



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

Pubblicazioni e attività realizzate nel corso del triennio 2016-2019

13 dicembre 2019

Dottoranda Francesca Giani arch. Ciclo XXXII 2016 - 2019

Supervisore prof.ssa Francesca Giofré

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

Sommario

01. Pubblicazioni	3
01.01 Articoli su riviste	3
01.02 Paper convegni.....	3
01.03 Interventi convegni.....	3
01.04 Capitoli di libri	4
02. Partecipazione a convegni ed eventi	4
03. Partecipazione a seminari.....	5
04. Attività didattica offerta inerente la ricerca.....	6
05. Incontri di studio con persone autorevoli.....	7
06. Lezioni dottorato.....	13
07. Attività formative	17

01. Pubblicazioni

01.01 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., Giofr , 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 salva  o", *Axis Vertentes*, anno II edi  o 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.

01.02 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.

01.03 Interventi convegni

- 2017 dicembre "Dibattito" in *Roma Crisi del progetto crisi della civitas*, (a cura di). Ferrante, T., Lenci, R., Scandurra, E., pp. 73-74.

01.04 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.

02. 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 Lenci. 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 Lenci. 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 Invitata 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."

03. 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.

04. Attività didattica offerta 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).

05. Incontri di studio con persone autorevoli

a.a. 2016-2017

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	Dottorressa 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 Deutsche Ordensoberenkonferenz	Padre Jeremias Schroeder colloquio 8 maggio 2017.
Fondazione Zancan centro di ricerca di studi sociali	Direttore Tiziano Vecchiato colloquio 31 marzo 2017.
Fondazione Astalli Jesuit refugee service Roma	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.
USMI Unione superiori maggiori d'Italia	Suor Maria Merlina segretaria USMI incontro 5 maggio 2017.
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 <i>Misericordia tua</i> .
Referenti di immobili ecclesiastici già utilizzati per fini sociali	
Residenza san Salvator 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, circoscrizione 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 ecclesiastici e sostegno a enti ecclesiastici.
28 febbraio 2018	Colloquio con il prof. Albert Gehards Università di Bonn (D) teologo e specialista nel riutilizzo 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 Pontifica 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 Mediatrix 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 economa generale delle Missionarie dell'Immacolata.
17 giugno 2019	Incontro con Giovanni Rodelli economo 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.

06. Lezioni dottorato

a.a. 2016 - 2017

17 gennaio 2017	Lezione <i>Il palazzo delle RR Poste, Telegrafi e Te.Ti. all'E42. Cronaca di una ricerca</i> Fabio Cutroni
19 gennaio 2017	Lezione <i>Monsieur Hulot e la Chiocciola di Iric</i> - Carlo Cecere <i>Alcune considerazioni inopportune di Carlo Cecere in merito alla tecnica</i>

20 gennaio 2017	Presentazione libro <i>Fuori raccordo. Abitare l'altra Roma</i> . Carlo Cellamare et al.
25 gennaio 2017	Lezione <i>Radici moderne e declinazioni contemporanee: Evoluzione e Architettura</i> Ruggero Lenci
27 gennaio 2017	Lezione <i>Sistemi insediativi post-calamità</i> Maura Percoco
30 gennaio 2017	Lezione <i>Slumsupgrading. Strategie per le favelas</i> Maria Argenti, Francesca Sarno
1 febbraio 2017	Lezione <i>Fabbriche per abitare. Problemi, esempi e strategie</i> Maria Argenti, Maura Percoco
7 febbraio 2017	Lezione <i>Lo stato della progettazione architettonica, problemi emergenti: complessità e qualità; cause e soluzioni; la collaborazione</i> Antonio Fioravanti
14 febbraio 2017	Lezione <i>La conoscenza nel processo progettuale: il contesto e la Biomimicry</i> . Antonio Fioravanti, Silvia Gargaro Ph.D., Salma El AhmarPh.D
21 febbraio 2017	Lezione <i>La gestione e la formalizzazione della conoscenza nel processo progettuale</i> . Antonio Fioravanti, Armando Trento Ph.D., Gianluigi Loffreda Ph.D.
22 febbraio 2017	<i>Verso i cento monumenti del Patrimonio Industriale italiano</i> prof. Currà
24 febbraio 2017	Lezione <i>Dall'idea al progetto di ricerca. Strumenti per la ricognizione dello stato dell'arte. Utilizzo di banche dati bibliografiche per la ricerca</i> . Daniela D'Alessandro e Paola Bernardi
27 febbraio 2017	Lezione <i>Lettura della città storica muraria: tessuti e costruzione. I manuali del recupero. Lettura della costruzione storica (tecnica muraria, ibridazione delle tecniche, presidi storici antisismici)</i> . Edoardo Currà, Cesira Paolini, Stefano Podestà, Alessandro D'Amico.
28 febbraio 2017	Lecture Visiting <i>Planning and Managing the Preservation of Historical Buildings in the Old City of Hebron –Palestine. Part. I</i> Nafeth Nasereddin Palestine Polytechnic University (PPU).
1 marzo 2017	Lecture Visiting <i>Planning and Managing the Preservation of Historical Buildings in the Old City of Hebron – Palestine. Part II</i> Nafeth Nasereddin Palestine Polytechnic University (PPU).

6 marzo 2017	<i>Colloquium Linee di ricerca su conoscenza, modificazione e recupero della città storica: la città muraria</i> Docenti ICAR/10 architettura tecnica: E. Currà, C. Paolini.
7 marzo 2017	Lezione Antonio Fioravanti, Davide Simeone Ph.D., Stefano Corsi Ph.D. La pre-Occupancy e l'uso degli spazi, le ontologie e i siti storico-archeologici. Linee di ricerca.
9 marzo 2017	Lezione <i>Linee di ricerca sulla tecnologia e l'architettura dei materiali lapidei: riduzione, recupero e riuso degli scarti di cava e di lavorazione.</i> Marco Ferrero, Federica Rosso
14 marzo 2017	Lezione <i>L'Architettura del NO! Un'architettura per l'era della non crescita – il ruolo della rigenerazione nel progetto sostenibile della città contemporanea.</i> Carlo Cecere, Carlo Patrizio, Michele Morganti, Lorenzo Diana, Agnese Salvati, Olga Palusci, Federica Paolini.
15 marzo 2017	Lezione Densità, morfologia, tipologia e sostenibilità ambientale del costruito – il ruolo della modellazione del benessere ambientale. Carlo Cecere, Carlo Patrizio, Michele Morganti, Lorenzo Diana, Agnese Salvati, Olga Palusci, Federica Paolini.
21 marzo 2017	Lezione Metodi, strumenti e procedure per la rigenerazione dell'esistente nella città contemporanea. Carlo Cecere, Carlo Patrizio, Michele Morganti, Lorenzo Diana, Agnese Salvati, Olga Palusci, Federica Paolini.
24 marzo 2017	Seminario City level, Lorenzo Diana Multi-scale analysis of Resilient Cities Resilience in Urban Environment Analysing Seismic Vulnerability of Cities.
27 marzo 2017	<i>Colloquium</i> Linee di ricerca sulla Sostenibilità e controllo dell'ambiente costruito Docente ICAR/10 architettura tecnica: C. Cecere.
31 marzo 2017	Seminario City level, Benedetto Nastasi Multi-scale analysis of Resilient Cities Resilience in Urban Environment Planning Sustainable Urban energy systems.
5 aprile 2017	Lezione <i>Metodologie Post-Occupancy Evaluation</i> Tiziana Ferrante.
7 aprile 2017	Lezione <i>Healthy city: ricerche e progetti</i> Francesca Giofrè
18 aprile 2017	Seminario District, Benedetto Nastasi, Multi-scale analysis of Resilient Cities Urban renewal of Neighbourhoods and Building

- Complexes Lorenzo Diana Energy saving potential and constraints of existing building stock
- 28 aprile 2017 Seminario District, Multi-scale analysis of Resilient Cities Urban renewal of Neighbourhoods and Building Complexes Density parameters and urban features Collegio Curriculum EA.
- 2 maggio 2017 Lecture *lecture di Carmen Pinòs* a cura di Ruggero Lenci.
- 10 maggio 2017 Lezione *Tecniche costruttive in legno: sostenibilità e processi realizzativi* Teresa Villani.
- 11 maggio 2017 Presentazione del programma di ricerca per i dottorandi del 32° ciclo.
- 12 maggio 2017 Seminario Building, Multi-scale analysis of Resilient Cities Adaptation measures for Buildings Benedetto Nastasi Lorenzo Diana Integrated evaluation of existing buildings.
- 25 maggio 2017 Seminario Building, Multi-scale analysis of Resilient Cities Adaptation measures for Buildings Benedetto Nastasi Lorenzo Diana Retrofitting methods for sustainable buildings.
- 26 maggio 2017 Seminario Multi-level, Multi-scale analysis of Resilient Cities Workshop Benedetto Nastasi Lorenzo Diana
- a.a. 2017 - 2018
- 20 novembre 2017 DICEA presentazione dottorato ai nuovi dottorandi.
- 20 novembre 2017 Pontificia Università Lateranense Prof. Michele Riondino in diritto canonico della facoltà di diritto lezione sui beni temporali ecclesiastici e il nuovo diritto canonico.
- 22 gennaio 2018 lezione della scuola di dottorato DICEA tenuta dalla prof. Daniela D'Alessandro e dottoressa Bernardi *Come elaborare un progetto di ricerca*
- a.a. 2019 - 2020
- 1 marzo incontro con il collegio dei docenti per l'organizzazione di un seminario di dottorato.
- 3 e 4 giugno 2019 lezione professoressa Francesca Giofrè
- 14 giugno 2019 incontro promosso dal DICEA e DISG su *Opportunità di finanziamento in ambito Ricerca internazionale*. Ore 10-14 via Eudossiana 18.

07. Attività formative

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

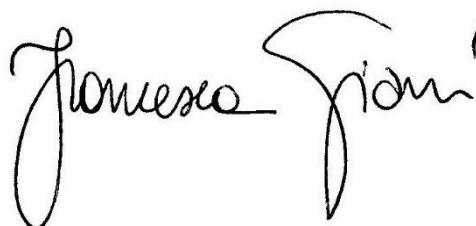
Corso di lingua Inglese: *Engineering* corso prof. Elizabeth Lee I primo semestre.

"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 di lezione lunedì e giovedì dalle 17 alle 19.

Roma, 13 dicembre 2019

Francesca Giani PhD candidate





Il patrimonio immobiliare degli istituti religiosi in Italia

MEZZI PER RACCONTARE LA SALVEZZA

Quali sono le difficoltà che un istituto religioso incontra quando deve gestire un patrimonio immobiliare di dimensioni superiori alle proprie necessità?

Il calo delle vocazioni, l'invecchiamento dei consacrati e le difficoltà a rinnovare le opere in corrispondenza delle necessità attuali, sono motivi che interessano tale patrimonio immobiliare e che in parte ne provocano il sottoutilizzo o l'inutilizzo.

Per comprendere l'entità del tema purtroppo non sono disponibili dati complessivi che raccolgano gli inventari dei beni immobili redatti dai diversi enti proprietari. Grazie alla comparazione dei dati riportati dall'*Annuario Statisticum Ecclesiae* possiamo ricostruire l'andamento di una parte di tale patrimonio immobiliare studiando il numero delle case degli istituti religiosi di diritto pontificio presenti in Italia. Nel 1985 tali case erano 17.585 contro le 10.293 censite nel 2015. In 30 anni le case degli istituti religiosi di diritto pontificio presenti in Italia sono di-

minuite di oltre il 40%. 7.292 case non svolgono più la funzione di ospitare comunità religiose (hanno cessato tale funzione il 46% delle case femminili e il 25% di quelle maschili). Nell'anno 2014 ne sono state chiuse 289.

Si tratta di un grande insieme di immobili che partecipavano e sostenevano i religiosi nell'*ininterrotto culto a Dio nella carità*.¹ Alla presenza ecclesiale si sommava anche il valore sociale consolidato in decenni o in secoli che rende tale patrimonio di particolare rilevanza anche come *bene comune*.

Riutilizzo degli immobili dei religiosi

Il tema del riutilizzo degli immobili dei religiosi è stato più volte oggetto dell'attenzione del Pontefice. Nella lettera apostolica del 21 novembre

2014 a tutti i consacrati papa Francesco tra le attese per l'anno della vita consacrata 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».

Quali sono le difficoltà che un istituto religioso incontra quando deve gestire un patrimonio immobiliare di dimensioni superiori alle proprie necessità? E come può mettere in atto quanto richiesto dal Pontefice?

Due sono le maggiori difficoltà nell'ambito della riorganizzazione e della gestione del patrimonio immobiliare dei religiosi. La prima è la tentazione di non decidere. Chi ha la responsabilità di governare può essere tentato dalla paura, come è accaduto all'ultimo dei servi della parabola dei talenti. Il rischio è quello che il talento venga sotterrato: in questo caso è l'immobile che resta "congelato". È un atteggiamento che potrebbe essere generato da varie cause: dalla mancanza di risorse umane adeguate all'interno dell'istituto ed anche al di fuori dello stesso che sappiano rendere fecondo un capitale immobilizzato spesso senza avere a disposizione liquidità. In alcuni casi è la non unanimità dei consiglieri a bloccare le scelte. In altri è 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 possono porre il religioso in una condizione abitativa di qualità superiore a quella del cittadino medio proiettando ombre sul principio di povertà evangelica e dando scandalo a chi fatica ad avere una casa.

Opportuno discernimento

La seconda tentazione è quella di operare scelte parziali senza aver

prima effettuato un opportuno discernimento sul futuro dell'ente. La gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico deve essere illuminata dalla consapevolezza di cosa Dio chiede in questo tempo e in questo luogo all'istituto religioso. Da ciò si deducono le scelte di *asset management*, ovvero sia 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.). È necessario quindi leggere i segni dei tempi e aver chiaro come coniugare il proprio carisma con la contemporaneità rimanendo aperti alle novità dello Spirito. Il rischio è quello di operare su singoli casi e non sull'intero sistema, magari senza porsi l'obiettivo della sostenibilità globale e puntando al mantenimento dell'esistente perpetrando una tradizione ormai insostenibile.

Immobili e testimonianza cristiana

IHS, *Iesus Hominum Salvator* è il Cristogramma che troviamo sopra le porte di molti immobili della penisola. Ci 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. Il trigramma *IHS* conferma che i beni temporali della Chiesa sussistono per conseguire i fini che le sono propri, così come riportato nel libro V del codice di diritto canonico² a cui si aggiunge per i religiosi il criterio sommo del *consiglio evangelico della povertà*.³

Nonostante che la gestione del patrimonio immobiliare degli istituti religiosi sia complessa e richieda *criteri, responsabilità e coraggio*, è possibile che questi immobili continuino ad essere strumento di testimonianza cristiana anche oggi.

Per far ciò sono necessari altri requisiti oltre a quanto già indicato in pre-

cedenza. Premessa indispensabile alla buona gestione di un patrimonio immobiliare è la sua perfetta conoscenza. La proprietà dovrà quindi avere un archivio tecnico degli immobili fruibile, aggiornato e facilmente trasmissibile che comprenda le previsioni urbanistiche ed anche la legittimità delle costruzioni e delle successive trasformazioni. Sarà poi necessario definire le esigenze organizzative ed economiche dell'ente e formulare preventivamente una proiezione di tali necessità per 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. Non basta un tecnico capace di un eccellente restauro degli immobili: il sistema è ben più complesso e necessita di diverse competenze specifiche capaci non solo di attribuire una nuova funzione ma anche di renderla sostenibile nel tempo e coerente con il carisma della proprietà.

Inoltre se l'ente, in conformità alle proprie costituzioni, avesse la necessità di ottenere delle entrate dagli immobili è possibile raggiungere tale obiettivo promuovendo progetti in continuità con la propria missione senza dimenticare di attuare un'economia ispirata al Vangelo.

A questi requisiti rispondono gli esempi di riutilizzo di immobili di proprietà di istituti religiosi che riporto di seguito e che seguono le indicazioni del Pontefice di «iniziare processi più che di possedere spazi». Un istituto di suore nato nel nord Italia dopo anni di gestione di una

casa di riposo a Roma era giunto alla decisione di chiudere l'opera. Voleva mantenere comunque un locale di appoggio per le sorelle di passaggio nella città e desiderava che l'immobile fosse destinato ancora a servizio di persone con fragilità. L'incontro con una associazione per la promozione di giovani adulti con disagi psichici ha reso possibile la realizzazione di una *club house* dove ormai da anni sono ac-

colti e avviati al lavoro i giovani. Un istituto maschile che si dedica alla formazione della gioventù cercava un nuovo utilizzo per i locali che prima ospitavano il noviziato. L'associazione Davide Ciavattini, che offre accoglienza gratuita alle famiglie e ai bambini in cura all'ospedale pediatrico Bambino Gesù grazie a raccolte private e numerosi volontari, ha stretto con i padri un accordo per l'uso dei locali. Da due anni l'immobile ospita quotidianamente almeno

- PROVINCIA S. BONAVENTURA DEI FRATI MINORI
- CENTRO CULTURALE ARACOELI
- CENTRO EUROPEO DI STUDI AGIOGRAFICI

XVI Convegno di Greccio

VITA DA SANTE

Storia, arte,
devozione fra Lazio
e Abruzzo
nei secoli X-XVI

Greccio, Oasi Gesù Bambino

11-12 maggio 2018

Per informazioni

Centro Culturale Aracoeli

Scala dell'Arce Capitolina, 12

00186 Roma

Tel.: 06 69763831 – Fax: 06 69763832

e-mail: info@centroculturalearacoeli.it

38 persone. Inoltre l'esperienza è diventata catalizzatrice di speranza per l'attigua parrocchia e per quanti incontrano tale esperienza.

Progetti per il bene comune

A seguito dell'appello di papa Francesco ad ogni comunità cristiana di accogliere dei profughi, il Centro Astalli ha dato vita ad un progetto di semi autonomia denominato *comunità di ospitalità*. Nel 2016 hanno trovato alloggio presso piccole unità immobiliari di proprietà di istituti religiosi – ad esempio nella casa del guardiano o nell'appartamento del sacerdote – 17 nuclei familiari e 73 singoli. All'offerta della struttura si è aggiunto il valore ancor più prezioso della vicinanza della comunità religiosa accompagnata nel percorso da un mediatore competente ed affidabile.

Il convento dei cappuccini di Pisa è stato affidato ad un raggruppamento temporaneo d'impresa - tra Acli Provinciali di Pisa e tre cooperative sociali - che ha promosso il progetto *i Cappuccini Acli Persone Comunità* trasformandone larga parte in un luogo sociale di servizi e di lavoro (una casa famiglia per minori stranieri non accompagnati, un pensionato studentesco che integra anche alcuni ragazzi immigrati richiedenti asilo, aule formative, una biblioteca con sala convegni, un ristorante sociale in cui lavora personale svantag-

giato, un parco aperto al quartiere, un ambulatorio omeopatico popolare, un dispensario per la donazione del farmaco, spazi per associazioni di volontariato, ecc.) oltre che spazio di pensiero e di proposta culturale per la città attraverso la costituzione del *Centro studi i Cappuccini*. I frati hanno mantenuto la cura della Chiesa e di alcuni spazi attigui. La città ha guadagnato uno spazio vivo, innovativo, capace di inclusività e di generare buon lavoro.

Infine riporto l'esperienza della associazione *Mondo di Comunità e Famiglia* nata a Villa Pizzone a Milano dove negli anni '70 due famiglie di ritorno dall'Africa hanno iniziato a vivere insieme a una comunità di padri Gesuiti. L'offerta di immobili da parte di istituti religiosi ha reso possibile replicare tale esperienza a molte delle 35 comunità di famiglie che vivono condividendo vita, soldi e speranze.

Concludo augurando che la continuità dei beni immobili ecclesiastici possa diventare motivo di speranza per l'intera società attraverso la continua realizzazione di progetti sociali ospitati dagli immobili ecclesiastici. Auspico un maggior interessamento al tema da parte degli organismi di riferimento degli istituti religiosi affinché sappiano orientare con sapienza e trasparenza il fenomeno descritto offrendo occasioni per continuare a promuovere opere di carità attraverso l'uso degli immobili.

Infine mi piace pensare che si torni a porre su ognuno di questi immobili il *Cristogramma IHS* affinché ci ricordi che il fine non è la perpetuazione dell'immobile ma ciò che lo attraversa per giungere a testimoniare che *Jesus Hominum Salvator*.

Francesca Giani*

* Architetto della Fondazione *Summa Humanitate* e Ph. D. Student Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale Sapienza Università di Roma fgiani@fondazionehumanitate.it

1. CIC Can. 607 - §1

2. CIC Can. 1254.

3. CIC parte terza del libro secondo ed indica il criterio sommo da seguire rispetto all'uso di tali beni oltre alle indicazioni del diritto proprio di ogni singolo istituto.

