di cui tratteremo nel § 2.9 è opportuno soffermarsi sulle indicazioni di Zuanazzi [Zuanazzi, 2019] che pone in relazione il riuso dei monasteri con le *Linee guida procedurali circa la modificazione delle parrocchie e la chiusura*,

riduzione e alienazione delle chiese, del 30 aprile 2013 emanate dalla Congregazione per il clero [Congregazione per il clero, 2013] che prevedono di procedere per tre gradi e che qui riportiamo coniugate per le case religiose:

1. Cercare il modo di conservare l'uso secondo la sua destinazione ordinaria, coalizzando tutte le forze affinché la casa religiosa possa continuare a vivere con tale destinazione, anche attraverso la collaborazione di più istituti religiosi.
2. Se ciò non fosse possibile, si cercherà di affidare la casa religiosa ad un istituto religioso diverso, oppure ad un gruppo di laici che praticano la preghiera e il culto.
3. Solo se non sono possibili 1 e 2 allora si dovrà pensare ad un uso alternativo che abbia rispetto del carattere sacro, della pietà e della carità, coerenti con la missione della chiesa. Per le chiese annesse al convento è consigliato che siano conservate per il culto.

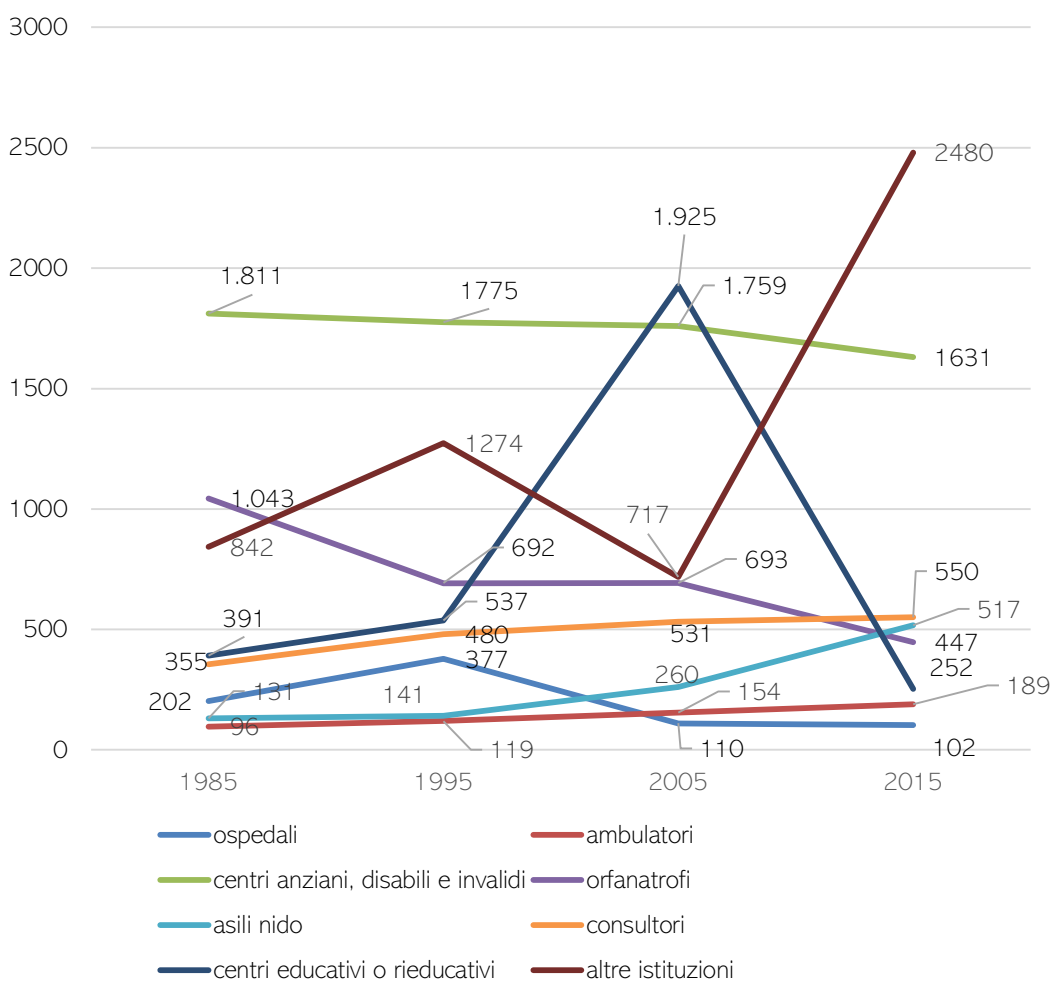


Figura 34 Andamento del numero degli immobili impiegati per servizi sociali della Chiesa cattolica in Italia. Dati Annuarium Statisticum Ecclesiae 1987, 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice.

Al riuso delle case religiose possono essere analogamente applicati i consigli impartiti dalle linee guida emanate nel dicembre 2018 dal Pontificio consiglio per la Cultura in relazione al riuso delle Chiese [Pontificio consiglio per la Cultura, 2018], ed in particolare il capitolo sul riuso degli immobili che suggerisce quattro categorie da rispettare:

- **resilienza**, intesa come capacità del patrimonio di subire interventi e pressioni di diversa natura senza perdere una propria riconoscibilità;
- **sostenibilità**, non solo ambientale ed economica, ma anche la sostenibilità culturale-sociale e sostenibilità politico-amministrativa;
- **corresponsabilità** dell'intera comunità cristiana;
- **pianificazione** in una visione territoriale unitaria delle dinamiche sociali, delle strategie pastorali e delle emergenze conservative.⁸³

⁸³ Criteri guida per il patrimonio immobiliare 4. Criteri guida per il patrimonio immobiliare. Gli edifici sacri sono un segno visibile della presenza di Dio nella società, oggi sempre più secolarizzata e nello stesso tempo multireligiosa e svolgono, in genere, un ruolo di qualificazione dell'ambiente urbano e rurale, oltre a possedere una funzione polarizzante in termini urbanistici. La loro leggibilità evangelizzatrice permane anche qualora perdano il loro uso liturgico. L'edificio chiesa, infatti, non può essere valutato solo in termini di prestazione funzionale. Il vuoto di una chiesa non si limita semplicemente ad accogliere qualcosa, ma è interpretabile come un contenitore di azioni che solo qui acquistano pieno significato e nello stesso tempo conferiscono al luogo un'identità immediatamente percepibile e perdurante. Quindi la cessazione di uno spazio liturgico non comporta affatto automaticamente la sua riduzione a un manufatto privo di significato e liberamente trasformabile in qualsivoglia di diverso, poiché i significati acquisiti da esso nel tempo e la sua presenza reale all'interno della comunità non sono, in realtà, riducibili ad argomentazioni tecniche o finanziarie. Il problema della sua trasformazione si pone allora nei termini della ricomposizione di una promessa abitativa, non tacendo di ciò che era stato l'utilizzo primario dello spazio. Le chiese infatti associano – nella loro molteplicità storica e nella loro stessa natura teologica – elementi spaziali sia di continuità identitaria, sia di trasformazione storicizzata: da un lato la loro stabilità esprime la *plantatio ecclesiae* in un territorio, in un contesto geografico, culturale e sociale; dall'altro, considerate le trasformazioni storiche dei riti, della spiritualità e delle devozioni, devono poter seguire la vita delle comunità, chiamate a operare con discernimento nella dialettica tra fedeltà alla memoria e fedeltà al proprio tempo. Letto alla luce di tale dinamismo trasformativo, l'eventuale processo di dismissione e di riuso costituisce un momento delicato, che si inserisce come tassello ulteriore in una storia di identità comunitaria storicizzata e plurale. Per tale ragione le analisi storiche degli edifici in via di dismissione dovrebbero prevedere un'accurata periodizzazione delle fasi costruttive e – soprattutto – delle modalità di fruizione liturgica e sociale delle chiese, al fine di individuare e interpretare criticamente quali siano gli elementi su cui si fonda la riconoscibilità del radicamento locale e comunitario dell'edificio. L'identità della chiesa risulterà così costituita da un palinsesto di elementi frutto di trasformazioni successive, mediazioni, compromessi, scelte operate da committenze comunitarie o individuali. Affinché le trasformazioni richieste dai processi di riuso si inseriscano consapevolmente e con rispetto in una storia comunitaria di lunga durata, sia le permanenze delle strutture originarie, sia le stratificazioni successive dovranno essere oggetto di attenta conservazione, ma potranno diventare anche strumenti interpretativi e materiali di progetto. Utilizzando categorie di recente diffusione e fortuna, i fenomeni delle diverse possibilità di trasformazione e patrimonializzazione delle chiese possono essere letti secondo le categorie della resilienza, della sostenibilità, della corresponsabilità e della pianificazione.

- a. Nel corso della storia, le chiese hanno dimostrato significative capacità di resilienza, intesa come capacità del patrimonio di subire interventi e pressioni di diversa natura (catastrofi, danneggiamenti di tipo ideologico, trasformazioni d'uso, adeguamenti liturgici e devozionali ecc.), senza perdere una propria riconoscibilità. Sotto tale ottica le chiese, quando sono coinvolte da processi trasformativi naturali o antropici, se opportunamente condotti, possono essere in grado di riacquisire uno stato di equilibrio dinamico, non coincidente con quello di partenza, ma in cui gli elementi fondativi restano riconoscibili. Ogni edificio religioso ha una intrinseca possibilità propulsiva, se il rapporto tra memoria e innovazione viene declinato con attenzione alle specificità culturali e storiche del luogo.
- b. L'orizzonte della sostenibilità deve orientare i processi di trasformazione, tenendo in debito conto i fattori non solo ambientali ed economici, ma anche la sostenibilità culturale-sociale e la sostenibilità politico-amministrativa degli interventi. Ogni processo di trasformazione deve infatti essere sostenibile, non solo per quanto attiene le opere edilizie di trasformazione, ma anche per la gestione dell'edificio trasformato, su un orizzonte temporale almeno di

Volendo indagare i riusi dei conventi e dei monasteri di proprietà ecclesiastica già praticati si troveranno delle difficoltà perché, come già rilevato in Italia, manca un 'luogo' interno alle istituzioni ecclesiastiche che censisca, coordini e promuova politiche e buone pratiche per governare il fenomeno del sottoutilizzo, inutilizzo, abbandono e del riuso degli immobili degli istituti religiosi [Bartolomei, 2018]. Per un breve periodo è stata attiva in Italia la Fondazione Talenti (2006-2012), ente con la finalità di dare un uso sociale agli immobili ecclesiastici in sinergia con il terzo settore. Promossa dall'USMI e dalla CISM insieme al Consorzio Nazionale della Cooperazione Sociale Gino Mattarelli CGM si sorreggeva con il contributo di Banca Intesa e della Fondazione Cariplo. La crisi finanziaria ed altre questioni hanno posto fine all'attività di consulenza gratuita esercitata dalla Fondazione. Oggi è presente la Fondazione Summa Humanitate che persegue il fine di mantenere vivo il carisma dei religiosi attraverso la valorizzazione sociale degli immobili dei religiosi, ed altri studi professionali o società di consulenza - enti comunque non direttamente collegati alla Chiesa cattolica -.

2.6.4 Le esperienze internazionali

Il fenomeno di "secolarizzazione" in altri paesi europei e nord americani è più avanzato rispetto all'Italia. Tale circostanza ha anticipato la nascita di esperienze finalizzate al rinnovamento e alla tutela dell'uso degli immobili ecclesiastici [Pignatti, Baraldi, 2017] ed anche delle proprietà degli istituti religiosi. L'esperienza del *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur* CRKC in Belgio, e della *Fondation des Monastères* in Francia risultano di particolare interesse per il presente studio.

2.6.4.1 Il *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur* delle Fiandre

Il *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur* è un ente d'eccellenza di supporto e consulenza fondato dal 2008 dal governo belga e dalla Chiesa cattolica fiamminga a tutela del patrimonio religioso delle Fiandre.

10 medio periodo, sulla base di accordi che individuino precise responsabilità e interessi, scenari di uso articolati nel tempo e nello spazio, attuati da soggetti gestori preparati, con regole di utilizzo chiare.

- c. La dimensione della riappropriazione da parte delle comunità può essere criterio interpretativo e progettuale che rende possibili interventi resilienti e sostenibili su chiese sottoutilizzate, dismesse o chiuse: esiste infatti una pluralità di usi ecclesiali che possono essere promossi da soggetti diversi (non solo la parrocchia o la diocesi come enti territoriali), tanto in ambito liturgico (luoghi di culto per pastorali specializzate) quanto catechetico, caritativo, culturale, ricreativo ecc. Ambiti privilegiati per il riuso delle chiese sottoutilizzate sono sicuramente il turismo e la creazione di spazi di silenzio e di meditazione aperti a tutti. Come in passato molte chiese non avevano un'immediata finalità pastorale (parrocchia) ed erano sorte per volere di laici (ad esempio, le confraternite ecc.), così anche oggi alcune di esse, in un'ottica di corresponsabilità e di diversificazione di strategie, potrebbero essere affidate ad aggregazioni laicali (associazioni, movimenti ecc.) che ne garantiscano una apertura prolungata e una migliore gestione patrimoniale. In alcune realtà si sta facendo strada l'esperienza di un utilizzo misto dello spazio, destinandone una parte alla liturgia e un'altra a scopi caritativi o sociali; tale soluzione comporta però la necessità di una revisione del diritto canonico.
- d. Ogni intervento non può restare un caso isolato: una visione territoriale unitaria delle dinamiche sociali (flussi demografici, politiche culturali, mercato del lavoro ecc.), delle strategie pastorali (diversi livelli di territorialità di diocesi e parrocchie, pastorali specializzate, ecc.) e delle emergenze conservative (vulnerabilità del patrimonio, livelli di rischio nel territorio, valore intrinseco degli edifici e delle opere) consente di inserire ogni chiesa in una trama di valori e strategie condivise. La pianificazione dell'uso del patrimonio immobiliare ecclesiastico è strumento imprescindibile per una corretta valutazione relativa alla trasformazione di ogni singola chiesa.

«A partire dal report “il futuro delle chiese parrocchiali nelle Fiandre”, il Ministero ha favorito la predisposizione di strumenti di analisi, raccolta dati e supporto alla riflessione strategica, con lo scopo di guidare gli enti religiosi nella produzione di protocolli operativi fondati su una visione a lungo termine.» [Pignatti, Baraldi, 2017]

Di particolare interesse è la collaborazione del centro con l'Università Cattolica di Lovanio, che attraverso un'attività scientifica supporta una politica integrata di gestione del patrimonio ecclesiastico. Il dipartimento con la competenza dei beni immobili è particolarmente attivo nel riuso e nella valorizzazione dei conventi e dei monasteri che anche nelle Fiandre hanno avuto un grande incremento nel corso del 1900 e per i quali si ipotizza una grave diminuzione se non la chiusura totale nel 2030 [Danckers, intervista allegata]. I conventi e monasteri in esubero sono stati riusati con le seguenti destinazioni:

- comunità di nuovi movimenti ecclesiali;
- co-housing cristiani;
- co-housing per over 50;
- centri di meditazione per ritiri spirituali;
- demolizione e costruzione di appartamenti;
- piccolo museo per la narrazione della storia del posto.
- usi temporanei.

2.6.4.2. La Fondation des Monastères in Francia

Nel 1969 in Francia, a seguito di una legge che rendeva obbligatoria l'assicurazione pensionistica per i religiosi, fu creata una associazione denominata *Amis des monastères* con la finalità di aiutare i monasteri meno abbienti. Padre Jacques Huteau, un monaco cistercense di Bellefontaine, ampliò l'interesse dell'associazione anche alla ricerca di risorse per i lavori edili dei monasteri meno abbienti.

Nel 1996 fu cambiato il nome in *Fondation des Monastères*.

«La sede principale si trova a Parigi, dove lavora un'equipe di nove dipendenti a tempo indeterminato, la cui missione è attuare le decisioni del consiglio e rispondere alle richieste delle comunità. Nel corso del tempo, l'attività della Fondazione si è ampliata in funzione delle esigenze delle comunità e sono state create commissioni nelle quali intervengono degli esperti e membri del consiglio di amministrazione.» [Jedrzejczak, 2019].

Nella *Fondation des Monastères* sono presenti 5 commissioni relative ai seguenti ambiti:

1. giuridico e amministrativo;
2. comunicazione;
3. finanziario che gestisce i fondi della Fondazione e quelli destinati all'aiuto di comunità o congregazioni con particolari necessità;
4. immobiliare che gestisce gli edifici ricevuti sotto forma di lasciti e donazioni.
5. detta di valutazione il cui compito è accompagnare le comunità che chiudono.

A quest'ultima si rivolgono su base volontaria i monasteri che, consapevoli di essere prossimi alla chiusura, desiderano essere accompagnati in tale percorso. La fondazione, che ha l'obiettivo primario del supporto alle persone, su richiesta affianca la comunità nelle decisioni sia sulle persone che sui beni del monastero e offre consulenze sul futuro degli immobili e servizi di custodia, protezione, manutenzione, assicurazione degli immobili nella fase precedente al riuso.

Nel 2013 la *Fondation des Monastères* ha organizzato un seminario sul tema "Habitat e abitanti" in cui sono state raccontate delle buone pratiche di riuso o condivisione degli spazi.⁸⁴ Successivamente, nel 2015 la fondazione ha inviato alle 233 comunità monastiche femminili in Francia un questionario per rilevare lo stato dei monasteri con domande sulle monache, sul personale retribuito, sulle proprietà immobiliari e sulle prospettive future. L'82% delle comunità ha risposto a tale questionario. Nel 2016 a seguito dell'analisi delle risposte è stato formulato un secondo questionario mirato alle 40 comunità che avevano evidenziato situazioni di maggiore fragilità.

«Abbiamo offerto loro un incontro tra la Fondazione, un monaco o una monaca e un membro della direzione [...]. Da allora, sono state accompagnate numerose visite e diverse chiusure di monasteri, in seguito a questo questionario e al successivo approccio. Siamo stati anche avvicinati da comunità che non sembravano troppo fragili, e che lo sono diventate rapidamente. L'applicazione del *motu proprio* di Papa Francesco *Vultum Dei quaerere* del 2016 e le istruzioni della CIVCSVA, *Cor orans* del 2018, accelereranno il processo di chiusura, inquadrando e consegnando nuovi mezzi canonici alle federazioni per accompagnare le situazioni fragili. In connessione con Francesca Giani, tento un nuovo inventario nella primavera del 2019, sul "Destino dei monasteri chiusi dal 2001", per cercare di vedere quali sono diventati gli edifici delle comunità monastiche francesi da allora.» [Leroy, 2019].

L'esperienza maturata nei 50 anni di vita della *Fondation des Monastères* ci ha permesso di elaborare un modello di vita di un monastero, applicabile anche alle altre case religiose, suddiviso in 4 fasi [Leroy, 2014], non sempre tutte presenti:

- il monastero è fondato da un numero di religiosi inferiore al numero delle celle;
- il monastero è abitato da un numero di religiosi congruo al numero delle celle;
- il monastero è abitato da un numero di religiosi inferiore al numero delle celle: ne consegue la presenza di spazi inutilizzati e/o sottoutilizzati. Alcuni monasteri in questa fase cedono gli spazi inutilizzati ad altri enti, garantendo così l'uso dei luoghi e la riduzione delle spese di manutenzione;
- il monastero 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 con preferenza:

⁸⁴ A Jouarre il riuso di un monastero diventato troppo grande per le monache ha dato vita a un'opera sociale esterna alla comunità: a Limon le terre sono diventate orti da giardinaggio biologici per l'inserimento sociale e professionale; a Vanves, si hanno realizzato uno studentato per monache in formazione e un punto vendita di prodotti realizzati da disabili [Leroy, 2014].

- ad altro ordine monastico;
- ad un istituto di vita consacrata,
- alla diocesi, o movimenti laicali;
- a usi sociali
- ad enti pubblici
- essere oggetto di valorizzazione immobiliare ordinaria o essere alienato a privati.

Dei 37 monasteri chiusi dal 2001 al 2019 oggi in Francia ed elencati in appendice (allegato E)⁸⁵ il loro uso attuale è così distribuito:

41% uso ecclesiale (altro monastero, istituto religioso, movimento laicale, Diocesi);

24% uso sociale (attività sociali no profit, enti pubblici);

19% uso privato o immobiliare;

16% disabitati.

«Abbiamo riflettuto da diversi anni su ciò che accadrà, poiché il numero di comunità in chiusura aumenta e il numero di beni atipici aumenta, il che rende difficile il mercato. Abbiamo lavorato in due direzioni diverse. Da un lato, abbiamo incontrato vari attori della società civile che potrebbero essere interessati a questo tipo di proprietà e che potrebbero sviluppare progetti per dare un futuro a questi edifici. D'altra parte, abbiamo riflettuto alla costituzione di un fondo di dotazione al di fuori della Fondazione Monasteri, in modo da non svendere proprietà che potrebbero essere meritevoli di conservazione. Ma questo suppone che questo fondo riceva anche beni di grande valore al fine di poter finanziare la conservazione di quelli che oggi sarebbero invendibili. Per queste due prospettive, non abbiamo ancora trovato una risposta soddisfacente». [Jedrzejczak, 2019].

2.7 Le indicazioni della Chiesa cattolica sugli immobili dei religiosi

2.7.1 Il Magistero di Papa Francesco sul riuso degli immobili della Chiesa

Fin dall'elezione al soglio pontificio Papa Francesco ha mostrato particolare cura all'organizzazione della Chiesa: ha attivato strategie per riformare la curia vaticana ed anche per la promozione degli istituti religiosi in particolar modo in relazione alla gestione delle opere e all'organizzazione economica, temi che riguardano implicitamente gli immobili dei religiosi. La cronologia riportata nella figura 1 del § 0.3 a cui si rimanda, evidenzia gli eventi promossi dalla CIVCSVA per volontà del Pontefice consistenti in quattro distinte azioni tutte rivolte al tema della gestione del patrimonio e all'economia degli istituti religiosi:

1. l'8 e il 9 marzo 2014 si è svolto il primo simposio dedicato a "La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica", tenutosi a Roma presso il PAA a cui sono stati invitati gli economisti e i superiori generali degli istituti religiosi di cui sono stati pubblicati gli atti [CIVCSVA 2014b];

⁸⁵ Elenco gentilmente redatto per la presente ricerca dal Dom Hugues Leroy vicepresidente della *Fondation des Monastères*.

2. il 2 agosto 2014 è stata emessa lettera circolare da parte del Cardinale Braz De Aviz presidente della CIVCSVA *Linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica* lettera circolare;
3. nei giorni 25-27 novembre 2017 si è svolto il secondo simposio “nella fedeltà al carisma ripensare l’economia”, tenutosi a Roma presso il PAA di cui sono stati pubblicati gli atti [CIVCSVA 2018b];
4. nel marzo 2018 la CIVCSVA ha pubblicato *Economia a servizio del carisma e della missione. Orientamenti. beni dispensatores multiformis gratiae Dei*, detti orientamenti, indicazioni sulla gestione e l’economia degli istituti religiosi.

Tanta attenzione conferma le necessità particolari degli istituti religiosi in questo momento storico in relazione all’economia e alla gestione dei beni.

Come suggerito negli stessi orientamenti è possibile riassumere questo percorso ecclesiale basandosi sui quattro principi presenti nell’esortazione apostolica *Evangelii Gaudium* che saranno sviluppati di seguito:

1. il tempo è superiore allo spazio § 221-225;
2. l’unità prevale sul conflitto, sulla diversità § 226-230;
3. la realtà è più importante dell’idea § 231-233;
4. il tutto è superiore alla parte § 234-237.

2.7.1.1 Il tempo è superiore allo spazio;

«*Il tempo è superiore allo spazio. “Avviare processi”*»⁸⁶ richiama sovente il Santo Padre. La vita consacrata è chiamata ad avviare processi, è chiamata ad una nuova progettualità. “Per molti anni abbiamo avuto la tentazione di credere, e in tanti siamo cresciuti con l’idea che le famiglie religiose dovessero occupare spazi più che avviare processi, e questa è una tentazione. Noi dobbiamo avviare processi, non occupare spazi.”⁸⁷ [CIVCSVA, 2018a, §47].

2.7.1.2 L’unità prevale sul conflitto, sulla diversità.

Si riassume in questa voce la richiesta più volte espressa dal Pontefice della capacità di collaborazione, parola che ricorre 15 volte negli orientamenti. Si ricordano in particolare la collaborazione con gli esperti § 21, con i rispettivi organismi delle Conferenze Episcopali che coordinano le categorie di servizi § 21, con la Chiesa locale § 40, con professionisti esterni § 66, e soprattutto tra i diversi istituti religiosi § 85, § 95. La responsabilità condivisa nella Chiesa è l’applicazione della sinodalità, fortemente invocata da Papa Francesco.

Come già evidenziato nel § 2.2.1 la povertà costitutiva della vita religiosa è strettamente legata alla gestione dei beni ecclesiastici. Papa Francesco così ne ha trattato nel messaggio ai partecipanti al primo simposio:

⁸⁶ Papa Francesco Esortazione apostolica *Evangelii Gaudium* § 225.

⁸⁷ Papa Francesco Lettera Enciclica *Lumen fidei* § 57.

«Gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica sono stati sempre voce profetica e testimonianza vivace della novità che è Cristo, della conformazione a Colui che si è fatto povero arricchendoci con la sua povertà. Questa povertà amorosa è solidarietà, condivisione e carità e si esprime nella sobrietà, nella ricerca della giustizia e nella gioia dell'essenziale, per mettere in guardia dagli idoli materiali che offuscano il senso autentico della vita. Non serve una povertà teorica, ma la povertà che si impara toccando la carne, negli umili, nei poveri, negli ammalati, nei bambini.» [Francesco, 2014b].⁸⁸

In particolare il tema del riutilizzo degli immobili dei religiosi è stato più volte oggetto dell'attenzione del Pontefice. Oltre che nel discorso alla fondazione Astalli già citato al capitolo 0.3 nella lettera apostolica del 21 novembre 2014 a tutti i consacrati Papa Francesco riportava: **«Aspetto da voi gesti concreti di accoglienza dei rifugiati, di vicinanza ai poveri, di creatività nella catechesi, nell'annuncio del Vangelo, nell'iniziazione alla vita di preghiera. Di conseguenza auspico lo snellimento delle strutture, il riutilizzo delle grandi case in favore di opere più rispondenti alle attuali esigenze dell'evangelizzazione e della carità, l'adeguamento delle opere ai nuovi bisogni»** [Francesco, 2014d]

Le indicazioni ricevute dal magistero indirizzano verso la trasparenza dell'amministrazione dei beni, verso la pubblicazione dei bilanci e verso l'obiettivo di rendere noti i dati delle proprietà immobiliari.

2.7.1.3 La realtà è più importante dell'idea

L'affermazione «la realtà è più importante dell'idea», titolo dei §§ 231-233 della *Evangelii Gaudium*, suggerisce ancora una volta di leggere, comprendere e lasciarsi sollecitare dai segni dei tempi (Mt 16, 2-3 *Gaudium et spes* § 4), che in questo frangente sono costituiti da un patrimonio che necessita cambiamento. L'eredità necessita intrinsecamente di novità e non di essere solamente conservata, istanza che altrimenti porta all'autodistruzione [Recalcati in Giani, 2019d]. Concetto riassumibile nell'assunto del filosofo francese Eduard Morin: *«Tout ce qui ne se régénère pas dégénère.»* [Morin, 2014]. Ciò vale anche per l'eredità costituita dagli immobili ecclesiastici.

⁸⁸ In quanto religioso Papa Francesco è particolarmente legato al voto di povertà così come lo ha ricordato nel discorso alla CEI del maggio 2018: « Per me, sempre – perché l'ho imparato come gesuita nella costituzione – la povertà è “madre” ed è “muro” della vita apostolica. È madre perché la fa nascere, e muro perché la protegge. Senza povertà non c'è zelo apostolico, non c'è vita di servizio agli altri... È una preoccupazione che riguarda il denaro e la trasparenza. In realtà, chi crede non può parlare di povertà e vivere come un faraone. A volte si vedono queste cose... È una contro-testimonianza parlare di povertà e condurre una vita di lusso; ed è molto scandaloso trattare il denaro senza trasparenza o gestire i beni della Chiesa come fossero beni personali. Voi conoscete gli scandali finanziari che ci sono stati in alcune diocesi... Per favore, a me fa molto male sentire che un ecclesiastico si è fatto manipolare mettendosi in situazioni che superano le sue capacità o, peggio ancora, gestendo in maniera disonesta “gli spiccioli della vedova”. Noi abbiamo il dovere di gestire con esemplarità, attraverso regole chiare e comuni, ciò per cui un giorno daremo conto al padrone della vigna».

2.7.1.4 Il tutto è superiore alla parte

«*Il tutto è superiore alla parte.*» Siamo chiamati ad allargare lo sguardo per riconoscere sempre il bene più grande. La vita consacrata non può rinchiudersi in se stessa, non deve lasciarsi ossessionare da questioni limitate e particolari, deve riconoscere il bene più grande che porterà benefici per tutti. (...) La vita consacrata può aiutare le Chiese locali ad aprirsi al dinamismo dell'universalità, e allo stesso tempo aprirsi al respiro della Chiesa locale dove vive e svolge il proprio apostolato, evitando di cadere nella tentazione che "la parte (la nostra piccola parte o visione del mondo) possa essere superiore al tutto ecclesiale"»⁸⁹ [CIVCSVA, 2018b, §48].

2.7.2 Le indicazioni della CIVCSVA sul riuso degli immobili dei religiosi

Il prefetto della Congregazione per gli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica, nel benvenuto al loro primo simposio, raccomanda ai religiosi nella gestione dei beni ecclesiastici, oltre al rispetto dei fini della Chiesa, altre quattro linee guida irrinunciabili:

- la collaborazione intra-ecclesiale tenuto conto dell'identità ed autonomia dei vari istituti;
- il rispetto della volontà dei donatori e degli offerenti;⁹⁰
- il principio della trasparenza finanziaria;
- il rispetto della legittima legislazione civile in materia [Braz De Aviz, 2014b, p.16].

Tali punti si inseriscono nel passaggio richiesto agli istituti religiosi dall'amministrazione dei propri beni e delle proprie attività alla gestione degli stessi.

«Negli IVC e SVA il concetto di "amministrazione" è in fase di coniugazione con quello di "gestione". ([...]) Cambiamento che investe specifiche situazioni di natura economico gestionale. In particolare: la sottovalutazione di problemi che evolve verso insormontabili "criticità"; tassi di sviluppo delle attività e dei patrimoni negativi e conseguente limitato investimento nell'innovazione; conti "in rosso", dovendo coprire fabbisogni ordinari con finanza straordinaria, attraverso una progressiva" dipendenza finanziaria da enti o da sistemi di finanziamento esterni; nonché, in alcuni casi, realtà con gestioni di "pronto soccorso" e "di rincorsa alle urgenze". **Non ultimo il ricorso alla dismissione di patrimoni e di opere con l'illusione di dare soluzione ad eventi di crisi, talvolta irreversibili**» [Speziati, 2014, pp. 26-27].

Il tema del superamento dell'amministrazione dei beni immobili implica il passaggio alla gestione immobiliare e quindi al tema della valorizzazione immobiliare nel contesto dei beni ecclesiastici. **Della valorizzazione degli immobili ecclesiastici si tratta per la prima volta in un documento vaticano negli *Orientamenti* al § 79** [CIVCSVA, 2018a]: denominato "valorizzazione del patrimonio immobiliare": «Fermo le norme canoniche sulle autorizzazioni (cf. can. 638 §§ 3 e 4) gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita

⁸⁹ Papa Francesco Discorso ai sacerdoti e ai consacrati in occasione della Visita pastorale a Milano, 23 marzo 2017.

⁹⁰ In proposito vedere Tobin pp. 56-58 in CIVCSVA 2014a.

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».

Il paragrafo, dopo un richiamo alla normativa canonica, chiede di avviare una approfondita riflessione sulle modalità per valorizzare il patrimonio immobiliare, per poi portare l'attenzione alla natura di tali beni quali beni ecclesiastici che, come sappiamo, esistono in quanto mezzi per raggiungere i fini della Chiesa. Si ipotizza che il documento voglia mettere in guardia i proprietari del patrimonio immobiliare ecclesiastico dalla valorizzazione immobiliare ordinaria volta alla massimizzazione del profitto. Si tratta, come suggerito nel corso del documento in relazione ai criteri di scelta (§ 51), **di effettuare una valorizzazione immobiliare del patrimonio ecclesiastico seguendo principi di fedeltà a Dio e al Vangelo, fedeltà al carisma, povertà, ecclesiasticità dei beni, sostenibilità e necessità di rendere conto.**

2.8 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.

Secondo le indicazioni delle autorità ecclesiastiche gli immobili di proprietà degli istituti religiosi che risultano in esubero, debbono essere riutilizzati confermando l'ecclesiasticità dei beni, la fedeltà al carisma della proprietà all'interno del discernimento su cui basare il piano carismatico. Per il loro riutilizzo risultano particolarmente interessanti i criteri fondamentali per l'amministrazione delle opere degli istituti religiosi tratti dalle "linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica" [CIVCSVA, 2014]

1. la fedeltà al carisma fondazionale e al conseguente patrimonio spirituale di ciascun istituto;
2. le esigenze evangeliche verso i poveri;
3. la gestione trasparente e vigile quale garanzia di correttezza nonché l'uso di rendicontazioni con certificazione di bilanci con l'ausilio di audit.

«Il problema degli immobili inutilizzati è collegato a quello della chiusura delle case. Ci stiamo trovando con il problema di dismettere edifici enormi dei quali non sappiamo cosa fare. Un immobile disabitato non solo è una spesa ma sicuramente non corrisponde ai criteri evangelici di uso dei beni. Bisognerebbe fare un'opera preventiva che offra strumenti e metodi. Grazie alle "linee guida" del 2014 e agli "Orientamenti" oggi gli istituti religiosi sono diventati più sensibili. Ma la situazione è ancora complessa e difficile. Spesso gli istituti religiosi non hanno gli strumenti per rispondere adeguatamente al problema degli immobili inutilizzati che in Italia è di particolare rilevanza. Si pensi agli istituti monastici italiani o spagnoli o alla situazione romana» [Sabbarese, intervista allegata].

La frammentazione della gestione è legata all'autonomia degli istituti religiosi da cui derivano:

- «- La mancanza di fondi per mantenere gli edifici e la mancanza di persone nell'istituto per gestirli.
- Mancanza di conoscenza degli istituti sul valore delle loro attività e sul tipo di riutilizzo e valutazione possibili. Siamo rimasti con modelli obsoleti.
- Ripiegati su noi stessi, senza consultare le autorità civili.» [Leroy, intervista allegata].

Le difficoltà di gestione del patrimonio immobiliare dei religiosi sono comuni ai vari istituti senza che ciò sia risaputo dagli stessi. Tali problemi non trovano un luogo dove essere condivisi, elaborati e affrontati. A supporto del riuso dei conventi o dei monasteri degli istituti religiosi, operano oggi in Italia enti di diritto civile non riconosciuti dal CIC.⁹¹

Si riportano le sintesi dei punti di forza e debolezza delle case religiose (Tab. 14, 15, 16 e 17).

Tab. 14 – Sintesi punti di forza e di debolezza rispetto al carisma e alla vita degli istituti religiosi, in relazione al riuso e valorizzazione sociale.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Carisma fondativo portatore di valori immateriali. • Richiesta di formazione alla dimensione economica da parte delle istituzioni Vaticane. • Presenza di facilitatori, vicinanza tra il carisma della proprietà e la mission degli ETS. • Presenza di una <i>community</i> di supporto al progetto e al riuso dell'immobile che comprenda proprietà, gestore, Pubblica Amministrazione e società civile. 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficoltà di coniugare il carisma con la contemporaneità in un contesto di fragilità: decremento numerico e innalzamento dell'età dei religiosi. • Mancanza di offerta formativa sulla gestione immobiliare da parte delle Università Pontificie. • Possibile bassa propensione al cambiamento da parte della proprietà. • Isolamento dal contesto locale.

⁹¹ La circostanza induce a pensare che sia più "agile" e forse di maggior efficacia istituire enti civili a supporto di enti ecclesiastici, piuttosto che istituire enti di diritto canonico. Ne consegue la necessità di una riflessione sulle cause che hanno portato all'istituzione di enti civili a supporto di enti ecclesiastici e sull'efficacia degli strumenti disponibili.

Tab. 15 – Sintesi punti di forza e di debolezza della gestione immobiliare degli istituti religiosi, in relazione al riuso e valorizzazione sociale.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Attuare politiche di asset management del portafoglio immobiliare degli istituti religiosi con il fine della produzione di beni immateriali nel rispetto del carisma. • Pianificazione degli interventi di <i>property</i> e <i>facility management</i>. • Avvalersi di enti specializzati nel supporto alla gestione immobiliare degli istituti religiosi aventi competenze interdisciplinari. • 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. • Conoscenza diretta di progetti di riuso con buon esito. • Esenzione IMU e TASI accordata dal Comune in caso di riuso sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficoltà della conoscenza del proprio patrimonio, nella gestione degli archivi, informatizzazione e interoperabilità dei dati. • Non programmare la gestione e la manutenzione degli immobili. • Affidarsi a singoli consulenti privi di competenze adeguate specialmente in relazione alle specificità del patrimonio ecclesiastico. • Verifica della congruenza del futuro uso dell'immobile con le norme urbanistiche. • Permanenza di uno stato di sotto utilizzo o inutilizzo dell'immobile. • Mancanza di conoscenza di buone pratiche di riuso. • Pagamento IMU e TASI su tutti gli immobili oggetto di contratto.

Tab. 16 - Sintesi punti di forza e di debolezza del quadro economico gestionale degli istituti religiosi in relazione al riuso e valorizzazione sociale.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Passare dall'amministrazione alla gestione del proprio istituto. • Missione carismatica in ordine alla quale orientare ogni proprietà. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuare a fare come si è sempre fatto. • Gli immobili sono spesso gli unici beni materiali che supportano il sostentamento degli istituti.

Tab. 17 - Sintesi punti di forza e di debolezza del quadro giuridico degli istituti religiosi, in relazione al riuso e valorizzazione sociale.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • L'autonomia giuridica degli istituti religiosi offre maggiore dinamismo (possibilità di aprire e chiudere comunità in luoghi diversi). • Ecclesiasticità dei beni immobili, patrimonio retto dai fini della Chiesa. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'autonomia giuridica degli istituti religiosi limita l'afflusso di risorse dalla Chiesa gerarchica, e l'adozione di adeguate politiche di sostegno alla gestione degli immobili da parte di enti di raccordo. • Difficoltà nella relazione tra gli istituti religiosi e la Chiesa gerarchica – in particolare in relazione agli immobili -.

Tab. 18 - Possibili azioni per migliorare l'efficacia della gestione degli immobili degli istituti religiosi.

<ul style="list-style-type: none"> • Passare da una gestione del singolo edificio ad una gestione di asset management supportata e orientata dai valori evangelici. • Le conferenze dei superiori maggiori degli istituti e degli ordini potrebbero operare come consulenti dei singoli istituti nella gestione e valorizzazione del loro patrimonio immobiliare costituendosi come punto di raccolta e condivisione di buone pratiche. • Appare opportuna l'emanazione di un testo di indirizzo del CIVCSVA che riadatti e riscriva le relazioni reciproche tra Vescovi e istituti in relazione al passaggio di beni immobili [Leroy, intervista allegata]. • Istituzione presso le Università Pontificie di corsi di gestione immobiliare finalizzati alla produzione di beni immateriali.
--

Parte II - La valorizzazione immobiliare sociale e la sua valutazione

«Dobbiamo applicare dei modelli di business sostenibili. Il compito più difficile per noi operatori nell'ambito immobiliare ecclesiastico è quello di adattare i modelli proposti nelle business school di gestione immobiliare alle specificità del nostro patrimonio che ha delle finalità imprescindibili.»

J. Danckers, intervista allegata

IHS del convento di San Francesco a San Miniato oggi comunità *Nuovi orizzonti*,
sosta lungo la via Francigena. Foto dell'autrice



Abstract

La valorizzazione dei beni immobili ecclesiastici destinati ad esercitare opere di apostolato sacro e di carità dovrebbe perseguire non la massima redditività, obiettivo della valorizzazione immobiliare ordinaria, ma le finalità implicite degli immobili ecclesiastici, in continuità con gli obiettivi e le particolarità carismatiche delle rispettive proprietà. Ciò nel rispetto della sostenibilità architettonica e ambientale, economica e finanziaria, ecclesiale, spirituale, legale, sociale e umana a valere nel tempo. Il riuso adattivo di questo specifico patrimonio costruito è opportuno che sia operato applicando singoli elementi riconducibili all'economia circolare dell'ambiente costruito (rigenerazione del costruito, riuso, sostenibilità ambientale economica e sociale condivisione): diventerà esso stesso un processo innovativo di economia circolare. Si prospetta quindi una valorizzazione immobiliare non ordinaria, che oltrepassa la ricerca della massimizzazione della redditività e promuove un modello di valorizzazione immobiliare legato al valore immateriale e orientato a obiettivi di inclusività, generatività e promozione sociale. Tale valorizzazione necessita particolari categorie di valutazione. Partendo da due esempi già sperimentati di valorizzazione a fini sociali di immobili ecclesiastici – comunità di famiglie in un ex convento, centro diurno per persone con fragilità psichica in un ex casa di riposo – si propone una valutazione del bilancio sociale di tali operazioni.

La valorizzazione sociale dei conventi e la sua valutazione – Cap. 3

«A chiunque fu dato molto, molto sarà chiesto;
a chi fu affidato molto, sarà richiesto molto di più»

Lc 12, 48 Figura 38

Particolare dell'altare della chiesa del convento di Montecarlo dei frati minori, san Giovanni Valdarno (AR) in attesa di riuso. Foto dell'autrice



3.1 Il riuso e la valorizzazione delle case religiose tra valore materiale e immateriale

3.1.1 Il riuso degli immobili e la valorizzazione immobiliare

«Degli oltre 110mila beni culturali architettonici censiti nella Carta del Rischio del 2012, oltre il 60% è in stato di abbandono, di degrado, di inaccessibilità. Anche il patrimonio immobiliare pubblico dello Stato, per oltre il 76% detenuto dagli Enti locali, non gode di una sorte migliore.» [Milella, 2019].

A questi dati si potrebbe sommare l'insieme - non definito - degli immobili ecclesiastici dismessi per i quali la prima causa di danno e rovina è l'abbandono, «più insidioso dei terremoti e delle guerre: abbandono alla lenta ma inesorabile azione degli agenti atmosferici e ambientali, semplicemente naturali o aggravati dalle condizioni d'inquinamento diffuso» [Carbonara, intervista allegata].

E' urgente che le case religiose dismesse siano oggetto di azioni di riuso e valorizzazione consona alla loro identità di beni ecclesiastici. Il riuso edilizio offre nuove opportunità agli immobili e agli stakeholders ad essi collegati, mediante un cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti e l'insieme di decisioni per l'adeguamento alle nuove esigenze determinate dalle nuove funzioni [Pinto, 2004].

Nella decisione UE 2017/864 riferita all'anno europeo del patrimonio culturale 2018, il tema del riuso è indicato come una delle azioni chiave. L'articolo 2.2c così riporta: «promuovere il dibattito, la ricerca e lo scambio di buone pratiche sulla qualità della conservazione, della salvaguardia, del riutilizzo e del miglioramento innovativi del patrimonio culturale e sugli attuali interventi nell'ambiente storico». In particolare il tema dei monumenti religiosi è stato scelto come uno dei tre temi fondamentali dell'ambito del patrimonio culturale - insieme a quello del patrimonio industriale e militare -.

«Reuse of existing buildings and sites for other purposes than their initial use is an age-old practice. However, “reuse”, “adaptation” and “adaptive reuse” of historic buildings with the awareness of their heritage values and the cultural significance of the place, is a relatively recent phenomenon.» [Coomans, 2018, p. 127]

Il tema del riuso è stato trattato in numerosi documenti internazionali per la conservazione e il restauro del patrimonio culturale emessi da ICOMOS – dalla Carta di Venezia del 1964 (articolo 5) fino alla Carta di Burra del 2013 (articolo 21) -, per arrivare ad essere compreso come un tema che riguarda tutti gli immobili - non solo quelli con rilevanza artistica e culturale - e che comprende criteri quali economia, sostenibilità, vita comunitaria, istruzione, ecc. [Fiorani, Kealy, Musso 2017].

«È opportuno che gli immobili ecclesiastici, come per altro tutti gli immobili di valore patrimoniale, non restino inutilizzati. È necessario usare tutta la genialità e creatività possibile per attivare processi intesi a non perdere la memoria, sostenuta dalla quanto mai efficace persistenza fisica, di questi beni, da quelli destinati al concretissimo uso parrocchiale e pastorale agli altri destinati ad usi diversi e più blandi. Mi colpisce l'esperienza di Napoli, città fornita di moltissime chiese grandiose ma spesso, oggi, in condizioni di non utilizzo. La professoressa Stella Casiello, nel numero 908 di *Arte cristiana*, studia alcuni casi di chiese riutilizzate, tuttora consacrate anche se non più regolarmente officiate, tuttavia intelligentemente destinate ad usi degni. Una, per esempio, è stata affidata, per attività culturali, sociali ed eccezionalmente di culto, al locale ordine professionale degli ingegneri. Il problema è, come detto, d'individuazione di una valida strategia gestionale ed economica, affidata a qualcuno che, fornito d'idee e capacità, sia disposto a farsene carico. Una battaglia quasi impossibile che, tuttavia, merita di essere combattuta» [Carbonara, intervista allegata].

Confermano la complessità del tema del riuso i casi di studio discussi nel capitolo 4 e riportati nell'allegato C ed anche le due *summer school* attivate nell'estate 2019 per il riuso di due monasteri l'una a Lucca, promossa dall'Università di Bologna per il riuso del monastero delle Agostiniane di Vicopelago, e l'altra a Cerreto Sannita promossa da Associazione Meridiano e altri attori.

Il riuso degli immobili è spesso correlato alla capacità degli stessi di generare reddito attraverso processi di valorizzazione immobiliare - ambito di interesse della disciplina della tecnologia dell'architettura -. In questo contesto vi è uno strumento giuridico di carattere finanziario a cui si stanno interessando istituti religiosi affaticati dalla gestione dei propri immobili: **i fondi immobiliari di investimento**. Per quanto riguarda gli immobili ecclesiastici si annoverano alcuni esempi di fondi immobiliari a ciò dedicati [Schiavo, 2014] la cui congruità con le indicazioni del diritto canonico restano da dimostrare, così come i benefici per gli enti proprietari dei beni, tanto da far affermare che:

«Anche a questo proposito, i rischi non mancano. Anzitutto perché si tratta di operazioni finanziarie molto protratte nel tempo – 10, 20, 30 anni-. In secondo luogo, perché durante tutto questo periodo la proprietà dei beni passa al fondo: il fondo, quindi non è soltanto il gestore di beni che rimangono in capo all'istituto, ma ne diventa esso stesso il proprietario. (...) Terza incognita è il valore del mercato immobiliare alla scadenza del fondo (...).

Sembrirebbe di poter dire che il fondo immobiliare di investimento sia uno strumento votato alla dismissione del patrimonio immobiliare, piuttosto che alla sua conservazione.» [Perlasca, 2014, p. 244]

Lo specifico caso degli immobili ecclesiastici si colloca in uno scenario nel quale «(...) in Italia il tema della valorizzazione immobiliare è in ritardo rispetto ad altri paesi europei. per una serie di motivazioni politiche ed economiche.» [Ferrante, intervista allegata].

«L'Italia è un paese arretrato dal punto di vista culturale in generale, e nel settore della valorizzazione immobiliare in particolare. Quasi tutte le organizzazioni del nostro paese hanno una scarsa capacità amministrativa e gestionale, dalla Pubblica Amministrazione fino ad arrivare ai settori privati. A parte gruppi importanti, in Italia operiamo ancora con logiche artigianali senza applicare adeguati standard di riferimento, e in molti casi, affidandosi a livelli professionali modesti. Siamo indietro qualche decennio rispetto ad altri paesi avanzati. Ad esempio nell'ambito delle banche dati, oltre alla mancanza di un censimento degli immobili ecclesiastici, rilevo che non esiste una banca dati degli edifici pubblici dismessi. Non sappiamo quali sono i beni che oggi potrebbero essere venduti. Diversamente ci sono esperienze virtuose promosse da investitori istituzionali stranieri» [Tronconi, intervista allegata].

«Il ritardo nella implementazione di moderni processi di valorizzazione risente dell'evoluzione economico-culturale del Paese, caratterizzata da numerosi lustri da elevata inflazione, nei quali per effetto della perdita continua del potere d'acquisto della moneta l'investimento nel "mattoncino", anche in assenza di una gestione proattiva, consentiva comunque di preservare un valore patrimoniale. Successivamente, segnatamente dall'introduzione dell'Euro – che ha comportato la riduzione sensibile dell'inflazione e dei tassi d'interesse sui prestiti- ed in conseguenza di una maggiore pressione fiscale sugli immobili (ICI, IMU, ecc.), i beni improduttivi hanno comportato da un lato maggiori oneri fissi legati al possesso e, dall'altro, la difficoltà di conservare il valore patrimoniale grazie all'elevata inflazione. Da numerosi anni tuttavia si sta sviluppando una crescente consapevolezza del migliore utilizzo dei beni, anche per quanto concerne il patrimonio immobiliare dello Stato e degli Enti pubblici. In questo contesto in evoluzione anche il Decreto legislativo 50/2016 (il c.d. Codice Appalti) ha recepito tale approccio introducendo, nei livelli di progettazione – in luogo del progetto preliminare – il «*progetto di fattibilità tecnica ed economica*» e la necessità di identificazione dell'«*equilibrio economico e finanziario*» dell'iniziativa di sviluppo/valorizzazione immobiliare. [Bambagioni, intervista allegata].

3.1.2 La valorizzazione culturale e valorizzazione economica

Nell'ambito del costruito il termine valorizzazione, sebbene foriero di un significato univoco – aumento del valore del bene –, può avere applicazioni distanti: la valorizzazione dei beni culturali, da un lato, e la valorizzazione immobiliare economica e finanziaria dall'altro, che qui chiameremo valorizzazione immobiliare ordinaria.

L'articolo 6, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. L. 42 22 gennaio 2004 definisce così la valorizzazione dei beni culturali: «La valorizzazione consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio

culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura. Essa comprende anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale. In riferimento al paesaggio, la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati».⁹²

«Questa declinazione della valorizzazione appare monca e nelle sue interpretazioni operative, alla prova dei fatti, ha, nei casi migliori, generato coincidenza tra fruizione e valorizzazione, nei casi intermedi fruizione intesa come mera accessibilità, nei casi più diffusi recupero e restauro senza fruizione e accessibilità.» [Milella, 2019]

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]. È un processo che si attiva per ottimizzare la rendita dell'immobile, che viene locato ad un opportuno canone di affitto dopo aver provveduto a investimenti finalizzati al raggiungimento della migliore destinazione d'uso, alla ristrutturazione, alla più efficiente gestione del bene e delle locazioni.

La Chiesa cattolica italiana da tempo si interessa della valorizzazione culturale dei propri beni temporali (capitolo 1) mentre non ha una tradizione scritta altrettanto ricca rispetto al tema della valorizzazione immobiliare ordinaria degli immobili ecclesiastici.⁹³

In relazione alla necessità di comprendere meglio il termine valorizzazione applicato all'ambito immobiliare, è stata inserita nelle interviste realizzate anche una domanda sulla differenza tra la valorizzazione culturale e la valorizzazione immobiliare ordinaria. La comparazione delle risposte riportate evidenzia approcci ed anche opinioni diverse, collegate probabilmente a diverse concezioni dell'economia del processo. I due estremi registrati sono:

- la valorizzazione immobiliare finalizzata esclusivamente dalla massimizzazione del profitto, anche a discapito dei valori testimoniali e culturali dell'immobile e della sua storia;

⁹² Art. 6. Valorizzazione del patrimonio culturale

1. La valorizzazione consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura. Essa comprende anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale. In riferimento al paesaggio, la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

(comma così modificato dall'articolo 1 del d.lgs. n. 156 del 2006, dall'articolo 2 del d.lgs. n. 157 del 2006, dall'articolo 1 del d.lgs. n. 62 del 2008 e dall'articolo 1 del d.lgs. n. 63 del 2008)

2. La valorizzazione è attuata in forme compatibili con la tutela e tali da non pregiudicarne le esigenze.

3. La Repubblica favorisce e sostiene la partecipazione dei soggetti privati, singoli o associati, alla valorizzazione del patrimonio culturale

⁹³ In particolare sulla valorizzazione degli immobili ecclesiastici si veda il § 2.7.2.

- la valorizzazione culturale che promuove la fruizione e la tutela del bene senza interessarsi al reperimento delle risorse economiche e finanziarie per effettuarla;

Entrambe queste concezioni estreme vengono respinte dagli interlocutori, che invece, con varie sfumature, sostengono la necessità di promuovere una valorizzazione immobiliare degli edifici ecclesiastici specifica e coerente con le finalità proprie della Chiesa e dei beni particolari. Di tale valorizzazione immobiliare si tratterà nel prossimo paragrafo.

Si riportano alcuni stralci delle interviste.

«Per la Chiesa la ricerca del valore di un immobile è legata alla domanda “quale è il valore che l'immobile può apportare alla comunità?” **Il percorso che porta all'individuazione del maggior valore del bene è ciò che si deve scoprire e far emergere, strutturare. Non si può limitare la domanda all'ambito economico ma coniugarla in relazione ad un quadro più complesso - alla trasmissione del bene, alle necessità della comunità, etc -, che include il tema economico ma che non si esaurisce con esso.** L'equilibrio tra tutti i fattori in gioco nella valorizzazione dei beni culturali è un tema proprio dell'ambito dei beni culturali a maggior ragione lo è per i beni immobili ecclesiastici.» [Pennasso, intervista allegata].

«La valorizzazione immobiliare ha la finalità di incrementare il valore di un bene immobile anche prescindendo dalla sua natura, dai valori semantici, culturali e spirituali espressi dal bene stesso o intendendo gli stessi come semplice oggetto di stima. **La valorizzazione di un bene culturale implica invece considerare l'oggetto anzitutto come luogo di sovrapposizione semantica e simbolica, ed anzi trarre da questo palinsesto elementi originali alla valorizzazione e al destino attuale del bene stesso.** Anche per gli immobili insomma *historia magistra vitae*» [Bartolomei, intervista allegata].

«Valorizzare significa aumentare, mettere in risalto, assicurare maggiore visibilità ed utilità, mettere a frutto il valore dell'immobile. Penso che, soprattutto oggi, di fronte al fenomeno di ridimensionamento degli Istituti religiosi, la chiusura di opere, le difficoltà economiche per sostenere l'istituto e le sue attività, una collaborazione tra Istituti sia molto utile prima di arrivare alla alienazione dei beni.

Il CNEC favorisce questo intercambio di informazioni e di collaborazione, anche se, bisogna essere onesti, esiste sempre la tendenza alla poca collaborazione intra-ecclesiale.

Certamente il grande patrimonio immobiliare degli Enti religiosi, che è venuto formandosi in questi anni, ha rappresentato e rappresenta per la Chiesa e la società civile un bene, una utilità, una presenza capillare sul territorio, ma anche un impatto sociale che andrebbe fatto conoscere e incrementare.» [Di Marcantonio, intervista allegata]

«Il tema della valorizzazione è stato molto caro al precedente ministro dei beni culturali che ha insistito, in diversi modi, su di esso trascurando, secondo alcuni, la tutela. Tutela e valorizzazione, però, devono procedere congiuntamente. **Nel campo del patrimonio la valorizzazione è da intendersi principalmente sotto l'aspetto culturale, quindi d'una maggiore e più 'democratica' apertura alla fruizione, di modalità comunicative più nuove e coinvolgenti, della piena e libera accessibilità ai beni, d'una più estesa diffusione della conoscenza ecc.** Questo è il primo e più profondo senso della valorizzazione. Che poi esista un problema di valorizzazione economica affinché i monumenti

possano autosostenersi, coprire le spese di gestione ed altro è senz'altro vero ma la valorizzazione di un bene culturale non può essere ridotta a ciò. Neppure è facile che un monumento od un museo possano sostenersi del tutto con le proprie forze (escluso, forse, in tutta Italia il solo Colosseo); ecco che, in apertura, si è fatto riferimento alle responsabilità, pur non esclusive, che la Repubblica dovrebbe assumere. Pensiamo a un processo di valorizzazione in un'ottica di autentico restauro, il cui scopo è di conservare e trasmettere al futuro, nelle condizioni migliori possibili, le testimonianze del passato per ragioni educative e di memoria. Nelle *Carte del restauro* di Venezia del 1964 e del Ministero della pubblica istruzione del 1972, le motivazioni del restauro sono chiaramente espresse e sono due: conservare e facilitare la lettura, conservare e rivelare i valori eventualmente nascosti dei beni in questione. È un problema che si gioca tutto all'interno della conservazione e della migliore fruibilità di tali beni e dei loro significati storici e artistici. Non diverso è il caso degli archivi e delle biblioteche, in massima parte privi di valore pratico e di conseguenti possibilità di ritorni economici. Che poi queste attività possano rendere finanziariamente è un altro discorso, utile ma non legato ai valori fondanti della questione» [Carbonara, intervista allegata].

«Il termine valorizzazione è stato introdotto per illustrare il processo attraverso il quale un investimento economico su di un immobile produce un aumento del suo valore e della sua redditività. Quindi il termine valorizzazione fa riferimento diretto ai principi economico-finanziari. La valorizzazione culturale è un tema diverso, che non può essere né gestito né misurato nello stesso modo con cui si opera la valorizzazione economico finanziaria. I grandi architetti del passato, ad esempio Wagner o Loos, hanno lavorato per produrre valore culturale attraverso i loro interventi. Hanno operato una "battaglia culturale" per affermare le proprie idee e per trovare i migliori clienti. Wagner ed i Perret erano ben coscienti che la valorizzazione culturale era strettamente legata allo sviluppo economico. Ci ricordano che è opportuno che la cultura non si allontani dalle dinamiche reali di progresso della società e dell'economia, ma che la cultura dialoghi, orienti e sostenga il processo economico.

L'aspetto del successo è legato necessariamente anche alle dinamiche economiche di un paese. Per quanto riguarda l'Italia è evidente che, se il PIL continuerà a diminuire, il nostro paese ne subirà le conseguenze, diventando un paese in declino: avremo meno soldi da investire nella cultura, nella ricerca e nella progressione delle idee. Avremo ancora meno risorse per la ricerca. Per quanto mi riguarda tutte le attività di ricerca più significative che ho svolto finora sono state finanziate da privati. Non è un caso che tutti i paesi che sono più floridi economicamente sono quelli che esprimono i più alti livelli di cultura.

In relazione alla valorizzazione dei beni immobili della Chiesa è bene ipotizzare di continuare a mantenere vivo il valore sociale che li ha sempre contraddistinti. Volendo valorizzare un monastero dismesso potrei fare in modo che chi lo gestisce dedichi parte delle risorse a finalità sociali, oppure potrà far svolgere alcune attività a operatori del terzo settore. I grandi gruppi hanno nella propria mission aziendale l'obiettivo di investire nel sociale. Nel passato pensavamo alla gestione degli edifici in modo isolato. Adesso pensiamo non solo all'edificio, ma anche allo spazio esterno, ai servizi intorno a quel luogo. Oggi la dimensione sociale diventa fondamentale. Le aziende come mission pensano ai loro *shareholder*, agli azionisti, e poi anche agli *stakeholder*, coloro che pur non essendo impiegati o azionisti sono intorno alle attività dell'impresa. Se l'azienda non guadagna non potrà reinvestire i propri utili nelle attività

sociali. Alle volte si pensa che la dimensione sociale sia estranea a quella economica: invece è intrinseca all'economia stessa» [Tronconi, intervista allegata].

«La valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali sono ambiti che pur condividendo il termine valorizzazione hanno implicazioni, ovviamente, ben diverse. Il bene culturale ha valore storico, culturale e identitario (legato al territorio) e deve essere oggetto di particolare cura nonché di interventi eseguiti sotto la tutela di competenze particolari, appropriate. Ma, soprattutto, deve essere richiesto dalla collettività e dal territorio ove insiste» [Ferrante, intervista allegata].

«In entrambi i casi, come indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), la valorizzazione implica un più razionale utilizzo di beni inutilizzati o sottoutilizzati, tuttavia per i beni culturali sussistono maggiori vincoli di destinazione, di fruizione e di salvaguardia delle caratteristiche proprie del bene; queste componenti rendono maggiormente complesso il processo di: ideazione, progettazione, valutazione, pianificazione, realizzazione, utilizzo. » [Bambagioni, intervista allegata].

3.2. La valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose

«...la valorizzazione per fini sociali, ancor più complessa, rimane tuttavia pressoché inesplorata»

Bambagioni, intervista allegata

3.2.1 Le motivazioni della valorizzazione immobiliare sociale

La valorizzazione immobiliare ordinaria ha come obiettivo l'incremento della redditività e del valore patrimoniale dell'immobile [Tronconi, 2017]. Secondo il Codice delle valutazioni immobiliari si tratta del «più conveniente e miglior uso per la massimizzazione del valore di mercato del bene» [Giammaria *et al*, 2011, p. 28]. **Per i beni ecclesiastici destinati alle opere di apostolato o di carità non è possibile applicare tale valorizzazione immobiliare perché ne muterebbe le finalità**⁹⁴ come fortemente sostenuto da diversi autorevoli esperti:

«...è necessario precisare che tale valorizzazione deve rispettare le finalità previste dal CIC: culto pubblico, sostentamento del clero e dei religiosi, opere di carità a sostegno dei poveri. La valorizzazione degli immobili è collegata direttamente al carisma dell'istituto che ogni religioso assume attraverso la professione dei voti. Si tratta di uno stile di vita povero che riguarda sia la povertà del singolo ma anche povertà della comunità - esiste infatti anche una povertà collettività -.

La valorizzazione va posta quindi in relazione al carisma proprio di ogni istituto. Ogni istituto ha un carisma proprio che definisce una propria spiritualità, un proprio stile, un proprio

⁹⁴ Non si discute in questa sede il caso delle proprietà immobiliari ecclesiastiche destinate al culto divino e all'onesto sostentamento del clero.

patrimonio formato anche dalle intenzioni del fondatore, dalle sane tradizioni, dallo sviluppo storico che ha avuto il carisma del fondatore.

Si dovrebbe mettere bene in evidenza la relazione, che mai deve venire meno, tra beni mobili o immobili e il piano carismatico che precede e orienta ogni decisione dell'istituto. Negli Orientamenti il piano carismatico è indicato come il fondamento della vita dell'istituto. Dismettere, vendere ma a che condizioni? Dobbiamo ricordare che per la loro natura i beni ecclesiastici sono inalienabili. Se abbiamo troppi beni, e se abbiamo beni che non possiamo più gestire forse si è snaturato lo scopo e il perché di tali proprietà. (...) **La massimizzazione del profitto non può coincidere con gli obiettivi del piano carismatico che hanno come fine quello della persecuzione del carisma dell'istituto e della missione dello stesso.** Una persona giuridica dell'ordinamento canonico non può dedicarsi a qualcosa che esula completamente dai propri orizzonti.» [Sabbarese, intervista allegata].

«...l'approccio al problema della valorizzazione degli immobili, non può portare solo ad una questione di vendita, ma essere al centro di una riflessione che vada oltre l'immediatezza e si apra ad un servizio di utilità sociale.» [Di Marcantonio, intervista allegata].

«I rischi sono di volere ottenere più denaro possibile, immediatamente, separandosi dal bene, mentre sarebbe preferibile per l'istituto ottenere una rendita regolare, senza una gestione pesante.» [Leroy, intervista allegata].

«La necessità avvertita dalla Santa Sede di redigere documenti che invitano al rispetto della natura ecclesiastica degli immobili di proprietà degli istituti religiosi evidenzia come la prassi abituale veda applicare criteri di valorizzazione immobiliare ordinaria. Di fatto vediamo ordini religiosi sposare le indicazioni del mercato immobiliare con la finalità di massimizzare il profitto. Non credo che la massimizzazione del reddito sia sempre negativa: una buona vendita può giovare all'economia di un ente. **La circostanza di vendere un immobile ecclesiastico non va dunque demonizzata, ma armonizzata con la vicenda storica del bene e con il suo territorio, comprendendo l'immobile come parte integrante e cardine del proprio sistema insediativo.** Relativamente agli usi, non si può predicare la tutela dei beni senza prevedere cambiamenti d'uso, lasciando da parte processi di musealizzazione che paiono spesso forzati e in ogni caso non possono valere per la maggioranza dei beni. In relazione ai nuovi usi, esistono naturalmente finalità sociali facilmente comprensibili alle comunità civili e valorizzazione turistiche a tutta prima meno favorevoli: nulla che non si possa affrontare in un percorso partecipato insieme» [Bartolomei, intervista allegata].

«**Condivido la riflessione che la valorizzazione dei beni ecclesiastici non può essere eseguita ricercando solo la massima redditività;** anche i grandi gruppi che si occupano di valorizzazione immobiliare ragionano così. **L'edificio religioso merita e necessita del dovuto rispetto. Devo capire il *genius loci*, le caratteristiche del luogo, del territorio di riferimento, e poi preservare tale valore, che è un valore importante.** Nel caso della trasformazione di un monastero in un resort, il valore immateriale intrinseco al monastero – storico, spirituale, culturale - è molto importante e deve essere tutelato e valorizzato nell'intervento progettuale. Anche il comportamento delle persone all'interno della struttura sarà influenzato dal luogo. Partendo da questo obiettivo devo eseguire un progetto che selezioni l'utenza con capacità di preservare tale valore evitando l'apertura dell'immobile a chiunque (no a feste di laurea o compleanni), dovrà essere fatto un progetto che eviti

occasioni di urla e grida. Tutti gli operatori professionali hanno ben chiaro che ogni luogo ha una sua valenza culturale, e l'obiettivo è di privilegiare questo valore» [Tronconi, intervista allegata].

«Come già anticipato, non avendo fini di lucro, non si potrà applicare il concetto di valorizzazione immobiliare ordinaria nell'ambito dei beni ecclesiastici destinati invece al culto e all'apostolato sacro e alla carità» [Ferrante, intervista allegata].

«Dovrebbero essere elaborati modelli appropriati, fortemente innovativi, capaci di conciliare possibilità effettive di implementare iniziative di valorizzazione, talora rilevanti, altre attinenti anche beni di valore storico-architettonico-culturale, con specifiche finalità che siano rispettose della missione della Chiesa...» [Bambagioni, intervista allegata].

«Esiste una differenza tra il *real estate* tradizionale e il *social real estate management*. Non possiamo trascurare la conoscenza dei processi e delle attività della valorizzazione immobiliare ordinaria che può comunque offrire degli strumenti efficaci per raggiungere gli obiettivi propri della Chiesa. Il patrimonio immobiliare ecclesiastico comprende beni che spesso hanno un valore culturale alto, interessante per gli investitori del settore del lusso e pertanto ci dovranno essere chiari gli obiettivi da raggiungere con il riuso di un monastero. Dobbiamo considerare che gli immobili ecclesiastici non hanno solo un particolare valore sociale ma anche un valore spirituale. Per arrivare alla loro opportuna valorizzazione dobbiamo domandarci quali sono le motivazioni che hanno portato alla loro costruzione e cercare di continuare a supportare tali indicazioni aggiornandole in relazione ai bisogni contemporanei.» [Danckers, intervista allegata]

«Il patrimonio immobiliare ecclesiastico ha sue specifiche finalità collegate alla missione della Chiesa che sono anche condizione della propria sussistenza» [Sugawara, 2014, p. 67]. Nel caso dei fini di apostolato sacro e di opere di carità il patrimonio deve essere destinato a tali scopi e la sua valorizzazione dovrà essere orientata a produrre valore ecclesiale e sociale. **Si prospetta così la necessità di applicare un nuovo paradigma di valorizzazione immobiliare che oltrepassa la ricerca della massimizzazione della redditività e promuove un nuovo modello di valorizzazione immobiliare legato ai beni ideali e al valore immateriale con obiettivi di inclusività, generatività e promozione sociale.**

Come opportunamente già evidenziato nel lavoro di ricerca della Eid *Evangelischer Immobilienverband Deutschland* gli immobili ecclesiastici al pari degli immobili di proprietà degli enti del terzo settore, enti uniti da finalità ideali, necessitano di azioni di asset management coerente con le proprie finalità [Reiß-Fechter, 2016] e **producono non solo valore tangibile ma anche valore intangibile costituito anche da valore sociale** [Bienert *et al*, 2016].

Non si propone di creare valore sociale attraverso il reinvestimento del valore immobiliare a favore di opere sociali, ma di creare valore sociale destinando direttamente l'immobile a ospitare attività in continuità con le finalità - il carisma - della proprietà.

Una conferma che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico non possa coincidere con la valorizzazione immobiliare ordinaria, (§ 2.7.2) arriva dagli Orientamenti della Congregazione per gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica *Economia a servizio del carisma e della missione* dove al § 79 si tratta del tema della *valorizzazione del patrimonio immobiliare*, e viene esplicitamente formulata l'indicazione di sbloccare la situazione di immobili parzialmente o totalmente inutilizzati. La Congregazione invita al riuso di tali immobili senza cadere nella tentazione di affidarsi alla valorizzazione immobiliare ordinaria ma seguendo principi di fedeltà a Dio, al Vangelo e al carisma, alla povertà, all'ecclesiasticità dei beni, alla sostenibilità e necessità di rendere conto (§ 51), attuando quindi una innovativa valorizzazione immobiliare sociale capace di produrre beni immateriali all'interno di un quadro di sostenibilità economica, architettonica ed evangelica. Gli stessi *Orientamenti* al § 15 riportano: «La fedeltà al carisma e alla missione resta, pertanto, il criterio fondamentale per la valutazione delle opere...». Il § 19 aggiunge «Avviare processi di formazione alla dimensione economica significa accompagnare il cambiamento, ravvivando la necessità di volgersi verso il Signore Gesù anche in ordine all'economia, per essere "testimoni di un modo diverso di fare, di agire e di vivere"». [CIVCSVA, 2018a.] Viene inoltre in aiuto l'enciclica *Laudato sii* di Papa Francesco che al § 150 afferma **«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»**, seguita al § 187 da una affermazione economica **«la redditività non può essere l'unico criterio da tener presente»** frase confermata da un altro 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 & DSSUI, 2018].

Si dovranno promuovere valorizzazioni con usi sociali in continuità con le finalità, impiegando mezzi adeguati ai fini e perseguendo un equilibrio economico capace di valere nel tempo. In altri termini sarà opportuno valorizzare il patrimonio immobiliare ecclesiastico secondo i principi di sussidiarietà circolare [Zamagni, 2014] e sposare i criteri dell'*impact investing* investimento capace di «arrecare benefici alle comunità locali e all'ambiente circostante, oltre che un equo rendimento» [Francesco, 2014c]. Nella gestione del bene si dovranno perseguire obiettivi di qualità e di quantità con effetti di lungo periodo generati dalla valorizzazione dell'immobile in relazione ai cambiamenti nelle vite delle persone e allo sviluppo a livello globale e locale [Zamagni, Venturi, Rago, 2015] e non cercare unicamente il fine della redditività.

L'immobile ecclesiastico potrà quindi ospitare delle attività economiche in perdita, 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 dovrà essere compensata 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 l'immobile a ospitare attività in continuità con le finalità della proprietà e della Chiesa il valore testimoniale ed identitario del bene è confermato. E oltre alla conservazione dell'immobile la valorizzazione immobiliare sociale crea valore immateriale ed evangelico.

Nella valorizzazione immobiliare sociale si può ottenere un incremento del valore materiale del bene ottenuto tramite le eventuali opere di restauro, a cui sommare l'incremento del 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 che potrebbero addirittura avere il dovere giuridicamente riconosciuto di rispondervi, in attuazione di principi di carattere costituzionale.

Nella valorizzazione a fini sociali «ancorché non vi sia una valutazione in termini finanziari (DCF Analysis) dell'ipotesi di fattibilità della valorizzazione, permane una Analisi costi-benefici (ACB), nonché una valutazione *ex ante* della possibilità di reperimento delle risorse necessarie per sostenere i costi dell'ipotesi progettuale della trasformazione» [Bambagioni, intervista allegata]. La ACB dovrà comprendere la misurazione dei benefici e vantaggi sociali prodotti dall'intervento.

3.2.2 La definizione della valorizzazione immobiliare sociale

«Come consacrati non possiamo separare la testimonianza di vita evangelica alla quale siamo stati chiamati dalla gestione economica.»

Carballo, 2018, p. 33

La valorizzazione delle case religiose, quali beni ecclesiastici, deve avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale possibilmente equiparabile alla situazione precedente, ma anche essere adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri spirituali, di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Il processo di valorizzazione immobiliare sociale può comprendere parti già individuate nel processo di valorizzazione immobiliare ordinaria [Manfredi, Tronconi, 2018, p. 46-47, in particolare i punti 2, 3, 5, 6, 7 e 8]⁹⁵ mentre si discosta da altre.

La valorizzazione immobiliare sociale può includere azioni quali il cambio di destinazione d'uso, la riqualificazione tecnologica, il re-layout degli spazi e l'incremento del valore architettonico e di immagine, ma nessuna di queste azioni è strettamente necessaria, a differenza di quanto avviene nella valorizzazione immobiliare ordinaria. Lo sono invece il valore determinato dalle attività sociali o spirituali promosse nell'immobile e dal permanere del valore identitario e testimoniale dell'immobile e della sua storia, attraverso la continuità del carisma fondazionale (Fig. 35).

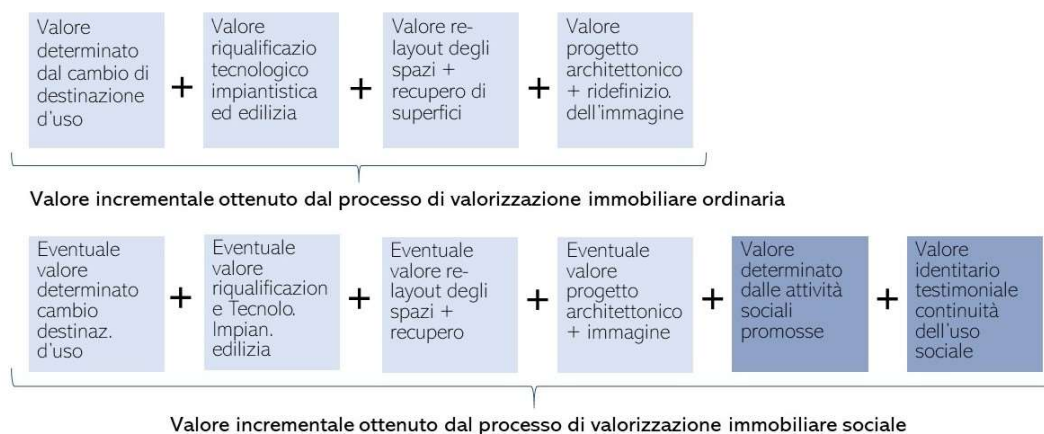


Figura 35 Il valore incrementale nella valorizzazione immobiliare ordinaria e in quella sociale (il primo schema è tratto da Manfredi, Tronconi 2018 p. 48, il secondo è una elaborazione dell'autrice).

Nella valorizzazione immobiliare sociale sono quindi di particolare importanza:

1. la relazione con il contesto al contorno;

⁹⁵ Si riporta il testo relativo alle fasi citate:

«2: conoscenza della strumentazione urbanistica vigente e valutazione delle opportunità-potenzialità offerte dall'edificio nel contesto urbano;

3 analisi approfondita delle caratteristiche edilizie-impiantistiche e del layout distributivo. Identificazione dei punti di forza e di debolezza dell'edificio e definizione delle sue caratteristiche identitarie che il processo di valorizzazione dovrà rafforzare e valorizzare.

5. individuazione dei principali obiettivi/performance che dovrà conseguire il processo di valorizzazione e di conseguenza i sub sistemi edilizi – impiantistici sui quali intervenire e le modalità dell'intervento ed i costi di massima (definiti con modalità parametriche) dei lavori da seguire. Queste fasi di attività consentono di redigere la parte più tecnica del "progetto di fattibilità" della valorizzazione.

6 configurare lo schema più coerente per realizzare la proiezione dei flussi di cassa in uscita e in entrata secondo il metodo del DCFA (*Discounted Cash Flow Analysis*), tratteggiare i profili di rischio dell'iniziativa e adottare il modello di rischio (premio per il rischio) più coerente in relazione alla determinazione del tasso di attualizzazione per il metodo del DCFA. (...)

7 selezione della struttura professionale cui affidare la progettazione architettonica – impiantistica. (...)

8 definizione della metodologia più appropriata per l'esecuzione dei lavori definitivi dal progetto definitivo ed esecutivo e dei relativi computi metrici ed estimativi della società – studio di progettazione selezionato.

2. la sostenibilità del progetto;
3. l'applicazione dei criteri propri dell'economia circolare e dell'edilizia circolare;
4. la conoscenza del patrimonio immobiliare;
5. l'asset management del patrimonio immobiliare di un ente ecclesiastico;

L'elenco sopra indicato viene esplicitato nei sottoparagrafi seguenti.

3.2.2.1 La relazione con il contesto al contorno

Risulta ampiamente condivisa dagli esperti (in allegato le interviste condotte) che i beni ecclesiastici abbiano una forte dimensione comunitaria e identitaria, che va oltre l'insieme delle persone interessate alla pratica religiosa. Sebbene l'immobile sia di proprietà di un ente ecclesiastico, è la comunità intera - cittadini, associazioni, Pubblica Amministrazione, terzo settore, attività produttive, servizi e chiesa – ad essere interessata alla permanenza di quel bene, affinché continui a servire il tessuto sociale per il quale e dal quale è nato, contesto sociale che spesso ha contribuito in modo determinante alla sua sostenibilità economica.

«Tra i concetti ormai consolidati in letteratura, ne richiamerei in particolare uno: nel processo della valorizzazione immobiliare è stata operata una reinterpretazione della visione riduttiva della teoria economica classica. In accordo con quanto afferma Curto⁹⁶, infatti, spesso si ignora che l'economia definisce la natura privata o pubblica dei beni (e dunque i relativi giudizi di convenienza economica alla trasformazione e riuso) non tanto dalla forma giuridica della proprietà e neppure dalla natura dei servizi erogati, ma dalla misura in cui l'uso da parte di alcuni individui non pregiudica l'uso da parte di altri eventuali fruitori. L'attenzione all'uso e ai fruitori è dunque al centro delle note teorie del valore dell'economia ambientale e dei suoi recenti avanzamenti anche in altri campi disciplinari (VET, Valore sociale complesso, ecc.) e di fatto ha indotto ad una apertura interpretativa anche al tradizionale concetto dell'*Highest and Best Use* di origine anglosassone. **Infatti, per il patrimonio ecclesiastico è anche il portato della domanda reale e potenziale, passata e futura che definisce il valore di tali patrimoni e integra le componenti intrinseche classiche degli edifici con le componenti legate alla memoria e alla "storia degli usi e dei valori"**».[Coscia, intervista allegata]

Sebbene la fragilità della condizione attuale spinga le comunità religiose ad essere poco fiduciose nei confronti del contesto sociale circostante⁹⁷ **è in realtà la società al contorno che può offrire soluzioni capaci di continuare l'uso sociale degli immobili ecclesiastici**. E' per questo che risulta determinante che il processo di riuso sia gestito con trasparenza e preveda occasioni di incontro con la realtà circostante, magari costituita in *heritage community* capace di offrire idee e risorse per la riattivazione del bene rispettose delle particolarità che lo costituiscono.

⁹⁶ Coscia, C., & Curto, R. (2017). Valorising in the absence of public resources and weak markets: The case of "Ivrea, the 20th century industrial city". In *Appraisal: From Theory to Practice* (pp. 79-99). Springer, Cham.

⁹⁷ Ne è conferma la scarsa attitudine a comunicare i processi di riuso o alienazione degli immobili incontrata anche nella raccolta dati in un caso del presente studio.

«...i beni immobili ecclesiastici rappresentano la Chiesa in un determinato territorio e la sua fedeltà all'evangelo. Il problema della gestione degli immobili quindi riguarda i singoli proprietari ma anche la comunità collegata colta nell'esercizio del proprio carisma. Nell'economia generale di un istituto religioso la vendita di un bene può essere considerata a supporto della propria missione altrove. Cionondimeno si deve sempre mettere in conto una possibile reazione della comunità civile, affezionata ad una presenza territoriale, ossia ad una comunità che trova in un edificio la propria icona. In questo senso si può affermare che processi di alienazione (a qualsiasi fine) opachi o, per diverse ragioni, riservati, che non prevedano il coinvolgimento delle popolazioni locali, sono destinati a suscitare pubblica una moltitudine di reazioni - dalla pubblica acredine ad azioni legali- dalle quali l'immagine della Chiesa esce comunque indebolita.

Oggi occorre affermare con chiarezza che qualsiasi azione sul patrimonio immobiliare ecclesiastico che non consideri una simultanea azione di coinvolgimento della comunità civile e territoriale, è un progetto che parte all'insegna del fallimento in quanto fallisce il potenziale sociale ed ecclesiale del bene stesso.

Gli immobili ecclesiastici si dicono tali perché proprietà di enti ecclesiastici che afferiscono dunque ad una *ecclesia*, ad una comunità. Anche quando la proprietà giuridica fosse univocamente assegnata ad una congregazione o ad un Istituto, non si possono non considerare coloro che hanno partecipato alla vita liturgica e lavorativa delle comunità religiose. **I beni ecclesiastici sono al centro di reti di pubblica affezione che devono essere coinvolte nei processi di riuso, anche perché, tale coinvolgimento potrebbe lasciare intravedere percorsi e usi precedentemente insospettati, inimmaginabili.**» [Bartolomei, intervista allegata].

