

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 Giani
Supervisore prof.ssa Francesca Giofré



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 Giani
Supervisore prof.ssa Francesca Giofré

IHS - Iesus 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'effige 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'effige 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'effige 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				
Premessa	11			
Prefazione	13			
0.1 Le parole chiave	13			
0.2 L'inquadramento scientifico				
0.3 Le motivazioni della ricerca				
0.4 Gli obiettivi				
0.4.1 Obiettivo generale				
0.4.2 Obiettivi specifici				
0.5 La metodologia della ricerca				
0.6 I risultati attesi, possibili esiti e potenziali utenti				
0.6.1 I risultati attesi				
0.6.2 Gli esiti attesi				
0.7 La struttura dell'indice e l'articolazione della tesi				
0.8 Lo schema della ricerca				
0.0 LO SCHOTTA GOILA FICORA IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	55			
Parte I - Lo scenario di riferimento	35			
Abstract				
Gli immobili della Chiesa cattolica in Italia – Cap. 1				
1.1 Gli aspetti definitori				
1.2 Gli immobili ecclesiastici beni <i>mixti fori</i>				
1.2.1 Gli immobili ecclesiastici secondo il diritto italiano				
1.2.2 Gli immobili ecclesiastici secondo il diritto canonico				
1.2.3 Le differenze tra i due sistemi giuridici				
1.3 La Chiesa cattolica, gli enti proprietari degli immobili ecclesiastici e la				
gestione	48			
1.3.1 La Chiesa gerarchica				
1.3.2 La Chiesa non gerarchica				
1.3.3 Dati disponibili				
1.4 Le caratteristiche degli immobili ecclesiastici				
1.4.1 Le caratteristiche qualitative e i beni culturali ecclesiastici				
1.4.2Le Tipologie immobiliari ricorrenti				
1.5 La Chiesa cattolica, lo Stato italiano e gli immobili ecclesiastici				
1.6 La Chiesa cattolica, gli immobili e il tempo presente				
1.7 La tradizione e le indicazioni della Chiesa cattolica e gli immobili				
1.8 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza				
Le case religiose – Cap. 2				
2.1 Gli aspetti definitori				
2.2 Le case religiose beni <i>mixti fori</i>				
2.2.1 La vocazione alla povertà dei religiosi				
2.2.2 Le finalità dei beni dei religiosi				
2.2.3. La casa dei religiosi e la separazione dal mondo;				
2.2.4 Il cambio di destinazione d'uso apostolico				
2.2.5 La soppressione, l'alienazione e il patrimonio stabile	90			
	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	
2.4 L	Le caratteristiche delle case religiose	99
	a Chiesa cattolica, Stato italiano e le case religiose	
	2.5.1 La tassazione delle case religiose	
	2.5.2 Il quadro urbanistico e vincolistico delle case religiose	
2.61	Le case religiose e il tempo presente	
	2.6.1 Il decremento dei religiosi e l'innalzamento dell'età media,	
	2.6.2 La dismissione delle opere apostoliche	
	2.6.3 Il riuso adattivo delle case religiose	
	2.6.4 Le esperienze internazionali	
271	Le indicazioni della Chiesa cattolica sugli immobili dei religiosi	
, _	2.7.1 II Magistero di Papa Francesco sul riuso degli immobili della Chiesa	
	2.7.2 Le indicazioni della CIVCSVA sul riuso degli immobili dei religiosi	
280	Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza	
2.0 (considerazioni. Sintesi punti di forza e punti di debolezza	_
Parte	e II - La valorizzazione immobiliare sociale e la sua valutazione	125
	act	
	alorizzazione sociale dei conventi e la sua valutazione – Cap. 3	
	riuso e la valorizzazione delle case religiose tra valore materiale e immateriale	
ا ۱ ،۱	127	
	3.1.1 Il riuso degli immobili e la valorizzazione immobiliare	
	3.1.2 La valorizzazione culturale e valorizzazione economica	
3.2.	La valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose	
	3.2.1 Le motivazioni della valorizzazione immobiliare sociale	
	3.2.2 La definizione della valorizzazione immobiliare sociale	
3.3	La proposta di valutazione della valorizzazione immobiliare sociale	
3.4 L	_e difficoltà riscontrate	
	3.4.1 L'inerzia della dismissione e le responsabilità ecclesiali	
	3.4.2 Gli strumenti e la relazione con gli organi di tutela	
	3.4.3 Le difficoltà del terzo settore	
3.5	Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza	156
Parte	e III – Comparazione dei casi di studio	161
	act	
Conv	venti: casi di studio di valorizzazione sociale e riuso adattivo – Cap. 4	
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	
	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	
	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 lavori edili effettuati e i loro importi	
	4.2.7 Gli strumenti urbanistici e le tasse gravanti sull'immobile	
	\sim	

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 soci	iale177
4.3 Gli elementi facilitanti un progetto di valorizzazione sociale di conve	
4.3.1 Le funzioni	
4.3.2 L'importo e modalità lavori edili	179
4.3.3 La capacità economica e finanziaria dei gestori	18C
4.3.4 La società civile e gli enti pubblici	18C
4.4 Considerazioni: sintesi punti di forza e punti di debolezza	
4.4.1 Il riuso adattivo dell'immobile	
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	
5.2 Conclusioni	203
5.2.1 Le azioni di supporto auspicate	205
5.2.1.1 Le azioni auspicate della Chiesa	205
5.2.1.2 Le azioni auspicate per favorire il riuso da parte di ETS	
5.2.2 La sintesi delle proposte operative	209
5.2.3 Gli scenari futuri	
5.3 Limiti del lavoro svolto e sviluppi della ricerca	214
5.3.1 limiti del lavoro svolto	
5.3.2 Le prospettive: il proseguo della ricerca	214
Bibliografia e sitografia – Cap. 6	
Acronimi – Cap. 7	
Glossario – Cap. 8	
Elenco delle figure, tabelle e tavole – Cap. 9	233
Allegati	
A) Scheda censimento	
B) Interviste	
C) I casi di studio di valorizzazione sociale di conventi	
C1) Cerro Maggiore (Milano) "Il chiostro solidale"	
C2) Pisa "Icappuccini "	
C3) Pisa Centro Accoglienza Straordinaria CRI	
C4) Bagno a Ripoli (Firenze) "Convento dell'Incontro"	
C5) Roma la "Casa di Davide"	
C6) Napoli "Progetto FOQUS"	
D) Accordo tra il Comune di Cerro Maggiore e l'associazione MCF	
E) Il destino dei monasteri recentemente chiusi in Francia	
Pubblicazioni e attività realizzate nel corso del triennio 2016-201	9 377

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 guindi 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 ecclesiastic 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





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 Giofré mia supervisore per la sua preziosa e solida quida, 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 Matricciani 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*.