4. Papa Francesco (2013) *Evangelii Gaudium* Esortazione apostolica n. 223 «Il tempo è superiore allo spazio».

ESERCIZI SPIRITUALI

PER SACERDOTI, RELIGIOSI
E DIACONI

► **2-10 mag: don Guido Gandolfo, ssp** "In Gesù-Vita Sommo sacerdote della nostra fede"

SEDE: Casa Betania Pie Discepolo Divin Maestro, Via Portuense, 741 - 00148 Roma; tel. 06.6568678 - fax 06.65686619; e-mail: betania@fondazioneesgm.it

► **2-11 mag: p. Cesare Bosatra, sj** "Si aprirono loro gli occhi e lo riconobbero"

SEDE: "Casa di Esercizi Sacro Costato", Via Alberto Vaccari, 9 - 00135 Roma (RM); tel. 06.30815004 - 06.30813624 - fax 06.30815004; e-mail: esercizispirituali@sacrocostato.org

► **20-27 mag: p. Carlo Lanza, sj** "Per poter discernere la volontà di Dio (Rm 12,2) Lo Spirito e il dono del Consiglio"

SEDE: Centro Mater Divinae Gratiae, Via S.Emiliano, 30 - 25127 Brescia (BS); tel. 030.3847210/212; e-mail: info@materdivinae GRATIAE.it

► **21-25 mag: p. Giovanni Mario Tirante, C.G.S.** "Esercizi spirituali"

SEDE: Casa "Maris Stella", Via Montorso, 1 - 60025 Loreto (AN); tel. e fax 071.970232; e-mail: cgsmaris.stella@virgilio.it

► **27 mag-2 giu: don Mario Guariento, sdb** "Gesù si accostò e camminava con loro" (Lc 24,15)

SEDE: Casa Santa Dorotea, Via Sottocastello, 11 - 31011 Asolo (TV) tel. 0423.952001 - cell.366.8270002; e-mail: asolo.centrospiritualita@smsd.it

► **10-16 giu: mons. Giuseppe Mani** "La vita in Cristo. La seconda conversione"

SEDE: "Villa Immacolata", Via Monte Rua, 4 - 35138 Torreglia (PD); tel. 049.5211340; fax 049.9933828; www.villaimmacolata.net

► **11-16 giu: don Vincenzo Alesiani** "Abbiamo un tesoro in vasi di creta... Come lo custodiamo?" (2 Cor)

SEDE: Villa San Biagio Casa di spiritualità, Via Villa San Biagio, 17 61032 Fano (PU) Tel. 0721.823175 - fax 0721.806984; e-mail: donalesiani@gmail.com

GIUSEPPE PONTIGGIA

La lente di Svevo

A CURA DI
DANIELA MARCHESCHI

pp. 168 - € 17,50

EDB dehoniane.it

Testimoni

10

Ottobre 2018 – € 5,00

TARIFFA R.O.C.: "POSTE ITALIANE S.P.A.
SPED. IN A.P. - D.L. 353/2003 (CONV. IN L.
27/02/2004 N. 46) ART. 1, COMMA 1, DCB BOLOGNA"
VIA SCIPIONE DAL FERRO, 4 - 40138 BOLOGNA

MENSILE DI INFORMAZIONE SPIRITUALITÀ E VITA CONSACRATA



Cinque anni e sei mesi di pontificato

LE PARABOLE DI PAPA FRANCESCO

I Dehoniani hanno dedicato una settimana di formazione al pontificato di Francesco. I segni evidenti di un «cambiamento di passo», le resistenze previste e impreviste, il quadro culturale che lo rende “necessario”.

Dalla sorpresa alle sfide e alle prove. I cinque anni del pontificato di papa Francesco (2013-2018) si sono avviati all'insegna della sorpresa. Tutti ricordano l'apparire dell'eletto sulla balconata della basilica di san Pietro: il «buona sera» quotidiano, l'assenza della stola storica, la vicinanza del card. Hummes (i poveri dell'America Latina) e del vicario di Roma (la città del suo ministero), il silenzio, la benedizione dal popolo, il suo essere anzitutto vescovo di Roma, la pre-

ghiera. Gesti, segni e simboli che hanno anticipato linee importanti del suo magistero e del suo servizio petrino.

Cinque anni dopo, quella sorpresa si è concretizzata in testi, in viaggi, in scelte ed eventi permeati e accompagnati dal richiamo evangelico e da una sfida dell'annuncio che ha investito le strutture ecclesiali (dalla curia ai processi sinodali, alle scelte episcopali, ai religiosi e ai laici), come il dialogo ecumenico (dalla memoria della Riforma all'apertura agli evan-

In questo numero

- 6 **ATTUALITÀ**
Africa
continente vivo
- 9 **LA CHIESA NEL MONDO**
Australia
periferie sconosciute
- 12 **PSICOLOGIA**
Vita consacrata
e anzianità felice
- 14 **SPIRITUALITÀ**
Sponsalità del matrimonio
e della vita consacrata
- 19 **INTERCULTURALITÀ**
Islam in Europa
- 21 **QUESTIONI SOCIALI**
Europa tra populismo
e democrazia
- 24 **ECUMENISMO**
Armenia
contestazioni e sfide
- 28 **QUESTIONI SOCIALI**
Minori
soli e abbandonati
- 30 **VITA DEGLI ISTITUTI**
Valorizzazione del
patrimonio ecclesiastico
- 32 **FORMAZIONE**
Cristo nel pensiero di
un filosofo italiano
- 35 **BREVI DAL MONDO**
- 37 **VOCE DELLO SPIRITO**
Beatitudini e
maturità umana
- 38 **SPECIALE**
Un cuore che prega
e contempla
- 46 **NOVITÀ LIBRARIA**
I giovani e la fede



La valorizzazione del patrimonio ecclesiastico

ATTIVARE PROCESSI NON OCCUPARE SPAZI

Un percorso per far fruttare i talenti ricevuti. Come gestire i beni immobili ispirandosi al Vangelo e non al mercato immobiliare.

Durante la storica visita alla Fondazione Astalli nel settembre 2013, papa Francesco disse 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». ¹ Il papa gesuita sembra parafrasare le parole scritte da 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». ² Allora come oggi l'uso dei beni immobili della Chiesa è una questione importante che può contribuire all'evangelizzazione oppure scandalizzare. Con questo articolo si vuole raccontare come gestire i beni immobili ispirandosi al Vangelo e non al mercato immobiliare.

Di che si tratta? Quali rischi evitare?

I grandi cambiamenti sociali e cultu-

rali che oltre all'Italia hanno attraversato anche la Chiesa cattolica hanno fatto sì che il patrimonio immobiliare ecclesiastico sia diventato di dimensioni eccedenti le necessità della Chiesa stessa. La gestione dei beni immobili è da anni uno dei problemi più spinosi degli enti ecclesiastici e la sua gestione richiede competenze molto specifiche da rintracciare nel *mare magnum* dei tecnici spesso inconsapevoli delle peculiarità dei beni ecclesiastici. Abbiamo molti immobili, spesso troppi, con vincoli importanti – artistici culturali o derivati da lasciti – e *budget* sempre più ridotti se non nulli per la gestione ordinaria o straordinaria che sia.

Chiamati alla povertà con in mano patrimoni immobiliari frutto di secoli, ci imbattiamo nella nuova panacea: la valorizzazione immobiliare. Ma di cosa si tratta? Quali i rischi da evitare? E come applicarla ai beni ecclesiastici?

Di valorizzazione legata ai beni temporali, la Chiesa cattolica parla da tempo. Ha lavorato alacremente e con frutti preziosi sul tema della va-

lorizzazione dei beni culturali ecclesiastici – tema più sviluppato dalla Chiesa gerarchica che altrove. In relazione ai beni culturali e secondo le intenzioni di legge, la valorizzazione è intesa quale processo di produzione di rinnovato valore culturale. Ad esempio, si parla di valorizzazione culturale quando si attua un progetto di miglioramento della fruizione di tali beni, o si attivano nuovi modi di tutela per contrastare dispersione o danni. Non raramente ci si è fermati alla valorizzazione culturale del bene senza pensare alla sostenibilità economica di tale processo, creando situazioni con futuro assai incerto. In sintesi la valorizzazione culturale di un bene non sempre ha ottemperato anche alle necessità economiche per la sua gestione: si crea valore culturale, ma la gestione economica non ne riceve benefici e continua a pesare sulle spalle della proprietà.

La valorizzazione immobiliare *tout court* è invece un processo gestionale nato in seguito alla nascita di nuovi strumenti finanziari dedicati al settore immobiliare. Ha come finalità quella di raggiungere la massimizzazione del profitto derivato dalla locazione degli immobili e di aumentare il valore stesso delle proprietà. Ovvero quella di raggiungere il più conveniente e miglior uso dell'immobile (sia questo con valore culturale o meno) per la massimizzazione del valore di mercato del bene. È un processo per ottimizzare la rendita dell'immobile che viene locato ad un importante canone di affitto dopo aver provveduto a opportuni investimenti relativi sia al raggiungimento della migliore destinazione d'uso, alla ristrutturazione, alla gestione del bene e delle locazioni. Occorrono competenze, tempo e soldi da investire.

Entrambe le valorizzazioni finora analizzate, *valorizzazione di beni culturali* e *valorizzazione immobiliare*, attivano un processo mediante il quale l'immobile accresce di valore (culturale o economico) attraverso un suo nuovo miglior uso. Il rischio che si corre è che, non essendo riusciti a gestire correttamente beni immobili con progetti di valorizzazione culturale, si abbraccino pedissequamente le strategie della valorizzazione

ne immobiliare sostituendo le finalità intrinseche dei beni ecclesiastici (culto, onesto sostentamento del clero, opere di apostolato sacro e di carità) con quella della massimizzazione dei profitti propria della valorizzazione immobiliare.

Orientamenti della CIVCSVA

Con gli *Orientamenti Economia a servizio della carisma e della missione* pubblicati nel marzo 2018 dalla Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica per la prima volta in un documento vaticano si tratta il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico (par.79) “*Ferme le norme canoniche sulle autorizzazioni (cf. can. 638 parr. 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*”.

Dopo un richiamo alla normativa canonica si chiede di avviare una approfondita riflessione sulle modalità per valorizzare il patrimonio immobiliare e poi si porta l’attenzione alla natura di tali beni quali beni ecclesiastici che, come sappiamo, esistono in quanto mezzi per raggiungere i fini della Chiesa. Sembra che il docu-



mento voglia mettere in guardia i proprietari del patrimonio immobiliare ecclesiastico. *Dobbiamo fare qualcosa: abbiamo più immobili di quanti non ne abbiamo bisogno* – parla infatti di immobili totalmente o parzialmente inutilizzati – *e rischiamo di avere dei costi insostenibili! Attenzione però la soluzione non è quella di applicare una valorizzazione immobiliare come proposta ordinariamente*. Si tratta, come suggerito nel corso del documento in relazione ai criteri di scelta (par. 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. I beni immobili ecclesiastici necessitano di una particolare valorizzazione immobiliare che chiameremo *valorizzazione immobiliare sociale*. Si tratta di una valorizzazione non ordinaria che oltrepassa la ricerca della massimizzazione della redditività e promuove un nuovo modello di valorizzazione immobiliare legato alla produzione di beni ideali e al valore immateriale con obiettivi di inclusività e promozione sociale perseguendo criteri di sostenibilità ecclesiale, architettonica, ambientale ed economica a valere nel tempo.³

Per comprendere il valore effettivo dell’intervento si dovrà eseguire una misurazione dei benefici e vantaggi sociali prodotti dall’intervento, che

sebbene possano non essere riconosciuti materialmente a chi li produce, essi esistono e possono essere misurati. Per esempio, destinare l’immobile alla creazione di una mensa per i poveri – servizio gratuito – produce un beneficio agli utenti sebbene non sia riconosciuto economicamente. È possibile che la proprietà oggi non possa perpetrare il servizio ai poveri esistente da decenni se non da secoli per mancanza di risorse umane ed economiche, ma potrà raggiungere un accordo di cessione dell’immobile, sia questa onerosa o gratuita, con un ente con finalità coerenti con quelle della dottrina sociale della Chiesa capace di realizzare servizi in continuità con il carisma della proprietà e adeguati alla contemporaneità. Il nuovo gestore dovrà offrire inoltre comprovate competenze professionali e gestionali coniugate con solidità economica, sollevando la proprietà dai problemi e dalle spese di gestione dell’immobile.

Fedeltà al carisma e alla missione

Si attuerà così una *valorizzazione immobiliare sociale* con usi in continuità con le finalità del bene e della proprietà, attuata impiegando mezzi adeguati ai fini.

A sostegno della specificità del concetto di valorizzazione immobiliare nel patrimonio ecclesiastico gli stessi *Orientamenti* al par. 15 citano papa Francesco riportando la seguente affermazione: «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]». Non si tratta di creare valore sociale attraverso il reinvestimento delle rendite del patrimonio a favore di opere sociali, ma di creare valore evangelico destinando direttamente l’immobile a ospitare attività in continuità con le finalità – il carisma – della proprietà. Pensiamo a quali importanti trasformazioni della società potrebbero avvenire se gli immobili ecclesiastici oggi sottoutilizzati fossero messi in sinergia con progetti destinati a produrre nuovi posti di lavoro per i giovani!

FRANCESCO PESCE
**Una lettera
d’amore**
*L’Amoris laetitia
letta in famiglia*

pp. 144 - € 9,70

EDB dehoniane.it

Così come ai servi della parabola dei talenti anche a noi non è chiesto quante monete desideriamo o crediamo di essere in grado di gestire. Il padrone, nella sua sapienza, ci ha affidato un tesoro immobiliare da usare per testimoniare il Vangelo e da non lasciare inutilizzato.

Papa Francesco nella visita al centro Astalli ricordava che *i conventi vuoti non sono vostri, sono per la carne di Cristo*, sant'Ignazio aggiunge che *appartengono ai poveri e con grande ingiustizia si tolgono loro*.

Con questo spirito le figlie di Betlem hanno stretto un accordo con l'Associazione Comunità e Famiglia, che promuove comunità di famiglie, per la cessione di un loro immobile nella provincia di Varese. L'incipit del comodato riporta: *L'Istituto Figlie di Betlem concede che questo suo bene, che la generosità e la dedizione di tanti hanno contribuito a creare ed a conservare fino ad ora, sia a disposizione dell'associazione ACF perché possa continuare, nelle forme nuove suggerite dal mutare dei tempi e dalle esigenze delle persone, a perseguire quelle finalità che sono implicite nel carisma dell'Istituto*.

Se un istituto non riesce per vari motivi a gestire un immobile che da bene è divenuto peso, è opportuno domandarsi chi possa continuare, nelle forme nuove suggerite dal mutare dei tempi e dalle esigenze delle persone a perseguire quelle finalità che sono implicite nel carisma dell'Istituto.

Lo Spirito Santo soffia ed è possibile, nonché urgente, mettere a servizio del Vangelo i beni che la generosità e la dedizione di tanti hanno contribuito a creare ed a conservare fino ad ora.

Francesca Gianì⁴

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

2. MI Epp IX 308-311

3. Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell'attività, ad esempio per una mensa per i poveri. 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.

4. Architetto della Fondazione *Summa Humanitate* Ph. D. Student Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale Sapienza Università di Roma fgiani@fondazionehumanitate.it



Cristo nel pensiero di Moretti-Costanzi, filosofo italiano

COMPAGNO DI VIAGGIO ALLA VERITÀ

La sfida portata da Moretti-Costanzi alla filosofia, che costituisce "il contenuto più estremo del pensare morettiano",¹ è la percezione di Cristo come unica possibilità del pensiero. Approdo inattuale, paradossale, perciò profondamente cristiano.

Il pensiero di Teodorico Moretti-Costanzi (Pozzuolo Umbro 1912 - Tuoro sul Trasimeno 1995) nella complessità delle tematiche che abbraccia ha una ricchezza per gran parte ancora inesplorata. Un contributo molto significativo alla sua comprensione è offerto da Martino Bozza, che ha accostato la filosofia di Moretti-Costanzi dal suo centro profondo: la categoria cristologica.² Lo studio, ampio e suggestivo, percorre lo sviluppo del pensiero di Moretti-Costanzi evidenziandone la radice agostiniana sviluppata dalla scuola francescana, in particolare da Bonaventura.

La sfida portata da Moretti-Costanzi alla filosofia, che costituisce "il contenuto più estremo del pensare morettiano",³ è la percezione di Cristo come unica possibilità del pensiero.

Approdo inattuale, paradossale, per-

ciò profondamente cristiano.

Bozza delinea dal suo inizio il percorso di Moretti-Costanzi, dal 1953 al 1982 docente di filosofia teoretica all'Università di Bologna (dal '57 come professore ordinario).

È significativo che nello scavo del pensiero del filosofo umbro Bozza dia rilievo alla finora troppo ignorata "scuola bolognese", che si sviluppò intorno a Moretti-Costanzi fin dalle sue prime lezioni a Bologna.⁴ Una scuola di cui sarebbe doveroso ritrovare le origini e seguire lo sviluppo. Essa ha donato alla società e alla Chiesa professionisti e cultori del pensiero cristiano, da docenti universitari a patologi, da sacerdoti a monache. Moretti-Costanzi ha sempre affermato di ritenere interpreti più esistenzialmente coerenti del suo magistero, per aver dedicato la vita alla sequela di Cristo, un vescovo e una carmelitana scalza.

Immobili ecclesiastici, “talenti” da non sprecare

Francesca Giani

Architetto, Fondazione Summa Humanitate,
dottoranda nel Dipartimento di Ingegneria civile, edile e ambientale,
Sapienza Università di Roma, <fgiani@fondazionehumanitate.it>

Fin dalla sua elezione, papa Francesco ha chiesto alla Chiesa, italiana e non solo, il coraggio di utilizzare il proprio patrimonio immobiliare come strumento a servizio del Vangelo. Come si compone il variegato insieme dei beni immobili ecclesiastici e a quali norme deve ispirarsi la loro gestione? Come è possibile sfuggire al rischio della sottoutilizzazione di risorse che possono dimostrarsi preziose? Alcune esperienze indicano che il successo si radica in un mix di coraggio, discernimento e competenze.

Poco dopo la sua elezione, il 10 settembre 2013, papa Francesco si recò in visita al Centro Astalli di Roma, che dal 1981 accoglie rifugiati e richiedenti asilo ed è ubicato nell'edificio in cui sant'Ignazio di Loyola operò fino alla morte come Superiore generale della Compagnia di Gesù appena istituita. 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». Un anno più tardi, rivolgendosi a religiose e religiosi, 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» (Papa Francesco 2014).

In seguito, parlando ai vescovi italiani nel maggio 2016, è tornato sul punto, chiedendo di inserire nella «riflessione sul rinnovamento del clero [...] anche il capitolo che riguarda la gestione delle strutture e dei beni». Il Papa lo ritiene necessario per evitare che diventi un ostacolo all'accoglienza delle novità proposte dallo Spirito. Questi moniti segnalano problemi reali: dai conventi vuoti all'affaticamento nella gestione, al più generale tema del riuso degli immobili in modo conforme alle finalità del patrimonio immobiliare ecclesiastico. Vengono assunti qui come punto di partenza per **individuare, anche alla luce del diritto canonico e delle indicazioni magisteriali, criteri, responsabilità e percorsi di coraggio per il riutilizzo del patrimonio immobiliare ecclesiastico**.

Gli stimoli in materia di gestione degli immobili si radicano in una riflessione sull'articolazione tra le dimensioni dello spazio e del tempo che papa Francesco propone a più riprese. Nell'esortazione apostolica *Evangelii gaudium* (2013) vi è dedicato un intero paragrafo, intitolato «Il tempo è superiore allo spazio» (nn. 222-225). Commentando a partire da questo spunto il già citato discorso ai vescovi italiani, don Antonio Cecconi (2016), vicedirettore di Caritas italiana dal 1991 al 2001, 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”».

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico

Le costruzioni umane, anche le più sacre, sono passeggere e non bisogna riporre in esse la nostra sicurezza (Papa Francesco, Angelus, 13 novembre 2016).

Per patrimonio immobiliare ecclesiastico italiano intendiamo i beni immobili di proprietà degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti in Italia. A questa semplice definizione corrisponde **un insieme vasto di immobili, con caratteristiche molto diverse per destinazione, dimensioni, localizzazione, valore storico, artistico, ecclesiale o veniale, stato di conservazione, finalità e con diversi enti proprietari**. Oltre alle molte chiese e cappelle, vi sono compresi immobili a uso residenziale o destinati a opere apostoli-

che, sociali, assistenziali, sanitarie e molto altro ancora¹. Alcuni di tali beni hanno particolare valore storico-artistico e costituiscono il sottoinsieme dei beni culturali ecclesiastici², la cui tutela e valorizzazione pone obblighi di manutenzione ed esige il raccordo con i competenti organi dello Stato.

Sebbene parte della popolazione italiana pensi che ogni chiesa o immobile occupato da preti, religiosi e religiose, o dedicato ad attività della Chiesa cattolica sia di proprietà della Santa Sede, è bene precisare che la realtà è assai più complessa. Secondo i dati forniti dalla Direzione generale per gli affari di culto del Ministero dell'Interno, al 31 dicembre 2015 gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dallo Stato italiano erano 29.932: 26.100 tra parrocchie, chiese, basiliche e santuari; 220 istituti per il sostentamento del clero; e 3.612 tra seminari, istituti religiosi e loro articolazioni, società di vita apostolica, associazioni di fedeli, fondazioni e altri enti. Tutti questi enti sono giuridicamente capaci di possedere beni immobili ecclesiastici e molti effettivamente ne sono proprietari. All'elenco vanno poi aggiunti gli enti ecclesiastici non riconosciuti civilmente.

Siccome non ne è mai stato effettuato un censimento unitario, **ipotizzare le dimensioni del patrimonio immobiliare ecclesiastico presente in Italia richiede molta cautela.** È evidente che si tratta di un patrimonio vasto, ma frammentato in molte proprietà. Nel 2001 gli economisti Calcaterra e Bianchi ne ipotizzano la consistenza intorno al 5% del totale del patrimonio immobiliare italiano. Stime più recenti, che numerosi quotidiani attribuiscono a un operatore del settore immobiliare, arrivano al 20%. La differenza tra le ipotesi dimostra la difficoltà del compito intrapreso e conferma l'importanza dell'entità del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

La CEI, tramite un ufficio centrale e il sistema di quelli diocesani, ha organizzato la gestione dei beni culturali ecclesiastici e degli edifici di culto di competenza delle diocesi e la distribuzione di fondi ad essi dedicati. Anche il patrimonio immobiliare destinato

¹ Con maggiore dettaglio è possibile suddividere i beni immobili ecclesiastici nelle seguenti categorie: luoghi di culto (chiese, cappelle, edicole, cattedrali e complessi monumentali); abitazioni per i consacrati (canoniche, monasteri, conventi, romitaggi, ecc.); immobili dedicati a opere apostoliche (oratori, campi sportivi, sedi associative, ecc.); immobili dedicati a strutture educative (scuole, università, biblioteche, centri formativi, ecc.); opere sociosanitarie e assistenziali (ospedali, ambulatori, case di riposo, RSA, case di accoglienza per persone svantaggiate, case famiglia, centri di accoglienza per migranti, mense, dormitori, ecc.); terreni coltivabili ed edificabili; immobili di vario genere frutto di lasciti ed eredità; immobili diversi da destinare al sostentamento del clero; beni particolari.