La *Fondation des Monastères* ricorda che è opportuno privilegiare un «Uso in connessione con l'uso primario dell'istituto, adattandolo alle esigenze contemporanee. Non imbarcandosi in un progetto vago, o in base alla presunta buona volontà di pochi "amici", ma mirando a una valorizzazione a medio e lungo termine compatibile con la storia dell'edificio (e la volontà dei donatori che hanno permesso di costruirlo e mantenerlo). (...) Le caratteristiche della valorizzazione di un immobile devono essere compatibili con il suo carattere di bene ecclesiastico. Ci si preoccuperà di un riuso da parte di un istituto dello stesso tipo, in espansione, o un altro istituto, al fine di conservare sia il carattere di bene ecclesiastico che la sua finalità religiosa. **Privilegiare un uso educativo o sociale conservando la proprietà dell'immobile.** Adottare quindi un modo di gestione senza alienazione (...) Pur essendo realistici, privilegiare progetti a medio e lungo termine, possibilmente senza dare la priorità a bisogni immediati, **ma pianificare riutilizzi che sono veramente fedeli alla volontà di generazioni di religiosi e donatori che si sono succeduti l'uno all'altro per rendere questo o quel servizio al popolo cristiano.**» [Leroy, intervista allegata]

«A fronte della natura sociale del patrimonio ecclesiastico è importante che l'ideazione del processo di valorizzazione sociale coinvolga l'intera comunità, intesa come comunità cittadina, locale, parrocchiale o religiosa là dove è inserito il bene. La partecipazione al dialogo iniziale della Pubblica Amministrazione contribuirà alla facilitazione della gestione degli aspetti procedurali, urbanistici e di tutela. Un dialogo collettivo favorirà la buona riuscita del progetto stesso.

Peraltro la valorizzazione immobiliare sociale contribuisce al tema di grande attualità della rigenerazione urbana, del riuso degli immobili esistenti per limitare il consumo di suolo e far

fruttare al meglio ciò di cui si dispone nell'ottica dell'economia circolare.» [Ferrante, intervista allegata].

«... ciò che forse vorrei sottolineare è come il problema di una valorizzazione degli immobili ecclesiastici inutilizzati, al pari degli edifici pubblici sottoutilizzati o dismessi, è relativo ad una analisi del relativo contesto. **Per dare a questi volumi un futuro, non si può prescindere da una analisi del bene in relazione al suo luogo e alla sua storia.**

Con questo scandaglio del paesaggio non intendo una mera analisi territoriale, ma un vero e proprio tentativo di sintesi della realtà locale in un affresco che ne contempli tutti gli aspetti: dalla analisi storica, al punto di vista economico e sociale. La soluzione del rebus non è mai allogena ai territori.

Inoltre credo che occorra fare un distinguo importante che, indipendentemente dalla proprietà giuridica del bene, deve differenziare edifici che le comunità hanno lasciato da più generazioni ad edifici che la memoria collettiva assegna ancora a comunità religiose. Nel primo caso l'eventuale alienazione può essere considerata una soluzione prossima o più facilmente praticabile.

(...) il legame affettivo alle case degli ordini religiosi non riguarda solo le comunità civili, ma è anche delle comunità religiose stesse. In entrambi questi due gruppi di persone possono insorgere elementi ostativi che rallentano e condizionano fortemente il riuso. In alcuni casi il legame affettivo che immobilizza la gestione dei beni è scardinato solo da emergenze che costringono la proprietà a prendere delle decisioni in relazione al patrimonio, spesso affrettate. In questi processi la tipologia forse più rilevante non è quella del bene – perché le comunità religiose si sono nel tempo adattate ed hanno riadattato molti edifici – ma piuttosto quella delle forme di vita in essa ospitate. Anche da queste deriva un condizionamento e un destino.» [Bartolomei, intervista allegata]

«Nel processo di valorizzazione è importante coinvolgere la comunità fin dall'inizio. Rendere evidente che la storia del territorio è legata alla presenza dell'ente ecclesiastico. Ciò è importante anche per poter contare sul sostegno dell'amministrazione pubblica anch'essa da coinvolgere fin dall'inizio. Ci sono varie metodologie da usare per coinvolgere gli stakeholder locali ed osserviamo risultati positivi.

E' bene poi porsi il problema del riuso di un convento o di un monastero prima che la comunità religiosa arrivi alla chiusura: intervenire per tempo offre la possibilità di gestire al meglio il problema e non dover abbandonare tutto. Ripeto: l'uso di progetti temporanei è utile per mostrare che un riuso è possibile, aumenta l'interesse per il bene e rende possibile l'ingresso anche a persone lontane dalla Chiesa, nascono nuovi supporti. Un minimo di apertura mentale è necessario per attivare questi processi. » [Danckers, intervista allegata]

«Occorre agire in modo integrato in relazione sia al territorio che ai vari soggetti proprietari. Integrare il patrimonio nel suo contesto complessivo; integrare il patrimonio con le necessità delle persone e del territorio, non limitarsi alla gestione del singolo immobile. Agire in modo integrato evita di creare scompensi e la perdita del patrimonio stesso. » [Pennasso, intervista allegata]

«Una fonte per alimentare un serio discernimento dovrebbe essere la lettura del territorio. Ormai molte Caritas diocesane si sono attrezzate con l'osservatorio dei bisogni e delle povertà. Attraverso questo strumento è possibile comprendere quali sono le persone più bisognose di

servizi in un particolare territorio: possono essere da una parte gli immigrati, altrove gli anziani, oppure i disabili. Questo potrebbe orientare la direzione del discernimento senza ignorare i piani socio sanitari delle ASL e delle regioni, creando una sinergia con le istituzioni pubbliche per la lettura dei principali bisogni. (...) Papa Francesco insiste molto sulla necessità che sia il discernimento che i processi da attivare siano un'esperienza di sinodalità. Questo nella parrocchia significa assumere delle decisioni insieme e non che il prete faccia tutto da solo. Ci dovrà essere corresponsabilità e compartecipazione tra i fedeli. Altrimenti i parroci che oggi hanno più parrocchie da gestire potrebbero essere soffocati da incombenze pratiche utilizzando energie che invece dovrebbero essere messe a disposizione della cura pastorale. Forse abbiamo delle zavorre di cui dovremmo liberarci: problema questo di non facile gestione perché prevede dei cambiamenti anche in relazione alla tradizione. Le parrocchie italiane sono in gran parte radicate in piccoli paesi dove il sentimento di appartenenza vorrebbe vedere immutate alcune tradizioni che rischiano di intralciare la strada a nuove forme di evangelizzazione oggi necessarie. **Anche la gestione degli immobili deve essere a servizio delle nuove frontiere del Vangelo, quali esse saranno, lasciando spazio all'azione dello spirito Santo.**» [Cecconi, intervista allegata]

«Il processo di analisi del luogo, lo studio iniziale dell'immobile e delle caratteristiche dell'edificio e dei suoi valori storici sono fasi necessarie e condivise da tutti i processi di valorizzazione immobiliare. Il settore delle costruzioni in Italia è un settore selvaggio, dove le imprese promettono delle cose che non sono in grado di mantenere. Spesso i tecnici e l'impresa non sono in grado di gestire il processo complesso che va dalla progettazione alla realizzazione. Si ha bisogno di un progetto integrato tra edilizia e impianti. I professionisti devono riuscire ad eseguire progetti integrati in poco tempo. Si dovrà trovare un finanziatore adeguato, in grado di argomentare l'interesse della valorizzazione ed essere accreditato con il sistema bancario. Se un soggetto ha già eseguito valorizzazioni immobiliari ben riuscite, chiaramente avrà facilità a farsi finanziare dalle banche, altrimenti non sarà accreditato. Tutte le fasi del processo devono essere gestite in maniera professionale secondo i codici del *real estate* più evoluto.» [Tronconi, intervista allegata].

«Premesso che la questione ha una valenza più generale e non limitabile al solo patrimonio ecclesiastico, per quanto riguarda quest'ultimo penso che l'apertura al terzo settore, ipotizzando usi creativi legati a temi sociali, come quello dell'accoglienza dei migranti, e comunque atti a risolvere concreti problemi di vita delle persone sia una cosa importante. La dimensione sociale e comunitaria si rivela fondamentale. Non si può pensare di risolvere il problema con risposte elitarie. In questo senso il sud del nostro Paese sembra possa offrire risposte interessanti. Ad esempio, negli scorsi anni '80 le esperienze di ripopolamento, anche con forme di autocostruzione, da parte degli immigrati albanesi di antichi centri abitati semiabbandonati, favorite dalle amministrazioni locali, ha fornito un esempio molto concreto di apertura solidale, d'integrazione e di aiuto alla povertà.» [Carbonara, intervista allegata].

3.2.2.2 La sostenibilità del progetto

Tutto quanto evidenziato in materia di benefici sociali rende indispensabile che il progetto di valorizzazione immobiliare sociale preveda, oltre all'eventuale parte dedicata al

miglioramento del manufatto, lo studio della sostenibilità dell'operazione in base a sei ambiti sotto riportati (Fig. 36):

1. Architettura (in relazione alla tecnologia dell'architettura, ingegneria, estimo, restauro, composizione, storia dell'architettura, urbanistica).
2. Ambientale ed ecologico.
3. Economico e finanziario.
4. Ecclesiale (evangelico, carismatico, teologico, dottrinale, ecclesiale e spirituale).
5. Legale (diritto civile, diritto canonico, amministrativa).
6. Sociale e umano (storico, culturale, con processo decisionale partecipato).

Ai fini di costituire un'efficace metodica per la valutazione della fattibilità dell'operazione, il progetto dovrà stimare la sostenibilità dell'intervento in tutte le sue fasi, dall'ideazione, all'esercizio, fino alla conclusione del ciclo di vita e eventuale dismissione del bene.

«Per favorire la valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico torno a sottolineare l'importanza **dell'equilibrio tra aspetto sociale e quello spirituale, tra l'aspetto economico e la gestione, di come tradurre il messaggio della comunità religiosa alle prossime generazioni**, come ampliare il dibattito all'intera comunità locale e non ai soli proprietari per creare una *heritage community* che offre risorse e idee per la nuova vita del bene. Se si riesce a creare questo legame emozionale si procederà con maggiore efficacia.» [Danckers, intervista allegata].

«... **è importante che lo studio di fattibilità di ogni progetto comprenda anche l'analisi economica e della gestione del manufatto.** Mentre i metodi e le tecniche di restauro sono sviluppatissimi, le questioni a monte e, per così dire, 'immateriali' del problema, sociali, economiche e di sana gestione successiva degli immobili di valore storico, con tutti gli specifici *pro* e *contra* che questi comportano, non sono ancora adeguatamente sentite e comprese, almeno nel nostro Paese.» [Carbonara, intervista allegata].

«Il processo di valorizzazione non può prescindere dalle finalità dell'utilizzo del bene (complesso). Ciò implica il rispetto delle finalità degli enti ecclesiastici proprietari. Tuttavia i "Vincoli del progetto" che caratterizzano lo Studio di fattibilità (Sdf)⁹⁸ che attengono quelle che potrebbero essere definite "valorizzazioni ordinarie", ossia fattibilità legale, tecnica ed economica (intesa quale rapporto tra costi e benefici attesi) e sostenibilità finanziaria dell'ipotesi di valorizzazione, permangono anche nel caso di progetti di trasformazione, riqualificazione, riuso del patrimonio ecclesiastico. Nessuna trasformazione può rimanere incompiuta per anni.⁹⁹ **Per cui, ancorché non vi sia una valutazione in termini finanziari (DCFAnalysis) dell'ipotesi di fattibilità della valorizzazione, permane una Analisi dei costi benefici (ACB), nonché una valutazione *ex ante* della possibilità di reperimento delle risorse necessarie per sostenere i costi dell'ipotesi progettuale della trasformazione.**» [Bambagioni, intervista allegata].

⁹⁸ V. Codice delle Valutazioni Immobiliari V (2018), Cap. 14, pag. 175 e segg. (Vincoli del progetto)

⁹⁹ [Disse Gesù]: «Chi di voi, volendo costruire una torre, non si siede prima a calcolarne la spesa, se ha i mezzi per portarla a termine? Per evitare che, se getta le fondamenta e non è in grado di finire il lavoro, tutti coloro che vedono comincino a deriderlo, dicendo: Costui ha iniziato a costruire, ma non è stato capace di finire il lavoro.» (Luca 14,28-30)

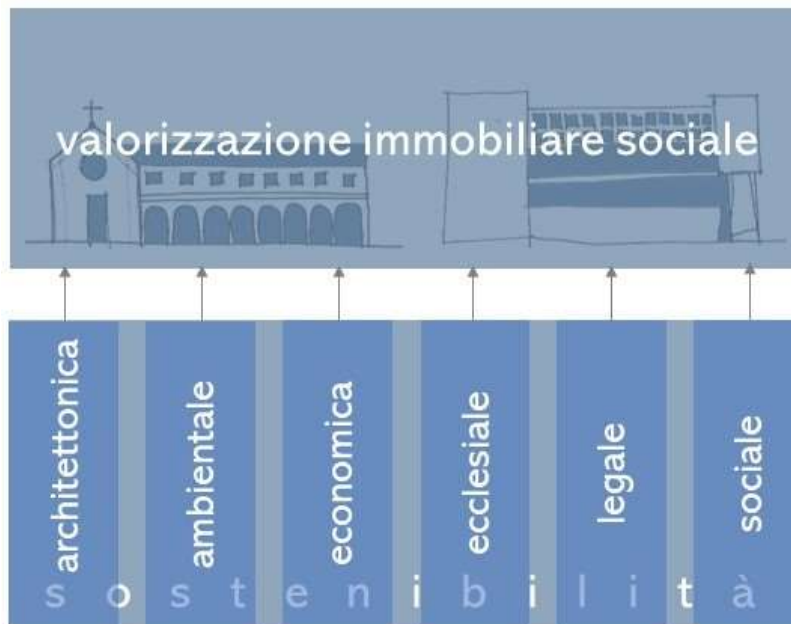


Figura 36 La valorizzazione immobiliare sociale e i sei ambiti di sostenibilità che la sostengono.

«Il tema della fattibilità e sostenibilità nel processo di valorizzazione e di riuso del patrimonio ecclesiastico sottolinea l'importanza di due aspetti in particolare:

- 1) delle componenti economico-sociali rispetto a quelle finanziarie, in cui le valenze extra-mercato delle entrate e delle uscite risultano fondamentali;
- 2) del momento gestionale, che enfatizza il tema dell'uso e delle funzioni e del loro management.

In merito al primo punto, la componente intangibile e di valore della memoria e del senso del sacro presuppongono anche l'utilizzo di survey per stimarne il valore; in relazione al secondo, la fattibilità pone ulteriormente l'accento sull'intervallo temporale di lungo periodo della gestione di tali patrimoni, enfatizzandone il ciclo di vita che coinvolge più generazioni e incrementa la componente di lascito (...) **Senz'altro filoni da approfondire sono quelli legati ai processi non solo di censimento, conoscenza e messa in efficienza, ma anche quelli del loro mantenimento nel tempo e della loro gestione.** In particolare, due temi specifici di indagine che sono oggetto di sviluppi di ricerca in seno delle discipline estimativo-gestionali: 1. in ottica INSPIRE, l'interoperabilità delle banche dati conoscitive del patrimonio religioso, richiesta dagli standard internazionali di catalogazione (ICCD), con attenzione sui metadati relativi alla natura giuridica dei proprietari, gestori, concessionari, ecc., alla natura vincolistica (ove presente), allo stato di conservazione, ai costi parametrici d'investimento e di manutenzione; 2. il monitoraggio delle attività e la loro gestione in termini di efficacia ed efficienza, in una logica "di qualità", secondo gli indicatori e gli standard testati a livello internazionale – nel campo museale - nei processi di accreditamento. Tali declinazioni, apparentemente settoriali, se analizzate consapevolmente nelle fasi preliminari agli interventi

di adeguamento e/o trasformazione possono supportare nella individuazione delle priorità di intervento, nella quantificazione parametrica delle risorse finanziarie da investire e nell'individuazione delle fonti di finanziamento aggiuntive alle ridotte entrate del solo autofinanziamento» [Coscia, intervista allegata].

«Innanzitutto credo sia opportuno evidenziare la necessità di tutela del valore sociale già presente in molti immobili ecclesiastici e metterei poi in risalto l'occasione della produzione di un valore sociale. Nel caso di valorizzazioni che necessitano di grandi investimenti il valore sociale può essere ottenuto solo attraverso un incremento economico del bene e della sua redditività. [...] **In ogni caso avremo bisogno di un ritorno economico proporzionato all'investimento.**» [Tronconi, intervista allegata]

3.2.2.3 La valorizzazione immobiliare sociale come azione di economia circolare del costruito.

La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati attua elementi propri dell'economia circolare dell'ambiente costruito [CE100 & Ellen McArthur foundation, 2016], quali:

- 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 [Ferrante, 1999];
- 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 & Gravagnuolo, 2017];
- la possibilità di impiegare azioni di miglioramento energetico e di riduzione dell'impatto ambientale dell'immobile e delle azioni che vi si svolgono al suo interno [Lucchi & Pracchi, 2013].
- 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 [Monsù Scolaro, A., 2017]; 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;
- l'attuazione di processi di progettazione partecipata.

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

Ad un brusco stop dell'uso sociale di un immobile ecclesiastico, si preferisce innescare un nuovo ciclo di vita dello stesso con caratteristiche diverse dal precedente ma ugualmente rispondenti alle finalità sociali a cui è vocato l'immobile a beneficio del bene comune.

La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico attiva un processo in cui la «circolarità che esiste fra profitto – fattore intrinsecamente necessario ad ogni sistema economico – e responsabilità sociale – elemento essenziale per la sopravvivenza di ogni forma di civile convivenza – è chiamata a rivelare tutta la sua fecondità, mostrando altresì il nesso indissolubile (...) fra un'etica rispettosa delle persone e del bene comune e la reale funzionalità di ogni sistema economico e finanziario» [CDF & DSSUI, 2018, § 23].

3.2.2.4 La conoscenza del patrimonio immobiliare

Premessa indispensabile alla buona gestione di un patrimonio immobiliare è la sua perfetta conoscenza. La proprietà dovrà quindi conoscere i propri immobili e aggiornare tale conoscenza. Si dovranno avere dati certi sulla legittimità della proprietà e sugli eventuali vincoli ad essa collegati provvedendo ad una adeguata gestione dell'archivio tecnico degli immobili fruibile, aggiornato e facilmente trasmissibile che comprenda le legittimità della proprietà, le previsioni urbanistiche ed anche lo stato della conformità urbanistica.

La gestione immobiliare implica la capacità di indagare e costruire possibili usi futuri dei beni immobili concordandoli con l'autorità municipale e con il MIBAC quando opportuno.

«Il presupposto per l'avvio di qualsiasi processo di gestione di un patrimonio immobiliare è l'accertamento del regime di proprietà dei beni: operazione questa necessaria per qualsiasi azione successiva, ostatico e vincolante. È *conditio sine qua non*. Solo il legittimo proprietario potrà disporre del bene. La ricostruzione di un regime certo di proprietà è un processo che può richiedere molto tempo, specialmente per quei patrimoni complessi per storia e consistenza, come nel caso di quello ecclesiastico.

Lo strumento che presuppone il processo di valorizzazione immobiliare è poi lo studio di fattibilità, che in questo caso dovrà analizzare aspetti di tipo tecnico, sociale, ed economico. La componente economica non dovrà essere trascurata, ma dovrà essere a servizio di quella sociale che avrà carattere prevalente. Si dovranno realizzare dei possibili scenari di intervento, in termini di valutazione di alternative, che saranno posti alla comunità che deciderà il modo di operare, scegliendo uno scenario oppure anche l'intersezione di due scenari ipotizzati. (...) Nell'ambito delle Opere Pubbliche la nuova normativa prevede il progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progetto definitivo e il progetto esecutivo. Possiamo anche non fare riferimento a questo tipo di azioni perché la proprietà non è un ente pubblico, ma rimangono comunque delle indicazioni valide » [Ferrante, intervista allegata].

«In relazione alla gestione degli immobili ecclesiastici inutilizzati il primo problema è quello di conoscere quanti siano, dato spesso non noto. Per accertare quali siano gli immobili

ecclesiastici inutilizzati è necessario avviare un processo di conoscenza: per prima cosa occorre verificarne la legittima proprietà, secondariamente occorre conoscerne la destinazione d'uso, comprendere da quanto tempo non è utilizzato e per quale motivo. **Sulla base delle necessità del proprietario come anche del territorio si può procedere alla valutazione di una possibile destinazione.**

Il processo ha una durata fisiologicamente di medio o lungo periodo, auspicabilmente maggiore della "durata del parroco". Spesso nell'ambito parrocchiale accade che al cambio di parroco si riinizia da capo. Per cui la prospettiva prevista dal diritto canonico, supportata anche dalle indicazioni del Concilio Vaticano II, prevede la presenza di organismi di partecipazione parrocchiali quali il consiglio pastorale, il consiglio parrocchiale per gli affari economici, che offrono strumenti di continuità alla comunità parrocchiale, all'interno della quale il parroco o i sacerdoti si inseriscono apportando le specificità proprie. Metodi risolutivi assoluti non esistono, esiste invece un processo da gestire e di cui essere consapevoli (...) Il riuso e la valorizzazione economica e imprenditoriale del patrimonio trova nelle norme esistenti tutti gli strumenti adeguati necessari. Occorre invece acquisire le conoscenze adeguate del patrimonio stesso (consistenza, tipologia, condizione, destinazioni d'uso) e soprattutto capacità previsionale e pastorale per una programmazione degli interventi che possano impiegare al meglio il patrimonio a seconda delle necessità. Non possono mancare in questo contesto le professionalità specifiche in campo economico e gestionale, architettonico, proprie di questi argomenti.» [Pennasso, intervista allegata].

«Verificare periodicamente lo stato del patrimonio immobiliare favorisce una conoscenza ed una valorizzazione del patrimonio stesso. La conoscenza induce ad immaginare tutte le possibili destinazioni che si potrebbero dare all'immobile. E utile in primo luogo analizzare l'immobile, dialogare con le curie vescovili, dialogare con le pubbliche amministrazioni, analizzare il territorio e i bisogni che emergono. Il dialogo con le amministrazioni, tuttavia, va improntato a principi di collaborazione attiva e non di semplice accettazione delle decisioni prese dagli uffici.

Indagare il territorio nei suoi aspetti sociali commerciali ed economici è importante, prima di ogni decisione. Questa valutazione ha una doppia valenza: da un lato le esigenze e i bisogni del territorio in quanto tale; dall'altro per l'inserimento nel territorio di altre destinazioni o servizi.» [Di Marcantonio, intervista allegata].

3.2.2.5 L'asset management del patrimonio immobiliare ecclesiastico

Per formulare decisioni sul patrimonio immobiliare sarà necessario, attraverso il piano carismatico dell'istituto religioso, definire gli obiettivi, le esigenze organizzative ed economiche dell'ente proprietario e formulare preventivamente una proiezione di tali necessità in un periodo di media-lunga durata. L'asset management del patrimonio immobiliare dovrà rispettare tali indicazioni, realizzando un sistema sostenibile in relazione alle risorse umane e a quelle economiche che comprenda eventuali dismissioni, valorizzazioni sociali da affidare a terzi e previsioni del numero e delle sedi delle comunità. La valorizzazione immobiliare sociale presuppone che alla base di tale scelta sia stato elaborato un progetto di asset management immobiliare adeguato ai beni ecclesiastici, che individui gli obiettivi opportuni per ogni proprietà immobiliare.

«Dobbiamo applicare dei modelli di business sostenibili. Il compito più difficile per noi operatori nell'ambito immobiliare ecclesiastico è quello di adattare i modelli proposti nelle business school di gestione immobiliare alle specificità del nostro patrimonio che ha delle finalità imprescindibili.» [Danckers, intervista allegata].

«... la determinazione del piano carismatico è fondamentale per la gestione dei beni mobili ed immobili di un istituto. Le questioni gestionali ed economiche derivano da quello che è il documento che attualizza la chiamata evangelica odierna dell'istituto religioso.» [Sabbarese, intervista allegata].

3.3 La proposta di valutazione della valorizzazione immobiliare sociale

La valorizzazione sociale degli immobili necessita di particolari categorie di valutazione. Non è sufficiente calcolare la redditività dell'immobile e l'aumento del suo valore (Fig.32) – nel caso vi siano – ma anche quantificare i benefici prodotti dal nuovo utilizzo attraverso l'applicazione di una valutazione specifica [Social Value Italia, 2016] [Zamagni *et al*, 2015]: il *Social Return On Investment SROI*, coniugato appositamente con il tema di studio, che si propone come una efficace ipotesi di metodica di stima della valorizzazione immobiliare sociale.

«Lo SROI è uno degli strumenti maggiormente diffusi a livello internazionale. È rappresentato da un procedimento volto a comprendere, determinare e gestire il valore degli *outcome* generati da un'attività o un'organizzazione, *outcome* che possono essere di tipo sociale, economico e ambientale.» [Giangualano & Solimene, 2019, p.125].

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].

L'analisi dell'operazione condotta nel convento di Cerro Maggiore (Mi), uno dei casi di studio affrontati, ne offre un esempio.

La valorizzazione immobiliare sociale è avvenuta a seguito del trasferimento dei frati cappuccini in altro convento e della stipula di un contratto di comodato di uso gratuito con l'Associazione Mondo di Comunità e famiglia. Dal gennaio 2017 ha preso vita *Il chiostrò solidale*, comunità di cinque famiglie dedita all'auto e mutuo aiuto, con attenzione verso persone con fragilità. Il convento oggi comprende, oltre agli appartamenti per le famiglie, sei ambienti per accoglienze temporanee ed un salone.

Per misurare il beneficio prodotto da questa valorizzazione immobiliare sociale sono stati individuati l'ambito temporale e i servizi erogati. Il calcolo è stato effettuato per l'anno 2018, periodo durante il quale è stata accolta per una settimana una compagnia brasiliana di 20 attori (nata da un progetto di educazione di strada di una ONG Francese), e dal 1° maggio al 31 dicembre 2018 sono ospitati 2 ragazzi maliani supportati da un progetto della Caritas.

Per ogni servizio erogato sono stati individuati 3 parametri quantitativi per giungere a calcolare la monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio Equ. 1:

- 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;
- C VMU Valore Monetario Unitario:* importo in € del valore del singolo servizio offerto;

$$A \times B \times C = D \quad \text{monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio} \quad \text{Equ. 1}$$

La somma dei prodotti costituisce la monetizzazione del valore sociale del progetto di valorizzazione immobiliare in forma di computo lordo MVSL Equ. 2

$$D1 + D2 + Dn = \text{MVSL Monetizzazione Valore Sociale Lordo} \quad \text{Equ. 2}$$

Il valore monetario unitario per il servizio di residenza delle famiglie è stato calcolato in base ai valori OMI che per la zona prevedono la locazione a 4,00 €/mq al mese.

$$5 \text{ appartamenti} \times 150 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €} = 3.000 \text{ € valore affitto mese}$$

$$(3.000 \text{ € valore affitto mese} : 30 \text{ giorni mese}) : 21 \text{ residenti} = 4,76 \text{ €.}$$

Per il valore economico dell'accoglienza dei migranti si è applicata la quota corrisposta dal Ministero degli Interni per l'accoglienza quotidiana, pari allora a 35 €. Per l'accoglienza degli artisti si è considerato un valore di 50 € al giorno, formati dai 30 € del costo medio di una camera su air&b nella zona, e 20 € per i 3 pasti.

Il valore MVSL (Tab. 19) ricavato pari a 60.565,40 € si potrà estendere ad un periodo di lunga durata come compete agli investimenti di valorizzazione immobiliare e posto in relazione all'investimento della ristrutturazione e al tasso di sconto necessario relativo al valore del denaro variato nel tempo.

Tab. 19 - Calcolo della monetizzazione del valore sociale lordo prodotto dell'anno 2018 della valorizzazione immobiliare sociale del Chiostro solidale di Cerro Maggiore.

	A	B	C	D = AxBxC
	persone	giorni	VMU	Totale
Residenza appartamenti con bambini	5 famiglie 21	365	4,76 €	36.485,40 € +
Accoglienza migranti	2	244	35,00 €	17.080,00 € +
Accoglienza artisti	20	7	50,00 €	7.000,00 € =
Totale MVSL monetizzazione valore sociale lordo del 2018				60.565,40 €

Il secondo esempio è dato da una ex casa di riposo situata a Roma. Le suore proprietarie hanno concesso l'immobile in comodato gratuito all'associazione Itaca, che ha trasformato gli ambienti in una *Club house* centro diurno per giovani adulti con disagio psichico. Nel 2017 erano iscritti 75 soci, di cui 23 hanno frequentato giornalmente il Club per 5 giorni alla settimana. Partendo dalla retta giornaliera per le cure residenziali per persone con disturbi mentali prevista dalla Regione Lazio (DCA 562/15) pari a 108,00 €, si è ricavato il valore monetario unitario VMU pari a 36 € = (108 €/24 h) x 8 h. In questo caso, il beneficio sociale lordo prodotto da un anno di attività del centro è pari a 207.000 € (Tab. 20). Tale sarebbe stato il costo a carico dello Stato. A ciò andrà aggiunto il valore prodotto dall'inserimento lavorativo di 49 soci anch'esso avvenuto grazie alla *Club house*.

Tab. 20 - Calcolo valore sociale prodotto nel 2017 dalla valorizzazione immobiliare a fini sociali della club house Itaca di Roma.

	A	B	C	D = A x B x C
	persone	giorni	VMU	totale
Permanenza soci	diurna 23	250	36,00 €	207.0000,00
Totale monetizzazione valore sociale 2017 in €				207.000,00

Una successiva ipotesi migliorativa potrebbe prevedere l'introduzione di parametri qualitativi dei servizi offerti, ad esempio in relazione alla rilevanza sociale dei servizi rispetto all'urgenza dei bisogni e al valore di prevenzione di quanto erogato.

3.4 Le difficoltà riscontrate

3.4.1 L'inerzia della dismissione e le responsabilità ecclesiali

Sebbene un immobile dismesso produca costi di gestione e di manutenzione che pesano sul bilancio dell'ente proprietario tanto da renderlo 'più un peso che un bene' [Di Marcantonio intervista allegata], la situazione culturale, economica ed umana di molti istituti religiosi in Italia fa tendere all'inerzia la gestione dell'immobile dopo l'avvenuta chiusura. Ovvero chiusa la casa religiosa – trasferiti in altre comunità gli ultimi religiosi presenti - la residenza dei religiosi permane vuota a lungo in attesa di una decisione da parte degli organi competenti.

«...un bene abbandonato non è soltanto un bene che non esplicita il proprio valore ma diventa il suo esatto contrario, un disvalore, un valore negativo.» [Milella, 2019]

Secondo la visione cristiana, l'inutilizzo collide anche con le finalità intrinseche dei beni ecclesiastici, tanto da far rendere il bene simile al talento nascosto dall'ultimo dei servi della parabola (Mt 25, 14-30) a cui Gesù riferisce i termini di malvagio e infingardo. Il mancato uso di tali immobili invoca cambiamenti come richiesto dal Pontefice ai vescovi italiani all'apertura della 69° assemblea generale della CEI del 16 maggio 2016 svoltasi a Roma nella quale il Papa richiese di **«mantenere soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio»**.

Si presenta la necessità di alleggerire un patrimonio immobiliare oggi sovradimensionato rispetto alle necessità dirette della comunità cristiana e dei servizi che essa può offrire, con la difficoltà che «per la loro natura i beni ecclesiastici sono inalienabili» [Sabbarese, intervista allegata]. Una alienazione opportuna può avvenire mediante la loro donazione a enti con finalità analoghe a quelle dei proprietari [Sugawara, intervista allegata].

«Laddove possibile, parrebbe che la conservazione del patrimonio sia maggiormente garantita dalla concessione in gestione degli immobili a fronte della corresponsione di un importo annuo da parte del gestore – eventualmente compensata dai lavori di ristrutturazione -. In questo caso infatti si ha un vantaggio, peraltro non secondario, che la proprietà dell'immobile rimane in capo all'Istituto» [Perlasca, 2014, p.244].

L'indicazione di mantenere la proprietà dell'immobile da parte dell'istituto religioso e affidarlo in gestione ad enti terzi con finalità affini alla proprietà, è la linea d'azione che viene assunta come uno dei criteri di elezione dei casi di studio della presente ricerca.

Questo approccio è suffragato dalle opinioni di numerosi esperti interpellati nel corso del presente studio (vedi interviste in allegato).

«La Chiesa italiana forse è ancora troppo ricca. **Abbiamo bisogno di liberarci dei beni che non sono necessari, evitando di accumularli con il rischio di incorrere nella tentazione in cui cadde il popolo d'Israele nel deserto con la manna.** Occorre non trattenere i beni, orientandoci verso la ricerca di una minore sicurezza che permetta gesti più generosi. Una minore sicurezza regala maggiore libertà e generosità.» [Pennasso, intervista allegata].

«**Gli enti ecclesiastici prima ancora del riuso, debbono affrontare il problema della dismissione del patrimonio.** Oggi l'obiettivo per un ente ecclesiastico simile a quello che conduco come economo di una diocesi è di ridurre il proprio portafoglio immobiliare: cedere, dismettere etc.. Un tema importante è quello della liquidazione del vecchio patrimonio e il reinvestimento dei capitali in opere nuove, adeguate ai segni dei tempi. Su questo noi facciamo fatica sia per la tipologia dei beni che gestiamo, sia per l'atteggiamento interno della proprietà di carattere conservativo nei confronti dei beni. A mio avviso liquidare e destinare i proventi a nuove opere è una soluzione spesso molto più efficace del riuso dei vecchi immobili. L'idea del riutilizzo degli immobili ecclesiastici rischia di non essere vantaggioso. Ad esempio il nostro progetto di social housing nelle canoniche è stato supportato dalla necessità di utilizzare quei beni che non sono alienabili. Nel caso invece lo fossero stati, sarebbe stato sicuramente più conveniente venderli e con i proventi acquistare degli immobili da destinare a social housing.» [Rodelli, intervista allegata].

Il periodo di sottoutilizzo, inutilizzo o abbandono di un immobile è opportuno che sia il più breve possibile per limitare il deperimento del valore sia economico che sociale del bene.¹⁰⁰

Il fenomeno della dismissione delle case dei religiosi e della loro valorizzazione sociale necessita di strumenti di governo sovraordinati di indirizzo capaci di rispettare le singole autonomie degli istituti religiosi. Al fine di assicurarne l'operatività e la condivisione tali strumenti che, per maggior efficacia e congruità, potrebbero essere istituiti e condotti direttamente da enti di coordinamento della Chiesa.

«Gli enti ecclesiastici non sono degli immobilariisti. Le valutazioni economiche immobiliari non sono proprie degli enti ecclesiastici. Ne comprendono le dinamiche e le regole, ma difficilmente sono in grado di utilizzarle al meglio, perché la mentalità è diversa. L'immobiliarista riesce a fare quel lavoro perché ha una sensibilità specifica che il mondo ecclesiastico non ha. Il rischio è che se il mondo ecclesiastico utilizza direttamente gli strumenti del mercato questi gli si ritorcano contro, perché non è in grado di utilizzarli nella logica specifica. Si potrebbe parlare di asimmetria informativa. L'ente ecclesiastico è bene che si limiti al suo campo specifico senza uscirne, nel rispetto della propria missione. In altre parole la Chiesa deve mantenere integre le proprie finalità anche nel campo della gestione del suo patrimonio immobiliare.

¹⁰⁰ «L'orizzonte temporale di "collocamento" di un'immobile in una certa posizione dovrebbe essere molto ampio e la reattività più veloce possibile. Si comprendono perfettamente, e si possono condividere, le ragioni affettive o storiche che tendono a postergare la decisione per un determinato problema potenzialmente insorgente. Ciò non di meno è sempre opportuno reagire ad una carenza di prospettive il più velocemente possibile.» [Ravasi, 2014, p. 14]

Sullo stesso immobile un soggetto privato potrebbe ideare un progetto di valorizzazione legittimo e legale, invece inaccettabile per un ente ecclesiastico. Ripeto: un ente ecclesiastico deve mantenere integre le proprie finalità, ciò sia in relazione alla conduzione del patrimonio immobiliare che a quella del patrimonio finanziario. Non è detto che per un ente ecclesiastico sia opportuno usare gli stessi strumenti e le stesse modalità di valutazione proprie e legittime per altri soggetti. (...) **Il tema del riuso degli immobili di proprietà degli istituti religiosi è un tema che a mio avviso meriterebbe l'attenzione di CISM e USMI.**» [Pennasso, intervista allegata].

«In relazione alla valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico mi permetto di rilevare che ci dovrebbe essere una responsabilità ecclesiale istituzionale sul tema. Sottolineo che non esiste ad oggi un osservatorio che comprenda dal punto di vista qualitativo e quantitativo il fenomeno del riuso degli immobili ecclesiastici. La Chiesa non sta sedimentando le buone pratiche esistenti e nemmeno ordinando i cattivi casi che si incontrano: da entrambi i punti di vista il catalogo è inesistente. Stiamo vivendo un'epoca ecclesiale di grande cambiamento e dal punto di vista dell'uso e del riuso dei beni non se ne sta approntando un luogo di memoria. In relazione alle professionalità necessarie per la gestione del fenomeno domando come la Chiesa si tuteli, come possa formare professionalità adeguate, interdisciplinari, che abbiano anche competenze economico gestionali. Addirittura, alcuni enti ecclesiastici possono non avere le competenze minime necessarie per adempiere responsabilmente il loro ruolo di committente. Ci troviamo alle volte di fronte a professionisti che rischiano di soverchiare l'autorità della committenza, senza considerare i casi di incompetenza o addirittura di dolo.

Il tema del riuso dei beni ecclesiastici dovrebbe essere affrontato alla luce di una raccolta di buone pratiche, in relazione a cataloghi di operazioni che sono già state realizzate senza che le singole comunità siano condannate a ricercare e pagare professionisti d'emergenza che agiscono senza garanzie e senza sedimentare memoria.

All'urgenza del momento dovrebbe corrispondere almeno un osservatorio che, eventualmente, possa aiutare le comunità in modalità collaborativa.» [Bartolomei, intervista allegata].

3.4.2 Gli strumenti e la relazione con gli organi di tutela

I risultati delle interviste confermano la necessità che i beni ecclesiastici siano riutilizzati e mantenuti, non solo in accordo con le Istituzioni civili deputate alla loro tutela, ma anche con la consapevolezza che solo il loro riuso può garantire un futuro a tali beni. Gli intervistati hanno messo in particolare evidenza i seguenti aspetti:

- con il procedere del tempo le difficoltà amministrative e il quadro normativo non chiaro indeboliscono le attività di tutela degli organi competenti che spesso preferiscono scegliere interpretazioni di prudenza a loro vantaggio più che assumere responsabilità di deroga necessarie per il riuso;
- la necessità di innalzare la qualità architettonica del progetto di valorizzazione al fine di trovare meno ostacoli presso gli organi di tutela.

«In relazione all'ambito urbanistico sottolineo che anche **le Amministrazioni Pubbliche oggi hanno coscienza che ormai per recuperare il patrimonio storico in abbandono a rischio di degrado, il ruolo del privato è assolutamente imprescindibile.**» [Tronconi, intervista allegata].

«**Le singole questioni di tutela devono essere affrontate con le rispettive amministrazioni. In tanti casi il problema è di natura progettuale. In Italia siamo vincolati ad un restauro scientifico che tuttavia è di fatto e sempre più deve diventare uno spazio dato alla creatività.** Se la questione è relativa allo spazio, allora è necessario focalizzarsi sullo spazio, sulla capacità di volgerlo al futuro tramite la qualità dello sguardo che lo studia e del disegno che lo ri-plasma.

In un dialogo fecondo con le istituzioni, uno sguardo attento e a favore del bene può aiutare a costruire soluzioni anche originali, non scontate. E' pur vero che in questi processi tanto dipende dalla psicologia delle persone. In generale direi che i fattori in gioco in questo ambito sono due: il primo è legato allo spazio, alla potenza del gesto progettuale e quindi al potenziale inespresso dello spazio stesso che può essere rivelato grazie allo strumento concorsuale. Il secondo è il dialogo tra le istituzioni che hanno l'opportunità di facilitare i processi di riuso» [Bartolomei, intervista allegata].

« La valorizzazione dev'essere tale da ricercare non esclusivamente la massima redditività ma preventivamente una funzione che, pur redditizia, sia compatibile con la conservazione del bene. Non si può trasformare un convento in un albergo a 5 stelle perseguendo ad ogni costo la massima redditività, piegandolo senza rispetto alle esigenze contingenti e, di conseguenza, sventrandolo per aumentare il numero dei posti letto e dei servizi igienici. Ciò comporta che l'uso del bene culturale architettonico è sottoposto a limitazioni spesso severe; l'azione su di esso deve sempre essere di autentico 'restauro' e non di mero 'recupero' o 'ristrutturazione'. **Sarebbe quindi giusto che lo Stato, o meglio la Repubblica in tutte le sue articolazioni, s'impegnasse non solo in un esercizio di tutela e conservazione ma che pure agevolasse nella misura maggiore possibile il buon uso e la valorizzazione del patrimonio culturale, conseguendo, in tal modo, più efficacemente le proprie finalità di tutela, anche attraverso lo strumento di un sapiente equilibrio in termini di 'conservazione integrata', aperta a prospettive economiche ragionevoli, tali da consentire l'autosostentamento del bene. Ciò, per esempio, attraverso politiche di esenzione fiscale, facilitazioni burocratiche, contributi economici diretti, raccolta *ad hoc* di fondi.** I Comuni potrebbero nei casi di autentico restauro, ridurre o eliminare le tasse di occupazione del suolo pubblico. Credo che vada elaborata una strategia complessiva per affrontare questi temi. Altrimenti la battaglia sarà persa in partenza. Al momento però non vedo nessun segno incoraggiante; neanche la diminuzione dell'IVA che oggi è, anche per la sola manutenzione, piuttosto gravosa.

La questione è di natura e d'interesse pubblico: i beni culturali, indipendentemente da chi ne sia il proprietario, hanno una forte rilevanza sociale interessano l'intera comunità civile, possono essere anche un volano economico oltre che propriamente culturale e di coesione, dunque tutto ciò richiede un'attenzione superiore a quella dei singoli privati. Si è prima richiamata la Repubblica nelle sue varie articolazioni anche se, rispetto allo Stato, il sistema dei Comuni e delle Regioni non sembra dimostrare la levatura adeguata ad affrontare il problema.

Occorre una strategia complessa, della quale l'atto di restauro, col relativo cantiere, rappresenta solo la parte finale; strategia da sviluppare non per passatismo o per ragioni erudite ma perché la tutela dei beni culturali risponde ad esigenze generali di carattere più elevato, nazionali ed anche sovranazionali, richiamate anche dall'articolo 9 della nostra Costituzione. E questa costituisce una norma sovraordinata rispetto a tutte le altre. Il nostro Paese ha una grande densità di beni culturali che, per esso, rappresentano un valore identitario e di memoria, più rilevante che in altre Nazioni.» [Carbonara, intervista allegata].

«I beni culturali non solo sono un veicolo di trasmissione di storia, cultura e bellezza, ma possono anche essere motivo di miglioramento delle condizioni e della qualità della vita. (...) una collaborazione fra pubblico e privato potrebbe essere d'aiuto: la mano pubblica restaura e, per fare sì che il restauro compiuto non sia vano, il privato prende in carico la gestione. Potrebbe essere una intelligente soluzione di compromesso, a tutto vantaggio del patrimonio costruito. È cosa nota, infatti, che nessun restauro risulta durevole se poi l'edificio non è vissuto ed è, quindi, lasciato ad un progressivo degrado per abbandono e mancanza di manutenzione. Perciò la *Dichiarazione di Amsterdam* del 1975 afferma che il 'restauro delle sole pietre' è in sé insufficiente e raccomanda una 'conservazione integrata', in stretta relazione col tessuto urbano, da una parte, e con l'applicazione di una funzione compatibile dall'altra. Questa è l'unica soluzione possibile e realistica, altrimenti si continuerà a restaurare i monumenti per farli poi deperire (...) Se l'istituto della deroga fosse ben applicato si potrebbe godere, anche in caso dei beni culturali, di opportunità e margini di libertà maggiori. Penso, ad esempio, agli aspetti strutturali: al posto dell'adeguamento sismico può essere utilizzato il miglioramento, pratica più leggera e non meno scientifica. Oppure, per quanto riguarda la sicurezza antincendio, al possibile ricorso al concetto di 'sicurezza equivalente' o 'prestazionale' che offre più ampi margini rispetto alla meccanica applicazione della norma. E qui torniamo al punto: **o il MIBAC fa sentire la sua voce in difesa di questi beni, oppure essi saranno vittime della bulimia legislativa che ormai entra in ogni ambito, anche nei più minuti e spesso inutili.** (...) Come accennato, si osserva un processo vorticoso di estensione normativa, che mostra la pretesa di voler controllare e preordinare ogni aspetto del vivere. In questa logica la basilica di San Pietro in Vaticano e il Vittoriano in Roma sono monumenti 'non a norma', che andrebbero chiusi per ragioni di sicurezza. **L'assurdità di questa affermazione è palese; le norme, infatti, sono esiti convenzionali che pretendono di scavalcare realtà che vivono da secoli e che hanno mostrato la loro efficienza. Comunque, l'intero problema è profondamente politico ed implica chiare scelte da parte della mano pubblica; ma ne siamo ancora molto lontani.** Anche le sette recenti, successive riforme del MiBAC si sono ben guardate dal toccare questo tipo di problemi e si sono limitate a ripensamenti amministrativi ed organizzativi interni» [Carbonara, intervista allegata].

In relazione al reperimento delle risorse necessarie per il recupero degli immobili e per la loro manutenzione, è impensabile che sia l'intervento pubblico a garantire tali fondi. Di qui la necessità di trovare accordi e strumenti per favorire il riuso da parte di enti privati, con raccolte di fondi ad hoc, eventualmente incentivati da esenzione fiscale, facilitazioni burocratiche, contributi economici diretti. Alcune di queste facilitazioni sono attualmente previste dalla legge per gli immobili pubblici affidati ad enti del terzo settore, ma non per

quelli di proprietà privata. Si torna quindi alla centralità del tema della sostenibilità economica globale del progetto, che nel caso degli interventi di valorizzazione sociale attinge spesso dal canale dell'economia informale.

«Non credo che la collettività possa farsi carico della manutenzione di tutti i beni culturali presenti. Nelle Fiandre abbiamo un modello di collaborazione tra privato e pubblico PPS che sta dando buoni frutti. Tale modello consegna ai privati dei beni pubblici con l'obbligo di mantenere almeno la metà dell'edificio come spazio pubblico. Il privato ottiene una redditività opportuna, offrendo comunque un servizio pubblico. Una collaborazione tra privato ed enti ecclesiastici è un modello che potrebbe funzionare anche in relazione ai beni della Chiesa. Sicuramente dobbiamo essere molto cauto nella selezione dei soggetti privati. In relazione alla possibilità della vendita evidenzio che si tratta di processi difficilmente reversibili, e pertanto non consigliabili. Abbiamo assistito a cambiamenti rapidi che non ci permettono di delineare con chiarezza il futuro, vendere ad esempio le Chiese inutilizzate potrebbe danneggiare gravemente le generazioni future.» [Danckers, intervista allegata].

3.4.3 Le difficoltà del terzo settore

Anche nell'ambito del terzo settore l'Italia segue a distanza altri partner europei.

«...dovremmo iniziare a comprendere e supportare il terzo settore come motore del PIL e non come ambito residuale. Sappiamo che il management che funziona nell'economia dei beni comuni è quello dei servizi. Non si tratta dunque di dare a qualche ente o associazione la concessione del bene in modo esclusivo, ma di promuovere un'economia di servizi che nasca dalla conoscenza dei territori, dei relativi bisogni e capacità. Occorre poi incrociare tali informazioni, senza restare nella logica della concorrenza ma operando in un paradigma collaborativo» [Daniela Ciaffi vicepresidente Labsus – Associazione per i beni comuni – in Giani, 2019c].

Alle difficoltà enunciate si possono sommare i problemi rilevati nel reperimento delle risorse da investire nel riuso e nella manutenzione dei beni immobili: nei casi studio esaminati (allegato B) l'importo dei lavori di ristrutturazione operati è stato molto limitato evidenziando la difficoltà a reperire risorse da investire in lavori edili.

Lo scenario finanziario potrebbe cambiare in futuro 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 – non secondario - di offrire servizi o attività capaci di produrre risultati finanziari che consentano di restituire gli importi ottenuti con i *social bond*.

3.5 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.

In Italia la gestione proattiva del patrimonio immobiliare comprendente la valorizzazione immobiliare ha avuto avvio in ritardo rispetto ad altri paesi avanzati e ancora procede con

velocità diverse all'interno della stessa nazione, con maggiore velocità al nord rispetto al centro sud. La valorizzazione immobiliare sociale volta alla produzione di valore immateriale in Italia risulta un tema ancora inespresso, sebbene la storia del Paese veda da secoli fondazioni benefiche supportate economicamente da beni immobili e una ampia presenza di beni immobili ecclesiastici vocati alla produzione di beni intangibili. La valorizzazione immobiliare sociale rappresenta un ambito di sviluppo e di innovazione di particolare importanza per la coesione sociale, iscrivendosi nel contesto di azione dell'imprenditore sociale definito dall'economista Peter Drucker come colui che «*changes the performance capacity of society*» [Gendron, 1996] (Tab. 21, 22, 23 e 24).

La valorizzazione immobiliare sociale è un'opportunità per continuare a promuovere il bene comune attraverso l'uso di immobili a ciò destinati. La valutazione della valorizzazione immobiliare sociale apporta, non solo nell'ambito del patrimonio ecclesiastico ma anche ai beni immobili in uso al terzo settore e di proprietà pubblica, la comprensione del valore immateriale sociale generato attraverso l'uso dei beni immobili.

«Il lavoro che potrebbe essere sviluppato, considerata l'ampiezza del patrimonio ecclesiastico è straordinario. Tanto più lo potrebbero essere i benefici sociali e le opportunità di conseguire le finalità collegate alla missione della Chiesa. Ovviamente non vi sono soluzioni miracolistiche; numerosi sono i fattori determinati, tra questi è da ricomprendere una leadership capace di affrontare con approccio olistico processi e progetti di tale complessità e rilevanza, per dare risposte concrete ad un mondo in continua trasformazione a livello economico e sociale. *“Valorizzare il patrimonio immobiliare per accrescere il bene comune.”* [Bambagioni, intervista allegata].

Tab. 21 - Sintesi punti di forza e di debolezza della valorizzazione immobiliare sociale.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • La valorizzazione immobiliare sociale, ampliando l'ambito della valorizzazione immobiliare alla produzione di beni immateriali, aiuta lo sviluppo del paese e fortifica la coesione sociale. • La valorizzazione immobiliare sociale contribuisce alla comprensione e valutazione del valore immateriale dei beni tangibili. • Tale valorizzazione ha un ambito di applicazione ampio costituito dalle proprietà immobiliari degli enti a motivazione ideale. 	<ul style="list-style-type: none"> • La valorizzazione immobiliare sociale necessita di essere indagata maggiormente e di azioni di promozione. • La valorizzazione immobiliare ordinaria in Italia comprende solo marginalmente finalità sociali. • La valorizzazione immobiliare sociale come ogni nuovo paradigma necessita di politiche di incentivazione e sensibilizzazione.

Tab. 22 - Sintesi punti di forza e di debolezza della valorizzazione immobiliare sociale nei beni ecclesiastici.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Gli immobili ecclesiastici sono immobili con valore tangibile e intangibile. La valorizzazione immobiliare sociale rispetta tale duplicità intrinseca. • La valorizzazione immobiliare sociale promuove elementi di economia circolare in accordo con la pastorale di salvaguardia del creato e dell'enciclica <i>Laudato si'</i>. • Il valore immateriale dei beni ecclesiastici è percepito con chiarezza e consapevolezza dalla comunità al contorno, che, opportunamente coinvolta, fornisce spesso soluzioni innovative e adeguate al contesto. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le necessità economiche delle attività carismatiche degli istituti religiosi in alcuni casi, più che da rendite, sono sovvenzionate attraverso l'impiego di capitale derivato da vendite di immobili. • Il rispetto del creato e la necessità di un cambiamento dello stile di vita che include il miglioramento della conduzione degli immobili e del loro impatto ambientale sono temi non ancora affrontati da tutti gli enti ecclesiastici. • Gli enti ecclesiastici hanno difficoltà a rendere trasparente il processo di valorizzazione sociale ed anche ad avvertire il contesto all'intorno come attore determinante nella risoluzione dei propri problemi immobiliari.

Tab. 23 - Sintesi punti di forza e di debolezza della valorizzazione immobiliare sociale negli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • L'autonomia costitutiva degli istituti religiosi permette decisioni anche innovative in relazione alla valorizzazione immobiliare ecclesiastica. • In relazione al progressivo diminuire del numero dei religiosi e all'innalzamento dell'età degli stessi sempre più immobili di istituti religiosi sono destinati a perdere l'uso diretto da parte delle comunità e diventeranno potenzialmente disponibili ad una valorizzazione immobiliare sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gli istituti religiosi possono avere difficoltà a individuare le risorse per la manutenzione degli immobili con la conseguenza che possono ricorrere alla vendita degli stessi. • Condividere i propri beni con altri è un'azione evangelica "difficile".

Tab. 24 - Sintesi punti di forza e di debolezza della valutazione della valorizzazione immobiliare sociale.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • La valutazione della valorizzazione immobiliare sociale rende evidente il valore generato dall'uso carismatico del bene. Tale indicazione risulterà utile almeno in due occasioni: <ol style="list-style-type: none"> 1. al decisore chiamato a operare il riuso di un immobile servirà per comparare il valore di azioni di riuso ordinario del bene (locazione o vendita) con il valore prodotto dalla valorizzazione immobiliare sociale attesa; 2. al momento di richiesta fondi/ partecipazione a bandi in cui si presenterà un piano economico finanziario che comprenda anche il valore stimato della valorizzazione sociale. Tale apporto renderà. • Aiuta la trasparenza della gestione degli enti ecclesiastici. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gli istituti religiosi non hanno la consuetudine di rendere pubblico il proprio bilancio, né di praticare altre forme di trasparenza. Anche il ricorso ad enti di valutazione esterna è inusuale. Procedere con la valutazione della valorizzazione immobiliare sociale potrebbe richiedere l'apporto di competenze esterne. • La comunicazione non è percepita come investimento per alimentare la relazione di sostegno da parte degli stakeholder.

Parte III – Comparazione dei casi di studio

«Tout ce qui ne se régénère pas dégénère»

E. Morin La Méthode, L'identité humaine

«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»

San Giovanni Crisostomo, Omelia su Lazzaro, 1, 6:PG 48, 992D

IHS del convento delle domenicane di Pisa,
caso di studio CAS. Foto dell'autrice



Abstract

Sono stati selezionati sei casi di studio di conventi riusati e valorizzati socialmente in Italia, e in base a criteri sia qualitativi che quantitativi, cercando di ottenere un campione rappresentativo della varietà dell'ambito. I casi analizzati sono quelli del convento cappuccino di Cerro Maggiore (Mi) oggi ospitante "il chiostro solidale" comunità di famiglie, il convento cappuccino di Pisa "Icappuccini" sede di attività lavorative e sociali di una associazione temporanea di impresa promossa dalle ACLI locali e da cooperative sociali, il convento di san Domenico di Pisa che ospita un Centro Accoglienza Straordinaria CAS per richiedenti asilo politico, il "convento dell'Incontro" di Bagno a Ripoli (Fi) convento dei francescani minori che ospita la "onlus Obiettivo Francesco" che opera per l'accoglienza e la trasmissione dei valori francescani, il convento di san Leonardo Murialdo a Roma sede dell'associazione "Davide Ciavattini onlus" per l'accoglienza dei bambini onco ematologici e il convento delle Figlie della carità di Napoli istituto Montecalvario sede del progetto FOQUS onlus con la mission dell'educazione e dell'inclusività. I sei casi di studio presentano varie formule di riuso a fini abitativi con caratteri di inclusività o di servizi alla persona. In tutti, l'esiguità degli importi dei lavori di ristrutturazione evidenzia una difficoltà al reperimento delle risorse, mentre sempre risulta centrale la programmazione economica e finanziaria, con particolare attenzione all'analisi costi benefici e alla gestione post ristrutturazione. Nei conventi studiati si continua a promuovere un'economia propria della tradizione cristiana che si coniuga con l'economia circolare e il welfare generativo.

Conventi: casi di studio di valorizzazione sociale e riuso adattivo –

Cap. 4

«Le costruzioni umane, anche le più sacre, sono passeggere e non bisogna riporre in esse la nostra sicurezza».

Papa Francesco, Angelus, 13 novembre 2016

IHS piattabanda della porta della gelateria Pappagrappa, Capannori, Lucca. Foto dell'autrice.



4.1 I casi di studio e la definizione del metodo di indagine.

4.1.1 I criteri per l'elezione dei casi di studio

Al fine di comprendere al meglio il processo di riuso adattivo e valorizzazione sociale delle case religiose, si è provveduto a studiare sei casi di valorizzazione sociale delle stesse. Di seguito si esplicitano i criteri con cui sono stati selezionati tali casi di studio.

Criteri qualitativi:

1. Proprietà¹⁰¹

La proprietà della casa dei religiosi deve essere di un istituto di vita consacrata o a una società di vita apostolica.

2. Possesso o detenzione¹⁰²

Il possesso o la detenzione della casa religiosa deve essere di un ente del terzo settore o un ente ecclesiastico.

¹⁰¹ Art. 832 Codice Civile «Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.»

¹⁰² art. 1140 del Codice Civile «il possesso è il potere di fatto sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa. ». Detenzione: È il potere di mero fatto esercitato su una cosa da un soggetto (detentore) che non ha l'intenzione di compiere un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale: il detentore, cioè, ha un mero animus *detinendi*, e non un *animus possidendi*, in quanto riconosce che sulla cosa insiste un diritto reale altrui, in ciò si differenzia dal possesso.

3. Proprietari

Si sono considerati casi di studio con proprietari afferenti ad istituti religiosi diversi al fine di ampliare l'osservazione di organizzazioni e metodi di riuso.¹⁰³

4. Possessori o detentori

Si sono considerati casi di studio con possessori o detentori delle case dei religiosi diversi per ampliare l'osservazione di organizzazioni e metodi di riuso diversi.

5. Uso precedente

La casa dei religiosi in precedenza deve aver ospitato una comunità religiosa ed eventualmente anche delle opere ad essa collegate.¹⁰⁴

6. Uso attuale

La casa dei religiosi deve ospitare attività di carattere sociale ovvero promosse da enti del Terzo settore o enti ecclesiastici.

7. Qualità architettonica e valore storico o culturale

La casa dei religiosi è stata scelta a prescindere dalla qualità architettonica, dall'eventuale valore storico o culturale così come dal periodo di costruzione o restauro.

8. Geografia

Sono state scelte case religiose in diversa collocazione geografica, rappresentativa della varietà del territorio nazionale italiano (1 al nord, 4 al centro e 1 al sud d'Italia) (Fig. 37);

9. Aree urbane ed extraurbane

I casi sono stati selezionati in modo che fossero rappresentativi della varietà urbanistica (2 in metropoli, 1 in area metropolitana, 2 città, 1 extraurbana).

10. Buone e cattive pratiche

I casi di studio comprendono sia pratiche di valorizzazione sociale di successo, che pratiche rilevatesi inefficaci, al fine di studiare sia i fattori di eccellenza che quelli che inducono criticità.

Criteri quantitativi:

11. Uso

Il riuso può essere relativo all'intero immobile o anche solo ad una porzione, lasciando una parte ancora in uso come casa dei religiosi.

¹⁰³ Solo due conventi appartengono allo stesso ordine benché di Province diverse (il convento di Cerro Maggiore e quello di Pisa dei frati cappuccini). La circostanza è da iscriverne alla regola di stretta povertà dell'Ordine e dalla capacità di rispettarla da parte dei frati. Uno dei due economi della provincia ha riferito che a loro non è consentito dalla regola ricavare denaro dai propri beni.

¹⁰⁴ Si è quindi attribuito il termine convento anche agli edifici che ospitano comunità non mendicanti. La scelta della tipologia del convento intesa come casa religiosa è motivata dall'elevato numero di conventi che stanno chiudendo in Italia in questi anni (vedi il capitolo 1 e 2 della presente ricerca).

12. Dimensioni

I casi selezionati presentano superfici di dimensioni diverse, così da poter studiare le differenze delle azioni condotte al variare della superficie.

13. Lavori edili

I casi di studio sono stati scelti a prescindere dalla presenza o meno di interventi edili necessari per il riuso adattivo.

14. Numero casi di studio

Per le particolarità del processo di riuso e valorizzazione sociale dei conventi si è ritenuto congruo il numero di sei casi di studio.



Figura 37 Carta dell'Italia con i casi di studio.

4.1.2 Il metodo di selezione dei casi di studio, definizione della scheda

Definiti i criteri di elezione, si sono individuati i sei casi di studio che sono risultati essere tre conventi, un monastero con studentato, una abitazione parrocchiale di religiosi con annesso noviziato, una casa di religiose con scuola e convitto.

E' stata quindi elaborata la scheda di censimento dei casi, utilizzando quattro fonti:

1. la scheda A Architettura versione 3.00 prodotta dall'Istituto centrale per il catalogo e la documentazione ICCD BAP - Beni Architettonici e Paesaggistici relativa al livello

inventariale (oggetto, localizzazione geografica e amministrativa, catastale, definizione vincoli culturali, notizie storiche);¹⁰⁵

2. la scheda elaborata dal gruppo di lavoro diretto dal prof. Giancarlo Paba, Dipartimento di urbanistica e pianificazione del territorio - Università degli Studi di Firenze, per il programma di ricerca scientifica di rilevante interesse nazionale *Reti di città, piccole città, parti di città: nuove politiche urbane e interazione sociale*, dalla quale sono stati estratti i dati relativi alla comprensione del processo di riuso e alla relazione tra i soggetti interessati;
3. la scheda elaborata dal gruppo di lavoro diretto dal prof. Luigi Fusco Girard, professore emerito di Estimo dell'università Federico II di Napoli, per il progetto europeo Horizon 2020 CLIC *Circular models Leveraging Investments in Cultural heritage adaptive reuse* di particolare interesse per la comprensione della parte economica e di economia circolare del progetto;¹⁰⁶
4. la scheda elaborata dal gruppo di lavoro Elisabeth Fransson, Francesca Giofrè, Berit Johnsen per il volume *Prison, Architecture and Humans*, [Fransson *et al*, 2018] per la parte di inquadramento urbanistico.

Definita la scheda, è stato scelto il convento di Pisa "Icappuccini" come primo caso di studio con cui provvedere alla validazione della stessa. Dopo aver lavorato sul caso si è provveduto a modificare quanto risultato inefficace, o eliminare quanto irrilevante.

In relazione alle definizioni riportate relative allo stato di conservazione degli edifici si precisa che sono stati tratti dalle indicazioni riportate nelle *Guideline on ways of Dealing with religious objects* del Catharijneconvent e qui modificate per adattarle alle case religiose:

buono = nessun danno o decadimento;

medio= danno minore ma nessun decadimento attivo;

scarso = qualche danno e / o lento, decadimento attivo;

cattivo = danno considerevole e / o intervento urgente richiesto.

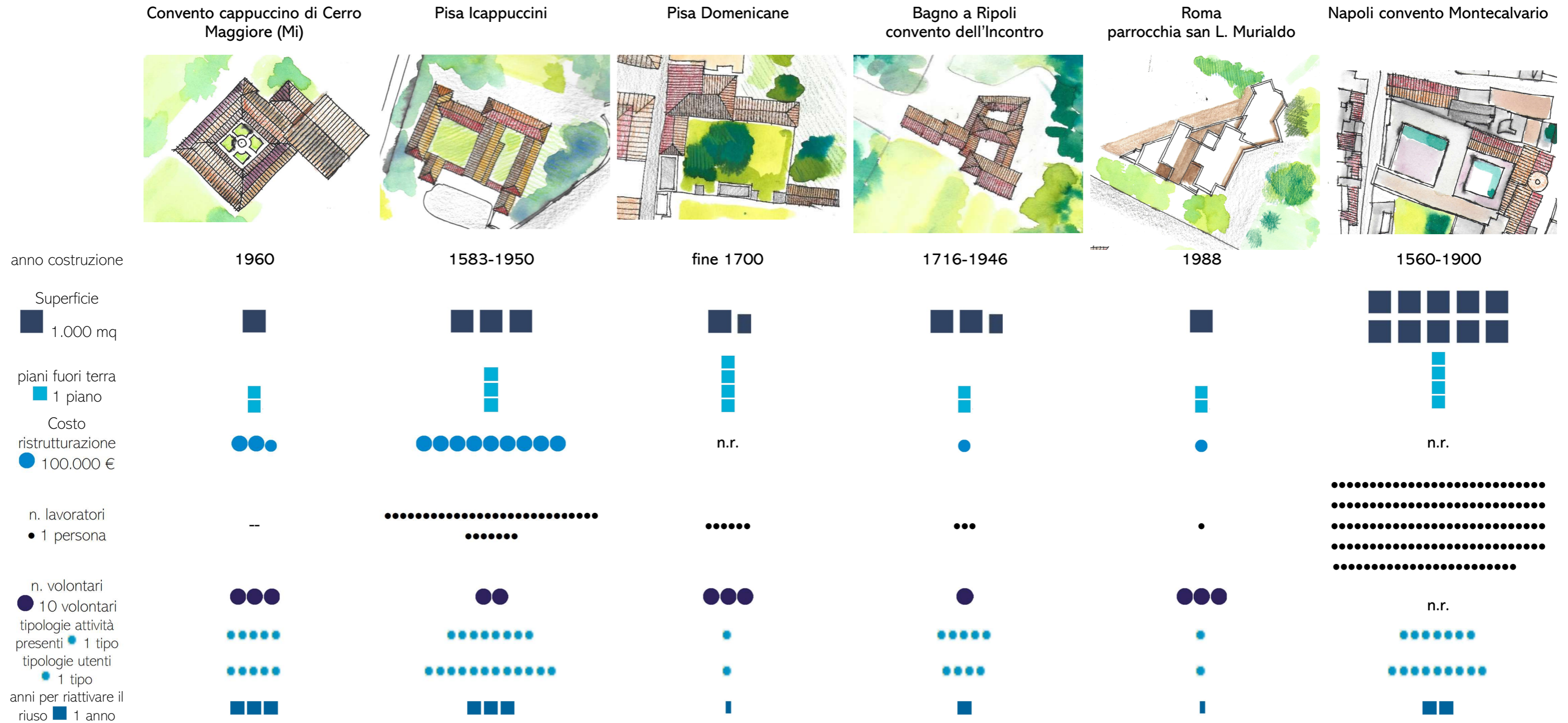
¹⁰⁵ Le normative per la catalogazione dei beni architettonici sono disponibili all'indirizzo: <http://www.iccd.beniculturali.it/index.php?it/206/schede-di-catalogo-baa-settore-beni-ambientali-e-architettonici>

¹⁰⁶ Due dei casi di studio di particolare valore culturale sono stati censiti nel progetto CLIC Pisa I Cappuccini e Bagno a Ripoli (Fi) il convento dell'incontro.

4.2 I sei casi di studio e la loro comparazione.

Al fine di comprendere il processo di riuso e di valorizzazione sociale dei casi di studi si è provveduto alla redazione di due tabelle comparative (Tab. 25 e Tab. 26) e all'analisi di tale confronto. Le schede analitiche dei singoli casi sono riportate nell'allegato C.

Tab. 25 – Casi di studio: comparazione dati con istogramma



Tab. 26 – Casi di studio: comparazione dati numerici, tabella redatta in collaborazione con la prof.ssa Francesca Giofré

Titolazione casi studio	1. Il chiostro solidale	2. I Cappuccini	3. CAS CRI	4. Convento dell'Incontro	5. La Casa di Davide	6. Progetto FOQUS
Casa religiosa	convento	convento	Monastero studentato	convento	parrocchia noviziato	scuola residenza
Localizzazione	Lombardia	Toscana	Toscana	Toscana	Lazio	Campania
Regione	Cerro	Pisa	Pisa	Bagno a Ripoli (Fi)	Roma	Napoli
Città	Maggiore (Mi)					
Area centrale	-	X	X	-	-	X
Area semicentrale	X	-	-	-	X	-
Area agreste	-	-	-	X	-	-
Valore culturale	no	si	si	si	no	si
Dimensioni area coperta						
Piccole 1.000 mq	-	-	X	-	X	-
Medie 2.500 – 3.000 mq	X	X	-	X	-	-
Grandi 10.000 e oltre	-	-	-	-	-	X
Driver del cambiamento						
Decremento consacrati	X	X	X	X	-	X
Trasferimento	-	-	-	-	X	-
Tempi						
Anni inutilizzo precedenti al riuso	0	0	3	0	0	0
Anni del processo di riuso*	3	3	0,5	1	0,5	2
Anni di esercizio al dic. 2019	2	3	4	18	4	5
Lavori edili						
Manutenzione ordinaria	X	X	X	X	X	X
Manutenzione straordinaria	X	X	X	-	-	X
Modifiche planimetria	X	X	-	-	-	n.r.
Cambio di destinazione d'uso	Si	No	No	No	No	No
Importo cambio destinaz. d'uso	0	-	-	-	-	-
Importo lavori edili mq**						
€/mq	200	300	?	20	32	n.r.
Nuove funzioni						
Commerciale	-	X	-	-	-	X
Terziario	-	X	-	-	-	X
Orticoltura	X	-	-	X	-	X
Parco pubblico	X	X	-	X	-	-
Residenzialità	X	X	X	X	X	X

Titolazione casi studio	1. Il chiostro solidale	2. I Cappuccini	3. CAS CRI	4. Convento dell'Incontro	5. La Casa di Davide	6. Progetto Focus
Servizi culturali	-	X	-	-	-	X
Servizi educativi	-	X	-	X	-	X
Servizi religiosi	-	X	-	X	-	-
Servizi sanitari e parasanitari	-	X	-	-	X	-
Tipologie di utenti						
Adulti in formazione	-	X	-	-	-	X
Associazioni (onlus, ass., coop.)	X	X	X	X	X	X
Bambini	-	-	-	X	X	X
Bambini in cura e congiunti	-	-	-	-	X	-
Cittadini comuni	X	X	-	-	-	X
Disabili	-	-	-	-	-	X
Famiglie solidali	X	-	-	-	-	-
Lavoratori	-	X	-	-	-	X
Migranti e richiedenti asilo politi.	X	X	X	-	-	-
Minori non accompagnati	-	X	-	-	-	-
Persone con disagio abitativo	X	-	-	X	-	-
Studenti universitari	-	X	-	-	-	X
Contratto						
Comodato d'uso	X	-	X	X	-	n.r.
Locazione Calmierata	-	X	-	-	X	n.r.
Durata contratto in anni	20	9+9	1	19	6 + 6	n.r.
Importo locazione	gratuito	gratuito	gratuito	gratuito	50.000	n.r.
Importo locazione €/mq	0	0	0	0	4,60 €/mq netto	n.r.
Andamento economico	pareggio	pareggio	pareggio	pareggio	pareggio	n.r.

* 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 di almeno il 50% delle nuove attività e/o servizi.

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

4.2.1 La localizzazione

In relazione alla **localizzazione geografica** risulta evidente che il convento di Cerro Maggiore, Lombardia, gode di una situazione di vantaggio rispetto agli altri, sia in relazione all'apporto ricevuto dalla pubblica amministrazione – che ha saputo produrre un accordo con l'associazione e i frati capace di definire un quadro urbanistico adeguato per

destinazione e assenza di costi -, che alle risorse del territorio capaci di sovvenzionare almeno in parte l'intervento di ristrutturazione (fondazione Cariplo, etc.).

La centralità del convento rispetto all'area urbana influenza positivamente il progetto aumentando il numero delle possibili funzioni da inserire nella struttura, e la tipologia di utenti presenti nel riuso. La posizione centrale e i buoni collegamenti:

- offrono maggiore possibilità di inclusione sociale agli utenti dei servizi offerti;
- offrono maggiore visibilità al progetto aumentando l'interesse degli stakeholder;
- incrementano la fruizione del convento da parte degli utenti e dei cittadini;
- assicurano un impatto positivo sull'area circostante, descritto a ragione nel caso del progetto FOQUS come rigenerazione urbana, di maggior controllo sociale in zone che nel periodo di diminuzione dei religiosi erano avvertite come aree insicure perché poco frequentate e sovradimensionate rispetto al numero degli abitanti e degli utenti;

L'unico convento situato in area extraurbana è quello dell'Incontro che offre soggiorni a gruppi per ritiri e formazione oltre che attività particolari e servizio di housing sociale. L'attività di formazione e preghiera è avvantaggiata dalla posizione decentrata in cui si trova il convento, mentre il servizio di housing sociale proposto in collaborazione con il comune di Bagno a Ripoli ha delle difficoltà causate dalla mancanza di collegamenti con il resto del territorio.

4.2.2 I vincoli di tutela

Quattro conventi su sei hanno vincoli di tutela. L'assenza di vincoli ha permesso il riuso del convento di Cerro Maggiore in comunità di famiglie, altrimenti non trasformabile in unità abitative con spazi al piano terra e al primo piano.

4.2.3 Le dimensioni dei conventi

I due conventi studiati aventi superficie inferiori ai 1.000 mq ospitano un'unica funzione di carattere residenziale; in un caso relativa all'accoglienza di minori in cura e delle loro famiglie, nell'altro di richiedenti asilo politico. È importante notare che entrambi i conventi studiati già prima del loro riuso avevano funzioni di tipo residenziale: uno era un noviziato¹⁰⁷ con camere doppie e bagni in ogni camera (Roma) – tipologia capace di ospitare un bambino in cura e un genitore curante - e l'altro un convitto universitario (Pisa CAS). Entrambi i conventi non hanno subito alcuna variazione distributiva.

I tre conventi con superficie tra i 2.500 e i 3.000 mq ospitano due o più funzioni. In precedenza due di questi ospitavano la casa religiosa e gli spazi di formazione dei nuovi

¹⁰⁷ Luogo di residenza per i religiosi in formazione prima dei voti perpetui.

consacrati (Cerro Maggiore e Pisa I cappuccini). Il terzo convento ha comunque ampie sale comuni capaci di contenere tutti gli ospiti (Bagno a Ripoli).

L'istituto Montecalvario di Napoli, con oltre 10.000 mq di superficie, è il complesso di dimensioni maggiori ed ospita 21 diverse attività coordinate dalla fondazione FOQUS, ed ha ancora degli spazi da occupare.

Nei casi studiati all'aumentare della superficie del convento aumenta la complessità del progetto che vede crescere il numero degli enti ospitati e il numero degli utenti. Più la superficie è ampia, maggiore deve essere la capacità di *governance* dell'ente coordinatore che dovrà essere capace di progettare e gestire interventi complessi e di reperire risorse adeguate.

4.2.4 I driver del cambiamento

In cinque casi su sei il motivo del cambiamento di uso della struttura è dato dal decremento dei consacrati, mentre nel sesto caso dal trasferimento del noviziato in un'altra regione.¹⁰⁸

4.2.5 I tempi della valorizzazione

I tempi intercorsi tra la decisione della proprietà di affidare ad altri gli spazi del convento e l'apertura delle nuove attività varia da sei mesi a tre anni. Sei mesi è stato il tempo minimo impiegato per cercare un ente interessato al subentro in una struttura che necessitava solo rapidi adeguamenti: la certificazione degli impianti nel caso del CAS di Pisa e il montaggio dei condizionatori per la casa di Davide di Roma.

I progetti che hanno impiegato più tempo per attivarsi sono stati quelli di Cerro Maggiore e di Pisa "Icappuccini". A Cerro Maggiore i tempi si sono dilatati a causa dello stallo nella definizione dell'accordo con l'autorità comunale per il cambio di destinazione d'uso. Per il riuso del convento dei cappuccini di Pisa è stato necessario un periodo dedicato alla formazione dell'ATI, alla progettazione del riuso e alla ricerca dei finanziamenti. Nei tre anni passati prima dell'apertura del convento la struttura era comunque già presa in carico da parte dell'ente responsabile del riuso. A Cerro Maggiore una famiglia è andata a vivere nel convento per espletare un servizio di guardiania nel momento in cui i frati hanno abbandonato la struttura. A Pisa al convento dei cappuccini lo studentato universitario non ha mai smesso di funzionare grazie alla donazione della licenza che i frati hanno fatto alla cooperativa gestrice.

Anche a Napoli il progetto di valorizzazione sociale si è avviato con il subentro della onlus *Dalla parte dei bambini* nella conduzione della scuola primaria e dell'infanzia, prima gestite

¹⁰⁸ Anche il secondo motivo potrebbe essere collegato al decremento dei consacrati, ma non ne abbiamo la certezza.

dalle suore figlie della Carità. Dopo un anno di lavoro per la costituzione della Fondazione Quartieri Spagnoli onlus FOQUS.

Si rileva la buona pratica **del subentro da parte dei nuovi gestori in attività che vengono confermate e mai interrotte** (studentato, conduzione scuola), situate in porzioni dell'immobile, e la riattivazione successiva del resto degli spazi dopo una progettazione strategica del riuso e della valorizzazione sociale comprensiva dello studio di prefattibilità. Nel caso di Napoli il riuso delle parti diverse dalla scuola è stato avviato nel 2014 ed è in fase di completamento. I lavori di ristrutturazione sono avvenuti *step by step* e devono ancora essere completati.

La durata dell'attivazione del processo di riuso nei casi studiati è stata determinata dai seguenti fattori (Fig. 38):

- il tempo della decisione di riusare il convento;
- la ricerca del partner;
- lo studio di prefattibilità;
- il tempo necessario all'accordo tra le parti;
- il tempo per il progetto di riuso e le eventuali autorizzazioni amministrative e urbanistiche;
- il tempo degli eventuali lavori edili.



Figura 38 I fattori che hanno determinato il tempo dell'attivazione del riuso dei conventi dei casi studiati.

I conventi sono stati affidati al nuovo gestore al momento dell'uscita dei religiosi. L'unico convento che è rimasto disabitato per un periodo rilevante - tre anni - è quello delle domenicane di Pisa. Secondo la regola propria dell'Ordine, una volta trasferite le ultime suore il convento è passato al ramo maschile dei frati predicatori, direttamente sotto la curia generalizia di Roma. La lontananza dell'istituzione, unita alla labilità dei legami affettivi con la pur rilevante storia del convento, si ritiene possano essere i motivi per i quali l'immobile è restato disabitato per tre anni e ancora oggi è affidato con un comodato di durata annuale.

I progetti di valorizzazione sociale studiati sono attivi da un minimo di 2, ad un massimo di 5 anni, ad eccezione del convento dell'Incontro riusato da 18 anni.

4.2.6 I lavori edili effettuati e i loro importi

Tutti i conventi riusati erano in condizioni di manutenzione sufficienti per essere riabilitati senza investimenti rilevanti. Non sono presenti casi di studio in cui il convento in precedenza era stato abbandonato o disabitato per un periodo superiore ai 3 anni. Si ritiene che tale dato sia di particolare importanza se messo in relazione alla osservata scarsa capacità di investimento da parte del terzo settore. Le attività promosse dagli ETS nei casi studiati ed in altri casi noti, non hanno la capacità di produrre un profitto tale da sostenere una ristrutturazione importante.¹⁰⁹

Tutti i conduttori dei conventi provvedono alla manutenzione ordinaria degli immobili. Alcuni contratti prevedono anche le spese di manutenzione straordinaria a carico dei conduttori (Cerro Maggiore, Pisa "Icappuccini").

4.2.7 Gli strumenti urbanistici e le tasse gravanti sull'immobile

Sui sei casi di studio solamente uno, il progetto del convento di Cerro Maggiore, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso urbanistico e con carattere non oneroso. L'esiguità delle risorse investite nelle ristrutturazioni (§ 4.3.3), unitamente alla mancanza di oneri per il riuso descrivono uno scenario con scarse capacità d'investimento da parte degli ETS. **Si potrebbe ipotizzare che la richiesta di cambio di destinazione d'uso oneroso da parte dell'autorità comunale possa impedire l'attivazione del processo di riuso a causa della mancanza di adeguate risorse.** Anche le tasse sugli immobili, in particolare l'IMU che grava sulla proprietà a seguito di un trasferimento, anche non oneroso della stessa, scoraggia fortemente la proprietà in relazione alla cessione del bene (§ 2.5.1),

4.2.8 Le nuove funzioni

Le funzioni accolte nei conventi a seguito del riuso e della valorizzazione sociale sono suddivisibili in quattro ambiti (Fig. 40):

A Residenziale

La funzione di residenzialità è presente in tutti i casi di studio.¹¹⁰ La casa religiosa nasce per accogliere la vita di una comunità ed è questo il motivo che rende immediata la sua trasformazione in dimora di altre comunità. La residenza nel convento si presta a nuove forme di abitare e offre spazi in cui è possibile operare attività di inclusione sociale, l'esempio più evidente è quello della comunità di famiglie di Cerro Maggiore.

¹⁰⁹ Si ricorda il caso di un monastero acquistato da un noto gruppo cattolico per attività formative ed altre attività anche di carattere commerciale recentemente passato di proprietà della fondazione bancaria che aveva erogato il credito perché l'associazione non è stata in grado di onorare il pagamento dei crediti.

¹¹⁰ Nel convento di Napoli la parte dedicata alla residenzialità è quella ancora in uso alla comunità religiosa.

B Servizi

La seconda funzione maggiormente presente è quella dei servizi legati alle necessità del territorio e alle competenze dei nuovi enti impegnati nel riuso. Si trovano servizi educativi in tre conventi. In due casi di studio si trovano servizi culturali, così come servizi religiosi e sanitari o parasanitari. **I servizi alla persona sono di importanza rilevante nel riuso degli immobili ecclesiastici** e confermano quanto suggerisce come prospettiva di riuso Daniela Ciaffi [Giani, 2019c] vice presidente di Labsus.

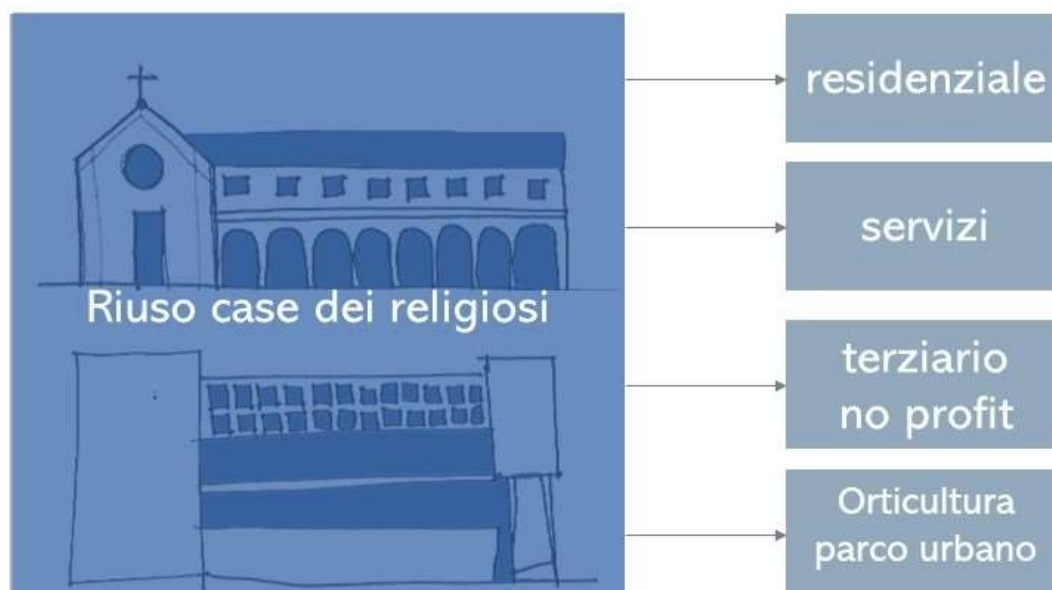


Figura 40 Le funzioni del riuso dei casi di studio.

C Commerciale e terziario

In due conventi, Pisa i Cappuccini e Napoli, sono presenti attività di tipo commerciale e terziario. In entrambi i casi la parte commerciale è costituita da punti di ristoro gestiti da cooperative sociali che impiegano anche persone svantaggiate. Nel primo caso ex tossicodipendenti gestiscono un ristorante sociale situato nell'ex refettorio dei frati aperto al pubblico e convenzionato con le vicine ferrovie per i pasti dei dipendenti. Usano i prodotti di agricoltura biologica provenienti dalla vicina campagna coltivati dalla stessa cooperativa. Nel secondo ragazzi con sindrome di Down gestiscono il bar di FOQUS che offre pasti e un luogo di incontro agli ospiti della struttura.

La parte di terziario in entrambi i conventi è costituita dagli uffici delle cooperative e delle associazioni a cui si aggiunge a Napoli la sede della stessa FONdazione QUartieri Spagnoli.

Quindi sono presenti attività commerciali e di terziario ma sempre legate a temi di inclusione sociale.

D Orticoltura e parco urbano

In tre casi di studio sono state promosse attività di orticoltura con funzioni di integrazione sociale. Nei tre conventi (Cerro Maggiore, Pisa I cappuccini, Bagno a Ripoli) il parco prima di uso esclusivo dei frati è diventato fruibile dalla cittadinanza. La condivisione degli spazi verdi con la popolazione offre occasioni di interazione sociale e di eventi che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita degli abitanti della zona. **Sono azioni che possono essere facilmente replicate anche in altri casi di riuso sociale di case religiose** in considerazione del fatto che il giardino è spesso uno dei luoghi costitutivi delle case religiose perché legate alla contemplazione del creato e quindi del suo creatore.

4.2.9 Le tipologie degli utenti

Le tipologie degli utenti sono diversificate in 13 categorie così suddivise (Fig. 40):

in 4 casi di studio sono presenti servizi per bambini;

in 3 casi di studio sono presenti servizi per cittadini comuni, associazioni e migranti (inclusi richiedenti asilo politico);

in 2 casi di studio sono presenti servizi per famiglie, per cooperative, per lavoratori, per persone con disagio abitativo e per studenti universitari;

in 1 caso sono presenti servizi per adulti in formazione, minori non accompagnati e bambini in cura con i loro familiari.

E' evidente che il contesto al contorno del convento insieme alle politiche sociali territoriali e alle competenze degli enti gestori determinano le nuove funzioni e le tipologie degli utenti a cui sono dedicati i servizi.

Come già rilevato sono due le case religiose che accolgono una sola categoria di utenti: il monastero domenicano di Pisa che ospita 50 giovani stranieri provenienti dall'Africa francofona richiedenti asilo politico e la casa di Davide di Roma che accoglie bambini in cura onco ematologica e le rispettive famiglie.

4.2.10 La forma e la durata del contratto di affido del bene

La metà dei conventi sono stati concessi in comodato gratuito e l'altra metà con contratti di locazione calmierati (in un caso corrispondente all'importo dell'IMU). Uno di questi ultimi sta per essere trasformato in contratto di diritto di superficie perché ritenuto più corrispondente alle necessità della proprietà. La circostanza evidenzia che le attività del terzo settore necessitano di supporto e fanno ricorso alle istituzioni ecclesiastiche che per vocazione ne condividono le finalità, promuovendo una relazione di tipo collaborativo.

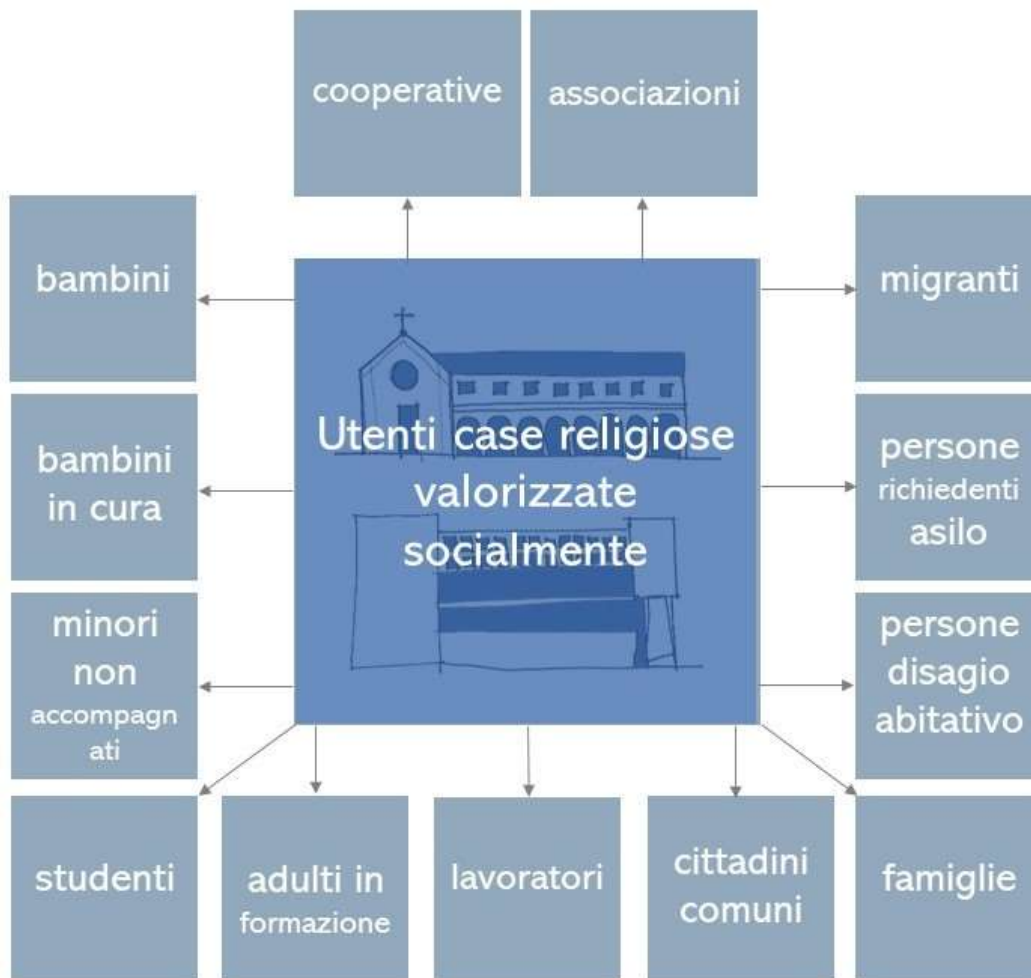


Figura 40 La tipologia degli utenti delle valorizzazioni sociali dei conventi.

4.2.11 L'andamento economico del progetto di valorizzazione sociale

La sostenibilità economica e gestionale del riuso è la condizione necessaria affinché lo stesso possa perdurare nel tempo. Definisce inoltre la qualità del riuso stesso e dei servizi offerti. Il successo di una valorizzazione immobiliare sociale richiede enti gestori con capacità imprenditoriali consolidate.

L'andamento economico dei progetti studiati è di pareggio come compete ad enti senza fine di lucro.

4.3 Gli elementi facilitanti un progetto di valorizzazione sociale di conventi

I casi di studio analizzati suggeriscono che non è possibile replicare pedissequamente i progetti in contesti diversi, perché fortemente caratterizzati dalle particolarità di ogni immobile e definiti anche dalle caratteristiche determinanti del contorno.

«È evidente che il processo di valorizzazione di un immobile ecclesiastico non potrà avere una procedura standard perché ogni volta il bene sarà diverso in relazione alla proprietà, alle sue caratteristiche urbanistiche, alla dislocazione etc. Sarà opportuno operare un lavoro di analisi tipico del tecnologo in cui per più casi di studio si individueranno le attività svolte, gli operatori, i ruoli e gli strumenti. Ciò offrirà un apporto importante per ideare nuovi processi di valorizzazione sebbene non sarà possibile parlare di replicabilità. Lo studio poi si dovrebbe implementare con strumenti procedurali che hanno coniugato la valorizzazione sociale con quella economica» [Ferrante, intervista allegata]

È comunque possibile identificare alcuni elementi comuni ai casi di studio che potrebbero costituire gli elementi portanti di future linee di indirizzo per l'attivazione di nuove valorizzazioni immobiliari, e individuabili come elementi facilitanti (Fig. 41), esplicitati di seguito quali:

1. la ricorrenza delle funzioni di riuso;
2. l'importo dei lavori
3. la capacità economica e finanziaria dei gestori
4. i soggetti presenti al contorto.

4.3.1 Le funzioni

Il primo aspetto è legato alla tipologia delle **funzioni attivate dal riuso caratterizzata dalla prevalenza di servizi alla persone, che recuperano gli spazi abitativi dei religiosi mettendoli a disposizione per attività residenziali a carattere sociale**. Nei casi in cui oltre agli spazi abitativi sono presenti anche ambienti destinati ad altre attività sarà possibile riusarli realizzando servizi di tipo non residenziale.

Sono da ricercare e privilegiare funzioni che abbiano una continuità con il carisma fondativo della strutturata. Ciò aiuterà la relazione tra la proprietà, il gestore e la comunità circostante. Permetterà inoltre, come per le scuole primarie di Napoli, di mantenere vivi alcuni dei servizi già presenti nella struttura e collegati spesso ad una tradizione viva e gradita alla popolazione circostante.

Come valorizzazione sociale facilmente replicabile di una parte di casa religiosa si riportano due esempi legati agli spazi esterni:

1. L'orto sociale del convento dell'Incontro condiviso con i residenti del programma di housing sociale – attività con particolare capacità inclusiva - [Palmucci, 2019];
2. il giardino del convento dei frati cappuccini di Pisa che da giardino privato della comunità religiosa è diventato spazio semi pubblico, aperto regolarmente alla

cittadinanza grazie alla realizzazione di un nuovo accesso diretto, e area verde in cui sono ospitati eventi culturali e sociali.

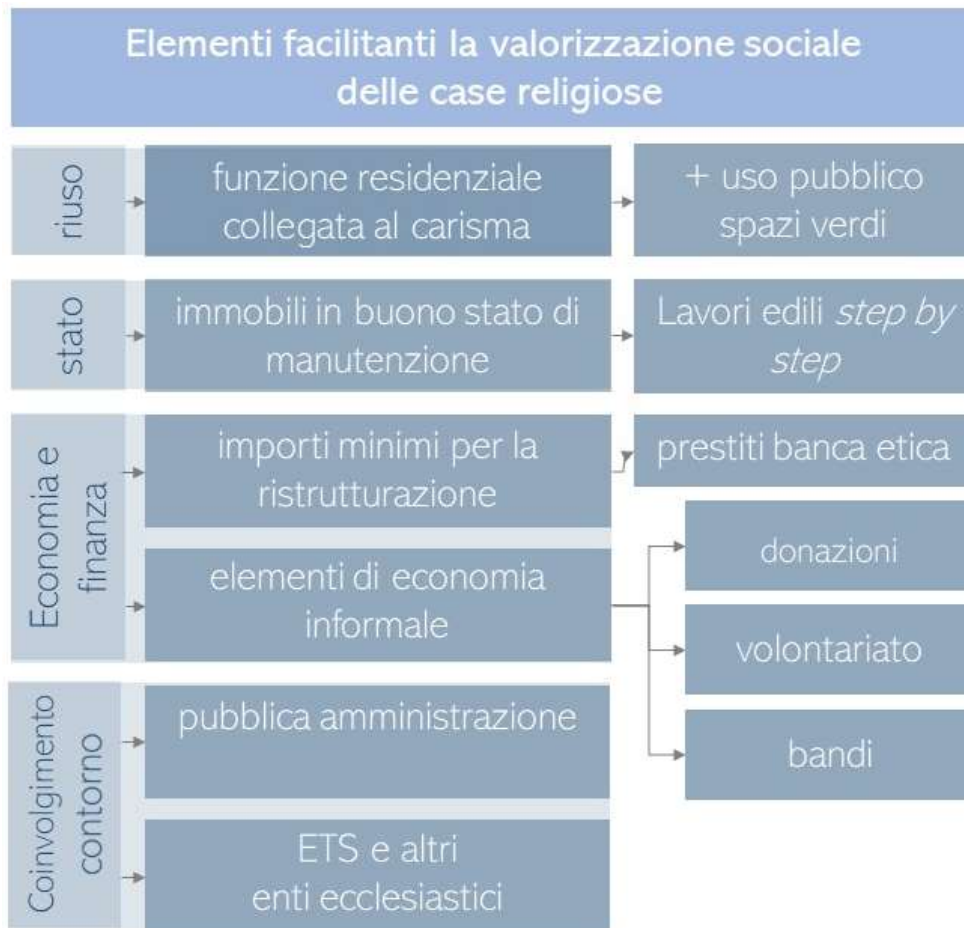


Figura 41 Gli elementi facilitanti il processo di valorizzazione immobiliare sociale di una casa religiosa.

4.3.2 L'importo e modalità lavori edili

La consistenza e l'importo dei lavori di ristrutturazione nella loro esiguità (massimo 300 €/mq, minimo 20 €/mq), evidenziano una difficoltà di reperimento delle risorse e devono essere letti anche in relazione al preesistente stato di conservazione dell'immobile. È quindi opportuno **privilegiare il riuso di conventi in condizioni di manutenzione buone o almeno sufficienti per esser abitabili.**

Inoltre si evidenzia come la pratica di **procedere gradualmente alla ristrutturazione degli spazi dilazionando i lavori nel tempo** risulti di beneficio all'economia globale del progetto.

Permette di:

- non lasciare la struttura priva di attività funzionanti che garantiscono, oltre all'avvio del riuso, anche un servizio di supervisione/guardiania generale che altrimenti prevederebbe dei costi aggiuntivi oltre al danno economico, finanziario e materiale di avere una struttura inutilizzata;
- suddividere nel tempo le spese di ristrutturazione;
- procedere all'elezione delle nuove attività da inserire nella struttura avendo tempi adeguati ad una selezione efficace e la possibilità di verificare la congruità della presenza grazie ad una conoscenza diretta delle dinamiche relazionali;
- fondare il progetto di riuso degli spazi sui desideri dei conduttori effettivi dei locali.

4.3.3 La capacità economica e finanziaria dei gestori

Il terzo aspetto è relativo alla capacità economica dei gestori. Nella metà dei casi di studio il possesso degli immobili è pattuito a titolo gratuito. Gli importi di locazione dei due casi noti sono inferiori al canone di locazione di mercato. Sebbene le spese di ristrutturazione siano state in cinque casi su sei a carico del gestore, gli accordi evidenziano una scarsa disponibilità economica e finanziaria da parte degli ETS. In relazione al reperimento delle risorse per l'attivazione del riuso e la gestione ordinaria del progetto di valorizzazione sociale sono stati osservati elementi di economia informale quali donazioni liberali, volontariato, economia di solidarietà come nel caso della cassa comune delle famiglie di Cerro Maggiore. Nei casi in cui si è ricorsi all'accensione di mutui si registra un legame privilegiato con banca Etica.

4.3.4 La società civile e gli enti pubblici

Il contesto all'intorno offre a tutti i casi studiati la risposta al riuso e alla valorizzazione sociale del convento. Risulta così evidente l'importanza dello stesso. In tutti e sei i conventi i gestori sono enti senza finalità di lucro con un'esistenza che precedeva il riuso – onlus, associazioni, fondazioni, cooperative -. Esistevano delle storie e delle competenze già sperimentate e consolidate che hanno trovato negli spazi ecclesiastici il contesto opportuno in cui riformulare la propria offerta di servizi ampliandone le dimensioni (ACF, CRI,) oppure migliorandola – come nel caso della casa di Davide – o aumentando il numero dei servizi offerti – FOQUS, "Icappuccini"-. Se ne deduce la necessità che la proprietà abbia la consapevolezza dell'importanza del contesto sociale circostante come via al mantenimento dell'azione sociale già intrapresa. È quindi fondamentale confortare o attivare relazioni tra gli istituti religiosi e le realtà territoriali come uno dei primi passi per l'attivazione della valorizzazione sociale.

Spesso invece l'intorno è avvertito più come una minaccia che come una risorsa. Si trascura anche l'ineludibile relazione con l'amministrazione pubblica locale ente che svolge la maggiore azione di governo del territorio. Nel caso di Cerro Maggiore è risultato evidente che, seppur necessitante di tempo e risorse, l'azione di relazione con il Comune ha fatto

scaturire un accordo adeguato alla situazione. Sarà di aiuto attivare il dialogo con la pubblica amministrazione fin dall'inizio e presentare la previsione della valutazione della valorizzazione sociale dell'immobile a cura del futuro ente gestore.

4.4 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza.

La valorizzazione immobiliare sociale degli edifici ecclesiastici e delle case religiose in particolare è una opportunità reale che, seppur complessa, offre la possibilità a tali edifici di continuare a promuovere il bene comune. Il processo di valorizzazione immobiliare sociale nelle proprietà degli istituti religiosi implica capacità gestionali e decisionali di non piccola levatura spesso non presenti né tra i diretti attori né tra i consulenti delle parti. Inoltre il terzo settore, partner strategico per la valorizzazione immobiliare sociale, non sempre ha le competenze necessarie per gestire e far perdurare nel tempo progetti complessi.

I casi di studio analizzati suggeriscono che non è possibile replicare pedissequamente i progetti in contesti diversi perché fortemente collegati al contorno. È comunque possibile descrivere delle linee di indirizzo da coniugare con il contesto, da formulare a partire dagli elementi facilitanti del § 4.3.

L'osservazione delle valorizzazioni sociali degli immobili ecclesiastici suggerisce cinque ambiti di particolare importanza per il processo di valorizzazione che si esplicitano nei sottoparagrafi seguenti:

1. Il riuso dell'immobile.
2. L'ambito urbanistico e di tutela.
3. L'affidabilità economico – finanziaria.
4. Le imposte e le possibili agevolazioni.
5. L'ambito relazionale.

4.4.1 Il riuso adattivo dell'immobile

La storia e i carismi dei conventi quali immobili e contenitori di comunità e servizi necessita di essere tutelata a prescindere dal valore culturale e artistico del bene [Coomans *et al*, 2012]. Anche i conventi studiati privi di interesse culturale hanno carismi e storie importanti che se non narrate rischiano di cadere nell'oblio.¹¹¹ Si pensi al caso di Cerro Maggiore, convento che ha ospitato per oltre un decennio la salma nascosta di Benito Mussolini per volontà del Cardinale Schuster di Milano [Metodio da Nembro, 1965]. Senza una adeguata narrazione la conoscenza si perde.

¹¹¹ Si ricorda in proposito la necessità della conservazione del significato semantico ed epistemico del manufatto. «Non è possibile conservare un manufatto a prescindere dalla conservazione degli strumenti, anche intellettuali, per la sua piena comprensione [Pignatti & Baraldi, 2017, p. 17].

Su sei casi di studio quattro sono case religiose nate su immobili preesistenti. Il convento dei cappuccini di Pisa era in precedenza un monastero benedettino, il convento domenicano di Pisa era un palazzo signorile, il convento dell'incontro di Bagno a Ripoli è stato costruito intorno ad una torre longobarda, mentre il convento di Montecalvario di Napoli era un convento francescano, poi caserma delle guardie spagnole e quindi casa religiosa con scuola. Gli immobili riportano nel proprio corpo i segni dei passaggi della storia e ci raccontano che la vita trasforma ciò che forse si pensava costruito per restare immutato. Adesso, nel cambiamento d'epoca proprio del nostro tempo, intuiamo con maggiore chiarezza la velocità delle trasformazioni, istanza che invoca a maggior ragione capacità di gestione del processo di trasformazione.

Di particolare importanza risulta operare trasformazioni nella continuità del carisma a cui l'immobile era destinato. Sono efficaci gli esempi del progetto FOQUS e dei conventi di Pisa e di Bagno a Ripoli. In quest'ultimo caso si rileva come l'associazione laicale ispirata al carisma del fondatore e supportata dallo stesso Ordine religioso sia una risorsa di particolare valore. (Tab. 27, 28 e 29)

Tab. 27 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza del riuso adattivo negli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Riusare e valorizzare un convento in condizioni ancora abitabili. • Frazionare i lavori in lotti e avviare mano a mano i servizi e le attività. • Operare un miglioramento energetico con strumenti adeguati e pensare globalmente alla sostenibilità ambientale e sociale dell'opera. • Attivare processi in collaborazione con operatori ETS e di altri enti ecclesiastici per continuare a testimoniare la missione dell'ente proprietario operando per il bene comune. • Avviare esperienze di riuso temporaneo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assumersi l'onere di ristrutturare un immobile che necessita importanti interventi di manutenzione può risultare insostenibile per un ETS. • Operare la ristrutturazione di un immobile di grandi dimensioni (da 7.500 mq o maggiore) in un unico lotto. • Non intervenire sugli aspetti del consumo energetico. • Avvalersi di società di valorizzazione immobiliare ordinaria su immobili destinati all'apostolato sacro e alla carità. • Possedere spazi inutilizzati Permanenza di uno stato di sotto utilizzo o inutilizzo dell'immobile.

Tab. 28 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza delle funzioni della valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Il nuovo gestore è facilitato a subentrare in attività già avviate dai religiosi prossime alla finalità dell'ETS. • E' di vantaggio sia economico che funzionale inserire nella struttura attività simili a quelle già ospitate in precedenza. • Erogazione di servizi alla persona che condividano il carisma iniziale della struttura e supportati da politiche di inclusione sociale e/o da capacità di raccolta fondi. • Avviare attività di tipo commerciale con capacità di inclusività sociale. Ad esempio il ristorante sociale genera posti di lavoro e promuove elementi di economia circolare. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lasciare in stato di inutilizzo o abbandono il convento. Più il periodo è lungo più sarà difficile attivare un riuso sociale. • Attivare funzioni che richiedono grandi trasformazioni distributive degli spazi nuoce sia all'economicità del progetto che alla trasmissione dei valori storici e testimoniali del convento. • Offrire servizi scollegati dalla realtà territoriale. • Non tendere all'inclusione sociale e alla creazione di posti di lavoro.

Tab. 29 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione agli utenti della valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • E' possibile sommare categorie di utenti diversi quando questi appartengono a gruppi facilmente integrabili e non richiedono l'esclusività nell'uso di tutti gli ambienti. 	<ul style="list-style-type: none"> • Alcune categorie di utenti non sono facilmente integrabili con altre.

4.4.2 L'ambito urbanistico e di tutela

Il dialogo con la Pubblica Amministrazione rende possibile ideare in modo concertato processi di riuso che, altrimenti, non potrebbero essere realizzati perché non previsti dalla normativa urbanistica o di tutela.

I piani di governo del territorio influenzano le possibilità di riuso dei conventi ed è quindi opportuno seguire nel tempo i loro sviluppi. I casi studiati hanno fatto emergere l'importanza della contrattazione con le autorità competenti a cui è determinante dimostrare il valore sociale del progetto attraverso la valutazione della valorizzazione immobiliare sociale, ed eventualmente collaborare all'attivazione di alcuni servizi a vantaggio dei cittadini (ad esempio uso del parco della casa religiosa, organizzazione di servizi culturali, etc.).

Alcune criticità si rilevano nel rapporto con gli istituti di tutela dei beni e in relazione all'armonizzazione delle diverse legislazioni prescrittive MIBAC, VVFF, Autorità comunale, regionale, etc. (Tab. 30).

Tab. 30 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza dell'ambito urbanistico e di tutela in relazione alla valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Contrattazione con il comune per la definizione di una destinazione d'uso che non comporti oneri. • Non dover effettuare cambi di destinazione d'uso. • Tutelare il bene applicando l'istituto della deroga là dove altrimenti si lascerebbe inutilizzato il bene. • Operare in armonia tra gli organi di tutela (MIBAC, VVFF, Autorità comunale, regionale, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Congruenza futuro uso dell'immobile con le norme urbanistiche. • Dover effettuare un cambio di destinazione d'uso oneroso. • Non autorizzare alcuna modifica a strutture vincolate. • Avere approcci di tutela non coordinati e spesso contrastanti.

4.4.3 L'affidabilità economico-finanziaria

L'aspetto economico finanziario comprende l'equilibrio economico e la disponibilità delle risorse necessarie alla realizzazione e gestione dell'attività di valorizzazione immobiliare sociale.

L'equilibrio economico (Fig. 42) è relativo alle risorse da destinare all'immobile pensato nel suo ciclo di vita complessivo (nei nostri casi include l'eventuale ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla dismissione del bene) e al bilancio dell'attività svolta nell'immobile in relazione sia alla sua attivazione, che alla capacità di perdurare nel tempo; si intende comprensivo dei diversi oneri e spese tecniche.



Figura 42 L'equilibrio economico finanziario in un progetto di valorizzazione immobiliare sociale.

L'analisi dei casi studiati evidenzia come è preferibile per un ETS il riuso di beni ancora abitabili rispetto al reimpiego di immobili abbandonati da anni.¹¹²

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.

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.

I conventi studiati sono luoghi di promozione umana, inclusione e incontro della cittadinanza e hanno consolidato un andamento economico e finanziario positivo grazie alle attività lavorative e ai servizi che vi si svolgono oppure ad altre attività di supporto economico. Inoltre vi si continua a promuovere un'economia propria della tradizione cristiana [Bruni & Smerilli, 2010] che si coniuga con l'economia circolare e il welfare generativo [Bruni & Zamagni, 2014] (Tab. 31).

¹¹² In alcuni casi risulterebbe economicamente più conveniente realizzare un nuovo edificio rispetto a ristrutturare uno vecchio.

Tab. 31 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione all'equilibrio economico e finanziario della valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<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>. • Applicazione di economia informale. • Investire progressivamente nella ristrutturazione quando i partner e i servizi da realizzare sono chiari e ben progettati. 	<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. • Mancanza di competenza economica e finanziaria adeguata. • Ristrutturare tutto l'edificio senza aver prima definito chi siano i gestori e gli utilizzatori e senza avere a disposizione le risorse necessarie.

4.4.4 Le imposte e le possibili agevolazioni

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 etica e sociale e offrono 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 (Tab. 32).

4.4.5 L'ambito relazionale

In relazione all'ambito relazionale tra i proprietari e i gestori si rileva che i casi studiati non hanno organi istituiti per programmare e gestire le relazioni tra i due attori. Risulta evidente una delle motivazioni che genera tale assenza: i proprietari spesso non hanno risorse umane ed economiche sufficienti per occuparsi di immobili in cui non sono più presenti. Di contro l'omissione di relazione e comunicazioni rischia di alimentare incomprensioni, e anche di non far conoscere i risultati della valorizzazione sociale dell'immobile la cui valutazione è un documento da condividere in primis proprio con la proprietà.

Tab. 32 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione alle imposte e alle agevolazioni degli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Esenzione IMU e TASI accordata dal Comune. • Applicabilità detrazioni fiscali per miglioramento energetico e miglioramento statico (sisma bonus). 	<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>.

Altro rischio presente è quello che la relazione tra gli enti sia delegata esclusivamente ad alcune persone, magari compenti per caratteristiche personali e storia, ma che sottoposte comunque al turnover dei ruoli – in particolar modo nel mondo dei religiosi che sono chiamati a cambiare comunità e ruoli ciclicamente – una volta spostate in altra sede potrebbero veder cessare il progetto realizzato, anche solo per la carenza della comunicazione.

Si suggerisce l'opportunità di avvalersi di azioni e soggetti facilitatori, capaci anche di creare occasioni incentivanti il cambiamento.¹¹³ Degna di nota è l'esperienza maturata dal *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur*, § 2.6.4.1, 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] (Tab. 33).

¹¹³ Ad es. tale ruolo viene esercitato dalla Fondazione Summa Humanitate www.fondazionehumanitate.it.

Tab. 33 - Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione all'ambito relazionale di proprietari e gestori degli immobili degli istituti religiosi.

Punti di forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> • Vicinanza tra il carisma della proprietà e la <i>mission</i> dell'ETS. 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibile bassa propensione al cambiamento da parte della proprietà.
<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di facilitatori. 	<ul style="list-style-type: none"> • Incapacità a porsi in relazione con istituzioni e associazioni del territorio.
<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di una <i>community</i> di supporto al progetto e al riuso dell'immobile che comprenda proprietà, gestore, Pubblica Amministrazione e società civile. 	<ul style="list-style-type: none"> • Isolamento dal contesto locale.
<ul style="list-style-type: none"> • Redazione della valutazione della valorizzazione immobiliare sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di un bilancio trasparente.
<ul style="list-style-type: none"> • Conoscenza diretta di progetti con esito positivo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di confronto con altre realtà che hanno problemi simili.
<ul style="list-style-type: none"> • Esistenza di una commissione di valutazione del progetto in cui sia presente sia il gestore che la proprietà. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di comunicazione.

Si conclude riportando una sintesi delle proposte per la Pubblica Amministrazione definite per favorire la valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi applicabili anche agli immobili di proprietà privata (Tab. 34).

Tab. 34 - Sintesi delle proposte per la Pubblica Amministrazione e ETS per favorire la valorizzazione sociale di immobili di enti non pubblici (inclusi immobili ecclesiastici).

<ul style="list-style-type: none"> • Piani urbanistici con previsione di spazi di innovazione sociale (co-housing, residenze temporanee, etc.) o 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 ETS 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.

Parte IV - Conclusioni

«...si tratta di generare processi più che dominare spazi.»

Papa Francesco Amoris Laetitia n. 261

IHS presente nella cappella laterale della Chiesa del Gesù, Roma.
Foto dell'autrice.



Abstract

Lo studio propone la definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale di una casa religiosa di proprietà di un istituto religioso. Tale processo consta di sei parti, due precedenti (azione spirituale e asset management immobiliare) e quattro proprie della valorizzazione immobiliare sociale (comunicazione e comprensione stato dell'arte, ricerca del gestore e analisi dei bisogni e delle risorse, elezione della valorizzazione immobiliare sociale e definizione del piano di riuso e gestione). A sostegno della valorizzazione immobiliare sociale dei conventi e dei monasteri, e degli immobili ecclesiastici in generale, si suggeriscono prima delle azioni da intraprendere da parte della Chiesa cattolica e degli altri attori e poi delle proposte di politiche di motivazione, controllo e sensibilizzazione che interessano gli ambiti normativi, tributari e fiscali. Si ritiene che il campo di studio meriti di essere ulteriormente indagato in quanto rappresenta un segmento di rigenerazione immobiliare e sociale di interesse particolare. Un ulteriore sviluppo della ricerca potrà approfondire gli aspetti architettonici, le modalità di alienazione, la riduzione dell'impronta ecologica degli immobili ecclesiastici e la definizione dell'asset management degli immobili vocati alla produzione di valori immateriali. Si auspica infine che la Chiesa italiana attivi strumenti per il riuso del patrimonio immobiliare a favore del bene comune rispondendo alla richiesta del Pontefice di «mantenete soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio» e «attivare processi più che occupare spazi».

I risultati e gli scenari futuri – Cap. 5

«Definire i processi è un contributo importante della nostra disciplina.»

Prof. O. Tronconi Tecnologia dell'architettura intervista allegata

Terracotta smaltata con colori sottocristallina e foglia d'oro.
Foto e opera dell'autrice



5.1 Proposta di definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale di una casa religiosa

Come esito conclusivo della ricerca in cui si è illustrato le caratteristiche intrinseche degli immobili ecclesiastici (capitolo 1), ed in particolare delle case religiose (capitolo 2), aver rilevato la presenza di tali immobili sottoutilizzati o inutilizzati **si propone la definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale di una casa religiosa** di proprietà di un istituto religioso (capitolo 3) in conformità con le finalità del patrimonio ecclesiastico e con il carisma della proprietà. I casi di studio (capitolo 4 e allegati) hanno offerto la base su cui è stata elaborata la presente proposta di definizione del processo di valorizzazione immobiliare sociale.

Il processo di valorizzazione sociale delle case religiose è stato suddiviso in sei fasi (Fig. 43) di cui le prime due sono preliminari al processo di valorizzazione e riguardano l'asset management degli immobili degli istituti religiosi:¹¹⁴

1. Azione spirituale.
2. Asset management immobiliare.

Le seguenti quattro fasi sono specifiche della valorizzazione immobiliare sociale.

3. Comunicazione e vincoli.
4. Gestore e analisi bisogni e risorse.
5. Elezione valorizzazione immobiliare sociale, definizione piano di riuso.
6. Completamento e gestione.

Si provvede alla definizione del processo di valorizzazione sociale delle case religiose premettendo che la proposta potrebbe necessitare di variare l'ordine di alcune fasi (in particolare la D.3 e la D.4) in relazione alla possibile esiguità delle risorse umane dei

¹¹⁴ Si auspica che queste due fasi, qui solo brevemente descritte, siano oggetto di studi approfonditi.

proprietari - che potrebbero non partecipare alla fase di analisi dei bisogni del territorio lasciandola al futuro gestore -, che al contesto al contorno della casa religiosa.

A. L'azione spirituale

A.1 Il discernimento

L'istituto religioso dovrà svolgere un'azione di discernimento della volontà di Dio sull'istituto religioso attraverso la conoscenza della realtà propria e di quella circostante per comprendere come il carisma fondativo si coniuga con la realtà presente (§ 2.3.1).

A.2 Il piano carismatico

Definizione del piano carismatico proprio dell'istituto in cui sono individuati, in un arco temporale medio lungo (20 -25 anni), gli obiettivi dell'istituto religioso e i mezzi necessari per il raggiungimento di tali obiettivi (§ 2.3.1). Sono definite anche le necessità dell'ente sviluppate in relazione al numero dei suoi membri, all'età degli stessi, alle opere esistenti, a quelle da dismettere e da attivare.

B. L'asset management immobiliare

Condizione preliminare necessaria per la redazione dell'asset management immobiliare è la conoscenza tecnico amministrativa dello stato degli immobili comprensiva dei seguenti ambiti:¹¹⁵

- appartenenza o meno dell'immobile al patrimonio stabile o definizione di bene indisponibile;
- iscrizione patrimoniale del bene (bene strumentale o bene istituzionale vedi fase B.5);
- vincoli derivati da eredità e lasciti;
- verifica di interesse culturale VIC per gli immobili realizzati da più di 70 e autore non più vivente e verifica di altri possibili vincoli ambientali;
- atti di proprietà e titoli di provenienza dell'immobile;
- visure presso la Conservatoria dei Registri;
- visure catastali;
- conoscenza di servitù attive e passive;
- documentazione urbanistica;
- documentazione edilizia (titoli abitativi, certificato di agibilità e/o abitabilità, atti d'obbligo);
- documentazione impiantistica;
- documentazione ambientale;
- eventuale documentazione autorizzativa di attività.

¹¹⁵ All'elenco tipo della Due Diligence immobiliare [Acunto & Grammaldo, 2012, p. 28] sono state aggiunte le voci specifiche per gli immobili ecclesiastici tratte dai capitoli 1 e 2.

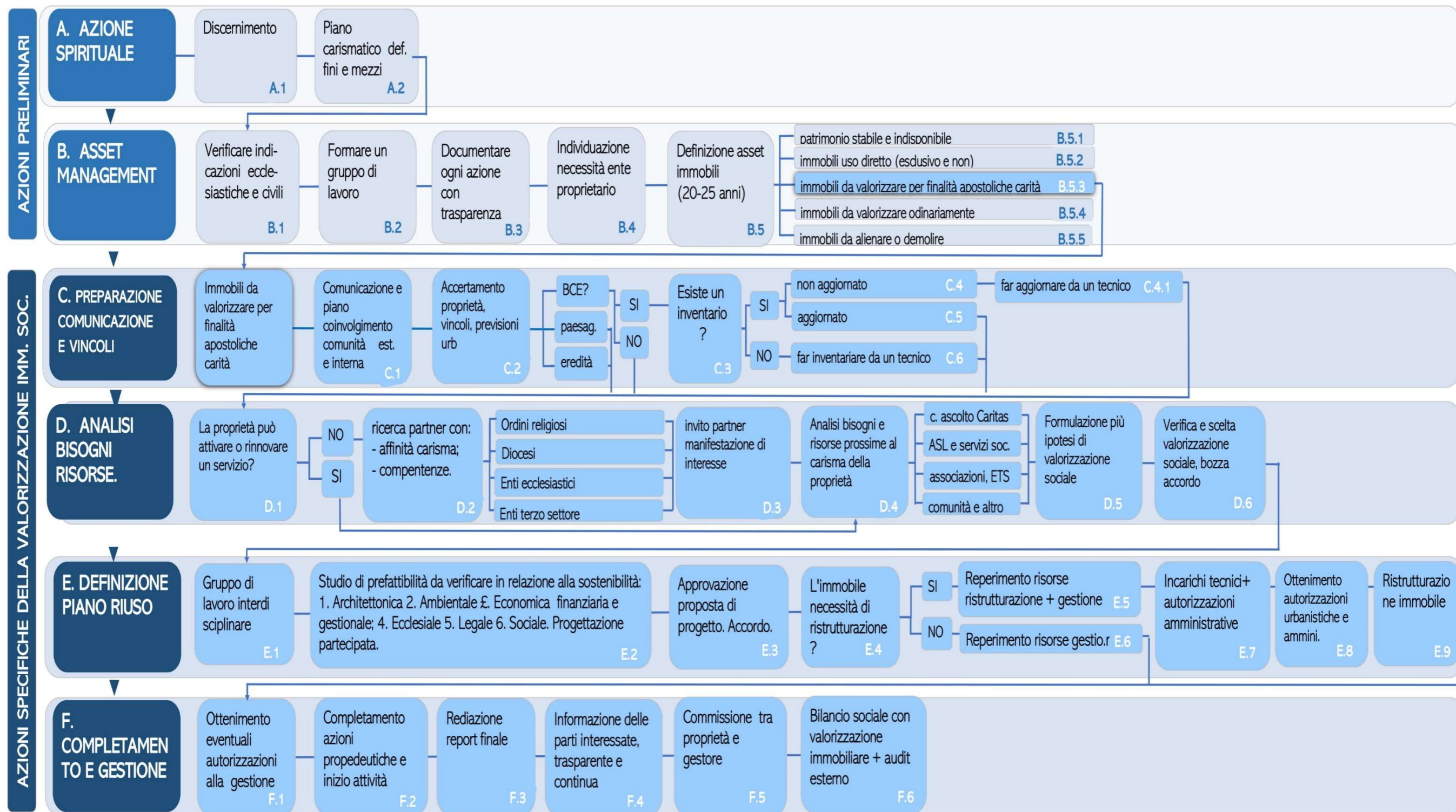


Figura 43 Proposta del processo di valorizzazione sociale di una casa religiosa.

B.1 La verifica delle indicazioni ecclesiastiche e civili

Verificare le indicazioni ecclesiastiche in relazione alla gestione del patrimonio immobiliare nel suo complesso e nelle singole proprietà (§§ 1.2 e 2.2) per prevedere ipotesi e azioni coerenti con la normativa civile e canonica.

B.2 Formare un gruppo di lavoro

Formare un gruppo di lavoro con la finalità di definire l'asset immobiliare dell'istituto approvato dal Consiglio Provinciale ed eventualmente anche dal Consiglio Generale. Il gruppo di lavoro dovrà essere costituito da persone con competenze ecclesiali, architettoniche e ambientali, economiche finanziarie e gestionali, legali, sociali e umane. Nel caso non vi siano risorse interne con tali competenze si dovrà ricorrere all'ausilio di tecnici consulenti di ausilio ai religiosi.

B.3 Documentare ogni azione con trasparenza

Le azioni intraprese, a partire dalla formazione del gruppo di lavoro, saranno documentate e rese note con trasparenza sia all'interno che all'esterno della proprietà [Lozupone, 2015].

B.4 Individuare le necessità dell'ente proprietario

A partire dagli obiettivi e dagli strumenti identificati dal piano carismatico si dovranno circostanziare le necessità immobiliari dell'istituto relative alla missione (opere e attività da dismettere, attivare o rinnovare, etc.) e al funzionamento (definizione numero e consistenza delle comunità con piano strategico di chiusura, attivazione e rinnovo, assistenza anziani, formazione novizi, etc.) supportate da uno studio sull'andamento demografico atteso per i futuri 20-25 anni, comprensivo della definizione dell'età media dei membri e dalla previsione delle necessità economiche e finanziarie.

B.5 Definizione dell'asset immobiliare

Le necessità individuate nella fase B.4 faranno da guida alla definizione dell'asset immobiliare dell'istituto religioso che dovrà definire l'appartenenza di ogni immobile ad una delle cinque seguenti categorie immobiliari:

1. il patrimonio stabile e indisponibile (vedi fase seguente B.5.1);
2. gli immobili ad uso diretto (vedi fase seguente B.5.2);
3. gli immobili da valorizzare per finalità apostoliche e carità (vedi fase seguente B.5.3);
4. gli immobili da valorizzare ordinariamente (vedi fase seguente B.5.4);
5. gli immobili da alienare o demolire (vedi fase seguente B.5.5).

Alla suddivisione proposta, nel caso l'ente ecclesiastico eserciti anche attività d'impresa, si dovrà sommare la suddivisione contabile tra immobili destinati ad **uso istituzionale** (dedicati alle necessità proprie dell'ente) e quelli ad **uso strumentale** (ovvero utilizzati per l'esercizio abituale delle attività economiche), da inserire nelle scritture contabili. La differente classificazione assumerà in caso di variazione rilevanza ai fini delle imposte. Se, infatti, un bene strumentale fosse ceduto a terzi o non fosse più destinato all'esercizio

dell'attività economica, l'operazione non sarebbe fiscalmente neutrale, potendo infatti generare una plusvalenza tassabile, quindi un onere da considerare nell'ambito della operazione di riorganizzazione patrimoniale.

Si ricorda infine che le decisioni relative all'asset immobiliare dovranno essere adempiute in conformità al diritto generale e a quello particolare dell'istituto (vedi fase B.2).¹¹⁶

B.5.1 Il patrimonio stabile e indisponibile

Per la definizione di questo gruppo di immobili si vedano i §§ 1.2.2.3 e 2.2.5.

B.5.2 Gli immobili ad uso diretto (esclusivo e non)

Si dovranno identificare gli immobili da porre ad uso diretto dell'ente proprietario anche con uso non esclusivo, pianificando un piano di chiusura e apertura delle comunità e delle opere.

B.5.3 Gli immobili da valorizzazione per finalità apostoliche e carità

Il terzo gruppo degli immobili è costituito dai beni destinati all'apostolato sacro e alla carità che sono oggetto del presente studio. Possono essere beni ancora in uso, sottoutilizzati oppure dismessi.

B.5.4 Gli immobili da valorizzare ordinariamente

In conformità con il diritto proprio dell'istituto è possibile che un istituto religioso destini delle proprietà immobiliari alla produzione di reddito. Tali beni andranno gestiti in modo conforme alle leggi vigenti e con trasparenza mediante azioni coerenti con la dottrina sociale della Chiesa e con i dettami del Vangelo.

B.5.5 Gli immobili da alienare o demolire

Per la definizione di questo gruppo di immobili si vedano i §§ 1.2.2.3 e 2.2.5. Inoltre si ricorda che l'alienazione può avvenire mediante la donazione - «gratuitamente avete ricevuto, gratuitamente date» Mt 10,8 -.

C. Preparazione

C.1 Comunicazione e piano coinvolgimento comunità

Gli istituti religiosi sono organismi complessi e necessitano di cura nella comunicazione interna, in particolar modo tra gli organi decisionali e i propri membri. Successivamente si provvederà alle opportune comunicazioni al Vescovo (§§ 2.2.4 e 2.2.5). Di particolare rilevanza sarà la gestione della comunicazione con il contesto all'intorno dell'attivazione del

¹¹⁶ Si vedano in particolare le azioni necessarie l'alienazione degli immobili ecclesiastici o per la dismissione di opere apostoliche (vedi §§ 2.2.5 e 2.6.2.).

processo di valorizzazione sociale.¹¹⁷ In questo caso la gestione della comunicazione sarà funzionale sia all'avvio della progettazione partecipata che alla creazione di una *heritage community* ed inoltre sarà fondamentale per il coinvolgimento di partner e finanziatori. Si useranno tecniche specifiche dell'ambito della progettazione partecipata.¹¹⁸

C.2 Accertamento proprietà, vincoli, previsioni urbanistiche

La due diligence già svolta (fase B) sarà la base per progettare nuovi riusi. Di particolare importanza l'accertamento della proprietà ed inoltre lo stato dei vincoli in relazione alla verifica di interesse culturale (§ 1.4.1), alle normative paesaggistiche, alla comprensione di eventuali vincoli presenti derivati da lasciti o eredità (l'insistenza degli stessi o la loro risoluzione) o di altro tipo.

C.3 L'inventario BCE

Nel caso l'immobile da valorizzare contenga beni culturali mobili si dovrà verificare la presenza di un inventario dei beni culturali presenti. Nel caso l'inventario esista e non sia aggiornato (fase C.4) si dovrà provvedere con l'aggiornamento a cura di un tecnico (fase C.4.1) secondo le indicazioni emanate dalla CEI e supportate dalle indicazioni CIVCSVA. Nel caso l'inventario sia aggiornato (fase C.5) non si dovrà porvi mano viceversa in sua assenza (fase C.6) sarà necessario provvedere alla sua redazione affidando l'incarico ad un tecnico specializzato.

D. Analisi bisogni e risorse

D.1 La proprietà può attivare o rinnovare un servizio?

Sarà cura dell'istituto proprietario valutare se possiede le risorse - in particolar modo le risorse umane - e gli strumenti necessari per attivare un nuovo servizio.¹¹⁹ Nel caso la risposta sia affermativa si passerà direttamente alla fase E. In caso contrario si dovrà provvedere alla ricerca di un partner a cui affidare la gestione dell'immobile destinato a valorizzare socialmente l'immobile in conformità con il carisma della proprietà.

D.2 La ricerca di partner

Nei casi di studio il contatto con i gestori dell'immobile è avvenuto con tre modalità:

- conoscenza pregressa tra le parti (allegati C1, C2 e C4);
- chiamata da parte della proprietà (allegati C3 e C6);
- individuazione e accompagnamento da parte di un mediatore (allegato C5);

¹¹⁷ Si ricordano in proposito sia la 1° fase del percorso di rigenerazione del convento Meridiano di Cerreto Sannita (fase *x co-progettare la strategia di comunicazione e il sistema d'identità visiva* della *summer school xyz2019* organizzata dalla SOS la scuola open source di Bari luglio 2019) che la 2° fase del progetto FOQUS.

¹¹⁸ Si ricordano in proposito le dichiarazioni di Luigi Bartolomei al § 3.2.1.

¹¹⁹ Il servizio è chiamato *Opera* – opera apostolica -.

a cui si aggiunge la possibilità auspicata dell'emanazione di un bando di gara rivolto ad enti ecclesiastici e ETS operanti nel territorio.¹²⁰

E' opportuno ricercare enti che abbiano una mission affine al carisma della proprietà e che abbiano una competenza consolidata nell'ambito gestionale, solidità economica e finanziaria e che applichino elementi propri dell'economia circolare.

Seguendo le indicazioni della *Fondation des Monastères* (§ 2.6.4.2), consone alle indicazioni del diritto canonico, si preferirà affidare l'immobile prima ad altri ordini religiosi, poi ad enti della Chiesa gerarchica favorendo la Chiesa locale, poi ad altri enti ecclesiastici ed in seguito ad enti del terzo settore.

D.3 Invito partner alla manifestazione dell'interesse

Si chiederà ai possibili partner individuati di presentare delle manifestazioni di interesse alla gestione dell'immobile, o alla condivisione della gestione, presentando un progetto di riuso che espliciti anche le proprie competenze, risorse, e finalità.

D.4 Analisi dei bisogni e delle risorse prossime al carisma della proprietà

In relazione al carisma dell'istituto e al contesto sociale la proprietà, congiuntamente ai partner che hanno presentato la manifestazione di interesse, si provvederà alla rilevazione dei bisogni del territorio mediante contatti con:

D.4.1 Centro di ascolto della Caritas

Istituzione diocesana e parrocchiale di riferimento per il monitoraggio delle fasce di popolazione più debole.

D.4.2 ASL e servizi socio assistenziali del territorio

la sede locale del servizio socio sanitario nazionale offre informazioni aggiornate sulla popolazione e sui bisogni soddisfatti e insoddisfatti alla popolazione da parte dei servizi pubblici.

D.4.3 Associazioni e ETS

Le associazioni e gli ETS offrono servizi complementari a quelli pubblici e possono portare istanze radicate ed aggiornate.

D.4.4 Comunità al contorno e altro

Ogni territorio offre ambiti di servizio particolari peculiari. Sarà cura della commissione individuare le specificità dello stesso e riuscire a porvisi relazione.

¹²⁰ L'affidamento di un immobile ad enti terzi è un'azione delicata e carica di responsabilità. 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.

D.5 Formulazione più ipotesi di valorizzazione sociale

Ogni ente che ha presentato la manifestazione di interesse provvederà in seguito alla analisi dei bisogni (fase D.4) alla formulazione di una o più ipotesi di valorizzazione sociale dell'immobile comprensiva di *bussines plan*.

D.6 La verifica e la scelta della valorizzazione sociale, bozza dell'accordo tra le parti

I progetti di valorizzazione sociale dovranno essere valutati con criteri relativi alla sostenibilità globale del progetto (§ 3.2.2.2). Si potrà eleggere uno o più progetti pervenuti o optare per l'intersezione di più proposte. Il processo decisionale comprenderà anche la valutazione e la scelta del o dei partner, fase di particolare rilevanza che richiede un'analisi accurata dei soggetti, criteri di elezione e capacità valutative.¹²¹ Gli enti proponenti saranno valutati in relazione a:

- coerenza delle finalità dell'ente proponente con quelle della proprietà;
- storico gestionale;
- stabilità economica e finanziaria;
- impatto sociale;
- impronta ecologica.

Effettuata la scelta della valorizzazione sociale da effettuare si dovrà definire una bozza di accordo di cessione dell'immobile che sarà definito in base:

- alle necessità della proprietà;
- alle capacità economiche del gestore in relazione al servizio offerto, alla sua identità e capacità di raccolta fondi.

Si potrà ipotizzare di stipulare un contratto di comodato d'uso (gratuito o meno), o un contratto di locazione o una cessione del diritto di superficie. Tale ipotesi sarà rivista e sottoscritta dopo la redazione dello studio di prefattibilità.

E. Definizione piano di riuso

E.1 Gruppo di lavoro interdisciplinare

Al fine di formulare lo studio di prefattibilità si formerà un gruppo di lavoro interdisciplinare a cui parteciperanno sia membri rappresentanti della proprietà che del futuro ente gestore. Saranno presenti tecnici incaricati di verificare la compatibilità del riuso in fase di programmazione [Pinto, 2004, capitolo III] con capacità sia tecniche che manageriali.¹²² La finalità del gruppo è quella di coordinare il lavoro di redazione dello studio di prefattibilità.

¹²¹ La scelta dei collaboratori dei religiosi è uno dei temi che, almeno in passato, veniva svolto con gravi lacune su basi emozionali ed affettive [Braz de Aviz, 2014a].

¹²² Capitolo terzo "Compatibilità al riuso in fase di programmazione", 3.1 Il quadro informativo per una politica di riuso, 3.2 La programmazione del progetto preliminare, 3.3 obiettivi della committenza ed esigenze degli utenti, 3.4 Le indagini conoscitive nel progetto preliminare, 3.5 Elementi per la valutazione della fattibilità economica, amministrativa e tecnica, 3.6 La scelta tra alternative di progetto in fase preliminare.

Concluso questo compito il gruppo di lavoro si trasformerà nella commissione di cui al punto E.5.

E.2 Studio di prefattibilità con sostenibilità

Lo studio di prefattibilità dovrà contenere verifiche in relazione alla sostenibilità (si vedano i §§ 3.2.2.2, 4.2.11 e 4.4.3):

1. Architettonica e urbanistica (in relazione alla tecnologia dell'architettura, estimo, restauro, composizione, storia dell'architettura, urbanistica).
2. Ambientale ed ecologica.
3. Economica e finanziaria a valere nel tempo (dalla fase di progettazione a quella di conduzione e di dismissione) conduzione del progetto.
4. Ecclesiale (evangelica, carismatica, teologica, dottrinale, ecclesiale e spirituale).
5. Legale (diritto civile, diritto canonico, amministrativa).
6. Sociale e umana (storica, culturale, con processo decisionale partecipato).

«La parte economica dello studio di fattibilità comprenderà non solo i costi stessi degli studi di fattibilità, della parte di computazione delle lavorazioni, ma anche l'analisi costi – benefici che devono essere valutati e valutabili nell'arco temporale in cui si presuppone avvenga il processo ed il conseguente ciclo di vita del bene. Questa parte dello studio di fattibilità dovrà essere redatta da persone con competenze manageriali, economiche e finanziarie. (...) **Nel caso degli immobili ecclesiastici è necessario che il processo di valorizzazione sia supportato da un processo concertato tra la proprietà dell'immobile, la comunità circostante e chi utilizzerà il bene come gestore e come utente.** Sarà opportuno individuare e coinvolgere nel processo di pubblica concertazione tutti gli interlocutori interessati alla valorizzazione. Il progetto di fattibilità dovrà contenere tale piano di gestione, nel quale sarà chiaro **chi sono i beneficiari dell'azione sociale e quale patto sarà sancito tra il proprietario, il gestore, e i beneficiari, e chi sarà incaricato di svolgere un monitoraggio duraturo nel tempo dei costi, dei ricavi e della tutela rispetto all'uso sociale.** Per ottemperare a ciò si dovranno mettere a punto degli strumenti specifici come il **piano di gestione.** Dovranno essere stabilite delle regole, di cui i vari attori dovranno essere consapevoli, e tale patto non dovrà essere tradito. Si dovrà fare attenzione al processo che coinvolge l'immobile ma anche al rispetto dei soggetti che partecipano a vario titolo alla valorizzazione.» [Ferrante, intervista allegata].

E.3 Approvazione proposta di progetto. Definizione accordo tra le parti

A seguito della valutazione dello studio di prefattibilità consistente in una o più proposte, si giungerà alla scelta del progetto di riuso per la valorizzazione sociale dell'immobile a cui seguirà l'approvazione da parte dell'istituto proprietario dell'immobile secondo le indicazioni del diritto proprio.¹²³ Si procederà quindi alla stesura definitiva dell'accordo per la cessione del bene con l'ausilio di un avvocato o di un notaio esperti anche di diritto canonico. Nel

¹²³ Si dovrà porre particolare attenzione al rispetto dell'organizzazione dell'ente ecclesiastico facendo in modo che sia l'organo competente a legiferare sull'assegnazione del bene e in accordo con le indicazioni del CIC e del diritto proprio.

caso in cui l'immobile necessita di una ristrutturazione, il progetto con il computo metrico estimativo delle lavorazioni sarà parte integrante dell'accordo. Le spese di trasformazione saranno preferibilmente a carico dell'ente gestore. Nel caso di locazione onerosa le spese della ristrutturazione potranno essere scomutate dal canone di locazione lasciando dimezzata la rata d'affitto per un periodo congruo al recupero della somma impiegata.

E.4, E.5, E.6 L'immobile necessita di ristrutturazione? Piano BCE

La valorizzazione immobiliare sociale può prevedere lavori di ristrutturazione. In questo caso sarà opportuno definire un *bussines plan* comprensivo sia dei costi dello studio di prefattibilità, della progettazione, ristrutturazione a gestione che preveda il reperimento delle risorse necessarie a sostenere tali costi (fase E.5). Nel caso in cui non siano previsti lavori di ristrutturazione si dovrà definire un *bussines plan* comprensivo della parte della gestione e delle risorse necessarie al mantenimento della struttura e all'erogazione dei servizi (fase E.6).

In relazione al nuovo uso si dovrà provvedere a gestire gli eventuali BCE presenti. Potrebbe risultare opportuno trasferire altrove le opere d'arte, i vasi sacri ed eventuali reliquie – come è avvenuto nel caso del convento di san Domenico di Pisa (Allegato C3), operazione da coordinare con l'Ufficio BCE della diocesi.

E.7 Incarichi tecnici e predisposizione autorizzazioni urbanistiche e amministrative

Si passerà quindi al conferimento degli incarichi a tecnici competenti proposti dal gestore e approvati dalla proprietà che dovranno provvedere alla progettazione architettonica e impiantistica e alle necessarie autorizzazioni amministrative. Di particolare rilevanza sarà la relazione con l'autorità comunale che, se coinvolta nel processo di progettazione partecipata, risulterà già consapevole del valore sociale dell'opera promossa. Si ricorda l'importanza di giungere ad accordi non onerosi in relazione al cambio di destinazione d'uso (§§ 4.2.7 e 4.4.2). Si consiglia la nomina di un tecnico di fiducia della proprietà nel ruolo di "alta sorveglianza" della ristrutturazione operata da tecnici incaricati dal nuovo gestore.

Il progetto di riuso non dovrà solamente rispettare gli standard normativi e le particolarità storico artistiche nonché il valore identitario del bene, ma anche corrispondere alle necessità dell'ente gestore.¹²⁴ E' pertanto di estrema importanza che il progetto di riuso sia elaborato con l'apporto dell'ente che andrà a gestire l'immobile.¹²⁵ Tutti gli elaborati presentati alle autorità competenti dovranno essere sottoposti alla verifica e alla firma sia della proprietà che del futuro gestore.

¹²⁴ La progettazione dovrà essere eseguita anche in funzione dell'ottenimento delle eventuali autorizzazioni al funzionamento dei futuri servizi erogati.

¹²⁵ Tale indicazione nasce dall'osservazione diretta di casi di ristrutturazione di immobili da destinare a finalità sociali operate senza l'apporto dei futuri gestori.

E.8 Ottenimento autorizzazioni urbanistiche e amministrative

Si provvederà così all'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche e amministrative per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

E.9 Ristrutturazione immobile

A seguito dell'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche e amministrative, e dopo aver provveduto ad una gara d'appalto privata a cui saranno invitate almeno tre imprese, si inizieranno i lavori di adeguamento dell'immobile al riuso adattivo.

F. Completamento e gestione

F.1 Ottenimento di eventuali autorizzazioni alla gestione

Nel caso i servizi previsti richiedano autorizzazioni al funzionamento si provvederà all'ottenimento delle autorizzazioni.

F.2 Completamento azioni propedeutiche e inizio di attività

Si dovrà completare la sistemazione dei luoghi (spazi verdi, arredi, indicazioni dei percorsi, targhe), nonché provvedere alla redazione di un **regolamento dell'uso degli spazi** per poi dare inizio alle attività. Sarà auspicabile provvedere alla realizzazione di eventi collettivi che leghino la nuova attività alla storia identitaria del luogo. L'inaugurazione delle attività sarà un momento in cui poter coinvolgere sia gli attori che hanno supportato l'iniziativa sia l'intera comunità circostante. La ripetizione a cadenza regolare di eventi in cui è invitata la cittadinanza favorirà il rafforzamento del legame tra il luogo e l'intorno.

F.3 Redazione report finale

Tutte le attività svolte dovranno essere descritte e documentate in un report finale che sarà distribuito tra gli stakeholder e facilmente accessibile anche ai singoli cittadini – pubblicato sul sito internet -.

F.4 Informazione delle parti interessate trasparente e continua

Si provvederà così all'informazione degli stakeholder (utenti, operatori, quadri, ASL, Caritas, vescovo, ente ecclesiastico proprietario, parrocchia, finanziatori, volontari, comunità locale, soci, partners, fornitori, media, autorità comunale, provinciale e regionale, istituzioni nazionali, europee e internazionali, comunità scientifica) da coinvolgere anche in eventi promossi presso l'immobile che rendano tangibile quanto realizzato. La comunicazione dovrà essere adeguata agli interlocutori a cui è diretta, e gestita da professionisti. Come risulta nello studio del progetto FOQUS e nell'organizzazione della *summer school/XYZ2019* - svolta nel luglio 2019 a Cerreto Sannita per la rigenerazione del convento Meridiano - la **comunicazione** è un elemento strategico sia per la **definizione dell'identità** che per la

creazione di consenso da parte dei vari portatori di interesse con particolare attenzione a possibili finanziatori.

F.5 Commissione proprietà e gestore

L'ente proprietario e l'ente/i gestore/i formeranno una commissione a cui saranno invitate persone esperte, ed un facilitatore della comunicazione qualora si ritenga di vantaggio.

La commissione sarà istituita nella fase progettuale della valorizzazione e permarrà per tutta la durata del riuso. È il luogo di incontro tra le parti, dove informarsi reciprocamente sull'andamento delle attività attraverso la presentazione del bilancio economico finanziario e di quello sociale, dei programmi futuri, discutere eventuali difficoltà rilevate nello svolgersi delle attività e, soprattutto, verificare il piano di gestione.

Nonostante nei casi di studio non sia presente una commissione come quella descritta, si ritiene necessaria la sua costituzione. È importante che ci sia un luogo dove affrontare i piccoli conflitti quotidiani, specialmente nel caso l'immobile preveda la convivenza tra le parti. Nei casi studiati la relazione tra proprietà e il gestore è lasciata ad occasione informali, efficaci là dove esisteva già un legame tra le parti, con alcune difficoltà variabili negli altri casi. Si ipotizza che il sotto dimensionamento delle risorse umane destinate alla gestione dei beni ecclesiastici [Heller, 2010]¹²⁶ influenzi anche il rapporto di delega tra proprietà e gestore, a cui possono sommarsi problemi di carattere comunicativo.

F.6 Bilancio sociale delle attività con valorizzazione immobiliare + audit esterno

Annualmente l'ente gestore provvederà ad eseguire il bilancio sociale delle attività svolte seguendo le linee guida per la valutazione dell'impatto sociale pubblicate in GU il 23 luglio 2019 e includendo anche i benefici arrecati attraverso la valorizzazione immobiliare sociale (§ 3.3). Tale documento sarà consegnato alla proprietà per confortarla dei risultati dell'investimento sociale messo in atto attraverso la scelta di destinare l'immobile a tale valorizzazione (fase B.5.3). Sarà inoltre opportuno che i bilanci delle attività svolte siano oggetto di una valutazione esterna realizzata secondo le indicazioni ISO e UNI (§ 2.8).

5.2 Conclusioni

La rigenerazione del costruito, in particolare delle risorse dismesse o sotto utilizzate, è una delle principali sfide del Paese [Battistoni, Zandonai, 2017] che interessa una porzione del patrimonio ecclesiastico vocato al bene comune per sua stessa natura, come ricordato dai ripetuti richiami dell'attuale pontefice (§§ 0.3, 1.7 e 2.7).

Gli immobili ecclesiastici in Italia costituiscono un segmento immobiliare vasto e complesso. Lo studio interdisciplinare ha cercato di definirne le caratteristiche principali grazie al contributo di architettura, ecologia, economia e management, teologia, sacre scritture, pastorale, ecclesiologia, giurisprudenza e scienze sociali eleggendo come ambito di studio

¹²⁶ Heller a p. 102 riporta che «in alcune organizzazioni ecclesiastiche e sociali un "esperto immobiliare" ha molto più da curare che nelle altre organizzazioni.» Traduzione dal tedesco a cura della scrivente.

quello delle case religiose. La categoria di valorizzazione sociale degli immobili proposta per le case religiose ha capacità di riusi adattivi 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 in linea con l'economia circolare e nella tradizione economica monastica e francescana.

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 dei futuri gestori. Un aspetto determinante del successo del riuso delle case religiose è quello della sostenibilità economica delle attività svolte nell'immobile. 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.

La valorizzazione immobiliare sociale prevede dei principi collaborativi tra le parti e non di mero scambio economico. I casi di studio sono stati ceduti in locazione o comodato d'uso dalle proprietà ecclesiastiche non in cambio di una corresponsione economica ordinaria, bensì gratuitamente o con canoni di locazione inferiori al prezzo di mercato (§ 4.2.10). Da parte delle proprietà si tratta di una scelta di partecipazione al progetto mediante la condivisione di risorse. Per i gestori la richiesta di canoni di locazione calmierati o nulli era una condizione di possibilità per la realizzazione del progetto (§§ 3.4.3, 4.2.6 e 4.3.2).

Altro aspetto rilevante è lo stato di manutenzione delle case religiose precedente al riuso: in un solo caso lo stato di manutenzione era scarso e negli altri migliore. Tale condizione, unita alle lavorazioni edili di carattere economico, definisce gli importi dei lavori edili eseguiti dai gestori di misura limitata: da un massimo di 300 €/mq a un minimo di 20 €/mq. La questione evidenzia un punto critico relativo al costo dei lavori edili per il restauro e la ristrutturazione delle case religiose - e degli immobili ecclesiastici in generale – che possono risultare non sostenibili da parte degli ETS. A ciò si aggiunge la constatazione che in alcuni

casi è più conveniente economicamente realizzare un nuovo edificio più che ristrutturare un immobile obsoleto.¹²⁷

Seppure il percorso di valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose non risulti privo di ostacoli, si ritiene che il campo di studio meriti di essere ulteriormente indagato in quanto rappresenta un segmento di riuso immobiliare e sociale di interesse particolare.

A conclusione risulta opportuno aggiungere alle motivazioni intrinseche all'uso sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico il richiamo ad alcuni principi della carta costituzionale italiana affinché i beni materiali concorrano alla promozione della dignità umana e dell'interesse generale 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» (art. 3); e infine, come ricordato dal Paolo Maddalena giudice costituzionale, la proprietà privata sussiste con lo scopo di assicurare la funzione sociale (artt. 41 - 44). La conseguenza è 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] oppure ecclesiastica – si aggiunge -.

5.2.1 Le azioni di supporto auspiccate

5.2.1.1 Le azioni auspiccate della Chiesa

Chiamata da Papa Francesco a uscire dal proprio recinto, la Chiesa italiana può utilizzare l'eccedenza del proprio patrimonio immobiliare per dar vita a nuovi servizi in collaborazione con enti del terzo settore, generando bene comune mediante le attività offerte e nuovi posti di lavoro. **Potremmo forse parlare di retro innovazione: nuovi contenuti per vecchi contenitori per la promozione di valore immateriale.** «Gli EECR dovrebbero maturare la consapevolezza dell'enorme potenziale (e conseguente responsabilità) che detengono nei confronti dello sviluppo del Paese.» [Giani, 2019c]. «Da parte della Chiesa italiana destinare gli immobili in eccedenza a scopi di pubblica utilità sarebbe uno strumento pratico ed efficace di quella “nuova evangelizzazione” di cui molto si parla ma che stenta a trovare concrete espressioni [Cecconi, 2019].

¹²⁷ In proposito si riporta un brano di un'intervista allegata: «Un tema importante è quello della liquidazione del vecchio patrimonio e il reinvestimento dei capitali in opere nuove, adeguate ai segni dei tempi. Su questo noi facciamo fatica sia per la tipologia dei beni che gestiamo, sia per l'atteggiamento interno della proprietà di carattere conservativo nei confronti dei beni. A mio avviso liquidare e destinare i proventi a nuove opere è una soluzione spesso molto più efficace del riuso dei vecchi immobili. L'idea del riutilizzo degli immobili ecclesiastici rischia di non essere vantaggioso. Ad esempio il nostro progetto di social housing nelle canoniche è stato supportato dalla necessità di utilizzare quei beni che non sono alienabili. Nel caso invece lo fossero stati, sarebbe stato sicuramente più conveniente venderli e con i proventi acquistare degli immobili da destinare a social housing.» [Rodelli, intervista allegata]

Si auspica che la Chiesa italiana, nel rispetto delle autonomie degli enti che la costituiscono, attivi delle sinergie per la gestione e il riuso del patrimonio immobiliare a favore della creazione di nuove esperienze a servizio del bene comune. Si riportano in sintesi delle azioni di supporto al riuso sociale del patrimonio ecclesiastico che si ritengono ausiliarie anche alla richiesta del Pontefice alla CEI di «mantenete soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio» [Francesco, 2016a].

A) Per l'ambito generale degli immobili ecclesiastici (Fig. 44)

1. Obbligo di trasparenza dei bilanci (o rendiconti) degli Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, predisposti secondo linee guida che assicurino la trasparenza e la comparazione delle rappresentazioni contabili e agevolino i controlli – attualmente solo le diocesi di Padova e Trento rendono pubblici i propri bilanci (2 diocesi su 226 presenti in Italia)-.¹²⁸
2. Definizione di linee guida sul riuso e sulla dismissione degli immobili degli EECR da emanare da parte della CEI per la Chiesa gerarchica, e da parte della Santa Sede per i religiosi. All'emanazione delle linee guida sarà opportuno far seguire verifiche puntuali degli strumenti giuridici e della conformità delle scelte attuate.
3. L'obbligo da parte degli EECR di assumere decisioni coerenti con le linee guida sul riuso e la dismissione degli immobili (punto 2) comunicate in forma trasparente, pubblica e controllata.
4. Per ogni EECR definizione degli uffici competenti sulle decisioni e gestioni del processo di riuso e dismissione degli immobili ecclesiastici con individuazione e comunicazione dei nomi delle persone responsabili e le loro competenze.
5. Realizzazione di un censimento informatizzato di tutti i beni degli EECR (non solo dei beni afferenti alla Chiesa gerarchica e non solo BCE).¹²⁹

¹²⁸ Le conseguenze di questo stato di cose sono note: si alimentano leggende sul patrimonio ecclesiastico e di fatto si coprono e si favoriscono gestioni opache e rischiose. In questa situazione gli auspici di Papa Francesco sono accolti in modo rispettoso ma, **in assenza di regolamenti attuativi o di iniziative del tipo di quelle suggerite, rischiano di rimanere auspici**. Sarebbe utile conoscere come gli auspici sono stati accolti a livello della CEI.» [Santi, intervista allegata]

¹²⁹ «Solo dopo avere completato il **censimento informatizzato del patrimonio** sarà possibile conoscerne la effettiva consistenza, l'effettivo utilizzo attuale e lo stato di conservazione. Successivamente riterrei necessario che la CEI (per le diocesi) e la Santa Sede (per i religiosi) emanassero specifiche linee guida di carattere nazionale. Le diocesi e gli altri enti ecclesiastici dovranno metterle in pratica caso per caso in modo corretto. Infine ritengo necessario prevedere la massima **trasparenza** in modo da garantire che le scelte fatte caso per caso siano rispettose o almeno coerenti con le linee guida. Questo è un punto difficile da governare ma di fondamentale importanza dal momento che in assenza di controlli e di verifiche puntuali le norme più illuminate possono essere ignorate e disattese. Realisticamente occorre tenere presente che in ambito ecclesiastico i controlli e le verifiche sono oggi scarsamente praticate a tutti i livelli. Le norme esistenti inoltre non prevedono sanzioni. Si presuppone cioè che la Chiesa sia quella ideale. (...) Come ho detto in precedenza gli strumenti per raggiungere questo obiettivo vanno pensati e creati, sono assolutamente necessari e sono di varia natura. **Organismi tecnico amministrativi competenti e presenti sul territorio**, non necessariamente presso ogni istituzione (possono essere condivisi). **Conoscenza completa e documentata** (in rete) del patrimonio. **Linee guida emanate da parte della CEI e della Santa Sede per quanto riguarda i religiosi**. Valutazione degli utilizzi del patrimonio attualmente e in futuro. **Decisioni coerenti con le linee guida prese caso**

- Azioni di miglioramento energetico e riduzione dell'impronta ecologica degli immobili ecclesiastici in conformità alle indicazioni dell'enciclica *Laudato si'*.

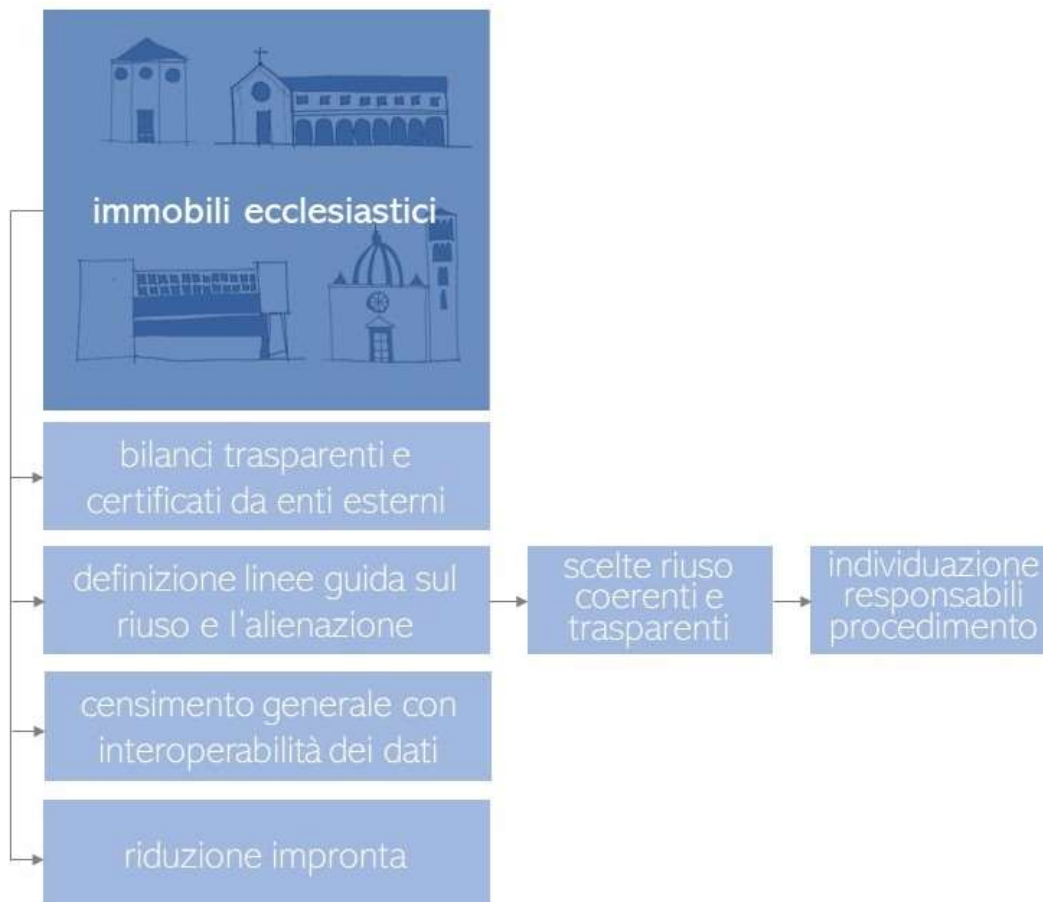


Figura 44 Le azioni auspicate da parte della Chiesa italiana per favorire la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.

B) Per l'ambito degli immobili ecclesiastici degli istituti religiosi (Fig. 45)

- Da parte delle Università Pontificie si auspica l'istituzione di corsi di formazione alla gestione dell'asset management immobiliare degli istituti religiosi, per passare da una gestione del singolo edificio ad una gestione di asset management supportata e orientata dai valori evangelici.¹³⁰

per caso in forma trasparente, pubblica e controllata (verifiche puntuali degli strumenti giuridici, a tappeto e a campione).» [Santi, intervista allegata]

¹³⁰ Per confortare il fatto che «Spesso invece gli enti ecclesiastici non gerarchici non hanno al proprio interno strumenti altrettanto competenti e possono esporsi a ingerenze inopportune da parte dei loro consulenti.» [Rodelli, intervista allegata].

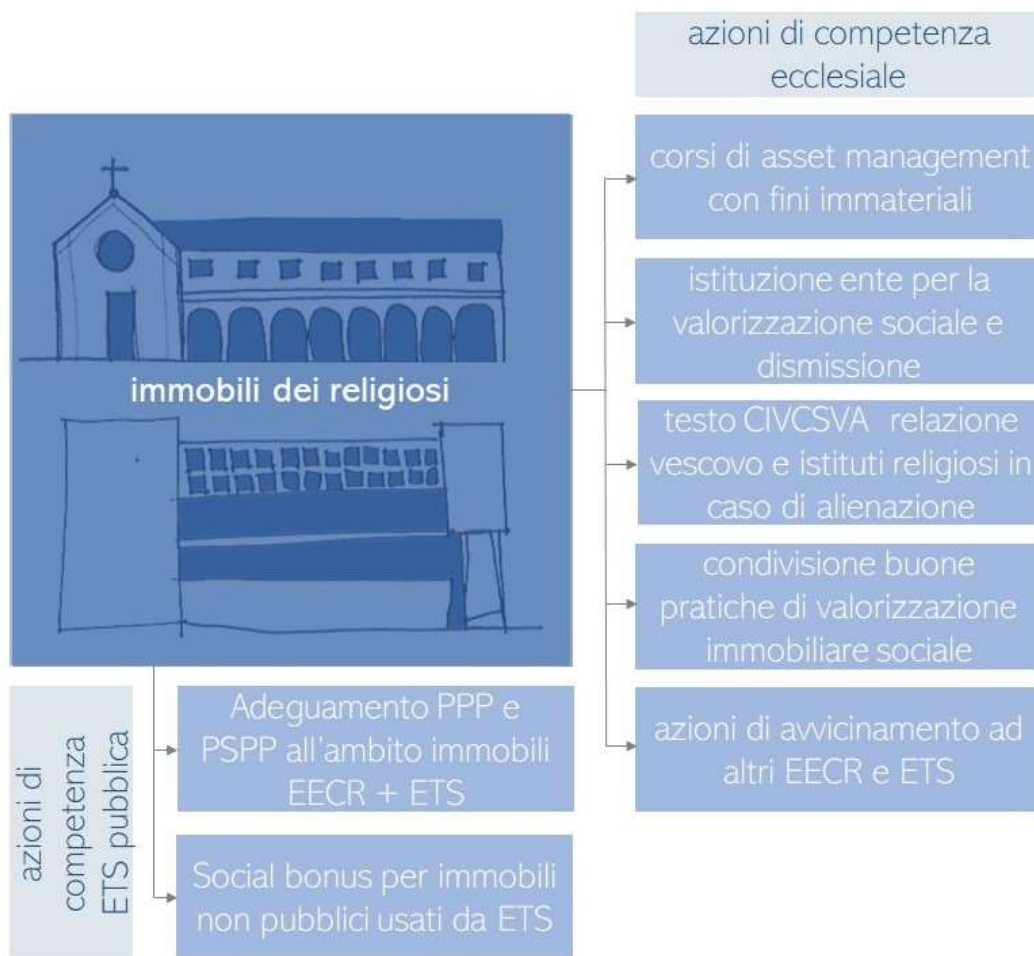


Figura 45 Le azioni auspicate per favorire la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici di proprietà degli istituti religiosi.

- Da parte delle Conferenze dei Superiori Maggiori degli istituti religiosi e delle società di vita apostolica si auspica l'istituzione di un organo di sostegno alla chiusura di comunità religiose e del conseguente compito di ideare e realizzare riusi adattivi e valorizzazioni sociali degli immobili lasciati vacanti.¹³¹ Sul modello della *Fondation des Monastères* vi si ricorrerà solo su base volontaria e con azioni di contrasto al sottoutilizzo grazie all'offerta di mediatori professionali capaci di accompagnare nella ridefinizione degli spazi al fine della condivisione sia con altri istituti religiosi o con altri enti ecclesiastici o con ETS.

¹³¹ 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.

3. Redazione di un testo da parte della CIVCSVA che descriva le relazioni reciproche tra vescovi e istituti religiosi con particolare attenzione alla questione della dismissione dei beni immobili.
4. Condivisione delle politiche di gestione immobiliare da parte dei superiori degli istituti religiosi e delle società di vita apostolica di una stessa regione, o di una stessa nazione, per coordinare le azioni.
5. Azioni di facilitazione della relazione tra gli istituti religiosi e la società civile circostante.

5.2.1.2 Le azioni auspiccate per favorire il riuso da parte di ETS

Affinché il processo di riuso e valorizzazione sociale dei conventi e dei monasteri possa trovare maggior sviluppo si ritiene opportuno che alcune facilitazioni già presenti nella legislazione vigente a favore degli ETS che occupano beni pubblici siano introdotte anche per i beni privati (inclusi quelli ecclesiastici) (Fig. 46).

1. Si auspica l'adeguamento degli strumenti previsti dai Ppp partenariato pubblico-privato, o forse dai Pspp partenariato speciale pubblico-privato attivati ai sensi di quanto disposto dall'art. 151, c.3, del D.lgs. n. 50/2016 (Nuovo Codice degli appalti e dei contratti pubblici) ai casi di accordo tra enti ecclesiastici e ETS, ispirandosi al rodato accordo di collaborazione pubblico – privato attuato dal *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur* delle Fiandre.
2. La legislazione sul terzo settore 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 usati per azioni di promozione sociale.

5.2.2 La sintesi delle proposte operative

Gli immobili ecclesiastici sono beni con valore materiale e immateriale a prescindere dalla loro conformazione, dal loro uso e dal contesto in cui si trovano. Questa caratteristica li contraddistingue rispetto all'ambito immobiliare ordinario, ed è opportuno preservarla affinché perduri il beneficio sociale che arrecano.¹³² Oltre alle considerazioni relative ai punti di forza e di debolezza già formulati a conclusione di ogni capitolo (§§ 1.8, 2.8, 3.5, 4.4) si ritiene opportuno formulare un elenco di proposte operative per potenziare il riuso e la

¹³² «Certamente il grande patrimonio immobiliare degli Enti religiosi, che è venuto formandosi in questi anni, ha rappresentato e rappresenta per la Chiesa e la società civile un bene, una utilità, una presenza capillare sul territorio, ma anche un impatto sociale che andrebbe fatto conoscere e incrementare.» [Di Marcantonio, intervista allegata]

valorizzazione sociale dei beni ecclesiastici e favorire elementi di economia circolare del costruito a vantaggio del terzo settore. Le proposte sono distinte in tre ambiti (Fig. 46):

1. Fornire motivazioni incentivanti.
2. Controllare il fenomeno.
3. Sensibilizzare gli stakeholder.

Come suggerito da Taipale [Taipale, 2012, p. 261] anche in questo caso è necessario promuovere interventi politici capaci di fornire motivazioni, controllo e sensibilizzazione che in maniera figurata possiamo indicare in: «carota, bastone e campanelli» da strutturare in concerto tra Chiesa cattolica, terzo settore e i competenti organi della Repubblica italiana.