² I dati del censimento dei beni culturali ecclesiastici (dapprima mobili e poi anche immobili), promosso dall'Ufficio per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto della CEI, sono disponibili in <www.beweb.chiesacattolica.it>.

al sostentamento del clero ha una specifica organizzazione. Diversa è la situazione dei beni immobili ecclesiastici che non fanno parte dei due insiemi appena citati, cioè quelli di istituti religiosi, società di vita apostolica, associazioni di fedeli, fondazioni o altri enti ecclesiastici, che operano in condizioni non sempre adeguate per competenza, risorse e politiche di gestione (cfr Tab.1).

Il rischio della sottoutilizzazione

«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 patrimonio immobiliare ecclesiastico è interessato da alcuni fenomeni che ne determinano un parziale inutilizzo. **La diminuzione dei fedeli, il calo delle vocazioni, l'invecchiamento dei consacrati e del clero, rendono sempre più difficile rinnovare le opere in funzione dei bisogni attuali e in modo conforme alle finalità dell'ente.** Dai dati riportati nell'*Annuario Statisticum Ecclesiae* (edizioni del 1987 e del 2017) si ricava che i conventi di istituti di diritto pontificio in uso in Italia sono diminuiti del 40% in trent'anni: da 17.585 nel 1985 a 10.293 nel 2015. In altre parole, 7.292 conventi non sono più utilizzati come dimora di comunità religiose. Analogo andamento si rileva nel numero delle scuole cattoliche: 4.454 in meno nello stesso periodo, con una diminuzione del 38%. Mancano dati sulle case canoniche, ma si può desumere un significativo sovra-dimensionamento, giacché nello stesso periodo il clero diocesano si è ridotto del 20% (dai 39.078 sacerdoti diocesani del 1985 ai 31.216 del 2015).

L'*Annuario* non fornisce indicazioni sull'eventuale alienazione o riconversione degli immobili inutilizzati, ma si tratta di un fenomeno quantitativamente rilevante, che spesso riguarda edifici di interesse storico, talvolta notevoli per dimensioni e significativi per funzione sociale. Qual è l'uso attuale e futuro di questi immobili sottoutilizzati o inutilizzati?

Censimento di alcune categorie di immobili ecclesiastici in Italia (31 dicembre 2015)

Suole di vari gradi	7.232
Asili nido	517
Ospedali	102
Ambulatori	189
Case di riposo o RSA	1.631
Case per minori	447
Consultori	550
Centri di educazione	252
Case di istituti religiosi femminili	7.537
Case di istituti religiosi maschili	2.756
Altre istituzioni	2.480

FONTE: *Annuario Statisticum Ecclesiae* 2017

tabella 1

Le finalità del patrimonio immobiliare ecclesiastico

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 CIC). 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, I beni temporali, 9 luglio 2016).

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico è contemporaneamente soggetto alle norme statali e canoniche. I due sistemi giuridici presentano una differenza assai significativa: per il diritto canonico il patrimonio ecclesiastico è un insieme di proprietà afferenti a persone giuridiche pubbliche, mentre per il diritto italiano sono beni di proprietà di persone giuridiche private. Questa differenza richiede attenzione, equilibrio e grande virtù a chi li amministra, che è chiamato a gestire come bene pubblico – secondo la Chiesa – ciò che per il diritto civile è invece un bene privato.

Per quanto riguarda le fonti normative, all'intero Libro V del Codice di diritto canonico (CIC 1983), intitolato «I beni temporali della Chiesa» (cann. 1254-1310), si aggiungono le fonti di diritto particolare italiano (che corrispondono alla *Legge 20 maggio 1985, n. 222, Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi*) e l'*Istruzione in materia amministrativa* approvata dall'Assemblea generale della CEI nel 2005.

Il can. 1254 precisa che **i beni afferenti al patrimonio immobiliare ecclesiastico sono un mezzo per raggiungere i fini della Chiesa cattolica** secondo la tradizionale tripartizione: «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» (cfr Fumagalli Carulli 2006). Come afferma il card. Velasio De Paolis, canonista e Presidente della Prefettura degli Affari Economici della Santa Sede tra il 2008 e il 2010, 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*, n. 76), consapevole che essa si fonda non sulla potenza o sulla logica dei mezzi umani ma sulla forza dello Spirito» (2011, 10). Per evitare fraintendimenti, il can. 1256 precisa che, sebbene la proprietà dei beni appartenga alla persona giuridica che li ha legittimamente in possesso, essi permangono sotto la suprema autorità del Romano Pontefice.

Alcuni immobili ecclesiastici sono destinati alla produzione di reddito per il sostentamento del clero e questo pone vincoli mol-

to stringenti alla loro gestione (cfr Consorti 2000). Lo stesso vale per gli edifici dedicati al culto pubblico: al tema del loro riutilizzo e possibile dismissione sarà dedicato un Convegno internazionale intitolato “Dio non abita più qui?” (Roma, Università Gregoriana, 29-30 novembre 2018, <www.cultura.va/content/cultura/it/eventi/major/dismissione.html>), promosso dalla Santa Sede e dalla CEI.

Papa Francesco insiste sull'aspetto strumentale dei beni ecclesiastici, che **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 (sul tema della trasparenza cfr Lozupone 2015). Per la verità queste indicazioni non sono sempre seguite. La trasparenza si presenta come un obiettivo da raggiungere e in alcune circostanze ci si accontenta di gestire i patrimoni immobiliari con una mera logica conservativa, o talvolta addirittura speculativa, in entrambi i casi seguendo la “logica del mondo”.

Discernimento e gestione

Non si tratta di vendere tutto o di dismettere tutte le opere, ma di fare un serio discernimento, tenendo lo sguardo ben rivolto a Cristo, le orecchie attente alla sua Parola e alla voce dei poveri. (Papa Francesco, Messaggio ai partecipanti al secondo Simposio internazionale “Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia degli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica”, Roma, 25 novembre 2016).

È facile trovare immobili ecclesiastici sottoutilizzati o lasciati vuoti a lungo, tanto da essere occupati abusivamente da persone senza casa. Questi beni ricordano il talento che, nella nota parabola (Matteo 25,14-30), il padrone consegna all'ultimo dei servi, che sarà punito per averlo nascosto senza trafficarlo. Ne possiamo trarre un monito per non peccare di omissione, come accade quando si evita il riutilizzo di beni immobili che prima ospitavano opere ormai chiuse, o canoniche disabitate. Tali situazioni sono frequentemente dovute a mancanza di risorse umane ed economiche da dedicare alla gestione. Spesso si pensa impropriamente che non disporre del capitale per intervenire a fronte dell'obsolescenza degli immobili sia un ostacolo insormontabile per innescare nuovi processi.

La radice del problema – ricorda il Papa – sta però in una carenza di discernimento rispetto al presente e al futuro dell'ente stesso. In altre parole, **la gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico deve essere illuminata dalla consapevolezza di che cosa**

Dio chiede “qui e ora” alla comunità cristiana o all’istituto religioso. Solo questa consapevolezza può indirizzare l'*asset management* del patrimonio immobiliare, cioè il complesso di strategie e attività finalizzate al perseguimento dei fini istituzionali della Chiesa o dei carismi particolari dell’ente proprietario attraverso la gestione del patrimonio immobiliare, scegliendo correttamente tra le diverse opzioni (comodato, affitto, trasformazione d’uso, dismissione, riqualificazione, ecc.). Difficilmente un valido discernimento porterà al mantenimento dello *status quo*. Si dovrà quindi essere capaci di comprendere i segni dei tempi e ipotizzare scenari futuri, operando scelte concrete che, secondo le già citate parole del Papa, dovrebbero mantenere «soltanto ciò che può servire per l’esperienza di fede e di carità del popolo di Dio».

Qualora questo percorso conducesse alla scoperta di un patrimonio immobiliare superiore alle necessità, questo eccesso andrebbe trattato proprio come i talenti della parabola. In caso d’incapacità a gestire il bene, sarebbe opportuno affidarlo a chi è in grado di renderlo generativo, mantenendolo al servizio delle finalità ecclesiastiche di «esercitare opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri», per usare ancora le parole del can. 1254. **L’affidamento di tali beni ad altri soggetti ecclesiali o enti senza scopo di lucro è una azione delicata e carica di responsabilità.** Richiede la capacità di valutare progetti e partner, comodatari o affittuari capaci di promuovere azioni efficaci, oltre a competenza consolidata, attenzione alla sostenibilità pastorale ed economica, condivisione di finalità e non solo buona volontà. Analoga competenza occorre nel caso della dismissione di un bene. L’ente proprietario, sulla base di un discernimento previo, deve saper valutare come alienarlo, magari donandolo, preferendo le opportunità che mettono in moto processi.

Il recentissimo *Economia a servizio del carisma e della missione* (Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica 2018), è il primo documento vaticano a trattare il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare (n. 79), in particolare quello «totalmente o parzialmente inutilizzato». L’indicazione è di affrontare la situazione senza cadere nella tentazione della valorizzazione immobiliare ordinaria, che punta alla massimizzazione della redditività, per mantenersi invece fedeli al Vangelo e al carisma dell’istituto, nel rispetto dei principi di povertà e sostenibilità, della natura ecclesiastica dei beni e della necessità di rendere conto della loro gestione (n. 51). Si tratta quindi di immaginare innovativi percorsi di valorizzazione sociale degli immobili, in un quadro di sostenibilità non solo architettonica ed economica, ma anche evangelica (cfr Giani 2018a e 2018b).

Percorsi di coraggio

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. (Papa Francesco, Discorso in occasione della 69° Assemblea generale della Conferenza Episcopale Italiana, 16 maggio 2016).

Esistono **buone pratiche** che testimoniano la possibilità di un uso generativo e innovativo dei beni immobili ecclesiastici precedentemente sottoutilizzati. Si tratterà ora un breve profilo di cinque casi, che testimoniano l'intraprendenza di comunità locali, istituti religiosi e associazioni. Sono scelti sulla base di criteri di efficacia e replicabilità.

Il primo è il progetto **“Casa di Davide”**: un immobile che a Roma ospitava il noviziato di un istituto religioso è diventato luogo di accoglienza gratuita di 17 famiglie di bambini in cura per malattie oncoematologiche presso l'ospedale Bambino Gesù. L'iniziativa è promossa e gestita da un'associazione dedicata a Davide Ciavattini, morto per leucemia ancora bambino, <www.associativattini.it>, e ha fruito della consulenza e dell'accompagnamento della Fondazione Summa Humanitate, <www.fondazionehumanitate.it>. Il bene generato travalica le mura della casa: oltre alle famiglie accolte, si diffonde e contagia il territorio e la parrocchia ospitante.

Il secondo caso è quello delle comunità di famiglie appartenenti all'associazione **“Mondo comunità e famiglia”**, <<http://comunitae-famiglia.org>>. Sono quindici quelle che occupano immobili di enti ecclesiastici dati in comodato gratuito. L'associazione nasce dall'esperienza di Villapizzone, un quartiere della periferia nord di Milano, dove alla fine degli anni '70 due famiglie di ritorno dal volontariato internazionale in Africa e una comunità di gesuiti hanno iniziato a vivere “con la porta aperta”, sostenendosi tra loro e creando luoghi di accoglienza aperti al territorio e sensibili alle necessità delle persone.

Un terzo esempio è quello di buona parte dei servizi delle **cooperative collegate alle Caritas diocesane**, ospitati in spazi di proprietà di enti ecclesiastici. Per limitare lo sguardo a Roma, ricordiamo, tra molti: “Casa Immacolata”, che accoglie madri con bambini; il nido “Piccolo mondo” per figli di immigrati; “Ferite invisibili”, ambulatorio per il sostegno e la cura di immigrati e rifugiati vittime di violenza e di tortura.

Un ulteriore esempio riguarda il riuso delle case canoniche disabitate. Nella diocesi di Pisa, in occasione del Giubileo della misericordia (2015-2016), è stato avviato il progetto **“Misericordia Tua”**, dedicato alla memoria dell'arcivescovo Alessandro Plotti, <www.caritaspisa.com/wordpress/?tag=misericordia-tua>. Una canonica

inutilizzata è stata destinata ad accogliere detenuti ammessi alle misure alternative o in permesso, ed eventualmente ex detenuti. Il progetto è sostenuto dalla Caritas diocesana, con la presenza di alcuni padri dehoniani, trasferitisi nella diocesi con il compito prioritario della pastorale carceraria. La Chiesa di Mantova ha intrapreso il progetto **“Alloggiare i senza tetto”**: alcune canoniche recuperate costituiscono una rete di *housing* sociale sostenuta dalla Caritas locale e dalle comunità parrocchiali.

L'ultimo esempio nasce dal discernimento compiuto dalle benedettine del **monastero di Santa Scolastica di Civitella San Paolo, alle porte di Roma**. Dopo aver compreso la necessità di un profondo cambiamento, hanno scelto che quel luogo continuasse a essere una casa di preghiera per i romani. Dopo un periodo di ricerca e riflessione, gli immobili del monastero sono stati donati alla Comunità monastica di Bose ed è stata avviata una condivisione di vita tra le due realtà monastiche: oggi le monache benedettine vivono assieme a quelle di Bose, condividendo la liturgia, il lavoro, l'ospitalità. Il monastero continua così a offrire in forma rinnovata molteplici occasioni di preghiera e formazione.

Questi progetti, e i molti altri che non è qui possibile menzionare, hanno una caratteristica in comune: non si limitano alla gestione degli spazi, ma vedono la presenza e il **coinvolgimento di membri della comunità cristiana e civile locale**. Si tratta di un vero e proprio valore aggiunto, che li trasforma in occasioni di crescita per l'intera comunità, estendendone l'efficacia al di là della cerchia dei primi destinatari.

In vista di possibili repliche, è bene sottolineare che **queste esperienze si radicano da una parte in processi di autentico discernimento, dall'altra in un'attenta, accurata e competente valutazione di fattibilità condivisa con esperti capaci di identificare le condizioni di sostenibilità nel tempo**. La necessità di gestire i beni ecclesiastici in modo adeguato alla missione della Chiesa si rivela un'opportunità formidabile per «iniziare processi più che occupare spazi». Non possiamo terminare senza formulare l'auspicio che

Censimento delle buone pratiche di valorizzazione sociale dei beni immobili ecclesiastici

Questo articolo rientra in un percorso di ricerca più ampio. Chi conoscesse o fosse coinvolto in buone pratiche di riutilizzo di immobili ecclesiastici a scopi caritativi, ecclesiali o sociali è invitato a segnalarli all'Autrice dell'articolo, scrivendo a <fgiani@

fondazionehumanitate.it>. Le informazioni raccolte serviranno per proseguire la ricerca e per favorire il lavoro della Fondazione Summa Humanitate, che ha tra i propri obiettivi principali la valorizzazione carismatica e sociale dei beni immobili ecclesiastici.

queste buone pratiche si diffondano e ottengano anche il sostegno ufficiale della Chiesa italiana, ad esempio con l'istituzione di una commissione capace di sostenere processi di questo tipo, in modo da dissotterrare e trafficare quei talenti che a volte, per molte ragioni, rimangono nascosti e inutilizzati, o venduti al miglior offerente.

- Annuario Statisticum Ecclesiae* (1987, 2017), LEV, Città del Vaticano.
- CIC (1983), *Codice di diritto canonico*, LEV, Città del Vaticano.
- CALCATERRA M. – BIANCHI A. (2001), «Il patrimonio immobiliare degli enti religiosi. Caratteristiche, criticità, direttive di gestione e opportunità di valorizzazione», in *Economia & Management*, 1, 93.
- CECCONI A. (2016), «I preti che il Papa vuole. La Chiesa di cui la gente ha bisogno», in *altrascena.info*, 20 maggio.
- CONFERENZA EPISCOPALE ITALIANA (2005), *Istruzione in materia amministrativa* approvata dall'Assemblea generale, in <www.chiesacattolica.it/documenti-segreteria/istruzione-in-materia-amministrativa-2005/>.
- CONGREGAZIONE PER GLI ISTITUTI DI VITA CONSACRATA E LE SOCIETÀ DI VITA APOSTOLICA (2018), *Economia a servizio del carisma e della missione. Orientamenti*, LEV, Città del Vaticano.
- (2014) *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle Società di vita apostolica*, LEV, Città del Vaticano.
- CONSORTI P. (2000), *La remunerazione del clero*, Giappichelli, Torino.
- DE PAOLIS V. (2011), *I beni temporali della Chiesa*, EDB, Bologna.
- PAPA FRANCESCO (2016a), *Discorso in occasione della 69ª Assemblea generale della Conferenza Episcopale Italiana*, 16 maggio.
- (2016b), *I beni temporali. Lettera apostolica in forma di Motu proprio circa alcune competenze in materia economica-finanziaria*, 9 luglio.
- (2016c), *Messaggio ai partecipanti al secondo Simposio internazionale "Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia degli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica"*, 25 novembre.
- (2014), *Lettera apostolica a tutti i consacrati in occasione dell'Anno della vita consacrata*, 21 novembre.
- (2013a), *Discorso in occasione della Visita al Centro Astalli di Roma per il servizio ai rifugiati*, 10 settembre. Cfr anche Id., «Servire, accompagnare, difendere. Discorso al Centro Astalli per il servizio ai rifugiati», in *Aggiornamenti Sociali*, 10 (2013) 682-685.
- (2013b), *Esortazione apostolica Evangelii gaudium*.
- FUMAGALLI CARULLI O. (2006), *Gli enti ecclesiastici. Principi e fonti del diritto canonico*, in <www.olir.it>.
- GIANI F. (2018a), «Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali», in PORCARI V.D., *Atti del XIV congresso internazionale di riabilitazione del patrimonio CICOP. La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*, Luciano Editore, Napoli, 97-110.
- (2018b), *La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare*, Contributo al Convegno ColloquiAte, Cagliari, 12-14 settembre.
- (2018c) «Mezzi per raccontare la salvezza», in *Testimoni* 3, <<http://fondazionehumanitate.it/wp-content/uploads/2018/03/testimoni-03-2018-giani.pdf>>.
- Legge 20 maggio 1985, n. 222, Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per lo sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi*.
- LOZUPONE F. (ed.) (2015), *Corresponsabilità e trasparenza nell'amministrazione dei beni della Chiesa*, Aracne, Ariccia (RM).

BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

18

numero 2 anno 2018



BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

18

numero 2 anno 2018

Resilience,
Productivity,
Circularity



BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402
80134 Napoli
tel. + 39 081 2538659
fax + 39 081 2538649
e-mail info.bdc@unina.it
www.bdc.unina.it

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

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

Editor in chief

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

Co-editors in chief

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

Associate editor

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

Editorial board

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

Editorial staff

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

Scientific committee

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



Indice/Index

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

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

**GLI IMMOBILI ECCLESIASTICI DEGLI ENTI RELIGIOSI:
RIUSO E VALORIZZAZIONE SOCIALE***Francesca Giani, Francesca Giofrè***Sommario**

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

Parole chiave: immobili ecclesiastici, riuso, valorizzazione sociale

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

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

Key words: ecclesiastical buildings, reuse, social value increasing

1. Introduzione

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 1 – Suddivisione dei beni immobili secondo il CIC

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

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

Fonte dati: CIC canone 1254. Elaborazione degli autori.

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

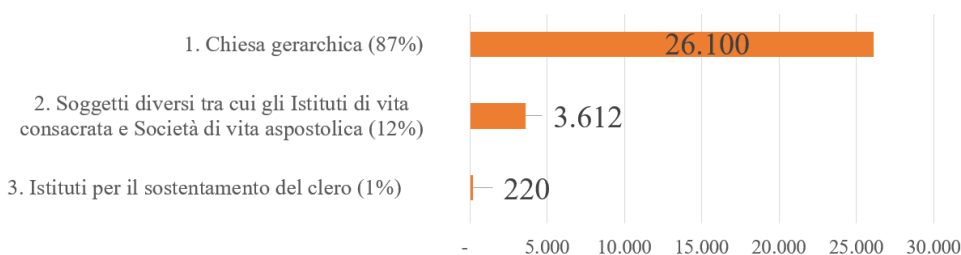
Dalla lettura dei dati raccolti presso la Direzione generale per gli affari di culto del Ministero dell'Interno, al 31 dicembre 2015 risulta che gli enti proprietari degli immobili ecclesiastici italiani erano 29.932.

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

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

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

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



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

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

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

introdotte dal Concilio Vaticano II (Consorti, 2000).