Motivazioni (carote)

- Politiche di riduzione o esenzione fiscale per gli immobili occupati da ETS per finalità non commerciali in particolare:
 - non applicazione dell'IMU e della TASI;
 - riduzione dell'IVA sulle spese edili;
 - estensione dei *social bonus* previsti dalla legge del terzo settore per i lavori su immobili pubblici dismessi agli immobili privati destinati a opere sociali (con obbligo di destinazione d'uso vincolato per un periodo congruo).
- Politiche di implementazione dell'energia rinnovabile e riduzione dell'impronta ambientale adeguate alle necessità del terzo settore:
 - incentivi in conto esercizio per l'energia rinnovabile e miglioramento energetico;
 - calcolo incentivi fiscali non in base al numero delle unità immobiliari ma ai mc.

Controllo (bastone)

- Standard minimi obbligatori di rendimento energetico degli edifici.
- Applicazione dell'IMU su immobili privati disabitati.
- Abbattimento obbligatorio delle barriere architettoniche.

Sensibilizzazione (campanelli)

- Censimento generale dei beni immobili ecclesiastici e di quelli degli istituti religiosi in particolare con evidenziati i beni sottoutilizzati, inutilizzati e abbandonati.
- Istituzione di enti sovraordinati da parte della Chiesa che possano suggerire, l'uno per la Chiesa gerarchica e l'altro per gli istituti religiosi, processi e accordi per la valorizzazione sociale degli immobili sottoutilizzati o dismessi, nonché censire i casi di riuso già realizzati.
- Catalogo e atlante dei riusi adattivi già attuati sia negli immobili ecclesiastici in generale che nei conventi e nei monasteri e calcolo del beneficio sociale arrecato mediante la valorizzazione immobiliare sociale attuate.
- Attivazione di un tavolo di lavoro ANCI, ETS, USMI, CISM e CEI per:

- promozione di piani urbanistici con previsione di spazi di innovazione sociale (co-housing, residenze temporanee) con capacità di accogliere destinazioni d'uso adeguate a valorizzazioni immobiliari sociali.
- possibilità di eventuali cambi di destinazione d'uso non onerosi per nuovi scopi sociali.

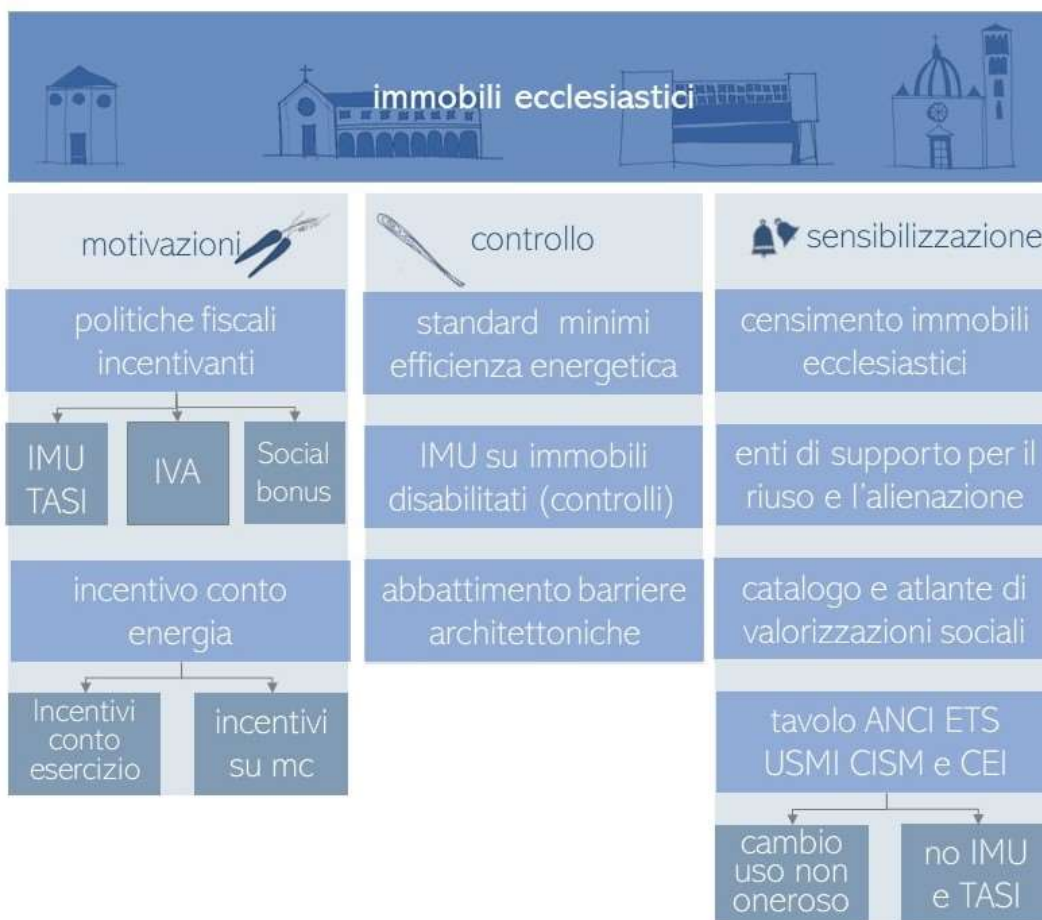


Figura 46 Sintesi delle proposte per la promozione della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.

5.2.3 Gli scenari futuri

La ricerca ha evidenziato che il fenomeno di dismissione delle case religiose è rilevante ed in aumento. Sebbene dal 2014 siano state intraprese per volontà del Pontefice azioni di riflessione e di supporto alla gestione dei beni degli istituti religiosi, né le istituzioni di raccordo, né buona parte dei singoli istituti, hanno ad oggi strumenti adeguati per indirizzare e gestire il fenomeno. Nei prossimi anni si prevede che alcuni istituti riusciranno a offrire parte del proprio patrimonio per finalità sociali in continuità con il carisma ma non senza difficoltà a causa dell'aumentare dell'età media e della diminuzione sia delle risorse umane

che di quelle materiali. Per affidare i propri immobili ad ETS gli istituti religiosi dovranno avere le risorse per attivare il processo di affidamento dei beni e per gestirlo lungo la sua durata, o almeno la capacità di individuare mediatori adeguati. Là dove tali risorse saranno assenti, e dove le necessità economiche prevarranno, si arriverà alla vendita dei beni facendo coincidere l'azione dell'alienazione con quella della vendita.¹³³ All'acquisto delle case religiose italiane, fatto salvo il diritto di prelazione ecclesiastico, sono interessate società del lusso, investitori immobiliari, istituzioni, società, cooperative e privati. La frequente assenza di azioni di asset management e l'unicità di tali beni rende di particolare interesse questo tipo di immobili a chi ha capacità di operare valorizzazioni immobiliari ordinarie.

Si prevede che nei prossimi anni la questione di **come alienare i beni immobili ecclesiastici** diventerà sempre più rilevante (Fig. 47). Per la legislazione italiana il diritto di proprietà non è subordinabile a condizioni d'obbligo per i successivi proprietari: una volta alienato il bene il nuovo proprietario potrà cederlo a sua volta per i riusi consentiti dalla legge, siano essi o meno sordidi. Ciò rende evidente la delicatezza dell'azione di alienazione: trasferendo un bene ecclesiastico si consegna anche una parte della memoria e dell'identità collettiva di quel bene, unita alla capacità di generare valore immateriale e beneficio sociale. **Nei prossimi anni sarà opportuno approfondire il tema dell'alienazione dei beni immobili ecclesiastici, aggiungendo alla normativa canonica già vigente, delle indicazioni puntuali affinché gli immobili ecclesiastici siano alienati seguendo principi di generatività.**¹³⁴ La questione del riuso adattivo non riguarderà solo gli immobili già in uso come le case religiose, le canoniche o le opere dismesse, ma interesserà anche gli immobili destinati al culto per i quali il riuso comporta ulteriori implicazioni [AA.VV., 2016].

I diversi operatori dell'ambito immobiliare dimostrano sempre maggiore interesse verso il fenomeno della dismissione delle case religiose e degli immobili ecclesiastici in generale. È opportuno che gli istituti religiosi e la Chiesa italiana approntino strumenti per la gestione del fenomeno, che attualmente trova con fatica risposte consone alla sua natura intrinseca.¹³⁵

Le domande che si pone Coomans a conclusione di *Life in said the cloister* «...how can the shift from sacredness of religion to the sacredness of heritage and culture be made successfully? Is such a transfer possible without a loss of meaning without losing the spirit of the place?» [Coomans, 2018, pp. 154-155] saranno sempre più rilevanti nei prossimi

¹³³ In proposito si ricorda il § 3.4.1.

¹³⁴ In relazione al tema della generatività si segnala il sito <http://generativita.it/it/> promosso dal prof. Magatti dell'Università Cattolica di Milano. Tra le altre notizie riportate si cita come esempio di vendita generativa di immobili ecclesiastici quelli acquistati da una società s.r.l. nata con la finalità di realizzare co-housing anche in case religiose acquistate da istituti religiosi e poi rivenduti ai co-houser. Il progetto prevede oltre alla realizzazione degli spazi privati e di quelli comuni con criteri propri dell'edilizia circolare, anche l'istituzione di servizi alla cittadinanza in continuità con la volontà dei benefattori che hanno contribuito alla costruzione di conventi.

¹³⁵ Si ricordano le indicazioni del prof. Sugawara presenti nell'intervista allegata e già citate nel § 1.7 nelle quali l'alienazione è intesa come donazione ad altri enti con finalità prossime a quelle dell'ente donante.

decenni. Ci si augura che l'uso sociale di questi beni possa essere una delle risposte più frequentate, affinché il valore immateriale di tali beni perduri nel tempo.

Altro tema emergente sarà quello della **gestione dell'asset immobiliare degli istituti religiosi**. Il rinnovamento già avviato per la gestione immobiliare della Chiesa gerarchica (inventariazione e catalogazione, informatizzazione dei dati, gestione interoperabile, etc.) si ritiene sarà seguito anche dagli istituti religiosi, i quali, in virtù delle rispettive autonomie, potrebbero agire senza un coordinamento di supporto. Per la Chiesa cattolica italiana sarà imprescindibile migliorare la definizione del proprio asset management immobiliare orientandolo con criteri evangelici e risolvendo i già rilevanti problemi di ridondanza.

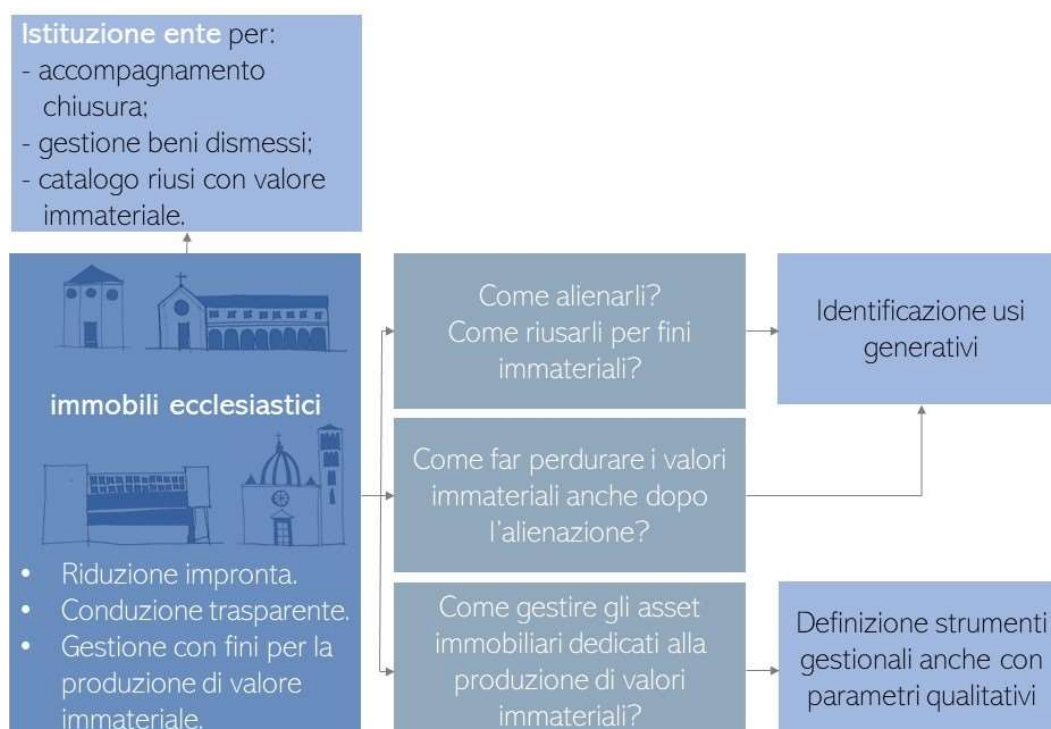


Figura 47 Lo scenario futuro degli immobili ecclesiastici.

Da tutti gli enti ecclesiastici ci si attende un impegno per la **riduzione dell'impronta ecologica degli immobili ecclesiastici**. L'enciclica *Laudato si'* suggerisce di intraprendere la strada dell'efficientamento energetico degli edifici (§ 180) e la Santa Sede ha iniziato da tempo il percorso per giungere a diventare il primo stato al mondo a impatto zero. Nei prossimi anni il tema del miglioramento energetico degli immobili ecclesiastici si proporrà in maniera rilevante e avrà ripercussioni anche sulle case religiose.

5.3 Limiti del lavoro svolto e sviluppi della ricerca

5.3.1 I limiti del lavoro svolto

Il lavoro svolto ha le caratteristiche dei progetti di ricerca di base interdisciplinare. La costruzione della tematica ha richiesto competenze diverse e interagito con numerose discipline con l'obiettivo di offrire una sintesi significativa di un quadro complesso, e dunque risulta privo di approfondimenti tipici dei lavori monodisciplinari. Ogni capitolo della tesi potrebbe essere oggetto di ulteriori approfondimenti (gli immobili ecclesiastici, le case religiose, la valorizzazione immobiliare sociale, i casi di studio, la proposta del processo di valorizzazione immobiliare sociale). Si tratta di una tesi di scenario che supporta un indirizzo già proprio degli immobili ecclesiastici – il valore sociale e immateriale degli stessi - ancora sottaciuto dalla letteratura scientifica e tantomeno evidenziato dalla valorizzazione immobiliare ordinaria.

La formula proposta per calcolare il Valore Monetario Sociale Lordo VMSL si limita alla valutazione quantitativa della valorizzazione immobiliare sociale. Si potrà implementare la sua valutazione con il calcolo del valore qualitativo dell'intervento sociale realizzato, per giungere poi a definire il valore netto complessivo dell'intervento di valorizzazione sociale.

Alla ricerca è stata di ostacolo l'esiguità dei dati disponibili relativi al patrimonio ecclesiastico e a quello degli istituti religiosi in particolare, così come la scarsa propensione alla collaborazione delle strutture di coordinamento dei religiosi.¹³⁶ Da parte delle istituzioni della Chiesa cattolica si è ricevuto una collaborazione significativa grazie a tre professori di diritto canonico delle Università pontificie e dall'ufficio CEI BCE. Risulta invece assente l'apporto accademico pontificio da parte delle facoltà di Beni culturali ecclesiastici.¹³⁷

5.3.2 Le prospettive: il proseguo della ricerca

Sarà possibile sviluppare la ricerca negli ambiti specificati nei successivi sottoparagrafi:

1. Miglioramento della conoscenza degli immobili ecclesiastici.
2. Strumenti per la gestione degli immobili ecclesiastici degli istituti religiosi.
3. Potenziamento della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.
4. Potenziamento della valorizzazione sociale immobiliare.
5. Strumenti di gestione dei patrimoni immobiliari con finalità ideali (extra ecclesiali).

5.3.2.1 Il miglioramento della conoscenza degli immobili ecclesiastici in Italia

1. Studio quantitativo del patrimonio immobiliare ecclesiastico in Italia comprensivo di tutte le proprietà immobiliari intestate agli EECR. Una prima ipotesi consiste nella formulazione di una proiezione numerica attraverso l'esame di un campione di

¹³⁶ Si ricorda che USMI, CISM e CIVCSVA non hanno supportato la proposta di censimento dei riusi e valorizzazioni sociali di case religiose già attuate in Italia, né hanno risposto alle interviste.

¹³⁷ La richiesta di collaborazione posta ad una facoltà pontificia di Beni culturali ecclesiastici ha ricevuto risposta negativa.

almeno tre diocesi (nord centro e sud Italia) e tre istituti religiosi con ricerche svolte mediante la banca dati sister dell'Agenzia dell'entrate, poi opportunamente estese all'ambito nazionale.

2. Studio qualitativo del patrimonio immobiliare ecclesiastico in Italia attraverso i dati MIBAC delle domande di Verifica di Interesse Culturale.
3. Studio del fenomeno dell'occupazione abusiva di edifici ecclesiastici dismessi.
4. Studio estimativo sull'opportunità del riuso degli immobili ecclesiastici rispetto all'edificazione di nuove costruzioni. Confronto costi/benefici.

5.3.2.2 Gli strumenti per la gestione del patrimonio ecclesiastico degli istituti religiosi

1. Definizione di una proposta per le linee guida per la gestione degli immobili ecclesiastici degli istituti religiosi.
2. Redazione di strumenti specifici di asset management di supporto alle decisioni per gli immobili ecclesiastici degli istituti religiosi tra cui la definizione di matrici decisionali con parametri quantitativi e qualitativi, che contemplino la coerenza con il piano carismatico e le finalità istituzionali e la sostenibilità globale.
3. Approfondimento degli strumenti di valutazione qualitativa del valore prodotto dalla valorizzazione immobiliare immateriale.
4. Strumenti per la riduzione dell'impatto ambientale degli immobili ecclesiastici in applicazione delle indicazioni dell'enciclica *Laudato si'* attraverso azioni di sensibilizzazione e informazione, definizione di strumenti finanziari di supporto redazione di indicazioni.

5.3.2.3 Il potenziamento della valorizzazione sociale e il contrasto al fenomeno dell'abbandono degli immobili ecclesiastici

1. Raccolta delle pratiche di riuso adattivo e valorizzazione immobiliare sociale al fine della redazione di un catalogo dei riusi e delle valorizzazioni sociali dei vari tipi di immobili ecclesiastici (luoghi di culto, conventi, monasteri, opere etc.).
2. Studio tipologico e tecnologico per la compilazione di un atlante dei riusi adattivi praticati negli immobili ecclesiastici riusati.
3. Conoscenza e narrazione del lavoro promosso dai centri di coordinamento dei riusi dei conventi e dei monasteri in Europa, Canada e USA e auspicata realizzazione di un tavolo internazionale sul riuso dei conventi e dei monasteri.
4. Estensione dello studio dei riuso adattivo e della valorizzazione sociale immobiliare anche ad altre tipologie di edifici di proprietà degli istituti religiosi (scuole, ospedali, etc.).
5. Estensione dello studio del riuso adattivo e della valorizzazione sociale immobiliare anche alle proprietà della Chiesa gerarchica e di altri enti ecclesiastici (fondazioni ecclesiastiche, seminari, accademie etc.).

6. Contatti con il gruppo interdisciplinare di ricerca sul riuso degli spazi sacri in relazione al valore immateriale degli immobili ecclesiastici approvato dalla *Deutsche Forschungsgemeinschaft* promosso dal Prof. Albert Gehrards Uni Bonn e prof. Sven Bienert *Director Competence Center of Sustainable Real Estate University of Regensburg*.

5.3.2.4 Il potenziamento della valorizzazione sociale degli immobili

1. Studio della valutazione qualitativa della valorizzazione immobiliare sociale.
2. Studio della relazione tra la valutazione della valorizzazione immobiliare sociale e i bilanci sociali degli ETS.
3. Definizione di proposte di supporto al riuso sociale degli immobili (strumenti di motivazione controllo e sensibilizzazione: carote, bastoni e campanelli) al legislatore.

5.3.2.5 L'asset dei patrimoni immobiliari con finalità ideali extra ecclesiali

1. Studio e traduzione della letteratura internazionale più significativa sulla gestione dei beni immobili con finalità ideali.
2. Definizione di strumenti di asset management per la gestione degli immobili del terzo settore vocati a finalità ideali (Ipab, fondazioni, ETS, patrimonio pubblico, etc.).
3. Raccolta e studio delle buone pratiche di valorizzazione sociale di immobili vocati a finalità ideali.

Bibliografia e sitografia – Cap. 6

Testi citati

- AA.VV. [2016]. Il futuro degli edifici di culto. *In_bo*, n. 10.
- Acunto V., Grammaldo J.P. [2012]. *Due diligence immobiliare, analisi e controllo tecnico per la valutazione degli immobili*, Roma: DEI.
- Agenzia del Demanio [2012]. "Politiche e strumenti per la valorizzazione economica e sociale del territorio attraverso il miglior utilizzo degli immobili pubblici". Ultima modifica settembre. Consultazione dati 2 settembre 2019 https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa_2/vademecum.pdf.
- Agenzia del Demanio [2015]. "Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico_ Studio Linee Guida". S. d.. Consultazione dati 4 giugno 2018. http://www.affariregionali.it/media/169644/studio-demanio-finale_new.pdf.
- Agenzia delle Entrate, MEF [2017]. "Gli Immobili in Italia – 2017. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare." Consultazione dati del 29 dicembre 2019. https://www.finanze.it/export/sites/finanze/it/.content/Documenti/statistiche/Immobili_2012_Cap1.pdf
- ANCI-Ufficio studi e ricerche, [2017]. "L'innovazione sociale e i Comuni: istruzioni per l'uso". Ultima modifica 10 febbraio. Consultazione dati 14 ottobre 2018, <http://bit.ly/2IV8Th9>.
- Antonini, E., Tucci, F., [2017]. *Architettura, Città e Territorio verso la green economy*, Milano: edizioni Ambiente.
- Aste, A., [2016]. *Povert  evangelica, missione e vita consacrata: I beni temporali negli istituti di vita consacrata e nelle societ  di vita apostolica*. Venezia: Marcianum Press.
- Avanzi, Dynamoscopio Kilowatt, SuMisura, [2016]. "Community Hub: i luoghi puri impazziscono". Ultima modifica ottobre. Consultazione dati 30 maggio 2017. <http://communityhub.it/>
- Bartolini, M., [2013]. "Chiesa, 2mila miliardi di immobili nel mondo", *il sole 24 ore*, 15 febbraio 2013, <http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2013-02-15/chiesa-2mila-miliardi-immobili-082813.shtml?uuid=Ab3cTeUH&p=2>
- Bartolomei, L., [2018]. "Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarit , presenza, prospettive". *Culture e fede*, vol. 26, n. 3, pp. 205-2013.
- Bartolomei, L., Longhi, A., Radice, F., Tiloca, C., [2017]. "Italian debates, studies and experiences concerning reuse projects of dismissed religious heritage", in Gerhards, A., de Wildt, K., (a cura di) *Walndel und Wertsch tzung, Synergien für die Zukunft von Kirchenr umen*, Regensburg: Schnell & Steiner.
- Bartolozzi, C., (a cura di) [2017]. *Patrimonio architettonico religioso, nuove funzioni e processi di trasformazione*, Roma: Gangemi editore.

- Battistoni F., Zandonai F., [2017]. "Forme e sembianze dei Community Hub", Che Fare – cultura e innovazione. Ultima modifica 14 febbraio. Consultazione dati 20 maggio 2017. <http://bit.ly/2IJV2b>.
- Benedetto XVI [2012]. *Messaggio al popolo di Dio*, XIII assemblea generale ordinaria del sinodo dei vescovi per la nuova evangelizzazione.
- Beyer, M., Takke, J., Farag, M. F., Jackson, B., Verhoeven, P., Sabel Communicatie (Utrecht), & Museum Catharijneconvent (Utrecht). [2012]. "Guidelines on ways of dealing with religious objects".
- Biagianti, I., [1985]. In "La soppressione dei conventi nell'età napoleonica, in La Toscana nell'età rivoluzionaria e napoleonica", in Tognarini, I. (a cura di). *La Toscana nell'età rivoluzionaria e napoleonica*, Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane.
- Bienert S., Cajias M., Hirsch J., ESWiD - Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis, & Nomos Verlagsgesellschaft. [2016]. *Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes: Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit*, Baden-Baden: Nomos.
- Braz De Aviz, J., [2014a]. *Linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica* lettera circolare, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Braz De Aviz, J., [2014b]. "Presentazione" in *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana., pp. 13-17.
- 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.
- Calcaterra, M., Bianchi, A., [2001]. "Il patrimonio immobiliare degli enti religiosi. Caratteristiche, criticità, direttive di gestione e opportunità di valorizzazione" in *e&m plus SDA Bocconi hub di cultura manageriale* n. 1/2001, pp. 91-98.
- Carballo, J. M., [2018]. *Carisma e opere alla luce del Magistero di Papa Francesco*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Cartocci, R., [2011]. *Geografia dell'Italia cattolica*, Bologna: Il mulino.
- Caterina, G., [1989]. *Il progetto di recupero*. In Caterina, G. (a cura di). *Tecnologia del recupero edilizio* (pp. 343-346), Torino: UTET.
- Caterina, G., & Fiore, V., [2005]. *La manutenzione edilizia e urbana: Linee guida e prassi operativa*. Napoli: Sistemi editoriali.
- Cavana, P., [2019] Relazione alla *summer school Nuovi scenari per patrimonio monastici dismissi* Lucca, 25 luglio – 3 agosto, atti in corso di pubblicazione.
- CDF, DSSUI [2018]. *Oeconomicae et pecuniariae quaestiones*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.

- CE100, Ellen McArthur foundation [2016]. *Circularity in the built environment: case studies a compilation of case studies*. Ultima modifica aprile. Consultato in data 20 giugno 2018 <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/assets/downloads/Built-Env-Co.Project.pdf>.
- Cecconi A. [2016]. "I preti che il Papa vuole. La Chiesa di cui la gente ha bisogno", in *Altratoscana.info*, 20 maggio.
- Cecconi, A., [2019] Relazione alla *summer school Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi* Lucca, 25 luglio – 3 agosto, atti in corso di pubblicazione.
- CEI [2005]. *Istruzione in Materia Amministrativa*. Ultima modifica 1 settembre. Consultato in data 5 maggio 2018. <https://www.chiesacattolica.it/documenti-segreteria/istruzione-in-materia-amministrativa-2005/>
- CEI [2012]. *Opere per il bene comune, rilevazione dei servizi socio-assistenziali e sanitari ecclesiali in Italia*. Bologna: EDB.
- Chiesa cattolica [2002]. *Missale romanum - Editio Typica Tertia 2002*, Roma: CLV Ed. Liturgiche.
- CISM [edizioni 2011-2012, 2016]. *Annuario statistico CISM*, Roma: Dali studio srl.
- CISM [2010]. *Atti contrari al voto di povertà e illeciti di carattere amministrativo ed economico*. Roma: Dali studio srl.
- CIVCSVA (a cura di) [2014]. *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- CIVCSVA [2018a]. *Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei*, Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana.
- CIVCSVA [2018b]. *Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia atti del II simposio 2016*, Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana.
- Colagiovanni, E., [1976]. *Le religiose in Italia. Ricerca sociografica*, Roma: Centro Studi USMI.
- Concilio Vaticano II [1964]. *Lumen Gentium*.
- Concilio Vaticano II [1965a]. *Perfectae caritatis*.
- Concilio Vaticano II [1965b]. *Presbyterorum ordinis*.
- Concilio Vaticano II [1965c]. *Gaudium et Spes*.
- Congregazione per il clero, [2013]. *Lettera e Linee guida procedurali circa la modificazione delle parrocchie e la chiusura, riduzione e alienazione delle chiese*, 30 aprile.
- Consorti, P., [2000]. *La remunerazione del clero*, Torino: Geppichelli editore.
- Consorti, P., [2010]. *Diritto e religione*, Bari Roma: Laterza.
- Coomans, T., [2018]. *Life inside the cloister: Understanding monastic architecture: tradition, reformation, adaptive reuse*, Lovanio: Leuven University Press.
- Coomans, T., De Dijn H., De Maeyer, J., Heynickx, R., Verschaffel B. [2012] *Loci Sacri: Understanding Sacred Places*, Lovanio: Leuven University Press. <https://www.jstor.org/stable/j.ctt9qdxq6>
- Corral, S. C., De Paoli, V., & Ghirlanda, G. [1996]. *Nuovo dizionario di diritto canonico*. Cinisello Balsamo: San Paolo.
- Cuboni, F., Desogus, G., Quaquero, E., (a cura di) [2018]. *Edilizia circolare*, Monfalcone: Edicom,

- Curcio S., Talamo, C., (a cura di) [2013]. *Glossario del Facility Management*, Milano: EdiCom.
- Danesi, G., (a cura di) [2019]. "Abitare solidale pratiche ed esperienze di coabitazione sociale", in *Briciole*, Quadrimestrale Centro Servizi Volontariato Toscana, n. 50.
- De Paolis, V., [2010]. *La vita consacrata nella Chiesa*, Venezia: Marcianum Press.
- De Paolis, V., [2018]. *I beni temporali della Chiesa* (2° ed.), Bologna: Centro editoriale dehoniano.
- Di Battista, V., [1989]. Fruibilità. In Caterina, G. (a cura di). *Tecnologia del recupero edilizio* (pp. 251-270), Torino: UTET.
- Dunleavy, P., [2003]. *Authoring a PhD How to plan, draft, write and finish a doctoral thesis or dissertation*, New York: Palgrave Macmillan.
- Ente per l'Enciclopedia cattolica e per il libro cattolico. [1948-1954]. *Enciclopedia cattolica*, Firenze: Sansoni.
- Ferrante, T., [1999]. *Scene da un patrimonio. Valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico*, Roma: edizioni Kappa.
- Fiorani, D., Kealy, L., Musso, S. F., [2017]. *Conservation adaptation: Keeping alive the spirit of the place adaptive reuse of heritage with symbolic value*, Hasselt: EAAE.
- Fondazione Emanuela Zancan (a cura di) [2011]. *Per carità e per giustizia, il contributo degli istituti religiosi alla costruzione del welfare italiano*, Rovigo: Alberto Brigo Editore.
- Fondazione Fitzcarraldo, [2015]. *Patrimonio pubblico, Valorizzazione, Innovazione: politiche, strategie e strumenti a sostegno dell'innovazione sociale e culturale*, atti del workshop nell'ambito di ArtLab, Lecce 2015.
- Francesco [2013a]. *Lume Fidei*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Francesco [2013b]. *Discorso del Santo Padre Francesco in occasione della Visita al "Centro Astalli" di Roma per il servizio ai rifugiati*, 10 settembre.
- Francesco [2013c]. *Evangelii Gaudium*, esortazione apostolica, 24 novembre. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Francesco [2014a]. "Messaggio del Santo Padre ai partecipanti al simposio" in CVCSVA (a cura di). *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Francesco [2014b]. Discorso del Santo Padre Francesco ai partecipanti al convegno promosso dal Pontificio consiglio della giustizia e della pace "Impact investing for the poor", 16 giugno.
- Francesco [2014c]. "Intervista" su *Il Messaggero*, 29 giugno.
- Francesco [2014d]. *Lettera Apostolica del Santo Padre Francesco a tutti i consacrati in occasione dell'Anno della Vita Consacrata*, 21 novembre.
- Francesco [2015]. *Laudato si'*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Francesco [2016a]. *Discorso del Santo Padre Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana in occasione della 69° assemblea generale della Conferenza Episcopale Italiana*, 16 maggio.
- Francesco [2016b]. *I beni temporali*, 9 luglio.
- Francesco [2016c]. *Discorso all'Angelus*, 13 novembre.

- Francesco [2017a]. *Discorso ai sacerdoti e ai consacrati in occasione della Visita pastorale a Milano*, 23 marzo.
- Francesco [2017b]. *Discorso alla Chiesa di Bologna*, 1 ottobre.
- Francesco [2018]. *Gaudete et exultate*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Fumagalli Carulli, O., [2006]. "Gli enti ecclesiastici. Principi e fonti del diritto canonico", OLIR, Ultima modifica gennaio. Consultato in data 15 marzo 2019. <http://www.olir.it>.
- Fusco Girard L., [2011]. "Multidimensional evaluation processes to manage creative, resilient and sustainable city", *Aestimum* n. 59, pp. 123–133.
- 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, pp. 35-52.
- Gabbani, S., Sodi, S., [1997]. *Da monastero a convento. La chiesa di san Donnino a Pisa dai benedettini ai cappuccini*, Ospedaletto (Pi): Giuseppe Chiappini editore.
- Garelli, F., [2007]. *La Chiesa in Italia*, Bologna: Il mulino.
- Garelli, F., [2011]. *Religione all'italiana: l'anima del paese messa a nudo*, Bologna: Il mulino:
- Garelli, F., [2016]. *Piccoli atei crescono, davvero una generazione senza Dio?*, Bologna: Il mulino.
- Gendron, G., [1996]. "Flashes of geius. Interview whit Peter Druckers", *Inc. Magazine*, n. 18(7), pp. 30-39.
- Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M., Tecnoborsa., & Associazione bancaria italiana. [2018]. *Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard*, Roma: Tecnoborsa.
- Giangualano, P., Solimene, L., [2019]. *Sostenibilità in cerca di imprese*, Milano: Egea.
- Giani, F., [2018a]. "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali", in Porcari, V. D., (a cura di). *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*, Napoli: Luciano Editore, pp. 97-110.
- Giani, F., [2018b]. "La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare", in Cuboni, F., Desogus, G., Quaquero, E., (a cura di). *Edilizia circolare*, Monfalcone: Edicom, pp. 473-482.
- Giani, F., [2018c]. "Immobili ecclesiastici, "talenti" da non sprecare", in *Aggiornamenti sociali*, n. 10, anno 69, pp 662-671.
- Giani F. [2018d] "Mezzi per raccontare la salvezza", in *Testimoni*, n. 3, pp. 30-32.
- Giani F. [2018e]. "La valorizzazione immobiliare del patrimonio ecclesiastico", in *Testimoni*, n. 10, pp. 30-32.
- Giani, F., Giofré, F., [2018f]. "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale", in *BDC*, n. 2, pp. 247-265.
- Giani, F., [2019a]. "Problemi e risorse degli immobili", in *Testimoni*, n. 6, 2019, pp. 29-31.
- Giani, F., [2019b]. "Immobili ecclesiastici, nuova frontiera per l'impresa sociale", *VITA*, luglio agosto, pp. 69-71.
- Giani, F., [2019c]. "Verso una riappropriazione collettiva dei beni ecclesiastici Intervista a Daniela Ciaffi, vicepresidente di Labsus, l'associazione per la cura condivisa dei beni comuni". Ultima

- modifica 17 luglio 2019. Consultazione dati 9 settembre 2019.
<https://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2019/07/17/verso-una-riappropriazione-collettiva-dei-beniecclesiastici/>
- Giani, F., [2019d]. "Il peso dei troppi immobili", *Testimoni*, n. 10, pp. 32-34.
- Gioli, A., [1997]. "Monumenti e oggetti d'arte nel Regno d'Italia - Il patrimonio artistico degli enti religiosi soppressi tra riuso, tutela e dispersione. Inventario dei "Beni delle corporazioni religiose" 1860-1890", *Quaderni della rassegna degli archivi di Stato*, n. 80.
- Giovanni Paolo II [1983]. *Codice di diritto canonico*.
- Giovanni Paolo II [1996]. *Vita consacrata*.
- Heller, U., [2010]. *Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen*, Wiesbaden: Gabler.
- Hernandez, J. P., [2018]. "Il Nome della misericordia: IHS", in Agnisola, G., Dall'Asta, A., (a cura di). *La misericordia nell'arte*, Trapani, Il pozzo di Giacobbe, pp. 69-90.
- Ignazio di Loyola [2007]. *Gli scritti*, EDP, Roma.
- Indelicato, S., [1953]. *Dizionario canonico concordatario*. Roma: Casa editrice enciclop. del christianesimo.
- Inti, I., Cantaluppi, G., Persichino, M., Temporiuso. [2014]. *Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono*, Milano: Altraeconomia.
- Iuozzo, C., [2017]. "Fabbricati e chiese conventuali nella normativa e nelle vicende della soppressione degli enti ecclesiastici", Bartolozzi, C. (a cura di). *Patrimonio Architettonico Religioso*, Roma: Gangemi, pp. 127-156.
- Jedrzejczak, G., [2019] Relazione alla *summer school Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi*, Lucca, 25 luglio – 3 agosto, atti in corso di pubblicazione.
- Leroy, H., [2014]. "Évolutions et bilan suos forme d'inventaire", *Les Amis des Monastères*, n. 177, pp. 47-49.
- Leroy, H., [2019] Relazione alla *summer school Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi*, Lucca, 25 luglio – 3 agosto, atti in corso di pubblicazione.
- Levi, E., [n.d.]. *Il Monastero di san Domenico a Pisa*, Roma: SOET & GAT s.r.l..
- Lozupone, F., (a cura di) [2015]. *Corresponsabilità e trasparenza nell'amministrazione dei beni della Chiesa*, Ariccia: Aracne editrice.
- Lozupone, F., (a cura di) [2017]. *L'amministrazione dei beni degli enti ecclesiastici tra carisma e servizio*, San Giovanni Rotondo: edizione casa sollievo della sofferenza.
- Lucchi, E., & Pracchi, V., [2013]. *Efficienza energetica e patrimonio costruito: La sfida del miglioramento delle prestazioni nell'edilizia storica*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli.
- Luisi, M., [2019] Relazione alla *summer school Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi*, Lucca, 25 luglio – 3 agosto, atti in corso di pubblicazione.

- Maddalena, P., [2019]. "I palazzi abbandonati vanno definiti beni sociali", *Il manifesto*, 17 maggio, p. 1 e p. 15.
- Manfredi, L., Tronconi, O., [2018]. *La valorizzazione immobiliare metodi e progetti*, Santarcangelo di Romagna: Maggioli.
- Mangiarotti, A., Tronconi, O., [2011]. *Il progetto di fattibilità. Analisi tecnica-economica e sistemi costruttivi*, Milano: McGraw-Hill.
- Matteo, A. [2010a]. *La prima generazione incredula*, Soveria Mannelli: Rubbettino.
- Matteo, A. [2010b]. *La fuga delle quarantenni, il difficile rapporto tra le donne e la Chiesa*, Soveria Mannelli: Rubbettino.
- Mavilio, S., [2006]. *Guida all'architettura sacra Roma 1945-2005*, Milano: Electa.
- Metodio da Nembro, P., [1965]. *Il convento dei cappuccini di Cerro Maggiore*, (luogo?) ed. Luz de Cruce. <https://pdfslide.net/documents/il-convento-dei-cappuccini-in-cerro-maggiore.html>
- Milella, F. [2019]. "Nuove strategie possibili per il patrimonio culturale", *Il giornale dell'arte*, marzo, n. 395. <https://www.ilgiornaledellarte.com/articoli/nuove-strategie-possibili-per-il-patrimonio-culturale/130817.html>
- Montanari, F. Mizzau L., [2016]. "*I luoghi dell'innovazione aperta, Quaderni Fondazione Brodolini*", Roma, novembre 2016 <http://bit.ly/2gkaLFP>
- Monsù Scolaro, A., [2017]. *Progettare con l'esistente: Riuso di edifici, componenti e materiali per un processo edilizio circolare*. Milano: Franco Angeli.
- Moraglia, F., [n.d.]. "San Lorenzo protodiacono della Chiesa romana", http://www.vatican.va/roman_curia/congregations/ccclergy/documents/rc_con_ccclergy_doc_19022000_slor_it.html
- Morin, E., [2014]. *La méthode: L'identité humaine*, Paris: Éditions Points.
- Natali, M. E., [2011]. *San Leonardo e l'Incontro una missione per il paradiso*, Firenze: Grafiche Cappelli.
- Naz, R., [1957]. *Dictionnaire de droit canonique: 6*. Paris: Librairie Letouzey et Ané.
- Oliva, F., Ricci, L., [2017]. "Promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio costruito" in Antonini, E., Tucci, F., (a cura di). *Architettura, Città e Territorio verso la green economy*, Milano, edizioni Ambiente, p. 205-219.
- Paolo VI [1971]. *Evangelica testificatio*.
- Pelliccia, G., & Rocca, G. [1980]. *Dizionario degli istituti di perfezione: 6*. Roma: Ed. Paoline.
- Perlasca, A., [2014]. "Strumenti del diritto civile: fondazioni, fondi immobiliari e ONLUS" in CIVCSVA (a cura di). *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, pp. 240-246.
- Piccolo, G., [2017]. *Testa o cuore?: L'arte del discernimento*. Milano: Paoline.
- Pignatti, A., Baraldi, L., [2017]. *Il patrimonio culturale di interesse religioso*, Milano: Franco Angeli.
- Pinto, M. R., [2016]. *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*, Torino: UTET.

- Pontificia Commissione per i beni culturali della Chiesa, [1994]. *Lettera circolare sui beni culturali ecclesiastici dei religiosi*, 10 aprile.
- Pontificia Commissione per i beni culturali della Chiesa, [2006]. *Inventariazione dei beni culturali degli Istituti di Vita Consacrata e delle società di Vita Apostolica, alcuni orientamenti pratici*, 15 settembre.
- Pontificio Consiglio per la Cultura [2018]. *La Dismissione e il riuso ecclesiale di Chiese, Linee Guida*. https://bce.chiesacattolica.it/wp-content/uploads/sites/25/Linee-guida_La-dismissione-e-il-riuso-ecclesiale-di-chiese.pdf
- Ravasi, L., [2014]. *Gli immobili degli Enti religiosi. Nuove strategie per rivitalizzare il patrimonio*, Milano: Ancora s.r.l.
- Redazione Forum PA, [2012]. *Le PA ai raggi X: quante sono e quanto costano?* <http://www.forumpa.it/riforma-pa/le-pa-ai-raggi-x-quante-sono-e-quanto-costano>. Ultima modifica 27 febbraio. Consultazione dati 25 marzo 2018.
- Regione Emilia-Romagna, [2012]. "Concept paper su Laboratorio Urbano Aperto e caratteristiche della sua gestione", novembre 2016 <http://bit.ly/2gV4ZQz>
- Reiß-Fechter, R. (a cura di) [2016]. *Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche: Ein Handbuch für die Praxis*, Baden-Baden: Nomos.
- Renda, F., [1974]. *Bernardo Tanucci e i beni dei gesuiti in Sicilia*. Roma: Edizioni di storia e letteratura.
- Rivella, M., [2016]. "La titolarità dei beni ecclesiastici", *Quaderni di diritto ecclesiale*, anno XXIX, gennaio, pp. 110-126.
- Rodríguez Echeverría, A., [2014]. "La complessità nella gestione dei beni dell'Istituto" in CIVCSVA (a cura di). *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Salvia, L., [2017]. "Case e palazzi per 4 miliardi. Ecco il «patrimonio» del Vaticano", *Corriere della sera*, 16 maggio. http://www.corriere.it/cronache/16_maggio_17/case-palazzi-4-miliardi-ecco-patrimonio-vaticano-aa740f7e-1ba5-11e6-92fb-c69e56231518.shtml.
- Santi, G., [2012]. *Beni culturali ecclesiastici, sistemi di gestione*, Milano: EDUcatt.
- Schiavo, G., [2014]. "Un fondo per incrementare il valore", *Il settimanale del Quotidiano Immobiliare*, n. 64, pp. 22-23.
- Sculco, A., [2018]. *Compendio di diritto ecclesiastico*, Roma: Dike Giuridica.
- Segreteria di Stato, [2014]. *Annuario pontificio per l'anno 2014*, Città del Vaticano: LEV Libreria editrice vaticana.
- Segreteria di Stato [2018, 2017, 2016, 2007, 1997, 1987, 1977] *Annuario Statisticum Ecclesiae*, Città del Vaticano: LEV Libreria editrice vaticana.
- Servizio per la promozione del sostegno economico alla Chiesa, [2017]. "Otto per mille Destinazione ed impieghi 1990-2016". Ultima modifica aprile 2017. Consultazione dati 20 agosto 2019. https://economato.chiesacattolica.it/wp-content/uploads/sites/36/Cartella-Stampa-rendiconto-1990_2016_in-allegato-8xmille-2017.pdf

- Social Value Italia, [2016]. "Glossario". Ultima modifica ottobre 2016. Consultazione dati giugno 2019. http://www.socialvalueitalia.it/wp-content/uploads/2016/11/Glossario_Social-Value-Italia_ottobre2016.pdf.
- Sodi, S., (a cura di) [1997]. *Da monastero a convento. La chiesa di San Donnino a Pisa dai benedettini ai cappuccini*. Pisa: Offset grafica.
- Speziati, N., [2014]. "Introduzione" in CIVCSVA (a cura di). *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana pp. 21-31
- Speziati, N., [2018]. "Formare alla visione economica nella vita consacrata, Sfide e cammini", in CIVCSVA *Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia* atti del II simposio 2016, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Sugawara J. [2014]. "Beni ecclesiastici e loro finalità nel Codice di Diritto Canonico" in CIVCSVA (a cura di). *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, pp. 67-78.
- Sugawara, Y. [2008]. "Amministrazione e alienazione dei beni temporali degli Istituti religiosi nel Codice (can. 638), in *Periodica* n. 97, pp. 254-255.
- Sugawara, Y., [2010]. "Le opere degli Istituti religiosi - la crisi e la prospettiva" in *Periodica* n. 99, p.556-581.
- Taipale, K., [2012]. "Edilizia: da una spennellata di verde alla vera sostenibilità", in *State world 2012 verso una prospettiva sostenibile*, Milano: ed. Ambiente, pp. 259-269.
- Tronconi, O., [2017]. "L'industria immobiliare e l'attività di manutenzione straordinaria o processo di valorizzazione", *Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore* n. 1026, pp 1331-1337.
- Tronconi O., Baiardi, L., [2010]. *Valutazione, valorizzazione e sviluppo immobiliare*, Rimini: Maggioli editore.
- USG, [2002]. *Economia e missione nella Vita consacrata oggi*, Roma.
- USMI, [1988, 1998, 2001, 2009]. *Le religiose in Italia, annuario*. Roma: centro stampa.
- Zamagni, S., [2014]. "Il comportamento economico in una società in trasformazione" in CIVCSVA (a cura di). *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- 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.
- Zuanazzi, I., [2019] Relazione alla *summer school Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi*, Lucca 25 luglio – 3 agosto, atti in corso di pubblicazione.

Testi di supporto

- AA. VV. [2018]. "Come si misura il bene", *Vita*, n. 4.
- Arena, G., Iaione, C., [2012]. *L'Italia dei beni comuni*, Roma: Carocci.

- Bambagioni, G., [2012]. "Sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: la valutazione di programmi e progetti (studio di fattibilità)", *Techne*, n. 3, p 55-61.
- Calvaresi, C., [2016]. "Community Hub, due o tre cose che so di loro", *Che Fare – cultura e innovazione*. Ultima modifica 6 ottobre. Consultazione dati marzo 2017. <http://ow.ly/UMlx306Jht0>.
- Calvaresi C., Pederiva I., [2016]. "Community hub: rigenerazione urbana e innovazione sociale", in Bidussa D., Polizzi E. (a cura). *Agenda Milano. Ricerche e pratiche per una città inclusiva*, Milano: Fondazione Feltrinelli.
- CEI, [1974]. *Tutela e conservazione del patrimonio storico artistico della Chiesa in Italia. Norme dell'episcopato italiano*.
- CEI, [2016]. *L'amministrazione dei beni immobili della Chiesa*.
- Curcio, S., [1999]. *Manutenzione dei patrimoni immobiliari. Modelli, strumenti e servizi innovativi*, Rimini: Maggioli.
- Curcio, S., [2003]. *Lessico del Facility Management. Gestione integrata e manutenzione degli edifici e dei patrimoni immobiliari*, Milano: il sole 24 ore.
- Maffei, P. L., [2001]. *Il concetto di valore nell'architettura tecnica*. Milano: il sole 24 ore.
- Merlini, M., [2017]. *Carismi alla prova del tempo*, Ariccia: Aracne editrice.
- Micelli, E., Mangialardo, A., [2016]. "Riuso urbano e immobili pubblici: la valorizzazione del patrimonio *bottom up*", *Territorio*, n. 79, p. 109-117.
- Pardilla, A., [2008]. *Le religiose ieri, oggi e domani*, Città del Vaticano; LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Pardilla, A., [2016]. *La realtà della vita religiosa. Analisi e bilancio di cinquant'anni (1965-2016) e prospettive*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Spadaro A. [2013]. "Intervista a Papa Francesco", *Civiltà cattolica*, n. 3918.

Sitografia

- <http://dati-censimentopopolazione.istat.it> Ultima modifica 9 ottobre 2011. Consultazione dati 3 ottobre 2018.
- http://qn.quotidiano.net/2007/05/10/11019-chiesa_possiede.shtml. Ultima modifica 10 maggio 2007. Consultazione del 8 ottobre 2019.
- <http://w2.vatican.va/content/vatican/it.html>. Consultazione dati 3 ottobre 2018.
- <http://www.associazioneescasimilano.org>. Consultazione dati 6 maggio 2017.
- http://www.chiesacattolica.it/pls/cc_i_new_v3/cciv4_doc.main?id_tipologia=10&id_pagina=7789. Consultazione dati maggio 2017.
- <http://www.communityhub.it>. Consultazione dati 10 maggio 2017.
- <http://www.conventomeridiano.it/news/una-progettazione-condivisa-per-un-nuovo-modello-di-riattivazione-e-rigenerazione-nelle-aree-interne/>. Consultazione dati 19 settembre 2019.
- http://www.corriere.it/cronache/16_maggio_17/case-palazzi-4-miliardi-ecco-patrimonio-vaticano-aa740f7e-1ba5-11e6-92fb-c69e56231518.shtml. Consultazione del 8 ottobre 2019.
- <http://www.fondazioneconilsud.it>. Consultazione dati 5 giugno 2018.

<http://www.fondazioneunipolis.org>_ Consultazione dati 8 maggio 2017.
<http://www.ghirardacci.org/iniziative.asp#36>_ Consultazione dati 25 luglio 2019
<http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2013-02-15/chiesa-2mila-miliardi-immobili-082813.shtml?uuid=Ab3cTeUH&p=2>. Consultazione dati 8 ottobre 2019.
<http://www.incredibol.net>. Consultazione dati 20 maggio 2017.
<http://www.kirchenrecht-nordkirche.de/document/24119>_ Consultazione dati 23 luglio 2018.
<http://www.riusiamolitalia.it>. Consultazione dati 8 aprile 2018.
<http://www.segnalidifuturo.org>. Consultazione dati 28 maggio 2017.
<http://www.temporiuso.org>. Consultazione dati 15 maggio 2017.
http://www.vatican.va/roman_curia/congregations/cclergy/documents/rc_con_cclergy_doc_19022000_slor_it.html. Consultazione dati 6 agosto 2019.
<http://www.verbandsforschung.de>. Consultazione dati 25 luglio 2018.
<http://www.vicariatusurbis.org>. Consultazione dati 7 ottobre 2018.
<https://beweb.chiesacattolica.it/>. Consultazione dati il 25 luglio 2019.
<https://culturability.org>. Consultazione dati 19 settembre 2019.
https://economato.chiesacattolica.it/wp-content/uploads/sites/36/Cartella-Stampa-rendiconto-1990_2016_in-allegato-8xmille-2017.pdf consultazione dati l'08. Consultazione dati 5 agosto 2019.
<https://www.chiesacattolica.it/annuario-cei/regioni-diocesi-e-parrocchie/> Consultazione 1 agosto 2019.
<https://www.fondazioneunipolis.org/>. Consultazione dati 19 settembre 2019.
<https://www.foqusnapoli.it/le-fasi-del-progetto/>. Consultazione 14 agosto 2019.
<https://www.lacordata.it/>. Consultazione dati 9 settembre 2019.
<https://www.rcanalytics.com/our-data/data-coverage/>. Consultazione dati 29 maggio 2017.
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/>. Consultazione dati 3 settembre 2019.
<https://www.unric.org/it/agenda-2030>. Consultazione dati 23 agosto 2019.
 Sustainable Development Goals, SDGs. Consultazione dati 7 settembre 2019.
wwf.it/il_pianeta/impatti_ambientali/suolo/riutilizziamo_litalia. Consultazione dati 19 settembre 2019.

Acronimi – Cap. 7

ACF	Associazione Comunità e Famiglia
ACLI	Associazioni Cristiane Lavoratori Italiani
ANCI	Associazione Nazionale Comuni Italiani
ATI	Associazione Temporanea d'Impresa
BCE	Beni Culturali Ecclesiastici
CDF	Congregazione per la Dottrina della Fede
CRKC	<i>Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur</i>
CEI	Conferenza Episcopale Italiana
CISM	Conferenza Italiana Superiori Maggiori
CIVCSVA	Congregazione per gli Istituti di Vita Consacrata e Società di Vita Apostolica
CNEC	Centro Economi di Comunità
CRESME	Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia
CRI	Croce Rossa Italiana
DSSUI	Dicastero per il Servizio dello Sviluppo Umano Integrale
EECR	Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti
EID	<i>Evangelischer Immobilienverband Deutschland</i>
ETS	Enti del Terzo Settore
FOQUS	Fondazione Quartieri Spagnoli
GU	Gazzetta Ufficiale
ICSC	Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero
IDSC	Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero
IMU	Imposta MUunicipale propria
IVS	Istituti di vita consacrata

IVCSVA	Istituti di vita consacrata e Società di vita apostolica
PAA	Pontificio Ateneo Antonianum
PUG	Pontificia Università Gregoriana
PUL	Pontificia Università Lateranense
PUSC	Pontificia Università Santa Croce
PUU	Pontificia Università Urbaniana
SVA	Società di Vita Apostolica
USMI	Unione Superiori Maggiori d'Italia
UISG	Unione Internazionale delle Superiore Generali
USG	<i>Union of Superiors General</i>

Glossario – Cap. 8

Asset management dal *Glossario Facility Management* [Curcio, Talamo, 2013]

Gestione del complesso di strategie e attività di investimento finalizzate alla massimizzazione del valore del portafoglio immobiliare attraverso l'allocazione di capitali in progetti e/o iniziative immobiliari (acquisto, cartolarizzazione, dismissione, realizzazione, trasformazione d'suo, riqualificazione, gestione. Valorizzazione di immobili).

Censimento immobiliare/urbano dal *Glossario Facility Management* [Curcio, Talamo, 2013]

Processo sistematico di acquisizione e gestione delle informazioni tecniche, amministrative e giuridiche finalizzate alla conoscenza di beni immobiliari/urbani, con progressivo aggiornamento dei dati acquisiti e della documentazione.

Ciclo di vita dal *Glossario Facility Management* [Curcio, Talamo, 2013]

Insieme degli stadi di realizzazione, gestione e dismissione di un sistema edilizio. [UNI 10998:2002].

Convento

dall'Enciclopedia Cattolica [1950]:

Denominazione usata spesso, in senso volgare ed improprio, per significare in genere una casa religiosa. In senso stretto e specifico indica la casa o comunità religiosa di un Ordine regolare, ossia di religiose a voti solenni, non monacale. Si riferisce in modo speciale alle case o comunità religiose degli Ordini mendicanti. [...]

dal vocabolario on line Treccani consultazione dati settembre 2019:

Convènto s. m. [dal lat. conventus-us «adunanza», nel lat. eccles. «riunione di frati, convento», der. di convenire «riunirsi»]. –1. a. Casa dove abitano i religiosi e le religiose di ordini mendicanti, per la cui erezione è necessario il beneplacito della Santa Sede e il consenso del vescovo del luogo; a volte il termine è usato come sinon. di monastero, che più propriamente indica comunità di monaci o di monache: il c. dei Cappuccini; il c. di san Francesco; entrare in c. o in un c., farsi frate o suora; mangiare quel che passa il c., scherz., adattarsi, contentarsi di quel che c'è in casa; e così, il c. non passa altro, a chi non si contenta di quello che c'è. b. La comunità dei religiosi che abita il convento: il padre guardiano riunì tutto il convento. 2. ant. Adunanza, riunione, persone riunite (secondo il sign. etimologico del lat. conventus): Non disse Cristo al suo primo c. [gli Apostoli]: «Andate, e predicate al mondo ciance» (Dante).

Ecclesiastico dal vocabolario on line Treccani

Ecclesiastico agg. e s. m. [dal lat. tardo ecclesiasticus, gr. **ἐκκλησιαστικός**, der. di **ἐκκλησία** «chiesa»] (pl. m. -ci). – 1. agg. a. Che riguarda la Chiesa: storia, tradizione ecclesiastico; possessi, privilegi ecclesiastico; la gerarchia ecclesiastico l'autorità e.; beneficio e.; diritto e., l'insieme delle norme emanate dallo Stato per regolare la vita giuridica della Chiesa (e delle comunità religiose in genere), e la disciplina che studia queste norme; fòro e., tribunale che giudica le cause in materia ecclesiastica; asse e., il patrimonio confiscato alla Chiesa e amministrato dallo Stato; beni e., beni di qualsiasi natura, posseduti da enti ecclesiastici, distinti dalle cose sacre, che sono invece quelle destinate al culto, siano esse di proprietà di enti ecclesiastici o di privati. b.Che è proprio dei preti, del clero: fare vita e.; abito e.; indossare (o prendere) l'abito e., abbracciare il sacerdozio. 2. s. m. Appartenente al clero, sacerdote. In senso lato fra gli ecclesiastici si comprendono i chierici, i religiosi di ambo i sessi ordinati o no, i novizi e i postulanti dei vari ordini religiosi e anche i seminaristi; in senso stretto solamente i chierici, cioè coloro che attendono ai divini uffici avendo ricevuto almeno la prima tonsura. 3. s. m. Come nome proprio, titolo di uno dei libri deuterocanonici dell'Antico Testamento, così chiamato dai Latini in quanto considerato esemplare dei libri destinati al culto e all'istruzione dei catecumeni, mentre per gli Ebrei e i Greci il titolo è Sapienza di Gesù figliolo di Sirac, o semplicem. Sirac. ♦ Avv. ecclesiasticamente, secondo le leggi della Chiesa: vivere ecclesiasticamente; matrimonio contratto ecclesiasticamente.

Immobile dal vocabolario on line Treccani

Immòbile agg. e s. m. [dal lat. immobilis, comp. Di in-2 mobilis «mobile1»]. Nel linguaggio giur. ed econ., bene i., o assol.immobile s. m., quello che per sua natura non può essere trasportato senza che venga alterata la sua consistenza (il suolo, le sorgenti, gli alberi, gli edifici, e in genere tutto ciò che è naturalmente o artificialmente incorporato al suolo). In senso stretto, nell'uso corrente, come s. m., edificio o parte di esso: comprare, vendere un i.; essere proprietario di immobili. Per l'imposta sugli incrementi di valore degli i., v. invim.

Patrimonio immobiliare dal *Glossario Facility Management* [Curcio, Talamo, 2013]

Insieme di singoli edifici o complessi di edifici e loro pertinenze (quali spazi non edificati a verde e a parcheggio, attrezzature degli spazi esterni, infrastrutture, ecc.), di tipo civile o industriale, che fanno riferimento ad un ente proprietario o gestore. Definizione data dalla [norma UNI 10951:2001].

Property management dal *Glossario Facility Management* [Curcio, Talamo, 2013]

Gestione del complesso di servizi di natura tecnico-amministrativo-commerciale finalizzati al conseguimento di un "reddito periodico" e/o di un "capital gain" da un patrimonio immobiliare.

Riuso dal vocabolario on line Treccani

riùso s. m. [der. di riusare]. – Il fatto di riusare, come nuova o ulteriore utilizzazione: r. di materiali già parzialmente sfruttati; r. di recipienti, delle bottiglie vuote, delle cartucce già sparate; in partic., l'utilizzazione di vecchi edifici, spec. pubblici (o anche luoghi, aree in genere), con destinazione a nuove e diverse funzioni, soprattutto a fini sociali o culturali: il r.

di una vecchia scuola; il r. di un carcere abbandonato per ospitare un museo; il r. di una villa privata come parco pubblico.

Sottoutilizzo dal vocabolario on line Treccani

Sottoutilizzare v. tr. [comp. Di sotto- e utilizzare]. – Utilizzare persone o cose in modo insufficiente, cioè in misura parziale o comunque inferiore alla loro possibile resa: macchine, impianti, o collaboratori, sottoutilizzati.

Valorizzazione dal vocabolario on line Treccani

Valorizzazióne s. f. [der. di valorizzare, sul modello del fr. valorisation]. –1. Il fatto, l'operazione di mettere in valore; conferimento di valore: a v. di una scoperta; la v. chimica dei carboni fossili; v. di una località come soggiorno turistico, ecc. Nel linguaggio bancario, v. di un assegno, lo stesso che avaloramento; anche, calcolo del valore effettivo di un investimento: questa è la v. del mio fondo di investimento. Nella pratica commerciale, v. di merci, attribuzione a una merce di un valore maggiore del precedente, in conseguenza della variazione del prezzo del mercato, o per disposizioni legislative, o per esigenze amministrative. 2. In senso fig., esaltazione delle qualità di una persona o di cose, precedentemente trascurate: v. di un funzionario, della categoria dei tecnici; provvedere alla v. delle foreste, delle coste, ecc.

Elenco delle figure, tabelle e tavole – Cap. 9

Elenco figure

Premessa

Fig. 1	Cronologia del papato di Francesco, decremento religiosi e conventi, eventi dedicati ai beni dei religiosi.....	19
Fig. 2	Schema metodologico.....	23
Fig. 3	Schema dei risultati della ricerca	29
Fig. 4	Struttura sommaria dell'indice della tesi.....	32
Fig. 5	Schema della ricerca.....	33

Capitolo 1

Fig. 6	Composizione del popolo di Dio in relazione alla Chiesa gerarchica e non gerarchica	38
Fig. 7	I proprietari degli immobili destinati al culto, apostolato sacro, carità e sostentamento del clero e i tipi di beni.	41
Fig. 8	I beni immobili secondo il CIC.....	43
Fig. 9	Suddivisione degli EECR al 31.12.2015 Fonte dati: Ministero dell'Interno. Elaborazione autrice.....	50
Fig. 10	Andamento numero EECR non comprensivo degli IDSC. Fonte dati: Ministero dell'Interno (31.12.2015). Elaborazione dell'autrice.	51
Fig. 11	La suddivisione geografica della Chiesa gerarchica. Carta delle diocesi italiane CEI.....	53
Fig. 12	L'organizzazione territoriale della provincia Euromediterranea comprendente l'Italia della Compagnia di Gesù e delle 13 province presenti in Italia dell'Ordine dei frati minori.....	55
Fig. 13	L'insieme degli immobili ecclesiastici suddivisi tra le tre finalità previste dal CIC, BCE e non culturali, e gli EECR.	58
Fig. 14	Gli immobili ecclesiastici beni materiali per finalità immateriali.....	63
Fig. 15	Incidenza praticanti regolari per genere ed età (2009, %) fonte Cartocci, 2011, elaborazione su dati Istat <i>La vita quotidiana nel 2009</i> . Disegno riprodotto dall'autrice.....	70
Fig. 16	Appartenenza alle varie chiese olandesi delle diverse generazioni da <i>Guidelines on Ways of Dealing with Religious Objects</i>	71
Fig. 17	Andamento del numero dei preti e dei religiosi (religiose, clero religioso e religiosi non sacerdoti) in Italia in 40 anni dal 1975 al 2015 fonte <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> . Elaborazione dell'autrice	72
Fig. 18	Defezioni dei preti e dei religiosi in Italia dal 1975 al 2015 in percentuale e valori assoluti, dati <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> , Elaborazione dell'autrice.	73

Fig. 19	Andamento del numero delle case di diritto pontificio in Italia in 30 anni dal 1985 al 2015 dati <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> . Elaborazione dell'autrice.	73
---------	--	----

Capitolo 2

Fig. 20	Insieme degli immobili dei consacrati e individuazione dell'ambito di studio	84
Fig. 21	Schema dell'organizzazione di un istituto religioso.....	95
Fig. 22	Andamento del numero delle religiose in Italia. Fonte dati USMI Usmi 1959, 1988, 1998, 2001 e <i>Annuario Statisticum ecclesiae</i> 1987, 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice.....	100
Fig. 23	Andamento del numero delle suore di 3 istituti religiosi femminili nel mondo in 21 anni dal 1988 al 2009, dati annuari USMI 1988, 2001, 2009. Elaborazione dell'autrice.....	104
Fig. 24	Andamento del numero delle suore di 3 istituti religiosi femminili in Itali in 21 anni dal 1988 al 2009, dati annuari USMI 1988, 2001, 2009. Elaborazione dell'autrice	105
Fig. 25	Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi femminili nel mondo in 13 anni dal 1988 al 2001, dati annuari USMI 1988, 2001. Elaborazione dell'autrice	105
Fig. 26	Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi femminili in Italia in 13 anni dal 1988 al 2001, dati annuari USMI 1988, 2001. Elaborazione dell'autrice	106
Fig. 27	Andamento del numero dei religiosi di 3 istituti religiosi maschili nel mondo in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice	106
Fig. 28	Andamento del numero dei religiosi di 3 istituti religiosi maschili in Italia in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice	107
Fig. 29	Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi maschili nel mondo in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice	107
Fig. 30	Andamento del numero delle case di 3 istituti religiosi maschili in Italia in 32 anni dal 1984 al 2016, dati annuari CISM 1984, 2016. Elaborazione dell'autrice	108
Fig. 31	Persone presenti in convivenze ecclesiastiche nel 2011 dati ISTAT. Elaborazione autrice	109
Fig. 32	Suddivisione per età delle persone che vivono in convivenze religiose	110
Fig. 33	Andamento del numero delle scuole e convitti cattolici in Italia dal 1950 al 2015. Dati tratti dagli annuari USMI 1988, 2001, e <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice.....	111

Fig. 34 Andamento del numero degli immobili impiegati per servizi sociali della Chiesa cattolica in Italia. Dati *Annuario Statisticum Ecclesiae* 1987, 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice..... 112

Capitolo 3

Fig. 35 Il valore incrementale nella valorizzazione immobiliare ordinaria e in quella sociale (il primo schema è tratto da Manfredi, Tronconi 2018 p. 48 il secondo è una elaborazione dell'autrice) 138

Fig. 36 La valorizzazione immobiliare sociale e i sei ambiti di sostenibilità che la sostengono 144

Capitolo 4

Fig. 37 Carta dell'Italia con i casi di studio 165

Fig. 38 I fattori che hanno determinato il tempo dell'attivazione del riuso dei conventi dei casi studiati 173

Fig. 39 Le funzioni del riuso dei casi di studio..... 175

Fig. 40 La tipologia degli utenti delle valorizzazioni sociali dei conventi..... 177

Fig. 41 Gli elementi facilitanti il processo di valorizzazione immobiliare sociale di una casa religiosa..... 179

Fig. 42 L'equilibrio economico finanziario in un progetto di valorizzazione immobiliare sociale..... 185

Capitolo 5

Fig. 43 Proposta del processo di valorizzazione sociale di una casa religiosa..... 193

Fig. 44 Le azioni auspicate da parte della Chiesa italiana per favorire la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.....207

Fig. 45 Le azioni auspicate per favorire la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici di proprietà degli istituti religiosi.208

Fig. 46 Sintesi delle proposte per la promozione della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici211

Fig. 47 Lo scenario futuro degli immobili ecclesiastici.....213

Allegati

Fig. 48 Suddivisione delle interviste tra i gruppi e le varie discipline.....246

Fig. 49 Foto del chiostro del convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore311

Fig. 50 Il convento dei frati cappuccini di Pisa.....318

Fig. 51 Il convento dell'Incontro Bagno a Ripoli (Fi)339

Fig. 52 La parrocchia di san Leonardo Murialdo a Roma.....342

Elenco tabelle

Prefazione

Tab. 1 Composizione degli intervistati 27

Capitolo 1

Tab. 2 Suddivisione dei beni immobili secondo il CIC canone 1254..... 45

Tab. 3 Lettura sinottica del canone 1257 e dell'articolo 831 del c.c. 48

Tab. 4	Andamento del numero degli EECR in Italia non compresi gli ISDC.....	52
Tab. 5	Schema proprietà EECR dei luoghi di culto, abitazioni degli ordinati e consacrati e luoghi di apostolato sacro e di carità	65
Tab. 6	Schema proprietà EECR immobili per la carità, il sostentamento, accoglienza, reddito e beni particolari	66
Tab. 7	Ripartizione dei fondi 8xmille assegnati alla Chiesa cattolica dal 2004 al 2016, dati rendiconto annuale CEI allo Stato elaborazione Servizio per la promozione del sostegno economico alla Chiesa.....	69
Tab. 8	Andamento del numero dei religiosi e dei preti nella Chiesa cattolica in Italia, dati <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> 1975, 1985, 1995, 2005, 2015, elaborazione dell'autore.....	71
Tab. 9	Sintesi punti di forza e di debolezza dell'uso sociale degli immobili ecclesiastici	81
Tab. 10	Possibili azioni per migliorare l'efficacia della gestione degli immobili ecclesiastici	82

Capitolo 2

Tab. 11	Andamento delle religiose nella Chiesa cattolica in Italia, dati USMI 1959 e <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> 1987, 1997, 2007, 2017, elaborazione dell'autrice	101
Tab. 12	Andamento dell'età di tre istituti religiosi femminili in Italia dati annuario USMI 1988, 2001, elaborazione dell'autrice.....	108
Tab. 13	Numero delle scuole e convitti cattolici in Italia dal 1950 al 2015 annuari USMI 1988, 2001, e <i>Annuario Statisticum Ecclesiae</i> 1997, 2007, 2017. Elaborazione dell'autrice.....	110
Tab. 14	Sintesi punti di forza e di debolezza del carisma e della vita degli istituti religiosi in relazione al riuso e valorizzazione sociale	122
Tab. 15	Sintesi punti di forza e di debolezza della gestione immobiliare degli istituti religiosi in relazione al riuso e valorizzazione sociale	123
Tab. 16	Sintesi punti di forza e di debolezza del quadro economico gestionale degli istituti religiosi in relazione al riuso e valorizzazione sociale.....	123
Tab. 17	Sintesi punti di forza e di debolezza del quadro giuridico degli istituti religiosi al riuso e valorizzazione sociale.....	124
Tab. 18	Possibili azioni per migliorare l'efficacia della gestione degli immobili degli istituti religiosi	124

Capitolo 3

Tab. 19	Calcolo della monetizzazione del valore sociale lordo prodotto dell'anno 2018 della valorizzazione immobiliare sociale del Chiostro solidale di Cerro Maggiore.....	150
Tab. 20	Calcolo valore sociale prodotto nel 2017 dalla valorizzazione immobiliare a fini sociali della club house Itaca di Roma.....	150
Tab. 21	Sintesi punti di forza e di debolezza della valorizzazione immobiliare sociale.....	157

Tab. 22	Sintesi punti di forza e di debolezza della valorizzazione immobiliare sociale nei beni ecclesiastici.....	158
Tab. 23	Sintesi punti di forza e di debolezza della valorizzazione immobiliare sociale negli immobili degli istituti religiosi	158
Tab. 24	Sintesi punti di forza e di debolezza della valutazione della valorizzazione immobiliare sociale	159

Capitolo 4

Tab. 25	Casi di studio: comparazione dati con istogramma	167
Tab. 26	Casi di studio: comparazione dati numerici	169
Tab. 27	Sintesi punti di forza e di debolezza del riuso adattivo negli immobili degli istituti religiosi	182
Tab. 28	Sintesi punti di forza e di debolezza delle funzioni della valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi	183
Tab. 29	Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione agli utenti della valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi	183
Tab. 30	Sintesi dei punti di forza e di debolezza dell'ambito urbanistico e di tutela in relazione alla valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi.....	184
Tab. 31	Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione all'equilibrio economico e finanziario della valorizzazione sociale degli immobili degli istituti religiosi	186
Tab. 32	Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione alle imposte e alle agevolazioni degli immobili degli istituti religiosi	187
Tab. 33	Sintesi dei punti di forza e di debolezza in relazione alle imposte e alle agevolazioni degli immobili degli istituti religiosi	188
Tab. 34	Sintesi delle proposte per la Pubblica Amministrazione e ETS per favorire la valorizzazione sociale di immobili di enti non pubblici (inclusi immobili ecclesiastici	188

Allegati

Tab. 35	Motivazione diniego intervista tra i docenti universitari.....	249
Tab. 36	Motivazione diniego intervista dalle istituzioni della Chiesa.....	250
Tab. 37	Motivazione diniego intervista tra gli esperti.....	250
Tab. 38	Risultati della richiesta di svolgere le interviste (interviste rilasciate dinieghi, assenza di risposta) suddivisi in % tra le diverse categorie	250
Tab. 39	Riuso dei monasteri chiusi in Francia dal 2001 ad oggi. Dati <i>Fondation des Monastères</i> . Elaborazione dell'autrice	375

Elenco tavole casi di studio

Tavola A1	Confronto planimetrie ante e post operam convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore (Mi) Il chiostro solidale	309
Tavola A2	Dati il chiostro solidale Cerro Maggiore (Mi)	312
Tavola A3	Fotografie il chiostro di Cerro Maggiore (Mi)	315

Tavola B1	Confronto planimetrie ante e post operam convento dei frati cappuccini di Pisa Icappuccini.....	319
Tavola B2	Dati Icappuccini Pisa	321
Tavola B3	Fotografie Icappuccini di Pisa	324
Tavola C1	Planimetrie ante/post operam convento di san Domenico di Pisa Centro Accoglienza Straordinaria CRI	327
Tavola C2	Dati Centro Accoglienza Straordinaria CRI Pisa	329
Tavola C3	Fotografie Centro Accoglienza Straordinaria CRI Pisa	332
Tavola D1	Planimetrie ante/post operam convento dell'Incontro Bagno a Ripoli (Fi)	335
Tavola D2	Dati del convento dell'Incontro Bagno a Ripoli (Fi)	337
Tavola D3	Fotografie convento dell'Incontro Bagno a Ripoli (Fi)	340
Tavola E1	Planimetrie ante/post operam "casa di Davide" Roma.....	343
Tavola E2	Dati della "casa di Davide" Davide Roma.....	345
Tavola E3	Fotografie "casa di Davide" Roma.....	348
Tavola F1	Planimetrie post operam progetto FOQUS Napoli	353
Tavola F2	Dati progetto FOQUS Napoli	355
Tavola F3	Fotografie progetto FOQUS Napoli	358

Allegati

A) Scheda censimento



“Aspetto da voi gesti concreti di accoglienza dei rifugiati, di vicinanza ai poveri, di creatività nella catechesi, nell’annuncio del Vangelo, nell’iniziazione alla vita di preghiera. Di conseguenza auspico lo snellimento delle strutture, il riutilizzo delle grandi case in favore di opere più rispondenti alle attuali esigenze dell’evangelizzazione e della carità, l’adeguamento delle opere ai nuovi bisogni”

Dalla lettera Apostolica del Santo Padre Francesco a tutti i consacrati

21 novembre 2014

Censimento degli immobili di proprietà ecclesiastica in Italia di *Istituti di vita consacrata o Società di vita apostolica* precedentemente sottoutilizzati o inutilizzati e ora destinati a usi caritativi, ecclesiali o sociali.

La Sapienza Università di Roma
Ricerca condotta nell’ambito del dottorato di ricerca presso la Facoltà di Ingegneria, D.I.C.E.A.
Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale
Referente Prof. Francesca Giofrè professore associato di tecnologia dell’architettura ICAR 12
Francesca Giani architetto dottoranda XXXII ciclo.

Francesca Giani arch. PhD student Università La Sapienza Roma tel.3284778004

francesca.giani@uniroma1.it

DICEA Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale



Censimento italiano degli immobili di proprietà ecclesiastica di Istituti di vita consacrata o Società di vita apostolica destinati ad usi caritativi e precedentemente sottoutilizzati o inutilizzati

Consapevoli del grande cambiamento oggi in corso negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica in Italia dovuto alla “*diminuzione delle vocazioni e l’invecchiamento, soprattutto nel mondo occidentale, i problemi economici a seguito della grave crisi finanziaria mondiale, le sfide dell’internazionalità e della globalizzazione, le insidie del relativismo, l’emarginazione e l’irrelevanza sociale...*”¹ il presente censimento intende documentare le esperienze innovative di chi, nonostante le difficoltà, sta facendo fruttare uno dei talenti affidatigli, consistente nel patrimonio immobiliare ecclesiastico del proprio istituto.

2

Sono molti gli immobili di proprietà ecclesiastica che negli ultimi cinquant’anni hanno perso la loro funzione originaria, con il risultato che alcuni di questi oggi sono vuoti o sottoutilizzati.

La ricerca intende in particolare documentare le esperienze di chi è riuscito a destinare ad un uso caritativo, ecclesiale o sociale un immobile di proprietà ecclesiastica attraverso progetti economicamente sostenibili e la collaborazione con altri enti, associazioni o organismi capaci di far continuare, almeno in parte, il carisma della proprietà.

Si ritiene che l’impegno richiesto possa apportare un contributo essenziale per diffondere e far conoscere esperienze positive nella gestione dei beni temporali.

*Curatrice della ricerca è l’architetto Francesca Giani disponibile a richieste di chiarimento relativa al presente formulario: mobile 3284778004 francesca.giani@uniroma1.it
Il censimento non ha carattere legale e garantisce il rispetto dei dati sensibili. I dati raccolti saranno condivisi con il C.I.S.M.*

*E’ opportuno che il questionario sia compilato o dal responsabile provinciale o dall’economista provinciale. Chiedo la cortesia di rispedirlo **entro il giorno 15 dicembre 2017** tramite email al seguente indirizzo di posta elettronica francesca.giani@uniroma1.it – a cui è possibile chiedere anche l’invio del presente documento in formato elettronico - o mediante posta cartacea ad arch. Francesca Giani via Giuseppe Palombini 6 - 00165 Roma.*

A) Anagrafica ente:

A1. Denominazione ente ecclesiastico civilmente riconosciuto (ed eventuale denominazione secondo la lingua corrente)

A2. Carisma e missione dell’Istituto

¹ Santo Padre Francesco Lettera Apostolica a tutti i consacrati in occasione dell’Anno della Vita Consacrata, 21 novembre 2014



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Censimento italiano degli immobili di proprietà ecclesiastica di
Istituti di vita consacrata o Società di vita apostolica destinati ad usi
caritativi e precedentemente sottoutilizzati o inutilizzati

A3. Dati della persona che compila il questionario. *Qualifica, nome, cognome, email, telefono e cellulare, luogo di residenza*

Qualifica Superiore provinciale Economo provinciale
 Altro. Specificare: _____
 Nome _____ Cognome _____
 Email _____ telefono _____
 Telefono mobile _____ indirizzo _____

3

A4. Luogo e data della compilazione scheda censimento

B) dati sugli immobili sottoutilizzati e scelte della proprietà

B1. Nella Sua provincia ci sono immobili in eccedenza e quindi inutilizzati?:

- No
 Sì. In tal caso quanti sono? Nr. _____

B2. Nella Sua provincia ci sono immobili utilizzati solo parzialmente (ovvero al 75% o meno) ? :

- No
 Sì. In tal caso quanti sono? Nr. _____

B3. Quali scelte si pensa di operare sugli immobili di cui ai punti B1 e B2?

- Realizzare opere di carattere ecclesiale;
 Realizzare opere di carattere sociale;
 Affittare il bene ad uso sociale;
 Affittare secondo le opportunità del mercato immobiliare;
 Alienare il bene ad un ente sociale;
 Alienare il bene secondo le opportunità del mercato immobiliare.

Spazio per descrivere eventuali altre scelte

Francesca Giani arch. PhD student francesca.giani@uniroma1.it tel 3284778004
 Università La Sapienza Roma DICEA Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale



Censimento italiano degli immobili di proprietà ecclesiastica di
Istituti di vita consacrata o Società di vita apostolica destinati ad usi
caritativi e precedentemente sottoutilizzati o inutilizzati

C) Dati generali relativi agli immobili ecclesiastici precedentemente sottoutilizzati e ora adibiti ad uso caritativo, ecclesiale o sociale

C1. Possedete immobili destinati ad attività caritative, ecclesiali o sociali che negli ultimi 25 anni hanno continuato la loro attività ma che sono stati dati in gestione ad altri enti o associazioni diversi dalla proprietà (*esempio: una scuola dell'istituto è poi passata sotto la gestione di una cooperativa*)?

- No
 Sì. In tal caso quanti sono? Nr. _____

C2. Possedete immobili che hanno cambiato uso negli ultimi 25 anni e destinati ad attività sociali (*es. un convento è diventato un centro per anziani oppure una scuola un centro giovanile*)?

- No
 Sì. In tal caso quanti sono? Nr. _____

C3. Nel caso abbiate risposto sì alla risposta precedente:
quanti sono gli immobili che hanno cambiato uso (punto C2)?:

- 3.1 gestiti direttamente dalla proprietà Nr. _____
3.2 gestiti in collaborazione con altri enti Nr. _____
3.3 gestiti solo da altri enti o associazioni Nr. _____

C3. Esempi di nuovi uso realizzato

D) Dati relativi a una esperienza ben riuscita di riutilizzo di un immobile ecclesiastico del Vostro istituto gestito dalla proprietà o in collaborazione o esclusivamente da altro ente e in continuità con il carisma dell'Istituto o comunque con i principi della dottrina sociale della Chiesa Cattolica (*questa sezione può essere replicata*)

D1. Descrizione sommaria del progetto (finalità, attività promosse, descrizione utenti, n. beneficiari, apporti economici, etc.)

D2. Gestione progetto.

D2.1. Il progetto è gestito esclusivamente dall'istituto proprietario dell'immobile?