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

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

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

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

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

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

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

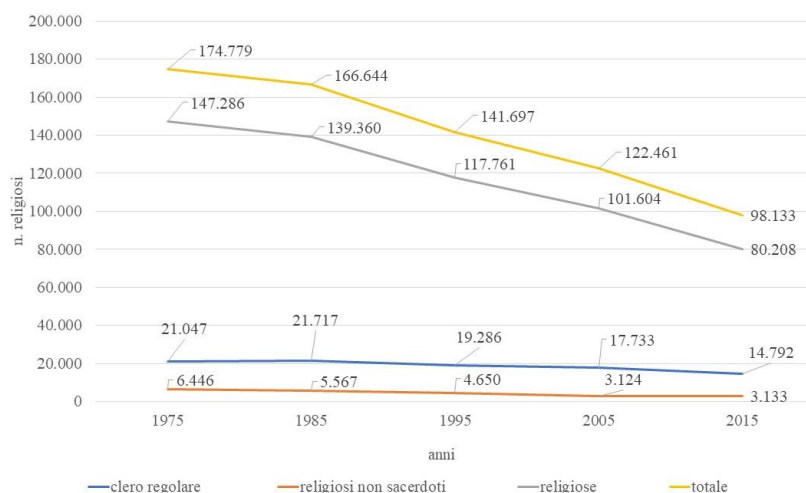
dell'“*Annuario statisticum ecclesiae*” (Segreteria Status 1977, 1987, 1997, 2007, 2017). Nei quaranta anni compresi tra il 1975 e il 2015 i consacrati sono passati da 174.779 a 98.133 con una diminuzione di 76.646 persone (- 44%) (Tab. 2). La percentuale di decrescita maggiore si registra tra i religiosi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

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

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

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

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



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

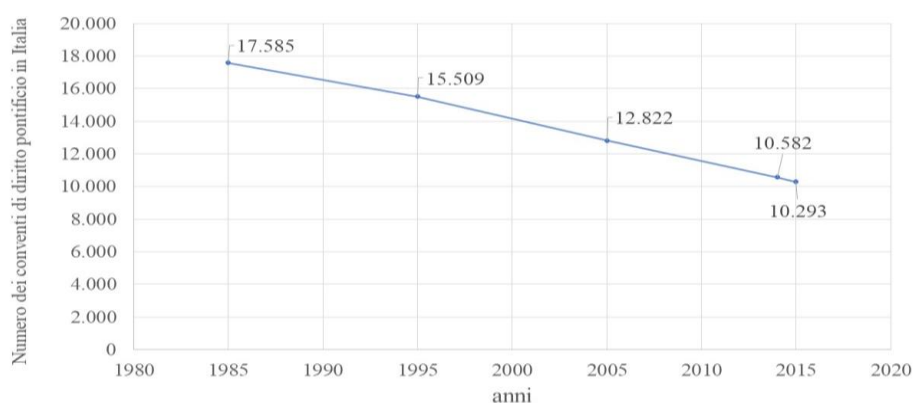
Nel corso di pochi anni il numero dei religiosi è diminuito significativamente e sembra destinato a ridursi ulteriormente (Garelli, 2011), come confermato dall'“*Annuario statisticum ecclesiae*” da cui si evince la drastica diminuzione del numero degli ingressi dei novizi e il conseguente aumento dell'età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

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

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

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

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



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

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

2. La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici inutilizzati o sottoutilizzati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Best practices di valorizzazione sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oggi il convento ospita:

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

Fig. 4 – Il convento dei cappuccini di Pisa



Fonte: Giani (2018)

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

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

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

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

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

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



Fonte: Giani (2018)

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

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

L'associazione Obiettivo Francesco onlus promuove:

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

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

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

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

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

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

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



Fonte: Giani (2018)

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

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

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

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

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

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

Fonte dati: elaborazione degli autori

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

4. Conclusioni

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

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

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

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

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

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

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

Riferimenti bibliografici

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

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

Francesca Giani

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

Francesca Giofrè

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



AXIS **VERTENTES**

Ano II • Edição II • Abril 2019



Métricas: use com ponderação!

*A transparência
nas organizações religiosas*

*Bullying,
questão de educação*

MEIOS PARA ANUNCIAR A SALVAÇÃO¹

Por Francesca Giani²

Quais são as dificuldades que um instituto religioso enfrenta quando tem que administrar um patrimônio imobiliário de dimensões superiores às suas próprias necessidades?

O declínio das vocações, o envelhecimento dos consagrados e as dificuldades para renovar os trabalhos para responder às necessidades atuais são razões que afetam o patrimônio imobiliário e que, em parte, são a causa de sua subutilização ou de seu não uso.

Para entender a extensão do tópico, infelizmente não há dados gerais disponíveis, fornecidos por diferentes proprietários, e que se constituam em inventários de imóveis. Graças à comparação dos dados fornecidos pelo *Annuarium Statisticum Ecclesiae* podemos reconstruir a tendência de destinação de uma parte deste patrimônio imobiliário estudando o número de casas de institutos religiosos de direito pontifício presentes na Itália. Em 1985 essas casas somavam 17.585 imóveis, contra o número de 10.293 identificados em 2015. Nesses 30 anos, casas de institutos religiosos de direito pontifício presentes na Itália diminuíram mais de 40%. 7.292 casas não têm mais a função de abrigarem comunidades religiosas (essa função cessou para 46% das casas femininas e 25% para as masculinas). Somente em 2014 foram fechadas 289 casas.

Trata-se de um grande conjunto de propriedades que tiveram importante papel de apoio aos religiosos no culto ininterrupto do amor a Deus.¹ À presença eclesial somava-se também o valor social, consolidado em décadas ou em séculos, o que torna tal herança de particular relevância também como bem comum.





Uso de imóveis dos religiosos

O tema da reutilização de edifícios dos religiosos tem sido repetidamente objeto da atenção do Pontífice. Em Carta Apostólica de 21 de novembro de 2014 a todos os consagrados, o Papa Francisco, entre as expectativas para o ano de vida consagrada, dizia: *“Espero de vocês gestos concretos de acolhida aos refugiados, de aproximação com os pobres, de criatividade na catequese, no anúncio do Evangelho e na iniciação para a vida de oração. Como resultado, espero que as estruturas sejam simplificadas, e que se possa reutilizar os grandes imóveis a favor de obras que sejam mais receptivas às necessidades atuais de evangelização e de caridade, e que se possa adaptar o trabalho às novas necessidades”*.

Que dificuldades uma instituição religiosa encontra quando deve gerenciar um imóvel de dimensões que excedem suas necessidades? E como se pode implementar o que foi solicitado pelo Papa? Existem duas grandes dificuldades na área da reorganização e gestão de ativos imobiliários dos religiosos. A primeira é a tentação de não decidir. Quem tem a responsabilidade de governar pode ser tentado pelo medo, como aconteceu com o último dos servos, na parábola dos talentos. O risco é que esse talento fique soterrado: neste caso, é o imóvel que permanece “congelado”. É uma atitude que pode ser gerada por causas diversas, desde a falta de recursos humanos adequados dentro da instituição, e também fora da mesma, até alguém que saiba como tornar frutífero um capital imobilizado, muitas vezes sem liquidez imediata. Em alguns casos é a não-unanimidade dos conselheiros que impede a decisão. Em outros é a dificuldade em compreender a realidade dos tempos atuais e as consequentes mudanças necessárias que essa realidade implica.

Por exemplo, continua-se a viver em Conventos que, antes, recebiam muitos religiosos, enquanto hoje a presença é reduzida a poucas pessoas. Grandes áreas per capita podem colocar os religiosos em uma condição de habitação de qualidade superior àquela do cidadão comum, projetando sombras sobre o princípio da pobreza evangélica e escandalizando aqueles que não conseguem ter um lar.

Oportunidade de discernimento

A segunda tentação é a de fazer escolhas parciais, sem antes ter feito um discernimento apropriado quanto ao futuro da entidade. A gestão de ativos imobiliários eclesiais deve ser iluminada pela consciência do que Deus pede, neste tempo e lugar, ao instituto religioso.

A partir disso, fazemos as escolhas de gerenciamento de ativos, ou seja, o conjunto de estratégias e atividades destinadas, neste caso, à concretização dos fins institucionais da Igreja e dos carismas particulares dos entes proprietários, através da gestão do patrimônio imobiliário (transformação de uso, alienação, requalificação dos ativos imobiliários, seu fracionamento, etc). Portanto, é necessário ler os sinais dos tempos e ter claro como articular o próprio carisma com a contemporaneidade, mantendo-se aberto ao Espírito. O risco é de se atuar apenas em casos individuais e não em todo o sistema, talvez sem clareza quanto ao objetivo da sustentabilidade global, e visando à manutenção do existente, continuando uma tradição hoje insustentável.

Imóveis e testemunho cristão

IHS, *Iesus Hominum Salvator*, é o Cristograma que encontramos sobre as portas de muitos edifícios na península. Ele nos lembra que mesmo os mais importantes trabalhos das mãos do homem são apenas ferramentas para testemunhar que Jesus é o Salvador dos homens. O trigramma IHS confirma que os bens temporais da Igreja subsistem a fim de alcançar os fins que a eles são apropriados, como relatado no Livro V do Código de Direito Canônico^{II}, ao qual é adicionado, para o religioso, o critério supremo do conselho evangélico da pobreza.^{III}

Não obstante que esse gerenciamento de ativos imobiliários de institutos religiosos seja complexo e requeira critérios, responsabilidade e coragem, é possível que essas propriedades continuem a ser uma ferramenta de testemunho Cristão até hoje.

Para fazer isso, outros requisitos são necessários, além do que foi indicado anteriormente. Premissa essencial para a boa gestão de ativos imobiliários é o conhecimento perfeito sobre os mesmos. O proprietário terá, portanto, que contar com um arquivo técnico das propriedades utilizáveis, atualizado, e facilmente transmissível, que inclua o planejamento urbano e também a legalidade dos edifícios e suas sucessivas transformações. Será preciso, então, definir as necessidades organizacionais e econômicas da instituição e formular, com antecedência, uma projeção dessas necessidades para um período de média e longa duração. A gestão de ativos imobiliários terá que respeitar essas indicações, realizando um sistema sustentável em relação aos recursos humanos e econômicos. Não basta um técnico capaz de restaurar de modo excelente a edificação: o sistema é bem mais complexo e precisa de diferentes habilidades específicas, capazes não apenas de atribuir uma nova função, mas também para torná-lo sustentável ao longo do tempo, e consistente com o carisma do ente proprietário.

Além disso, se a instituição, em conformidade com as suas próprias constituições, tem necessidade de obter renda com a propriedade, é possível alcançar tal objetivo ao promover projetos em conformidade com sua própria missão, sem olvidar de implementar uma economia inspirada pelo Evangelho. Esses requisitos são atendidos com exemplos de reutilização de imóveis de propriedade de institutos religiosos que relato abaixo e que seguem as instruções do Papa para “começar processos ao invés de possuir espaços”.^{IV}

Um instituto de freiras, oriundo do norte da Itália, depois de anos de gestão de uma casa de repouso em Roma, chegou à decisão de fechar a Obra. Elas queriam, no entanto, manter um suporte local para as irmãs de passagem pela cidade e queriam que o imóvel fosse destinado, agora, ao serviço para pessoas

portadoras de necessidades especiais. Uma parceria com uma associação para a promoção de jovens adultos com transtornos mentais tornou possível a criação de uma Obra onde, há anos, agora, tais jovens são bem-vindos e onde começam a trabalhar.

Uma instituição masculina dedicada à educação de jovens buscava um novo uso para as instalações que, antes, eram dedicadas ao noviciado. A associação Davide Ciavattini, que oferece acolhimento gratuito a famílias e a crianças em tratamento no hospital pediátrico Menino Jesus, graças a doações privadas e a numerosos voluntários, fechou com os padres um acordo para o uso das instalações. Por dois anos a propriedade recebeu, diariamente, pelo menos, 38 pessoas. Além disso, a experiência tornou-se catalisadora da esperança para a paróquia adjacente e para aqueles que viveram essa experiência.

Projetos para o bem comum

Seguindo o apelo do Papa Francisco a toda a comunidade cristã para receber refugiados, o Centro Astalli deu vida a um projeto de semi autonomia chamada comunidade de hospitalidade. Em 2016 eles proveram alojamento, em pequenas unidades imobiliárias pertencentes a instituições religiosas - por exemplo, na casa do guardião ou no apartamento do sacerdote

-, a 17 famílias e 73 indivíduos. A oferta da estrutura acrescentou valor ainda mais valioso constituído pela proximidade com a comunidade religiosa, acompanhada, nesse percurso, por um mediador competente e confiável.

O mosteiro capuchinho de Pisa foi cedido a uma parceria temporária entre instituições - a ACLI Provincial de Pisa e três cooperativas sociais - que promoveram o projeto A Comunidade de Pessoas dos Capuchinhos Acli - transformando-o, em uma grande parte, em uma obra social de serviços e trabalho (uma casa de família para menores estrangeiros desacompanhados, um pensionato estudantil que também integra alguns jovens imigrantes com pedido de asilo, cursos de formação, uma bi-

blioteca com sala de conferências, um restaurante social onde pessoas menos favorecidas trabalham, um parque aberto para o bairro, um ambulatório homeopático popular, um dispensário de doação de medicamentos, espa-

ços para associações de voluntariado, etc.), bem como espaço de debates e proposta cultural para a cidade, através da constituição

do Centro de Estudos dos Capuchinhos. Os frades mantêm a cúria da Igreja e alguns espaços contíguos. A cidade ganhou um espaço vivo e inovador de inclusão social e de geração de trabalho positivo.

Finalmente eu relato a experiência da associação Mundo de Comunidade e Família, nascida em Villa Pizzone, em Milão onde, nos anos 70, duas famílias, ao retornarem da África, começaram a viver junto a uma comunidade de padres Jesuítas. A oferta de imóveis, pelos institutos religiosos, tornou possível replicar essa experiência para muitas das 35 comunidades de famílias que compartilham vida, dinheiro e esperanças.



Eu concludo, desejando que a gestão de bens imóveis eclesiais possa se tornar um motivo de esperança para toda a sociedade através da contínua implementação de projetos sociais abrigados por edifícios eclesiais. Espero que haja um interesse maior para o tópico, pelos organismos de referência para institutos religiosos, para que saibam como orientar, com sabedoria e transparência, o fenômeno aqui apresentado,

oferecendo oportunidades para que se continue a promover as obras de caridade através do uso dos imóveis.

Finalmente, gosto de pensar que se volte a colocar, em cada uma dessas propriedades, o Cristograma IHS para lembrar a todos que o fim não é perpetuação do prédio em si, mas o que se passa dentro dele, como testemunho de que *Jesus Hominum Salvator*.



²Francesca Giani

*Arquiteta da Fundação Summa Humanitate e Doutoranda do Departamento de Engenharia Civil, Edificações e Ambiental da Universidade La Sapienza, de Roma.
E-mail: fgiani@fondazionehumanitate.it*

¹ Este artigo, com o título original "MEZZI PER RACCONTARE LA SALVEZZA" foi originalmente publicado na Revista Testimoni Dehoniane n. 3/2018. A autora concedeu ao Axis o direito de publicação deste artigo em Português. Tradução do artigo feita por Sebastião V. Castro, Dr.

¹ CIC Can. 607 - §1

¹¹ CIC Can. 1254.

¹¹¹ CIC terceira parte do segundo livro, que indica o maior critério a ser seguido em relação ao uso desses ativos, além das indicações da lei de cada instituição individual.

¹¹¹ Papa Francisco (2013) Evangelii Gaudium Exortação Apostólica n. 223 «O tempo é superior ao espaço».

**Especialista em
Entidades Eclesiais e Terceiro Setor**



**Empresa de assessoria estratégica,
especializada em gestão patrimonial de**
Arquidioceses, Dioceses, Províncias/Mantenedoras,
Obras Sociais, Colégios, IES's, Hospitais, Casas de
Retiro, Fundações e Associações.

- ▲ **Gestão e Administração**
de Ativos Imobiliários
- ▲ **Assessoria Técnica**
Estratégica Patrimonial
- ▲ **Prospecção e negociação**
de oportunidades imobiliárias



(11) 3811-2916
maxiz.com.br

Testimoni⁶

GIUGNO 2019 - € 5,00

TARIFFA R.O.C.: "POSTE ITALIANE S.P.A.
SPED. IN A.P. - D.L. 353/2003 (CONV. IN L.
27/02/2004 N. 46) ART. 1, COMMA 1, DCB BOLOGNA"
VIA SCIPIONE DAL FERRO, 4 - 40138 BOLOGNA

MENSILE DI INFORMAZIONE SPIRITUALITÀ E VITA CONSACRATA



XXI Plenaria dell'UISG

SEMINATRICI DI SPERANZA

Siamo venute all'Assemblea, per trovare ispirazione, per incoraggiare e richiamare, per sapere che questo momento deve essere affrontato in collaborazione e collegialità.

“Santo Padre, la invitiamo a venire alla nostra Plenaria tra tre anni, perché è lì

che veramente vede e respira la ricchezza della vita religiosa femminile”, dice Suor Francesca, una delle 850 Superiore Generali che hanno preso parte all'Udienza con Papa Francesco, al termine della XXI Assemblea Plenaria della UISG, svoltasi a Roma dal 6 al 10 maggio. E il Papa risponde che “se sarà ancora vivo sarà felice di accettare l'invito”.

L'incontro con il Papa

È stato un incontro profondamente simbolico quello con Papa Francesco: un momento fatto di gesti che hanno comunicato molto più delle sue belle parole. Come sempre invita le religiose a riconoscere il loro potenziale e non essere ‘schiave’ di nessuno; le sprona a essere comunità feconde di gioia e profezia, e portatrici di uno sguardo attento a quelle

In questo numero

5 VITA DELLA CHIESA
Intervista a mons. Heiner:
Una Chiesa oasi

9 QUESTIONI SOCIALI
Elezioni europee:
una prima lettura

12 LA CHIESA NEL MONDO
Una decisa svolta
nella missione

14 VITA DELLA CHIESA
Camminare insieme
nella Chiesa

17 FORMAZIONE
Una vita consacrata
che riscaldi i cuori

20 PROFILI E TESTIMONI
Missionarie Francescane
del Verbo Incarnato

24 QUESTIONI SOCIALI
52° Rapporto CENSIS

27 PASTORALE
Quale comunità
genera alla fede

29 VITA DEGLI ISTITUTI
Problemi e risorse
degli immobili dei religiosi

32 PROFILI E TESTIMONI
Jean Vanier, la rivoluzione
della tenerezza

34 PASTORALE
L'arte di trasmettere

39 VOCE DELLO SPIRITO
Un Cuore per noi

40 **SPECIALE**
Uomini e donne
insieme per il Regno

46 NOVITÀ LIBRARIE
La tenerezza
nel vangelo di Marco



Prepara poi tutti i suoi figli alla vita adulta, aiutandoli a compiere le scelte fondamentali con responsabilità. Una brava madre non pretende lo stesso passo e il medesimo ritmo di crescita da tutti i figli, ma sa rispettarne l'indole, le capacità, le possibilità e i limiti; prevede cioè dei cammini gradualmente scanditi da tappe e diversificati.

Una comunità madre e libera

A partire dalla consapevolezza che di fatto è l'intera comunità che genera - o *non* genera alla fede; Sara non è, e non deve essere, solamente "la catechista", ma l'intera assemblea eucaristica, e specialmente l'*équipe* degli operatori pastorali, a partire da presbiteri, diaconi, ministri e consacrati, per comprendere animatori della liturgia e dell'oratorio, allenatori, persone impegnate nelle realtà caritative e assistenziali, capi scout ed educatori di Azione Cattolica e così via. O l'intera comunità si rende conto di essere grembo, oppure questo grembo sarà sterile.

Non possiamo sognare una *comunità-rambo*, fatta di supereroi con capacità eccezionali. Ma nemmeno ci possiamo rassegnare ad una *comunità-zombie*, fatta di morti viventi che destano forse più compatimento che timore. Una *comunità madre e libera*, come dice san Paolo, è una comunità normale. La nostra madre probabilmente non ci ha educati consultando i capitoli di un manuale di psicologia, ma ci ha accolti nel suo grembo, ci ha messi al mondo, ci ha lavato, nutrito, pulito, profumato, curato, corretto, educato. Se le persone, fin da piccole, si sentono accolte e guidate da una comunità che li ospita dentro a *tutte* le proprie esperienze, magari poi prenderanno le distanze, ma conserveranno quella gratitudine sulla quale il Signore, nelle occasioni che lui conosce, potrà innestare un nuovo interesse per la vita di fede.

a cura di **Anna Maria Gellini**

1. Ufficio Catechistico Nazionale. Il Convegno si svolse ad Assisi il 26 - 27 aprile 2018 a livello nazionale, aprendo un progetto di successivi Convegni regionali.



Convegno degli economi diocesani

PROBLEMI E RISORSE DEGLI IMMOBILI

L'importante calo delle vocazioni, insieme ai sempre maggiori adempimenti burocratici, descrivono il contesto entro il quale oggi inserire la riflessione sui beni immobili ecclesiastici che necessitano di politiche efficienti ed efficaci. Attenzione agli errori da evitare!

Lo scorso 28 febbraio la CEI ha invitato a parlare fr. Giovanni Dalpiaz e suor Alessandra Smerilli, quali delegati di CISM e USMI, alla giornata sugli immobili ecclesiastici del convegno degli economi diocesani. I due hanno raccontato l'esperienza della gestione degli immobili da parte delle congregazioni religiose tracciandone le linee storiche e sociologiche e illustrando i recenti testi della Congregazione per gli Istituti di Vita Consacrata. Sono state narrate le ferite inflitte al patrimonio immobiliare degli istituti religiosi dalle politiche di soppressione degli enti ecclesiastici con il conseguente incameramento degli immobili da parte del nascente stato italiano, per soffermarsi poi sul rapporto tra i religiosi e il territorio. Hanno quindi ricordato la capacità profetica dei diversi carismi di attivare opere che in Italia hanno saputo

rispondere ai nuovi bisogni di formazione e di carità. L'importante calo delle vocazioni, insieme ai sempre maggiori adempimenti burocratici, descrivono il contesto entro il quale oggi inserire la riflessione sui beni immobili ecclesiastici che necessitano di politiche efficienti ed efficaci.

Temi ancora assenti

Il contesto CEI ha apprezzato l'intervento dei religiosi e involontariamente evidenziato 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, a meno di eccezioni. La Chiesa gerarchica gode di politiche e strumenti condivisi de-

VITA DEGLI ISTITUTI

dicati alla gestione del patrimonio immobiliare, elementi pressoché assenti nel panorama dei religiosi, tanto che fr. Giovanni mi ha onorato citando la mia ricerca dottorale quale fonte per conoscere il riuso e le valorizzazioni degli immobili dei religiosi in Italia e quindi gestire il fenomeno dell'esubero degli immobili degli enti religiosi in un Paese che vede chiudere circa 300 conventi ogni anno.¹

In passato gli istituti religiosi hanno costruito contenitori – gli immobili – per allocare i contenuti: servizi per i poveri, scuole per sovvertire un futuro di povertà preannunciato, centri di formazione femminile e così via. Oggi restano i contenitori ma non sempre i contenuti. Situazione problematica, difficile e aggiungerei sconcertante: 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.

Nell'esortazione apostolica *Evangelii Gaudium* 231-233 papa Francesco invita a prendere seriamente in considerazione che “*la realtà è più importante dell'idea*”. 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.



Nella conferenza di Massimo Recalcati alla Pontificia Università Gregoriana intitolata “*La notte del Getsemani*” dello scorso 22 marzo, lo psicanalista descriveva l'eredità come qualcosa che necessita intrinsecamente di novità e non di essere solamente conservata, istanza che altrimenti porta all'autodistruzione. Anche l'eredità costituita dagli immobili ecclesiastici in possesso degli istituti religiosi necessita di novità.

Questa sfida è stata affrontata e vinta dalle Benedettine delle catacombe di Priscilla di Roma, nate per custodire e valorizzare il tesoro prezioso delle stesse catacombe. Dallo scorso mese di gennaio alcuni giovani di *Pietre vive*, associazione per la catechesi attraverso la bellezza e l'arte, condividono con le Benedettine questa missione <http://www.pietre-vive.org/>. La comunità dei giovani ha trovato alloggio in un appartamento del monastero

e le *pietre vive* lavorano come guide alle catacombe promuovendo anche momenti di preghiera. Le monache benedettine non erano più in grado di gestire da sole le catacombe per il loro numero esiguo e per l'elevata età. Hanno riconosciuto una nuova vocazione oggi presente nella Chiesa, differente dalla loro, ma ispirata dai tempi presenti e capace di interloquire con la contemporaneità.

Anche le suore della Provvidenza hanno

raggiunto l'obiettivo, infatti negli ultimi dieci anni si sono dedicate a una seria ricerca su come utilizzare meglio gli spazi abitativi secondo il proprio carisma. Nel loro grande edificio di Torre del Greco, la comunità religiosa ha riservato per sé un'abitazione più piccola, eppur sufficiente, per dare alla scuola già esistente spazi più funzionali e adeguati e per far posto al *Centro Armonia* – dedicato alla famiglia, con un'attenzione particolare ai bambini del territorio bisognosi di supporto educativo e ai loro genitori e a *Oikos* – Centro polifunzionale per persone con disabilità che è stato inaugurato lo scorso 8 aprile dopo un lungo lavoro di raccordo con il territorio e le istituzioni a favore di persone con disabilità.² Vincere questa sfida richiede la capacità di riconoscere i segni dei tempi, i propri limiti e andare oltre se stessi: “*se il chicco di grano, caduto in terra, non muore, rimane solo; se invece muore, produce molto frutto*” (Gv 12,24).

Gli errori da evitare

Quali sono invece gli errori da evitare per non danneggiare gli immobili del proprio istituto?

1. Vivere come se la parte materiale dell'esistenza fosse di ostacolo. Non si pensa alla vita dell'istituto come ad un *unicum*, ma si chiede all'economista di risolvere i problemi puntuali estromettendo l'economia dalla storia della salvezza, che secondo questa tentazione sembrerebbe essere fatta solo di cose immateriali.

2. Non conoscere lo stato dell'arte degli immobili. Non disporre di un censimento aggiornato e ben orga-

CRISTIANO CALÌ
Una Chiesa senza vescovi?
 PRESENTAZIONE DI MARCELLO SEMERARO

La sacramentalità dell'episcopato tra storia, teologia e liturgia
 pp. 280 - € 23,00

EDB www.dehoniane.it

nizzato di tutti i beni immobili è un grave problema. Si tratta di strumento necessario per qualsiasi politica di gestione e programmazione che comprenda la conformità urbanistica dei beni e lo stato della verifica dell'interesse culturale (pratica necessaria in caso di alienazione che necessita mediamente di un anno per essere ottenuta). Senza questo strumento non è possibile eseguire una gestione concertata del patrimonio immobiliare: è consigliabile infatti gestire complessivamente l'insieme delle proprietà e non assumere singole decisioni sui vari immobili senza conoscere il piano generale e avere strategie complessive.

3. Assumere decisioni senza confrontarsi con il futuro. Anche l'ambito immobiliare ha delle regole da rispettare, una tra le più importanti è che ogni scelta immobiliare deve essere fatta in relazione al periodo medio lungo (20-25 anni). Pertanto prima di assumere decisioni in merito agli immobili, in base al piano carismatico si dovrà ipotizzare il futuro dell'istituto nei prossimi 25 anni (Quanti saremo? Che età media avremo? Quale sarà la nostra missione? Dove?) e quindi operare scelte. Troppe volte si vede ristrutturare un'opera poco prima che venga chiusa...

4. Non conoscere e non gestire lo stato urbanistico degli immobili pregiudicandone il valore. Ovvero non ci interessiamo di conoscere cosa le leggi urbanistiche comunali prevedono per i beni di proprietà degli istituti. Quante scuole non sono destinabili ad altri usi perché non si sono presentate le opportune osservazioni nei giorni successivi all'approvazione degli strumenti urbanistici e ora il valore dell'immobile ne risente gravemente! Gli strumenti urbanistici oggi prevedono la possibilità di azioni concordate tra proprietari e gli enti locali che necessitano di tempo e di soldi nonché di opportuna programmazione. Spesso gli istituti arrivano già affaticati alla vendita degli immobili e non hanno tempo per gestire eventuali cambi di destinazione d'uso che aumenterebbero il valore degli immobili. Risultato: si vende a basso prezzo per poi vedere aumentare a dismisura il valore del

bene grazie alle politiche di valorizzazione immobiliare attuate dall'acquirente.

5. Definire una vendita accettando un pagamento dilazionato: abbiamo visto fallire una società nei giorni successivi all'atto di vendita e quella casa costruita con tanta fatica dalle suore oggi è di altri che neppure hanno corrisposto il giusto pagamento! Mai vendere senza ricevere i soldi contestualmente all'atto a meno che non ci si accordi per un *rent to buy* – affitto con riscatto -.

6. Affittare o dare in comodato immobili a enti o persone che non hanno un passato verificato o verificabile. Ad esempio è stato dato un comodato ad un nascente istituto di suore che ha ospitato una cerimonia di consacrazione di un vescovo scismatico.

7. Fidarsi di consulenti che non meritano la propria fiducia. Il ruolo apicale di una istituzione religiosa oggi è di particolare difficoltà. Spesso i consulenti si guadagnano la stima semplicemente non contrariando la committenza e "lasciandone il pelo". Magari offrono consigli affinché poco cambi così da garantirsi la continuità della consulenza e lasciare la committenza gratificata nell'immediato ma impelagata in gravi problemi di gestione – penso alle molte case per ferie con il bilancio in rosso. La materia è così complessa che non basta un bravo professionista. Occorre un *team* di persone con competenze diverse (tecnici, economisti, giuristi civili e di diritto canonico non uno contro l'altro ma uniti in un progetto comune) consapevoli delle specificità dei beni ecclesiastici e del carisma della proprietà.

8. Non decidere e lasciare gli immobili inutilizzati. La prima causa di deperimento di un immobile è il suo inutilizzo, superiore ai danni provocati da terremoti o guerre. Occorre gestire il proprio "portafoglio immobiliare" senza lasciare

che il tempo lo distrugga e assumendosene le responsabilità.

Le difficoltà sono molte ma è possibile gestirle nel rispetto delle necessità dell'ente – carismatiche, sociali, ecologiche ed anche economiche – e facendo sì che ciò che è un bene lo sia veramente, a differenza delle molte volte in cui gli immobili sono dei gravi pesi.

Invito gli istituti religiosi che già hanno dato vita a nuove opere in loro proprietà anche in collaborazione con altri enti o affidato a terzi i propri immobili a condividere queste buone pratiche segnalando alla seguente email: fgiani@fondazionehumanitate.it.

Concludo ricordando una frase di san Giovanni Crisostomo (*Omelia su Lazzaro*, 1, 6:PG 48, 992D) affinché ci solleciti a fare del nostro meglio "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".

Francesca Giani

architetto della fondazione

Summa Humanitate e PhDstudent DICEA

La Sapienza Roma

fgiani@fondazionehumanitate.it

1. 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.
2. <https://www.facebook.com/oikos.centro.polifunzionale/>

CLAUDIO MONGE - GILLES ROUTHIER

Il martirio dell'ospitalità

La testimonianza di Christian de Chergé e Pierre Claverie

pp. 160 - € 13,00

EDB www.dehoniane.it



VITA



► **OVER 65**

L'ETÀ DELL'ORO

**NEL 2050
GLI ANZIANI
SARANNO
IL 35% DELLA
POPOLAZIONE.
E SE INVECE DI UN
PESO FOSSE
UNA RISORSA
DECISIVA PER
L'ECONOMIA
E IL WELFARE?**

lug-ago 2019
€ 7,00 | vita.it



Accaduto appena ieri

Immobili ecclesiastici, nuova frontiera per l'impresa sociale

*La frequente chiusura
di proprietà della
Chiesa è un'opportunità
per il Terzo settore*

di **FRANCESCA GIANI**
architetto della fondazione
Summa Humanitate

In Italia nel 2016 sono stati chiusi 28 conventi ogni mese, per un totale di 335. Se tale andamento rimanesse costante nel 2046 si arriverebbe alla chiusura di tutti i conventi italiani. I fedeli, i preti e i consacrati della Chiesa Cattolica italiana stanno diminuendo con la conseguenza che alcuni immobili ecclesiastici risultano sotto utilizzati o inutilizzati. Ad esempio il numero delle religiose italiane in 40 anni ha subito un calo di oltre il 40%, passando da 147.286 nel 1975 a 80.208 nel 2015. La storia del welfare italiano ci racconta che in passato queste suore hanno realizzato servizi sociali costruendo immobili per ospitare attività caritative: avevano contenuti da ospitare e così sono stati realizzati immobili destinati a contenere opere di assistenza socio sanitaria, educativa ed altro. Oggi alcuni di questi "contenitori" cercano "nuovi contenuti".

Nel caso dei conventi chiusi si tratta di



Il monastero di Lucca dove si tiene la summer school sul riuso dei conventi

28

la media mensile dei conventi che chiudono

-40%

il calo del numero delle religiose italiane negli ultimi 40 anni

immobili che ospitavano comunità religiose ed in alcuni casi anche dei servizi di inclusione sociale. Sono conventi situati non solo nei grandi centri urbani, ma anche nelle periferie della nazione. Erano luoghi di aggregazione, cultura e spesso anche di particolare bellezza, valore artistico e storia secolare. Cosa avviene di questi beni dopo la chiusura delle comunità?

Beni mixti fori

Un immobile ecclesiastico inutilizzato continua ad essere gestito dall'ente che ne è proprietario. A differenza di quanto pensi l'opinione corrente, gli immobili ecclesiastici italiani non sono di proprietà del Vaticano, bensì fanno capo a uno dei 29.932 enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dallo Stato italia- ➤

◁ no. È un numero ragguardevole pari a 3 volte gli enti pubblici italiani (escluse scuole e Asl) che comprende oltre 25mila parrocchie, 226 diocesi, istituti religiosi, istituti per il sostentamento del clero e molti altri enti, tutti possibili proprietari degli immobili della Chiesa. La varietà e l'ampio numero dei soggetti proprietari rende comprensibile l'assenza di un censimento dei beni immobili della Chiesa italiana. Gli immobili ecclesiastici sono beni mixti fuori, ovvero sottoposti a più tipi di leggi: a quelle della Chiesa, a quelle dello Stato italiano, e alla normativa pattizia tra i due Stati. La differenza più importante rilevabile tra le diverse legislazioni è che per il diritto canonico gli immobili ecclesiastici sono di proprietà di enti pubblici della Chiesa (parrocchie, istituti religiosi etc.) e sottoposti alla suprema autorità del Papa, mentre per il diritto civile italiano gli immobili ecclesiastici sono di proprietà di persone giuridiche private, ed in quanto tali governati dal vigente diritto privato (gli immobili di proprietà di enti ecclesiastici non godono quindi di particolari privilegi, vedi l'Imu). La sensibile differenza invoca particolari virtù al soggetto proprietario che è chiamato a gestire come bene pubblico – secondo la Chiesa – ciò che per il diritto civile è invece un bene privato. Un ente ecclesiastico non può possedere un immobile senza che il suo uso sia destinato alle finalità della Chiesa. Pertanto, tornando all'esempio dei conventi chiusi, è evidente non è ammissibile che detti immobili restino vuoti perché in tale stato non corrispondono alle finalità della Chiesa. E allora cosa fare dei conventi appena chiusi?

Continuità del carisma

Oltre alla possibilità della vendita (ammessa ma scoraggiata dal codice di diritto canonico) e alla scelta inopportuna di lasciare inutilizzato un immobile per gli immobili ecclesiastici privi di uso è presente uno scenario di grande interesse: la valorizzazione immobiliare sociale. Questo è uno degli ambiti di lavoro della Fondazione Summa Humanitate. La Fondazione cerca, seleziona, affianca nella progettazione partner del Terzo settore che abbiano finalità pros-



In alto la Casa di Davide, nata in un ex noviziato oggi ospita gratuitamente famiglie con bambini oncematologici

Qui sopra, sempre a Roma, l'ostello internazionale per la gioventù nato in un immobile della Chiesa

29.932

gli enti ecclesiastici riconosciuti dallo Stato italiano

25mila

il numero delle parrocchie italiane distribuite in 226 diocesi

sime a quelle della proprietà. In termini ecclesiali si parla di dare continuità al carisma della proprietà. In relazione all'ambito immobiliare il tema è quello del riuso e della valorizzazione immobiliare sociale, ambito complesso che necessita di un approccio interdisciplinare (architettura, economia, diritto civile, diritto canonico, ecologica). Attraverso il riuso dell'immobile non si persegue il raggiungimento del massimo profitto, bensì la produzione di valore immateriale offerto dai servizi ospitati nell'immobile, che dovranno comunque avere un equilibrio economico a valere nel tempo. Grazie al lavoro della Fondazione Summa Humanitate e soprattutto alla volontà delle suore Misericordine un immobile a Roma, prima destinato a casa di riposo, è stato ceduto alla onlus Itaca che l'ha trasformato in una club house per giovani adulti con disagio psichico. Lo stesso impiego hanno avuto altri immobili ecclesiastici a Padova e Palermo. A Roma un ex noviziato di proprietà di un istituto religioso nato per il sostegno della gioventù è stato locato all'associazione Davide Ciavattini per ospitare gratuitamente le famiglie e i bambini oncematologici in cura presso l'ospedale Bambino Gesù. Sempre nella capitale due case per ferie sono state trasformate l'una in ostello internazionale per la gioventù, l'altra in uno studentato universitario, sempre in sinergia con enti non profit.

Tra i diversi immobili ecclesiastici meritano particolare attenzione i monasteri, luoghi delle comunità di monaci o monache dediti alla preghiera contemplativa e portatori di tradizioni più che millenarie che hanno contribuito in modo fondamentale alla costruzione della nostra storia e che attraversano un tempo di grave cambiamento. A ciò è dedicata la prima summer school per il riuso dei monasteri di Lucca. A partire da un caso di studio (ghirardacci.org) la scuola si prefigge di elaborare strategie eventualmente replicabili su altre realtà e altri luoghi.

Cura della casa comune

Dopo l'enciclica *Laudato si'* sulla cura della casa comune è diventato evidente che gli immobili ecclesiastici sono tenu-

ti, non solo a ridurre il proprio impatto ambientale attraverso il miglioramento energetico, ma anche ad essere teatro di azioni di giustizia sociale. Così hanno trovato conferma o preso avvio attività volte alla riduzione dell'impronta ecologica degli immobili ecclesiastici accompagnate da attività di inclusione sociale. Ricordiamo per esempio il lavoro del Global Catholic Climate Movement, la rete mondiale di coordinamento per l'applicazione dell'enciclica *Laudato si'*. Il Gccm ha contribuito tra le altre cose alla redazione della guida per parrocchie e comunità ecologiche, strumento che traduce in azioni concrete le linee tracciate dal pontefice. A breve uscirà una seconda edizione.

Altro strumento di aiuto alle comunità è l'app *Laudato si' compliance for Property that Delights Creator and Creation* per la valutazione dello stato degli immobili ecclesiastici e delle attività svolte negli stessi, in coerenza con le raccomandazioni dell'enciclica così da suggerire soluzioni e valutare i miglioramenti intrapresi. Infine si riporta l'attività di Fratello sole società non profit promossa da enti ecclesiastici con la finalità di combattere la povertà energetica attraverso attività di miglioramento energetico congiunte con soluzioni finanziarie dedicate in particolar modo agli immobili ecclesiastici che ospitano servizi caritativi.

Attivare nuovi processi

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. Ovvero i luoghi della carità continuano a svolgere in modo nuovo la loro missione. Le esperienze narrate suggeriscono inoltre che anche l'ambito immobiliare, spesso ferreo scenario di speculazione, può essere un luogo di innovazione sociale rispondendo con chiarezza alla richiesta del Papa di "attivare processi più che occupare spazi".

La deriva (da studiare) del non profit americano

▷ *Negli Usa il profit si sta mangiando fette di mercato sociale. In Italia sapremo resistere?*

di MARIA VELLA

docente di Economia e gestione del Terzo settore all'Università di Siena

Chi segue la realtà americana sa che in questi ultimi anni molti ospedali americani non profit stanno diventando profit; la stessa cosa sta accadendo a tante altre organizzazioni che operano in altri settori di attività economica. In altri termini, negli Usa è in atto un ampio processo di deriva del non profit verso il profit. Le Onp americane per la promozione assicurativa nel campo della tutela alla salute sono scese dal 65% al 25%, con una forte penetrazione del profit in un campo finora presidiato dal non profit in tutto il territorio statunitense. **Questa tendenza è probabilmente imputabile a un processo basato sul fatto che è stato fissato il fundamentum divisionis delle non profit nel criterio dell'efficienza;** di conseguenza, se un'organizzazione profit riesce a dimostrare di essere più efficiente di una non profit, quest'ultima potrebbe essere destinata a chiudere. Il rischio di oggi è perciò che, se si affermasse a livello politico e culturale l'idea per la quale queste organizzazioni potrebbero essere considerate dei "sostituti funzionali" o delle pubbliche amministrazioni (dell'agire pubblico) o delle imprese private profit, esse non sarebbero più rilevanti, perché basterebbe perfezionare e razionalizzare la pubblica amministrazione da un lato e "umanizzare" un po' le imprese profit dall'altro per spiazzare completamente il non profit. Un rischio che l'Italia sta correndo.

Nel contesto europeo le organizzazioni del Terzo settore non si caratterizzano nella stessa maniera di quelle americane, dove il settore non profit si distingue dal resto del mercato, riconoscendosi e autodefinendosi con l'espressione "non distributional constrained", che si riferisce esplicitamente al criterio del divieto della redistribuzione degli utili. In Europa, invece, le onp sono state storicamente costituite per perseguire, anzitutto, scopi di utilità sociale.

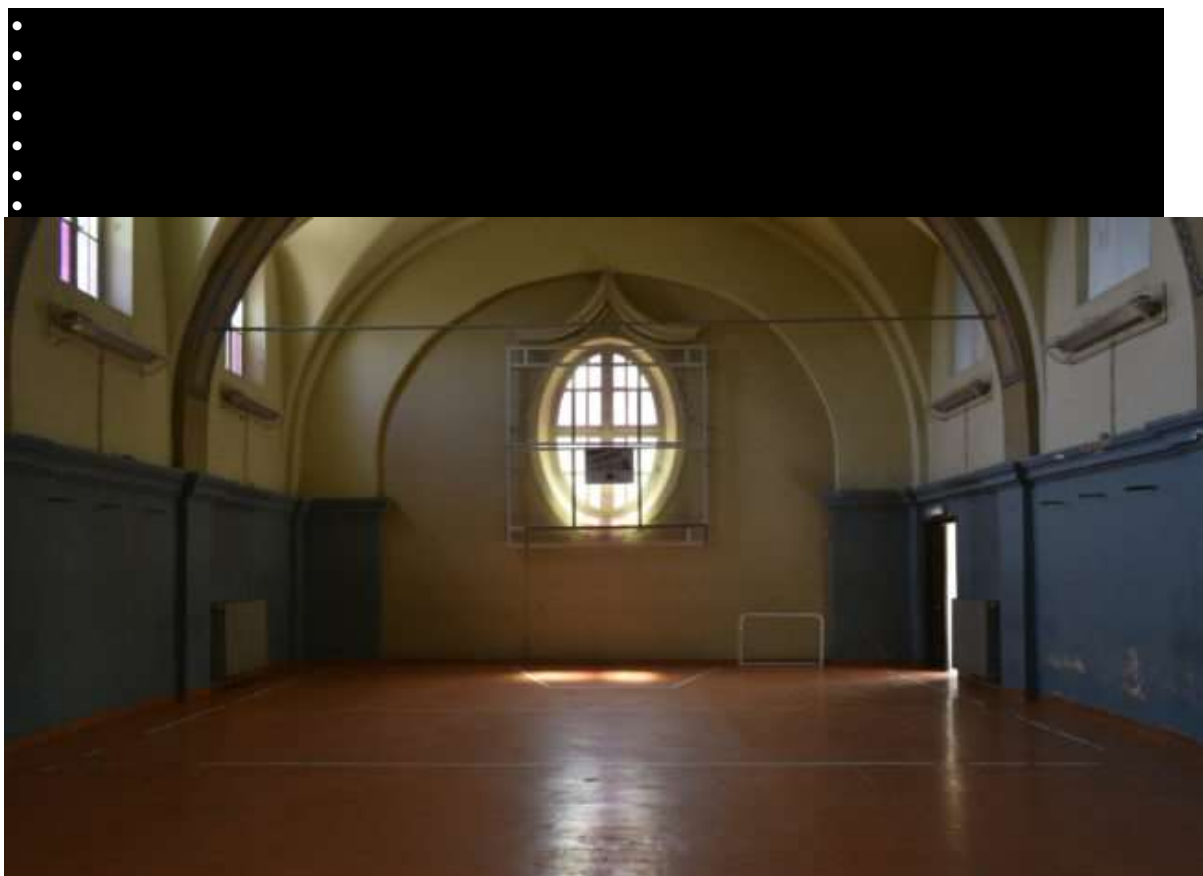
In America queste organizzazioni si distinguono dal mercato in base ad un concetto strettamente economico e ad una conseguente opposizione dialettica rispetto al comparto profit; in Europa ciò che contraddistingue la categoria è invece la libera volontà dei cittadini di mettersi insieme per raggiungere un obiettivo di interesse generale, pur perseguendo scopi di pubblica utilità. **Quindi il Terzo settore europeo è per sua natura un intermediario del welfare pluralistico:** infatti, non si può studiare e capire il Terzo settore europeo se non lo si colloca nell'ambito dello sviluppo del welfare e nella storia dell'evoluzione dei sistemi sociali. Ne deriva che la differenza sostanziale tra i due mercati nasce dalle origini e proprio dalla differenza fra il Welfare capitalism e il Welfare State: come disse Keynes nel 1939, «il Welfare per essere tale deve essere universalistico». Da allora in Europa i risultati hanno condotto ad una politica pubblica favorevole, attualmente accentuata dalla sensibilità ai beni relazionali filtrati dalla cultura della cittadinanza europea, ciò che oggi il professor Zamagni chiama Welfare ed economia circolare. Per il non profit è importante il mantenimento di questo patrimonio valoriale, per continuare a soddisfare i nuovi bisogni. Ma in Italia, a fronte dei ritardi della politica, saremo in grado di tenere il Terzo settore distinto dal profit?