Francesca Giani arch. PhD student francesca.giani@uniroma1.it tel 3284778004
Università La Sapienza Roma DICEA Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale





Censimento italiano degli immobili di proprietà ecclesiastica di
Istituti di vita consacrata o Società di vita apostolica destinati ad usi
 Sì. caritativi e precedentemente sottoutilizzati o inutilizzati
 No

D2.2. se il progetto non è gestito esclusivamente dall'istituto proprietario dell'immobile, con che modalità è gestito il progetto?

- in collaborazione con uno o più enti;
- nella totale responsabilità di uno più enti collegati alla proprietà;
- nella totale responsabilità di uno o più enti **non** collegati alla proprietà;

D2.3. se il progetto è gestito esclusivamente da altro/i ente/i con che modalità è stato affidato l'immobile a terzi?

- comodato d'uso gratuito;
- comodato d'uso oneroso;
- locazione;
- diritto di superficie.
- altro specificare _____

D2.4. se il progetto è gestito esclusivamente da altro ente o altri enti scrivere il nome dell'ente o egli enti a cui è stato affidato l'immobile (precisando se è onlus, srl, associazione etc.)

D3. Tempi

Periodo di tempo che è stato necessario per l'ideazione e gli accordi precedenti l'inizio dell'attività:.....anni;
 Anno di avvio del progetto.....
 Ci sono state interruzioni dell'attività?Quante?
 Per quanto tempo?.....

D4. Difficoltà e punti di forza

E) eventuali suggerimenti o precisazioni

Francesca Giani arch. PhD student francesca.giani@uniroma1.it tel 3284778004
 Università La Sapienza Roma DICEA Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale



Censimento italiano degli immobili di proprietà ecclesiastica di
Istituti di vita consacrata o Società di vita apostolica destinati ad usi
caritativi e precedentemente sottoutilizzati o inutilizzati

Ringrazio sentitamente ogni persona ed ente che ha supportato e che collaborerà al buon esito della ricerca che vuole essere uno strumento scientifico a servizio del bene comune.

Roma, 25 luglio 2017 festa di san Giacomo Maggiore

Francesca Giani

6

B) Interviste

Come già riportato nel paragrafo 0.5 in cui si illustra parte della metodologia applicata alla presente ricerca, le interviste a supporto del presente studio sono 17 suddivise in tre categorie di persone intervistate individuate in relazione agli attori e alle discipline interessate al processo di riuso e valorizzazione degli immobili ecclesiastici. Tra i docenti universitari sono presenti rappresentanti delle seguenti discipline: tecnologia dell'architettura, estimo, progettazione architettonica, restauro, diritto canonico e ecclesiologia (Fig. 49). Mancano contributi accademici sull'economia e la storia dell'architettura.¹³⁸ Il tema economico è comunque presente grazie all'apporto degli altri gruppi.

L'elenco degli intervistati è il seguente:

A. Docenti di Università italiane e pontificie di materie inerenti alla valorizzazione sociale delle case religiose

Tecnologia dell'architettura

1. Prof. Oliviero Tronconi, Polimi;
2. Prof.ssa Tiziana Ferrante La Sapienza Roma.

Estimo

3. Prof. Cristina Coscia Polito.
4. Dott. Giampiero Bambagioni;

Progettazione architettonica

5. Dott. Luigi Bartolomei, Alma Mater studiorum Bologna,

Restauro

6. Prof. Giovanni Carbonara Restauro La Sapienza Roma;

Diritto Canonico

7. Prof. don Jesus Miñambres Pontificia Università Santa Croce;
8. Prof. Luigi Sabbarese c.s. Pontificia Università Urbaniana;
9. Prof. Yuji Sugawara s.j. Pontificia Università Gregoriana;

Ecclesiologia

10. Prof. Mons. Severino Dianich emerito Ecclesiologia Firenze;

B. Enti istituiti dalla Chiesa cattolica

1. Dr. Jonas Danckers Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur Fiandre.
2. Arch. don Valerio Pennasso CEI UBCE;
3. Arch. Prof. don Giancarlo Santi già direttore dell'Ufficio Beni culturali ecclesiastici della CEI;
4. Dr. G. Rodelli Economo della Diocesi di Mantova.

¹³⁸ Per l'economia ciò a causa dell'indisponibilità dei tre professori contattati.

C. Persone autorevoli ed esperte di temi inerenti alla valorizzazione sociale delle case religiose alcune delle quali impegnate in enti di supporto alla Chiesa cattolica;

1. Mons. Antonio Ceconi già vicedirettore di Caritas Italiana esperto in Dottrina sociale della Chiesa;
2. Padre Antonio Di Marcantonio ofm conv Presidente Centro Nazionale Economi di Comunità CNEC;
3. Padre Hugues Leroy osb, vicepresidente della *Fondation des Monastères*.



Figure 48 Suddivisione delle interviste tra i gruppi e le varie discipline. A) docenti universitari. B) Persone afferenti ad enti istituiti dalla Chiesa. C) persone autorevoli.

Le interviste sono state somministrate tra il 25 giugno 2018 e l'8 luglio 2019 con la modalità scelta dagli intervistati tra:

- A) **intervista in presenza** (prof. Carbonara, Mons. Ceconi, dott. Danckers, prof. Dianich, prof. Sabbarese, Mons. Pennasso, dott. Rodelli, prof. Sugawara);
- B) **intervista telefonica** (prof. Tronconi, prof.ssa Ferrante, dott. Bartolomei);
- C) **intervista scritta** (prof. Bambagioni, prof.ssa Coscia, Padre Di Marcantonio, Padre Leroy, prof. Miñambres, Mons. Santi).

Le prime due modalità hanno previsto la registrazione audio seguita dalla trascrizione da parte della scrivente e la successiva correzione da parte dell'intervistato.¹³⁹ La terza modalità si è svolta inviando agli intervistati l'elenco delle domande per scritto e ricevendo le risposte scritte dagli intervistati.

È stata redatta una prima intervista somministrata al professor Sugawara s.j. che è servita a validare le domande, apportando poi alcune modifiche, precisazioni o eliminando domande.

Per ogni gruppo di docenti o esperti è stata formulata un'intervista con domande afferenti alle competenze specifiche del gruppo mantenendo presenti tre domande:

1. domanda sull'opportunità di applicare la valorizzazione immobiliare ordinaria agli immobili ecclesiastici;
2. richiesta di giudizio sulle finalità e le modalità di applicazione della valorizzazione immobiliare ordinaria;
3. domanda aperta su suggerimenti relativi al tema del riuso degli immobili ecclesiastici.

Si è lasciato la libertà all'intervistato di omettere risposte o di variare le domande. Quest'ultima opportunità non è stata colta da nessuno.

Tutte le interviste somministrate prevedevano una introduzione generale uguale per tutti gli intervistati con il seguente testo:

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico ha sue specifiche finalità collegate alla missione della Chiesa che sono anche condizione della propria sussistenza (CIC libro V can. 1254 - § 2 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).¹⁴⁰ Le finalità proprie del patrimonio immobiliare ecclesiastico sono diverse da quelle *dell'highest and best use*, ovvero il più conveniente e miglior uso per la massimizzazione del valore di mercato del bene, che è l'obiettivo della consueta valorizzazione immobiliare.¹⁴¹

Negli *Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione* del marzo 2018 della Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica CIVCSVA al § 79 è presente il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare così trattato: «Fermo le norme canoniche sulle autorizzazioni (cf. 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».

A sostegno della specificità del concetto di valorizzazione immobiliare nel patrimonio ecclesiastico gli stessi *Orientamenti* al § 15 ricordano: «La fedeltà al carisma e alla missione

¹³⁹ Le interviste sono state tutte riviste dagli intervistati tranne quella di Giovanni Rodelli.

¹⁴⁰ Sugawara, J. [2014]. "Beni ecclesiastici e loro finalità nel Codice di Diritto Canonico" in Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica. *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, p.67.

¹⁴¹ Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M., Tecnoborsa., & Associazione bancaria italiana. (2011). *Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard*. Roma: Tecnoborsa, p.28.

resta, pertanto, il criterio fondamentale per la valutazione delle opere, infatti 'la redditività non può essere l'unico criterio da tenere presente'» [Francesco, 2015].

Si ricorda infine che il patrimonio immobiliare ecclesiastico include beni immobili con valore culturale e beni immobili privi di tale valore.

I dinieghi

I dinieghi alla richiesta di intervista sono stati analizzati in relazione alle tre categorie sopraelencate:

A) da parte dei **professori universitari** sono avvenuti dinieghi alla richiesta di intervista in relazione a tre motivi (Tab. 35).

1. **Sovraccarico di lavoro**, motivazione addotta da tre professori (prof.ssa Bartolozzi, prof. Fusco Girard e prof. Volpe).
2. **Competenze non adeguate al tema trattato**, motivazione addotta da tre professori (prof. Armando, prof. Maffei e prof. Zamagni).
3. **«già impegnato in altri progetti di ricerca simili»** motivazione addotta da un professore (prof. Bruni).

B) da parte di **rappresentanti di istituzioni della Chiesa cattolica** per tre motivi (Tab. 36):

1. **Sovraccarico di lavoro**, motivazione addotta da 4 persone (padre Dessureault, suor Gazzera, padre Nava e padre Remiot), ovvero 3 economisti generali di istituti religiosi che costituiscono l'intero gruppo degli economisti generali contattati e un funzionario della CIVCSVA;
2. **Competenze non adeguate al tema trattato**, motivazione addotta da una persona (suor Flick della UISG).
3. **Competenze dell'intervista superiori alle competenze istituzionali**, (dr. Salvatore economo CEI).

C) solo una persona esperta ha rifiutato l'intervista a causa del sovraccarico di lavoro (dr. Gemelli, direttore FSH) (Tab. 37).

Interessante rilevare che il sovraccarico di lavoro, sebbene diffuso in tutti i gruppi degli intervistati, in proporzione al numero degli intervistati è particolarmente presente nel secondo gruppo di persone formato dalle istituzioni della Chiesa (Tab. 38). Tutti gli economisti generali di istituti religiosi contattati, sebbene interessati e competenti sull'argomento, non sono riusciti ad esaudire la richiesta di intervista.

Tra le risposte di diniego emergono due di particolare interesse, l'una proferita da un docente della LUSMA (università privata italiana di ispirazione cattolica) che ha risposto per interposta persona «che purtroppo non può aderire al suo progetto perché già impegnato in altri progetti di ricerca simili», l'altra da parte dell'economista della CEI il quale ha preferito non aderire alla richiesta ritenendo che i contenuti dell'intervista superassero la propria competenza istituzionale, andando toccare anche quella di altri uffici CEI.

Elenco dei docenti universitari che hanno declinato l'invito a realizzare l'intervista:

1. prof.ssa Carla Bartolozzi, docente di restauro, Polito;
2. prof. Luigino Bruni, docente di economia politica, LUMSA Roma;
3. prof. Luigi Fusco Girard, docente di estimo, Università di Napoli;
4. prof. Pierluigi Maffei, già docente di architettura tecnica, Università di Pisa;
5. prof. don Matteo Armando, docente di teologia fondamentale, Pontificia Università Urbaniana;
6. prof. Giuliano Volpe, , docente di archeologia, esperto di valorizzazione di beni culturali *botton up*, Università di Foggia;
7. prof. Stefano Zamagni, Alma mater studiorum Bologna;

Elenco delle persone autorevoli rappresentanti istituzioni della Chiesa cattolica italiana o della Curia Vaticana che hanno declinato l'invito a realizzare l'intervista:

1. Padre Marc Dessureault economo generale degli Oblati di Maria immacolata.
2. Suor Elisabetta Flick UISG;
3. Suor Adriana Gazzera economo generale dell'istituto delle suore Missionarie della Consolata.
4. Padre Pier Luigi Nava, sottosegretario CIVCSVA.
5. Padre Didier Remiot economo generale della Pia Società dei preti dell'Assunzione
6. Mauro Salvatore economo della CEI;

Persone autorevoli ed esperte di temi inerenti alla valorizzazione sociale delle case religiose alcune delle quali impegnate in enti di supporto alla Chiesa cattolica che hanno declinato l'invito a svolgere l'intervista:

1. Dr. Marco Gemelli Direttore Fondazione Summa Humanitate, economista.

Tab. 35 - Motivazione diniego intervista tra i docenti universitari.

	A	
	Docenti universitari	
	n.	% sul n. A
Sovraccarico di lavoro	3	43%
incompetenza	3	43%
Studi simili	1	14%
Incompetenza istituzionale	--	
totale	7	100%

Tab. 36 - Motivazione diniego intervista dalle istituzioni della Chiesa.

	B Istituzioni Chiesa	
	n.	% sul n. B
Sovraccarico di lavoro	4	67%
incompetenza	1	16,5%
Studi simili	--	
Incompetenza istituzionale	1	16,5%
totale	6	

Tab. 37 - Motivazione diniego intervista tra gli esperti.

	C esperti	
	n.	% sul n. B
Sovraccarico di lavoro	1	100%
incompetenza	--	
Studi simili	--	
Incompetenza istituzionale		
totale	1	100%

Tab. 38 - Risultati della richiesta di svolgere le interviste (interviste rilasciate, dinieghi, assenza di risposta) suddivisi in % tra le diverse categorie.

	A+B+C	A Docenti universitari		B Istituzioni Chiesa		C esperti	
		n.	% sul n. A	n.	% sul n. B	n.	% sul n. B
n. interviste rilasciate	17	10	59%	4	23%	3	18%
n. dinieghi	14	7	50%	6	43%	1	7%
n. assenza risposta	8	1	12%	7	88%	--	--
Eccezioni	1	1	100%	--		--	

L'assenza di risposta:

Il dato maggiormente significativo risulta quello delle sette mancate risposte da parte delle istituzioni ecclesiastiche deputate al coordinamento dei religiosi: CIVCSVA, USMI e CISM rispetto alla sola assente rilevata nelle altre due categorie di

intervistati (Tab. 38). Sebbene l'invito ad una collaborazione, ed in particolare alla redazione di una intervista sul tema del riuso e valorizzazione sociale dei conventi e monasteri dismessi sia stato reiterato più volte e con modalità diverse (in presenza presso gli uffici CIVCSVA e USMI, in occasione del convegno degli economisti diocesani della CEI e via email più volte), non si è ottenuto alcuna risposta ad eccezione del diniego per sovraccarico di lavoro da parte del prof. Nava.

Docenti universitari che non hanno risposto alla richiesta di intervista:

1. Prof. Leonardo Becchetti, docente di economia politica Università degli Studi di Roma Tor Vergata;

Elenco delle persone autorevoli rappresentanti istituzioni della Chiesa cattolica italiana o della Curia Vaticana che non hanno risposto all'invito di realizzare l'intervista:

1. Mons. Giuseppe Baturi, sottosegretario CEI e in precedenza direttore dell'ufficio affari giuridici della CEI.
2. Padre Luigi Gaetani, presidente CISM.
3. Suor Claudia Genga, economista nazionale USMI.
4. Padre Sebastiano Paciolla, docente di diritto canonico e sottosegretario CIVCSVA.
5. Suor Annunziata Remossi, sottosegretaria CIVCSVA.
6. Madre Yvonne Reungoat, presidente USMI.
7. Suor Alessandra Smerilli, consulente USMI.

La partecipazione alla presente ricerca da parte della CIVCSVA si è limitata ad un colloquio preliminare con suor Annunziata Remossi funzionario del dicastero vaticano, ottenuto con la mediazione del prof. Sugawara s.j.. Alla domanda se fosse più opportuno svolgere la ricerca sul riuso dei beni della Chiesa gerarchica o su quelli degli istituti religiosi, suor Remossi si esprime augurandosi una ricerca sui beni degli istituti religiosi perché meno supportati da politiche di indirizzo rispetto a quelli della Chiesa gerarchica.

La CISM ha contribuito con la collaborazione di padre Giovanni Dal Piaz osb cam. alla stesura della scheda di censimento dei beni immobili valorizzati a fini sociali di proprietà degli istituti religiosi (vedi § 1.3.2).

La mancanza di risposte alla richiesta di interviste da parte di CIVCSVA, USMI e CISM può far ipotizzare una reticenza al confronto con enti esterni alla Chiesa cattolica, a cui si possono sommare le motivazioni già evidenziate di:

1. mancanza di informazioni sullo stato degli immobili;
2. mancanza di trasparenza nella gestione degli immobili;

a cui aggiungere l'ipotesi di una non adeguata competenza sul tema e l'incombenza di questioni sociologiche talmente pesanti (riduzione del numero dei religiosi, innalzamento dell'età) da rendere difficile la programmazione futura.

A. Docenti di Università italiane e pontificie di materie inerenti alla valorizzazione sociale delle case religiose.

A.1 Prof. Oliviero Tronconi

Intervista telefonica al prof. Oliviero Tronconi del 31 ottobre 2018.

Oliviero Tronconi è professore ordinario di Tecnologia dell'Architettura al Politecnico di Milano, si occupa di problemi legati all'innovazione gestionale e tecnologica del settore delle costruzioni/immobiliare. Su questi temi promuove e dirige diverse iniziative formative, tra cui: il Master universitario del Politecnico di Milano "Real Estate Management: verso la gestione attiva" (XXII edizione), il Corso Executive in "Real Estate: gestione integrata di edifici e patrimoni immobiliari" organizzato da MIP, la Business School del Politecnico di Milano, i Corsi di Aggiornamento per operatori "Valutazione immobiliare: metodi, tecniche e strumenti professionali" e "Valorizzazione degli edifici. Strategie per la creazione di valore nel settore immobiliare". Ha svolto ricerche finanziate dall'Unione Europea, Plan Construction, CNR, MURST e per Associazioni e Aziende pubbliche e private. È membro della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). È responsabile del Laboratorio GestiTec (Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente costruito – ABC). Dal 2016 è Presidente di Brave m&t management &technology, spin off del Politecnico di Milano. Dal giugno 2017 membro del Consiglio di Amministrazione di Romeo Gestioni S.p.A e del Consiglio di Amministrazione del Cise (Construction, Innovation and Sustainable Engineering).

- 1. L'Italia ha seguito con ritardo i paesi leader nella valorizzazione immobiliare tanto che la valorizzazione immobiliare sociale è ancora un tema poco dibattuto e ancor meno ricercato. Cosa ne pensa in merito?*

L'Italia è un paese arretrato dal punto di vista culturale in generale e nel settore della valorizzazione immobiliare in particolare. Quasi tutte le organizzazioni del nostro paese hanno una scarsa capacità amministrativa e gestionale, dalla Pubblica Amministrazione fino ad arrivare ai settori privati. A parte gruppi importanti, in Italia operiamo ancora con logiche artigianali senza applicare adeguati standard di riferimento, e in molti casi, affidandosi a livelli professionali modesti. Siamo indietro qualche decennio rispetto ad altri paesi avanzati. Ad esempio nell'ambito delle banche dati, oltre alla mancanza di un censimento degli immobili ecclesiastici, rilevo che non esiste una banca dati degli edifici pubblici dismessi. Non sappiamo quali sono i beni che oggi potrebbero essere venduti. Diversamente ci sono esperienze virtuose promosse da investitori istituzionali stranieri.

- 2. Spesso si incorre in un errore dovuto alla coincidenza linguistica del termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali ?*

Il termine valorizzazione è stato introdotto per illustrare il processo attraverso il quale un investimento economico su di un immobile produce un aumento del suo valore e della sua redditività. Quindi il termine valorizzazione fa riferimento diretto ai principi economico-finanziari. La valorizzazione culturale è un tema diverso, che non può essere né gestito né misurato nello stesso modo con cui si opera la valorizzazione economico finanziaria. I grandi architetti del passato, ad esempio Wagner o Loos, hanno lavorato per produrre valore culturale attraverso i loro interventi. Hanno operato una "battaglia culturale" per affermare le

proprie idee e per trovare i migliori clienti. Wagner ed i Perret erano ben coscienti che la valorizzazione culturale era strettamente legata allo sviluppo economico. Ci ricordano che è opportuno che la cultura non si allontani dalle dinamiche reali di progresso della società e dell'economia, ma che la cultura dialoghi, orienti e sostenga il processo economico.

L'aspetto del successo è legato necessariamente anche alle dinamiche economiche di un paese. Per quanto riguarda l'Italia è evidente che, se il PIL continuerà a diminuire, il nostro paese ne subirà le conseguenze, diventando un paese in declino: avremo meno soldi da investire nella cultura, nella ricerca e nella progressione delle idee. Avremo ancora meno risorse per la ricerca. Per quanto mi riguarda tutte le attività di ricerca più significative che ho svolto finora sono state finanziate da privati. Non è un caso che tutti i paesi che sono più floridi economicamente sono quelli che esprimono i più alti livelli di cultura.

In relazione alla valorizzazione dei beni immobili della Chiesa è bene ipotizzare di continuare a mantenere vivo il valore sociale che li ha sempre contraddistinti. Volendo valorizzare un monastero dismesso potrei fare in modo che chi lo gestisce dedichi parte delle risorse a finalità sociali, oppure potrà far svolgere alcune attività a operatori del terzo settore. I grandi gruppi hanno nella propria mission aziendale l'obiettivo di investire nel sociale. Nel passato pensavamo alla gestione degli edifici in modo isolato. Adesso pensiamo non solo all'edificio, ma anche allo spazio esterno, ai servizi intorno a quel luogo. Oggi la dimensione sociale diventa fondamentale. Le aziende come mission pensano ai loro *shareholder*, agli azionisti, e poi anche agli *stakeholder*, coloro che pur non essendo impiegati o azionisti sono intorno alle attività dell'impresa. Se l'azienda non guadagna non potrà reinvestire i propri utili nelle attività sociali. Alle volte si pensa che la dimensione sociale sia estranea a quella economica: invece è intrinseca all'economia stessa.

3. In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività in ragione delle caratteristiche intrinseche dei beni ecclesiastici (si veda il diritto canonico).

Condivido la riflessione che la valorizzazione dei beni ecclesiastici non può essere eseguita ricercando solo la massima redditività; anche i grandi gruppi che si occupano di valorizzazione immobiliare ragionano così. L'edificio religioso merita e necessita del dovuto rispetto. Devo capire il *genius loci*, le caratteristiche del luogo, del territorio di riferimento, e poi preservare tale valore, che è un valore importante. Nel caso della trasformazione di un monastero in un resort, il valore immateriale intrinseco al monastero – storico, spirituale, culturale – è molto importante e deve essere tutelato e valorizzato nell'intervento progettuale. Anche il comportamento delle persone all'interno della struttura sarà influenzato dal luogo. Partendo da questo obiettivo devo eseguire un progetto che selezioni l'utenza con capacità di preservare tale valore evitando l'apertura dell'immobile a chiunque (no a feste di laurea o compleanni), dovrà essere fatto un progetto che eviti occasioni di urla e

grida. Tutti gli operatori professionali hanno ben chiaro che ogni luogo ha una sua valenza culturale, e l'obiettivo è di privilegiare questo valore.

4. *Quali parti del processo della valorizzazione immobiliare ordinaria sono necessari anche nell'ambito della valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Il processo di analisi del luogo, lo studio iniziale dell'immobile e delle caratteristiche dell'edificio e dei suoi valori storici sono fasi necessarie e condivise da tutti i processi di valorizzazione immobiliare. Il settore delle costruzioni in Italia è un settore selvaggio, dove le imprese promettono delle cose che non sono in grado di mantenere. Spesso i tecnici e l'impresa non sono in grado di gestire il processo complesso che va dalla progettazione alla realizzazione. Si ha bisogno di un progetto integrato tra edilizia e impianti. I professionisti devono riuscire ad eseguire progetti integrati in poco tempo. Si dovrà trovare un finanziatore adeguato, in grado di argomentare l'interesse della valorizzazione ed essere accreditato con il sistema bancario. Se un soggetto ha già eseguito valorizzazioni immobiliari ben riuscite, chiaramente avrà facilità a farsi finanziare dalle banche, altrimenti non sarà accreditato. Tutte le fasi del processo devono essere gestite in maniera professionale secondo i codici del *real estate* più evoluto.

5. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente nostra definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico? Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.¹⁴²*

Innanzitutto credo sia opportuno evidenziare la necessità di tutela del valore sociale già presente in molti immobili ecclesiastici e metterei poi in risalto l'occasione della produzione di un valore sociale. Nel caso di valorizzazioni che necessitano di grandi investimenti il valore sociale può essere ottenuto solo attraverso un incremento economico del bene e della sua redditività. Se trasformiamo un monastero di particolare rilevanza artistica e storica ormai disabitato, riusciremo a difendere il suo valore sociale mantenendo una parte con lo stesso uso, magari con una capacità espositiva, e intervenendo sul resto con una valorizzazione immobiliare che deve portare un vantaggio economico e finanziario rispetto alla situazione precedente. Si otterrà la salvaguardia del valore sociale se si riuscirà ad ottenere un vantaggio economico e finanziario. Altrimenti non si riuscirà a restituire il prestito ottenuto

¹⁴² Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività. In questi casi specifici l'economicità a valere nel tempo è legata al bilancio dell'ente in maniera consolidata dove queste partite in perdita trovano compensazione. Anche in questi casi peraltro la valorizzazione meramente economica del bene in sé non è da considerarsi necessariamente a saldo negativo, se si tiene in considerazione il mantenimento (o addirittura l'aumento) del valore patrimoniale di un immobile che viene conservato in buono stato o ristrutturato per l'utilizzo previsto.

dalla banca e non avremo alcun miglioramento, compreso quello sociale. Conosco il caso di un monastero in Veneto in una posizione bellissima non urbana e pertanto con inferiori possibilità di riuso rispetto ad una grande città. Il monastero è costruito in muratura portante con muri dello spessore maggiore di 1 m, in cui sarebbe agevole inserire dei nuovi impianti. L'immobile, vista la posizione appartata e particolarmente amena, si presta ad essere valorizzato come resort. Si potrebbero coinvolgere nella conduzione del bene delle cooperative sociali, sia per il verde che in cucina: ci sono molteplici possibilità per dare valore sociale all'operazione. Nel caso del monastero veneto l'importo da investire per la ristrutturazione si aggirerebbe intorno ai 1.000 €/mq, un investimento non particolarmente elevato in quanto gli ambienti dovrebbero mantenere le caratteristiche proprie di povertà e rigore: questo è il loro fascino. In ogni caso avremo bisogno di un ritorno economico proporzionato all'investimento.

6. Quali i rapporti con gli enti di tutela?

Sulla base della mia esperienza ho avuto modo di constatare che, se il progetto è ben fatto e le motivazioni che lo sostengono sono fondate, la Soprintendenza accetta e promuove la proposta. Spesso i problemi sorgono perché arrivano proposte non fondate, dei progetti inopportuni.

In relazione all'ambito urbanistico sottolineo che anche le Amministrazioni Pubbliche oggi hanno coscienza che ormai per recuperare il patrimonio storico in abbandono a rischio di degrado, il ruolo del privato è assolutamente imprescindibile. Purtroppo nel nostro paese sono poche le organizzazioni capaci di gestire adeguatamente un processo di valorizzazione.

7. Dove trovare letteratura relativa alla valorizzazione immobiliare capace di produrre valore immateriale?

Io mi occupo della valorizzazione immobiliare ordinaria che ha come riferimento il mercato privato e non mi sono interessato della valorizzazione immobiliare sociale. Ho comunque incontrato soggetti molto interessati a rispettare i valori storici e le preesistenze, anche nei casi in cui non erano così rilevanti come per i monasteri.

8. Come il processo della valorizzazione si inserisce nella materia della tecnologia dell'architettura?

La tecnologia dell'architettura ICAR 12 è un settore molto composito. A mio avviso il contributo oggi più interessante che la disciplina può offrire è la parte relativa alla organizzativa dei processi, quella parte che Sinopoli ha chiamato *tecnologia invisibile*: comprende la capacità di motivare le persone, che riesce a far emergere le potenzialità che sono presenti in ogni persona e poi, appunto, la dimensione organizzativa, gestionale e manageriale.

Un ulteriore contributo potrebbe essere quello di riuscire a migliorare anche la parte sociale degli interventi di valorizzazione: ad esempio valutando il beneficio sociale di un intervento attraverso la misurando dei servizi offerti. E' opportuno definire dei codici di misura anche in

questo ambito, perché non sono in grado di controllare un processo se non riesco a misurarlo.

Concludo riprendendo il discorso iniziale: ancora oggi il settore della valorizzazione immobiliare è poco studiato. In molti casi i progetti sbagliati hanno messo in difficoltà l'operatore che ha tentato di promuovere una valorizzazione. Nel momento in cui è arrivata la crisi le mancate vendite hanno distrutto gli operatori del settore. Il nostro paese troppo spesso non si avvale di codici manageriali moderni. Definire i processi è un contributo importante della nostra disciplina.

A.2 Prof.ssa Tiziana Ferrante

Intervista telefonica alla prof.ssa Tiziana Ferrante del 22 marzo 2019.

Ordinario di Tecnologia dell'Architettura – "Sapienza" Università di Roma è esperta di valorizzazione immobiliare, in particolare dei beni della Pubblica Amministrazione.

1. *L'Italia ha seguito con ritardo i paesi leader nella valorizzazione immobiliare tanto che la valorizzazione immobiliare sociale è ancora un tema poco dibattuto e ancor meno ricercato. Cosa ne pensa in merito?*

Posso confermare che in Italia il tema della valorizzazione immobiliare è in ritardo rispetto ad altri paesi europei. Per una serie di motivazioni politiche ed economiche che non è il caso qui di richiamare. È stato anche oggetto della mia ricerca dottorale relativa alla valorizzazione degli ex manicomi i cui proventi erano destinati alle comunità di disabili psichiatrici. Anche in quel caso era presente un obiettivo sociale: la ricerca dell'incremento, non solo del valore dell'immobile, ma anche di un valore immateriale che veniva riconosciuto dalla collettività. Purtroppo, attualmente la valorizzazione sociale non è tanto attuata quanto quella consueta che ha come obiettivo la sola ricerca del massimo profitto economico.

2. *Spesso si incorre in un errore dovuto alla coincidenza linguistica del termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali?*

Per non incorrere in questo equivoco è bene tenere conto di cosa fa il CRESME. Cresme Ricerche spa fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche le necessarie informazioni per prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale: la sua attività di valorizzazione immobiliare è finalizzata all'aumento del valore e del rendimento del bene. Particolare attenzione è dedicata agli immobili pubblici, per i quali Cresme propone un approccio che estende l'attenzione dal tema della "Valorizzazione immobiliare" allo "Sviluppo del territorio". In quest'ottica, la valorizzazione deve contemplare una gamma di opportunità, obiettivi e vincoli, all'interno della quale inserire gli immobili da valorizzare, per coglierne al meglio gli elementi di creazione di valore attraverso una mirata definizione della loro funzione urbana, territoriale, sociale, strategica.

La valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali sono ambiti che pur condividendo il termine valorizzazione hanno implicazioni, ovviamente, ben diverse. Il bene culturale ha valore storico, culturale e identitario (legato al territorio) e deve essere oggetto di particolare cura nonché di interventi eseguiti sotto la tutela di competenze particolari, appropriate. Ma, soprattutto, deve essere richiesto dalla collettività e dal territorio ove insiste.

3. In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività in ragione delle caratteristiche intrinseche dei beni ecclesiastici (si veda il diritto canonico).

I beni ecclesiastici sono orientati a finalità specifiche ordinate dal diritto canonico – si pensi ad esempio agli edifici destinati al culto – e pertanto, avendo già una destinazione d'uso coerente con la *mission* della Chiesa, anche la loro valorizzazione deve continuare a rispettare le finalità intrinseche.

Come già anticipato, non avendo fini di lucro, non si potrà applicare il concetto di valorizzazione immobiliare ordinaria nell'ambito dei beni ecclesiastici destinati invece al culto e all'apostolato sacro e alla carità.

4. Quali parti del processo della valorizzazione immobiliare ordinaria sono necessari anche nell'ambito della valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Il presupposto per l'avvio di qualsiasi processo di gestione di un patrimonio immobiliare è l'accertamento del regime di proprietà dei beni: operazione questa necessaria per qualsiasi azione successiva, ostativo e vincolante. È *conditio sine qua non*. Solo il legittimo proprietario potrà disporre del bene. La ricostruzione di un regime certo di proprietà è un processo che può richiedere molto tempo, specialmente per quei patrimoni complessi per storia e consistenza, come nel caso di quello ecclesiastico.

Lo strumento che presuppone il processo di valorizzazione immobiliare è poi lo studio di fattibilità, che in questo caso dovrà analizzare aspetti di tipo tecnico, sociale, ed economico. La componente economica non dovrà essere trascurata, ma dovrà essere a servizio di quella sociale che avrà carattere prevalente. Si dovranno realizzare dei possibili scenari di intervento, in termini di valutazione di alternative, che saranno posti alla comunità che deciderà il modo di operare, scegliendo uno scenario oppure anche l'intersezione di due scenari ipotizzati.

La parte economica dello studio di fattibilità comprenderà non solo i costi stessi degli studi di fattibilità, della parte di computazione delle lavorazioni, ma anche l'analisi costi – benefici che devono essere valutati e valutabili nell'arco temporale in cui si presuppone avvenga il processo ed il conseguente ciclo di vita del bene. Questa parte dello studio di fattibilità dovrà essere redatta da persone con competenze manageriali, economiche e finanziarie. Nell'ambito delle Opere Pubbliche la nuova normativa prevede il progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progetto definitivo e il progetto esecutivo. Possiamo anche non fare

riferimento a questo tipo di azioni perché la proprietà non è un ente pubblico, ma rimangono comunque delle indicazioni valide.

5. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente nostra definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*
6. *Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.*

Aggiungerei nelle ultime due righe la parola "anche", per sottolineare la subordinazione alla sostenibilità sociale. Si otterrebbe così: 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.

7. *Le caratteristiche architettoniche del patrimonio immobiliare ecclesiastico suggeriscono valorizzazioni sociali da prediligere?*

La domanda presuppone una conoscenza delle caratteristiche del patrimonio immobiliare ecclesiastico che al momento possono essere solo intuitive.

Sarà certamente opportuno rispettare la qualità architettonica dell'oggetto e comprenderne le sue potenzialità. Però le nuove destinazioni saranno influenzate dal soggetto promotore e gestore dello stesso, oltre che dagli stakeholder e dal territorio. Potrebbero orientarsi verso l'accoglienza oppure anche attività spirituali o culturali, ciò comunque – come anticipato – nel rispetto delle caratteristiche dei manufatti e della loro storia.

8. *Quali indicazioni può darci in relazione alla fase gestionale e di management del processo di valorizzazione sociale?*

Nel caso degli immobili ecclesiastici è necessario che il processo di valorizzazione sia supportato da un processo concertato tra la proprietà dell'immobile, la comunità circostante e chi utilizzerà il bene come gestore e come utente. Sarà opportuno individuare e coinvolgere nel processo di pubblica concertazione tutti gli interlocutori interessati alla valorizzazione. Il progetto di fattibilità dovrà contenere tale piano di gestione, nel quale sarà chiaro chi sono i beneficiari dell'azione sociale e quale patto sarà sancito tra il proprietario, il gestore, e i beneficiari, e chi sarà incaricato di svolgere un monitoraggio duraturo nel tempo dei costi, dei ricavi e della tutela rispetto all'uso sociale. Per ottemperare a ciò si dovranno mettere a punto degli strumenti specifici come il piano di gestione. Dovranno essere stabilite delle regole, di cui i vari attori dovranno essere consapevoli, e tale patto non dovrà essere tradito. Si dovrà fare attenzione al processo che coinvolge l'immobile ma anche al rispetto dei soggetti che partecipano a vario titolo alla valorizzazione.

È evidente che il processo di valorizzazione di un immobile ecclesiastico non potrà avere una procedura standard perché ogni volta il bene sarà diverso in relazione alla proprietà, alle

sue caratteristiche urbanistiche, alla dislocazione etc. Sarà opportuno operare un lavoro di analisi tipico del tecnologo in cui per più casi di studio si individueranno le attività svolte, gli operatori, i ruoli e gli strumenti. Ciò offrirà un apporto importante per ideare nuovi processi di valorizzazione sebbene non sarà possibile parlare di replicabilità.

Lo studio poi si dovrebbe implementare con strumenti procedurali che hanno coniugato la valorizzazione sociale con quella economica.

9. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

A fronte della natura sociale del patrimonio ecclesiastico è importante che l'ideazione del processo di valorizzazione sociale coinvolga l'intera comunità, intesa come comunità cittadina, locale, parrocchiale o religiosa là dove è inserito il bene. La partecipazione al dialogo iniziale della Pubblica Amministrazione contribuirà alla facilitazione della gestione degli aspetti procedurali, urbanistici e di tutela. Un dialogo collettivo favorirà la buona riuscita del progetto stesso.

Peraltro la valorizzazione immobiliare sociale contribuisce al tema di grande attualità della rigenerazione urbana, del riuso degli immobili esistenti per limitare il consumo di suolo e far fruttare al meglio ciò di cui si dispone nell'ottica dell'economia circolare.

A.3 Prof. Cristina Coscia

Intervista scritta alla professoressa Cristina Coscia del 24 agosto 2018.

Ricercatore universitario e professore aggregato in Estimo presso il Dipartimento di Architettura e Design del Politecnico di Torino, per il periodo 2018-2024 risulta idonea all'abilitazione scientifica nazionale alle funzioni di professore di seconda fascia nel settore concorsuale 08/A3 Infrastrutture e Sistemi di Trasporto, Estimo e Valutazione. Dal 2013 al 2017 è stata Consigliera dell'Ordine degli Architetti della provincia di Torino e della Fondazione per l'Architettura, dal 2017 ne è la vice-Presidente. Dal 21 ottobre 2013 è Presidente CUG del Politecnico di Torino. Dal 2001 svolge attività didattica e di ricerca sui temi della valorizzazione delle risorse architettoniche e culturali, della fattibilità dei progetti d'investimento pubblici e privati e dell'uso dell'ICT per la gestione dei Beni e degli spazi pubblici. Fa parte dello staff di lavoro dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT). È stata coordinatrice del Master universitario di II Livello in Real estate, pianificazione territoriale e mercato immobiliare e vice-coordinatrice del Master universitario di II livello in Management, marketing e multimedialità per i beni e le attività culturali.

1. In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività in ragione delle caratteristiche intrinseche dei beni ecclesiastici (si veda il diritto canonico). Quali parti del processo della valorizzazione immobiliare ordinaria sono necessari anche nell'ambito della valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Tra i concetti ormai consolidati in letteratura, ne richiamerei in particolare uno: nel processo della valorizzazione immobiliare è stata operata una reinterpretazione della visione riduttiva della teoria economica classica. In accordo con quanto afferma Curto¹⁴³, infatti, spesso si ignora che l'economia definisce la natura privata o pubblica dei beni (e dunque i relativi giudizi di convenienza economica alla trasformazione e riuso) non tanto dalla forma giuridica della proprietà e neppure dalla natura dei servizi erogati, ma dalla misura in cui l'uso da parte di alcuni individui non pregiudica l'uso da parte di altri eventuali fruitori. L'attenzione all'uso e ai fruitori è dunque al centro delle note teorie del valore dell'economia ambientale e dei suoi recenti avanzamenti anche in altri campi disciplinari (VET, Valore sociale complesso, ecc.) e di fatto ha indotto ad una apertura interpretativa anche al tradizionale concetto dell'*Highest and Best Use* di origine anglosassone. Infatti, per il patrimonio ecclesiastico è anche il portato della domanda reale e potenziale, passata e futura che definisce il valore di tali patrimoni e integra le componenti intrinseche classiche degli edifici con le componenti legate alla memoria e alla "storia degli usi e dei valori". La recente letteratura, inoltre, pone l'accento anche sugli aspetti del "non-uso" e della fruizione indiretta e potenziale: un edificio ecclesiastico può essere un luogo simbolo anche per quegli utenti "virtuali" che mai avranno la possibilità di fruirne direttamente, ma che di fatto possono –attraverso gli strumenti della realtà aumentata- parteciparne ai rituali e alle celebrazioni legate sia agli spazi legati alla liturgia, sia a quelli che ne conservano memoria.

2. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente nostra definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*
3. *Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.*

Il tema della fattibilità e sostenibilità nel processo di valorizzazione e di riuso del patrimonio ecclesiastico sottolinea l'importanza di due aspetti in particolare:

- 1) delle componenti economico-sociali rispetto a quelle finanziarie, in cui le valenze extra-mercato delle entrate e delle uscite risultano fondamentali;
- 2) del momento gestionale, che enfatizza il tema dell'uso e delle funzioni e del loro management.

In merito al primo punto, la componente intangibile e di valore della memoria e del senso del sacro presuppongono anche l'utilizzo di survey per stimarne il valore; in relazione al secondo, la fattibilità pone ulteriormente l'accento sull'intervallo temporale di lungo periodo

¹⁴³ Coscia, C., & Curto, R. (2017). Valourising in the absence of public resources and weak markets: The case of "Ivrea, the 20th century industrial city". In *Appraisal: From Theory to Practice* (pp. 79-99). Springer, Cham.

della gestione di tali patrimoni, enfatizzandone il ciclo di vita che coinvolge più generazioni e incrementa la componente di lascito.

4. *Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Senz'altro filoni da approfondire sono quelli legati ai processi non solo di censimento, conoscenza e messa in efficienza, ma anche quelli del loro mantenimento nel tempo e della loro gestione. In particolare, due temi specifici di indagine che sono oggetto di sviluppi di ricerca in seno delle discipline estimativo-gestionali: 1. In ottica INSPIRE, l'interoperabilità delle banche dati conoscitive del patrimonio religioso, richiesta dagli standard internazionali di catalogazione (ICCD), con attenzione sui metadati relativi alla natura giuridica dei proprietari, gestori, concessionari, ecc., alla natura vincolistica (ove presente), allo stato di conservazione, ai costi parametrici d'investimento e di manutenzione; 2. Il monitoraggio delle attività e la loro gestione in termini di efficacia ed efficienza, in una logica "di qualità", secondo gli indicatori e gli standard testati a livello internazionale –nel campo museale- nei processi di accreditamento. Tali declinazioni, apparentemente settoriali, se analizzate consapevolmente nelle fasi preliminari agli interventi di adeguamento e/o trasformazione possono supportare nella individuazione delle priorità di intervento, nella quantificazione parametrica delle risorse finanziarie da investire e nell'individuazione delle fonti di finanziamento aggiuntive alle ridotte entrate del solo autofinanziamento.

A.4 Dott. Giampiero Bambagioni

Intervista scritta al dottor Giampiero Bambagioni del 5 luglio 2018.

Responsabile scientifico e coautore del Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard*, che ha armonizzato in Italia principi e metodologie adottate dagli International Valuations Standard, la cui prima edizione risale al 2000. Ha guidato la preparazione del documento e la stesura dell'UNECE Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets, pubblicazione ufficiale ONU (edizioni 2010 e 2018). Ha pubblicato numerose decine di articoli sulle tematiche dell'Economia e dei mercati immobiliari, della Valutazione economica dei progetti e delle Smart cities, della Finanza immobiliare e del Long-Term Sustainable Value (LTS-V). Ha insegnato Economia ed Estimo Civile e Valutazione economica dei progetti in Corsi ufficiali e Master nella Facoltà di Ingegneria dell'Università di Perugia e nella Facoltà di Architettura della Sapienza Università di Roma. Attualmente insegna Valutazione e Finanza Immobiliare in Master post-laurea presso la Sapienza Università di Roma e presso il Politecnico di Milano. E' advisor di numerosi enti privati e organismi istituzionali sulle aree d'interesse tecnico-scientifico oggetto di pubblicazioni; coopera da molti anni con le United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) di Ginevra, sulle tematiche dello Sviluppo urbano sostenibile, della Gestione del territorio e delle politiche abitative. E' Chair dell'UNECE Real Estate Market Advisory Group.

1. *L'Italia ha seguito con ritardo i paesi leader nella valorizzazione immobiliare tanto che la valorizzazione immobiliare a fini sociali è ancora un tema poco dibattuto e ancor meno ricercato. Cosa ne pensa in merito?*

Il ritardo nella implementazione di moderni processi di valorizzazione risente dell'evoluzione economico-culturale del Paese, caratterizzata da numerosi lustri ad elevata inflazione, nei quali per effetto della perdita continua del potere d'acquisto della moneta l'investimento nel "mattoncino", anche in assenza di una gestione proattiva, consentiva comunque di preservare un valore patrimoniale. Successivamente, segnata dall'introduzione dell'Euro – che ha comportato la riduzione sensibile dell'inflazione e dei tassi d'interesse sui prestiti) ed in conseguenza di una maggiore pressione fiscale sugli immobili (ICI, IMU, ecc), i beni improduttivi hanno comportato da un lato maggiori oneri fissi legati al possesso e, dall'altro, la difficoltà di conservare il valore patrimoniale grazie all'elevata inflazione. Da numerosi anni tuttavia si sta sviluppando una crescente consapevolezza del un migliore utilizzo dei beni, anche per quanto concerne il patrimonio immobiliare dello Stato e degli Enti pubblici. In questo contesto in evoluzione anche il Decreto legislativo 50/2016 (il c.d. Codice Appalti) ha recepito tale approccio introducendo, nei livelli di progettazione – in luogo del progetto preliminare – il «*progetto di fattibilità tecnica ed economica*» e la necessità di identificazione dell'«*equilibrio economico e finanziario*» dell'iniziativa di sviluppo/valorizzazione immobiliare. Tuttavia la valorizzazione per fini sociali, ancor più complessa, rimane tuttavia pressoché inesplorata.

2. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività in ragione delle caratteristiche intrinseche dei beni ecclesiastici (si veda il diritto canonico). Quali parti del processo della valorizzazione immobiliare ordinaria sono necessari anche nell'ambito della valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Il processo di valorizzazione non può prescindere dalle finalità dell'utilizzo del bene (complesso). Ciò implica il rispetto delle finalità degli enti ecclesiastici proprietari. Tuttavia i "Vincoli del progetto" che caratterizzano lo Studio di fattibilità (Sdf)¹⁴⁴ che attengono quelle che potrebbero essere definite "valorizzazioni ordinarie", ossia fattibilità legale, tecnica ed economica (intesa quale rapporto tra costi e benefici attesi) e sostenibilità finanziaria dell'ipotesi di valorizzazione, permangono anche nel caso di progetti di trasformazione, riqualificazione, riuso del patrimonio ecclesiastico. Nessuna trasformazione può rimanere incompiuta per anni.¹⁴⁵

Per cui, ancorché non vi sia una valutazione in termini finanziari (DCFAnalysis) dell'ipotesi di fattibilità della valorizzazione, permane una Analisi dei costi benefici (ACB), nonché una valutazione *ex ante* della possibilità di reperimento delle risorse necessarie per sostenere i costi dell'ipotesi progettuale della trasformazione.

¹⁴⁴ V. Codice delle Valutazioni Immobiliari V (2018), Cap. 14, pag. 175 e segg. (Vincoli del progetto)

¹⁴⁵ [Disse Gesù]: «Chi di voi, volendo costruire una torre, non si siede prima a calcolarne la spesa, se ha i mezzi per portarla a termine? Per evitare che, se getta le fondamenta e non è in grado di finire il lavoro, tutti coloro che vedono comincino a deriderlo, dicendo: Costui ha iniziato a costruire, ma non è stato capace di finire il lavoro.» (Luca 14,28-30).

3. *Quali indicazioni può darci in relazione alla fase gestionale e di management del processo di valorizzazione a fini sociali?*

Dovrebbero essere elaborati modelli appropriati, fortemente innovativi, capaci di conciliare possibilità effettive di implementare iniziative di valorizzazione, talora rilevanti, altre attinenti anche beni di valore storico-architettonico-culturale, con specifiche finalità che siano rispettose della missione della Chiesa, nella consapevolezza che *«La fedeltà al carisma e alla missione resta, pertanto, il criterio fondamentale per la valutazione delle opere, infatti 'la redditività non può essere l'unico criterio da tenere presente'»* [Francesco, 2015].

4. *Spesso si incorre in un errore dovuto alla coincidenza linguistica del termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali?*

In entrambi i casi, come indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), la valorizzazione implica un più razionale utilizzo di beni inutilizzati o sottoutilizzati, tuttavia per i beni culturali sussistono maggiori vincoli di destinazione, di fruizione e di salvaguardia delle caratteristiche proprie del bene; queste componenti rendono maggiormente complesso il processo di: ideazione, progettazione, valutazione, pianificazione, realizzazione, utilizzo.

5. *Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Il lavoro che potrebbe essere sviluppato, considerata l'ampiezza del patrimonio ecclesiastico è straordinario. Tanto più lo potrebbero essere i benefici sociali e le opportunità di conseguire le finalità collegate alla missione della Chiesa. Ovviamente non vi sono soluzioni miracolistiche; numerosi sono i fattori determinati, tra questi è da ricomprendere una leadership capace di affrontare con approccio olistico processi e progetti di tale complessità e rilevanza, per dare risposte concrete ad un mondo in continua trasformazione a livello economico e sociale. *"Valorizzare il patrimonio immobiliare per accrescere il bene comune."*

A.5 Ing. Luigi Bartolomei

Intervista telefonica all'ing. Luigi Bartolomei del 27 marzo 2019.

Docente di composizione architettonica DA Dipartimento di Architettura dell'Alma Mater Studiorum di Bologna. Ricercatore RtD presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna. Dal 2013 responsabile scientifico della Convenzione Quadro tra Dipartimento di Architettura e Arcidiocesi di Bologna, e referente del censimento degli edifici di culto della Diocesi, progetto CEI – Ufficio per i Beni Culturali Ecclesiastici. Presidente del Centro Studi Cherubino Ghirardacci (www.ghirardacci.org).

1. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di*

valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività.

Il problema a mio avviso evidenzia una questione: i beni immobili ecclesiastici rappresentano la Chiesa in un determinato territorio e la sua fedeltà all'evangelo. Il problema della gestione degli immobili quindi riguarda i singoli proprietari ma anche la comunità collegata colta nell'esercizio del proprio carisma. Nell'economia generale di un istituto religioso la vendita di un bene può essere considerata a supporto della propria missione altrove. Cionondimeno si deve sempre mettere in conto una possibile reazione della comunità civile, affezionata ad una presenza territoriale, ossia ad una comunità che trova in un edificio la propria icona. In questo senso si può affermare che processi di alienazione (a qualsiasi fine) opachi o, per diverse ragioni, riservati, che non prevedano il coinvolgimento delle popolazioni locali, sono destinati a suscitare pubblica una moltitudine di reazioni – dalla pubblica acredine ad azioni legali- dalle quali l'immagine della Chiesa esce comunque indebolita.

Oggi occorre affermare con chiarezza che qualsiasi azione sul patrimonio immobiliare ecclesiastico che non consideri una simultanea azione di coinvolgimento della comunità civile e territoriale, è un progetto che parte all'insegna del fallimento in quanto fallisce il potenziale sociale ed ecclesiale del bene stesso.

Gli immobili ecclesiastici si dicono tali perché proprietà di enti ecclesiastici che afferiscono dunque ad una *ecclesia*, ad una comunità. Anche quando la proprietà giuridica fosse univocamente assegnata ad una congregazione o ad un istituto, non si possono non considerare coloro che hanno partecipato alla vita liturgica e lavorativa delle comunità religiose. I beni ecclesiastici sono al centro di reti di pubblica affezione che devono essere coinvolte nei processi di riuso, anche perché, tale coinvolgimento potrebbe lasciare intravedere percorsi e usi precedentemente insospettati, inimmaginabili.

La necessità avvertita dalla Santa Sede di redigere documenti che invitano al rispetto della natura ecclesiastica degli immobili di proprietà degli istituti religiosi evidenzia come la prassi abituale veda applicare criteri di valorizzazione immobiliare ordinaria. Di fatto vediamo ordini religiosi sposare le indicazioni del mercato immobiliare con la finalità di massimizzare il profitto. Non credo che la massimizzazione del reddito sia sempre negativa: una buona vendita può giovare all'economia di un ente. La circostanza di vendere un immobile ecclesiastico non va dunque demonizzata, ma armonizzata con la vicenda storica del bene e con il suo territorio, comprendendo l'immobile come parte integrante e cardine del proprio sistema insediativo.

Relativamente agli usi, non si può predicare la tutela dei beni senza prevedere cambiamenti d'uso, lasciando da parte processi di musealizzazione che paiono spesso forzati e in ogni caso non possono valere per la maggioranza dei beni. In relazione ai nuovi usi, esistono naturalmente finalità sociali facilmente comprensibili alle comunità civili e valorizzazione turistiche a prima vista meno favorevoli: nulla che non si possa affrontare in un percorso partecipato insieme.

2. *Come risolvere i problemi che insorgono con gli organi statali deputati alla tutela del bene? Come provvedere al riuso di beni che non rispondono alle norme vigenti?*

Le singole questioni di tutela devono essere affrontate con le rispettive amministrazioni. In tanti casi il problema è di natura progettuale. In Italia siamo vincolati ad un restauro scientifico che tuttavia è di fatto e sempre più deve diventare uno spazio dato alla creatività. Se la questione è relativa allo spazio, allora è necessario focalizzarsi sullo spazio, sulla capacità di volgerlo al futuro tramite la qualità dello sguardo che lo studia e del disegno che lo ri-plasma.

In un dialogo fecondo con le istituzioni, uno sguardo attento e a favore del bene può aiutare a costruire soluzioni anche originali, non scontate. E' pur vero che in questi processi tanto dipende dalla psicologia delle persone. In generale direi che i fattori in gioco in questo ambito sono due: il primo è legato allo spazio, alla potenza del gesto progettuale e quindi al potenziale inespresso dello spazio stesso che può essere rivelato grazie allo strumento concorsuale. Il secondo è il dialogo tra le istituzioni che hanno l'opportunità di facilitare i processi di riuso.

3. *Spesso si incorre in fraintendimenti rispetto al termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali ?*

La valorizzazione immobiliare ha la finalità di incrementare il valore di un bene immobile anche prescindendo dalla sua natura, dai valori semantici, culturali e spirituali espressi dal bene stesso o intendendo gli stessi come semplice oggetto di stima. La valorizzazione di un bene culturale implica invece considerare l'oggetto anzitutto come luogo di sovrapposizione semantica e simbolica, ed anzi trarre da questo palinsesto elementi originali alla valorizzazione e al destino attuale del bene stesso. Anche per gli immobili insomma *historia magistra vitae*.

4. *I beni culturali devono essere mantenuti dalla collettività?*

I beni culturali devono essere disponibili alla collettività. Chi possiede un bene culturale ha la responsabilità di parteciparne la collettività perché la proprietà giuridica di un bene è solo un aspetto della proprietà. La cattedrale, più di una villa storica, non è solo della Diocesi che la possiede, ma soprattutto della Comunità Cristiana ed anche della cittadinanza tutta.

5. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente mia definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale possibilmente equiparabile alla situazione precedente, ma anche adeguato alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità,

*della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri spirituali, di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.*¹⁴⁶

Sostanzialmente sono d'accordo, e forse questa considerazione potrebbe valere anche per gli immobili dedicati al culto che fossero in soprannumero e non solo per quelli dedicati alle opere di apostolato sacro e di carità. Unica nota: si dice di equiparare i valori conseguiti attraverso il nuovo uso dell'immobile a quelli precedenti. Domando come si ritiene di "misurare" tali valori. Come poi equiparare un convento abitato da una comunità ad una situazione in cui il medesimo edificio divenga casa di una associazione o di una casa di cura o di altro? ...piuttosto che di equiparazione forse occorrerebbe parlare allora di una coerenza missionaria secondo il carisma dell'istituto.

6. Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". A Suo avviso quali possono essere gli strumenti per raggiungere questo obiettivo?

Per comprendere al meglio le parole del Papa bisognerebbe contestualizzare il testo sia in relazione al registro linguistico che per quanto riguarda l'ambientazione, altrimenti è facile attribuire significati diversi da quelli intesi dal Pontefice. In questo caso si tratta di un discorso proferito all'assemblea della CEI. E' una frase molto larga che comprende sia le chiese che gli altri immobili della Chiesa.

Potrebbe essere interessante contestualizzare gli interventi del Papa su questo tema, integrando i brani con il contesto in cui sono proferiti. Sarebbe utile redigere una sinossi degli interventi papali sul tema degli immobili ecclesiastici.

7. Cosa dire rispetto agli immobili ecclesiastici inutilizzati?

Se con questa domanda mi lascia campo libero, ciò che forse vorrei sottolineare è come il problema di una valorizzazione degli immobili ecclesiastici inutilizzati, al pari degli edifici pubblici sottoutilizzati o dismessi, è relativo ad una analisi del relativo contesto. Per dare a questi volumi un futuro, non si può prescindere da una analisi del bene in relazione al suo luogo e alla sua storia.

Con questo scandaglio del paesaggio non intendo una mera analisi territoriale, ma un vero e proprio tentativo di sintesi della realtà locale in un affresco che ne contempli tutti gli aspetti: dalla analisi storica, al punto di vista economico e sociale. La soluzione del rebus non è mai allogena ai territori.

¹⁴⁶ Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività. In questi casi specifici l'economicità a valere nel tempo è legata al bilancio dell'ente in maniera consolidata dove queste partite in perdita trovano compensazione. Anche in questi casi peraltro la valorizzazione meramente economica del bene in sé non è da considerarsi necessariamente a saldo negativo, se si tiene in considerazione il mantenimento (o addirittura l'aumento) del valore patrimoniale di un immobile che viene conservato in buono stato o ristrutturato per l'utilizzo previsto.

Inoltre credo che occorra fare un distinguo importante che, indipendentemente dalla proprietà giuridica del bene, deve differenziare edifici che le comunità hanno lasciato da più generazioni ad edifici che la memoria collettiva assegna ancora a comunità religiose. Nel primo caso l'eventuale alienazione può essere considerata una soluzione prossima o più facilmente praticabile.

Devo poi precisare che il legame affettivo alle case degli ordini religiosi non riguarda solo le comunità civili, ma è anche delle comunità religiose stesse. In entrambi questi due gruppi di persone possono insorgere elementi ostativi che rallentano e condizionano fortemente il riuso. In alcuni casi il legame affettivo che immobilizza la gestione dei beni è scardinato solo da emergenze che costringono la proprietà a prendere delle decisioni in relazione al patrimonio, spesso affrettate. In questi processi la tipologia forse più rilevante non è quella del bene – perché le comunità religiose si sono nel tempo adattate ed hanno riadattato molti edifici – ma piuttosto quella delle forme di vita in essa ospitate. Anche da queste deriva un condizionamento e un destino.

8. Le caratteristiche architettoniche del patrimonio immobiliare ecclesiastico suggeriscono valorizzazioni sociali da prediligere?

Nei secoli i conventi e i monasteri sono stati riusati con destinazioni molto diverse. L'aspetto spaziale è già stato studiato approfonditamente: sappiamo bene che i monasteri sono diventati università, polveriere, compagnie equestri, tribunali, ospedali e ancora molto altro. Vorrei non addentrarmi nell'analisi molto frequentata dei riusi dei conventi attivati da Napoleone e nel periodo post-unitario per sottolineare invece la qualità architettonica e tecnologica di tali immobili. Quasi sempre le comunità religiose donano a Dio le cose migliori e ciò vale anche dal punto di vista tecnologico – costruttivo. Nella costruzione dei monasteri sono utilizzate le migliori capacità artigianali, i migliori materiali, le migliori maestranze. Ove i materiali lo permettevano, l'eccellenza del costruito ecclesiastico ne ha garantito la conservazione e pure l'ostentazione anche nei casi in cui esso fosse divenuto lacerto.... Non è infatti inusuale che le membrature di chiese antiche si incontrino nel costruito successivo, con elementi architettonici ostentati quasi come reliquie già in età bassomedievale e moderna, evidentemente riconoscendo nella valenza tecnico-costruttiva un significato e un valore. L'aspetto qualitativo, e tecnico-tecnologico di questi beni è certamente ancora da approfondire: possiamo riconoscere la presenza di una chiesa medioevale attraverso il tessuto della sua muratura, riconoscendone la maestà strutturale e la maestria presente, sebbene l'edificio sia stato smembrato. Il manufatto ecclesiale grazie all'eccellente qualità costruttiva ha sempre riverberato nelle costruzioni successive.

A controcanto di queste esperienze, isolate in certe regioni e in certe età e fortemente condizionate anche dai materiali costruttivi, va anche ricordato, come già dicevo, che le comunità religiose sono state ospitate in moltissimi edifici originariamente profani, in un reciproco adattamento della comunità e dell'edificio all'uso.

9. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

In relazione alla valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico mi permetto di rilevare che ci dovrebbe essere una responsabilità ecclesiale istituzionale sul tema. Sottolineo che non esiste ad oggi un osservatorio che comprenda dal punto di vista qualitativo e quantitativo il fenomeno del riuso degli immobili ecclesiastici. La Chiesa non sta sedimentando le buone pratiche esistenti e nemmeno ordinando i cattivi casi che si incontrano: da entrambi i punti di vista il catalogo è inesistente.

Stiamo vivendo un'epoca ecclesiale di grande cambiamento e dal punto di vista dell'uso e del riuso dei beni non se ne sta approntando un luogo di memoria.

In relazione alle professionalità necessarie per la gestione del fenomeno domando come la Chiesa si tuteli, come possa formare professionalità adeguate, interdisciplinari, che abbiano anche competenze economico gestionali. Addirittura, alcuni enti ecclesiastici possono non avere le competenze minime necessarie per adempiere responsabilmente il loro ruolo di committente. Ci troviamo alle volte di fronte a professionisti che rischiano di soverchiare l'autorità della committenza, senza considerare i casi di incompetenza o addirittura di dolo. Il tema del riuso dei beni ecclesiastici dovrebbe essere affrontato alla luce di una raccolta di buone pratiche, in relazione a cataloghi di operazioni che sono già state realizzate senza che le singole comunità siano condannate a ricercare e pagare professionisti d'emergenza che agiscono senza garanzie e senza sedimentare memoria.

All'urgenza del momento dovrebbe corrispondere almeno un osservatorio che, eventualmente, possa aiutare le comunità in modalità collaborativa.

A.6 Prof. Giovanni Carbonara

Intervista in presenza al prof. Giovanni Carbonara del 15 gennaio 2019 svolta a Roma.

Giovanni Carbonara è professore emerito di *Restauro architettonico* presso la "Sapienza" Università di Roma dove ha diretto la 'Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio'. Ha pubblicato studi di storia dell'architettura e restauro, fra i quali: *La reintegrazione dell'immagine*, Roma 1976; *Iussu Desiderii. Montecassino e l'architettura campano-abruzzese nell'undicesimo secolo*, Roma 1979; *Avvicinamento al restauro. Teoria, storia, monumenti*, Napoli 1997; *Trattato di restauro architettonico*, Torino 1996-2011, 12 voll.; *Architettura d'oggi e restauro. Un confronto antico-nuovo*, Torino 2011; *Il restauro fra conservazione e modificazione. Principi e problemi attuali*, Napoli 2017; *Traditio: la Chiesa e la perpetuazione delle memorie 'materiali'*, in "Arte Cristiana", CVI, 2018, 908, pp. 336-345. Già membro del Consiglio superiore "Beni culturali e paesaggistici" e del "Gruppo di lavoro per la formulazione di linee di indirizzo per la ricostruzione del patrimonio culturale danneggiato dal sisma del 24 agosto 2016", del MiBAC. Vincitore dell'"ICCROM Award for the biennium 2016-2017" (Unesco) per i meriti conseguiti nel campo della conservazione del patrimonio culturale.

1. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività.*

Mi riferirò in questa intervista all'ambito di mia competenza: quello del patrimonio immobiliare storico e artistico, cioè di valore culturale. La valorizzazione immobiliare ordinaria tesa alla massima redditività non corrisponde a quanto il patrimonio culturale richiede. Esso va primariamente tutelato e, di pari passo, valorizzato. La valorizzazione dev'essere tale da ricercare non esclusivamente la massima redditività ma preventivamente una funzione che, pur redditizia, sia compatibile con la conservazione del bene. Non si può trasformare un convento in un albergo a 5 stelle perseguendo ad ogni costo la massima redditività, piegandolo senza rispetto alle esigenze contingenti e, di conseguenza, sventrandolo per aumentare il numero dei posti letto e dei servizi igienici. Ciò comporta che l'uso del bene culturale architettonico è sottoposto a limitazioni spesso severe; l'azione su di esso deve sempre essere di autentico 'restauro' e non di mero 'recupero' o 'ristrutturazione'.

Sarebbe quindi giusto che lo Stato, o meglio la Repubblica in tutte le sue articolazioni, s'impegnasse non solo in un esercizio di tutela e conservazione ma che pure agevolasse nella misura maggiore possibile il buon uso e la valorizzazione del patrimonio culturale, conseguendo, in tal modo, più efficacemente le proprie finalità di tutela, anche attraverso lo strumento di un sapiente equilibrio in termini di 'conservazione integrata', aperta a prospettive economiche ragionevoli, tali da consentire l'autosostentamento del bene. Ciò, per esempio, attraverso politiche di esenzione fiscale, facilitazioni burocratiche, contributi economici diretti, raccolta *ad hoc* di fondi. I Comuni potrebbero nei casi di autentico restauro, ridurre o eliminare le tasse di occupazione del suolo pubblico. Credo che vada elaborata una strategia complessiva per affrontare questi temi. Altrimenti la battaglia sarà persa in partenza. Al momento però non vedo nessun segno incoraggiante; neanche la diminuzione dell'IVA che oggi è, anche per la sola manutenzione, piuttosto gravosa.

La questione è di natura e d'interesse pubblico: i beni culturali, indipendentemente da chi ne sia il proprietario, hanno una forte rilevanza sociale interessano l'intera comunità civile, possono essere anche un volano economico oltre che propriamente culturale e di coesione, dunque tutto ciò richiede un'attenzione superiore a quella dei singoli privati. Si è prima richiamata la Repubblica nelle sue varie articolazioni anche se, rispetto allo Stato, il sistema dei Comuni e delle Regioni non sembra dimostrare la levatura adeguata ad affrontare il problema.

Occorre una strategia complessa, della quale l'atto di restauro, col relativo cantiere, rappresenta solo la parte finale; strategia da sviluppare non per passatismo o per ragioni erudite ma perché la tutela dei beni culturali risponde ad esigenze generali di carattere più elevato, nazionali ed anche sovranazionali, richiamate anche dall'articolo 9 della nostra Costituzione. E questa costituisce una norma sovraordinata rispetto a tutte le altre. Il nostro Paese ha una grande densità di beni culturali che, per esso, rappresentano un valore identitario e di memoria, più rilevante che in altre Nazioni.

Gli studi del prof. Giuliano Volpe hanno poi osservato come sia possibile attuare buone pratiche di tutela e valorizzazione 'dal basso', con modalità socialmente partecipate e capaci di innescare processi di inclusione sociale. I beni culturali non solo sono un veicolo di trasmissione di storia, cultura e bellezza, ma possono anche essere motivo di miglioramento delle condizioni e della qualità della vita.

Per raggiungere questi obiettivi è importante che lo studio di fattibilità di ogni progetto comprenda anche l'analisi economica e della gestione del manufatto. Mentre i metodi e le tecniche di restauro sono sviluppatissimi, le questioni a monte e, per così dire, 'immateriali' del problema, sociali, economiche e di sana gestione successiva degli immobili di valore storico, con tutti gli specifici *pro* e *contra* che questi comportano, non sono ancora adeguatamente sentite e comprese, almeno nel nostro Paese. L'ipotesi di studiare come, per esempio, la Germania provvede a programmare ed attuare la valorizzazione degli immobili ecclesiastici potrebbe essere d'aiuto.

La Chiesa è proprietaria e responsabile di moltissimi beni culturali architettonici: dalle grandi cattedrali ai complessi parrocchiali ma anche ai modesti ma importanti segni che caratterizzano il paesaggio, cappelle isolate, edicole votive ecc. Elementi importanti per il racconto della nostra stessa storia e spiritualità, profondamente segnate da 2000 anni di Cristianesimo. Non si può pensare quindi, ad esempio nelle aree dell'Italia Centrale colpite dai recenti terremoti, alla ricostruzione delle sole chiese cattedrali e parrocchiali, perché 'utili', trascurando il patrimonio cosiddetto minore. Sarebbe un grave errore da diversi punti di vista, da evitare ad ogni costo, affrontando il problema con idee nuove, capaci di coinvolgere il maggior numero di persone, istituzioni e associazioni.

2. Come risolvere i problemi che insorgono con gli organi statali deputati alla tutela del patrimonio culturale? Come provvedere al riuso di beni che non rispondono alle norme vigenti?

Non bisogna essere schiavi delle norme che, con sempre maggiore frequenza, vengono prodotte. È necessario, anche in questo caso, non restare passivi ma tornare con chiarezza al cuore del problema. Perciò, riguardo ai beni di valore culturale, esiste da lungo tempo l'istituto della 'deroga'; si pensi alle celle di un antico convento che, certamente vivibili, perché sono state vissute per secoli, oggi non sono a norma, perché fornite di finestre ridotte o perché insufficienti come superficie minima. La norma intesa in senso stretto riguarda il buon costruire contemporaneo, non le opere del passato che rispondono a criteri qualitativi diversi, per certi versi inferiori ma per altri superiori. Si pensi ai gradevolissimi 'alberghi diffusi' nella città vecchia di Matera, sviluppatasi in quelle che erano case per gran parte scavate nella roccia.

La tutela dei beni culturali è comunque sovraordinata ad altre esigenze; non a caso, come prima si è accennato, essa è compresa nell'articolo 9 della Costituzione, uno di quelli non modificabili. A questo proposito, tuttavia, sembra che oggi il MiBAC non abbia più l'autorità per ottenere le pur fondamentali 'deroghe' di cui si è detto. Il MiBAC si è indebolito rispetto al Genio Civile o ai Provveditorati alle Opere Pubbliche, ai Vigili del Fuoco, alle ASL ed alle loro molte pretese, ben comprensibili se si parla di nuova architettura, meno se si tratta di architetture storiche. Eppure fino a pochi decenni fa era chiara l'idea che il bene dovesse essere tutelato per ragioni di ordine superiore, dunque si applicavano con ragionevolezza le necessarie deroghe. Bisogna anche dire che la figura del Soprintendente ai Monumenti, come allora si chiamava, aveva molto più peso che ora; era simile a quella di un Prefetto, anche perché rappresentava l'autorità dello Stato sul territorio. Oggi, complice anche la

confusione normativa, la sovrapposizione di leggi e la non chiara assunzione di responsabilità da parte dello Stato, si ha paura di prendere decisioni; si teme il magistrato che potrebbe avviare indagini alla ricerca di eventuali colpe, non palesi nei loro limiti, e quindi 'prudenzialmente' si nega la possibilità della deroga. Riguardo alla sicurezza sismica dei monumenti si sta anche erodendo quella giusta pratica del 'miglioramento', presente nel Codice dei Beni Culturali, per tornare a quella dell'"adeguamento", concepita, ancora una volta, per le nuove costruzioni. Tutto ciò ricade negativamente sulla vita e sulla sorte dei monumenti.

Tornando al tema iniziale, una collaborazione fra pubblico e privato potrebbe essere d'aiuto: la mano pubblica restaura e, per fare sì che il restauro compiuto non sia vano, il privato prende in carico la gestione. Potrebbe essere una intelligente soluzione di compromesso, a tutto vantaggio del patrimonio costruito. È cosa nota, infatti, che nessun restauro risulta durevole se poi l'edificio non è vissuto ed è, quindi, lasciato ad un progressivo degrado per abbandono e mancanza di manutenzione. Perciò la *Dichiarazione di Amsterdam* del 1975 afferma che il 'restauro delle sole pietre' è in sé insufficiente e raccomanda una 'conservazione integrata', in stretta relazione col tessuto urbano, da una parte, e con l'applicazione di una funzione compatibile dall'altra. Questa è l'unica soluzione possibile e realistica, altrimenti si continuerà a restaurare i monumenti per farli poi deperire. La prima causa di danno e rovina d'un monumento è proprio l'abbandono, più insidioso dei terremoti e delle guerre: abbandono alla lenta ma inesorabile azione degli agenti atmosferici e ambientali, semplicemente naturali o aggravati dalle condizioni d'inquinamento diffuso.

3. *Spesso si incorre in fraintendimenti rispetto al termine 'valorizzazione'. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali?*

Il tema della valorizzazione è stato molto caro al precedente ministro dei beni culturali che ha insistito, in diversi modi, su di esso trascurando, secondo alcuni, la tutela. Tutela e valorizzazione, però, devono procedere congiuntamente. Nel campo del patrimonio la valorizzazione è da intendersi principalmente sotto l'aspetto culturale, quindi d'una maggiore e più 'democratica' apertura alla fruizione, di modalità comunicative più nuove e coinvolgenti, della piena e libera accessibilità ai beni, d'una più estesa diffusione della conoscenza ecc. Questo è il primo e più profondo senso della valorizzazione. Che poi esista un problema di valorizzazione economica affinché i monumenti possano autosostenersi, coprire le spese di gestione ed altro è senz'altro vero ma la valorizzazione di un bene culturale non può essere ridotta a ciò. Neppure è facile che un monumento od un museo possano sostenersi del tutto con le proprie forze (escluso, forse, in tutta Italia il solo Colosseo); ecco che, in apertura, si è fatto riferimento alle responsabilità, pur non esclusive, che la Repubblica dovrebbe assumere. Pensiamo a un processo di valorizzazione in un'ottica di autentico restauro, il cui scopo è di conservare e trasmettere al futuro, nelle condizioni migliori possibili, le testimonianze del passato per ragioni educative e di memoria. Nelle *Carte del restauro* di Venezia del 1964 e del Ministero della pubblica istruzione del 1972, le motivazioni del restauro sono chiaramente espresse e sono due: conservare e facilitare la lettura, conservare

e rivelare i valori eventualmente nascosti dei beni in questione. È un problema che si gioca tutto all'interno della conservazione e della migliore fruibilità di tali beni e dei loro significati storici e artistici. Non diverso è il caso degli archivi e delle biblioteche, in massima parte privi di valore pratico e di conseguenti possibilità di ritorni economici. Che poi queste attività possano rendere finanziariamente è un altro discorso, utile ma non legato ai valori fondanti della questione.

4. *I beni culturali devono essere mantenuti dalla collettività?*

Non è detto che debba essere così in assoluto. Ad esempio non possiamo pensare che tutto il patrimonio culturale ecclesiastico sia mantenuto dallo Stato. È opportuno verificare anche le possibilità di raccolta di fondi da privati e istituzioni, e quelle di autosostentamento, sempre tramite il ricorso ad attività compatibili con la natura e la dignità del bene, quindi tramite un'attenta gestione.

5. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente mia definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.¹⁴⁷

Mi pare che questa definizione sia corretta e che tocchi punti fondamentali. Per quanto riguarda il fronte interno alla Chiesa si tratta di un valore sociale, carismatico ed ecclesiale maggiore – e questo vale per tutti i beni – rispetto alla situazione precedente: ovvero si parla precisamente ed effettivamente di valorizzazione. Adeguato alle necessità contemporanee, dunque secondo nuove funzioni e qui si innesta il tema della ricerca di usi compatibili coi valori dello specifico patrimonio in questione.

Se l'edificio non è riconosciuto di rilevanza culturale la valorizzazione può essere conseguita attraverso un più libero riuso ed interventi di recupero e ristrutturazione, anche con modifica radicale della consistenza materiale e formale del manufatto. Se invece si tratta di patrimonio culturale, come Lei scrive nella parte finale della Sua definizione, la valorizzazione deve essere rispettosa delle caratteristiche, della materia costitutiva e della storia dei singoli manufatti. Quindi il margine operativo si restringe. Si passa da un ambito in cui l'intervento è fornito di ampie libertà ad un intervento da attuare con criteri di restauro, lungo rigorosi binari storico-critici di rispetto dell'opera. Bisogna rammentare che il recupero e la

¹⁴⁷ Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività. In questi casi specifici l'economicità a valere nel tempo è legata al bilancio dell'ente in maniera consolidata dove queste partite in perdita trovano compensazione. Anche in questi casi peraltro la valorizzazione meramente economica del bene in sé non è da considerarsi necessariamente a saldo negativo, se si tiene in considerazione il mantenimento (o addirittura l'aumento) del valore patrimoniale di un immobile che viene conservato in buono stato o ristrutturato per l'utilizzo previsto.

ristrutturazione hanno come fine il riuso, mentre questo, per il restauro, è solo un mezzo, probabilmente il più efficace, ma il fine, come detto, è la conservazione. Però se da una parte si perde in termini di libertà operativa, dall'altra, quando si tratti di beni culturali, si guadagna in termini di prestigio, unicità e singolarità, oltre che di valori di civiltà.

Se l'istituto della deroga fosse ben applicato si potrebbe godere, anche in caso dei beni culturali, di opportunità e margini di libertà maggiori. Penso, ad esempio, agli aspetti strutturali: al posto dell'adeguamento sismico può essere utilizzato il miglioramento, pratica più leggera e non meno scientifica. Oppure, per quanto riguarda la sicurezza antincendio, al possibile ricorso al concetto di 'sicurezza equivalente' o 'prestazionale' che offre più ampi margini rispetto alla meccanica applicazione della norma. E qui torniamo al punto: o il MIBAC fa sentire la sua voce in difesa di questi beni, oppure essi saranno vittime della bulimia legislativa che ormai entra in ogni ambito, anche nei più minuti e spesso inutili. Ma per capire davvero questi problemi bisogna tornare alle ragioni di fondo che, in un Paese come l'Italia, motivano la speciale attenzione dovuta ai beni culturali. Attenzione, come detto, compresa nell'articolo 9 della Costituzione, quindi sovraordinata rispetto alle norme di legge successive. Come accennato, si osserva un processo vorticoso di estensione normativa, che mostra la pretesa di voler controllare e preordinare ogni aspetto del vivere. In questa logica la basilica di San Pietro in Vaticano e il Vittoriano in Roma sono monumenti 'non a norma', che andrebbero chiusi per ragioni di sicurezza. L'assurdità di questa affermazione è palese; le norme, infatti, sono esiti convenzionali che pretendono di scavalcare realtà che vivono da secoli e che hanno mostrato la loro efficienza. Comunque, l'intero problema è profondamente politico ed implica chiare scelte da parte della mano pubblica; ma ne siamo ancora molto lontani. Anche le sette recenti, successive riforme del MiBAC si sono ben guardate dal toccare questo tipo di problemi e si sono limitate a ripensamenti amministrativi ed organizzativi interni.

6. *Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". A Suo avviso quali possono essere gli strumenti per raggiungere questo obiettivo?*

Papa Francesco è radicalmente evangelico. Se collochiamo questa frase in un'ottica storica essa diventa ancora più perfettamente comprensibile e condivisibile. Ciò che è usato come spazio ecclesiale ed anche ciò che rappresenta una lunga e viva esperienza di fede e di carità, nel paesaggio e nella memoria delle comunità di fede, dev'essere mantenuto dalla Chiesa. Il messaggio di questa stessa frase può essere inteso in un senso allargato ad elementi cosiddetti minori, una croce ad un quadrivio, un 'madonnella', una cappellina: sono tutti esempi di esperienza di fede. Questa frase va presa con serietà ed equilibrio.

7. *Cosa dire rispetto agli immobili inutilizzati?*

È opportuno che gli immobili ecclesiastici, come per altro tutti gli immobili di valore patrimoniale, non restino inutilizzati. È necessario usare tutta la genialità e creatività possibile per attivare processi intesi a non perdere la memoria, sostenuta dalla quanto mai efficace persistenza fisica, di questi beni, da quelli destinati al concretissimo uso parrocchiale

e pastorale agli altri destinati ad usi diversi e più blandi. Mi colpisce l'esperienza di Napoli, città fornita di moltissime chiese grandiose ma spesso, oggi, in condizioni di non utilizzo. La professoressa Stella Casiello, nel numero 908 di *Arte cristiana*, studia alcuni casi di chiese riutilizzate, tuttora consacrate anche se non più regolarmente officiate, tuttavia intelligentemente destinate ad usi degni. Una, per esempio, è stata affidata, per attività culturali, sociali ed eccezionalmente di culto, al locale ordine professionale degli ingegneri. Il problema è, come detto, d'individuazione di una valida strategia gestionale ed economica, affidata a qualcuno che, fornito d'idee e capacità, sia disposto a farsene carico. Una battaglia quasi impossibile che, tuttavia, merita di essere combattuta.

8. Le caratteristiche architettoniche del patrimonio immobiliare ecclesiastico suggeriscono valorizzazioni sociali da prediligere?

Prima di affrontare il tema della valorizzazione è opportuno riferirsi a quello del restauro che indica come si debba agire. Non penso che abbia senso una 'aggettivazione' del restauro come, ad esempio, restauro archeologico, restauro statico, restauro ecclesiastico ecc., perché esso risponde ad una 'unità teorica' di fondo che, naturalmente, può e deve essere declinata secondo i casi specifici e le diverse realtà. In questo senso si dovrebbe attuare sempre una valorizzazione che sia, in primo luogo, compatibile con la tutela del bene e di ciò che esso contiene; che le funzioni previste non siano 'sordide', ma degne e commisurate. Come sempre accade nel caso dei beni culturali, quali un convento o un castello, la piena 'razionalità' funzionale e distributiva non si otterrà quasi mai eppure, in compenso, si potrà godere di altri valori, cui prima si è fatto cenno. Si avranno delle architetture con qualità proprie, alle volte uniche, sempre molto apprezzabili. Come detto, mi ha colpito quanto fatto, in questi ultimi anni, per la valorizzazione della città antica di Matera che ho avuto modo di vedere negli anni '60, '80 ed oggi. Quelli che sembravano posti e ambienti invivibili ora sono confortevoli stanze d'albergo ricavate in grotte molto suggestive. Ciò attraverso un delicato innesto di buona architettura contemporanea sulle preesistenze, ad esempio per fornirle di servizi e impianti oggi indispensabili, ed anche attraverso il criterio urbanistico dell'albergo diffuso. La capacità risolutiva di un buon progetto architettonico, tecnologico e strutturale è nota, soprattutto se fondata su premesse storiche e di metodo, da una parte, di buona fattibilità e intelligente gestione dall'altra. C'è tutta una realtà inventiva e progettuale, per così dire *soft*, che precede il momento architettonico e realizzativo, per così dire *hard*, e che prefigura la direzione verso la quale muoversi. Esempi di valorizzazione del patrimonio attraverso questo sapiente gioco di 'immateriale' e 'materiale', fortemente intrisi di contenuti sociali, sono quelli individuati e pubblicati dal professor Giuliano Volpe col quale ho invitato a prendere contatto.

9. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Premesso che la questione ha una valenza più generale e non limitabile al solo patrimonio ecclesiastico, per quanto riguarda quest'ultimo penso che l'apertura al terzo settore, ipotizzando usi creativi legati a temi sociali, come quello dell'accoglienza dei migranti, e comunque atti a risolvere concreti problemi di vita delle persone sia una cosa importante.

La dimensione sociale e comunitaria si rivela fondamentale. Non si può pensare di risolvere il problema con risposte elitarie. In questo senso il sud del nostro Paese sembra possa offrire risposte interessanti. Ad esempio, negli scorsi anni '80 le esperienze di ripopolamento, anche con forme di autocostruzione, da parte degli immigrati albanesi di antichi centri abitati semiabbandonati, favorite dalle amministrazioni locali, ha fornito un esempio molto concreto di apertura solidale, d'integrazione e di aiuto alla povertà.

A.7 Prof. Yuji Sugawara s.j.

Intervista in presenza al prof. Yuji Sugawara s.j. del 25 giugno 2018 svolta a Roma.

P. Yuji Sugawara s.j. è un sacerdote gesuita. Nato a Miyaghi (Giappone) nel 1957, baccalaureato nella Facoltà di Giurisprudenza presso l'Università Sophia (Tokyo). Ottenuto il Dottorato di ricerca in Diritto Canonico presso la Pontificia Università Gregoriana e da 1998 insegna nella Facoltà di Diritto Canonico della medesima Università. Insegna i corsi di Diritto della vita consacrata e Diritto sui beni temporali della Chiesa; dal 2007 professore ordinario e dal 2013 al 2019 Decano della medesima Facoltà.

1. Come si può definire la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?

Il termine carisma come sappiamo è di derivazione paolina. In questo caso potrebbe esserci di maggior aiuto l'uso della parola "spirituale" in quanto S. Paolo non adopera il termine per un dono ad un gruppo, e quindi ripartire da un'altra domanda: *qual è il valore spirituale e teologico di un immobile di proprietà ecclesiastica?* I beni immobili della Chiesa non hanno solamente un valore materiale: questi beni hanno principalmente un valore evangelico, cioè teologico e spirituale. Si dovrà privilegiare il criterio del valore teologico e spirituale su quello materiale. Infatti se i beni immobili ecclesiastici non servono ai fini teologico-spirituali non hanno diritto alla sussistenza (canone 1254).

La Bibbia, i documenti ufficiali della Chiesa, in modo particolare, e quelli del Concilio Vaticano II, il magistero del Romano Pontefice e pure i detti dei Santi (san Francesco, san Benedetto, sant'Ignazio e molti altri) ci indicano il valore teologico e spirituale degli immobili di proprietà ecclesiastica. Ciò è strettamente connesso con la domanda come vivere la povertà come valore evangelico? La povertà evangelica ha il potere di testimoniare il Vangelo. Anche la storia della Chiesa ci racconta che la povertà ha la capacità di testimoniare il Vangelo. E' questo che la Chiesa vuole tutelare mediante la norma già citata.

I beni immobili ecclesiastici nella loro particolarità partecipano alla missione della Chiesa di essere sacramento: rendendo visibile ciò che è invisibile.

Valorizzazione un immobile di proprietà ecclesiastica quindi significa fare in modo che questo bene diventi segno visibile della grazia invisibile. Il valore economico ha valore affinché i beni temporali possano servire i bisognosi, specialmente i poveri.

2. In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per

l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". Cosa possiamo dire al riguardo?

Possiamo incoraggiare la Chiesa a disfarsi dei beni immobili in eccesso o che non rispettano le finalità teologiche e spirituali che le sono proprie. Tali beni, di proprietà non solo della Chiesa gerarchica ma anche degli istituti di vita consacrata, delle società di vita apostolica, e anche dei movimenti ecclesiali e di tutti gli enti pubblici della Chiesa, potrebbero essere destinati ad altri enti a modo di esempio, associazioni plurireligiose, ad opere di carità o a movimenti per la pace, affinché si promuovano i fini di apostolato sacro o della carità, specialmente a servizio dei poveri (cf. can. 1254 §2). Ricordo i canoni 1293, 1° [1295] che prevedono i termini per una corretta alienazione. Il diritto canonico si trova nella difficoltà di dover indicare criteri oggettivi sapendo che il numero di canoni è esiguo, le norme rispecchiano solo principi tradizionali e i criteri economici nel mondo odierno cambiano molto velocemente.

A.8 Prof. Mons. Jesùs Miñambres

Intervista scritta al prof. Jesús Miñambres del 29 novembre 2018 svolta a Roma.

Jesús Miñambres Sacerdote. Professore ordinario di Diritto patrimoniale canonico. Decano della Facoltà di Diritto canonico della Pontificia Università della Santa Croce (Roma). Coordinatore del Gruppo di ricerca CASE (Corresponsabilità Amministrazione e Sostegno Economico alla Chiesa). Consultore della Congregazione per il Clero. Membro del Comitato Direttivo della *Consociatio Internationalis Studio Iuris Canonici* Promovendo e dell'Associazione Canonistica Italiana.

1. In questi anni il tema della gestione delle risorse della Chiesa è diventato di particolare rilevanza. Quali sono a Suo avviso le questioni più importanti da tenere presente anche nell'ambito della gestione immobiliare?

A mio avviso, la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici passa dalla considerazione delle loro finalità.

Mi pare che un contributo sociale importante sia quello dato dalla celebrazione del culto, di qualsiasi culto, in quanto la dimensione religiosa (culturale) è un'esigenza della natura umana che si esprime non soltanto individualmente ma anche socialmente. In questo senso, l'edificio di culto ha un valore sociale intrinseco che si esprime nell'uso per il culto pubblico. Questa dimensione giustifica interventi di promozione, di aiuto e di finanziamento da parte delle autorità pubbliche, senza interferenze nelle celebrazioni, a meno che non si tratti di problemi di ordine pubblico.

Un altro punto rilevante nella valorizzazione sociale degli immobili delle confessioni religiose sta nella espressione "culturale" che comportano: è evidente che il panorama artistico culturale di una società prevalentemente cristiana è diverso da quello di una società musulmana, ebraica o buddista. In tal senso, gli edifici di culto rilevano anche come patrimonio culturale, indipendentemente dalla fede degli individui che li usano per il culto. Molti immobili vengono adoperati per opere ispirate da una confessione religiosa, anche se non destinati al culto: scuole, ospedali, università, case per anziani, centri di accoglienza di

migranti, mense per i poveri... La società è beneficiaria nel suo insieme delle opere in essi compiute. Anche qui, un qualche riconoscimento della funzione sociale di questi beni sembra doverosa. Si dovrà studiare bene quale beneficio apportano alla società e aiutare le confessioni che le sostengono a portarle avanti. Certamente, l'aspetto confessionale nell'uso di questi immobili è meno chiaro e prevalente che in quelli destinati al culto, ma sembra altrettanto giusto aiutarli e promuoverli come si fa con altre istituzioni che svolgono opere dello stesso tipo o simili.

Gli immobili destinati esclusivamente alla produzione di reddito per finanziare altre attività (appartamenti in affitto, per esempio), a mio avviso dovranno seguire le stesse regole che valgono per gli altri operatori nello stesso mercato.

2. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività in ragione delle caratteristiche intrinseche dei beni ecclesiastici. Cosa può dirci in merito?*

Per quanto riguarda la situazione italiana, penso valgano gli stessi criteri espressi sopra. In questi anni si è fatto uno sforzo per censire tutti i beni culturali ecclesiastici. Si tratta sicuramente di un primo passo per conoscere la consistenza di questa classe di patrimonio.

3. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente definizione di valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico da me redatta? Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.¹⁴⁸*

Sono d'accordo sul fatto che la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici richieda soprattutto il rispetto della loro funzione e destinazione religiosa, anche quando essa dovesse essere garantita a saldo negativo, qualora la confessione complessivamente possa assumersi il costo. In questo aspetto, ritengo che gli aiuti da parte di altri soggetti, inclusi quelli pubblici, possano essere presi in considerazione per valutare la sostenibilità dell'uso degli immobili.

4. *Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità"*

¹⁴⁸ Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività. In questi casi specifici l'economicità a valere nel tempo è legata al bilancio dell'ente in maniera consolidata dove queste partite in perdita trovano compensazione. Anche in questi casi peraltro la valorizzazione meramente economica del bene in sé non è da considerarsi necessariamente a saldo negativo, se si tiene in considerazione il mantenimento (o addirittura l'aumento) del valore patrimoniale di un immobile che viene conservato in buono stato o ristrutturato per l'utilizzo previsto.

del popolo di Dio". A Suo avviso quali possono essere gli strumenti per raggiungere questo obiettivo?

Il can. 1254 stabilisce che il diritto della Chiesa alla gestione di risorse materiali è giustificato soltanto dalle finalità istituzionali della Chiesa stessa: il culto, il sostentamento dei ministri e le opere di apostolato e di carità. Ogni acquisto e conservazione di un bene ecclesiastico deve essere giustificato da questi fini, anche se in modo indiretto. Ad esempio, gli appartamenti in affitto di cui parlavo prima, si giustificano dalle necessità del culto o del clero o della carità: la Chiesa non è un'agenzia per l'affitto di appartamenti. Mi pare che in questo senso è molto utile l'inventario di ogni ente che permette di conoscere il suo stato patrimoniale. Esistono poi strumenti tecnici, come il bilancio di missione, che possono essere adoperati utilmente per questa finalità.

(Per comprendere l'uso mediato per le finalità della Chiesa, può essere interessante il caso dell'eredità della ditta FAAC ricevuta dalla diocesi di Bologna, comparsa questi giorni in alcuni media.)

A.9 Prof. Luigi Sabbarese c.a.

Intervista in presenza al prof. Luigi Sabbarese c.a del 15 gennaio 2019 svolta a Roma.

Sacerdote professore nella Congregazione dei Missionari di S. Carlo – Scalabriniani – Docente ordinario di Diritto canonico alla Pontificia Università Urbaniana dal 20 dicembre 2007, docente invitato alla Facoltà di Diritto Canonico Orientale, Roma, per Prassi processuale dall'a.a. 2016-2017. Consulatore della Congregazione per l'evangelizzazione dei popoli, dal 6 febbraio 2007 – Referendario del Supremo Tribunale della Segnatura Apostolica, dal 4 maggio 2010. – Coordinatore della Commissione giuridica della Conferenza Italiana Superiori Maggiori, dal febbraio 2011. Direttore della Cattedra "Cardinal Velasio De Paolis".

1. *Gli istituti di vita consacrata vivono un momento di grande cambiamento e spesso sono investiti dal problema del sovradimensionamento del patrimonio immobiliare. Il § 79 degli Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione è dedicato al tema della valorizzazione immobiliare del patrimonio ecclesiastico in particolar modo in relazione agli immobili inutilizzati o sotto utilizzati. Quali sono a Suo avviso le caratteristiche di una valorizzazione immobiliare compatibile con la natura di bene ecclesiastico?*

Il § 79 degli Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione usciti nel marzo 2018 è una risposta alla realtà attuale vissuta dagli istituti religiosi. Vuoi per la crisi delle vocazioni – e quindi per l'invecchiamento dei nostri Istituti – vuoi per la crisi economico finanziaria, gli istituti religiosi si sono trovati con la difficoltà della gestione di un patrimonio immobile al di là e al di sopra delle proprie forze. Tale difficoltà è presente sia nei grandi istituti, che hanno grandi opere, e a maggior ragione nei piccoli istituti.

Il § 79 degli Orientamenti è stato redatto pensando a istituti medio grandi che vivono in contesti culturali e sociali di un certo benessere. Gli istituti che vivono in contesti non

occidentali potrebbero avere patrimoni immobiliari con esigenze diverse: un confronto di tali differenze potrebbe giovare ad una visione più ampia del problema.

Ritornando alla domanda relativa alle caratteristiche che deve avere una valorizzazione compatibile con la natura dei beni ecclesiastici è necessario precisare che tale valorizzazione deve rispettare le finalità previste dal CIC: culto pubblico, sostentamento del clero e dei religiosi, opere di carità a sostegno dei poveri.

La valorizzazione degli immobili è collegata direttamente al carisma dell'istituto che ogni religioso assume attraverso la professione dei voti. Si tratta di uno stile di vita povero che riguarda sia la povertà del singolo ma anche povertà della comunità – esiste infatti anche una povertà collettività -.

La valorizzazione va posta quindi in relazione al carisma proprio di ogni istituto. Ogni istituto ha un carisma proprio che definisce una propria spiritualità, un proprio stile, un proprio patrimonio formato anche dalle intenzioni del fondatore, dalle sane tradizioni, dallo sviluppo storico che ha avuto il carisma del fondatore.

Si dovrebbe mettere bene in evidenza la relazione, che mai deve venire meno, tra beni mobili o immobili e il Piano carismatico che precede e orienta ogni decisione dell'Istituto. Negli Orientamenti il piano carismatico è indicato come il fondamento della vita dell'Istituto.

Dismettere, vendere ma a che condizioni? Dobbiamo ricordare che per la loro natura i beni ecclesiastici sono inalienabili. Se abbiamo troppi beni, e se abbiamo beni che non possiamo più gestire forse si è snaturato lo scopo e il perché di tali proprietà.

2. A Suo avviso quali sono i rischi legati alla applicazione dei criteri della valorizzazione immobiliare ordinaria nella gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Oggi non ci sono chiari i criteri della valorizzazione immobiliare ordinaria in sé, e quindi non comprendiamo in pieno neanche la specificità della valorizzazione dei beni ecclesiastici. Gli Orientamenti insistono molto sulla formazione alla dimensione economica questo per sopperire a detta carenza. Il più delle volte noi religiosi non abbiamo la competenza tecnica adeguata e spesso ci affidiamo a professionisti in modo non avveduto.

Possiamo trasferire il criterio della massimizzazione del profitto alla valorizzazione degli immobili ecclesiastici? La massimizzazione del profitto non può coincidere con gli obiettivi del piano carismatico che hanno come fine quello della persecuzione del carisma dell'istituto e della missione dello stesso. Una persona giuridica dell'ordinamento canonico non può dedicarsi a qualcosa che esula completamente dai propri orizzonti.

3. Come affrontare il problema delle immobili ecclesiastici inutilizzati?

Il problema degli immobili inutilizzati è collegato a quello della chiusura delle case. Ci stiamo trovando con il problema di dismettere edifici enormi dei quali non sappiamo cosa fare. Un immobile disabitato non solo è una spesa ma sicuramente non corrisponde ai criteri evangelici di uso dei beni. Bisognerebbe fare un'opera preventiva che offra strumenti e metodi. Grazie alle linee guida del 2014 e agli orientamenti oggi gli istituti religiosi sono diventati più sensibili. Ma la situazione è ancora complessa e difficile. Spesso gli Istituti religiosi non hanno gli strumenti per rispondere adeguatamente al problema degli immobili

inutilizzati che in Italia è di particolare rilevanza. Si pensi agli istituti monastici italiani o spagnoli o la situazione romana. *Negli ultimi anni la Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica ha lavorato molto per aiutare i religiosi a gestire in modo evangelico le proprie attività e i propri beni ma ancora gli istituti religiosi hanno politiche e modalità di gestione del patrimonio immobiliare molto diverse anche all'interno dello stesso istituto. Quali strumenti auspica per il governo del fenomeno del riuso e della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico di proprietà degli Istituti religiosi?*

Penso che ci sono degli elementi prodromi alla risposta a questa domanda. Il primo elemento basilare è la gestione evangelica delle attività e dei beni. In passato le proprietà immobiliari degli istituti religiosi sono aumentate, ad esempio si sono compiuti acquisti per svolgere grandi attività, ed il problema di coerenza evangelica non era evidente. Oggi che il numero dei religiosi si è ridotto ed emergono difficoltà gestionali ci domandiamo: la cifra evangelica dove è andata a finire? La visione evangelica deve essere il punto di partenza e ciò ci conduce nuovamente alla questione iniziale: il giusto rapporto tra il piano carismatico dell'Istituto e le indicazioni gestionali ed economico gestionali. Il piano carismatico delinea e definisce le questioni economiche e gestionali offrendo gli obiettivi sui quali misurare le azioni concrete da intraprendere.

Per la gestione del patrimonio immobiliare abbiamo bisogno di riflessioni tecniche – e quindi che siano elaborate da professionisti del settore – che derivino dal piano carismatico. Questa incapacità attuale di governare il patrimonio e quindi anche di riutilizzarlo indica che questa sfasatura c'è stata. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente mia definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

6. Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia

Concordo con i principi generali. Sarà importante coniugare quanto scritto con la specificità di ogni Istituto.

7. A Suo avviso cosa può sostenere il discernimento per raggiungere la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?

Come ho già indicato la determinazione del piano carismatico è fondamentale per la gestione dei beni mobili ed immobili di un Istituto. Le questioni gestionali ed economiche derivano da quello che è il documento che attualizza la chiamata evangelica odierna dell'Istituto religioso.

A.10 Prof. Mons. Severino Dianich

Intervista in presenza a Mons. Don Severino Dianich del 24 luglio 2018 svolta a Pisa.

Nato a Fiume nel 1934, prete della Diocesi di Pisa, docente emerito di Teologia Sistemica alla Facoltà di Teologia di Firenze. La grande parte delle sue pubblicazioni si muove nell'ambito dell'ecclesiologia. Si è occupato anche dei rapporti fra la teologia della Chiesa e l'architettura delle chiese. Negli ultimi anni ha dedicato particolare attenzione ai rapporti fra ecclesiologia e canonistica, in ordine alla questione della riforma della Chiesa. Le sue opere più recenti: *La Chiesa e le sue chiese*, San Paolo, Cinisello B. 2008; *La Chiesa cattolica verso la sua riforma*, Queriniana, Brescia 2014; *Spazi e immagini della Chiesa*, Cittadella, Assisi 2015; *Diritto e Teologia. Ecclesiologia e canonistica per una riforma della Chiesa*, Dehoniane, Bologna 2015; *Riforma della Chiesa e ordinamento canonico*, Dehoniane, Bologna 2018

1. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività. Cosa ne pensa in merito?*

Non ho competenze per disquisire sulla valorizzazione immobiliare ordinaria. Posso invece trattare della valorizzazione dei beni immobili ecclesiastici. Si ha una valorizzazione dei beni della Chiesa quando l'uso del bene si collega direttamente con i fini propri della Chiesa, ovvero facendo diventare l'immobile un'occasione di testimonianza evangelica. Anche l'immobile contribuisce alla missione dell'evangelizzazione: diffondere il Vangelo con le parole e con le opere.

Vi è poi l'ambito che comprende gli immobili ecclesiastici destinati al sostentamento delle persone ordinate. Tali immobili sono posti a reddito per ottenere soldi per mantenere i preti. Dagli Atti degli Apostoli conosciamo che San Paolo alternava periodi in cui si faceva sostenere dai fedeli a quelli in cui lavorava. Questo suggerisce un grande e difficile cambiamento per la vita dei ministri ordinati. A differenza dei monaci, che hanno in questo ambito una grande tradizione di autosostentamento – *ora et labora* –, i preti non hanno un secondo lavoro per produrre reddito. Alcune Chiese negli USA hanno una tradizione molto solida di contribuzione dei fedeli per il sostentamento del clero, in Italia invece i fedeli non sono abituati a sostenere economicamente i preti. L'8 x 1000, che ha avuto enormi vantaggi e costituisce un provvedimento concreto di grande valore in relazione alla perequazione dei redditi delle varie parrocchie, sta avendo effetti deleteri sul piano della coscienza dei fedeli, i quali non si sentono più responsabili del mantenimento del clero.

In relazione all'uso dei beni immobili della Chiesa è opportuno citare il documento del 1964 steso dal Cardinale Lercaro scritto su richiesta di Papa Paolo VI. Vi si tratta della questione della povertà della Chiesa, tema sollecitato dal così detto gruppo del collegio Belga formato da cardinali alcuni Padri conciliari tra cui dom Helder Câmara. Quel rapporto, sebbene datato, è un punto di riferimento. Tra le altre istanze si chiede anche che sia riformato il codice di diritto canonico in modo tale che il potere decisionale sull'amministrazione dei beni non sia solo di competenza del parroco o del vescovo. Lasciare questo ambito ai laici significa per il clero una perdita di potere che può avere una forte e positiva incidenza anche sul piano spirituale.

2. *Quali sono le valorizzazione immobiliari ammissibili nei beni immobili ecclesiastici?*

Ritengo che la grande tradizione cattolica di opere caritative deve prendere atto che molte delle cose che la Chiesa ha fatto in passato oggi le fa lo Stato, e pertanto sono superate. Prendiamo ad esempio il campo della sanità: non credo sia opportuno che oggi in Italia la Chiesa inizi nuove opere in tale campo là dove lo Stato è già presente in maniera efficace. Potrà invece assicurare delle azioni di frontiera, ad esempio la cura dei tossico dipendenti, il recupero delle prostitute. La Chiesa dovrebbe operare in situazioni di confine. Questo comporta una ascesi di pensiero e di progetti molto seria: se l'opera non è più necessaria chiudo. Non continuo con vischiosità tradizionali che non hanno più senso. Oggi continuano ad esistere ordini religiosi istituiti per la redenzione degli schiavi: bisogna prendere atto e, o trasformarsi radicalmente o chiudere. Oppure quell'istituto religioso dovrà comprendere chi sono oggi gli schiavi e mettersi al loro servizio. E' una operazione difficile, che non deve essere solo un'opera di trasformazione del linguaggio, ma un'azione effettiva, di sostanza. La Chiesa se vuole sopravvivere deve cambiare: disponiamoci al cambiamento!

3. Cosa può sostenere il discernimento per raggiungere la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?

La risposta è semplice: la valorizzazione carismatica di un immobile ecclesiastico si raggiunge attraverso uno stile evangelico di vita. Si tratta di tradurre la normativa evangelica nei termini di oggi. La Chiesa con le sue istituzioni – che sono indispensabili – dà sicurezza ai propri ministri, e la sicurezza è ricchezza. Come tradurre concretamente il Vangelo che è invece una via di insicurezza? Soprattutto sul tema degli immobili ciò è difficile. Certamente si potrebbe dire almeno che lo stile mondano dovrebbe essere abbandonato e certamente, rispetto ad altre epoche, non poco è stato fatto, ma molto ancora resta da fare.

4. Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". Quali processi possono sostenere l'appello del Papa? Quali strumenti?

L'appello del Papa è chiaramente evangelico. Il problema implicito è quello del discernimento: cosa è necessario e cosa non è necessario? Come distinguere cosa trattenere da cosa lasciare?

Il patrimonio immobiliare della Chiesa offre ai suoi ministri delle certezze che invece i preti non dovrebbero pretendere, per disporsi ad affrontare quella misura di incertezza, anche economica, che ogni cittadino affronta abitualmente nella sua vita.

5. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato?

Il tema della gestione degli immobili della Chiesa ha un carattere di urgenza mentre ci si sta muovendo con spaventosa lentezza. Se guardiamo a cosa è successo su questo piano in pochi decenni in Germania, in Olanda, in Belgio, in Francia, comprendiamo la valenza del fenomeno.

La Germania, che ha una Chiesa ricca, si ritrova a fare i conti con l'effetto diretto della diminuzione dei fedeli che comporta la riduzione delle entrate. La Chiesa tedesca sta chiudendo prestigiose istituzioni culturali. Il problema non riguarda solo l'ambito immobiliare ma anche la moltiplicazione delle istituzioni che anche da noi in Italia sono numericamente

cresciute anche negli anni recenti. Si pensi al caso degli istituti di scienze religiose e delle facoltà di teologia, che richiedono risorse economiche enormi. Solo le parrocchie diminuiscono tutto il resto si è moltiplicato.

B. Persone autorevoli rappresentanti istituzioni della Chiesa cattolica

B. 1 Dr. Jonas Danckers

Intervista in presenza al dr. Jonas Danckers, Centrum del 4 marzo 2019 svolta a Bologna.

Jonas Danckers otteneva un dottorato in archeologia e storia dell'arte alle Università di Bologna e Lovanio (Belgio) nel 2014. La sua tesi di dottorato si focalizzava sull'età del Bronzo italiana, in particolare sulle origini delle terramare. Da anni Jonas si occupava in Belgio anche della manutenzione del patrimonio religioso di un paese nella campagna fiamminga ad est di Bruxelles. Dal 2016 Jonas lavora per il "Centro di Arte e Cultura Religiosa" (CRKC), un centro che coordina la gestione del patrimonio religioso delle Fiandre e, che apriva recentemente un museo di arte religiosa (PARCUM). Lavorando tra Chiesa e Stato – le diocesi fiamminghe e la regione delle Fiandre sostengono il centro – Jonas ed i suoi colleghi danno consigli ai comuni, congregazioni e le cosiddette 'fabbricere' (un ente pubblico di 5 volontari che gestiscono il patrimonio religioso locale) e continua nel suo tempo libero con il coordinamento di restauri ed attività turistiche sul patrimonio religioso della sua terra nativa.

1. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico (ovvero gli immobili di proprietà degli enti ecclesiastici) eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività. Cosa pensa di ciò?*

Esiste una differenza tra il *real estate* tradizionale e il *social real estate management*. Non possiamo trascurare la conoscenza dei processi e delle attività della valorizzazione immobiliare ordinaria che può comunque offrire degli strumenti efficaci per raggiungere gli obiettivi propri della Chiesa. Il patrimonio immobiliare ecclesiastico comprende beni che spesso hanno un valore culturale alto, interessante per gli investitori del settore del lusso e pertanto ci dovranno essere chiari gli obiettivi da raggiungere con il riuso di un monastero. Dobbiamo considerare che gli immobili ecclesiastici non hanno solo un particolare valore sociale ma anche un valore spirituale. Per arrivare alla loro opportuna valorizzazione dobbiamo domandarci quali sono le motivazioni che hanno portato alla loro costruzione e cercare di continuare a supportare tali indicazioni aggiornandole in relazione ai bisogni contemporanei.

2. *Come risolvere i problemi che insorgono con gli organi statali deputati alla tutela del bene? Come provvedere al riuso di beni che non rispondo alle norme vigenti?*

Nel lavoro di tutela dei monasteri che stiamo promuovendo nelle Fiandre ci sentiamo supportati dagli organi di tutela della Pubblica Amministrazione. Negli ultimi 10 anni la

Soprintendenza ha cambiato atteggiamento favorendo l'equilibrio necessario tra le norme e le nuove funzioni. Naturalmente il dialogo è influenzato dal funzionario, dalla sua persona, ma in generale osservo un miglioramento rispetto al passato. Inoltre evidenzio che aumenta la tendenza ad affrontare ogni questione più dal punto di vista giuridico che da quello della tutela dei beni culturali.

3. *Spesso si incorre in fraintendimenti rispetto al termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali ?*

Oggi si percepisce una differenza tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali. In particolare nel settore dei beni immobili ecclesiastici in alcuni casi ho riscontrato il rischio di rifiutare a priori il tema economico della sostenibilità e della manutenzione del bene. Io credo che è possibile applicare con sapienza gli strumenti offerti dalla valorizzazione immobiliare ordinaria per supportare progetti di tutela dei beni ecclesiastici che necessitano di risorse e gestione economica e finanziaria. Non affrontare la necessità del reperimento delle risorse economiche crea un circolo vizioso che accelera i problemi di obsolescenza che precedono la svendita del patrimonio. Dobbiamo applicare dei modelli di business sostenibili. Il compito più difficile per noi operatori nell'ambito immobiliare ecclesiastico è quello di adattare i modelli proposti nelle business school di gestione immobiliare alle specificità del nostro patrimonio che ha delle finalità imprescindibili.

4. *I beni culturali devono essere mantenuti dalla collettività?*

Non credo che la collettività possa farsi carico della manutenzione di tutti i beni culturali presenti. Nelle Fiandre abbiamo un modello di collaborazione tra privato e pubblico PPS che sta dando buoni frutti. Tale modello consegna ai privati dei beni pubblici con l'obbligo di mantenere almeno la metà dell'edificio come spazio pubblico. Il privato ottiene una redditività opportuna, offrendo comunque un servizio pubblico. Una collaborazione tra privato ed enti ecclesiastici è un modello che potrebbe funzionare anche in relazione ai beni della Chiesa. Sicuramente dobbiamo essere molto cauto nella selezione dei soggetti privati. In relazione alla possibilità della vendita evidenzio che si tratta di processi difficilmente reversibili, e pertanto non consigliabili. Abbiamo assistito a cambiamenti rapidi che non ci permettono di delineare con chiarezza il futuro, vendere ad esempio le Chiese inutilizzate potrebbe danneggiare gravemente le generazioni future.

5. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente mia definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*
6. *Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di*

sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Alla definizione proposta credo opportuno aggiungere anche la tutela del valore spirituale degli immobili ecclesiastici, non solo propri delle Chiese ma di gran parte degli stessi. La spiritualità è una particolarità specifica degli immobili ecclesiastici ed è un aspetto importante da mantenere in qualche modo anche dopo la valorizzazione. Anche eventuali attori privati potrebbero essere interessati alla tutela del valore spirituale, che è comunque un valore.

7. Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". A Suo avviso quali possono essere gli strumenti per raggiungere questo obiettivo?

Credo che il punto di partenza potrebbe essere un censimento dei beni immobili ecclesiastici ancora assente in Italia. L'Italia è avvantaggiata rispetto alle Fiandre. Se l'andamento di chiusura dei conventi si manterrà costante, nelle Fiandre tutti i conventi chiuderanno nel 2030 mentre in Italia ciò accadrebbe 20 anni più tardi. Un tempo prezioso in cui è possibile mettere in atto delle strategie per governare il fenomeno. C'è bisogno di tempo per organizzare valorizzazioni sociali a lungo termine.

Per provvedere ad una corretta gestione immobiliare è necessario avere una visione d'insieme del proprio portafoglio immobiliare. Si dovranno operare scelte gestionali all'interno di un quadro complessivo e non solo pensando al singolo immobile. E' necessario interrelare i vari dati contribuendo ad una gestione integrata e programmata. Si dovrà poi provvedere alla manutenzione dei beni immobili altrimenti il patrimonio si deteriorerà diminuendo gravemente il suo valore. Nelle Fiandre questo approccio è supportato da una recente pubblicazione destinata alla gestione dei beni delle Amministrazioni Pubbliche. Dopo aver analizzato dei casi di studio l'autrice suggerisce un comportamento ideale in cui la proprietà provvede con attenzione a investire sulla durabilità dei beni che desidera mantenere impiegandoli in usi intensivi e adeguati per storia e finalità. *Le caratteristiche architettoniche del patrimonio immobiliare ecclesiastico suggeriscono valorizzazioni sociali da prediligere?*

Credo che gli immobili ecclesiastici si prestino non solo ad usi sociali ma anche ad attività spirituali che comprendano anche la ricettività. E' possibile usare parti dei beni immobili ecclesiastici per finalità economiche, penso ai monasteri e alla regola dell'*ora et labora* che ha sempre visto alcune parti dell'edificio utilizzate per attività economiche. Oggi destinare una parte di un monastero per la vendita di prodotti monastici mantiene un collegamento con la storia ed in più apporta un contributo economico necessario alla conduzione del bene. Un prodotto tipico artigianale ha un valore particolare, ha un valore di autenticità che giustamente deve essere riconosciuto anche economicamente.

9. Come affrontare il problema degli immobili ecclesiastici inutilizzati?

Nel nostro caso abbiamo trovato di particolare aiuto per giungere al riuso di un abbazia attivare nuove esperienze mediante il riuso temporaneo. E' un espediente molto utile: le

attività temporanee dichiarano che quello spazio è ancora utilizzabile, fa vedere sia alla proprietà che alla società che è possibile fare qualcosa di nuovo, interessante e rispettoso del luogo. Nel nostro lavoro ci sono stati d'aiuto gruppi di giovani che cercavano spazi per riunioni o per performance di giovani artisti.

In una abbazia vicina a Lovanio i monaci hanno iniziato a liberare gli spazi da ingombri inutili. Hanno poi locato quelle stanze ad associazioni senza fini di lucro assicurandosi delle entrate e vitalizzando il monastero.

Penso anche all'esperienza dei Champing in Inghilterra promossi in chiese in disuso riutilizzate per accogliere i camminatori per la notte. Sono organizzate come una sorta di campeggio all'interno delle chiese. Gli ospiti hanno rispetto del luogo che capiscono che è un luogo diverso dagli altri. Attra le persone verso l'aspetto spirituale del luogo. Il nostro cardinale arcivescovo di Bruxelles ha consigliato come atto pastorale più facile quello di aprire le porte della Chiesa per tutti, anche per i non credenti.

10. A Suo avviso cosa può sostenere il discernimento per raggiungere la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?

Nel processo di valorizzazione è importante coinvolgere la comunità fin dall'inizio. Rendere evidente che la storia del territorio è legata alla presenza dell'ente ecclesiastico. Ciò è importante anche per poter contare sul sostegno dell'amministrazione pubblica anch'essa da coinvolgere fin dall'inizio. Ci sono varie metodologie da usare per coinvolgere gli stakeholder locali ed osserviamo risultati positivi.

E' bene poi porsi il problema del riuso di un convento o di un monastero prima che la comunità religiosa arrivi alla chiusura: intervenire per tempo offre la possibilità di gestire al meglio il problema e non dover abbandonare tutto. Ripeto: l'uso di progetti temporanei è utile per mostrare che un riuso è possibile, aumenta l'interesse per il bene e rende possibile l'ingresso anche a persone lontane dalla Chiesa, nascono nuovi supporti. Un minimo di apertura mentale è necessario per attivare questi processi.

11. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Per favorire la valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico torno a sottolineare l'importanza dell'equilibrio tra aspetto sociale e quello spirituale, tra l'aspetto economico e la gestione, di come tradurre il messaggio della comunità religiosa alle prossime generazioni, come ampliare il dibattito all'intera comunità locale e non ai soli proprietari per creare una *heritage community* che offre risorse e idee per la nuova vita del bene. Se si riesce a creare questo legame emozionale si procederà con maggiore efficacia.

B. 2 Arch. don Valerio Pennasso

Intervista in presenza a Mons. Valerio Pennasso, del 18 febbraio 2019 svolta a Vicenza.

Presbitero della Diocesi di Alba, è direttore dell'Ufficio Beni Culturali Ecclesiastici e nuova edilizia di culto, membro del Comitato per la valutazione dei progetti di intervento a favore dei beni culturali

ecclesiastici, membro della Commissione Liturgica regionale del Piemonte e Valle d'Aosta, membro di commissione di alcuni Concorsi per l'adeguamento liturgico di chiese storiche e nuova edilizia di culto.

1. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico inteso come l'insieme delle proprietà degli enti ecclesiastici eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività. Cosa pensa di ciò?*

In relazione al patrimonio degli enti ecclesiastici è opportuno distinguere tra patrimonio disponibile e patrimonio indisponibile. C'è un patrimonio indisponibile per motivazioni storiche e pastorali, ovvero che è da mantenere, non è modificabile, per la cui manutenzione la proprietà è disposta ad investire, sopportare spese e impegni – penso ad esempio alle nostre cattedrali -. C'è poi un patrimonio disponibile ad un impiego diverso da quello pastorale, disponibile per ottenere delle rendite o ad essere alienato, oppure impiegato diversamente. E' un patrimonio che può anche essere "sacrificato" a favore del patrimonio indisponibile; penso ad esempio ad alcune eredità pervenute sulle quali è possibile ricercare la massima redditività, come nel caso di un negozio, o un appartamento senza legame di destinazione o vincoli di qualsiasi genere. All'interno di una politica pastorale parrocchiale o diocesana il patrimonio indisponibile viene destinato al raggiungimento delle finalità proprie dell'ente. Ci sono categorie immobiliari diverse non solo per funzione ma anche per finalità. Si dovrà comunque tenere conto che il contesto è unico: il patrimonio ecclesiastico serve per l'evangelizzazione, la carità e il sostentamento del clero.

2. *A Suo avviso quali sono i rischi legati alla applicazione dei criteri della valorizzazione immobiliare ordinaria nella gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Gli enti ecclesiastici non sono degli immobilariisti. Le valutazioni economiche immobiliari non sono proprie degli enti ecclesiastici. Ne comprendono le dinamiche e le regole, ma difficilmente sono in grado di utilizzarle al meglio, perché la mentalità è diversa. L'immobiliarista riesce a fare quel lavoro perché ha una sensibilità specifica che il mondo ecclesiastico non ha. Il rischio è che se il mondo ecclesiastico utilizza direttamente gli strumenti del mercato questi gli si ritorcano contro, perché non è in grado di utilizzarli nella logica specifica. Si potrebbe parlare di asimmetria informativa. L'ente ecclesiastico è bene che si limiti al suo campo specifico senza uscirne, nel rispetto della propria missione. In altre parole la Chiesa deve mantenere integre le proprie finalità anche nel campo della gestione del suo patrimonio immobiliare.

Sullo stesso immobile un soggetto privato potrebbe ideare un progetto di valorizzazione legittimo e legale, invece inaccettabile per un ente ecclesiastico. Ripeto: un ente ecclesiastico deve mantenere integre le proprie finalità, ciò sia in relazione alla conduzione del patrimonio immobiliare che a quella del patrimonio finanziario. Non è detto che per un ente ecclesiastico

sia opportuno usare gli stessi strumenti e le stesse modalità di valutazione proprie e legittime per altri soggetti.

3. Come affrontare il problema delle immobili ecclesiastici inutilizzati?

In relazione alla gestione degli immobili ecclesiastici inutilizzati il primo problema è quello di conoscere quanti siano, dato spesso non noto. Per accertare quali siano gli immobili ecclesiastici inutilizzati è necessario avviare un processo di conoscenza: per prima cosa occorre verificarne la legittima proprietà, secondariamente occorre conoscerne la destinazione d'uso, comprendere da quanto tempo non è utilizzato e per quale motivo. Sulla base delle necessità del proprietario come anche del territorio si può procedere alla valutazione di una possibile destinazione.

Il processo ha una durata fisiologicamente di medio o lungo periodo, auspicabilmente maggiore della "durata del parroco". Spesso nell'ambito parrocchiale accade che al cambio di parroco si riinizia da capo. Per cui la prospettiva prevista dal diritto canonico, supportata anche dalle indicazioni del Concilio Vaticano II, prevede la presenza di organismi di partecipazione parrocchiali quali il consiglio pastorale, il consiglio parrocchiale per gli affari economici, che offrono strumenti di continuità alla comunità parrocchiale, all'interno della quale il parroco o i sacerdoti si inseriscono apportando le specificità proprie. Metodi risolutivi assoluti non esistono, esiste invece un processo da gestire e di cui essere consapevoli.

4. Come alienare i beni ecclesiastici?

L'alienazione di un bene ecclesiastico è uno dei possibili esiti del processo di gestione dell'immobile, grazie al quale si deve comprendere quale sia l'operazione migliore da realizzare con l'immobile. Nel caso si decida per la vendita, nel rispetto del CIC, si opererà opportunamente in conseguenza anche dei vincoli di varia natura che possono gravare sull'immobile. Il diritto e la giustizia devono essere rispettati comunque.

5. Quali strumenti auspica per il governo del fenomeno del riuso e della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Il riuso e la valorizzazione economica e imprenditoriale del patrimonio trova nelle norme esistenti tutti gli strumenti adeguati necessari. Occorre invece acquisire le conoscenze adeguate del patrimonio stesso (consistenza, tipologia, condizione, destinazioni d'uso) e soprattutto capacità previsionale e pastorale per una programmazione degli interventi che possano impiegare al meglio il patrimonio a seconda delle necessità. Non possono mancare in questo contesto le professionalità specifiche in campo economico e gestionale, architettonico, proprie di questi argomenti.

6. Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente mia definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della

funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Mi sembra che la definizione di valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici sia adeguata. Aggiungerei che nel caso in cui si provveda a alienare un immobile ecclesiastico è opportuno ed etico reimpiegare almeno una parte degli utili per le finalità proprie dell'istituto proprietario. *A Suo avviso cosa può sostenere il discernimento per il riuso di un immobile di proprietà ecclesiastica?*

Per provvedere al meglio al riuso degli immobili ecclesiastici è necessario possedere una forma mentis che abbia capacità di gestione e non limitata all'uso dei beni. E' opportuno avere una visione politica della gestione e non meramente amministrativa. Solo una prospettiva politica riesce ad essere efficace e rispettosa della natura dei beni ecclesiastici. Il discernimento prevede che io conosca le potenzialità del patrimonio che sono chiamato a gestire. E' un percorso culturale elevato e importante da tenere presente.

8. Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". Quali processi possono sostenere l'appello del Papa? Quali strumenti?

La Chiesa italiana forse è ancora troppo ricca. Abbiamo bisogno di liberarci dei beni che non sono necessari, evitando di accumularli con il rischio di incorrere nella tentazione in cui cadde il popolo d'Israele nel deserto con la manna. Occorre non trattenerne i beni, orientandoci verso la ricerca di una minore sicurezza che permetta gesti più generosi. Una minore sicurezza regala maggiore libertà e generosità.

9. Spesso si incorre in fraintendimenti rispetto al termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali ?

Per la Chiesa la ricerca del valore di un immobile è legata alla domanda "quale è il valore che l'immobile può apportare alla comunità?" Il percorso che porta all'individuazione del maggior valore del bene è ciò che si deve scoprire e far emergere, strutturare. Non si può limitare la domanda all'ambito economico ma coniugarla in relazione ad un quadro più complesso – alla trasmissione del bene, alle necessità della comunità, etc. -, che include il tema economico ma che non si esaurisce con esso. L'equilibrio tra tutti i fattori in gioco nella valorizzazione dei beni culturali è un tema proprio dell'ambito dei beni culturali a maggior ragione lo è per i beni immobili ecclesiastici.

10. La valorizzazione del patrimonio culturale ecclesiastico è un ambito largamente promosso e di grande importanza per la Chiesa Italiana che ha da tempo una sua metodologia . Quali sono le indicazioni che grazie a tale valorizzazione possono essere estese anche agli immobili ecclesiastici privi di valore culturale?

Occorre agire in modo integrato in relazione sia al territorio che ai vari soggetti proprietari. Integrare il patrimonio nel suo contesto complessivo; integrare il patrimonio con le necessità delle persone e del territorio, non limitarsi alla gestione del singolo immobile. Agire in modo integrato evita di creare scompensi e la perdita del patrimonio stesso.

1.1. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato?

Il tema del riuso degli immobili di proprietà degli istituti religiosi è un tema che a mio avviso meriterebbe l'attenzione di CISM e USMI.

B.3 Arch. Prof. Mons. Giancarlo Santi

Intervista scritta a Monsignor Giancarlo Santi del 18 novembre 2018.

Mons. Giancarlo Santi è nato a Pievepelago (MO), il 13 marzo 1944, presbitero della diocesi di Milano, è laureato in architettura alla Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano e licenziato in teologia alla Facoltà di Teologia di Milano. E' stato responsabile dell'Ufficio beni culturali della diocesi di Milano, capo ufficio della Pontificia Commissione per i beni culturali della Chiesa, responsabile dell'Ufficio nazionale beni culturali della Segreteria generale della Conferenza Episcopale Italiana, presidente dell'AMEI (Associazione Musei Ecclesiastici Italiani). Dal 2005 al 2018 è stato docente all'Università Cattolica di Milano.

1. La valorizzazione del patrimonio culturale ecclesiastico è un ambito largamente promosso e di grande importanza per la Chiesa Italiana che ha da tempo una sua metodologia. Quali sono le indicazioni che grazie a tale valorizzazione possono essere estese anche agli immobili ecclesiastici privi di valore culturale?

Credo che per gli immobili ecclesiastici di interesse culturale la valorizzazione sia soprattutto di tipo culturale. Per i beni privi di interesse culturale si dovrebbero seguire i criteri generali di una buona amministrazione così come sono indicati nei documenti ufficiali (codice di diritto canonico e norme CEI, legislazione civile) e cioè: uso dell'edificio in conformità con le finalità ecclesiastiche evitando usi non conformi e abbandono; utilizzo attento e responsabile; manutenzione programmata; disponibilità all'utilizzo anche per scopi sociali, non solo per quelli direttamente ecclesiastici, rigoroso rispetto delle norme civili e ecclesiastiche.

2. In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico (ovvero gli immobili di proprietà degli enti ecclesiastici) eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato che ricerca la massima redditività. Cosa ne pensa in merito?

Condivido il criterio indicato. Suggestisco tuttavia di verificare la premessa da cui si parte e cioè che il patrimonio è eccedente rispetto alle esigenze. La cosa è intuitivamente corretta ma non è stata accertata. Il patrimonio è vasto e articolato. Occorre tenere conto del patrimonio di tutte le istituzioni ecclesiastiche, non solo di quelle soggette ai vescovi. Mi

riferisco in particolare al patrimonio degli ordini e delle congregazioni religiose, anche di quelle piccole accanto a quelle grandi. Da quanto mi risulta siamo ancora molto lontani da una conoscenza completa di tale patrimonio considerato in tutta la sua estensione. Anzi, in alcuni settori siamo solo all'inizio.

Solo dopo avere completato il censimento informatizzato del patrimonio sarà possibile conoscerne la effettiva consistenza, l'effettivo utilizzo attuale e lo stato di conservazione.

Successivamente riterrei necessario che la CEI (per le diocesi) e la Santa Sede (per i religiosi) emanassero specifiche linee guida di carattere nazionale. Le diocesi e gli altri enti ecclesiastici dovranno metterle in pratica caso per caso in modo corretto.

Infine ritengo necessario prevedere la massima trasparenza in modo da garantire che le scelte fatte caso per caso siano rispettose o almeno coerenti con le linee guida. Questo è un punto difficile da governare ma di fondamentale importanza dal momento che in assenza di controlli e di verifiche puntuali le norme più illuminate possono essere ignorate e disattese. Realisticamente occorre tenere presente che in ambito ecclesiastico i controlli e le verifiche sono oggi scarsamente praticate a tutti i livelli. Le norme esistenti inoltre non prevedono sanzioni. Si presuppone cioè che la Chiesa sia quella ideale.

3. *Spesso si incorre in una miscomprensione del termine valorizzazione. Quali le differenze tra la valorizzazione immobiliare e la valorizzazione dei beni culturali?*

La valorizzazione immobiliare nel linguaggio ecclesiastico ha come sinonimo la "messa a reddito", ha cioè mere finalità economiche. La valorizzazione culturale ha finalità culturali che possono avere risvolti economici.

4. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente definizione di valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico da me redatta?*

Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Ritengo che la definizione di valorizzazione proposta sia del tutto condivisibile.

5. *Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". A Suo avviso quali possono essere gli strumenti per raggiungere questo obiettivo?*

Come ho detto in precedenza gli strumenti per raggiungere questo obiettivo vanno pensati e creati, sono assolutamente necessari e sono di varia natura. Organismi tecnico

amministrativi competenti e presenti sul territorio, non necessariamente presso ogni istituzione (possono essere condivisi). Conoscenza completa e documentata (in rete) del patrimonio. Linee guida emanate da parte della CEI e della Santa Sede per quanto riguarda i religiosi. Valutazione degli utilizzi del patrimonio attualmente e in futuro. Decisioni coerenti con le linee guida prese caso per caso in forma trasparente, pubblica e controllata (verifiche puntuali degli strumenti giuridici, a tappeto e a campione).

6. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici ?

Suggerisco di metter a fuoco e di valutare con grande attenzione le condizioni di fattibilità reale di questa iniziativa. I punti da verificare sono almeno i seguenti.

- Quali sono presso le curie degli enti ecclesiastici gli organi e il personale che devono consentire di dare attuazione a questa iniziativa. Cioè: quali uffici esistono, chi sono i responsabili delle decisioni in materia presso i singoli enti (diocesi e ordini religiosi, associazioni), qual è la loro competenza effettiva. I siti delle diocesi poco o nulla dicono al riguardo.
- Quali sono i criteri che gli enti ecclesiastici adottano.
- Quali sono le decisioni che, di fatto, gli enti ecclesiastici prendono volta per volta. Nei siti degli enti ecclesiastici nulla risulta a questo proposito.
- L'effettivo grado di trasparenza dell'attività degli enti. Attualmente solo due diocesi italiane (Padova e Trento) su 226 rendono pubblici i loro bilanci.
- Il grado di attendibilità dei bilanci. Non risulta che i bilanci degli enti ecclesiastici siano soggetti a revisione, a certificazione, a verifiche o controlli di sorta. Solo i bilanci degli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero sono soggetti a controllo da parte dell'Istituto Centrale, controlli meramente formali, per altro.

Le conseguenze di questo stato di cose sono note: si alimentano leggende sul patrimonio ecclesiastico e di fatto si coprono e si favoriscono gestioni opache e rischiose. In questa situazione gli auspici di Papa Francesco sono accolti in modo rispettoso ma, in assenza di regolamenti attuativi o di iniziative del tipo di quelle suggerite, rischiano di rimanere auspici. Sarebbe utile conoscere come gli auspici sono stati accolti a livello della CEI.

Per approfondire la conoscenza relativamente alla situazione attuale, agli indirizzi più recenti, alle previsioni (anche per rettificare/integrare le mie affermazioni), suggerisco di intervistare il direttore dell'Ufficio beni culturali ed edilizia di culto della CEI (don Valerio Pennasso) e l'economista della CEI (diacono Mauro Salvatore). Suggerisco una seconda verifica, questa volta a distanza, che consiste nel controllo dei siti di un campione di diocesi italiane (ad esempio una al nord, una al centro e una al sud) per verificare quali informazioni contengono sull'argomento.

B.4 Giovanni Rodelli

Intervista in presenza a Giovanni Rodelli del 27 novembre 2018 svolta a Roma il. L'intervista non è stata rivista dall'autore.

Giovanni Rodelli, esperto di cooperazione, è stato promotore e direttore della Fondazione Talenti. Dal 2012 è l'economista della Diocesi di Mantova. È stato nominato dalla Santa Sede procuratore per la gestione di un istituto religioso.

1. *La valorizzazione del patrimonio culturale ecclesiastico è un ambito largamente promosso e di grande importanza per la Chiesa Italiana che ha da tempo una sua metodologia. Quali sono le indicazioni che grazie a tale valorizzazione possono essere estese anche agli immobili ecclesiastici privi di valore culturale?*

Il patrimonio immobiliare della Chiesa è composto da diverse tipologie di immobili con finalità non derogabili. Ve ne sono alcuni destinati a produrre proventi per il sostentamento del clero che non possono essere impiegati diversamente. Altri invece possono e si prestano ad essere destinati alla locazione, come ad esempio un appartamento lasciato in eredità. Gli immobili che sono coerenti con le finalità della Chiesa sono solitamente in numero rilevante e sono difficilmente interessanti per il mercato immobiliare consueto. Penso sia alle chiese dismesse che alle canoniche inutilizzate. Avverto l'esigenza di trovare delle soluzioni anche grazie all'aiuto da parte di un'istituzione di livello superiore al nostro, magari un'istituzione propria della Chiesa italiana che aiuti le Diocesi a gestire il proprio patrimonio inutilizzato. È evidente che la situazione locale influenza la gestione degli immobili. Noi gestiamo il patrimonio della Diocesi di Mantova che è una realtà piccola. Sarebbe ben diverso se i nostri immobili fossero situati in una metropoli. Le soluzioni sarebbero più numerose e diverse. Abbiamo attivato un progetto nelle canoniche disabitate di social housing per persone con disagio abitativo condiviso con la caritas diocesana e sostenuto anche dalle parrocchie ospitanti. Le richieste che riceviamo sono inferiori al numero delle canoniche utilizzate. Il patrimonio ecclesiastico eccede i bisogni che il territorio esprime. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico (ovvero gli immobili di proprietà degli enti ecclesiastici) eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato che ricerca la massima redditività. Cosa ne pensa in merito?*

Nella nostra Diocesi, dove prevale l'ambito rurale, gli immobili inutilizzati a cui è più difficile trovare un riuso sono quelli di grandi dimensioni, specialmente se posizionati in luoghi lontani dalle grandi arterie: ad esempio una scuola cattolica ormai chiusa situata in un piccolo paese, un grande oratorio, grandi immobili che ospitavano comunità religiose. Sono immobili a cui non riusciamo a trovare un riuso e restano quindi inutilizzati. La tipologia degli immobili rende difficile sia pensare a un utilizzo ordinario, ad esempio una alienazione o una valorizzazione immobiliare ordinaria, sia ad una valorizzazione sociale. L'80% delle parrocchie della Diocesi di Mantova ha meno di 1000 abitanti. È chiaro che in questo contesto ricollocare un grande immobile è un'operazione di grande difficoltà.

La gestione immobiliare degli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero prevede una missione molto chiara: produrre reddito per il sostentamento del clero. Il loro patrimonio immobiliare confluito in seguito al concordato bis del 1984, prevede tipologie di immobili di facile gestione (civili abitazioni, retail, terreni, etc.). Gli immobili destinati al culto e

all'apostolato sacro e alla carità invece sono restati di competenza Diocesana o parrocchiale. Ad esempio la gestione degli edifici di culto comporta delle difficoltà maggiori sia per il reperimento dei fondi per la manutenzione che per il riuso delle Chiese ormai non più adibite al culto. Spesso si tratta di immobili con caratteristiche non interessanti per il mercato immobiliare.

3. Le caratteristiche architettoniche del patrimonio immobiliare ecclesiastico suggeriscono valorizzazioni sociali da prediligere?

Gli immobili ecclesiastici hanno delle caratteristiche formali che limitano fortemente le destinazioni d'uso.

4. Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente definizione di valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico da me redatta?

5. Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.¹⁴⁹

Gli enti ecclesiastici prima ancora del riuso, debbono affrontare il problema della dismissione del patrimonio. Oggi l'obiettivo per un ente ecclesiastico simile a quello che conduco come economo è di ridurre il proprio portafoglio immobiliare: cedere, dismettere etc.. Un tema importante è quello della liquidazione del vecchio patrimonio e il reinvestimento dei capitali in opere nuove, adeguate ai segni dei tempi. Su questo noi facciamo fatica sia per la tipologia dei beni che gestiamo, sia per l'atteggiamento interno della proprietà di carattere conservativo nei confronti dei beni. A mio avviso liquidare e destinare i proventi a nuove opere è una soluzione spesso molto più efficace del riuso dei vecchi immobili. L'idea del riutilizzo degli immobili ecclesiastici rischia di non essere vantaggioso. Ad esempio il nostro progetto di social housing nelle canoniche è stato supportato dalla necessità di utilizzare quei beni che non sono alienabili. Nel caso invece lo fossero stati, sarebbe stato sicuramente più conveniente venderli e con i proventi acquistare degli immobili da destinare a social housing.

Nella nostra Diocesi abbiamo uffici adeguati a gestire il processo di vendita e di locazione. Ad esempio l'ufficio commerciale dell'Istituto per il Sostentamento del Clero supporta nelle azioni di vendita anche gli altri uffici della Diocesi. Forse non sempre le competenze degli uffici diocesani sono utilizzate in modo trasversale, cosa che offre garanzie ed efficacia.

¹⁴⁹ Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività. In questi casi specifici l'economicità a valere nel tempo è legata al bilancio dell'ente in maniera consolidata dove queste partite in perdita trovano compensazione. Anche in questi casi peraltro la valorizzazione meramente economica del bene in sé non è da considerarsi necessariamente a saldo negativo, se si tiene in considerazione il mantenimento (o addirittura l'aumento) del valore patrimoniale di un immobile che viene conservato in buono stato o ristrutturato per l'utilizzo previsto.

Spesso invece gli enti ecclesiastici non gerarchici non hanno al proprio interno strumenti altrettanto competenti e possono esporsi a ingerenze inopportune da parte dei loro consulenti.

Nella nostra Diocesi abbiamo provato a mettere a disposizione gratuitamente per finalità sociali degli immobili. Il problema dell'adeguamento tipologico della struttura e la necessità di un importante investimento a causa dell'obsolescenza dello stato di conservazione ha reso vano il tentativo. Non credo sia assente la volontà delle Diocesi di donare i propri beni ma tale volontà si scontra con la scarsa reattività da parte dei soggetti sociali perché costa meno costruire un immobile nuovo rispetto al ripristino di uno vecchio.

C. Persone autorevoli ed esperte di temi inerenti alla valorizzazione sociale dei conventi alcune delle quali impegnate in enti di supporto alla Chiesa cattolica.

C.1 Mons. Antonio Cecconi

Intervista in presenza a Mons. Antonio Cecconi del 9 aprile 2019 svolta a Calci (Pisa).

Mons. Antonio Cecconi è un presbitero della Diocesi di Pisa ed esperto di dottrina sociale della Chiesa cattolica. Già vicedirettore di Caritas Italiana è attualmente parroco di Calci e membro del consiglio di amministrazione della Fondazione Zancan e assistente ecclesiastico delle ACLI di Pisa.

1. *In Italia il patrimonio immobiliare ecclesiastico eccede le dirette necessità degli enti ecclesiastici proprietari. Si parla di valorizzazione immobiliare di tali beni ma si ritiene che non si possa applicare indistintamente il concetto di valorizzazione immobiliare come usualmente impiegato nel mercato immobiliare che ricerca la massima redditività. Cosa ne pensa in merito?*

L'impiego nel mercato degli immobili ecclesiastici secondo le normali logiche implica un rischio molto elevato di tradire il Vangelo, di tradire i motivi per cui la Chiesa possiede gli immobili spesso frutto di donazioni destinate ad aiutare i poveri. Soprattutto tale uso potrebbe diventare una contro testimonianza. In un tempo in cui molte persone non si identificano con i valori del Vangelo e della proposta cristiana una delle testimonianze migliori è la coerenza della vita. Per gli ecclesiastici, ma anche per tutti i cristiani, uno dei linguaggi migliori è quello della coerenza con la propria fede attraverso la preghiera e la carità. Per quanto riguarda gli immobili non necessari per il proprio uso è opportuno dividerli con gli altri, specialmente con i poveri.

2. *Quali sono le valorizzazione immobiliari ammissibili nei beni immobili ecclesiastici?*

Sarebbe consigliabile un riuso volto a rispondere all'emergenza abitativa che riguarda molte famiglie. Una parte degli interventi potrebbe essere destinata alla produzione di reddito da destinare alle necessità di manutenzione delle chiese e degli altri immobili in uso alla comunità (canoniche). Altri riusi potrebbero essere quelli di servizi di solidarietà di accoglienza, oppure il riuso di una Chiesa a sala conferenze.

Anche le scelte di come operare il riuso, ad esempio quali materiali utilizzare, dovrebbero essere eseguite ricordando sempre la scelta preferenziale per i poveri. Un vecchio sacerdote era solito dire: la casa del prete deve essere capace di accogliere il povero. E' meglio che in casa di un prete si senta a disagio un ricco anziché un povero.

3. A Suo avviso quali sono i principi della valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?

Le proprietà immobiliari di istituti religiosi sono vocate a seguire oggi il carisma fondante dell'istituto. L'educazione dei ragazzi, oppure la cura dei malati è ancora oggi possibile seguendo soluzioni innovative maggiormente rispondenti ai bisogni e qualificate professionalmente. Oggi la riduzione delle vocazioni rende molto difficile o addirittura insostenibile la prosecuzione di opere o l'innovazione delle stesse. E' un problema significativo.

4. Cosa può sostenere il discernimento per raggiungere la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?

Una fonte per alimentare un serio discernimento dovrebbe essere la lettura del territorio. Ormai molte Caritas diocesane si sono attrezzate con l'osservatorio dei bisogni e delle povertà. Attraverso questo strumento è possibile comprendere quali sono le persone più bisognose di servizi in un particolare territorio: possono essere da una parte gli immigrati, altrove gli anziani, oppure i disabili. Questo potrebbe orientare la direzione del discernimento senza ignorare i piani socio sanitari delle ASL e delle regioni, creando una sinergia con le istituzioni pubbliche per la lettura dei principali bisogni.

5. Papa Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana ha espresso l'auspicio di mantenere "soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio". Quali processi possono sostenere l'appello del Papa? Quali strumenti?

Papa Francesco insiste molto sulla necessità che sia il discernimento che i processi da attivare siano un'esperienza di sinodalità. Questo nella parrocchia significa assumere delle decisioni insieme e non che il prete faccia tutto da solo. Ci dovrà essere corresponsabilità e compartecipazione tra i fedeli. Altrimenti i parroci che oggi hanno più parrocchie da gestire potrebbero essere soffocati da incombenze pratiche utilizzando energie che invece dovrebbero essere messe a disposizione della cura pastorale. Forse abbiamo delle zavorre di cui dovremmo liberarci: problema questo di non facile gestione perché prevede dei cambiamenti anche in relazione alla tradizione. Le parrocchie italiane sono in gran parte radicate in piccoli paesi dove il sentimento di appartenenza vorrebbe vedere immutate alcune tradizioni che rischiano di intralciare la strada a nuove forme di evangelizzazione oggi necessarie. Anche la gestione degli immobili deve essere a servizio delle nuove frontiere del Vangelo, quali esse saranno, lasciando spazio all'azione dello spirito Santo.

C.2 Padre Antonio Di Marcantonio ofm conv

Intervista scritta a padre Antonio di Marcantonio ofm conv, del 18 giugno 2019.

Padre Antonio Di Marcantonio ofm conv. è dal 2013 Presidente del Centro Nazionale Economi di Comunità del CNEC, ente di raccordo degli economisti degli istituti religiosi.

1. *Gli istituti di vita consacrata vivono un momento di grande cambiamento e spesso sono investiti dal problema del sovradimensionamento del patrimonio immobiliare. Il § 79 degli Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione è dedicato al tema della valorizzazione immobiliare del patrimonio ecclesiastico in particolar modo in relazione agli immobili inutilizzati o sotto utilizzati. Quali sono a Suo avviso le caratteristiche di una valorizzazione immobiliare compatibile con la natura di bene ecclesiastico?*

La gestione del patrimonio immobiliare di un Ente Religioso ha normalmente caratteri di notevole complessità; presenta proprietà particolari: frammentarietà, rilevanza di immobili strumentali, presenza di immobili unici dal punto di vista storico, artistico, architettonico e, quindi, difficilmente gestibili, che determinano esigenze particolari. L'attenzione sul patrimonio immobiliare del mondo religioso, soprattutto oggi, è molto viva, anche perché l'attuale gestione non sempre corrisponde a principi di efficienza ed economicità. Per questo occorre fare un sano e intelligente discernimento e pensare a regole nuove in grado di garantire il rispetto delle esigenze e del carisma degli Enti religiosi e, allo stesso tempo, di valorizzare il patrimonio immobiliare. Occorre tenere presenti le particolarità dell'Ente religioso, non solo dal punto di vista canonico, ma anche civile. E' vero che il patrimonio dell'Ente religioso appartiene alla Chiesa, ma è anche vero che occorre rispettare il carisma, la missione, l'attività di detti Enti.

In genere vanno tenute in considerazione le esigenze che caratterizzano questi Enti religiosi: tutto nasce da un carisma che si traduce in una missione particolare, in opere e servizi che richiedono spazi adeguati e che sono a servizio della comunità ecclesiale e civile; quindi, tenere in considerazione lo spirito e la dignità dell'Ente stesso. Anche quando si decide di impiegare un immobile per finalità economiche, alcuni punti fermi devono comunque essere ben presenti. A volte si affida un immobile a persone volenterose o benemerite, ma senza un solidità economica, senza le competenze e le capacità manageriali, cosicché non sono in grado di occuparsi adeguatamente dell'immobile e coprirne i costi di manutenzione.

La strategia che deve essere perseguita per la gestione degli immobili non "strumentali" all'Ente deve essere redditizia per mantenere e sviluppare la missione. Tutto sta nell'utilizzare bene i fondi ricavati. Specie oggi, l'approccio al problema della valorizzazione degli immobili, non può portare solo ad una questione di vendita, ma essere al centro di una riflessione che vada oltre l'immediatezza e si apra ad un servizio di utilità sociale.

2. *A Suo avviso quali sono i rischi legati alla applicazione dei criteri della valorizzazione immobiliare ordinaria nella gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Alienazione senza un adeguato discernimento. Gli immobili degli Istituti religiosi sono stati costruiti o acquistati per rispondere a specifiche esigenze, che nel tempo possono modificarsi. Con gli anni, alcuni immobili si sono svuotati e sono rimasti inutilizzati, con un degrado dell'immobile e, comunque con dei costi per mantenerlo. Mantenere vuoti interi

edifici che generano solo costi, non è utile al sostegno della missione dell'Istituto. E spesso la prima cosa che viene in mente è la vendita. E' necessaria una pianificazione che miri a proteggere il valore dell'immobile, ma anche consolidare e favorire una sua valorizzazione a favore dei bisogni emergenti.

A volte vengono meno le funzioni per le quali gli edifici furono all'epoca costruiti o acquisiti. E allora ci si domanda: come procedere? Perché è necessario metterli a reddito prima di essere alienati?

Quando si parla di "utilità economica" non si deve intendere solo la quantità di denaro che si può incamerare. Si può parlare di utilità in senso generale. Un edificio dato in utilizzo gratuito per dare ricovero ai senza tetto ha una sua utilità economica. Svolge una funzione, ha un senso nell'utilizzo. Non bisogna pensare che non ha utilità perché non produce denaro.

3. *Negli ultimi anni la Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica ha lavorato molto per aiutare i religiosi a gestire in modo evangelico le proprie attività e i propri beni ma ancora gli istituti religiosi hanno politiche e modalità di gestione del patrimonio immobiliare molto diverse anche all'interno dello stesso istituto. Quali strumenti auspica per il governo del fenomeno del riuso e della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico di proprietà degli Istituti religiosi?*

Ovviamente non c'è una soluzione unica adattabile a tutte le situazioni. Ci sono immobili che il Diritto Canonico definisce come "Patrimonio stabile", fanno cioè parte indissolubile della storia e della missione dell'Ente religioso (ma che nella legislazione civile non vengono recepiti come intoccabili). In questo caso è impensabile la loro vendita a terzi; si tratterà di darli in gestione a strutture che sappiano rispettare i fini e sappiano anche ottimizzare il rapporto tra costi e benefici.

Un coordinamento tra tutti i soggetti che in qualche modo hanno a che fare con le opere e la vita degli Istituti religiosi, sarebbe la cosa più auspicabile. Il CNEC da parte sua per sua natura e finalità non gestisce opere o servizi, ma forma le persone, soprattutto gli economi/e per una corretta gestione di tutto il Patrimonio dell'Ente religioso. I due organismi riconosciuti ufficialmente dal Diritto Canonico: CISM (Conferenza Italiana Superiori Maggiori) e l'USMI (Unione Superiore Maggiori Italiane), dovrebbero farsi carico di questo coordinamento e, insieme, elaborare orientamenti validi per tutti. Essendo tutti i beni appartenenti alla Chiesa, anche la Congregazione CIVCSVA dovrebbe fare la sua parte, vigilando e con indicazioni più esplicite

4. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente mia definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*
5. *Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale non solo maggiore rispetto alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri di*

sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Non si può rimandare oltre un deciso intervento per fare in modo che gli immobili siano una risorsa importante e non un peso, per il presente e il futuro. Impegnarsi in progetti anche per nuove forme di accoglienza. E' evidente che tutti gli Istituti religiosi stanno riflettendo sul da farsi. Qualche volta (spesso) ci si scontra con il problema dei vincoli comunali che insistono sulla proprietà fintanto che questa rimane dell'Ente religioso, anche se questi vorrebbe mettere a disposizione l'immobile per fini sociali; vincoli che si alleggeriscono o spariscono dopo che l'ente è stato costretto a vendere a valori modesti. Prima di prendere una decisione, occorre che qualcuno faccia una serie di analisi volte ad individuare, prima di agire, le migliori soluzioni sotto tutti i profili. La logica che si vuole dare all'immobile, la destinazione di maggiore efficienza, sia per l'uso proprio sia per la locazione sul mercato, ma anche per rispettare il carisma e la missione.

Ogni immobile è un caso a sé stante, con le sue caratteristiche, la sua posizione sul territorio ed una sua "vocazione", ma quando è necessario intervenire, bisogna domandarsi "adesso di questo immobile cosa ne faccio?" Se decido di venderlo, devo farmi questa domanda: "dove trovare qualcuno che desideri utilizzarlo per le possibili destinazioni che ho individuato?" Come individuarne di nuove? Ci si trova così di fronte ad una serie di conseguenze. Innanzi tutti gli immobili dell'Istituto religioso sono nati per "attività di comunità" ed è, forse, queste tipologie che devono essere preferite nell'individuare una logica circa il loro utilizzo. Avviare delle collaborazioni tra Enti che sono i primi utilizzatori di questi immobili. Incaricare semplicemente una agenzia per la vendita, non è una soluzione da privilegiare. Anche i professionisti vanno tenuti sotto controllo quando propongono costosi iter senza prima aver espresso una visione chiara.

6. A Suo avviso cosa può sostenere il discernimento per raggiungere la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica? Quali strumenti auspica per il governo del fenomeno del riuso e della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Le scelte che si possono fare non sono sempre le stesse: affittare o vendere. Occorre una interdisciplinarietà di rapporti e di competenze, un lavoro di squadra, coniugando esperienze diverse che devono amalgamarsi per rendere più incisiva la gestione. Una cosa da non fare è considerarsi esperti nel settore.

Comunicazione tra Enti. Individuazione dei bisogni emergenti, attenzione al territorio, riflessione sulle dimensioni del proprio carisma e della propria missione, ascoltare gli appelli del Magistero, avere una mentalità più aperta, coinvolgere tutta la comunità religiosa, formare le persone ecc. Buona conoscenza dello stato patrimoniale.

7. La frammentazione della gestione degli immobili ecclesiastici nuoce ad una gestione pro-attiva del patrimonio. Tra le difficoltà rilevate soprattutto nell'ambito della Chiesa non gerarchica si riportano in particolare la:

- a. Eventuale mancanza di liquidità per mantenere adeguatamente gli immobili;
- b. Eventuale mancanza di adeguata conoscenza del patrimonio immobiliare;

- c. Eventuale mancanza di una gestione immobiliare attiva capace di relazionarsi con l'autorità competente per condividere adeguate previsioni urbanistiche o interventi di tutela che rendano possibile un uso attuale del bene. Come migliorare le difficoltà evidenziate?

Verificare periodicamente lo stato del patrimonio immobiliare favorisce una conoscenza ed una valorizzazione del patrimonio stesso. La conoscenza induce ad immaginare tutte le possibili destinazioni che si potrebbero dare all'immobile. E utile in primo luogo analizzare l'immobile, dialogare con le Curie vescovili, dialogare con le pubbliche amministrazioni, analizzare il territorio e i bisogni che emergono. Il dialogo con le amministrazioni, tuttavia, va improntato a principi di collaborazione attiva e non di semplice accettazione delle decisioni prese dagli uffici.

Indagare il territorio nei suoi aspetti sociali commerciali ed economici è importante, prima di ogni decisione. Questa valutazione ha una doppia valenza: da un lato le esigenze e i bisogni del territorio in quanto tale; dall'altro per l'inserimento nel territorio di altre destinazioni o servizi.

8. Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

Valorizzare significa aumentare, mettere in risalto, assicurare maggiore visibilità ed utilità, mettere a frutto il valore dell'immobile. Penso che, soprattutto oggi, di fronte al fenomeno di ridimensionamento degli Istituti religiosi, la chiusura di opere, le difficoltà economiche per sostenere l'istituto e le sue attività, una collaborazione tra Istituti sia molto utile prima di arrivare alla alienazione dei beni.

Il CNEC favorisce questo intercambio di informazioni e di collaborazione, anche se, bisogna essere onesti, esiste sempre la tendenza alla poca collaborazione itra-ecclesiale.

Certamente il grande patrimonio immobiliare degli Enti religiosi, che è venuto formandosi in questi anni, ha rappresentato e rappresenta per la Chiesa e la società civile un bene, una utilità, una presenza capillare sul territorio, ma anche un impatto sociale che andrebbe fatto conoscere e incrementare.

C.3 Dom Hugues Leroy osb

Intervista scritta a dom Hugues Leroy osb rilasciata il 30 giugno 2019.

Dom Hugues Leroy osb priore dell'abbazia *Saint Marie* di Parigi è vicepresidente della *Fondation des Monastères* e responsabile delle commissioni immobili e valutazione (vedi § 2.6.4). Si riporta prima il testo tradotto a cura dell'autrice e poi quello in francese.

1. *Gli istituti di vita consacrata vivono un momento di grande cambiamento e spesso sono investiti dal problema del sovradimensionamento del patrimonio immobiliare. Il § 79 degli Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione è dedicato al tema della valorizzazione immobiliare del patrimonio ecclesiastico in particolar modo in relazione agli immobili*

inutilizzati o sotto utilizzati. Quali sono a Suo avviso le caratteristiche di una valorizzazione immobiliare compatibile con la natura di bene ecclesiastico?

Le caratteristiche della valorizzazione di un immobile devono essere compatibili con il suo carattere di bene ecclesiastico. Ci si preoccuperà di un riuso da parte di un istituto dello stesso tipo, in espansione, o un altro istituto, al fine di conservare sia il carattere di bene ecclesiastico che la sua finalità religiosa. Privilegiare un uso educativo o sociale conservando la proprietà dell'immobile. Adottare quindi un modo di gestione senza alienazione.

Caractéristiques de la valorisation d'un immeuble compatible avec son caractère de bien ecclésiastique. Se préoccuper d'une réutilisation par un institut du même type, en expansion, ou un autre institut, afin de conserver à la fois le caractère de bien ecclésiastique et de finalité religieuse.

Privilégier une occupation éducative ou sociale, tout en conservant la propriété de l'immeuble. Adopter donc un mode de gestion sans désappropriation.

2. A Suo avviso quali sono i rischi legati alla applicazione dei criteri della valorizzazione immobiliare ordinaria nella gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico?

I rischi sono di volere ottenere più denaro possibile, immediatamente, separandosi dal bene, mentre sarebbe preferibile per l'istituto ottenere una rendita regolare, senza una gestione pesante.

Les risques sont ceux de vouloir obtenir le plus d'argent possible, immédiatement, en se séparant du bien, alors qu'il serait préférable pour l'institut d'obtenir un revenu régulier, sans gestion lourde

3. Come affrontare il problema delle immobili ecclesiastici inutilizzati o sottoutilizzati?

I problemi dei beni sottoutilizzati:

1. Ridimensionare l'occupazione dei luoghi in funzione della situazione dell'istituto, ipotizzando una possibile condivisione con gli altri.
2. Affrontare la questione insieme ai superiori maggiori di una stessa regione, o di una stessa nazione, per coordinare le azioni. Certamente consultare il vescovo del luogo.
3. In alcuni casi l'immobile non sarà utilizzabile da altri, nel caso una trasformazione fosse troppo onerosa per l'istituto. Non resterà allora la soluzione che cedere l'immobile a basso prezzo.
4. Mai affrettarsi a prendere una decisione senza consultare gli organi competenti.

Problème des biens sous-utilisés:

1. Redimensionner l'occupation des lieux en fonction de la situation de l'institut, gardant à l'esprit un partage possible avec d'autres.
2. Voir avec les autres supérieurs majeurs d'une même région, ou d'une même nation, pour coordonner les actions. Bien entendu, consultation de l'évêque du lieu.

3. Dans certains cas, le bâtiment sera inutilisable par d'autres, car une transformation serait trop onéreuse pour l'institut, ou par un promoteur. Ne resterait alors que la solution de céder à bas prix.
4. Ne jamais se précipiter pour prendre une décision sans concertation avec des organismes compétents.
 4. *Negli ultimi anni la Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica ha lavorato molto per aiutare i religiosi a gestire in modo evangelico le proprie attività e i propri beni ma ancora gli istituti religiosi hanno politiche e modalità di gestione del patrimonio immobiliare molto diverse anche all'interno dello stesso istituto. Quali strumenti auspica per il governo del fenomeno del riuso e della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico di proprietà degli Istituti religiosi?*

Incentivo a gestire le attività in modo evangelico. Necessariamente gli istituti essendo autonomi, hanno eccezioni, il diritto di gestire, secondo le autorità canoniche competenti, con la moderazione delle autorità superiori, i loro beni. In Francia, la Conferenza dei Vescovi di Francia (CEF) e la Conferenza dei religiosi e delle religiose di Francia (CORREF) hanno pubblicato un testo congiunto alcuni anni fa sulle questioni immobiliari ¹. Ciò che sarebbe auspicabile sarebbe un testo del CIVCSVA che riadatta e riscrive le relazioni reciproche tra vescovi e istituti.

2. Che le conferenze dei superiori maggiori aiutino gli istituti a pensare al riuso e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, riferendoli a organizzazioni competenti o addirittura partecipando come consulenti alle operazioni stesse.

Incitation à gérer les activités de manière évangélique. Nécessairement les instituts étant autonomes, ont sauf exception, le droit de gérer, selon les instances canoniques compétentes, avec la modération des autorités supérieures, leurs biens. En France, la conférence des évêques de France (CEF), et la Conférence des religieux et religieuses de France (CORREF) ont publié un texte conjoint, il y a quelques années sur les questions de biens immobiliers. Ce qui serait souhaitable, ce serait

1. *Un texte de la CIVCSVA réajustant et précisant les relations mutuelles entre évêques et instituts.*
2. *Que les conférences de supérieurs majeurs aident davantage les instituts à réfléchir sur la réutilisation et la valorisation du patrimoine immobilier, en orientant vers des organismes compétents, ou même en étant partie prenante à titre de conseil dans les opérations elles-mêmes.*
5. *Quali considerazioni può fare relativamente alla seguente definizione di valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico? Si ritiene che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato sacro e carità debba avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale*

possibilmente equiparabile alla situazione precedente, ma anche adeguata alle necessità contemporanee in conseguenza della variazione dell'utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso. Ciò soddisfacendo criteri spirituali, di sostenibilità economica e ambientale a valere nel tempo e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei manufatti e della loro storia.

Uso in connessione con l'uso primario dell'istituto, adattandolo alle esigenze contemporanee. Non imbarcandosi in un progetto vago, o in base alla presunta buona volontà di pochi "amici", ma mirando a una valorizzazione a medio e lungo termine compatibile con la storia dell'edificio (e la volontà dei donatori che hanno permesso di costruirlo e mantenerlo).

Utilisation en lien avec l'utilisation première par l'institut, en l'adaptant aux besoins contemporains. Non pas en s'emballant sur un projet flou, ou dépendant de la bonne volonté supposée de quelques personnes «amies», mais en visant à une valorisation à moyen et long terme compatible avec l'histoire du bâtiment (et la volonté des donateurs qui ont permis de le construire et de l'entretenir).

6. *A Suo avviso cosa può sostenere il discernimento per raggiungere la valorizzazione carismatica di un immobile di proprietà ecclesiastica?*

Quegli istituti, nei capitoli generali, preparano le domande a monte, per coinvolgere l'intero istituto. Essere informato e consultarsi con altri istituti o con la conferenza dei superiori maggiori dopo aver informato la diocesi interessata. Che il problema sia poi discusso nel capitolo generale, votato per poi essere assunto da tutti.

Que les instituts, à l'occasion de chapitres généraux préparent les questions en amont, pour impliquer l'institut tout entier. Se faisant conseiller, et se concertant avec d'autres instituts ou la conférence des supérieurs majeurs après en avoir averti le diocèse concerné. Que la question soit ensuite débattue en chapitre général, votée pour être ensuite assumée par tous.

7. La frammentazione della gestione degli immobili ecclesiastici nuoce ad una gestione *pro-attiva del patrimonio*. Tra le difficoltà rilevate soprattutto nell'ambito della Chiesa non gerarchica si riportano in particolare la:
- a. Eventuale mancanza di liquidità per mantenere adeguatamente gli immobili;
 - b. Eventuale mancanza di adeguata conoscenza del patrimonio immobiliare;
 - c. Eventuale mancanza di una gestione immobiliare attiva capace di relazionarsi con l'autorità competente per condividere adeguate previsioni urbanistiche o interventi di tutela che rendano possibile un uso attuale del bene. Come migliorare le difficoltà evidenziate?

La frammentazione della gestione è legata all'autonomia degli istituti religiosi. In effetti,

1. La mancanza di fondi per mantenere gli edifici e la mancanza di persone nell'istituto per gestirli.

2. Mancanza di conoscenza degli istituti sul valore delle loro attività e sul tipo di riutilizzo e valutazione possibili. Siamo rimasti con modelli obsoleti.
3. Ripiegati senza consultare le autorità civili.

Per il secondo punto, essere aiutato da organizzazioni disinteressate che potrebbero, dopo uno studio serio, orientarsi verso soluzioni.

Per il terzo punto, per compensare la riluttanza delle organizzazioni civili, essere assistiti da un avvocato o da uno studio specializzato, dopo che il problema all'interno dell'istituto è già stato identificato e risolto.

La fragmentation de la gestion est liée au caractère d'autonomie des instituts religieux. On constate de fait,

1. Le manque de fonds pour entretenir les immeubles et le manque de personnes dans l'institut pour en assumer la gestion.
2. Le manque de connaissance des instituts de la valeur de leurs biens, et du type de réutilisation et de valorisation possible. On en reste à des modèles dépassés.
3. Repliement sur soi sans se concerter avec les autorités civiles

Pour le 2^{ème} point, se faire aider par des organismes désintéressés qui pourraient après étude sérieuse, réorienter vers des solutions. Pour le 3^{ème} point, pour pallier à la frilosité à l'égard d'organismes civils, se faire assister par un avocat ou un cabinet spécialisé, après que le problème au sein de l'institut ait déjà été cerné et résolu.

8. *La Conferenza Episcopale Tedesca aiuta gli istituti di vita consacrata con uffici diocesani dedicati alla gestione dei beni immobili. In Italia spesso è evidente la disparità di organizzazione della gestione dei beni immobili tra gli istituti di vita consacrata e la chiesa diocesana. Quali i passi possibili per una condivisione delle buone pratiche e sinergie gestionali?*

È difficile, va detto, collaborare con organismi diocesani, sempre sospettati, spesso a ragione, di appropriarsi dei benefici finanziari delle operazioni immobiliari degli istituti, o l'attribuzione della proprietà di un istituto, che poi il beneficiario diocesano del dono, non è in grado di vivere e mantenere, che in molti casi porta alla rivendita per il solo beneficio della diocesi, non dell'istituto. È quindi necessario che gli istituti mantengano il controllo della riflessione e della decisione. Anche in questo caso, è necessario il rispetto delle competenti aree di responsabilità. *Il est difficile, il faut le dire, de collaborer avec des instances diocésaines, toujours soupçonnées, souvent à raison, de s'approprier les bénéfices financiers d'opérations immobilières d'instituts, ou l'attribution du bien d'un institut, qu'ensuite le diocèse bénéficiaire du don, est incapable de faire vivre et d'entretenir, ce qui amène en bien des cas à la revente au seul profit du diocèse, et non de l'institut. Il faut donc que les instituts conservent la maîtrise de la réflexion et de la décision. Là encore un respect des domaines de responsabilités respectives est nécessaire.*

9. *Cosa suggerisce rispetto al tema evidenziato della valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico?*

Valutazione sociale Pur essendo realistici, privilegiare progetti a medio e lungo termine, possibilmente senza dare la priorità a bisogni immediati, ma pianificare riutilizzi che sono veramente fedeli alla volontà di generazioni di religiosi e donatori che si sono succeduti l'uno all'altro per rendere questo o quel servizio al popolo cristiano.

Valorisation sociale. Tout en étant réaliste, privilégier des projets adaptés à moyen et long terme, sans peut-être donner la priorité aux besoins immédiats, mais programmer des réutilisations vraiment fidèles à la volonté des générations de religieux et de donateurs qui se sont succédées pour rendre tel ou tel service au peuple chrétien.

C) I casi di studio di valorizzazione sociale di conventi

C1) Cerro Maggiore (Milano) “Il chiostro solidale“

«...com'è bello e com'è dolce
che i fratelli vivano insieme!»

Salmo 133

Il convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore (Mi) fu eretto nel XVI secolo su desiderio di alcuni signori locali e con il beneplacito di san Carlo Borromeo per realizzare un convento capace di ospitare i frati cappuccini in viaggio da e verso Milano. Fu edificato a fianco di una piccola chiesa poi demolita e ricostruita di dimensioni maggiori. Intorno al 1750 sia la chiesa che il convento furono demoliti a causa della bassa qualità dei materiali e delle tecnologie utilizzate per essere ricostruiti. Nel 1812 a causa delle soppressioni napoleoniche divenne civile abitazione per poi tornare nella proprietà dei frati nel 1897 e diventare luogo di formazione dei frati. Nel 1960 il convento fu di nuovo demolito per essere ricostruito su progetto di padre Angel Maria Nulli nelle forme odierne. L'immobile non è soggetto a vincoli di tutela dei beni culturali (Fig. 35).

Nel luglio 2014 la comunità francescana ha lasciato l'immobile a causa dell'esiguo numero dei frati presenti nella provincia richiedeva la riorganizzazione delle comunità e la chiusura di alcuni conventi. Le persone vicine alla comunità hanno cercato di evitare la chiusura raccogliendo firme e scrivendo sia al Ministro provinciale dei frati cappuccini che al Papa, senza ottenere l'esito sperato.

Dopo aver valutato varie proposte di riuso pervenute da associazioni prossime ai frati (comunità di disabili, gruppo di terziari francescani, ed altro) la proprietà ha deciso di assegnare in comodato d'uso gratuito il convento all'associazione Mondo di Comunità e Famiglia e la chiesa alla parrocchia sul cui territorio insiste la proprietà. Nel settembre 2014 una delle famiglie è andata ad abitare nel convento per svolgere la funzione di guardiania in attesa dell'approvazione del progetto e degli accordi con il Comune.

Nel 2015 è iniziata la progettazione del riuso degli spazi e l'iter di accordo con il Comune che inizialmente richiedeva un cambio di destinazione d'uso oneroso “da attrezzatura religiosa a abitazioni singole”. Tale richiesta ha congelato il progetto perché le famiglie non erano in grado di sopportare tale esborso per un bene di proprietà di altri. 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: aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali” evitando gli oneri previsti e quindi sbloccando la situazione in stallo da un anno. Nel dicembre 2016 sono stati approvati i lavori di ristrutturazione poi iniziati nel gennaio 2017 per la

realizzazione di cinque appartamenti, due bilocali e cinque camere per accoglienze temporanee, cucina e pranzo comuni ed un salone per incontri.

La nuova distribuzione degli spazi prevede per ogni appartamento il "focolare" al piano terra – cucina e zona giorno – con accesso diretto sul giardino e al primo piano la zona notte per custodire l'intimità familiare. Sono stati confermati i collegamenti verticali già esistenti senza aggiunta di nuovi. Mentre i corridoio che circoscrivevano il chiostro sono stati interrotti.

I lavori edili sono costati circa 300.000 €, importo sostenuto grazie ai risparmi della famiglie, a prestiti informali e fondi del bando Housing sociale per persone fragili di Fondazione Cariplo destinati ai lavori per la parte dedicata all'accoglienza.

Punti di forza, debolezza opportunità e minacce

Punti di forza interni

La proprietà era interessata a trovare un comodatario «per lo svolgimento di attività di carattere sociale, ed in particolare di sostegno e valorizzazione della famiglia, nell'alveo della tradizione cristiana» [dall'accordo tra Comune e associazione, allegato D]. La proprietà ha affidato l'immobile all'associazione ACF con un comodato d'uso gratuito.

L'esperienza è stata sostenuta dall'associazione ACF che ha esperienza pluridecennale nell'aviare comunità di famiglie. Le decisioni sono state assunte con il metodo del consenso, ed è stata realizzata una cassa comune (condivisione economica permanente tra le famiglie che vivono con un unico conto bancario).

La tipologia del convento con un chiostro centrale permette alla comunità di avere un centro naturale intorno al quale ruota la vita delle famiglie e delle attività collegate.

La metratura degli spazi verdi e delle superfici coperte ha offerto ambienti adeguati sia per le residenze delle cinque famiglie e le accoglienze, che per gli eventi pubblici.

Il buono stato di conservazione dell'immobile unito al comodato gratuito hanno permesso un investimento iniziale facilmente sostenibile dalla nascente comunità.

La mancanza di vincoli storico artistici ha permesso una suddivisione spaziale adeguata alle necessità delle famiglie.

Punti di debolezza interni

Il progetto di riuso del convento è stato eseguito limitando il più possibile interventi di demolizione e ricostruzione. E' stata aggiunta un'unica scala tra piano terra e primo piano. Ciò ha imposto la condivisione degli elementi di collegamento verticale sia tra due appartamenti che tra un appartamento e le camere per l'accoglienza inserendo così spazi semipubblici negli appartamenti delle famiglie che si trovano con un'intimità limitata. E' in attesa di approvazione un progetto per la costruzione di una scala esterna che permetterebbe l'accesso diretto alle accoglienze temporanee lasciando integra l'intimità dei nuclei familiari.

Opportunità esterne

Il contesto sensibile alle attività di promozione sociale ha saputo offrire:

a) un bando di housing sociale per persone fragili promosso da fondazione CARIPLO.

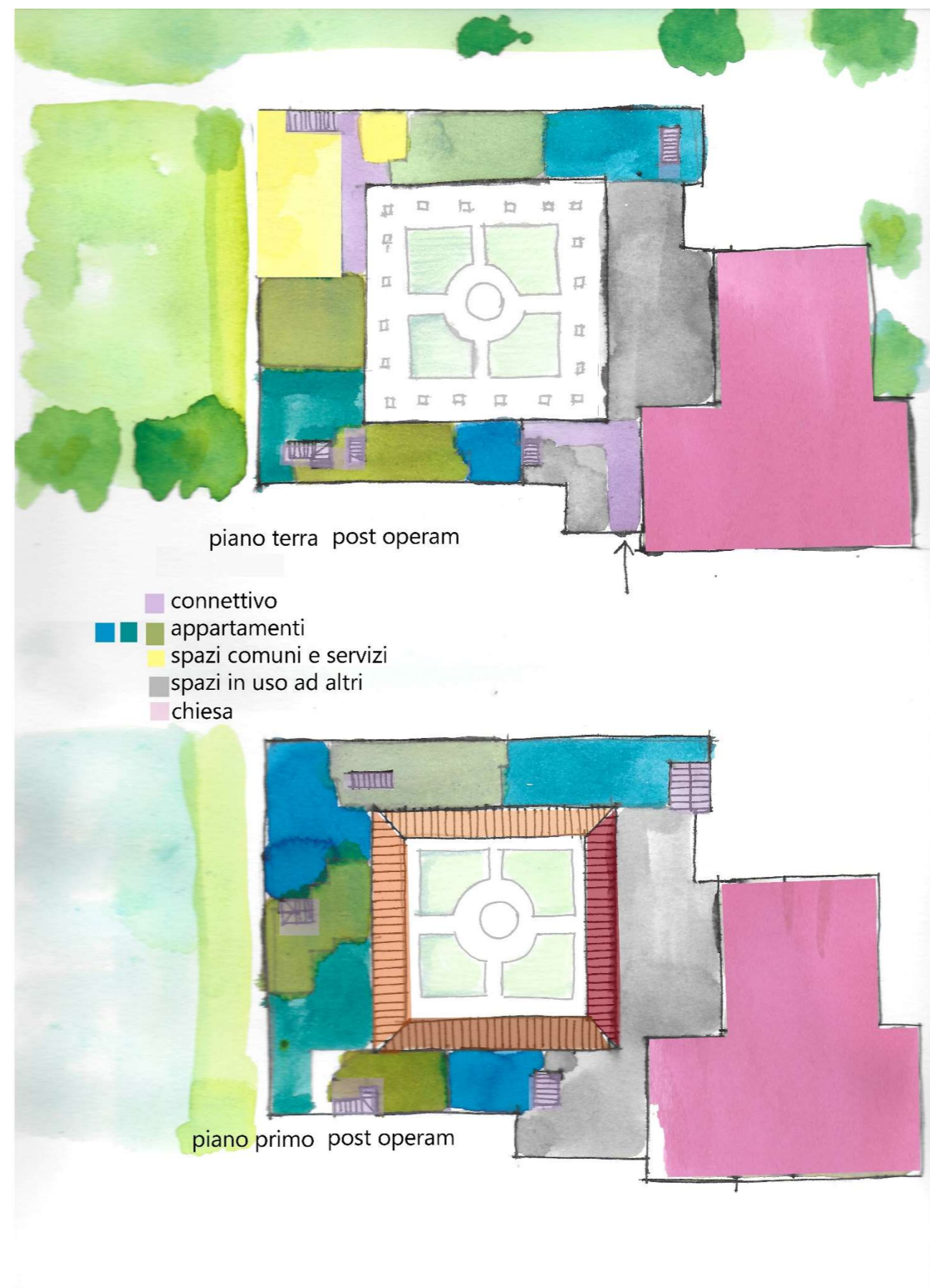
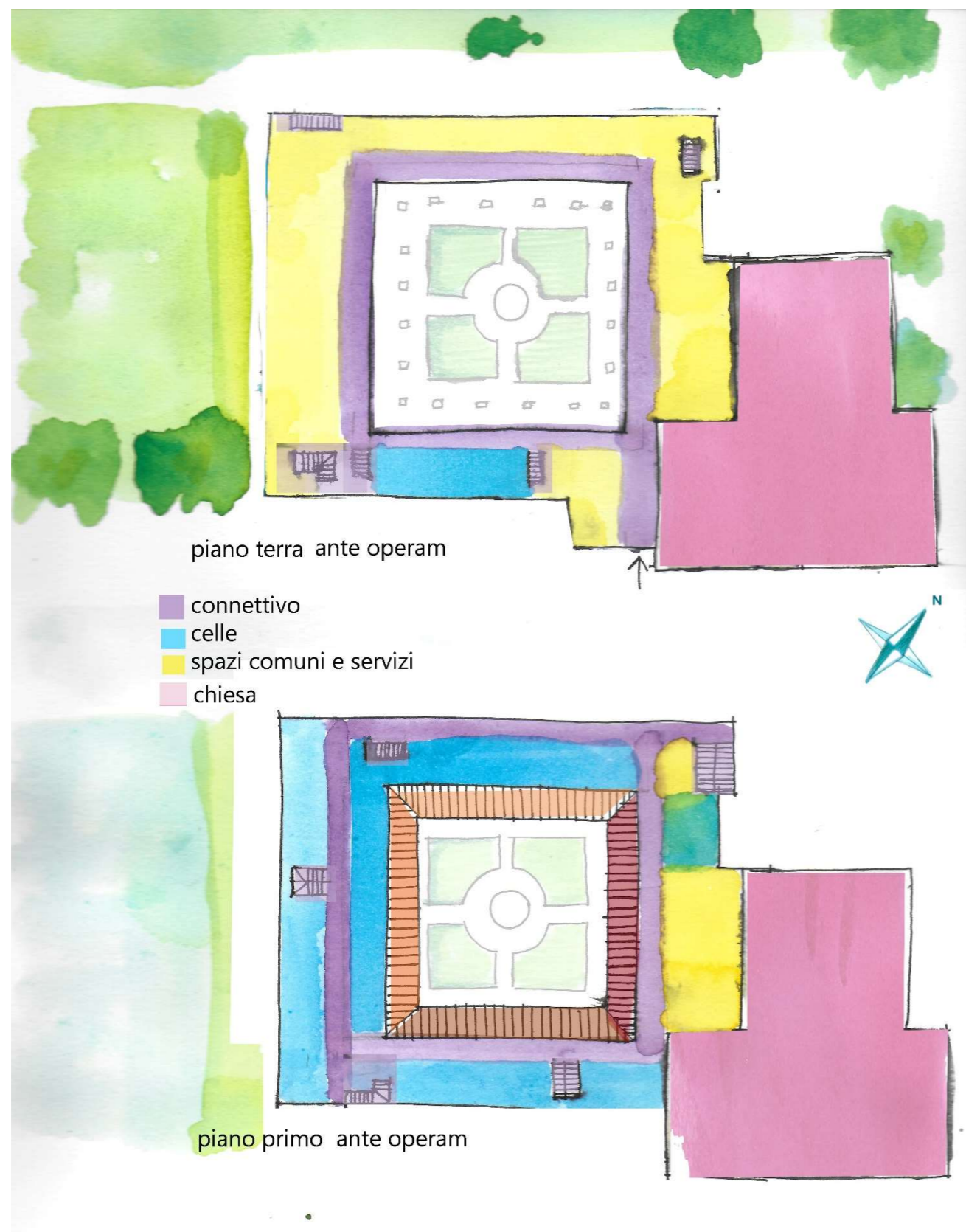


Tavola A1 Confronto delle planimetrie ante e post operam convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore (Mi) "il chiostro solidale"

- b) un accordo tra il Comune e l'associazione MCF e il Chiostro solidale che raccordasse le esigenze urbanistiche e sociali della collettività a quelle degli attori proprietari e comodatari. Per l'interesse particolare del documento lo si riporta tra gli allegati.
- c) prestiti di denaro informali a costo zero.

Minacce esterne

La comunità locale non è stata interpellata limitatamente nel processo di riuso del convento e ha reagito sentendosi "abbandonata dai frati". L'avvio del progetto ha avuto difficoltà in relazione all'autorità comunale che aveva richiesto un cambio di destinazione d'uso oneroso "da abitazione collettiva a abitazioni singole". La richiesta di oneri da parte della Pubblica Amministrazione ha congelato il progetto perché le famiglie non avevano a disposizione risorse 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 un cineforum, etc.) riportati in un accordo scritto ha permesso di variare la destinazione d'uso senza oneri e quindi sbloccare la situazione. L'esempio aiuta a capire come non sia scontato che i piani urbanistici prevedano usi di innovazione sociale e l'importanza del dialogo con la Pubblica Amministrazione in questo caso capace di applicare strumenti adeguati per sostenere il progetto.



Figura 49 Il chiostro del convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore

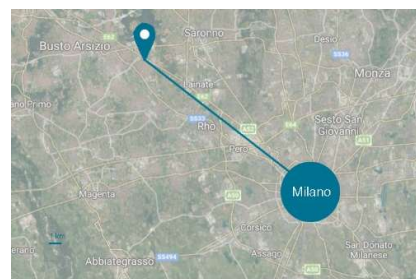
A2 Dati de “il chiostro solidale” di Cerro Maggiore (Mi)

Dati anagrafici

Nome	Convento di San Francesco
Nome progetto	Il Chiostro solidale
Localizzazione	Piazza san Francesco 1 Cerro Maggiore (Mi).
Proprietà	<ul style="list-style-type: none"> ■ Istituto vita consacrata Frati Minori cappuccini, Provincia di Lombardia. □ Società di vita apostolica
Carisma	Spiritualità e carità verso i poveri, Povertà evangelica
Possesso	Associazione <i>il chiostro solidale</i> membri dell'associazione <i>Associazione di comunità e famiglia</i>
Mission	Cooperazione e mutuo aiuto tra famiglie attraverso condomini solidali
Uso precedente	convento con noviziato
Anno costruzione	1583 - 1960

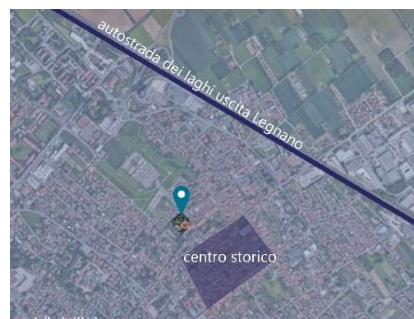


Indicazioni geografiche



Aspetti localizzativi

Provincia	Milano
Diocesi	Milano
Contesto	<ul style="list-style-type: none"> ■ urbano □ rurale □ montano ■ centrale □ periferica □ extraurbana □ metropoli 1-10 mil. ab. □ città media 50.000 – 1 mil. ab. ■ città piccola 500- 50.000 ab. □ villaggio < 500 ab.
Viabilità	<ul style="list-style-type: none"> ■ autostrada ■ viabil. secondaria ■ viabilità locale
Collegamenti	<ul style="list-style-type: none"> □ stazione ferroviaria ■ autobus □ metropolitana



Descrizione del contesto

Cerro Maggiore è uno dei comuni della città metropolitana di Milano (15.000 abitanti) situato nel settore nord ovest verso Varese. Nato con vocazione agricola è poi diventato sede di numerose industrie tessili e calzaturiere. Sebbene ricco di storia soffre della grande capacità attrattiva di Milano. E' oggi noto per accogliere la discarica della città. La popolazione era molto legata al convento dei frati cappuccini, tanto da raccogliere oltre 4.000 presentate al frate guardiano per chiedere ai frati di restare in paese.



Logo associazione

Fonti	<p>P. Metodio da Nembro [1965] // <i>convento dei cappuccini di Cerro Maggiore</i>, ed. Luz de Cruce. https://pdfslide.net/documents/il-convento-dei-cappuccini-in-cerro-maggiore.html</p>
-------	--

Dati dimensionali e caratteristiche immobile

Sup. totale lotto	mq 10.944
Sup. coperta	mq 1.200
Volume fuori terra	mc
Sup. a verde	mq
Sup. parcheggio	mq 0
Numero piani	f fuori terra n. 2 interrati n.
Edificio	Unico con sviluppo intorno al chiostro e chiesa adiacente
Valore culturale	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Unesco <input type="checkbox"/> vincolo MIBAC <input type="checkbox"/> presunzione vincolo MIBAC
Stato precedente	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Stato attuale	<input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Destinazione d'uso	<input type="checkbox"/> confermata <input checked="" type="checkbox"/> modificata Da <i>attrezzatura religiosa a sociale in Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali</i> . Regime di proprietà privata di uso pubblico
Oneri cambio di desti.	0
Strumenti	Accordo tra Comune e associazione comodataria + SCIA
Presenza chiesa	<input checked="" type="checkbox"/> si non affidata alla comunità <input type="checkbox"/> no



Vista zenitale convento e chiesa.

Altri attori

Tecnico	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Yuman architetti Iuri Ferraroli, Marco Micheletti e Antonietta Portioli
Legale proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Av. Vincenzo Vecchio
Commercialista	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Mediatore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no tra le parti <input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no tra il Comune e l'associazione Av. Alberto Federli



Vista a volo d'uccello convento

Valorizzazione sociale

Uso ante	<input checked="" type="checkbox"/> in uso diretto alla proprietà <input type="checkbox"/> disabilitato da meno di 1 anno <input type="checkbox"/> disabilitato da 3 anni
Contatto	2014
Chiusura attività	2014
Causa chiusura	diminuzione frati
Firma accordo	ottobre 2014
Nuova attività	settembre 2014 servizio guardiana
Riuso completo	progressivo 2016-2018 ingresso dopo ristrutturazione 2017
In esercizio da	<input type="checkbox"/> meno di 2 anni <input checked="" type="checkbox"/> da 2 a 5 anni <input type="checkbox"/> da 5 a 10 anni <input type="checkbox"/> oltre 10 anni
Cessione immobile	<input type="checkbox"/> contratto di locazione <input checked="" type="checkbox"/> comodatario d'uso
Durata accordo	20 anni
Importo locazione	0
Presenza religiosi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Commissione e proprietà gestione	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Coinvolgimento	<input checked="" type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> apporto spirituale
Uso valorizzazione	



Vista a volo d'uccello convento

- commerciale
 - orticoltura
 - parco pubblico
 - residenziale: 5 appartamenti + 2 bilocali per accoglienza + 5 camere
 - servizi accoglienza
 - servizi culturali
 - servizi educativi
 - servizi religiosi
 - servizi sanitari
 - servizi sociali
 - terziario
- Tipologie utenti
- adulti in formazione
 - bambini
 - cittadini comuni
 - cooperative
 - disabili
 - famiglie
 - gruppi associativi
 - lavoratori
 - migranti
 - minori non accompagnati
 - onlus
 - persone con disagio abitativo
 - persone in cura e familiari
 - richiedenti asilo
 - studenti universitari
- Economia circolare
- sì no
 - implementazione energie rinnovabili
 - aumento spazi verdi fruibili
 - progettazione partecipata riuso
 - progettazione partecipata spazi
 - informazione dei cittadini sul progetto
- Giorni apertura all'anno 365
- Risultati economico sociali del progetto
- Più spazi verdi sì no
 - Miglioramento area sì no
 - servizi sociali sì no
 - attività culturali sì no
 - attività commercial sì no
 - Posti di lavoro creati sì no
 - Presenza volontari sì 30 volontari no
- Risorse economiche e finanziarie**
- Importo ristrutturazione 0
- <100.000
 - tra 100.000 e 0,5 mil
 - tra 0,5 mil e 1 mil
 - tra 1 mil e 10 mil
- Provenienza fondi
- crowdfunding
 - donazioni private Fondazione Cariplo
 - fondi pubblici
 - investimento gestore (famiglie)
 - prestiti da privati
 - prestito bancario
- Andamento economico perdita utile pareggio



Tavola A3 Foto "Il chiostro solidale"



Foto 1 Il chiostro interno



Foto 2 Prospetto nord



Foto 3 Prospetto nord



Foto 4 Prospetto ovest



Foto 5 Prospetto ovest



Foto 6 Interno di uno degli appartamenti



Foto 7 La chiesa

C2) Pisa “Icappuccini ”

«Non dimenticate di ospitare volentieri chi viene da voi.
Ci furono alcuni che, facendo così, senza saperlo ospitarono degli angeli»

Eb 13, 2.

Il progetto “Icappuccini” ha sede nel convento di San Donnino dei frati minori cappuccini di Pisa di proprietà della Provincia Toscana dei frati minori cappuccini. È 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 (Fig. 36).

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). I frati oggi mantengono l'uso della chiesa e di un piccolo locale attiguo al fine della 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 continua a lavorare nel settore. Ogni cooperativa locataria ha sostenuto le spese dei lavori edili riguardanti la parte occupata, 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.

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 semi 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 e 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 & Smerilli, 2010) che si coniuga con l'economia circolare e il welfare generativo (Bruni & Zamagni, 2014).

Punti di forza interni

L'immobile è situato in una zona centrale, ubicazione che ha favorito le attività ospitate prima situate in zone marginali della città. Le persone fragili ospitate vivono una condizione abitativa di maggior qualità che aiuta la loro integrazione.

Il parco urbano è diventato un luogo di aggregazione aperto alla cittadinanza. Nell'immobile le ACLI hanno messo a disposizione una sala per le associazioni della zona. Gli spazi sono più usati oggi rispetto al passato con la conseguenza che aver «riempito degli spazi offre maggiore controllo sociale» [comunicazione personale presidente ACLI Martelli].

La metratura degli spazi verdi e delle superfici coperte ha offerto ambienti adeguati sia per eventi pubblici che per le altre attività presenti.

Il buono stato di conservazione dell'immobile unito ad un esiguo importo di locazione hanno permesso un investimento iniziale sostenibile per le cooperative.

I servizi offerti nel convento sono nati da bisogni emergenti e da attività imprenditoriali già esistenti allocate altrove (ad esempio la casa famiglia per minori stranieri così come gli uffici delle cooperative) e rafforzate sia dalla vicinanza fisica tra le cooperative che offre maggiori sinergie, che dal coinvolgimento della popolazione – rafforzamento dal basso -.

È stato inoltre avviata una ricerca storico culturale della relazione del convento con il territorio circostante da parte del centro studi. Tra le varie attività è presente una scuola di formazione popolare sul lavoro promossa insieme a organismi pastorali.

Punti di debolezza interni

Il terzo settore non sempre ha competenze economiche e gestionali adeguate. Una delle cooperative che ha iniziato il progetto ha dovuto ritirarsi per difficoltà di gestione.

Opportunità esterne

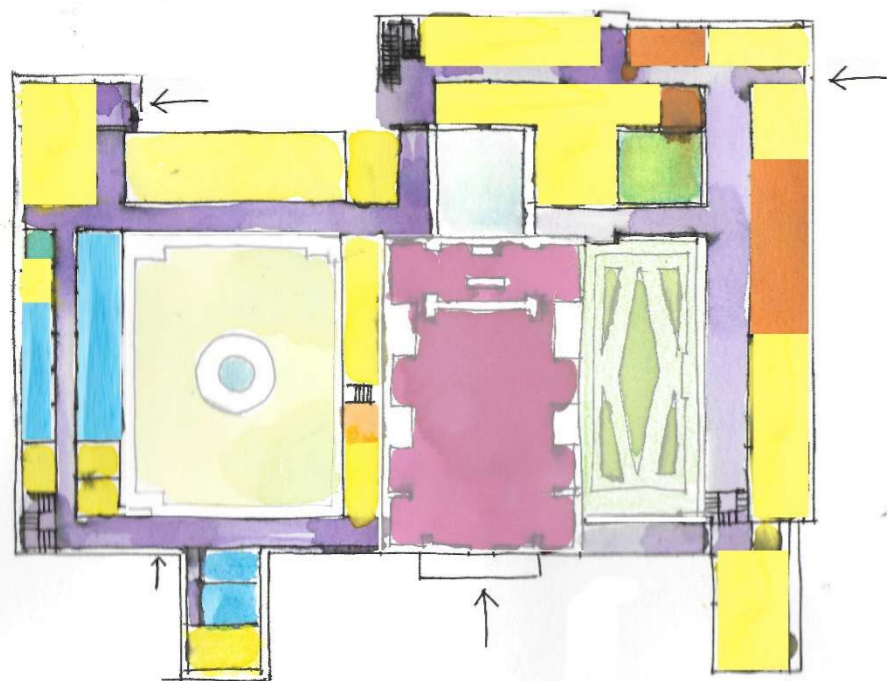
Il lavoro svolto dall'ATI di raccolta e raccolto della memoria collettiva del convento attraverso il recupero di materiale fotografico, dei ricordi degli abitati ha contribuito alla realizzazione di un video racconto presentato alla cittadinanza.

Note

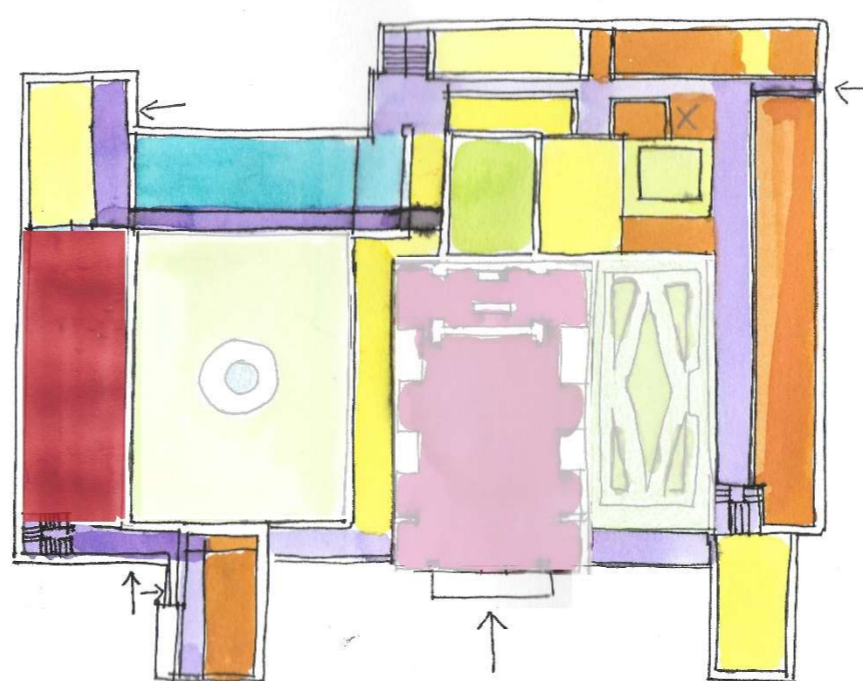
Il contratto di locazione dovrebbe trasformarsi a breve in un contratto di diritto di superficie maggiormente rispondente alle esigenze della proprietà e dei conduttori.



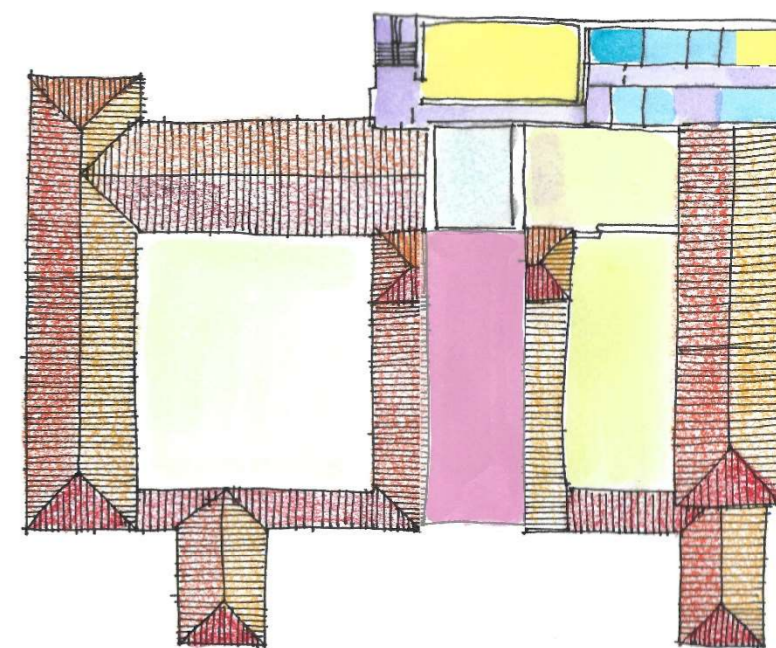
Figura 50 Il convento dei frati cappuccini di Pisa.



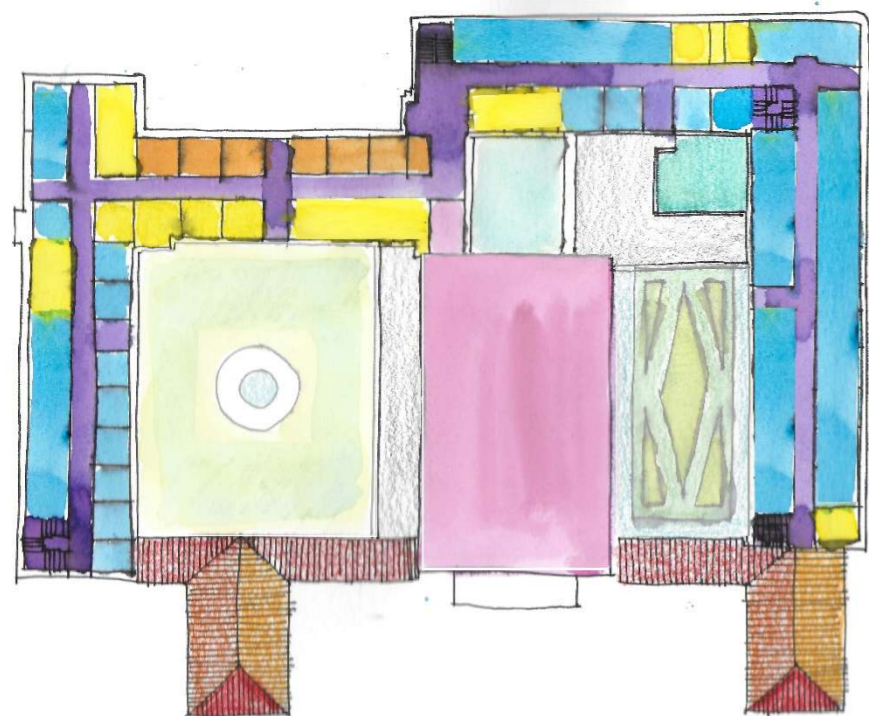
piano terra ante operam



piano terra post operam



piano secondo ante/post operam



piano primo ante operam



piano primo post operam

- connettivo
- spazi comuni e servizi
- camere
- chiesa
- uffici e aule
- attività commerciali
- locali in uso ai religiosi



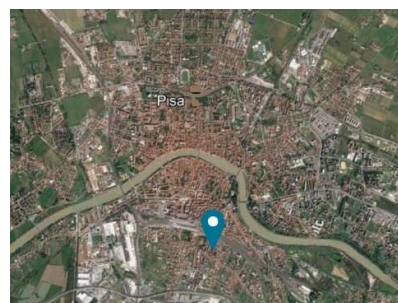
Tavola dati B2 "Icappuccini" Pisa

Dati anagrafici

Nome	Convento di San Donnino
Nome progetto	Icappuccini
Localizzazione	via dei Cappuccini 2 B nuovo (4 chiesa) PISA 56121
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Istituto vita consacrata Frati Minori cappuccini, Provincia Toscana. <input type="checkbox"/> Società di vita apostolica
Carisma	Povertà evangelica
Possesso	ATI Associazione Temporanea di Impresa realizzata da 3 cooperative e garantite dalle Associazioni Cattoliche Lavoratori Italiani, ACLI: Cooperativa sociale Axis, Cooperativa Aforisma, Cooperativa sociale il Simbolo.
Mission	creazione di luoghi di accoglienza, lavoro e promozione sociale.
Uso precedente	convento con seminario teologico per i frati
Anno costruzione	XIII - 1950

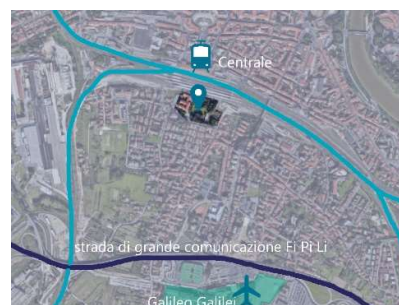


Indicazione geografica



Aspetti localizzativi

PROVINCIA	Pisa
DIOCESI	Pisa
CONTESTO	<input checked="" type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> rurale <input type="checkbox"/> montano <input checked="" type="checkbox"/> centrale <input type="checkbox"/> periferica <input type="checkbox"/> extraurbana <input type="checkbox"/> metropoli 1-10 mil. ab. <input checked="" type="checkbox"/> città media 50.000 – 1 mil. ab. <input type="checkbox"/> città piccola 500- 50.000 ab. <input type="checkbox"/> villaggio < 500 ab.
VIABILITÀ	<input checked="" type="checkbox"/> autostrada <input checked="" type="checkbox"/> viabil. secondaria <input checked="" type="checkbox"/> viabilità locale
COLLEGAMENTI	<input checked="" type="checkbox"/> stazione ferroviaria <input checked="" type="checkbox"/> autobus <input type="checkbox"/> metropolitana



Descrizione del contesto

Il convento di San Donnino dei frati minori cappuccini di Pisa di proprietà della Provincia Toscana dei frati minori cappuccini, è situato nel quartiere popolare di San Marco nella zona dell'aeroporto, limitrofo alla stazione centrale di Pisa, un tempo zona periferica esterna alle mura della città, poi zona popolare. L'apertura del passaggio tra la stazione ferroviaria e via dei cappuccini avvenuto recentemente ha permesso un collegamento diretto al centro della città, che ha favorito una maggiore fruibilità.



Logo del progetto

Fonti	Gabbani S., Sodi S., [1997]. <i>Da monastero a convento. La chiesa di san Donnino a Pisa dai benedettini ai cappuccini</i> , Ospedaletto (Pi): Giuseppe Chiappini editore.
-------	--

Dati dimensionali e caratteristiche immobile

Superficie tot. lotto	mq 21.000
Sup. netta coperta	mq 3.219
Volume fuori terra	mc
Sup. a verde	mq
Suo. a parcheggio	mq
Numero di piani	fuori terra n. 3 interrati n.
Edificio	Unico con sviluppo intorno a due chiostri divisi dalla chiesa
Valore culturale	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Unesco <input checked="" type="checkbox"/> vincolo MIBAC <input type="checkbox"/> presunzione vincolo MIBAC
Stato precedente	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Stato attuale	<input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Destinazione d'uso	<input checked="" type="checkbox"/> confermata <input type="checkbox"/> modificata <i>servizi generali, culto.</i>
Oneri cambio dest.	--
Strumenti	SCIA per riqualificazione generale del complesso conventuale con seguenti destinazioni d'uso: convento, studentato, ristorante, casa famiglia, ambulatorio e farmacia sociale, sala riunioni, aule per attività didattica, uffici.
Presenza chiesa	<input checked="" type="checkbox"/> sì gestione condivisa con i frati <input type="checkbox"/> no



Altri attori

Tecnico	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no Arch. Mario Buonamici San Giuliano Terme (Pi)
Legale	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no Avv. Eleonora Palazzolo Pisa per stesura contratti
Commercialista	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no per definizione spese IMU.
Mediatore	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no Contatto diretto tra presidente ACLI Pisa e frati per pregressa conoscenza.



Vista a volo di uccello convento

Valorizzazione sociale

Uso ante	<input checked="" type="checkbox"/> in uso diretto alla proprietà <input type="checkbox"/> disabitato da meno di 1 anno <input type="checkbox"/> disabitato da 3 anni
Contatto	2013
Chiusura attività	2013
Causa chiusura	diminuzione frati
Firma accordo	2015
Nuova attività	2016
Riuso completo	progressivo 2014-2017 gennaio
In esercizio da	<input type="checkbox"/> meno di 2 anni <input checked="" type="checkbox"/> da 2 a 5 anni <input type="checkbox"/> da 5 a 10 anni <input type="checkbox"/> oltre 10 anni
Cessione immobile	<input checked="" type="checkbox"/> contratto di locazione <input type="checkbox"/> comodato d'uso
Durata accordo	9 + 9 anni
Importo locazione	XXX
Presenza religiosi	<input checked="" type="checkbox"/> sì i frati hanno mantenuto la gestione della chiesa e delle stanze attigue <input type="checkbox"/> no
Commissione proprietà gestore	<input type="checkbox"/> sì <input checked="" type="checkbox"/> no
Coinvolgimento	<input checked="" type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> apporto spirituale
Uso valorizzazione	



Vista a volo di uccello convento

	<input checked="" type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> orticoltura <input checked="" type="checkbox"/> parco pubblico <input checked="" type="checkbox"/> residenziale <input checked="" type="checkbox"/> servizi culturali <input type="checkbox"/> servizi educativi <input checked="" type="checkbox"/> servizi religiosi <input checked="" type="checkbox"/> servizi sanitari <input checked="" type="checkbox"/> servizi sociali <input checked="" type="checkbox"/> terziario
Tipologie utenti	<input checked="" type="checkbox"/> adulti in formazione <input type="checkbox"/> bambini <input checked="" type="checkbox"/> cittadini comuni <input type="checkbox"/> cooperative <input type="checkbox"/> disabili <input checked="" type="checkbox"/> famiglie <input checked="" type="checkbox"/> gruppi associativi <input checked="" type="checkbox"/> lavoratori <input checked="" type="checkbox"/> migranti <input checked="" type="checkbox"/> minori non accompagnati <input checked="" type="checkbox"/> onlus <input checked="" type="checkbox"/> persone con disagio abitativo <input checked="" type="checkbox"/> persone in cura e familiari <input checked="" type="checkbox"/> richiedenti asilo <input checked="" type="checkbox"/> studenti universitari
Economia circolare	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> implementazione energie rinnovabili <input checked="" type="checkbox"/> aumento spazi verdi fruibili <input type="checkbox"/> progettazione partecipata riuso <input type="checkbox"/> progettazione partecipata spazi <input checked="" type="checkbox"/> informazione dei cittadini sul progetto
Giorni di apertura all'anno	365
Risultati economico sociali della valorizzazione	
Più spazi verdi	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
Miglioramento area	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
servizi sociali	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
attività culturali	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
attività commercial	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
Posti di lavoro creati	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
Presenza volontari	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
Risorse economiche e finanziarie	
Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> <100.000 <input type="checkbox"/> tra 100.000 e 0,5 mil <input checked="" type="checkbox"/> tra 0,5 mil e 1 mil <input type="checkbox"/> tra 1 mil e 10 mil
Provenienza fondi	<input type="checkbox"/> crowdfunding <input type="checkbox"/> donazioni private <input type="checkbox"/> fondi pubblici <input type="checkbox"/> investimento gestore <input type="checkbox"/> prestiti da privati <input checked="" type="checkbox"/> prestito bancario da Banca etica
Andamento economico	<input type="checkbox"/> perdita <input type="checkbox"/> utile <input checked="" type="checkbox"/> pareggio

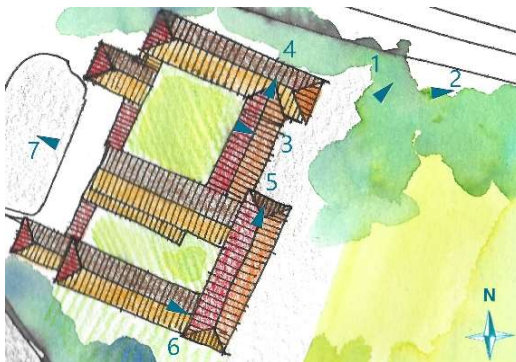


Tavola B3 Fotografie "Icappuccini" Pisa



Foto 1 Prospetto est



Foto 2 Prospetto nord



Foto 3 Prospetto est



Foto 4 Il ristorante nel refettorio



Foto 5 La sala convegni nella biblioteca



Foto 6 Un ufficio di una delle cooperative



Foto 7 La chiesa del convento

C3) Pisa Centro Accoglienza Straordinaria CRI

«Ho tolto dalla mia casa ciò che era consacrato e l'ho dato al levita, al forestiero, all'orfano e alla vedova, secondo quanto mi hai ordinato».

Dt 26,13

Il terzo caso di studio è offerto dalla valorizzazione sociale del monastero delle suore domenicane di Pisa che trovò sede nel palazzo Serafini di via della Faggiola in seguito alla distruzione della sede storica di corso Italia, avvenuta nel grave bombardamento del 31 agosto 1943. Le monache acquistarono il palazzo già dimora di un professore dell'università pisana e lo trasformarono in monastero costruendo una cappella. In tale cappella fu traslato il corpo della beata Chiara Gambacorti grazie alla quale nel 1300 ebbe vita la prima comunità domenicana femminile di Pisa. Il nuovo monastero fu sede di uno studentato femminile. Negli anni precedenti la chiusura, avvenuta nel 2012, fu retto da suore domenicane di origine irachena. L'edificio è già presente nella pianta della città di Pisa del 1847 edita dall'ingegner Giacinto Van Lint ed ha avuto varie modifiche nel tempo, ultima l'aggiunta è del 1950 e consiste nel corpo sul giardino. L'immobile è compreso nell'area soggetta a vincolo Architettonico Monumentale istituita con provvedimento 9.050.002.611 del 26.11.1999 ed è stato riconosciuto bene di valore culturale dalla locale soprintendenza.

La proprietà dell'immobile secondo le regole dell'Ordine dopo la chiusura della comunità femminile è passata sotto la tutela del ramo maschile dell'Ordine dei frati predicatori, direttamente sotto curia generalizia di Roma. La diocesi di Pisa ha gestito recentemente la traslazione di alcuni arredi e vasi sacri nonché delle spoglie della beata. All'interno del monastero permane almeno una pittura ad olio proveniente dall'antico monastero e oggi situata su un pianerottolo delle scale principali.

L'ordine dei frati predicatori dopo tre anni dalla chiusura del monastero ha contattato la Croce Rossa Italiana – delegazione di Pisa - per offrire tali spazi per ospitare richiedenti asilo politico. Nel 2015 è stato sottoscritto tra le parti un comodato d'uso gratuito di durata annuale.

La Croce Rossa Italiana già impegnata a Pisa nell'accoglienza dei migranti, a seguito della richiesta da parte della Prefettura di Pisa, ha accettato l'offerta ed ha provveduto alla realizzazione dei lavori necessari per l'accreditamento della struttura presso la Prefettura stessa consistenti nell'adeguamento degli impianti, nel ripristino di una porzione del tetto, nella custodia e salvaguardia degli arredi sacri e nella sistemazione del giardino, nel frattempo invaso da piante spontanee e pertanto non più fruibile.

Attualmente la struttura ospita 50 uomini richiedenti asilo di origine africana di area francofona. Sono presenti 23 camere singole, 4 camere doppie e 6 camere triple con bagni in camera o altri al piano. La cucina è autogestita.

Il servizio ha creato 6 posti di lavoro per gli operatori della CRI presenti durante il giorno. Sono presenti 30 volontari. La sala conferenze è diventata luogo di attività culturali e di incontro con la cittadinanza ed è diventata il luogo di ritrovo del comitato di quartiere santa Maria.

Punti di forza, debolezza opportunità e minacce

Punti di forza interni

La fama e l'esperienza di accoglienza di migranti nella zona di Pisa da parte della CRI ha permesso alla proprietà un contatto diretto che ha portato rapidamente all'allestimento del progetto con servizi alla persona quali il supporto psicologico SEP, l'orientamento lavorativo e la scuola di lingua. La CRI ha dimostrato capacità di supportare le persone accolte anche oltre i doveri istituzionali, seguendole in percorsi di integrazione e sostegno personale di successo.

Punti di debolezza interni

Il contratto di comodato d'uso con durata annuale motivato dall'incertezza nella gestione del patrimonio da parte della proprietà ha spinto la CRI ad effettuare solo i lavori necessari per l'accreditamento della struttura presso la prefettura (certificazione degli impianti, ripristino tetto, ristrutturazione portone, rifacimento pavimento). L'immobile si presenta in stato di manutenzione e di decoro discutibile.

Opportunità esterne

Il contesto urbano in cui è inserito il monastero aiuta gli ospiti a inserirsi nel mondo del lavoro e delle associazioni cittadine (sport, protezione civile, etc.);

I richiedenti asilo sono impegnati da ottobre a maggio con il corso di lingua e cultura italiana promosso dalla Comunità di Sant'Egidio, in attività lavorative, sportive e in servizi sociali.

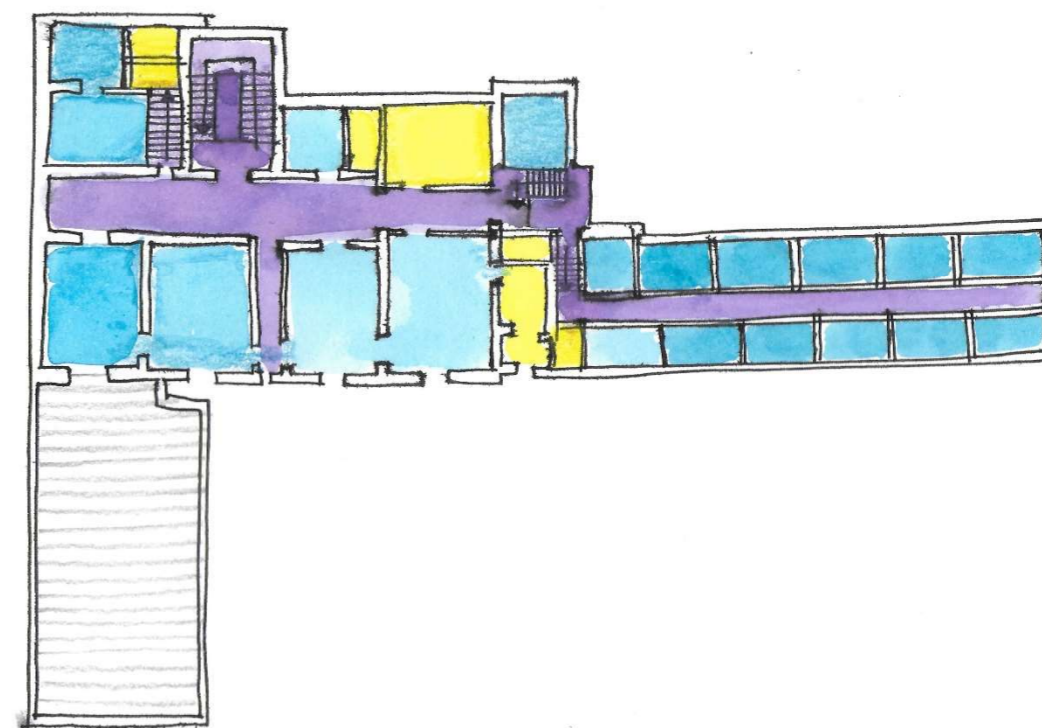
Minacce esterne

La mancanza di un processo decisionale partecipato del riuso del monastero con la cittadinanza inizialmente ha sollevato dei malumori avvenuti a interpellanze nella giunta comunale in relazione all'ospitalità dei richiedenti asilo all'avvio. Successivamente il comitato di quartiere Santa Maria ha chiesto e ottenuto di poter stabilire le proprie riunioni presso il convento. Le relazioni tra il centro ed il quartiere sono molto migliorate.

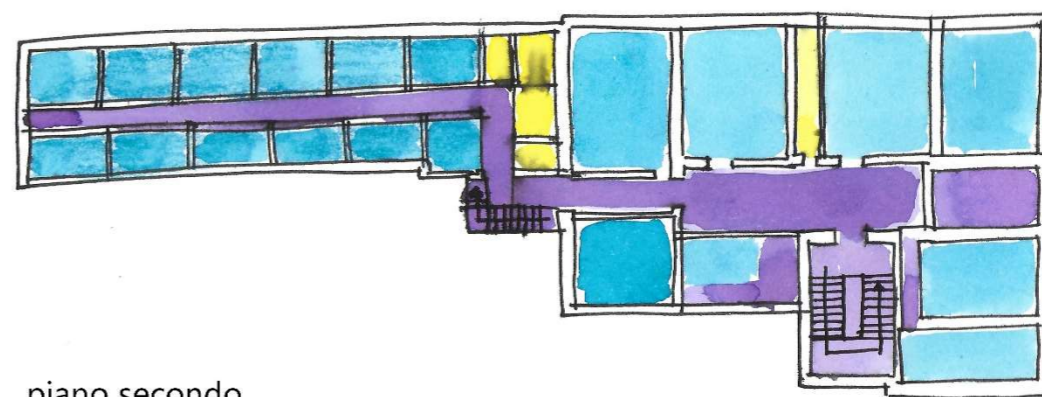
- connettivo
- spazi comuni e servizi
- camere
- chiesa



piano terra



piano primo



piano secondo



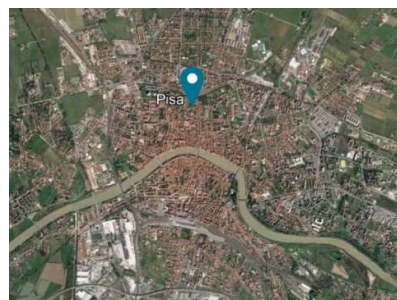
C2 Dati Centro Accoglienza Straordinaria CRI nel convento san Domenico Pisa

Dati anagrafici

Nome	Monastero di san Domenico
Nome progetto	CAS Centro Accoglienza Straordinaria CRI San Domenico
Localizzazione	via Ugucione della Faggiola, 24- 26 Pisa
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Istituto vita consacrata, curia generalizia dei frati predicatori domenicani di Roma <input type="checkbox"/> Società di vita apostolica
Carisma	studio e annuncio della Parola previamente contemplata
Possesso	Croce Rossa Italiana, comitato di Pisa, Associazione APS
Mission	Tutela e protezione della salute e della vita
Usò Precedente	monastero femminile con studentato femminile
Anno costruzione	fine XVIII sec.



Indicazione geografica



Aspetti localizzativi

Provincia	Pisa
Diocesi	Pisa
Contesto	<input checked="" type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> rurale <input type="checkbox"/> montano <input checked="" type="checkbox"/> centrale <input type="checkbox"/> periferica <input type="checkbox"/> extraurbana <input type="checkbox"/> metropoli 1-10 mil. ab. <input checked="" type="checkbox"/> città media 50.000 – 1 mil. ab. <input type="checkbox"/> città piccola 500- 50.000 ab. <input type="checkbox"/> villaggio < 500 ab.
Viabilità	<input checked="" type="checkbox"/> autostrada <input checked="" type="checkbox"/> viabil. secondaria <input checked="" type="checkbox"/> viabilità locale
Collegamenti	<input checked="" type="checkbox"/> stazione ferroviaria <input checked="" type="checkbox"/> autobus <input type="checkbox"/> metropolitana



Descrizione del contesto

Il convento di San Domenico è situato in via della Faggiola, strada storica che da piazza dei cavalieri si dirige verso la sede dell'arcivescovado prossima a piazza dei Miracoli. Si tratta di una zona nel cuore del centro storico di Pisa, situata tra palazzi signorili, università e luoghi di particolare interesse storico artistico.

Fonti	Levi, E., [n.d.]. <i>Il Monastero di san Domenico a Pisa</i> , Roma: SOET & GAT s.r.l..
-------	---



Croce Rossa Italiana
Comitato di Pisa

Dati dimensionali e caratteristiche immobile

Sup. tot. lotto	mq 1.930
Sup. netta coperta	mq 1.501
Volume fuori ter.	mc
Sup. a verde	mq 1.127
Sup. parcheggio	mq 0
Numero di piani	f fuori terra n. 4 terra, primo, secondo, sottotetto interrati n. no
Edificio	composto da tre parti: palazzo antico e due nuove ali perpendicolari
Valore culturale	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Unesco <input checked="" type="checkbox"/> vincolo MIBAC <input type="checkbox"/> presunzione vincolo MIBAC
Stato precedente	<input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input checked="" type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Stato attuale	<input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input checked="" type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Destinazione d'uso	<input checked="" type="checkbox"/> confermata <input type="checkbox"/> modificata
Oneri cambio dest.	--
Strumenti	--
Presenza chiesa	<input checked="" type="checkbox"/> si cappella inutilizzata <input type="checkbox"/> no



Altri attori

Tecnico	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no arch. Angelo Broggi impresa Restauriamo Velletri
Legale	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Commercialista	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Mediatore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no Contatto diretto tra i domenicani e la CRI.



Vista a volo di uccello convento

Valorizzazione sociale

Uso ante	<input type="checkbox"/> in uso diretto alla proprietà <input type="checkbox"/> disabitato da meno di 1 anno <input checked="" type="checkbox"/> disabitato da 3 anni
Contatto	2015
Chiusura attività	2012
Causa chiusura	diminuzione suore
Firma accordo	2015
Nuova attività	novembre 2015
Riuso completo	novembre 2015
In esercizio da	<input type="checkbox"/> meno di 2 anni <input checked="" type="checkbox"/> da 2 a 5 anni <input type="checkbox"/> da 5 a 10 anni <input type="checkbox"/> oltre 10 anni
Cessione immobile	<input type="checkbox"/> contratto di locazione <input checked="" type="checkbox"/> comodato d'uso
Durata accordo	1 anno rinnovabile
Importo locazione	gratuito
Presenza religiosi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Commissione proprietà gestore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Coinvolgimento	<input checked="" type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> apporto spirituale
Uso valorizzazione	<input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> orticoltura <input type="checkbox"/> parco pubblico <input type="checkbox"/> residenziale <input type="checkbox"/> servizi accoglienza <input type="checkbox"/> servizi culturali <input type="checkbox"/> servizi educativi



Il prospetto su via della Faggiola

- Tipologie utenti
- servizi religiosi
 - servizi sanitari
 - servizi sociali
 - terziario
- Economia circolare
- adulti in formazione
 - bambini
 - cittadini comuni
 - cooperative
 - disabili
 - famiglie
 - gruppi associativi
 - lavoratori
 - migranti
 - minori non accompagnati
 - onlus
 - persone con disagio abitativo
 - persone in cura e familiari
 - richiedenti asilo
 - studenti universitari
 - si no
 - implementazione energie rinnovabili
 - aumento spazi verdi fruibili
 - progettazione partecipata riuso
 - progettazione partecipata spazi
 - informazione dei cittadini sul progetto
- Giorni di apertura all'anno 365
- Risultati economico sociali della valorizzazione
- Più spazi verdi si no
- Miglioramento area servizi sociali si no
- attività culturali si no
- attività commercial si no
- Posti di lavoro creati si 6 posti di lavoro no
- Presenza volontari si 30 no

Risorse economiche e finanziarie

- Ristrutturazione
- 0
 - <100.000 certificazione impianti
 - tra 100.000 e 0,5 mil
 - tra 0,5 mil e 1 mil
 - tra 1 mil e 10 mil
- Provenienza fondi
- crowdfunding
 - donazioni private Fondazione
 - fondi pubblici
 - investimento gestore
 - prestiti da privati
 - prestito bancario
- Andamento economico perdita utile pareggio



C3 Fotografie CAS CRI Pisa



Foto 1 Vista prospetto sud



Foto 2 Prospetti sul giardino



Foto 3 vista giardino

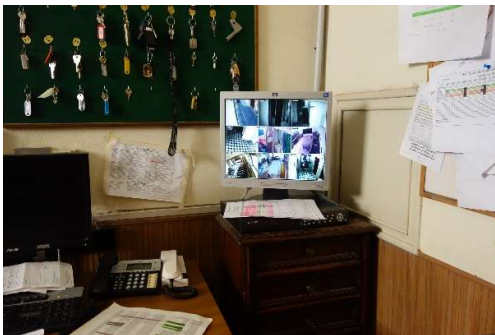


Foto 4 Guardiola



Foto 5 sala comunitaria



Foto 6 Refettorio

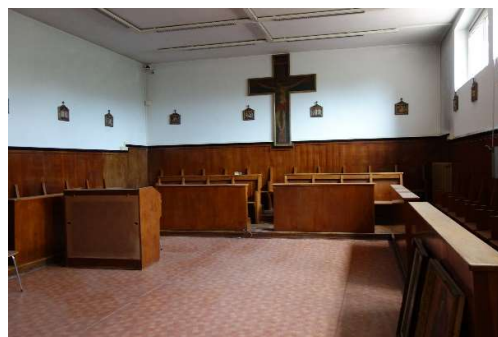


Foto 7 Il coro della cappella

C4) Bagno a Ripoli (Firenze) “Convento dell’Incontro”

«Non dimentichiamo mai che il vero potere è il servizio. Bisogna custodire la gente, aver cura di ogni persona, con amore, specialmente dei bambini, dei vecchi, di coloro che sono più fragili e che spesso sono nella periferia del nostro cuore.»

Papa Francesco omelia 19 marzo 2013

Il “convento dell’Incontro” è un edificio storico di proprietà della Provincia Toscana di san Francesco stigmatizzato dell’Ordine dei frati minori, localizzato sopra Villamagna nel comune di Bagno a Ripoli nelle colline intorno a Firenze. 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 alcuni danni. Sia la chiesa che il convento furono ricostruiti nel 1948 [Natali, 2011] ed oggi sono sotto la tutela del MIBACT (Fig. 37).

Nel 1999, dopo la chiusura del convento avvenuta pochi anni prima, la proprietà iniziò un dialogo con l’associazione Obiettivo Francesco onlus, promossa da laici che condividono la spiritualità francescana assistiti spiritualmente da un frate prete, per affidare loro il convento e continuare a promuovere i valori francescani della missionarietà e dell’accoglienza. Dopo poco più di un anno, il 26 novembre 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, e associazione Auser abitare solidale 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 direttore del giardino dei semplici di Firenze;

- 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.

Punti di forza, debolezza opportunità e minacce

Punti di forza interni

Le attività promosse da 18 anni hanno permesso alla onlus di perseguire le finalità di aiuto alle missioni francescane, di formazione ai valori francescani e di preghiera con ampia ricaduta educativa.

I lavoratori sono soddisfatti del lavoro svolto e dei risultati ottenuti sia in relazione al supporto alle missioni che per l'educazione ai valori francescani

Punti di debolezza interni

Si trovano molte difficoltà a sposare gli ideali con la normativa vigente che spesso risulta troppo rigida e non capace di comprendere le istanze del terzo settore.

E' importante fare attenzione al bilancio dell'attività che in ogni caso deve reinvestire gli utili a favore di iniziative di solidarietà.

La relazione con i proprietari necessita di attenzione e richiede tempo ed energie.

La manutenzione del convento è molto onerosa.

Opportunità esterne

Attività di Housing sociale in collegamento con l'associazione Auser.

Minacce esterne

Normativa difficile da coniugare con attività senza scopo di lucro in particolar modo per la gestione delle accoglienze.

Note:

Il contratto di comodato d'uso dovrebbe essere rinnovato entro il mese di novembre 2019.



Tavola D1 Planimetrie ante/post operam convento dell'Incontro Bagno a Ripoli (Fi)

D2 Dati "convento dell'Incontro" Bagno a Ripoli (Fi)

Dati anagrafici

Nome	Convento dell'Incontro
Nome progetto	Obiettivo Francesco onlus
Localizzazione	via dell'Incontro 1 Villamagna Bagno a Ripoli (Fi)
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Istituto vita consacrata, Provincia Toscana san Francesco stigmatizzato dei frati minori <input type="checkbox"/> Società di vita apostolica
Carisma	povertà evangelica.
Possesso	Progetto Francesco onlus
Mission	diffondere il carisma francescano e il valore della missionarietà
Usò precedente	convento
Anno costruzione	VII- IX - 1720 - 1948



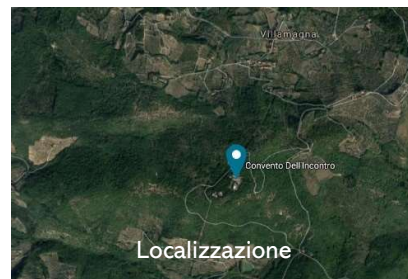
Indicazione geografica



Localizzazione

Aspetti localizzativi

Provincia	Firenze
Diocesi	Firenze
Contesto	<input type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> rurale <input checked="" type="checkbox"/> montano <input type="checkbox"/> centrale <input type="checkbox"/> periferica <input checked="" type="checkbox"/> extraurbana <input type="checkbox"/> metropoli 1-10 mil. ab. <input type="checkbox"/> città media 50.000 – 1 mil. ab. <input type="checkbox"/> città piccola 500- 50.000 ab. <input checked="" type="checkbox"/> villaggio < 500 ab.
Viabilità	<input type="checkbox"/> autostrada <input type="checkbox"/> viabil. secondaria <input checked="" type="checkbox"/> viabilità locale
Collegamenti	<input type="checkbox"/> stazione ferroviaria <input type="checkbox"/> autobus <input type="checkbox"/> metropolitana



Localizzazione

Descrizione del contesto

Il convento dell'incontro è situato sulla sommità della collina sopra Villamagna (Bagno a Ripoli) sulla quale era stata eretta dai longobardi una torre di avvistamento. Il convento è isolato in mezzo al bosco e gode della vista sopra la città di Firenze.

Fonti Natali, M. E., [2011]. *San Leonardo e l'Incontro una missione per il paradiso*, Firenze: Grafiche Cappelli.



Logo del progetto

Dati dimensionali e caratteristiche immobile

Superficie totale lotto	mq
Sup. netta coperta	mq 2.500
Volume fuori terra	mc
Superficie a verde	mq 45.000 ca
Sup. parcheggio	mq 250 ca
Numero di piani	fuori terra n. 2 interrati n. 1
Edificio	Unico con sviluppo intorno a due chiostri oltre alla chiesa.
Valore culturale	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Unesco <input checked="" type="checkbox"/> vincolo MIBAC <input type="checkbox"/> presunzione vincolo MIBAC
Stato precedente	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Stato attuale	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo



Vista a volo d'uccello foto Obiettivo Francesco

- Destinazione d'uso confermata modificata
 Oneri cambio destina. --
 Strumenti --
 Presenza chiesa si usata per le attività spirituali della onlus, dagli ospiti in ritiro e saltuariamente per messe in feste francescane (Chiesa di santa Maria dell'Incontro) no

Altri attori

- Tecnico si no Ing. Luca Adoni Firenze.
 Legale si no D.ssa Balocchini
 Commercialista si no Dott. Lapo Lapi
 Mediatore si no Contatto diretto tra i francescani e l'associazione francescana oggi conduttrice.



Vista a volo di uccello

Valorizzazione sociale

- Uso ante in uso diretto alla proprietà
 disabitato da meno di 1 anno
 disabitato da 3 anni
 Contatto 1999
 Chiusura attività fine anni '90
 Causa chiusura diminuzione frati
 Firma accordo 26 novembre 2000
 Nuova attività primavera 2001
 Riuso completo giugno 2001
 In esercizio da meno di 2 anni da 2 a 5 anni da 5 a 10 anni oltre 10 anni
 Cessione immobile contratto di locazione comodato d'uso
 Durata accordo 19 anni
 Importo locazione gratuito
 Presenza religiosi si no
 Commissione proprietà e gestore si no
 Coinvolgimento nessuno apporto spirituale
 Uso valorizzazione
 commerciale
 orticoltura
 parco pubblico
 residenziale
 servizi accoglienza (48 posti letto)
 servizi culturali
 servizi educativi
 servizi religiosi
 servizi sanitari
 servizi sociali
 terziario
 Tipologie utenti
 adulti in formazione
 bambini
 cittadini comuni
 cooperative
 disabili



Interno della chiesa

- famiglie
 - gruppi associativi
 - lavoratori
 - migranti
 - minori non accompagnati
 - onlus
 - persone con disagio abitativo
 - persone in cura e familiari
 - richiedenti asilo
 - studenti universitari
- Economia circolare sì no
- implemento energie rinnovabili
 - aumento spazi verdi fruibili
 - progettazione partecipata riuso
 - progettazione partecipata spazi
 - informazione dei cittadini sul progetto
- Giorni apertura anno 120
- Risultati economico sociali della valorizzazione
- Più spazi verdi sì no
- Miglioramento area sì no
- servizi sociali sì no
- attività culturali sì no
- attività commercial sì no
- Posti di lavoro creati sì 3 posti di lavoro no
- Presenza volontari sì n. 10 no

Risorse economiche e finanziarie

- Ristrutturazione 0
- <100.000 certificazione impianti
 - tra 100.000 e 0,5 mil
 - tra 0,5 mil e 1 mil
 - tra 1 mil e 10 mil
- Provenienza fondi crowdfunding
- donazioni private
 - fondi pubblici
 - investimento gestore
 - prestiti da privati
 - prestito bancario
- Andamento economico perdita utile pareggio



Figura 511 convento dell'Incontro



Tavola D3 Fotografie del convento dell'Incontro (FI)



Foto 1 Vista a volo d'uccello foto Progetto Francesco onlus



Foto 2 Prospetto nord



Foto 3 Prospetto est



Foto 4 Prospetto ovest



Foto 5 Chiostro nord



Foto 6 Chiostro sud

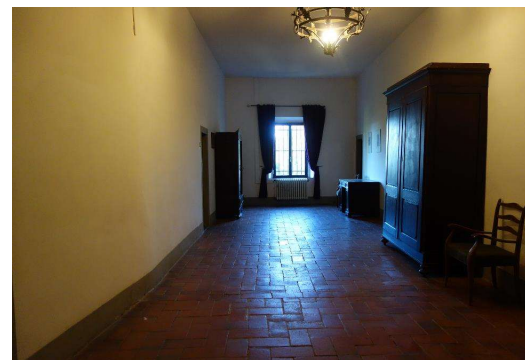


Foto 7 Corridoio del primo piano

C5) Roma la “Casa di Davide”

«In verità io vi dico: tutto quello che avete fatto a uno solo di questi miei fratelli più piccoli, l'avete fatto a me.»

Mt 25,40

La parrocchia di San Leonardo Murialdo affidata ai padri Giuseppini del Murialdo fino al 2015 ospitava anche il noviziato della Congregazione di San Giuseppe. 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. 38). 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 2016 la Casa di Davide ospita gratuitamente 17 nuclei genitore-bambino di minori in cura presso il reparto di oncematologia dell'Ospedale Bambino Gesù, offrendo loro supporti logistici, 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, di ulteriori 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 di due o tre posti letto con un bagno. La cucina è autogestita e la struttura offre spazi per l'incontro tra le famiglie e i volontari.

Punti di forza, debolezza opportunità e minacce

Punti di forza interni

L'attività di accoglienza dei nuclei bambino genitori già promosse dall'associazione in appartamenti diffusi nella città, hanno trovato spazi comuni più ampi e maggiormente adeguati nell'ex noviziato che ospita anche la segreteria dell'associazione. La riunione dei luoghi di accoglienza ha permesso di aumentare le attività di supporto agli ospiti che dal momento dell'insediamento hanno avuto un evidente incremento: sono presenti corsi di arti

marziali, laboratori creativi, consulenza psicologica, lezioni scolastiche, massaggi, preghiera comune, feste e manifestazioni. L'area verde circostante ha aumentato la qualità abitativa e ha offerto il parcheggio dell'automezzo che conduce i pazienti al day hospital.

Anche la relazione con la parrocchia ospitante offre un valore spirituale aggiunto importante sia per gli ospiti che per la comunità cristiana.

Punti di debolezza interni

L'importo della locazione, seppure inferiore a quello di mercato, è di entità rilevante per l'associazione che promuove l'attività esclusivamente grazie a donazioni liberali.

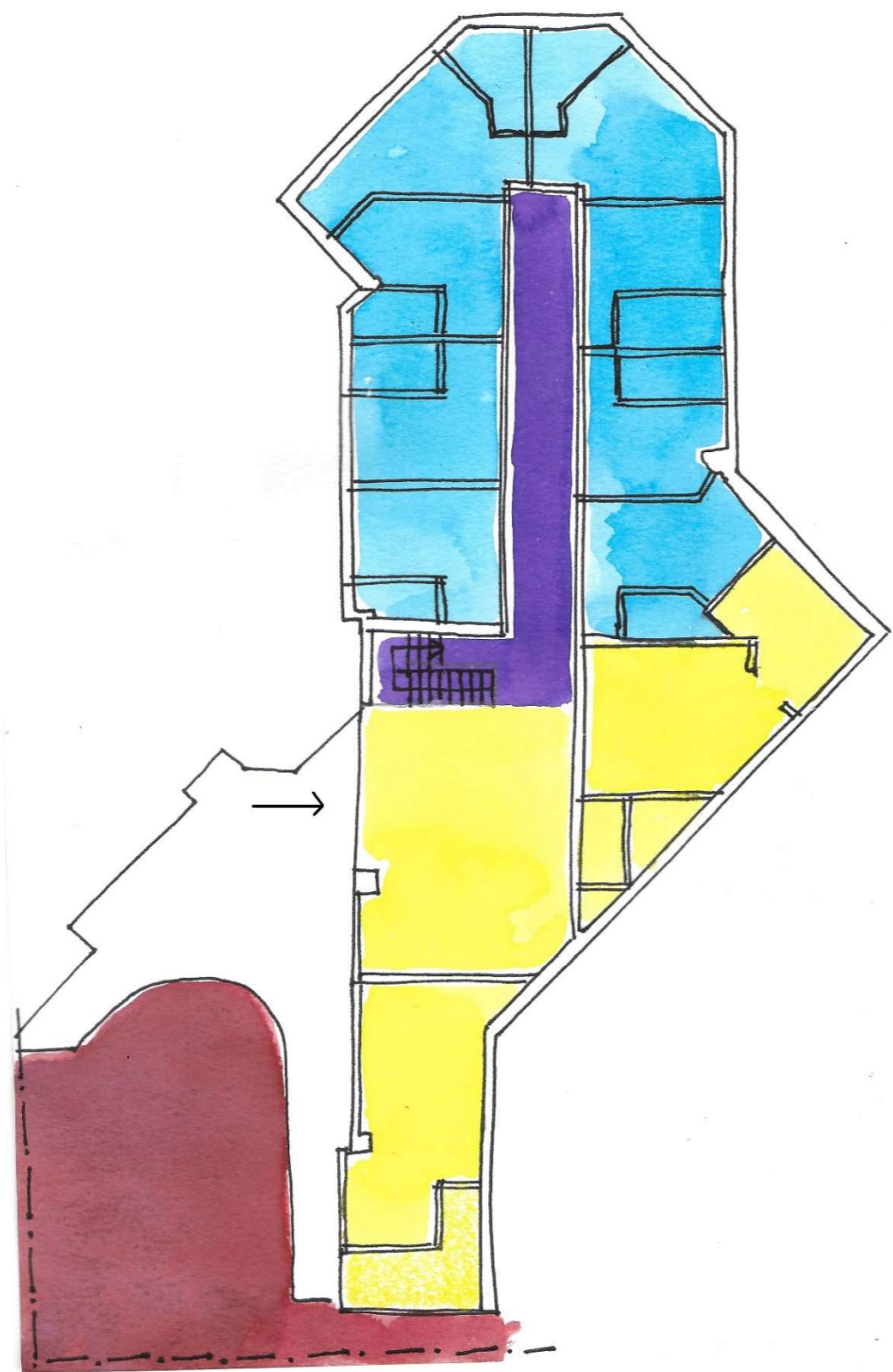
La rapidità con cui diminuisce il numero dei religiosi potrebbe portare alla riconsegna della parrocchia al clero diocesano con eventuale discussione o sospensione del contratto di locazione in essere.

Opportunità esterne

Il tessuto urbano nel quale è inserito il progetto offre un ampio bacino di volontari che si rinnova nel tempo e che supportano con competenza e amore le famiglie ospitate.

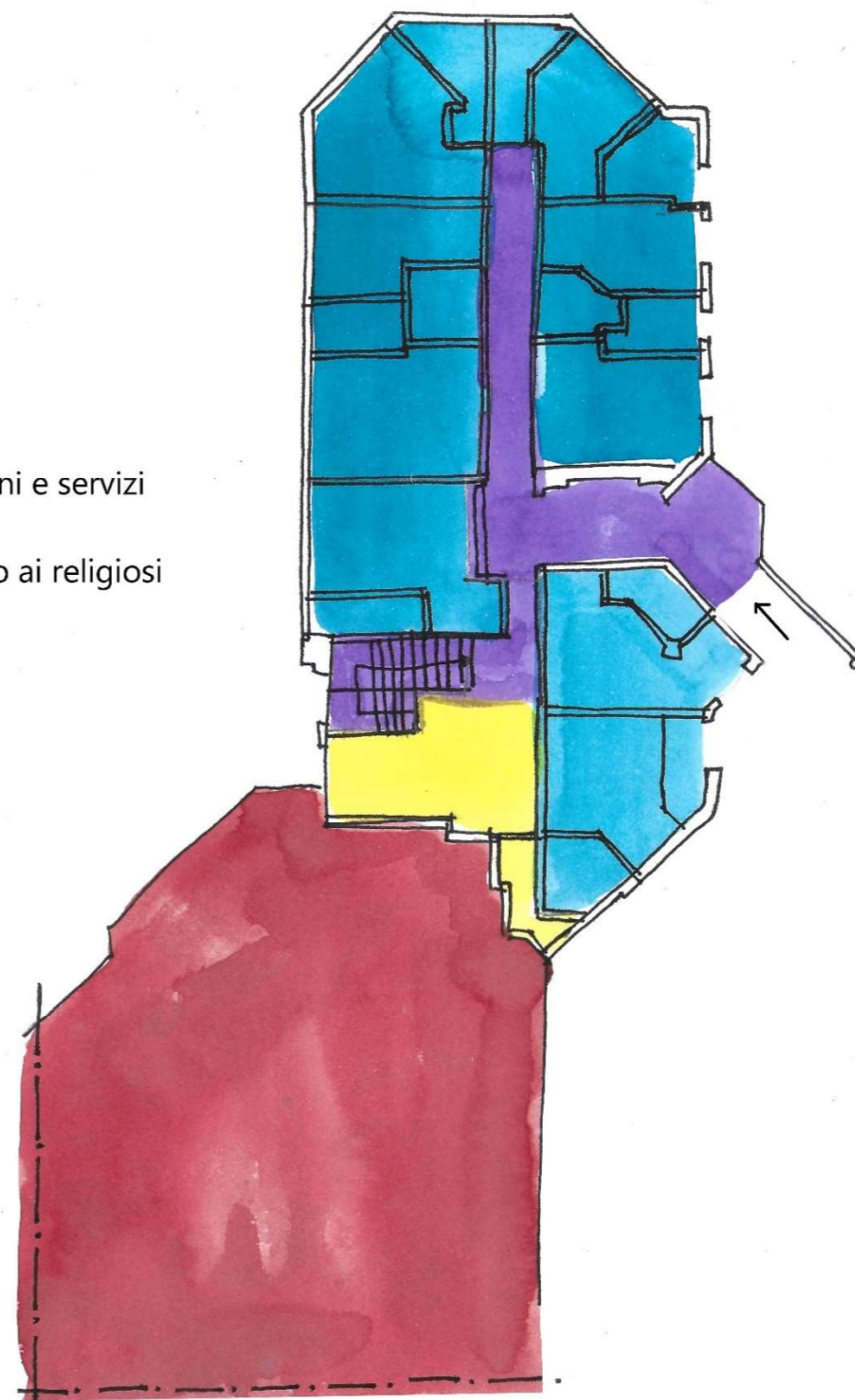


Figura 52 La parrocchia di san Leonardo Murialdo a Roma.



piano terra

- connettivo
- spazi comuni e servizi
- camere
- locali in uso ai religiosi



primo piano

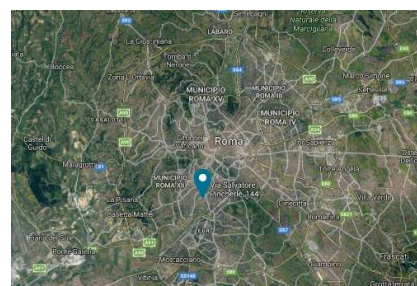
E2 Dati della “Casa di Davide” Roma

Dati anagrafici

Nome	Parrocchia san Leonardo Murialdo
Nome progetto	La casa di Davide
Localizzazione	via Salvatore Pincherle 144, zona san Paolo, Roma (Rm)
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Istituto vita consacrata, Casa generalizia della Pia società torinese di san Giuseppe con sede in ROMA (RM), padri giuseppini (muraldini) <input type="checkbox"/> Società di vita apostolica
Carisma	la centralità del giovane, lo stile di famiglia, l'attenzione alla globalità, il coinvolgimento nella condivisione
Possesso	Associazione Davide Ciavattini onlus
Mission	promuove la cura, l'assistenza sociale e psicologica ai bambini malati e alle loro famiglie durante e dopo il ricovero nella struttura ospedaliera
Uso precedente ala	noviziato
Anno costruzione	1988

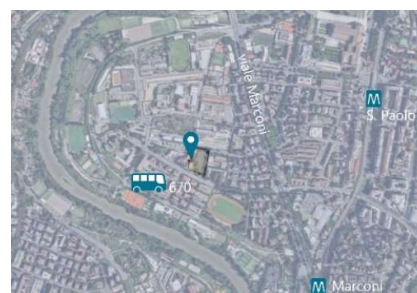


Indicazione geografica



Aspetti localizzativi

Provincia	Roma
Diocesi	Roma
Contesto	<input checked="" type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> rurale <input type="checkbox"/> montano <input checked="" type="checkbox"/> centrale <input type="checkbox"/> periferica <input type="checkbox"/> extraurbana <input checked="" type="checkbox"/> metropoli 1-10 mil. ab. <input type="checkbox"/> città media 50.000 – 1 mil. ab. <input type="checkbox"/> città piccola 500- 50.000 ab. <input type="checkbox"/> villaggio < 500 ab.
Viabilità	<input checked="" type="checkbox"/> autostrada <input checked="" type="checkbox"/> viabil. secondaria <input checked="" type="checkbox"/> viabilità locale
Collegamenti	<input type="checkbox"/> stazione ferroviaria <input checked="" type="checkbox"/> autobus <input checked="" type="checkbox"/> metropolitana



Descrizione del contesto

La parrocchia di san Leonardo Murialdo è sorta alla fine degli anni '80 in prossimità di viale Guglielmo Marconi direttrice che unisce la stazione di Trastevere all'EUR. Prossima alle fermate della metro San Paolo e Marconi è situata in una zona urbanizzata negli anni '60 nell'ansa del Tevere che oggi ospita alcune sedi dell'Università Roma 3, istituti superiori, e case popolari.



Fonti Mavilio, S., [2006], *Guida all'architettura sacra Roma 1945-2005*, Milano: Electa.