<https://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2019/07/17/verso-una-riappropriazione-collettiva-dei-beni-ecclesiastici/>



il giornale dell'**ARCHITETTURA**.com

ISSN 2284-1369



Verso una riappropriazione collettiva dei beni ecclesiastici

by [Francesca Giani](#) • 17 Luglio 2019 • [Patrimonio](#), [Professione e Formazione](#) • 1122

[+ Iscriviti alla Newsletter](#)

[+ Condividi](#)

La nostra testata è media partner della prima Summer School italiana dedicata a strategie di valorizzazione del

patrimonio culturale delle comunità religiose. Intervista a Daniela Ciaffi, vicepresidente di Labsus, l'associazione per la cura condivisa dei beni comuni

*Franco Milella, in un recente articolo su «Il Giornale dell'Arte» (n.395, marzo 2019) scrive che «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...». Ebbene, delle soglie d'inutilizzo di quello ecclesiastico non sappiamo nulla, e di quello degli ordini religiosi nemmeno la consistenza. Sarà uno dei temi centrali della [Summer School “Nuovi scenari per patrimoni monastici dismessi”](#), in programma a Lucca dal 25 luglio al 3 agosto 2019. Qui ne parliamo con **Daniela Ciaffi**, docente di Sociologia urbana presso il Politecnico di Torino, dove si è laureata in Architettura, e vicepresidente di [Labsus](#), l'associazione per la cura condivisa dei beni comuni.*

L'esperienza di Labsus evidenzia la forza della società civile italiana nell'attivare il riuso d'immobili pubblici con modalità *bottom up*. Cosa significa concretamente?

Partiamo dal tema del sottoutilizzo che accompagna quello dell'abbandono. L'esempio che noi proponiamo per comprendere le potenzialità dell'uso dei beni comuni è quello delle scuole. Le scuole sono l'armatura del Paese, infrastrutture diffuse che creano valore immateriale e che funzionano come servizio pubblico dalle 8 alle 16. Grazie al movimento delle *Scuole aperte* oggi esse possono essere usate come beni comuni dalle 16 alle 22. Non si tratta di favorire delle associazioni cui affidarle in uso esclusivo, ma di farle diventare nei fatti dei beni comuni vissuti dalla collettività. Azioni simili potrebbero essere applicate anche a edifici ecclesiastici che esercitano non solo la funzione religiosa, ma anche sociale e identitaria. Tali beni potrebbero diventare beni comuni in un periodo limitato della giornata, sull'esempio delle scuole. Penso all'oratorio di santa Chiara a Palermo che è già usato nella prospettiva del bene comune attraverso la proposta di corsi e opportunità per tutto il tessuto sociale. Il vero tema in relazione ai beni ecclesiastici credo sia la trasposizione di quanto già elaborato per la governance pubblica alla governance degli enti ecclesiastici.

Per gli immobili ecclesiastici restano però i limiti del Canone e per le chiese, in particolare, l'uso liturgico è esclusivo e la cessazione di tale destinazione non consegue nemmeno con la vendita o l'alienazione secondo il Codice civile. A ciò si aggiunga il cortocircuito conseguente al fatto che i beni ecclesiastici (ossia nel possesso di enti ecclesiastici) appartengono ad enti che il diritto canonico definisce pubblici e che lo Stato identifica invece come beni privati...

È esatto. Diverso è per gli edifici che sono stati confiscati alla Chiesa dallo Stato durante le successive soppressioni, ed ancora un altro è il caso di quelle chiese che restando tali non sono però beni ecclesiastici perché di proprietà dello Stato mediante il Fondo edifici di culto (FEC), come la Chiesa del Gesù di Roma e molti altri edifici monumentali in Italia. Bisogna però 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.

In tema di valorizzazione immobiliare sociale, l'Italia pare però piuttosto indietro rispetto ad altri Paesi europei

Il diritto all'uso e alla cura dei beni comuni da parte dei cittadini è iscritto nell'articolo 118 della Costituzione italiana secondo il quale *«le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza»*. Questo articolo, introdotto nel 2001, è ancora poco noto. Labsus da 5 anni promuove i *Regolamenti per l'amministrazione condivisa dei beni comuni*. Già adottati da 200 comuni italiani, sono il fondamento dei *patti di collaborazione*, strumento operativo per la costruzione degli accordi per il riuso e la cura dei beni comuni tra la pubblica amministrazione e la società civile, senza sostituire gli strumenti urbanistici esistenti. In ognuno di questi 200 comuni i cittadini possono esercitare il diritto di prendersi cura dei beni comuni, praticando un esercizio di democrazia contributiva. Il patto di collaborazione è a mio avviso lo strumento più efficace per avvicinare e responsabilizzare una comunità alla cura dei beni comuni. Il patto di collaborazione nasce per rispondere ad un bisogno reale e sentito, promosso da una comunità attiva. Tra l'oggetto materiale e la comunità c'è un legame stretto, profondo. Questo legame è spesso già presente nella relazione tra gli immobili ecclesiastici e la comunità limitrofa. Sebbene il diritto civile li annoveri tra i beni privati in quanto di proprietà di persone giuridiche private, sono percepiti e sono a servizio del bene comune.

Paolo Maddalena, già giudice costituzionale, in un articolo sul «Manifesto» del 17 maggio evidenziava che per la Costituzione italiana la proprietà privata sussiste con lo scopo di assicurare la funzione sociale. 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». Questo può riguardare anche gli edifici ecclesiastici abbandonati?

In tempi in cui tanto gli esperti quanto molta opinione pubblica sono attenti a non sprecare risorse, al riuso e al riciclo, un bene abbandonato – anche ecclesiastico – è una grave perdita. In alcuni contesti di povertà e crisi arriva ad essere uno scandalo inaccettabile. È il medesimo punto sul quale insiste anche un giurista di strada quale Gregorio Arena. Da qui l'importanza di ricordare che la legge che riconosce la proprietà privata è anche quella che ne fissa i limiti per assicurarne la funzione sociale.

Tuttavia, come scrivono [Francesca Battistoni e Flaviano Zandonai](#), «l'abbandono e il sottoutilizzo di risorse, immobiliari ma non solo, rappresenta una delle principali sfide del Paese», e ciò ben oltre la percentuale degli immobili ecclesiastici. Le forze del terzo settore, tante volte invocate in questo ambito, si dimostrano spesso incapaci di sostenere i costi di recupero e manutenzione.

Anche in Italia 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. Gli immobili ecclesiastici potrebbero contribuire a creare nuovi legami tra il mondo ecclesiale e il terzo settore, innescando processi virtuosi a favore dei beni comuni. Per sostenerne l'uso potrebbe essere d'aiuto studiare ed eventualmente traslare il principio di sussidiarietà nell'ambito del diritto ecclesiastico e del diritto canonico. Si tratta di un lavoro di frontiera come spesso accade quando si tratta del riuso di beni legati alla collettività. Un tema difficile ma di grande importanza, perché permette di sperimentare nuove forme di democrazia contributiva ed economia collaborativa. In questo senso gli enti ecclesiastici dovrebbero maturare la consapevolezza dell'enorme potenziale (e conseguente responsabilità) che detengono nei confronti dello sviluppo del Paese.









(Visited 482 times, 1 visits today)

Tag

[restauro](#) - [riuso](#)

[Tweet](#)

[Pin It](#)

Previous post:

[Notre-Dame de Paris dopo l'incendio](#)Next Post:

[Ritratti di città. Balneário Camboriú, da paradiso a paradosso](#)

about the author: [Francesca Giani](#)



È architetto, ha lavorato con Caritas Italiana, Fondazione Talenti e ora per Fondazione Summa Humanitate muovendosi negli ambiti dell'architettura sociale e degli immobili ecclesiastici. Sta completando un dottorato di ricerca sulla valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici inutilizzati presso il Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale de La Sapienza di Roma.

Testimoni

10

OTTOBRE 2019 - € 5,00

TARIFFA R.O.C.: "POSTE ITALIANE S.P.A.
SPED. IN A.P. - D.L. 353/2003 (CONV. IN L.
27/02/2004 N. 46) ART. 1, COMMA 1, DCB BOLOGNA"
VIA SCIPIONE DAL FERRO, 4 - 40138 BOLOGNA

MENSILE DI INFORMAZIONE SPIRITUALITÀ E VITA CONSACRATA



Viaggio di Papa Francesco in Africa

UNA CULTURA DELL'INCONTRO

Mozambico, Madagascar, Mauritius sono state le tappe del viaggio in Africa di Papa Francesco, dal 4 al 10 settembre 2019. La sua insistenza sulla giustizia sociale, il rispetto dei popoli e gli effetti della globalizzazione.

Rispetto dei popoli per cacciare le colonizzazioni. In Mozambico Papa Francesco ha portato un messaggio di pace, «inculturato» nella specificità locale, dopo una lacerante guerra civile i cui strascichi non sono del tutto spenti. In Madagascar apprezza la bellezza di luoghi minacciati dalla corruzione e dall'inquinamento ambientale. La tappa africana del viaggio apostolico evidenzia lo sforzo della Santa Sede di portare un annuncio strettamente aderente alle problematiche dei paesi visitati.

Mozambico il futuro è valori condivisi

«Favorire la cultura dell'incontro», ha chiesto il Papa in Mozambico incontrando la presidenza della repubblica, le autorità, il corpo diplomatico. «La pace ci invita anche a curare la nostra casa comune. Da questo punto di vista, il Mozambico è una nazione benedetta, e voi in modo speciale siete invitati a prendervi cura di questa benedizione. La difesa della terra è anche la difesa della vita, che richiede speciale attenzione

In questo numero

- 5 **ECUMENISMO**
Convegno di spiritualità ortodossa a Bose
- 8 **VITA DELLA CHIESA**
Europa: vangelo, vocazione e destino
- 12 **VITA CONSACRATA**
31° Incontro nazionale dell'Ordo Virginum
- 14 **PASTORALE**
FAIR: estremismo in carcere
- 17 **ECUMENISMO**
Chiesa evangelica in Germania
- 21 **ATTUALITÀ**
Cosa succede nel Kashmir?
- 23 **VITA DEGLI ISTITUTI**
100 anni delle Missionarie della Regalità
- 25 **FORMAZIONE**
Quando la bellezza conduce...
- 29 **QUESTIONI SOCIALI**
Tutela della biodiversità
- 32 **VITA DEGLI ISTITUTI**
Il peso dei troppi immobili
- 35 **ATTUALITÀ**
Amazzonia: intervista a padre Dalmonego
- 39 **VOCE DELLO SPIRITO**
Toccare la Parola
- 40 **SPECIALE**
Beata debolezza ...
- 46 **NOVITÀ LIBRARIE**
Lo Spirito Santo e noi



La forza del discernimento

IL PESO DEI TROPPI IMMOBILI

Come “ordinare” l’uso degli immobili in relazione al piano carismatico, e capire se gli immobili sono dei mezzi da tenere per raggiungere i fini dell’istituto oppure sono pesi di cui liberarsi con un opportuno discernimento? Abbiamo molti immobili che rischiano di diventare dei falsi fini, delle zattere che si trasformano in zavorre.

Nelle Fiandre, se tutto procede come negli ultimi anni, l’ultimo monastero chiuderà nel 2030. In Italia nel 2016 sono stati chiusi 241 conventi femminili – più di 20 ogni mese – (dati ricavati dal confronto dell’*Annuarium statisticum Ecclesiae* ed. 2018 e 2019) nel caso la progressione si mantenesse costante si arriverebbe alla chiusura dei conventi femminili verso il 2046. Immaginiamo bene che non sarà così! Lo Spirito Santo sosterrà i religiosi nella loro testimonianza e si avranno nuovi e vitali carismi capaci di attrarre giovani per continuare a raccontare la bellezza del Regno che è venuto, che viene e che verrà. Ma intanto cosa fare? Come aiutare lo Spirito in questa ardua impresa?

L’importanza della testimonianza

Le suore diminuiscono e i conventi diventano in sovrannumero con il ri-

schio di avere come fine la sopravvivenza dell’istituto più che la docilità allo Spirito Santo. La sovrabbondanza degli immobili ci potrebbe ricordare una frase del capitolo 203 dell’enciclica *Laudato si’*: “Abbiamo troppi mezzi per scarsi e rachitici fini”, espressione che chiama in causa la povertà, cifra costitutiva della vita religiosa. Sempre su questo tema Papa Francesco in occasione dell’incontro con il clero e i religiosi di Bologna, avvenuto il 1 ottobre 2017, ammonì: “*Si sente a volte: nel nostro istituto siamo vecchie – ho sentito da alcune suore, questo – siamo vecchie e non ci sono le vocazioni, ma abbiamo dei beni, per assicurarci la fine*”. *E questa è la strada più adatta per portarci alla morte. (...) Il problema non è tanto nella castità o nell’obbedienza, no. È nella povertà*. Aggiunse poi “*Ma Dio è tanto buono, è tanto buono, perché quando un istituto di vita consacrata incomincia a incassare e incassare, il Signore è tanto*

buono che gli invia un economo o un’economa cattivo/a che fa crollare tutto, e questa è una grazia!”.

Abbiamo molti immobili che rischiano di diventare dei falsi fini, delle zattere che si trasformano in zavorre. Non di rado sorge la domanda: come facciamo a mantenere tutti gli immobili di nostra proprietà? La questione dalla quale partire però è un’altra: *come si incarna oggi il nostro carisma? Cosa chiede Dio oggi al nostro istituto?* Rispondendo a queste domande si arriverà a “ordinare” l’uso degli immobili in relazione al piano carismatico, a capire se gli immobili sono dei mezzi da tenere per raggiungere i fini dell’istituto oppure sono pesi di cui liberarsi con un opportuno discernimento magari donandoli a qualcuno che possa continuare la missione iniziata. Gli *Orientamenti economici a servizio del carisma e della missione della Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica* al paragrafo 23 ricordano che “*le opere possono cambiare mentre la missione resta fedele all’intuizione carismatica iniziale, incarnandosi nell’oggi*”.

Da secoli esistono fondazioni che grazie al patrimonio immobiliare sostengono attività caritative. Oggi queste proprietà sono esposte a maggiori rischi che nel passato e richiedono una gestione non solo trasparente e rispettosa delle leggi canoniche e civili ma anche significative e coerenti con il Vangelo. Qualche anno fa ad un campo biblico a Selva di Val Gardena il biblista Stefano Bittasi s.j. ricordava che “il Vangelo non è efficace solo dentro i nostri cuori, ma lo è anche nel resto della vita concreta”, ad esempio nell’economia. Al riguardo si leggano i capitoli dell’esortazione apostolica *Gaudete et exultate* di Papa Francesco dedicati alla tentazione dello gnosticismo § 36-46 che prova ad allontanare la vita concreta e materiale dalla storia della Salvezza.

Tornano in mente le *deliberazioni di s. Ignazio sulla povertà*¹ nelle quali il santo prevede la povertà più rigida per i membri della Compagnia di Gesù. Situazione diversa per le case che divide in due categorie: le case di formazione spirituale e culturale e le

case ove i religiosi svolgono l'apostolato. "Le case del primo gruppo non solo possono, ma per quanto possibile devono avere rendite fisse, ed amministrarsi economicamente sulla base di stabili *fondazioni*." (Armando Guidetti s.j. (2007) *Deliberazione sulla povertà in sant'Ignazio di Loyola*

Gli scritti, edizioni ADP, Roma). Mentre per le seconde non si ammetteranno rendite stabili neppure per le sacrestie. Ci conforta sapere che le scelte sulla povertà sono "costate" a sant'Ignazio talmente tanto impegno che sono le uniche di cui parla nell'autobiografia.² La cosa suggerisce che il tema necessita di un serio discernimento e che necessita di tempo, competenze e azione.

Sappiamo bene che negli ultimi decenni anche nei conventi il costo della vita è aumentato: servizi per i religiosi anziani, personale laico in ausilio, e così via. E oltre che dalle pensioni dei religiosi in alcuni casi qualche entrata può essere garantita solo dagli affitti. E fin qui il diritto canonico, da confrontare con il diritto proprio di ogni Istituto, garantisce la possibilità della messa a reddito dei beni immobili per il sostentamento dei ministri e il sostegno delle attività dell'Istituto, ma questo non basta. È opportuno che i mezzi siano coerenti con i fini tema già trattato in precedenti articoli.³

La condivisione come via da percorrere

Le parole di Papa Francesco ai partecipanti al secondo simposio sul tema "nella fedeltà al carisma ripensare l'economia degli Istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica" del novembre 2016 offrono delle nuove strade da percorrere: "Può darsi che il discernimento suggerisca di ripensare un'opera, che forse è diventata troppo grande e complessa, ma possiamo allora trovare forme di collaborazione con altri istituti o forse trasformare l'opera stessa in modo che questa continui, seppure con altre

modalità, come opera della Chiesa. Anche per questo è importante la comunicazione e la collaborazione all'interno degli istituti, con gli altri istituti e con la Chiesa locale". Una sfida di oggi è quella di continuare ad usare gli immobili come mezzi per la propria missione carismatica collaborando con altri enti come indicato dal Papa.

L'opportunità di sostegni

Grazie ai dati riportati dall'annuario USMI del 1959 e ai successivi *Annuario Statisticum Ecclesiae* abbiamo studiato l'andamento del numero delle religiose in Italia (fig. 1) da cui risulta evidente come nei primi anni del '900 la vita religiosa femminile in Italia abbia avuto un incremento rapido. Le religiose sono aumentate del 541% in 76 anni, con un forte incremento tra il 1921 e il 1957 dove sono passate da 71.679 a 152.312, con una crescita superiore al doppio del loro numero in soli 36 anni. La decrescita inizia con l'ingresso negli anni '60, anni ricchi di fermento e cambiamento sociale. Ne consegue che dalla fine del 1800 gli istituti religiosi in Italia hanno provveduto ad ampliare i conventi esistenti, acquistare immobili oppure erigerne di nuovi per permettere ai nuovi ingressi di essere accolti nelle case religiose. Tale informazione suggerisce un forte incremento dei conventi femminili in Italia tra il 1920 e il 1960 che ipotizziamo essere proseguito anche negli anni immediatamente successivi all'inizio della decrescita, momento in cui il fenomeno non era immediatamente comprensibile.



Il grafico conferma una realtà già nota a tutti gli economisti: una parte delle proprietà degli istituti religiosi risale al periodo del dopo guerra ed ha spesso una qualità architettonica e tecnica discutibile che rende onerosa la gestione e difficile il riuso.

L'esperienza di do-

cente di gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico evidenzia che questi problemi comuni alla maggior parte degli istituti religiosi non sono condivisi. Ogni istituto va avanti con le proprie risorse, sia chi riesce a gestire con capacità il fenomeno sia chi invece può incorrere in avvoltori, capaci o meno, attirati da una nicchia di mercato molto ghiotta perché sempre solvente. Oggi non ci sono luoghi di condivisione di buone pratiche della gestione del patrimonio immobiliare dei religiosi soprattutto in relazione al riuso e valorizzazione di quei beni ormai privi di contenuto.⁴ I corsi di formazione auspicati dagli *Orientamenti* stentano a partire o ripetono *format* dedicati esclusivamente alla tutela dei beni culturali, tema rilevante ma che non include insegnamenti di gestione del patrimonio immobiliare e trascura i tanti immobili costruiti negli anni '60. Questa carenza lascia spazio libero al mercato immobiliare che in Italia si svolge quasi esclusivamente su un unico binario: la massimizzazione del profitto. Come cristiani non possiamo pensare che il "come" questi beni vengano gestiti possa essere indifferente. È opportuno invece che i nuovi strumenti gestionali propri dell'*asset management* siano coniugati con le finalità immateriali proprie della testimonianza cristiana.

E allora che fare?

La risposta ci è suggerita da organismi come il *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur CRKC*⁵ delle Fiandre, la *Fondazione des Monastères* e la *Fondazione Summa Humanitate*. Il Dr. Jonas Danckers del CRKC così risponde alla nostra domanda po-

sta in occasione dell'*European academy of religion* lo scorso 5 marzo a Bologna: 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.