Dati dimensionali e caratteristiche immobile

Sup. tot. lotto	mq
Sup. netta coperta	mq 900
Volume fuori terra	mc 3.300
Sup. a verde	mq
Sup. a parcheggio	mq
Numero di piani	fuori terra n. 2 Interrati n. 0
Edificio	ala di complesso di maggiori dimensioni con inclusa chiesa e servizi parrocchiali
Valore culturale	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Unesco <input type="checkbox"/> vincolo MIBAC <input type="checkbox"/> presunzione vincolo MIBAC
Stato precedente	<input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Stato attuale	<input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Destinazione d'uso	<input checked="" type="checkbox"/> confermata <input type="checkbox"/> modificata
Oneri cambio dest	--
Strumenti	--
Presenza chiesa	<input checked="" type="checkbox"/> si parrocchiale <input type="checkbox"/> no



Altri attori

Tecnico	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Arch. Giuseppina Cristalli.
Legale	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Fondazione Summa Humanitate
Commercialista	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Fondazione Summa Humanitate
Mediatore	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Fondazione Summa Humanitate specializzata nella valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.



valorizzazione sociale

Uso ante	<input checked="" type="checkbox"/> in uso diretto alla proprietà <input type="checkbox"/> disabitato da meno di 1 anno <input type="checkbox"/> disabitato da 3 anni
Contatto	tramite Fondazione Summa Humanitate
Chiusura attività	settembre 2015
Causa chiusura	trasferimento noviziato
Firma accordo	22 dicembre 2015
Nuova attività	primavera 2016
Riuso completo	primavera 2016
In esercizio da	<input type="checkbox"/> meno di 2 anni <input checked="" type="checkbox"/> da 2 a 5 anni <input type="checkbox"/> da 5 a 10 anni <input type="checkbox"/> oltre 10 anni
Cessione immobile	<input checked="" type="checkbox"/> contratto di locazione <input type="checkbox"/> comodato d'uso
Durata accordo	6 + 6 anni
Importo locazione	ad aumentare da 42.000 a 50.000 € annui
Presenza religiosi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no: non nella struttura ma prossimi nella parrocchia
Commissione proprietà e gestore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Coinvolgimento	<input type="checkbox"/> nessuno <input checked="" type="checkbox"/> apporto spirituale
Uso valorizzazione	<input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> orticoltura <input type="checkbox"/> parco pubblico <input type="checkbox"/> residenziale

- Tipologie utenti
- servizi accoglienza
 - servizi culturali
 - servizi educativi
 - servizi religiosi
 - servizi sanitari
 - servizi sociali
 - terziario
- Economia circolar
- adulti in formazione
 - bambini
 - cittadini comuni
 - cooperative
 - disabili
 - famiglie con minori
 - gruppi associativi
 - lavoratori
 - migranti
 - minori non accompagnati
 - onlus
 - persone con disagio abitativo
 - persone in cura e familiari
 - richiedenti asilo
 - studenti universitari
- Giorni apertura anno 120
- Risultati economico sociali della valorizzazione
- Più spazi verdi si no
- Miglioramento area si no
- servizi sociali si no
- attività culturali si no
- attività commercial si no
- Posti di lavoro creati si no
- Presenza volontari si n. 30 no

Risorse economiche e finanziarie

- Ristrutturazione 0
- <100.000 installazione condizionatori
 - tra 100.000 e 0,5 mil
 - tra 0,5 mil e 1 mil
 - tra 1 mil e 10 mil
- Provenienza fondi crowdfunding
- donazioni private
 - fondi pubblici
 - investimento gestore
 - prestiti da privati
 - prestito bancario
- Andamento economico perdita utile pareggio

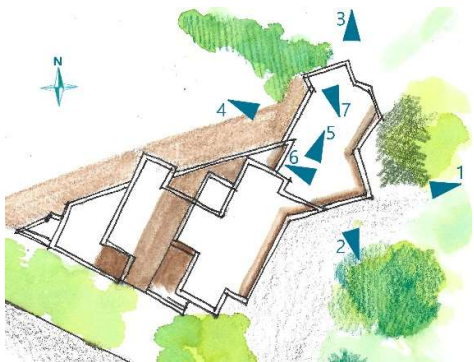


Tavola E3 Fotografie "casa di Davide" Roma



Foto 1 Prospetto sud est



Foto 2 Ingresso alla "casa di Davide"



Foto 3 Prospetto nord



Foto 4 Prospetto ovest



Foto 5 Saletta comune



Foto 6 Angolo gioco



Foto 7 Camera

C6) Napoli “Progetto FOQUS”

«Ascolta, figlio mio, gli insegnamenti del maestro
e apri docilmente il tuo cuore »

san Benedetto La regola, prologo 1

La parte più antica dell'immobile, poi divenuto istituto Montecalvario, fu costruita insieme alla vicina chiesa di Santa Maria di Montecalvario nel 1560 dalla gentildonna napoletana Maria Ilaria D'Apuzzo nel cuore dei quartieri spagnoli di Napoli. L'immobile fu affidato ai frati francescani e poi nel 1808 confiscato dalle soppressioni napoleoniche e quindi usato come alloggio militare delle guardie reali.

Nel 1872 l'opera di assistenza alle bambine povere promossa in altra sede dalle suore figlie della Carità di san Vincenzo de Paoli fu sfrattata, e il Cardinale Sisto Riario operò una questua per acquistare l'ex convento dei francescani poi consegnato alle Figlie della Carità per dar vita all'istituto di Montecalvario, dal nome del quartiere.

L'Istituto Montecalvario da allora ha svolto attività scolastiche ed educative (infanzia, primaria, secondaria di primo grado e semi convitto) e di assistenza ai bambini e agli abitanti dei quartieri spagnoli. L'immobile è tutelato come bene culturale.

Nel 2012 per sopraggiunti problemi di gestione, uniti alla riduzione del numero delle suore, la proprietà ha deciso di chiudere l'opera ed ha così contattato l'impresa sociale *dalla parte dei bambini* di Rachele Furfaro – poi divenuta Fondazione Quartieri Spagnoli – con la proposta di locare l'immobile per la promozione delle persone ed in particolare dei bambini dei quartieri spagnoli.

Le parti hanno così sottoscritto un contratto di locazione che prevedeva la permanenza della comunità delle suore in un'ala del primo piano e in alcuni locali del piano terra di supporto alla attività di carità della proprietà.

La fondazione ha rilevato l'attività didattica già presente potenziando l'offerta formativa e offrendo in locazione a vari attori no profit la parte rimanente dell'immobile.

Il processo di valorizzazione e rigenerazione urbana della fondazione FOQUS ha previsto 10 fasi che la fondazione stessa propone come modello replicabile in altre aree e quartieri con particolare fragilità socio – economica. Tale processo è pubblicato sul sito internet della fondazione e sintetizzate di seguito.¹⁵⁰ Di particolare rilevanza il fatto che su 10 fasi solo due interessano direttamente l'immobile (fase 1 e 7, ovvero il 20%), così come due sono le fasi dedicate all'organizzazione della *governance* (fase 9 e 10 ovvero il 20%), una alla comunicazione (fase 8 ovvero il 10%) e ben cinque alla parte di ricerca o costituzione di imprese e finanziatori (fasi 2, 3, 4, 5, 6 ovvero il 50%).

1. Definizione del progetto.

¹⁵⁰ <https://www.foqusnapoli.it/le-fasi-del-progetto/>.

2. Selezione di giovani per costituzione di nuove imprese.
3. Partner tutor per formazione di nuova impresa.
4. Analisi, individuazione e partecipazione a bandi per il sostegno all'occupazione e alla creazione di nuova impresa.
5. Parallela ricerca e individuazione delle imprese e delle iniziative disposte a insediarsi nel complesso edilizio.
6. Ricerca, sensibilizzazione e coinvolgimento partner privati finanziatori.
7. L'edificio, adeguamento della sede di progetto.
8. Programma di identità e comunicazione del progetto.
9. La governance 1: una fondazione e una associazione di imprenditori.
10. La governance 2: una rete/comunità di imprese.

All'ottobre 2019 risultano utilizzati il 76% degli spazi presenti, recuperati il 90% ed eseguiti il 72% dei lavori necessari.

Fino ad oggi si sono insediate nell'ex istituto Montecalvario:

- 12 attività educative, formazione, scuola, università (1, 2, 3, 4, 7, 10, 11, 13, 14, 17, 19, 20);
- 6 attività lavorative, commerciali e start up (5, 8, 9, 12, 15, 18)
- 3 associazioni (6, 16, 21)

Si riporta di seguito l'elenco degli enti ospitati in ordine cronologico:

Nel 2014

1. Nido Le Pleiadi – gestito dalla cooperativa Le Pleiadi, cooperativa femminile di nuova costituzione (ospita bambini dagli 0 ai 3 anni);
2. DPDB Scuola dell'infanzia – gestita dall'Impresa Sociale Dalla Parte Dei Bambini (ospita bambini dai 3 ai 6 anni);
3. DPDB Scuola primaria – gestita dall'Impresa Sociale Dalla Parte Dei Bambini (ospita bambini dai 6 ai 10 anni);
4. Università delle Liberetà – gestito dalla cooperativa omonima, organizza corsi di formazione informale sul modello long-life learning (iscritti annuali ai diversi corsi proposti);
5. Memart – laboratorio di grafica, editoria, design e arte;
6. Orchestra sinfonica dei Bambini dei Quartieri Spagnoli– promossa e organizzata dall'Accademia Europea di Musica e Spettacolo, attraverso il metodo J. A. Abreu (è composta da ragazzi dai 6 ai 16 anni);
7. Scuola di Danza “futurédanza”– corsi di danza moderna, danza-gioco, contemporanea, nella palestra dove si svolgono anche le attività sportive delle scuole e dell'Università delle Liberetà;

Nel 2015

8. Agenzia Controluce e Kontrolab– agenzia fotogiornalistica per periodici e stampa quotidiana nazionale e del Mezzogiorno;
9. Redazione de Il Napolista – testata on-line;

10. ISFOM – Istituto di Formazione Musicoterapia – attività di musicoterapia e corsi per musicoterapisti;
11. *Think tank* delle politiche educative in Italia – in collaborazione con i principali istituti nazionali di educazione e studio dell'infanzia (Indire, Istituto degli Innocenti, Reggio Children, Movimento di Cooperazione Educativa);
12. Realtà futura – centro di consultazione psicologica e riabilitazione psichiatrica;
13. La Bottega del Liocorno – attività di formazione teatrale;
14. Accademia di Belle Arti di Napoli – sezione distaccata, corsi di grafica, design, didattica dell'arte (300 studenti impegnati quotidianamente nel ciclo quinquennale di studi);

Nel 2016

15. Sagapò/Project Ahead/6 imprese di innovazione sociale – insediamento di n. 6 start-up, iniziative imprenditoriali giovanili, socialmente innovative, finanziato dal Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio;
16. Associazione *Internazionale International Volontaree Network INN* (residenze per volontari internazionali);
17. Centro ARGO, centro dedicato a giovani disabili
18. Il bar buvette "MOCAMBO", non un semplice bar ma anche uno spazio di condivisione

Nel 2018

19. DPDB Scuola Secondaria di primo grado – Scuola Diffusa del quartiere educante un progetto di DPDB – Dalla parte dei bambini, selezionato dall'impresa sociale Con i Bambini nell'ambito del Fondo per il contrasto della povertà educativa minorile;
20. OPENN – progetto triennale (2018/2020) di contrasto alla povertà nei Quartieri Spagnoli, finanziato (tra i primi progetti per qualità di impianto) dall'Impresa sociale Con i Bambini e dalla Fondazione CON IL SUD, che offre opportunità a famiglie, bambini e genitori in condizioni di estrema povertà materiale e povertà educativa
21. Hermes Turismo e Beni Culturali – Associazione che raccoglie documenti sulla storia dei quartieri spagnoli, gestisce visite guidate e un centro studi/biblioteca

Questo è l'unico caso di studio in cui la proprietà, nella persona della Provincia d'Italia dell'istituto delle suore figlie della Carità di san Vincenzo de Paoli ha vietato esplicitamente l'autorizzazione alla riproduzione delle planimetrie che, in quanto dati tutelati dalla legge sulla privacy, sono utilizzabili solo con preventivo consenso della proprietà. Sono state così utilizzate nell'elaborato solo le piante post operam presenti sul sito web del gestore.

Dal colloquio con la comunità delle religiose residente nell'edificio - costituita da quattro suore -, si ha avuto l'informazione che non esiste una commissione di gestione tra proprietari e gestore e tale mancanza pesa sul progetto.

Il gestore, contattato nel marzo 2019, si è prestato ad accompagnarci ad una visita dei luoghi, rimandando le risposte alle informazioni specifiche richieste ad un ulteriore contatto scritto. Tra il mese di maggio e di ottobre 2019 state scritte 4 email di richiesta di dati. La

referente, dottoressa Ilaria Guerra, ha risposto trascurando l'invio di alcuni dati tra cui quelli relativi al contratto di locazione e alla gestione economica e finanziaria del progetto. Interpellata telefonicamente ha comunicato che non essendo stata autorizzata non poteva fornirci tali dati. Non essendo disponibili neppure sul sito del progetto la scheda manca di tali informazioni.

Punti di forza, debolezza opportunità e minacce

Punti di forza interni

L'esperienza di *managing* da parte dell'associazione *dalla parte dei bambini* ha saputo creare un sistema di imprese e attività educative culturali che sono lo scheletro portante del progetto FOQUS.

La consapevolezza dell'importanza della comunicazione ha permesso di gestire al meglio questo aspetto fondamentale per il coinvolgimento di partner privati capaci di sostenere l'opera.

Punti di debolezza interni

Manca un luogo di incontro tra la proprietà e la fondazione gestrice. Dal sopralluogo effettuato la presenza delle suore nella struttura è risultata marginale. L'assenza di luoghi in cui sia possibile gestire i naturali conflitti derivati dalla vicinanza potrebbe gravare tra le parti e sfociare in un mancato rinnovo della locazione. L'assenza di autorizzazione alla pubblicazione delle planimetrie induce a pensare che la relazione tra le parti non sia fluida.

Opportunità esterne

La posizione dell'edificio e il tessuto sociale dei quartieri spagnoli con particolari necessità socio culturali hanno offerto un luogo ideale per l'intervento realizzato, in continuità con la secolare presenza delle suore.

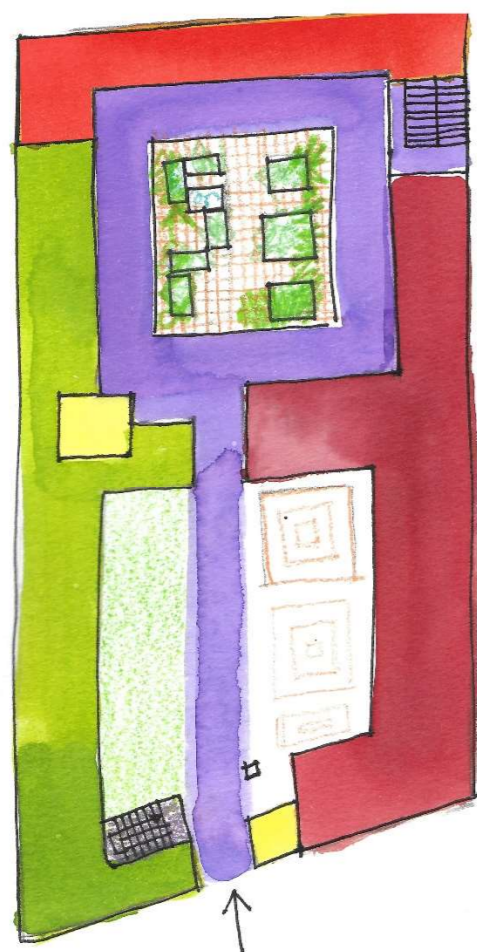
Minacce esterne

La mancanza di finanziamenti pubblici potrebbe determinare la chiusura di attività avviate grazie al reperimento di fondi con bandi limitati nel tempo.

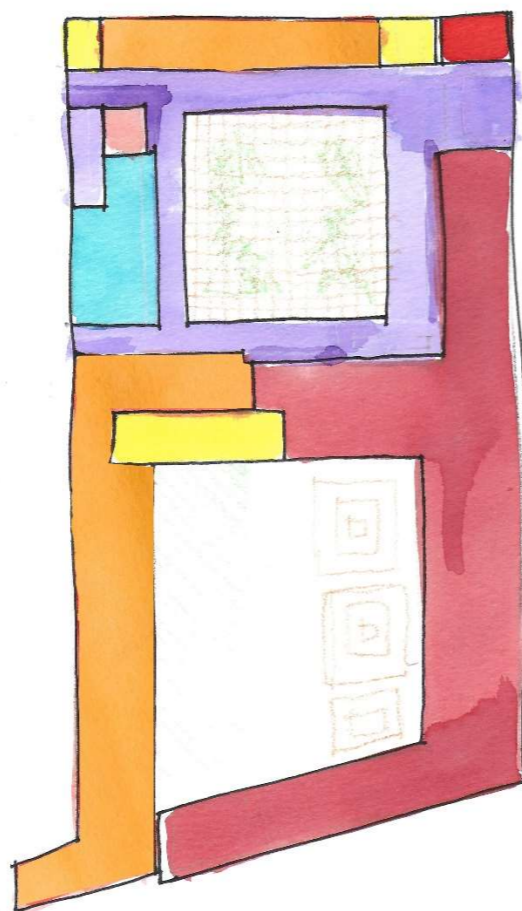
Note

A fronte di una grande capacità comunicativa di FOQUS si rileva che il gestore non ha comunicato i dati relativi alla parte economica e finanziaria del progetto. Si ritiene che tale mancanza di trasparenza possa nuocere alla credibilità del progetto.

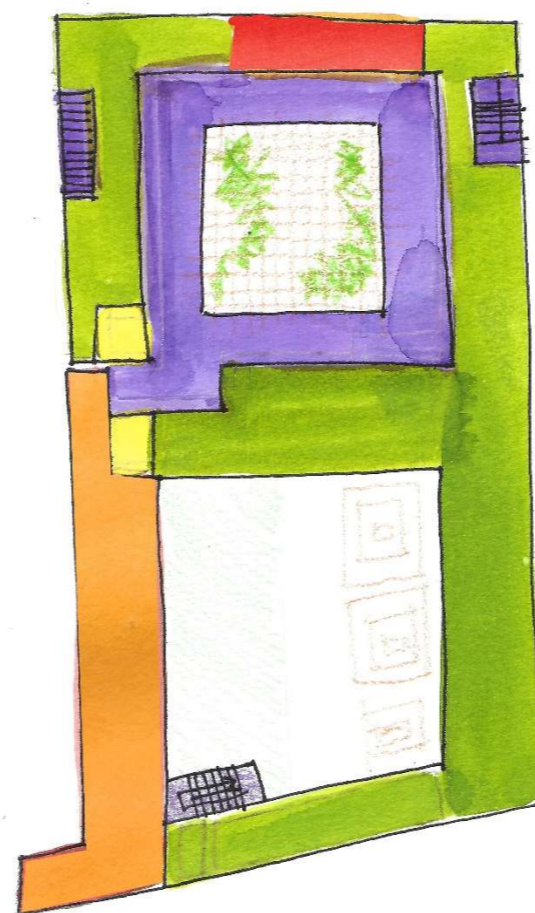
piano terra



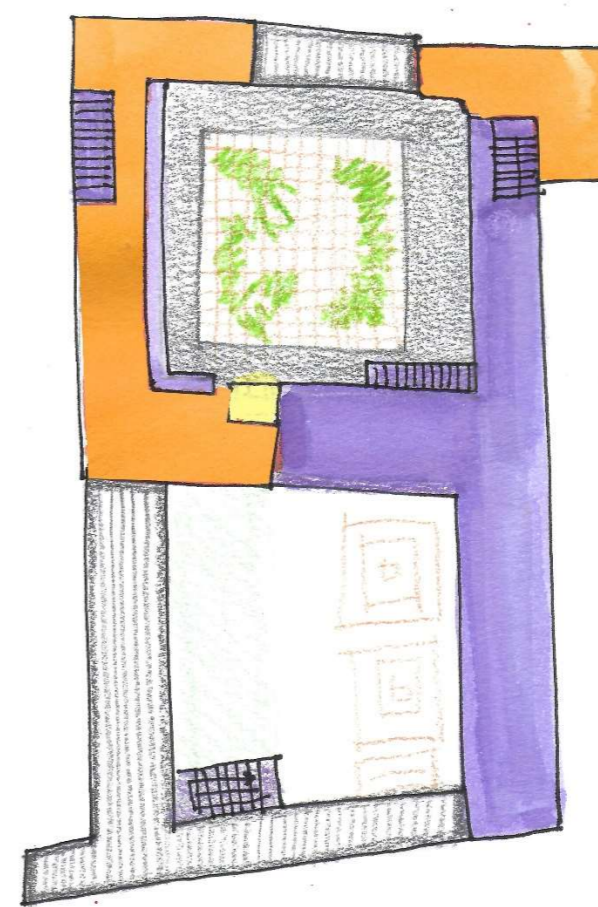
primo piano



secondo piano



terzo piano



- connettivo
- spazi comuni e servizi
- uffici
- attività commerciali
- locali in uso ai religiosi
- scuola
- in attesa di riuso



F2 Dati progetto Foqus Napoli

Dati anagrafici

None	Istituto Monte Calvario
Nome progetto	FOQUS FONdazione QUartieri Spagnoli
Localizzazione	via Portacarrarese a Montecalvario 69, Quartieri Spagnoli, Napoli.
Proprietà	<input type="checkbox"/> Istituto vita consacrata <input checked="" type="checkbox"/> Società di vita apostolica: Provincia san Vincenzo Italia
Carisma	spiritualità e carità verso i poveri
Possesso	onlus FONdazione QUartieri Spagnoli onlus https://www.foqusnapoli.it/ HTTPS://TWITTER.COM/FOQUSNAPOLI
Mission	educazione
Uso precedente	scuole infanzia, primaria, secondaria di primo grado e semi convitto e casa delle religiose
Anno costruzione	1560



Aspetti localizzativi

Provincia	Napoli
Diocesi	Napoli
Contesto	<input checked="" type="checkbox"/> urbano <input type="checkbox"/> rurale <input type="checkbox"/> montano <input checked="" type="checkbox"/> centrale <input type="checkbox"/> periferica <input type="checkbox"/> extraurbana <input checked="" type="checkbox"/> metropoli 1-10 mil. ab. <input type="checkbox"/> città media 50.000 – 1 mil. ab. <input type="checkbox"/> città piccola 500- 50.000 ab. <input type="checkbox"/> villaggio < 500 ab.
Viabilità	<input type="checkbox"/> autostrada <input type="checkbox"/> viabil. secondaria <input checked="" type="checkbox"/> viabilità locale
Collegamenti	<input type="checkbox"/> stazione ferroviaria <input checked="" type="checkbox"/> autobus <input checked="" type="checkbox"/> metropolitana



Descrizione del contesto

I quartieri spagnoli si configurano come una delle aree più disagiate e intensamente popolate della città con una maglia viaria ortogonale, fitta e ad altissima densità. Un'area socialmente problematica, caratterizzata da precarietà e degrado, poco integrata nel tessuto urbano di una delle grandi metropoli italiane; emblema delle contraddizioni della città contemporanea e della inadeguatezza delle usuali politiche di intervento pubblico

FOQUS
FONDAZIONE QUARTIERI
SPAGNOLI

Logo del progetto

Fonti	Zenga C., (1960) <i>Servire</i> , Artigrafiche della Torre, Portici (Na).
-------	---

Dati dimensionali e caratteristiche immobile

Sup. tot. lotto	mq
Sup. coperta	mq 10.000
Volume fuori terra	mc
Superficie a verde	mq
Superficie parcheggio	mq 0
Numero di piani	fuori terra n. 4 interrati n.
Edificio	doppio chiostro
Valore culturale	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Unesco <input checked="" type="checkbox"/> vincolo MIBAC <input type="checkbox"/> presunzione vincolo MIBAC
Stato precedente	<input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Stato attuale	<input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> scarso <input type="checkbox"/> cattivo
Destinazione d'uso	<input checked="" type="checkbox"/> confermata <input type="checkbox"/> modificata
Oneri cambio destinaz.	--
Strumenti	--
Presenza chiesa	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no



Altri attori

Tecnici	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Allestitecnica – Architettura & Allestimenti – degli Architetti Marco Tatafiore e Salvatore Guastafierro, arch. Sebastiano Gorini, studio Zapoi, fgp st.udio, IN_CUBO.
Mediatori	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no la proprietà ha contattato direttamente la dottoressa R. Furfaro



Valorizzazione sociale

Uso ante	<input checked="" type="checkbox"/> in uso diretto alla proprietà <input type="checkbox"/> disabitato da meno di 1 anno <input type="checkbox"/> disabitato da 3 anni
Contatto	2012
Chiusura attività	2012
Causa chiusura	diminuzione suore
Firma accordo	2013
Nuova attività	26 settembre 2014 inaugurazione
Riuso completo	progressivo 2014-2018
In esercizio da	<input type="checkbox"/> meno di 2 anni <input type="checkbox"/> da 2 a 5 anni <input checked="" type="checkbox"/> da 5 a 10 anni <input type="checkbox"/> oltre 10 anni
Cessione immobile	<input checked="" type="checkbox"/> contratto di locazione <input type="checkbox"/> comodato d'uso
Durata accordo	--
Importo locazione	--
Presenza religiosi	<input checked="" type="checkbox"/> si n. 4 religiose residenza <input type="checkbox"/> no
Commissione proprietà	
E gestione	--
Coinvolgimento	<input checked="" type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> apporto spirituale
Uso valorizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> commerciale <input checked="" type="checkbox"/> orticoltura <input type="checkbox"/> parco pubblico <input checked="" type="checkbox"/> residenziale <input type="checkbox"/> servizi accoglienza

- Tipologie utenti
- servizi culturali
 - servizi educativi
 - servizi religiosi
 - servizi sanitari
 - servizi sociali
 - terziario
- Economia circolare
- adulti in formazione
 - bambini
 - cittadini comuni
 - cooperative
 - disabili
 - famiglie
 - gruppi associativi
 - lavoratori
 - migranti
 - minori non accompagnati
 - persone con disagio abitativo
 - onlus
 - persone in cura e familiari
 - richiedenti asilo
 - studenti universitari
 - sì no
 - implementazione energie rinnovabili
 - aumento spazi verdi fruibili
 - progettazione partecipata riuso
 - progettazione partecipata spazi
 - informazione dei cittadini sul progetto
- Giorni apertura anno 365
- Risultati economico sociali della valorizzazione
- Più spazi verdi sì no
- Miglioramento area sì no
- servizi sociali sì no
- attività culturali sì no
- attività commercial sì no
- Posti di lavoro creati sì n. 136 no
- Presenza volontari sì no

Risorse economiche e finanziarie

INVESTIMENTO RISTRUTTURAZIONE

- 0
- <100.000
- tra 100.000 e 0,5 mil
- tra 0,5 mil e 1 mil ?
- tra 1 mil e 10 mil

PROVENIENZA FONDI

- crowdfunding
- donazioni private
- fondi pubblici
- investimento gestore (famiglie)
- prestiti da privati
- prestito bancario

ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE

- perdita utile pareggio



Tavola F3 Fotografie Progetto FOQUS Napoli



Foto 1 Ingresso foto Foqus



Foto 2 Cortile sud



Foto 3 Cortile nord con l'orto urbano



Foto 4 Ballatorio primo piano cortile nord



Foto 5 Cortile nord dagli uffici di FOQUS



Foto 6 Corridoio Accademia di belle arti



Foto 7 Terrazzo di copertura

D) Accordo tra il Comune di Cerro Maggiore e l'associazione MCF

COMUNE DI CERRO MAGGIORE (MI)

CONVENZIONE

**AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NORME DEL PIANO DEI SERVIZI
DEL PGT COMUNALE**

L'anno 2016, il giorno 13 del mese di giugno in Cerro Maggiore (MI)
nella Casa Comunale

FRA I SOTTOSCRITTI

Da una parte

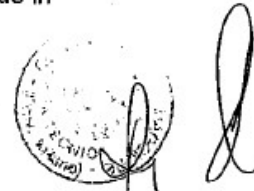
Arch. Rossella De Zotti, nata a Legnano il 04.02.1962 domiciliata per
la carica presso la Casa Comunale di Cerro Maggiore (MI) che
interviene in questo atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area
tecnica del Comune di Cerro Maggiore (MI) , in forza del Decreto
Sindacale n. 10 del 09.06.2014;

dall'altra

- Luigi CARRETTA, nato a Trieste il 07.07.1958 che interviene in
questo atto nella sua qualità di Presidente pro-tempore
dell'Associazione "Comunità e Famiglia Lombardia Onlus", c.f.
97069290159 (di seguito anche ACF) con sede legale in Milano in
Piazza Villapizzone, 3,

- Laura FASCENDINI, nata a Chiavenna (So), il 02.11.1983, che
interviene in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante
dell'Associazione "Il Chiostro solidale", c.f. 92049180158, con sede in
Cerro Maggiore, Piazza S. Francesco 1

PREMESSO

A circular official stamp of the Comune di Cerro Maggiore (MI) is visible, partially overlapping a handwritten signature. The stamp contains the text 'COMUNE DI CERRO MAGGIORE (MI)' and 'CERRO MAGGIORE (MI)'. The signature is written in black ink.

a) che nel Comune di Cerro Maggiore è ~~esistente~~, da secoli, il convento dei Frati Minori Cappuccini;

b) che in data 09 ottobre 2014 – con atto registrato presso l'Ufficio delle Entrate in data 16/10/2014 serie 3 n. 8883 la Provincia di Lombardia dei Frati Minori Cappuccini ha concesso in comodato all'Associazione Comunità e Famiglia Onlus, parte del compendio immobiliare, in quanto "[...] è interesse del comodante individuare un soggetto cui affidare parte del compendio immobiliare (accatastato come B1/U) per lo svolgimento di attività di carattere sociale, ed in particolare di sostegno e valorizzazione della famiglia, nell'alveo della tradizione cristiana [...]" (all. 1);

c) che ACF "è un'organizzazione di volontariato che opera prevalentemente in Lombardia, costituita nella forma dell'Associazione libera ai sensi degli artt. 14 e seguenti del Codice Civile, nonché della Legge 11/08/1991 n. 266 e della Legge Regione Lombardia 24/07/1993 n. 22" (cfr Statuto ACF art. 1 – Ragione sociale) ed iscritta altresì al registro delle Associazioni di Solidarietà Familiare della Regione Lombardia; (all. 2)

d) che ACF "è aconfessionale ed apartitica ed è costituita al fine di svolgere gratuitamente attività di volontariato a fini di solidarietà sociale a favore di terzi con particolare attenzione alle famiglie, senza finalità di lucro e nel pieno rispetto delle libertà e dignità degli associati" (cfr Statuto ACF art. 1 – Ragione sociale);

e) che, "per realizzare quanto sopra ACF Lombardia promuove Condomini Solidali e Comunità Territoriali che sono essenzialmente



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

formati da gruppi di famiglie e singoli che, pur riconoscendo una propria identità, autonomia, sovranità e responsabilità individuale, abitano un vicinato ispirato ai comuni valori della solidarietà e della condivisione di esperienze di vita quotidiana" (cfr Statuto ACF art. 3.3 – Modalità di intervento);

f) che ACF Lombardia si riconosce, condivide e promuove i valori che sono a fondamento dell'associazione di promozione sociale "Mondo di Comunità e Famiglia" costituita in data 04.06.2003, registrata a Milano in data 24.06.2003 con atto n. 3999 (cfr Statuto ACF art. 2.2 – valori e scopi)

g) che in data 09.11.2014 si è costituito il Condominio Solidale di Cerro Maggiore, quale associazione di promozione sociale denominata "Il chiostro solidale" aderente a Mondo Comunità e Famiglia (all.3);

h) che in data 29 aprile 2015 è stato registrato il sub-comodato tra ACF e il Condominio Solidale di Cerro Maggiore, con l'assenso del Comodante, Provincia di Lombardia dei Frati Minori Cappuccini, locali ricevuti in comodato, per le medesime finalità, citate al precedente punto e) (all. 4);

i) che l'esperienza di condivisione propria dei condomini solidali, che la Comunità di famiglie di Cerro Maggiore si appresta a vivere negli spazi del Convento, concessi loro in sub-comodato, si pone in continuità con l'opera svolta dai Frati Cappuccini per la popolazione di Cerro Maggiore negli anni, ancorché attuata con modalità peculiari e diverse, proprie della famiglia; l'esperienza, oramai più

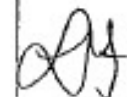
The image shows a handwritten signature in black ink on the right side of the page. Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "CONDOMINIO SOLIDALE CERRO MAGGIORE" around the perimeter and a central emblem or logo.

- che trentennale, dei Condomini Solidali, ha dimostrato infatti che l'apertura offerta dalle famiglie che vivono in un contesto di vicinato solidale perseguendo le "Buone Pratiche" di condivisione, convivialità e accoglienza assume nel quotidiano il carattere di una presenza che diventa un riferimento per le persone del territorio generando iniziative e servizi in favore delle famiglie;
- j) che nel PGT del comune di Cerro Maggiore il Convento dei Frati Minori Cappuccini è individuato quale "attrezzatura religiosa" con superficie di mq 10.944 e regime di proprietà: "privata di uso pubblico" (cfr Piano dei servizi - Servizi pubblici esistenti - Tav. B2 e Scheda n. 79);
- k) che tale funzione è ricompresa nelle "Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali" (SR), disciplinata dall'art. 7 delle Norme del Piano dei Servizi, il quale dispone che sono assoggettate a uso pubblico "con convenzione in caso di intervento da parte del privato" (art. 7, c. 1 Norme PdS)
- l) che, tra le funzioni ammesse, vi sono quelle di "edifici e attrezzature di interesse generale", tra cui le "sedi di attività ...religiose, culturali, sociali, assistenziali, ...anche se realizzate da privati o Enti, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, purché ne sia garantito l'uso pubblico" (art. 7, c. 4, lett. b, Norme PdS);
- m) che ACF, per il tramite dell'Associazione di Promozione Sociale "Il chiostro solidale", in accordo con la proprietà, Provincia di Lombardia dei Frati Minori Cappuccini, realizzerà un condominio
- AA

solidale, quale forma di co-housing fondata sulla valorizzazione e il sostegno delle responsabilità familiari e sul mutuo aiuto familiare con caratteristiche di apertura, accoglienza e condivisione, si caratterizza ex se come servizio sociale in favore delle famiglie del territorio, e come tale rientra tra gli interventi e servizi sociali previsti dall'art. 16 della legge 8 novembre 2000 n. 328 ("legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali")

n) che, infatti, l'art. 16 prescrive che il sistema integrato degli interventi e servizi sociali *"riconosce e sostiene il ruolo peculiare delle famiglie nella formazione e nella cura della persona, nella promozione del benessere e nel perseguimento della coesione sociale; sostiene e valorizza i molteplici compiti che le famiglie svolgono sia nei momenti critici e di disagio, sia nello sviluppo della vita quotidiana; sostiene la cooperazione, il mutuo aiuto e l'associazionismo delle famiglie; valorizza il ruolo attivo delle famiglie nella formazione di proposte e di progetti per l'offerta dei servizi o nella valutazione dei medesimi"*, stabilendo come livello essenziale di assistenza (LEA) da garantirsi obbligatoriamente su tutto il territorio comunale *"l'esigenza di favorire le relazioni, la corresponsabilità e la solidarietà fra generazioni, di sostenere le responsabilità genitoriali, di promuovere le pari opportunità e la condivisione di responsabilità tra donne e uomini, di riconoscere l'autonomia di ciascun componente della famiglia"*

o) che il Condominio solidale, con le caratteristiche sociali sopra descritte, si situa in continuità con la storica e naturale funzione del



Convento, quale presenza viva per gli abitanti di Cerro Maggiore luogo da sempre aperto agli ultimi, mettendosi in ascolto delle famiglie e organizzando interventi e servizi per le famiglie (forme di housing sociale, iniziative di conciliazione di tempi di cura familiare e tempi di lavoro, iniziative e servizi per minori, ecc.) nonché occasioni di incontro e accoglienza negli spazi previsti a tale scopo dal progetto di ristrutturazione;

p) che a tal fine, si esclude ogni funzione di residenza privata, essendo la struttura dell'ex Convento affidata alle famiglie in quanto associate all'Associazione "Il Chiostro solidale", per abitare il convento con il fine di realizzarvi una comunità di famiglie, secondo le regole e le caratteristiche proprie dei Condomini solidali, come sopra descritte, e di realizzare gli interventi e i servizi per le famiglie del territorio, secondo le direttrici fondanti, esposte di seguito;

q) che la Provincia di Lombardia dei Frati Minori Cappuccini ha dichiarato il proprio assenso alla modifica della funzione urbanistica da attrezzatura religiosa a sociale nell'ambito dell'attuale destinazione ad "Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali" (SR), disciplinata dall'art. 7 delle Norme del Piano dei Servizi, in conformità al contratto di comodato in data 9/10/2014 come da dichiarazione allegata alla presente convenzione (All. 5)

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.



2) ACF e l'Associazione "Il Chiostro solidale" si impegnano a costituire nell'ex Convento dei Frati Cappuccini, un "condominio solidale", quale intervento sociale di co-housing, e specificamente di cooperazione e mutuo aiuto familiare ai sensi dell'art. 16 della legge n. 328/2000, avente le caratteristiche di apertura, accoglienza, condivisione e auto promozione, come descritte in premessa, lett. l) e lett. da m) a p).

3) Il Condominio solidale sarà formato dalle famiglie che, scegliendo la vita comunitaria propria dell'esperienza dei condomini solidali, aderiscono all'Associazione di promozione sociale "Il Chiostro solidale", impegnandosi a realizzare le finalità e le attività di cui all'art. 3 dello Statuto (all. 3).

4) È fatto divieto di locare o cedere in uso a titolo oneroso e per mero uso abitativo privato o per altro utilizzo privato i locali e gli spazi dell'ex Convento dei Frati Cappuccini.

5) Nella realizzazione e svolgimento del Condominio solidale negli spazi dell'ex Convento, con attività sociali in favore del territorio ACF con l'Associazione "Il Chiostro solidale" si impegnano:

- a realizzare, secondo il progetto di ristrutturazione presentato alcune unità abitative sia indipendenti che semi indipendenti da destinare gratuitamente (fatte salve le spese per le utenze e quelle connesse a progetti individuali di sostegno) ad accoglienze temporanee, di cui almeno 2 con priorità per le famiglie cerresi in emergenza abitativa segnalate dal servizio sociale comunale, con lo scopo di offrire a coloro che si



trovano in situazioni di bisogno, disagio, o semplicemente di malessere personale, familiare o di coppia, un tempo e un luogo di ospitalità in cui sperimentarsi in modo autogestito in un contesto protetto, libero ed affettivo;

- a realizzare attività di sostegno, anche psicologico, alle famiglie del territorio e ai loro componenti (specialmente coppie e genitori), attraverso la promozione di reti di solidarietà familiare, gruppi di auto mutuo aiuto, incontri di formazione, anche in collaborazione con le parrocchie del territorio e le associazioni di solidarietà familiari e di volontariato attive sul fronte familiare;

- a realizzare iniziative e interventi per i minori, anche in collaborazione con le associazioni e il terzo settore del territorio, quali nidi famiglia o spazi famiglia, doposcuola, laboratori ludici, attività di gioco nel parco dell'ex Convento ecc.

- a promuovere attività di sensibilizzazione ai temi della solidarietà familiare, di stili di vita solidaristici, responsabili e non consumistici, della convivenza e coesione sociale attraverso seminari, convegni, incontri, iniziative culturali, laboratori ed esperienze di condivisione e di socializzazione nell'ambito degli spazi dell'ex Convento;

- a curare il parco annesso all'ex Convento e a garantirne la fruibilità pubblica, su richiesta e in accordo con il Comune, per svolgervi manifestazioni, feste, ricorrenze comunitarie



iniziative per i bambini e gli anziani;

- a mettere a disposizione il parco nonché il salone polifunzionale, posto nel punto più accogliente e luminoso dell'intera struttura, oltre che per le attività sopra descritte anche alle associazioni, alle scuole e alle agenzie educative del territorio, su loro richiesta, per attività culturali, sociali e di socializzazione, quali, a titolo esemplificativo, iniziative per bambini, riunioni, cene o serate culturali, eventi come feste di compleanno o battesimi, ecc,

- a mettere a disposizione parte dell'area verde per la realizzazione di un orto comunitario e solidale i cui criteri di accesso e il regolamento saranno concordati con l'amministrazione;

6) Le forme concrete delle predette attività saranno meglio definite nell'ascolto ed osservazione dei bisogni del territorio e nella relazione con la chiesa locale e la rete di solidarietà sociale, in accordo con l'Ufficio Servizi Sociali del Comune di Cerro Maggiore.

Si rimanda pertanto a successive convenzioni con l'Ufficio Servizi Sociali la definizione in dettaglio dei punti di cui all'art.5, che potrà avvenire solo dopo il termine dei lavori di ristrutturazione e l'avvio del Condominio Solidale.

7) Il Comune di Cerro Maggiore riconosce che quanto sarà attuato da ACF con l'Associazione "Il Chiostro solidale", come descritto nei precedenti punti 2 e 5, è conforme all'attuale destinazione ad



"attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali" (SR), di cui all'art. 7 delle norme del Piano dei Servizi del PGT vigente alla Tav. B2 e Scheda n. 79, in regime di proprietà privata di uso pubblico convenzionata, e che gli interventi edilizi ne seguono il relativo regime.

8) La scadenza della presente convenzione è fissata per il 31 agosto 2034, data di scadenza dei contratti di comodato stipulato dalla Provincia di Lombardia dei Frati Minori Cappuccini e ACF (all. 1) e di subcomodato stipulato da ACF e Associazione "Il Chiostro solidale" (all. 2) di cui in premessa.

9) In caso di inadempimento degli obblighi convenzionali, il dirigente dell'Area tecnica contesta ad ACF e all'Associazione "Il chiostro solidale" l'infrazione assegnando un termine di 15 giorni per presentare controdeduzioni e un successivo termine di 15 giorni per adempiere. Ove persista l'inadempimento, il Comune adotta un motivato provvedimento di risoluzione della presente convenzione, comunicandolo alle parti.

Registrazione

Letto, confermato e sottoscritto 13.06.2016

Cerro Maggiore,

Associazione Comunità e Famiglia Onlus



Associazione "Il Chiostro solidale"

Laura Gafferi

Comune di Cerro Maggiore

Rosella De Zotti



ESENTE IMPOSTA DA BOLLO AI SENSI
 E PER GLI EFFETTI ART. 17 DEL D. Lgs.
 4/12/97 N. 460 ONLUS
 IN QUANTO AL TRATTAMENTO TRIBUTARIO
 SI RICHIEDONO AGEVOLAZIONI PREVISTE
 DALL'ART. 8 LEGGE 266/91 DANDO SI
 CHE L'ASSOCIAZIONE COMUNITA' e FAMIGLIA
 E' ISCRITTA AL REGISTRO DEL VOLONTA-
 RIATO DELLA REGIONE LOMBARDIA CON
 DECRETO N. 25399 DEL 18.12.2002
 (EX 54717 DEL 30.03.1995) E LA
 PRESENTE CONVENZIONE E' STRUMENTALE
 ALL'ATTIVITA' DI ASSOCIAZIONE COMUNITA'
 E FAMIGLIA.

di Zotti

E) Il destino dei monasteri recentemente chiusi in Francia

Dom Hugues Leroy vicepresidente della *Fondation des Monastères* e responsabile delle commissioni immobili e valutazione di tale ente, ha stilato per la presente ricerca un elenco del riuso adattivo dei monasteri chiusi in Francia dal 2001 suddivisi per famiglie monastiche oltre all'Ordine monastico si troverà il nome del luogo, una breve descrizione del riuso e i link a informazioni presenti in rete all'aprile 2019.¹⁵¹

1. Benedettini di Caen

Il monastero è diventato una casa di cura privata.

http://www4.culture.fr/patrimoines/patrimoine_monumental_et_archeologique/insitu/article.xsp?numero=&id_article=nafilyan2PR-559

<https://www.residence-saint-benoit-caen.fr/>

2. Benedettini di Cotignac

Il monastero è passato ad un altro istituto religioso

<https://www.leforumcatholique.org/print.php?num=861538>

<https://agenda.frejustoulon.fr/eveque/evenement/inauguration-du-monastere-mater-dei/0/19-3-2019/>

3. Benedettini di Erbalunga

Il monastero diventerà un hotel. Una parte della terra sta sarà edificata.

<https://www.corsematin.com/article/article/couvent-derbalunga-vers-une-reconversion-en-hotel-de-luxe>

4. Benedettini di Oriocourt

Il monastero è diventato una azienda agricola privata.

<https://www.republicain-lorrain.fr/edition-de-sarrebours-chateau-salins/2017/09/13/l-abbaye-benedictine-d-oriocourt-plie-bagage>

5. Benedettini di Marcassu (Corsica)

Di proprietà della diocesi di Ajaccio, il monastero non è più occupato dal 2014.

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/corse/2014/08/07/le-monastere-de-marcassu-bientot-ferme-dieu-est-au-courant-nous-suit-528842.html>

6. Carmelo di Beauvais

Il monastero sarà probabilmente acquistato dalla diocesi.

<https://oise.catholique.fr/eveque-et-ses-collaborateurs/notre-eveque-et-ses-conseillers/officiel/fermeture-du-carmel-notre-tristesse-et-notre-profonde-reconnaissance>

¹⁵¹ La traduzione dal francese è a cura dell'autrice.

<http://www.courrier-picard.fr/170454/article/2019-03-08/que-va-devenir-le-site-du-carmel-beauvais>

7. Carmelo di Chambery

Il monastero è stato acquistato da un privato.

<https://www.la-croix.com/Urbi-et-Orbi/Actualite/France/Le-carmel-Chambery-ferme-portes-2016-11-22-1200805011>

8. Carmelo di Chartres a Champhol

Il monastero non è ancora venduto. In attesa

https://www.lechorepublicain.fr/champhol-28300/actualites/le-diocese-tourne-une-page-de-son-histoire_12231403/

9. Carmelo di Chavagnes-en Paillers

Il monastero fu venduto ad un'altra comunità.

<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/chavagnes-en-paillers-85250/chavagnes-en-paillers-la-communaute-carmelite-va-rejoindre-lucon-3484622>

<http://vendee.catholique.fr/actualites/actualites-en-cours/3962-une-nouvelle-communaute-religieuse-dans-le-diocese.html>

10. Carmelo di Clamart

Il monastero fu venduto ad un altro istituto religioso.

<http://blogarchiphotos.com/le-carmel-disparu-de-clamart/>

11. Carmelo di Condom

Il monastero fu venduto ad un'associazione sociale.

<https://www.lancien-carmel.com/https://www.lancien-carmel.com/>

12. Carmelo di Domont

Il monastero fu venduto al comune.

<http://www.leparisien.fr/espace-premium/val-d-oise-95/les-carmelites-de-domont-tirent-leur-reverence-01-11-2013-3276309.php>

13. Carmelo di Dorat

Il monastero, sotto la responsabilità della Diocesi, è occupato da una comunità di laici.

https://www.lepopulaire.fr/dorat-87210/actualites/le-carmel-du-dorat-ouvrira-ses-portes-samedi-15-et-dimanche-16-septembre_12977608/

14. Carmelo di Douai

Il monastero è stato venduto per diventare un alloggio sociale.

<https://www.habitat-humanisme.org/projets/residence-intergenerationnelle-a-douai/>

<https://www.lavoixdunord.fr/93240/article/2016-12-21/l-ancien-carmel-en-route-vers-une-nouvelle-vie>

15. Carmelo di Rodez

Il Carmelo affidato alla diocesi che lo ha trasformato in vescovado

<https://www.la-croix.com/Religion/Actualite/Derniere-visite-au-carmel-de-Rodez-avant-sa-metamorphose-en-eveche-2014-12-07-1249228>

16. Carmelo di Saint-Pair-on-sea

Il Carmelo è stato venduto al comune.

<https://www.tendanceouest.com/actualite-307623-photos-saint-pair-sur-mer-ce-couvent-reste-secret-plus-de-100-ans.html>

17. Carmelo di Saint-Germain/Troyes

Il monastero è affittato ad un'associazione con finalità sociali, e sarà venduto alla stessa.

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=15&ved=2ahUKEwi8u8D5q_DhAhWPDxQKHRZ-BRgQFjAOegQIBhAC&url=http%3F%2Fmairie-saintgermain.fr%2Fmedia%2Fn53janvier_2018__041111100_1620_12012018.pdf&usq=AovVaw2Kyu2nRSjXvziGaqOBdd4Y

18. Carmelo di Sète

Il monastero venduto sarà oggetto di una promozione immobiliare.

<https://www.urbat.com/programme-immobilier-neuf/herault/sete/les-jardins-du-carmel>

19. Carmelo di Tolone

Il Carmelo è passato ad un altro istituto religioso.

<http://www.ec83.com/wp/propositions-des-soeurs-carmelites-de-lenfant-jesus/>

20. Cistercensi di Belval

Il monastero è utilizzato per scopi sociali laici.

<https://www.la-croix.com/Religion/Catholicisme/France/A-labbaye-Belval-laics-accueillent-80-migrants-2017-08-10-1200868926>

21. Cistercensi di Dombe

Il monastero è passato alla comunità Chemin neuf.

https://www.la-croix.com/Archives/2001-07-05/Etablis-depuis-1863-dans-la-Dombes-les-moines-cisterciens-quittent-leur-abbaye-trop-ages-pour-faire-face-aux-charges-qui-leur-sont-confiees-_NP_-2001-07-05-136631

22. Cistercensi di la Grâce-Dieu

Monastero occupato da un altro istituto religioso, gli Operai Missionari dell'Immacolata.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Abbaye_de_la_Gr%C3%A2ce-Dieu

23. Cistercensi di Melleray

Il monastero passò alla comunità Chemin neuf..

<https://www.la-croix.com/Religion/Actualite/Des-cisterciens-au-Chemin-Neuf-passage-de-temoin-a-l-abbaye-de-Melleray-2015-09-01-1350918>

24. Cistercensi di Ubexy

Il monastero non ha trovato alcun nuovo uso.

<https://www.vosgesmatin.fr/actualite/2012/03/16/l-adieu-a-l-abbaye-d-ubexy>
<https://www.vosgesmatin.fr/actualite/2012/03/16/l-adieu-a-l-abbaye-d-ubexy>

25. Clarisse di Aix-en-Provence

Il monastero è stato dato alla Diocesi che lo ha frazionato.

<https://www.chemin-neuf.org/fr/detail/57455°61c445ec03018b9d4d/foyer-d-etudiants-d-aix-en-provence>

26. Clarisse di Béziers

Il monastero è stato demolito e si stanno costruendo nuovi alloggi al suo posto.

<https://www.midilibre.fr/2013/06/12/les-clarisses-quittent-la-rue-du-bel-air,715007.php>

<http://paroissepontdecaylus.over-blog.com/2017/01/destruction-totale-du-monastere-des-clarisses-a-beziers.html>

27. Clarisse di Fourmies

Il monastero fu venduto ad un'organizzazione sociale.

<http://chris59132.canalblog.com/archives/2015/09/19/32647623.html>

28. Clarisse di Mazamet

Il monastero non è ancora venduto.

<https://www.ladepeche.fr/article/2017/12/13/2703384-ex-monastere-clarisses-recherche-vocation.html>

29. Clarisse di Nieul-sur-mer

Il monastero assegnato alla Diocesi è occupato da un altro istituto religioso.

<https://www.catholiques17.fr/blog/une-nouvelle-communaute-de-clarisses-a-nieul-sur-mer/>

30. Clarisse di Orthez

Il monastero è stato assegnato alla Diocesi.

<http://www.fraternite-franciscaine-aquitaine.fr/depart-des-soeurs-clarisses-dorthez/>

31. Clarisse di Puy-en-Velay

Il monastero è occupato da un altro istituto religioso.

https://www.lamontagne.fr/puy-en-velay-43000/actualites/depuis-1432-les-clarisses-etaient-installees-dans-le-quartier-du-pouzarot-au-puy-en-velay_11613273/

32. Clarisse di la Villa de Sassony a Parigi

Il monastero è stato venduto e lottizzato.

<https://www.mairie07.paris.fr/ma-mairie/les-grands-dossiers-du-7e/terrain-des-clarisses-192>

33. Domenicani di Evry

Il monastero è passato ai Domenicani.

<https://dominicainsevry.wordpress.com/>

34. Monastero della Visitazione di Saint-Martin-Boulogne

Il monastero non è ancora venduto, l'ultimo progetto è fallito.

<https://www.lavoixdunord.fr/23409/article/2016-07-14/saint-martin-boulogne-ne-pas-faire-n-importe-quoi-au-monastere-de-la-visitation>

35. Monastero della Visitazione di rue de Vaugirard a Parigi

Il monastero fu rilevato dalla Diocesi di Parigi,

<https://www.arc-sas.fr/programme/logements/110-rue-de-vaugirard-paris-6eme>

36. Monastero della Visitazione di Sorgues

Il monastero fu venduto ad una scuola religiosa. Parte della terra è stata data alla Diocesi per costruire il seminario.

<https://www.seminariste.diocese-avignon.fr/Le-projet-du-nouveau-seminaire-pour-les-seminaristes.html>

<https://www.sorgues.fr/decouvrir/la-municipalite/actualites/retour-en-images-sur-la-rentree.htm>

37. Vittime del Sacro Cuore a Marsiglia

Il monastero è stato venduto alla città di Marsiglia.

<https://www.nouvellespublications.com/saint-charles-la-pepiniere-d-artistes-s-installe-dans-un-ancien-couvent-858.html>

Si è ritenuto opportuno elaborare l'elenco sotto forma di tabella (Tab. 39):

Tab. 39 – Riuso dei monasteri chiusi in Francia dal 2001 ad oggi. Dati *Fondation des Monastères*. Elaborazione dell'autrice.

			disabitato	Altro monastero	Istituto religioso	Comunità religiosa	Diocesi	Attività sociale	Comune	Attività privata	Attività immobiliare
Benedettini											
1	Caen	Casa di cura						X			
2	Cotignac	Convento			X						
3	Erbalunga	Hotel Azienda								X	
4	Oriocuort	agricola								X	
5	Marcassu	Inutilizzato	X								
Carmelo											
6	Beauvais	In trattativa	X								
7	Chambery	Uso privato								X	
8	Champhol	In vendita	X								
9	Chavagnes-en Paillers	Monastero		X							
10	Clamart	Convento			X						
11	Condom	Associazione						X			
12	Domont	Comune							X		
13	Dorat	Comunità laici					X				
14	Douai	Alloggi sociali						X			
15	Rodez	Vescovado					X				
16	Saint-Pair-on- sea	Comune							X		
17	Saint- Germain/Troyes	Associazione						X			
18	Sète	Immobiliare									X
19	Tolone	Convento									
Cistercensi											
20	Belval	Uso sociale						X			

			disabitato	Altro monastero	Istituto religioso	Comunità religiosa	Diocesi	Attività sociale	Comune	Attività privata	Attività immobiliare
21	Dombe	Chemin neuf				X					
22	la Grâce-Dieu	Convento			X						
23	Melleray	Chemin neuf				X					
24	Ubexy	disabitato	X								
Clarisse											
25	Aix-en-Provence	lottizzazione									X
26	Béziers	lottizzazione									X
27	Fourmies	Attività sociale						X			
28	Mazamet	disabitato	X								
29	Nieul-sur-mer	Convento			X						
30	Orthez	Diocesi					X				
31	Puy-en-Velay	Convento			X						
32	La Villa de Sassony Parigi	Immobiliare									X
33	Evry	Monastero		X							
Monastero della visitazione											
34	Saint-Martin-Boulogne	disabitato	X								
35	rue de Vaugirard a Parigi	Diocesi					X				
36	Sorgues	Scuola			X		X				
Vittime del sacro cuore											
37	Marsiglia	Comune							X		
Totale			6	2	6	2	5	6	3	3	4
% singola			16	5	16	5	14	16	8	8	11
% aggregata			16	%	41%			24%		19%	

Pubblicazioni e attività realizzate nel corso del triennio 2016-2019

Pubblicazioni

Articoli su riviste

- 2018 marzo "Il patrimonio immobiliare degli istituti religiosi in Italia: mezzi per raccontare la salvezza", in *Testimoni*, n. 3, pp. 30-32.
- 2018 ottobre "La valorizzazione del patrimonio ecclesiastico attivare processi non occupare spazi", *Testimoni*, n. 10, pp. 30 -32.
- 2018 ottobre "Immobili ecclesiastici, "talenti" da non sprecare", *Aggiornamenti sociali*, n. 10, anno 69, pp. 662-671.
- 2018 Giani, F., Giofré, F., "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale" in *BDC*, n. 2 anno 2018, pp. 247-265.
- 2019 aprile "Mejos para anunciar a salvação", *Axis Vertentes*, anno II edição II, Nova Lima, Brasile, p 35-39.
- 2019 giugno "Problemi e risorse degli immobili ", *Testimoni*, n. 6, pp. 29-31.
- 2019 luglio "Immobili ecclesiastici, nuova frontiera per l'impresa sociale", *VITA*, luglio agosto, Editore Vita: Milano. P. 69-71.
- 2019 luglio "Verso una riappropriazione collettiva dei beni ecclesiastici", *Il giornale dell'architettura*. Ultima modifica 17 luglio. <https://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2019/07/17/verso-una-riappropriazione-collettiva-dei-beni-ecclesiastici/> _ISSN 2284-1369.
- 2019 ottobre "Il peso dei troppi immobili", *Testimoni*, n. 10, pp. 32-34.

Capitoli di libri:

- 2019 Cecconi, A., Giani F., "Innovazione sociale e opere della chiesa" in *Rapporto 2019 La lotta alla povertà*, Fondazione Zancan, Bologna il Mulino, in stampa.

Paper convegni

- 2018 giugno "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali", in Porcari, V. D., (a cura di). *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*, Napoli: Luciano Editore, pp. 97-110.
- 2018 agosto "La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare", in Cuboni, F., Desogus, G., Quaquero, E., (a cura di). *Edilizia circolare*, Monfalcone: Edicom, pp. 473-482.

Atti di convegno in volume

2017 *Roma. Crisi del progetto e della Civitas*, T., Lenzi, R., Scandurra, E., (a cura di), intervento al dibattito, pp.73-74.

Partecipazione a convegni ed eventi

1 dicembre 2016 Convegno *Roma Crisi del progetto crisi della civitas* organizzato dal collegio docenti del dottorato.

16 maggio 2017 Conferenza Episcopale Italiana Ufficio per il dialogo interreligioso, *seminario di confronto e progettazione sulle migrazioni e il dialogo interreligioso: accoglienza compassione e servizio*. Invito ricevuto dal prof. Ruggiero Lenzi. Intervento di 1 ora al tavolo su: *migrazioni e la città*.

27 maggio 2017 Biennale dello spazio pubblico *Shared Borders - Migranti, territorio e spazio pubblico*, ex Mattatoio di Testaccio, Uniroma3

18 gennaio 2018 Roma presso Gangemi editore presentazione del volume Andrea Longhi *Storie di Chiese storie di comunità*; ore 17.

8 maggio 2018 *Sibyl von der Schulenbrug Architettura, ambiente e psicologia*. Incontro con l'autrice e l'arch. Mario Antonio Arnaboldi, Cesare Burdese, Tiziana Ferrante e Ruggero Lenzi. DICEA La Sapienza Università di Roma.

7-8 giugno 2018 Convegno *Arte, fede, memoria dei luoghi storico religiosi, Missione tra origine e rigenerazione*. Scuola grande di san Marco promosso da MIBACT Venezia, Jerusalem e ULSS 3 Regione Veneto.

18-20 giugno 2018 Congresso CICOP XIV congresso internazionale riabilitazione del patrimonio *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*. Presentazione paper *Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per la sua valorizzazione a fini sociali*.

12-14 settembre 2018 ColloquiATE Cagliari *Edilizia circolare tra recupero/riqualificazione e rinnovo/rigenerazione urbana e architettonica*. Presentazione paper sezione *Construction history and preservation* PHD Session *La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare*.

22 novembre 2018 VII Giornata di studio sul Diritto Patrimoniale Canonico *L'importanza della gestione responsabile dei beni della Chiesa. Accountability*,

Compliance, Auditing. Aula del Senato Accademico - Pontificia Università della Santa Croce 22 Ottobre 2018.

- 29 e 30 novembre 2018 *Dio non abita più qui?* Convegno promosso dal Pontificio Istituto per la Cultura, Ufficio dei Beni culturali ecclesiastici e delle nuove chiese della CEI, Pontificia Università Gregoriana per la definizione delle linee guida per il riuso delle chiese.
- 18 febbraio 2019 Partecipazione *Stati generali dell'edilizia di culto progettare, custodire, valorizzare, promuovere.* Presso Koiné salone internazionale a Vicenza, relazione su *La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici.*
- 4 marzo 2019 Convegno Bologna *European academy of religion annual conference panel #4/262.1 Spatial Issues in Religious Studies – Past and Present: Common life spaces within religious communities,* relazione con il titolo "Un approccio multidisciplinare per il riuso dei conventi e dei monasteri: la valorizzazione sociale".
- 28 febbraio 2019 Partecipazione al convegno degli economisti CEI come invitata speciale alla giornata dedicata alla "gestione degli immobili ecclesiastici".
- 21 e 22 maggio 2019 Convegno CNEC "Valorizzazione e tutela del patrimonio dell'ente religioso nelle attuali forme di gestione", Seraphicum. Suor Alessandra Smerilli, prof. Stefano Zamagni.
- 25 luglio – 3 agosto 2019 Partecipazione come relatrice alla *summer school* "Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi. Casi lucchesi tra memorie monastiche ed eredità pucciniane", organizzata dall'Alma Mater Studiorum. Relazione su "La valorizzazione immobiliare sociale del patrimonio ecclesiastico."

Partecipazione a seminari

- 6 dicembre 2017 Seminario ad inviti in preparazione alla giornata di studio del 20 marzo 2018 sul tema della "valorizzazione degli immobili ecclesiastici." Promossa da Labsus, SIBEC Scuola di economia civile. Sono presenti: Elisa Castellani e Marco Piccolo (Banca Etica), Paolo Fontana (Euricse), Paolo Saraceno consulente nazionale AGIDAE, Silvia Vacca e Alberto Frassinetti della Scuola Economia civile, Catia Romboli Studio Romboli, Pasquale Bonasora Labsus beni comuni e applicazione del principio di sussidiarietà.

- Gennaio febb. 2018 Seminario di 4 incontri sulla "scrittura tecnico – scientifica" prof. Emilio Matricciani politecnico di Milano presso la facoltà di ingegneria della Sapienza Università di Roma.
- 20 marzo 2018 Seminario di studio ad inviti presso l'urbancenter di Bologna su "E' possibile valorizzare i beni ecclesiastici e la comunità locale?" Promossa da SIBEC, Scuola di economia civile e Banca Etica dalle 10 alle 17.30.
- 23 febbraio 2018 Giornata di incontro dei tecnici degli istituti religiosi italiani operanti presso il CNEC centro economi di comunità, presso le suore dell'apparizione di san Giuseppe via Paolo III Roma.

Attività didattica inerente la ricerca

a.a. 2016 – 2017

- 7 novembre 2016 Pontificia università Lateranense, corso di alta formazione in "Management pastorale" edizione del mediterraneo, Crotone, di lezione sul tema: "Economia e gestione dei beni immobili ecclesiastici: aspetti giuridici, amministrativi e gestionali" (8 ore).
- 10, 11 aprile 2017 Pontificia Università Lateranense, Roma, san Giovanni in Laterano, corso di alta formazione in "Management pastorale". Lezioni sul tema: "Individuare nuove opportunità: la valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale ecclesiastico e la creazione di nuovi progetti e ricavi" (9 ore).
- 5 giugno 2017 Pontificia università Lateranense, corso di alta formazione in "Management pastorale" sede di Torino, Villa Lascaris. n. 2 lezioni sul tema: "La valorizzazione a fini ecclesiali dei beni immobili ecclesiastici. Come gestire il talento ricevuto, buona gestione e valorizzazione con finalità istituzionali" (6 ore).
- 11 settembre 2017 Pontificia università Lateranense, corso di alta formazione in "Management pastorale" sede di Torino, Villa Lascaris. n. 2 lezioni sul tema: "La valorizzazione a fini ecclesiali dei beni immobili ecclesiastici. Come gestire il talento ricevuto, buona gestione e valorizzazione con finalità istituzionali" (4,5 ore).

a.a. 2017 – 2018

- 17, ottobre 2017 Intervento sul tema "L'ospitalità e gli immobili ecclesiastici". Università di Roma 3 "Laboratorio di progettazione architettonica e urbana". Prof. Francesco Careri contributo al corso C.I.R.C.O. casa inusuale per la rinascita collettiva dell'ospitalità (2 ore).

24 ottobre 2017 incontro con le realtà ecclesiastiche ospitanti a Roma in collaborazione con la Caritas Diocesana di Roma C.I.R.C.O. vedi sopra (1 ora).

23 -25 novembre 2017 Pontificia Università Lateranense scuola di alta formazione in management pastorale. Organizzazione e docenze seminario sulla "valorizzazione immobiliare sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico" lezione in aula e visite ad immobili ecclesiastici adibiti a uso sociale presenti nella città di Roma (4 ore lezione + 2 giorni visite).

a.a. 2018-2019

Gennaio 2019 Docente incaricata per le lezioni di "Gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico" presso la scuola di alta formazione in "Beni e minorità" della Pontificia università Antonianum (4 ore).

30 luglio 2019 Docente incaricata dall'Alma Mater Studiorum di Bologna per una lezione alla *summer school* di Lucca Nuovi scenari per patrimonio monastici dismessi: "La valorizzazione immobiliare sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico" (2 ore).

Incontri di studio con persone autorevoli

a.a. 2016-2017

Enti

ACLI Associazione Cattolica Dr. Emiliano Manfredonia vice presidente con delega al patronato ACLI.
Lavoratori Italiani

Dr. Pino Gulia responsabile settore immigrazione patronato ACLI incontro 5 maggio 2017.

Caritas Italiana Dottor Marcello Pietrobon responsabile dell'Ufficio "Promozione opere" della Caritas italiana incontrato in data 17 febbraio 2017.

CEI conferenza episcopale italiana ufficio giuridico Mons. Giuseppe Baturi direttore ufficio giuridico mediante corrispondenza email.

CEI conferenza episcopale italiana Ufficio UNBCE EC Don Valerio Pennasso direttore dell'ufficio nazionale per i beni culturale ecclesiastici e l'edilizia di culto incontro del 14 settembre 2017.

CEI conferenza episcopale italiana Ufficio promozione 8 x 1000 Dottoressa Chiara Giuli colloquio del 24 gennaio 2017.

CEI ufficio informatico Dr. Massimo Cecconi colloquio 17 dicembre 2016.

CISM Conferenza Italiana Superiori Maggiori Dom Giovanni Dalpiaz osb cam sociologo incontri 5 maggio e 18 settembre 2017.

DOK Ordensoberenkonferenz	Deutsche	Padre Jeremias Schroeder colloquio 8 maggio 2017.
Fondazione Zancan centro di ricerca di studi sociali		Direttore Tiziano Vecchiato colloquio 31 marzo 2017.
Fondazione Astalli service Roma	Jesuit refugee	Padre Alessandro Manaresi s.j. incontro 6 maggio 2017.
Fondation de Monastères		Dom Guillaume Jedrzejczak O.C.S.O presidente della Fondation de Monastères colloquio 15 agosto 2017.
Istat Istituto nazionale di statistica		Dott Marco Donfrancesco referente biblioteca, invio dati 10 gennaio 2017.
Ministero degli Interni Fondo edifici di Culto F.E.C.		Prefetto Angelo Carbone direttore FEC e l'archivista dottor Carmine luozzo incontrati il 14 marzo 2017.
Ministero degli Interni Direzione centrale degli Affari dei culti, area I, Affari del culto cattolico.		Viceprefetto dr. Mauro Denozza Dirigente dell'Area incontro 3 maggio 2017.
Pontificia Università Lateranense master in Management pastorale		Dr. Giulio Carpi direttore master incontro aprile 2017.
Pontificia Università Antonianum		Salvatore Barbagallo ofs direttore scuola di alta formazione <i>Beni e minorità</i> colloquio 25 settembre 2017.
Pontificio Istituto Claretianum per la formazione dei religiosi		Preside Xabier Larrañaga cmf, colloquio 13 maggio 2017.
Segreteria dello Stato Vaticano		Segretario di S. Ecc. Angelo Becciu risposta 3 aprile 2017 di rivolgermi all'APSA, CEI e al Governatorato S.C.V..
USMI Unione superiori maggiori d'Italia		Suor Donatella economista colloquio del 13 gennaio 2017. Suor Maria Merlina segretaria USMI incontro 5 maggio 2017.
USMI Unione superiori maggiori d'Italia		
USG Unione Superiori Generali		Padre David Kinnear Glenday MCCJ segretario generale USG incontro 5 maggio 2017.
Vaticano Congregazione per la vita consacrata		Suor Annunziata Remossi segretaria della pontifica congregazione incontrata il 16 marzo 2017.
Vaticano Propaganda Fide		Dr. Filippo Teodonio colloquio telefonico.
Vaticano Ufficio Statistico		Dottoressa Silvia Lalli referente raccolta dati <i>Annuario statisticum ecclesiae</i> marzo e settembre 2017.
Docenti universitari		
Beni culturali ecclesiastici		Prof. Crispino Valenziano scambio epistolare del 12 marzo 2017.

Economia del terzo settore	prof. L. Becchetti <i>economia politica</i> Università Roma 3 incontrato il 22 dicembre 2016.
Economia e gestione dei beni immobili del terzo settore	Prof. emerito Dieter Witt referente dissertazione Uwe Heller Technische Universität München.
Diritto ecclesiastico e canonico	prof. P. Consorti <i>diritto ecclesiastico</i> Università di Pisa incontrato il 3 gennaio 2017.
Diritto canonico	prof. Y. Sugawara <i>diritto canonico</i> Pontificia Università Gregoriana Roma incontrato il 16 gennaio 2017.
Diritto canonico	prof.ssa Geraldina Boni <i>diritto ecclesiastico</i> Università di Bologna colloquio 5 ottobre 2017.
Estimo	prof. Fabrizio Finucci ricercatore di Estimo Università Roma tre colloquio 17 ottobre 2017.
Progettazione architettonica	prof. Francesco Careri docente di progettazione architettonica Università Roma tre collaborazione corso di progettazione architettonica e urbana 2017 – 2018.
Sociologia e antropologico	prof. Rocco D'Ambrosio <i>teorie sociali e metodi di ricerca socio-culturale</i> Pontificia Università Gregoriana Roma incontrato il 10 gennaio 2017.
Statistica	prof. Giovanni Porzio <i>statistica</i> università di Cassino interpellato in data 7 maggio 2017.
Teologia e pastorale	prof. emerito don S. Dianich <i>ecclesiologia</i> facoltà teologica dell'Italia Centrale incontrato il 6 luglio 2017.
Teologia biblica	prof. emerito F. Rossi De Gasperis s.j. <i>biblista</i> Pontificio Istituto Biblico Roma incontrato il 24 maggio 2016.

Incontri di studio con persone autorevoli

consulente CISM, USMI, Vaticano Congregazione per la vita consacrata	avvocato Edoardo Boitani consulente CISM, USMI, Vaticano Congregazione per la vita consacrata incontrato il 31 marzo 2017 e il 6 aprile 2017.
Consulente Congregazione per la vita consacrata	Avv. Massimo Merlini incontrato in data 12 aprile 2017.
Consulente Congregazione per la vita consacrata	Suor Alessandra Smerilli docente di economia politica alla pontificia Università Auxilium e alla LUMSA incontrata il 20 aprile 2017.
Direttore Città dei ragazzi Roma	Dr. Vincenzo Cappannini incontrato 15 dicembre 2016.
Direttore Fondazione Summa Humanitate	Dr. Marco Gemelli 3 gennaio 2017.
Economo della Diocesi di Mantova	Giovanni Rodelli incontrato il 30 dicembre 2016.

Parroco U. P. Valgraziosa Calci (Pisa) Don Antonio Cecconi incontrato il 2 gennaio 2017 promotore del progetto *Misericordia tua*.

Referenti di immobili ecclesiastici già utilizzati per fini sociali

Residenza san Salvario Torino Madre Myriam direttrice scuola, incontro 22 aprile a Roma.

Casa Micaela Roma Suor Cobadonga direttrice di casa Micaela colloquio 18 aprile 2017.

Caritas Diocesana di Roma Ing. Fulvio Ferrari responsabile ufficio tecnico caritas diocesana di Roma.

a.a. 2017-2018

16 novembre 2017 Colloquio con don Rocco D'Ambrosio docente di istituzioni pubbliche alla PUG.

26 novembre 2017 Colloquio con padre Francesco Pecori Girardi s.j. economo della provincia italiana della Compagnia di Gesù.

27 novembre 2017 Colloquio prof. Saverio Miccoli ordinario di estimo DICEA La Sapienza Roma.

12 dicembre 2017 Colloquio con il prof. Pierluigi Consorti ordinario di diritto ecclesiastico presso La Sapienza di Pisa.

13 dicembre 2017 Colloquio con l'avvocato Alessandro Mazzullo dell'Agenzia delle entrate esperto di terzo settore ed enti ecclesiastici.

12 gennaio 2018 Colloquio via skype con il dr. Enzo Pezzini docente di dottrina sociale delle Chiese all'università di Bruxelles.

15 gennaio 2018 Colloquio con Mauro Salvatore economo della CEI Roma, circonvallazione Aurelia.

24 gennaio 2018 Colloquio con Mons. Giuseppe Russo sottosegretario APSA Roma via della Conciliazione 5 Roma.

24 gennaio 2018 Colloquio con fra Valerio Mauro provinciale dei frati minori Cappuccini della Toscana, incontrato presso il convento dei Cappuccini di Firenze.

15 febbraio 2018 Colloquio via skype con il prof. Luigi Bartolomei Università di Bologna studioso di edifici ecclesiali e sostegno a enti ecclesiastici.

28 febbraio 2018 Colloquio con il prof. Albert Gehards Università di Bonn (D) teologo e specialista nel riuso delle Chiese.

3 marzo 2018 Colloquio con l'abate Herman Joseph premostratensi e presidenze della DOK Deutsch Oberkonferenz Bayern.

14 marzo 2018 Colloquio telefonico con Paolo Rametta dottorando in diritto all'università la Sapienza di Pisa sul tema dei beni comuni.

20 aprile 2018 Colloquio a Roma con il prof. Luigi Bartolomei, consulente pontificio Consiglio della Cultura.

26 aprile 2018	Colloquio telefonico con la dottoressa Alice Pittini della <i>Housing Europe Research Coordinator</i> .
3 maggio 2018	Colloquio telefonico con il prof. Sven Bienert dell'Università di Regensburg esperto di gestione degli immobili e produzione di beni immateriali.
10 maggio 2018	Incontro con il dr. Berardino Guarino aiuto economo alla provincia euromediterranea della Compagnia di Gesù.
14 maggio 2018	Incontro con il prof. Yuji Sugawara s.j. Decano della facoltà di <i>Diritto Canonico</i> della Pontificia Università Gregoriana.
21 giugno	Incontro con Giovanni Rodelli, economo della Diocesi di Mantova.
15 luglio 2018	Colloquio telefonico e contatti scritti con il Prof. Patrizio Ponti docente di sociologia generale all'università di Milano, referente per la parte del calcolo del beneficio sociale.
16 luglio 2018	Incontro con ACLI Pisa dr. Paolo Martinelli, Alzaia e il Simbolo Alessandro Carta, cooperativa il cammino Matteo Lami, Aforisma Grazia Ambrosino.
18 luglio 2018	Incontro con la CRI di Pisa alla casa di accoglienza per migranti della Croce rossa italiana ex convento delle domenicane via della Faggiola.
20 luglio 2018	Incontro con il prof. Giampiero Bambagioni Estimo per discutere della valorizzazione immobiliare a fini sociali
24 luglio 2018	Incontro con don Severino Dianich.
28 agosto 2018	Sopralluogo a Cerro Maggiore Milano incontro con Giacomo Petitti.
8 ottobre 2018	Incontro con S. Ecc. Mons. Paolo Bizzeti vicario di Anatolia.
13 ottobre 2018	Colloquio telefonico con Giovanni Rodelli economo della Diocesi di Mantova.
a.a. 2018-2019	
26 novembre 2018	Incontro con don Antonio Cecconi già vicedirettore di Caritas italiana ed esperto di azioni caritative.
29 novembre 2018	Colloquio con l'ing Molly Burhans della Good lands ufficio mappe Città del Vaticano, Roma.
30 novembre 2018	Colloquio con Giovanni Rodelli economo della Diocesi di Mantova.
30 novembre 2018	Colloquio a Roma presso la Pontificia Università Gregoriana con il prof. Albert Gehrards e Ing. Katherin Bollenbeck della Diocesi di Colonia.
14 gennaio 2019	Intervista al professor Giovanni Carbonara presso la scuola di restauro dei monumenti de La Sapienza, Università di Roma.
14 gennaio 2019	Intervista al prof. Luigi Sabbarese decano della facoltà di Diritto Canonico della Pontificia Università Urbaniana.

16 gennaio 2019	Incontro con suor Elisabetta Flick vicesegretaria della UISG unione internazionale delle superiori generali.
23 gennaio 2019	Incontro con l'arch. Achim Schmitz capo ufficio tecnico per gli immobili della Diocesi di Colonia presso il monastero benedettino Michaelsberg di Siegsburg.
24 gennaio 2019	Con l'architetto Peter Thein dell'ufficio tecnico per gli immobili della Diocesi di Colonia Stenfeld e il prof. Albert Gerhards visita al convento delle clarisse di Colonia Kalk. Pomeriggio con il prof. Albert Gehards presso il monastero benedettino di Stenfeld e al centro convegni e scuola.
17 febbraio 2019	Colloquio con mons. Giancarlo Santi già direttore dell'ufficio BCE CEI
18 febbraio 2019	Intervista con mons. Valerio Pennasso direttore ufficio beni culturali ecclesiastici e nuove chiese della CEI.
25 febbraio 2019	Incontro con il prof. Luigi Fusco Girard emerito di estimo e direttore di un progetto Horizon 2020 sul riuso dei beni culturali e l'economia circolare.
4 marzo 2019	Incontro con padre Lorenzo Prezzi direttore della rivista <i>Testimoni</i> dedicata ai religiosi delle Dehoniane, Bologna.
4 marzo 2019	Incontro e intervista a Jonas Danckers Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw (CRKC), Bologna.
6 marzo 2019	Incontro con Molly Burhans della GoodLands Contact, ufficio mappe Città del Vaticano, Roma.
13 marzo 2019	Vicariato di Roma Ufficio Beni Culturali Ecclesiastici workshop di formazione alla green Green Building conucil Italia.
22 marzo 2019	Intervista alla prof. Tiziana Ferrante La Sapienza Roma.
25 marzo 2019	Incontro con il gruppo dei delegati mondiali francescani per la cura del creato, presso il convento di via di san Vitale, Roma.
25 marzo 2019	Incontro con Sebastião Venâncio di Axis Instituto di consulenza per enti religiosi, Belo horizonte, Brasile.
28 marzo 2019	Intervista al prof. Luigi Bartolomei UniBO.
9 aprile 2019	Intervista a Mons. Antonio Cecconi esperto di dottrina sociale della Chiesa. Bozza dell'indice del capitolo da scrivere con mons. Cecconi su <i>innovazione sociale e immobili ecclesiastici</i> per il rapporto annuale sulle povertà 2019, a cura della Fondazione Zancan.
12 aprile 2019	Incontro con frate Rufino Lim OFM assistente ufficio generale JPIC, via di santa Maria Mediatrice Roma.
25 aprile 2019	Colloquio con il prof. Andrea Bonaccorsi di ingegneria gestionale all'università di Pisa.
26 aprile 2019	Colloquio con il prof. Pierluigi Consorti ordinario di diritto ecclesiastico all'università di Pisa.
6 maggio 2019	Incontro con la madre benedettina del monastero di Poffabro (PD) e l'economa suor Daniela: la gestione dei beni dei monasteri.

9 maggio 2019	Riunione telefonica consulenza per organizzazione <i>summer school</i> a Lucca per il riuso degli edifici ecclesiastici con il prof. Luigi Bartolomei ideatore.
21 maggio 2019	Colloquio con suor Rosanna Marchetti economista generale delle Missionarie dell'Immacolata.
17 giugno 2019	Incontro con Giovanni Rodelli economista della Diocesi di Mantova.
26, 27 luglio 2019	Incontro con dom Guillaume Jedrzejczak e dom Hugues Leroy osb Presidente e Vicepresidente della <i>Fondation des Monastères</i> , madre Monica della Volpe e Stefano Sandorfi Presidente e vice presidente della Fondazione dei Monasteri, suor Daniela del monastero di Poffabro e la madre Badessa dello stesso.
28 settembre 2019	Incontro con Jhonny Dotti innovatore sociale e promotore di éone, srl società per l'abitare solidale.
9 ottobre 2019	Colloquio telefonico con Gabriele Danesi promotore Auser abitare solidale, innovatore sociale.
15 ottobre 2019	Colloquio telefonico con il prof. Luigi Fusco Girard per suggerimenti per la presentazione del corso di perfezionamento dell'Università Federico II di Napoli sul "Riuso adattivo e gestione integrata del patrimonio culturale religioso dismesso".
23 ottobre 2019	Partecipazione all'evento "good and green. L'efficienza energetica per il non profit. Roma. Via Casilina presso la Caritas Diocesana di Roma.
23 ottobre 2019	Colloquio con Luigi Bobba già parlamentare ed estensore della legge del terzo settore per presentare le proposte per gli immobili in uso al terzo settore § 5.2.2.

Attività di formazione oltre a quelle offerte dal dottorato

a.a. 2016-2017

Università degli studi la Sapienza di Roma, corso semestrale *Ecological Urbanism* prof. Thomas Rankin, secondo semestre orario 8.30-10 venerdì; allego attestato di frequenza.

Università degli Studi La Sapienza di Roma, master in Gestione integrata dei patrimoni immobiliari (MGS), *asset property & facility management*.

1° Lezione: "Principi di asset management: Il real estate nel gruppo Generali" venerdì 19 maggio 2017 ing. Gianni Rasile, arch. Arch. Flavio Iardino

2° Lezione: "Definizione e campi di applicazioni dell'asset management" sabato 20 maggio 2017 ing. Gianni Rasile

a.a. 2017–2018

Università degli studi la Sapienza di Roma, DICEA corso semestrale "Basic English for Engineers" prof. Thomas Rankin.

Università degli studi la Sapienza di Roma, Corso di laurea gestione del processo edilizio project management programmazione "Corso di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare" prof. Prof. Silvano Curcio patrimoni immobiliari urbani e Prof. Pierluigi Cipollone.

Corso semestrale Ingegneria ed inglese tecnico. Livello: pre-intermedio/ intermedio Prof. Henry Rodgers secondo semestre 2017-2019 inizio 5 marzo 2018 ogni Martedì 15.30- 17.30 Aula 20 in via Eudossiana 18

a.a. 2018–2019

Corso di lingua Inglese: *Engineering* corso prof. Elizabeth Lee I primo semestre.

"*ZED: Engineering Urban Environments*" prof. Tom Rankin, intensive advanced-level course, focused on zero-energy design, examines issues of environmental sustainability in architecture, landscape design and urban planning. Content will be drawn in particular from the disciplines of Architecture, Urban Design and Environmental Studies. Students will be expected to come with an advanced language level (B2 or above) and participate actively in the class activities.

Corso di inglese con inizio 25 marzo 2019, CLA centro linguistico di Ateneo, prof. Neeman Sobhan First (FCE), preparazione all'esame B2, 32 ore.

Roma, 17 gennaio 2020.



IHS Casa professa della Compagnia di Gesù, affresco 1605, Roma.