“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.

(...) 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. È 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”.

Nasce quindi un appello: i singoli istituti spesso non hanno strumenti per comprendere e gestire adeguatamente il fenomeno del sovradimensionamento degli immobili ecclesiastici, diventa opportuno istituire luoghi dove acquisire la conoscenza di buone pratiche e elaborare politiche di indirizzo a sostegno dei singoli istituti e nel rispetto della loro autonomia ed anche implementare la formazione con corsi dedicati alla gestione immobiliare con finalità immateriali. Molto è stato fatto in questi ultimi anni ma c'è ancora molto da fare e non c'è tempo da perdere. Cosa ne pensano di questo USMI, CISM, USG, UISG, la Congregazione dei religiosi e le università pontificie?

Francesca Giani

1. in MI, Const I 78-81.
2. Autobiografia di sant'Ignazio di Loyola § 100 “Anche quando celebrava la messa aveva molte visioni; e nel tempo in cui componeva le Costituzioni erano particolarmente frequenti. In quel momento poteva affermare ciò con più sicurezza, perché ogni giorno era andato annotando quello che provava nell'anima, e conservava ancora quelle note. Mi fece vedere appunto un grosso fascicolo di scritti e me ne lesse qualche parte. Si trattava soprattutto di visioni che aveva a conferma di qualche punto delle Costituzioni. Vedevo ora Dio Padre, ora le tre Persone della Trinità, ora la Madonna che intercedeva o approvava. Mi parlò specialmente di due deliberazioni sulle quali si tratteneva quaranta giorni, celebrando quotidianamente e con molte lacrime. Le questioni erano: se le nostre chiese potevano avere rendite, e se la Compagnia avrebbe potuto beneficiarne. Da *Il racconto del pellegrino di Ignazio di Loyola* <https://gesuiti.it/il-racconto-del-pellegrino-2/>
3. Vedi Giani, Testimoni n. 3/2018, 10/2018, 6/2019.
4. si veda in proposito l'articolo di Luigi Bartolomei sulla rivista del Pontificio Consiglio per la Cultura, Cultura e fede XXVI 2018 N. 3 *Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarità, presenza, prospettive*, pp. 205-2013 scaricabile dal seguente link https://www.academia.edu/38542964/Il_patrimonio_culturale_dei_monasteri_femminili_di_vita_contemplativa._Peculiarit%C3%A0_presenza_prospettive
5. <https://www.crkc.be/>, <https://www.fondation-desmonasteres.org/>, <https://www.fondazionehumanitate.it/>

ESERCIZI SPIRITUALI

PER TUTTI

► **25-27 ott: p. Elia Citterio, fci**
“La nostra vita di fede, una sosta per capire”

SEDE: Casa Incontri cristiani, Via Faleggia, 6 – 22070 Capiago Intimiano (CO); tel. 031.460484 – fax 031.561163; e-mail: capiago@dehoniani.it

► **28 ott-3 nov: don Pierrick Rio**
“Le parabole del Regno”

SEDE: Foyer de Charité, Via Padre Mariano da Torino, 3 – 01037 Ronciglione (VT); tel. 0761.625057 e-mail: fch.martherobin@gmail.com

► **30 ott-2 nov: p. Renato Colizzi**
“Esercizi spirituali”

SEDE: Pozzo di Sichar, Via dei Ginepri, 32 – 09046 – Flumini di Quartu S. Elena (CA) tel. 070.805236; e-mail: operaeserciziispirituali@gmail.com

► **1-9 nov: p. Gilberto Freire, sj**
“Buscando y hallando la voluntad de Dios” Esercizi in lingua spagnola

SEDE: Casa N.S.d. Misericordia, Via di Monte Cucco, 25 – 00148 Roma (RM); tel. 06.6533730; e-mail: ancelledicristore@virgilio.it

► **3-9 nov: don Flavio Marchesini**
“Esercizi spirituali”

SEDE: Casa Tabor, Via Zefirino Agostino, 7 – 37010 San Zeno di Montagna (VR); tel. 045.7285079 – cell. 345.2129005; e-mail: casatabor@orsolineverona.it

► **10-15 nov: p. Antonio Gentili B. e dr. Luciano Mazzoni, naturopata**
“Diggiuno e meditazione con le erbe della salute di Frate Indovino (verso una alimentazione consapevole) 4° tempo: l'Inverno”

SEDE: Centro di Spiritualità “Domus Laetitiae”, Viale Giovanni XXIII, 2 – 06081 Assisi (PG); tel. 075.812792 – fax 075.815184; e-mail: eserciziispirituali@dla-assisi.it

► **11-19 nov: p. Alessandro Piazzesi, sj**
“Domande di Dio all'uomo”

SEDE: Casa N.S.d. Misericordia, Via di Monte Cucco, 25 – 00148 Roma (RM) tel. 06.6533730; e-mail: ancelledicristore@virgilio.it



ARCHITETTURA e TECNICA
2018

XIV CONGRESSO INTERNAZIONALE DI RIABILITAZIONE DEL PATRIMONIO

*La conservazione del patrimonio artistico,
architettonico, archeologico e paesaggistico*

XIV CONGRESO INTERNACIONAL DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

*La conservación del patrimonio artístico,
arquitectónico, arqueológico y paisajístico 2018*

The XIV INTERNATIONAL CONGRESS OF HERITAGE'S REHABILITATION

*The conservation of artistic, architectural,
archaeological and landscape heritage*

MATERA
18, 19, 20 GIUGNO 2018

ATTI
a cura di
VITO DOMENICO PORCARI

LUCIANO EDITORE



ARCHITETTURA e TECNICA
2018

XIV CONGRESSO INTERNAZIONALE DI RIABILITAZIONE DEL PATRIMONIO

*La conservazione del patrimonio artistico,
architettonico, archeologico e paesaggistico*

XIV CONGRESO INTERNACIONAL DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

*La conservación del patrimonio artístico,
arquitectónico, arqueológico y paisajístico 2018*

The XIV INTERNATIONAL CONGRESS OF HERITAGE'S REHABILITATION

*The conservation of artistic, architectural,
archaeological and landscape heritage*

MATERA
18, 19, 20 GIUGNO 2018

ATTI
a cura di
VITO DOMENICO PORCARI

© 2018 by Luciano Editore
Via P. Francesco Densa, 7
80100 Napoli

[http: //www.lucianoeditore.net](http://www.lucianoeditore.net)
e-mail: info@lucianoeditore.net

ISBN 978-88-6026-245-5

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per la sua valorizzazione a fini sociali

The ecclesiastical property assets: an analysis for its valorization for social purposes

Francesca Giani

Parole Chiave: *patrimonio immobiliare ecclesiastico,
valorizzazione a fini sociali, riuso, rigenerazione, sviluppo
immobiliare*

Keywords: *Ecclesiastical property asset, valorisation for social
purposes, re-use, regeneration, property development.*

Sommario

Il patrimonio immobiliare della Chiesa Cattolica italiana sta subendo fenomeni che ne determinano un uso parziale. Si ritiene che tali beni possano essere riutilizzati e valorizzati a fini sociali in conformità con le loro finalità. Il ragguardevole patrimonio immobiliare ecclesiastico ha peculiarità che devono essere conosciute e rispettate nel processo di valorizzazione. Il presente studio ne offre una sintesi indirizzata alla comprensione e finalizzata alla valorizzazione orientata a fini sociali. Il patrimonio immobiliare ecclesiastico è formato da beni *mixti fori* - beni sui quali grava una duplice legislazione, il diritto della Chiesa Cattolica Codex Iuris Canonici CIC e quello dello Stato Italiano -. Il patrimonio immobiliare ecclesiastico sussiste in relazione alle tre finalità individuate nel CIC: culto divino, onesto sostentamento del clero ed esercizio di opere di apostolato sacro e di carità. Secondo il CIC il patrimonio immobiliare ecclesiastico è di proprietà degli enti pubblici della Chiesa Cattolica. Per la legislazione civile italiana tali beni afferiscono a quasi 30.000 enti ecclesiastici civilmente riconosciuti - persone giuridiche di diritto privato -. Non esiste un censimento unico del patrimonio immobiliare ecclesiastico che è formato da beni culturali e non, da immobili diversi per tipologia, destinazione d'uso, dimensioni, valore storico, artistico, ecclesiale e veniale, stato di conservazione, localizzazione, gestione, proprietà e finalità. Recentemente in un documento vaticano è stato focalizzato il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico invocando il rispetto della natura di bene ecclesiastico. Vi si ricorda anche che la redditività non può essere l'unico criterio da tenere presente. Ne consegue che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico non può coincidere con la valorizzazione immobiliare consueta. Si ritiene che la valorizzazione dei beni destinati alle opere di carità e di apostolato sacro debba essere indirizzata verso usi sociali o ecclesiali in continuità con le specificità - carisma - della proprietà. Inoltre per tale valorizzazione si dovranno impiegare mezzi coerenti con i fini e perseguire un equilibrio economico a valere nel tempo. Il progetto *icappuccini* di Pisa raggiunge questi obiettivi. Il convento affidato a più cooperative ospita una casa famiglia, uno studentato che integra migranti, una biblioteca, un centro studi spazi per convegni e un ristorante solidale. È un esempio di valorizzazione a fini sociali in cui il patrimonio ecclesiastico è servito *per iniziare processi più che occupare spazi* come raccomandato dal Pontefice.

Abstract

Property assets of the Italian Catholic Church are being subjected to phenomena which have determined their partial use. It is thought that such property assets can be re-used and exploited for social purposes in conformity with their end goals. Sizeable ecclesiastical property assets have peculiarities which need to be known and respected within the process of improvement. The present study offers a synthesis directed at comprehension and aimed at valorisation for social purposes. The ecclesiastical property comprises *mixti fori* property assets – property burdened with dual legislation, the Catholic Codex Iuris Canonici CIC Law and that of the Italian state –. The ecclesiastical property assets exist in relation to the three aims identified in the CIC: divine worship, decent support of the clergy, exercising works of the sacred apostolate and charity. According to the CIC, the Church property assets belong to the Catholic Church's public bodies. In terms of Italian civil legislation, such assets pertain to almost 30 000 legally recognised church bodies, which are private bodies. There has been no singular census of ecclesiastical property assets which comprise cultural property and non-, diverse property according to typology, end use, size, historical-, artistic-, ecclesiastical- and asset value, state of preservation, location, management, property and purpose. The subject of ecclesiastical property valorisation was recently addressed in a Vatican document, calling for the nature of ecclesiastical goods to be respected. It is also a reminder that profitability cannot be the only factor to consider. It follows that valorisation of ecclesiastical property assets cannot correspond to the valorisation of standard property assets. It is thought that valorisation of assets intended for charity work or the sacred apostolate needs to be directed toward social or ecclesial usage in keeping with the property's own particular features - charisma -. Moreover, such valorisation needs to involve coherent means with goals, and strive toward an inexpensive balance, enduring over time. The *icappuccini* project in Pisa achieves these goals. The monastery entrusted to several cooperatives hosts a children's home, a residence which integrates migrants, a library, study centre, conferencing areas, social restaurant and park open to the town. It is an example of social valorisation where the ecclesiastical property has served *to initiate processes rather than occupy spaces* as recommended by the Pontiff.

1. Introduzione.

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico italiano è un insieme molto vasto, di grande rilevanza storica, artistica, spirituale, culturale e sociale. Il presente studio, muovendosi dalla situazione contingente che vede sempre più immobili ecclesiastici sotto utilizzati o inutilizzati, si prefigge di descrivere le caratteristiche peculiari di questo segmento immobiliare in modo interdisciplinare e propedeutico e alla *valorizzazione a fini sociali* e al *riuso* inteso come cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti e insieme di decisioni per l'adeguamento alle nuove esigenze determinate dalle nuove funzioni [Pinto, 2004]. Ne illustreremo le caratteristiche fondamentali derivate dal diritto della Chiesa Cattolica e di quello dello Stato Italiano a servizio della valorizzazione coerente con le finalità del patrimonio stesso offrendo una prospettiva ancora non edita. L'obiettivo è quello di descrivere il sistema complesso del patrimonio immobiliare ecclesiastico e porre le basi per attivare processi di valorizzazione sociale negli immobili che rispondono a tale finalità.

2. Stato dell'arte.

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]. Il calo delle vocazioni, 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. 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. 1) [Segreteria Status, 1977, 2017]. Tutto ciò influisce direttamente sul patrimonio immobiliare ecclesiastico che presenta situazioni di sottoutilizzo o inutilizzo.

L'*Annuario Statisticum Ecclesiae* sopperisce timidamente all'assenza di un inventario del patrimonio immobiliare ecclesiastico offrendo i dati relativi al numero dei conventi di istituti di diritto pontificio. In trenta anni in Italia tali conventi sono diminuiti del 40%: da 17.585 presenti nel 1985 a 10.293 nel 2015. Ovvero 7.292 conventi non sono più utilizzati come dimora di comunità religiose. Simile andamento si rileva nel numero delle scuole cattoliche: 4.454 in meno nello stesso

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 %	-25%	-30%	-51%	-46%	-40%

Tabella 1

Dati relativi al numero dei consacrati nella Chiesa Cattolica in Italia, studio comparativo. [Annuario Statisticum Ecclesiae 1975, 1985, 1995, 2005, 2015].

periodo con una diminuzione del 38% [Segreteria Status, 1987, 2016, 2017] (Fig. 1). *In sintesi il patrimonio immobiliare ecclesiastico oggi ha dimensioni eccedenti rispetto al fabbisogno diretto dei proprietari.* Papa Francesco in più occasioni ha affrontato il problema della gestione patrimonio immobiliare ecclesiastico invitando la Chiesa italiana a “mantenete soltanto ciò che può servire per l’esperienza di fede e di carità del popolo di Dio”¹ sollecitando una riflessione sul patrimonio immobiliare della Chiesa e sulla sua gestione [Giani, 2018].

3. Le peculiarità del patrimonio immobiliare ecclesiastico e della sua organizzazione

3.1 L’individuazione del patrimonio ecclesiastico.

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico è formato da beni *mixti fori* ovvero beni immobili sui quali grava una duplice legislazione: quella dello Stato Italiano e quella della Chiesa Cattolica definita nel Codex Iuris Canonici CIC (1983). Il concetto di patrimonio ecclesiastico di cui fa parte il settore immobiliare varia in relazione all’ambito giuridico a cui ci si riferisce. “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

¹ Discorso del Santo Padre Francesco alla Conferenza Episcopale Italiana CEI in occasione della 69ª assemblea generale della CEI 16 maggio 2016.

a nome della Chiesa' (can. 116 § 1)” [Sugawara, 2014, p. 69]. Il Codice Civile italiano non definisce cosa sono i beni ecclesiastici ma ne tratta 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.” Ovvero i beni ecclesiastici sono i beni che appartengono agli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dallo Stato Italiano. Tali enti sono persone giuridiche di diritto privato ed hanno una autonomia speciale in considerazione delle loro peculiarità, oggetto di specifica tutela da parte dello Stato. 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 persone giuridiche private.

3.2 La suddivisione del patrimonio ecclesiastico in relazione alle sue finalità

L’intero libro V del CIC regola i beni temporali definiti da De Paolis quali “beni necessari all’uomo in quanto vive nel tempo e nello spazio” [2011, p. 21]. I beni immobili fanno parte dei beni temporali che sono regolati oltre che dal CIC da norme contenute in vari documenti legali della Chiesa – es. le istruzioni in materia amministrativa del 2005 - e anche dal diritto canonico particolare italiano che corrisponde alla legge civile del 22 maggio 1985, n. 222.

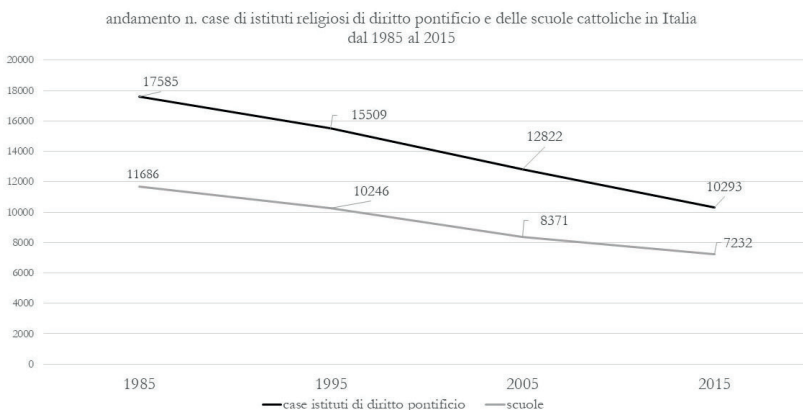


Figura 1

Andamento del numero delle case di Istituti religiosi di diritto pontificio e delle scuole cattoliche in Italia dal 1985 al 2015, dati tratti dall'*Annuario Statisticum Ecclesiae*.

Il primo canone dedicato ai beni temporali n. 1254 § 1 è di particolare importanza per comprendere i motivi dell'esistenza del patrimonio immobiliare ecclesiastico: "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." *Il patrimonio immobiliare ecclesiastico quindi esiste in relazione alle finalità della Chiesa* subito identificate dal secondo paragrafo del canone: § 2. "I fini propri sono principalmente: ordinare il culto divino, provvedere ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri, esercitare opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri." Seguendo il suggerimento del § 2 del canone 1254 possiamo suddividere gli immobili ecclesiastici nelle tre finalità indicate (Fig. 2). 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.

Nella seconda finalità sono presenti gli immobili 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 le altre persone che dedicano la loro attività a servizio della Chiesa. Si tratta per lo più di appartamenti, uffici e retail sui quali gravano le tasse previste dallo Stato Italiano (IMU etc.). Ne sono proprietari gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero IDSC - che possiedono i beni derivati dai precedenti benefici - e la Santa Sede che destina i proventi al finanziamento dei dicasteri vaticani e alle attività missionarie della Chiesa Cattolica.

Terzo insieme di finalità del patrimonio immobiliare ecclesiastico è quello relativo *all'esercizio delle opere di apostolato sacro e di carità, specialmente a servizio dei poveri* che 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. Le 7.232 scuole cattoliche censite in Italia appartengono al presente insieme [Segreteria Status, 2017], così come le 14.246 opere registrate nella rilevazione dei servizi socio-assistenziali e sanitari ecclesiali in Italia.

Alcuni beni immobili ecclesiastici sono vincolati strettamente ad una delle finalità identificate dal § 2 del canone 1254, e non sono facilmente destinabili ad altro: sono gli immobili destinati al culto o al sostentamento del clero. Vi sono invece altri immobili, come ad esempio i conventi ed alcuni edifici destinati a opere di apostolato, la cui finalità può essere modificata nel tempo in coerenza con gli statuti che regolamentano gli enti proprietari.

Altra importante finalità che può gravare sul patrimonio immobiliare ecclesiastico è quella derivata da testamenti, donazioni o lasciti. 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.

Dal canone 1254 § 1

I beni temporali della Chiesa e le loro finalità:

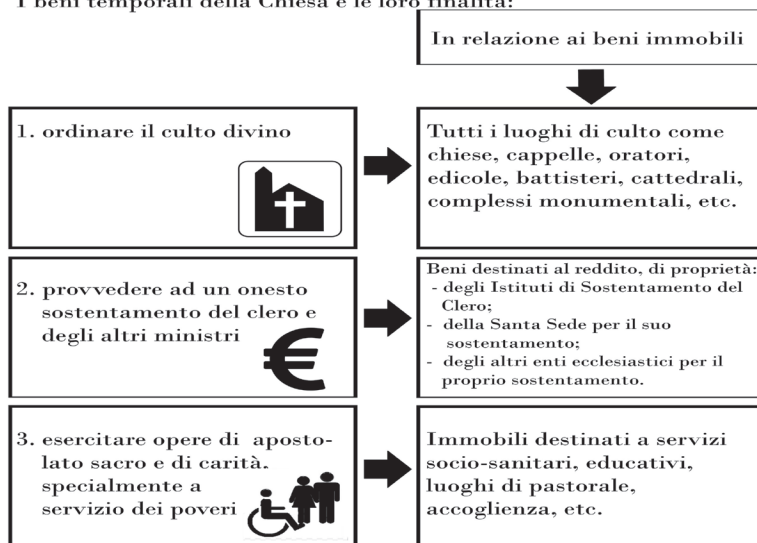


Figura 2

Le finalità del patrimonio immobiliare ecclesiastico previste dal Codex Iuris Canonici.

3.3 Gli enti proprietari del patrimonio ecclesiastico

Secondo i dati fornitici dalla Direzione generale per gli affari di culto del Ministero degli Interni (Direzione centrale degli Affari dei culti, area I: Affari del culto cattolico), al 31 dicembre 2015 gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dallo Stato Italiano individuabili come i possessori del patrimonio ecclesiastico italiano erano in numero di 29.932, di cui 26.100 tra parrocchie chiese basiliche e santuari, 3.612 soggetti tra seminari, istituti religiosi, società di vita apostolica, associazioni di fedeli, fondazioni ed altri, e 220 Istituti per il sostentamento del clero. Si tratta 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] -. 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 di economia di scala

Secondo la sistemática giuridica italiana è possibile suddividere gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti in quattro categorie. La prima è relativa alle proprietà della *Santa Sede* in territorio italiano intestate a diverse persone giuridiche riconosciute dallo Stato italiano. La seconda categoria dei proprietari dei beni ecclesiastici è

costituita dai beni immobili di proprietà degli *enti che fanno parte della costituzione gerarchica della Chiesa*: diocesi, parrocchie, e altro (Conferenza Episcopale Italiana CEI, Conferenze Episcopali Regionali, Regioni ecclesiastiche). Si tratta dell'insieme delle Chiese locali a cui appartengono i 561 Vescovi e i 31.216 preti diocesani. E il gruppo con il maggior numero di enti: 25.678 parrocchie, 227 Diocesi, 16 conferenze episcopali regionali e la CEI [Segreteria Status, 2017]. 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 all'apporto dei fondi 8xmille non disponibili se non eccezionalmente agli altri enti.

La terza categoria è quella che comprende gli *enti ecclesiastici pubblici* per il CIC 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 IDSC ed altro: chiese - intese come soggetto proprietario -, fondazioni pubbliche di culto. Agli Istituti di vita consacrata appartengono i 98.133 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. Ciascuno di questi Istituti può essere iscritto nell'elenco degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti come una o più persone giuridiche private.

Il quarto gruppo degli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti è composto dagli enti che il CIC definisce *enti ecclesiastici privati* quali: associazioni private di fedeli e fondazioni private di culto.

Sebbene la proprietà dei beni appartenga alla persona giuridica che li ha legittimamente in possesso, il canone 1256 precisa che essi permangono sotto la suprema autorità del Romano Pontefice [Rivella, 2016].

3.4 Le caratteristiche intrinseche del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

Alla semplice locuzione patrimonio immobiliare ecclesiastico corrisponde un insieme vasto di beni immobili, con caratteristiche molto diverse per tipologie, destinazioni d'uso, dimensioni, valore storico, artistico, ecclesiale o veniale, stato di conservazione, localizzazione, gestione, proprietà e finalità.

Si tratta di un patrimonio accumulato nei secoli, con molti immobili, ma non tutti, di valore storico artistico e culturale eccezionale annoverati tra 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 (...)”.² Tale insieme è trasversale sia alla suddivisione per finalità del patrimonio ecclesiastico che a quella per enti proprietari. È necessario prestare particolare attenzione a tali beni in forza della connessa tutela e valorizzazione specifica, che comporta significative necessità di

² Allocuzione del Santo Padre Giovanni Paolo II alla I Assemblea plenaria della Pontificia Commissione per i Beni Culturali della Chiesa del 12 ottobre 1995.

raccordo con i competenti organi dello Stato nonché obblighi di manutenzione [Lozupone, 2017]. I BCE sono oggetto di politiche particolari e ben orchestrate da parte della CEI – si veda l'importante censimento delle chiese e il portale Beweb -.

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico, diffuso capillarmente sul territorio nazionale, offre alle comunità spazi simbolici con cui identificarsi di grande valore spirituale e sociale. Ne fanno parte anche costruzioni più recenti realizzate in tempi coerenti con il resto del patrimonio immobiliare italiano.

È possibile proporre una suddivisione dei beni immobili ecclesiastici così articolata:

- *luoghi di culto* (chiese, cappelle, edicole, cattedrali, oratori, battisteri, campanili, complessi monumentali, etc.);
- *abitazioni per gli ordinati e i consacrati* (canoniche, monasteri, conventi, romitaggi, eremi, etc.);
- *immobili dedicati ad opere apostoliche* (oratori per la gioventù, sedi associative, cimiteri, sepolcri, etc.);
- *immobili dedicati a strutture educative e culturali* (scuole, università, biblioteche, centri formativi, seminari, sedi di associazioni cattoliche, sale ricreative, cinema, teatri, centri culturali, sedi di riviste e attività di comunicazione, campi sportivi, etc.);
- *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 di vario genere frutto di lasciti ed eredità;*
- *immobili diversi destinati al sostentamento del clero;*
- *beni particolari.*

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 sono i motivi che spiegano perché in Italia non esiste un censimento unico di tale patrimonio. Sappiamo che nel 2015 erano presenti in Italia: 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 benefiche (compresi centri di accoglienza per migranti), 2.756 case di istituti religiosi maschili di diritto pontificio, 7.537 case di istituti religiosi femminili di diritto pontificio [Segreteria Status, 2017 p. 363]. La gestione di questo patrimonio è difforme e subordinata alle politiche applicate dai diversi proprietari. Secondo Calcaterra e Bianchi [2001] “le decisioni sono episodiche, legate alla gestione delle emergenze e non inserite all'interno di una logica di valorizzazione della risorsa immobiliare. Questo deprime i rendimenti degli immobili posseduti e ne riduce l'appetibilità per il mercato: in sintesi, si ha distruzione del valore” (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” (p. 39) accompagnata dal problema dell’obsolescenza specialmente presente nelle proprietà degli enti ecclesiastici non gerarchici, in quanto ordinariamente privi di finanziamenti e di politiche gestionali di riferimento.

4. La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

Sollecitati dalla presenza di immobili con finalità verso opere di apostolato sacro e di carità che hanno perso la loro funzione– si ricordano 42 scuole e 289 conventi chiusi nel solo anno 2014 [Segreteria Status, 2016, 2017] - riteniamo di particolare interesse occuparci della nozione di *valorizzazione sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico in relazione alle sue caratteristiche di strumentalità rispetto alla missione della Chiesa* in immobili con le finalità suddette. Il patrimonio immobiliare ecclesiastico ha sue specifiche finalità collegate alla missione della Chiesa che sono anche condizione della propria sussistenza [Sugawara, 2014, p. 67]. Non sarà pertanto possibile variare tali finalità anche nel caso della loro valorizzazione immobiliare. Le finalità proprie del patrimonio immobiliare ecclesiastico non potranno essere sostituite con quella dell’*highest and best use*, ovvero con il più conveniente e miglior uso per la massimizzazione del valore di mercato del bene, che è l’obiettivo della consueta valorizzazione immobiliare [Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M., 2011, p. 28]. Pertanto si ritiene che la *valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico destinato alle opere di apostolato deve avere come finalità quella di conseguire un valore sociale, carismatico ed ecclesiale maggiore del precedente in conseguenza della variazione dell’utilità, della funzione e del valore sociale del nuovo uso*. Non si tratterà 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. 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: “(...) 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” [CIVCSVA, 2018]. A sostegno della specificità del concetto di valorizzazione immobiliare nel patrimonio ecclesiastico gli stessi *Orientamenti* al § 15 riportano: “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]”. *Si trova conferma che la valorizzazione del patrimonio immobiliare ecclesiastico non può*

coincidere con la valorizzazione immobiliare consueta. 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.³ Si dovrà gestire “Non solo il controllo della trasformazione fisica, ma anche la gestione delle numerose altre variabili in gioco” [Pinto, 2004, p. 25] che in questo caso comprendono le finalità affermate dal CIC. 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”.⁴ 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.

Raggiunge questi obiettivi di valorizzazione a fini sociali il progetto *Icappuccini Acli Persone Comunità* di Pisa. La proprietà ha affidato il convento ad associazioni e cooperative locali riunite in un Raggruppamento Temporaneo d'Imprese. Nel convento hanno trovato spazio una casa famiglia per minori stranieri non accompagnati, un pensionato studentesco che integra anche alcuni ragazzi immigrati richiedenti asilo, aule formative, una biblioteca con sala convegni, un ambulatorio omeopatico popolare, un dispensario per la donazione del farmaco e spazi per associazioni di volontariato. Il refettorio è stato trasformato in ristorante sociale in cui lavora personale svantaggiato e il parco è stato aperto al quartiere. Inoltre la costituzione del Centro studi i Cappuccini ha apportato uno spazio culturale e di pensiero alla città. I frati hanno mantenuto la cura della Chiesa e di alcuni spazi attigui. Il convento è stato rigenerato nel rispetto delle leggi di tutela dei beni culturali e valorizzato socialmente attraverso usi innovativi e inclusivi raggiungendo la sostenibilità economica. Si ritiene che il progetto *icappuccini* proceda nella prospettiva indicata più volte dal Pontefice *di iniziare processi più che occupare spazi*.

5. Conclusioni

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico offre occasioni per attivare processi di rigenerazione e valorizzazione a fini sociali di immobili di particolare importanza, capaci di creare inclusione e innovazione sociale a beneficio del paese. Si ritiene

³ Si potranno prevedere delle attività economiche in perdita per la natura dell’attività, ad esempio per una mensa per i poveri. 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.

⁴ Discorso del Santo Padre Francesco ai partecipanti al convegno promosso dal Pontificio consiglio della giustizia e della pace “*Impact investing for the poor*”, Città del Vaticano 16 giugno 2014.

che la valorizzazione dei beni immobili destinati ad esercitare opere di apostolato sacro e di carità debba avvenire non perseguendo la massima redditività, ma perseguendo le finalità stesse a cui sono vocati. La necessità di offrire un quadro giuridico del patrimonio immobiliare ecclesiastico, con le finalità e le proprietà di tale patrimonio ha permesso di iniziare una riflessione sulla specificità della valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico. La ricerca continuerà definendo i processi con cui attuare la valorizzazione a fini sociali e i parametri con cui valutarla. Sarà effettuata una stima quantitativa del patrimonio immobiliare ecclesiastico e studiati esempi di valorizzazione con fini sociali di immobili precedentemente sottoutilizzati. Si definiranno poi politiche di asset management del patrimonio immobiliare ecclesiastico orientate alle finalità della Chiesa definendo matrici con parametri anche di natura carismatica.

Bibliografia

Calcaterra, M., Bianchi A. [2001]. “Il patrimonio immobiliare degli enti religiosi. Caratteristiche, criticità, direttive di gestione e opportunità di valorizzazione”, *Economia & Management*, n. 1 pp. 91-98.

Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica [2018]. *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei*, Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana.

De Paolis, V. [2014]. *I beni temporali della Chiesa* (2° ed.), Bologna: Centro editoriale dehoniano.

Ferrante, T. [1999]. *Scene da un patrimonio. Valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico*, Roma: edizioni Kappa.

Francesco [2015]. *Laudato sii*, lettera enciclica, Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, § 187.

Garelli, F. [2007]. *La Chiesa in Italia*, Bologna: il Mulino.

Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M., Tecnoborsa., & Associazione bancaria italiana. (2011). *Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard*. Roma: Tecnoborsa.

Giani, F. [in press]. “Il patrimonio immobiliare ecclesiastico italiano: un’occasione per ‘iniziare processi più che occupare spazi’”, *Aggiornamenti sociali*.

Heller, U., [2010]. *Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen*, Wiesbaden: Gabler.

Lozupone, F. [2017]. “La cura dei beni culturali ecclesiastici. Profili giuridici”, in Lozupone, F. (a cura di). *L'amministrazione dei beni degli enti ecclesiastici tra carisma e servizio*, San Giovanni Rotondo: Edizioni casa sollievo della Sofferenza, pp. 155-166.

Pinto, M. R., [2016]. *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*, Torino: UTET.

Redazione Forum PA, [2012]. *Le PA ai raggi X: quante sono e quanto costano?* Disponibile in: <http://www.forumpa.it/riforma-pa/le-pa-ai-raggi-x-quante-sono-e-quanto-costano> [25/03/2018].

Rivella, M. [2016]. “La titolarità dei beni ecclesiastici”, *Quaderni di diritto ecclesiale*, anno XXIX, gennaio 2016, p. 122

Segreteria Status. [2017, 2016, 2007, 1997, 1987, 1977]. *Annuario Statisticum Ecclesiae*, Città del Vaticano: libreria editrice vaticana.

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: 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.

Zamagni, S. [2014]. “Il comportamento economico in una società in trasformazione” 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: Libreria Editrice Vaticana.

edilizia circolare

Colloqui.AT.e 2018

a cura di:
Fausto Cuboni
Giuseppe Desogus
Emanuela Quaquero

cagliari
12-14 settembre 2018

Colloqui.AT.e 2018

EDILIZIA CIRCOLARE

a cura di

Fausto Cuboni, Giuseppe Desogus, Emanuela Quaquero

Cagliari, 12-14 settembre 2018

I curatori, l'editore, gli organizzatori ed il Comitato Scientifico non possono essere ritenuti responsabili né per il contenuto, né per le opinioni espresse all'interno degli articoli.

Gli articoli pubblicati, i cui contenuti sono stati dichiarati originali dagli autori stessi, sono stati sottoposti ad un processo di *blind review*.

Il volume è a cura di:

Fausto Cuboni, Giuseppe Desogus, Emanuela Quaquero

Grafica di copertina:

Stefano Asili

EdicomEdizioni
Monfalcone (Gorizia)
tel. 0481/484488
fax 0481/485721
info@edicomedizioni.com
www.edicomedizioni.com
www.edicomstore.it

© Copyright EdicomEdizioni

Vietata la riproduzione anche parziale di testi, disegni e foto se non espressamente autorizzata. Tutti i diritti sono riservati a norma di legge e delle convenzioni internazionali.

ISBN 978-88-96386-75-0

Prima edizione ottobre 2018

INDICE

COMITATO ORGANIZZATORE	12
L'EDILIZIA DEL TERZO MILLENNIO: NUOVI PARADIGMI PER L' ARCHITETTURA TECNICA TRA RECUPERO / RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO / RIGENERAZIONE URBANA di Antonello Sanna	15

A - CONSTRUCTION HISTORY AND PRESERVATION

MAIN SESSION

LA SFIDA CONTEMPORANEA DELLA TRADIZIONE COSTRUTTIVA: RICOSTRUIRE LO SPAZIO. SISTEMI VOLTATI IN PIETRA REALIZZATI IN CANTIERE E NEI LABORATORI DIDATTICI UNIVERSITARI Tiziana Campisi, Mario Li Castri	22
RELAZIONE TRA PRESTAZIONI MECCANICHE ED ENERGETICHE NELL'ANALISI QUALITATIVA DELLE MURATURE STORICHE Enrico Genova, Calogero Vinci	32
SOCIALISMI PREFABBRICATI: TIPI EDILIZI E SISTEMI COSTRUTTIVI PER LA RESIDENZA IN UNIONE SOVIETICA E NEI PAESI DELL'EUROPA ORIENTALE. PROSPETTIVE PER IL LORO RECUPERO. Angelo Bertolazzi, Giorgio Croatto, Michelangelo Savino, Umberto Turrini, Giovanni Santi	42
ARCHITETTURE, LUOGHI, PAESAGGI. I CENTRI EDIFICATI DELLA COSTIERA AMALFITANA TRA CONOSCENZA E RECUPERO Federica Ribera, Pasquale Cucco	52
LA VULNERABILITÀ DEI CENTRI STORICI. METODI SPEDITIVI Grazia Lombardo	64
IL COMPLESSO CAPRANICA A ROMA. EVOLUZIONE E INVOLUZIONE DI UNA COSTRUZIONE Cesira Paolini, Marina Pugnaletto	74
L'ARTE DELLA CARPENTERIA LIGNEA NELLE COPERTURE DELL'ARCHITETTURA COLONIALE CUBANA DEL XVI-XVIII SECOLO Giorgia Predari, Riccardo Gulli	84
METODI PER LA VALUTAZIONE DELLA VULNERABILITÀ SISMICA DEGLI AGGREGATI EDILIZI: UN CONFRONTO TRA PROCEDURA SPEDITIVA E VERIFICHE ANALITICHE Giorgia Predari, Giovanni Mochi	94
STRUTTURA E ARCHITETTURA NELLA SCUOLA ITALIANA DI INGEGNERIA. IL	

A - CONSTRUCTION HISTORY AND PRESERVATION

PHD SESSION

SUI CRITERI DI DIMENSIONAMENTO DEGLI EDIFICI STORICI: REGOLE EMPIRICHE E BASI SCIENTIFICHE	432
Fabio De Guglielmo	
PATRIMONIO ARCHITETTONICO DIFFUSO: LE MASSERIE DELLE MADONIE COME ESEMPIO DI UNA "ARCHEOLOGIA PREINDUSTRIALE"	442
Andrea D'Amore	
IL FASCICOLO DEL FABBRICATO: UNA PROPOSTA OPERATIVA PER IL RECUPERO E LA MANUTENZIONE DELL'"ARCHITETTURA MODERNA" A MESSINA	452
Alessandra Cernaro	
LE GEOMETRIE CONOIDI DI GIORGIO BARONI PER COPERTURE SOTTILI IN CEMENTO	463
Martina Russo	
CARATTERI COSTRUTTIVI E MORFOLOGICI DEGLI STABILIMENTI DI PRODUZIONE SACCARIFERA IN ITALIA. IL RUOLO DELLE OFFICINE REGGIANE E LO ZUCCHERIFICIO DI POLICORO	473
Laura Severi	
LA VALORIZZAZIONE A FINI SOCIALI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ECCLESIASTICO: UN PROCESSO DI ECONOMIA CIRCOLARE	483
Francesca Giani	
SISTEMI INDUSTRIALIZZATI INNOVATIVI E NON INVASIVI PER LA CARATTERIZZAZIONE DEL CONTENUTO UMIDO E PER IL RISANAMENTO DELLE MURATURE STORICHE AFFETTE DA UMIDITÀ DA RISALITA CAPILLARE	493
Veronica Vitiello	
SALVAGUARDIA, CONOSCENZA E VALORIZZAZIONE DEI PATRIMONI E DEI PAESAGGI IDENTITARI: IL MOVIMENTO MODERNO IN ITALIA. LINEE GUIDA PER LA CONSERVAZIONE ED IL RECUPERO DI UN PASSATO RECENTE, TRA TECNICA E ARCHITETTURA	503
Pier Pasquale Trausi	

B - CONSTRUCTION AND BUILDING PERFORMANCE

MAIN SESSION

SPAZI ARCHITETTONICI COGNITIVI PER LA SICUREZZA DELLE PERSONE IN EMERGENZA: VERSO LO SVILUPPO DI COMPONENTI EDILI INTERATTIVI	514
Silvia Santarelli, Gabriele Bernardini, Enrico Quagliarini, Marco D'Orazio	
BUILDING HERITAGE COGNITIVO: UN SISTEMA PER LA GESTIONE E LA CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO STORICO	529
Benedetta Gregorini, Andrea Gianangeli, Gabriele Bernardini, Enrico Quagliarini e Marco D'Orazio	
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI: INFLUENZA DELLA DURATA DI VITA DEI COMPONENTI SULLA VALUTAZIONE COSTI-BENEFICI	540
Marco D'Orazio, Elisa Di Giuseppe	
SERRAMENTI SMART - ACCESSORI INNOVATIVI PER "INNOVARE"	550
Ornella Fiandaca, Raffaella Lione	

LA VALORIZZAZIONE A FINI SOCIALI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ECCLESIASTICO: UN PROCESSO DI ECONOMIA CIRCOLARE

THE VALORISATION FOR SOCIAL PURPOSES OF ECCLESIASTICAL PROPERTY ASSET: A PROCESS OF CIRCULAR ECONOMY

Francesca Giani*

* DICEA, Sapienza Università di Roma – Roma, Italia.
francesca.giani@uniroma1.it

Abstract

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico in Italia spesso eccede le necessità degli enti proprietari: oggi sono presenti immobili sotto utilizzati o inutilizzati in precedenza destinati ad usi apostolici o caritativi. Si ritiene che i beni destinati secondo il Codice di diritto Canonico all'esercizio dell'apostolato sacro e di carità debbano essere valorizzati perseguendo fini sociali in continuità con gli obiettivi e le particolarità delle rispettive proprietà – carisma –. La prevenzione e la tutela di questo specifico patrimonio costruito è da agire non solo in relazione alle capacità del singolo ente ecclesiastico proprietario, ma anche con le finalità intrinseche dell'immobile che in qualità di bene ecclesiastico oltrepassano la proprietà stessa a favore del bene comune. La valorizzazione con finalità sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico sottoutilizzato non solo applica singoli elementi riconducibili all'economia circolare dell'ambiente costruito (rigenerazione del costruito, riuso, sostenibilità ambientale economica e sociale condivisione) ma diventa essa stessa processo innovativo di economia circolare. Si prospetta una valorizzazione immobiliare non ordinaria 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 e promozione sociale. Tale valorizzazione necessita particolari categorie di valutazione: indicatori, metodi di rilievo dei dati e comparazione. 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 definirà la metodologia del bilancio sociale di tali valorizzazioni. Il patrimonio immobiliare ecclesiastico offre occasioni per attivare processi di economia circolare ed incrementare la coesione sociale attraverso la tutela del costruito.

Abstract

The ecclesiastical property asset in Italy often exceeds the need of the owners: nowadays there are underused or unused properties previously intended for apostolic or charitable purposes. It is believed that the goods destined according to the Code of Canon Law for the exercise of the sacred apostolate and of charity must be valorized

by pursuing social goals in continuity with the objectives and the particularities of the respective properties – charism –. The prevention and safeguard of this specific built heritage is to be done not only in relation to the capacity of the individual ecclesiastical body owner, but also with the intrinsic purposes of the building that, as an ecclesiastical good, go beyond the owner itself, in favor of the common good. The valorization with social aims of the underused ecclesiastical real estate assets not only applies individual elements related to the circular economy of the built environment (regeneration of the built heritage, reuse, environmental sustainability and social sharing) but becomes itself an innovative process of circular economy. It would be appropriate a non-ordinary real estate valorization, that goes beyond the pursuit of maximizing profitability and promotes a new model of real estate valorization linked to ideal goods and to the intangible value with objectives of inclusiveness and social promotion. This valorization requires particular categories of evaluation: indicators, methods of data survey and comparison. Starting from two examples of social valorization of ecclesiastical buildings already experimented – a community of families in a former convent, a day center for people with psychic fragility in a former retirement home – we will hypothesize indications to define a methodology of the social report of these valorizations. Ecclesiastical real estate assets offer the possibility to activate processes of circular economy and increase social cohesion through the safeguard of the built heritage.

Keywords: construction history and preservation, ecclesiastical property assets, valorization for social purposes, circular economy, regeneration, re-use.

1. Motivazione della ricerca

Il patrimonio immobiliare della Chiesa Cattolica in Italia oggi eccede le necessità degli enti proprietari. Sono presenti immobili sotto utilizzati o inutilizzati in precedenza destinati ad usi apostolici, caritativi o abitativi. Tali beni sono spesso vissuti dalla proprietà come un peso anziché come una risorsa, a causa dei costi di manutenzione e degli impegni legati alla gestione. Le proprietà sono chiamate dalla contingenza ad attivare nuovi usi di tali immobili sebbene spesso siano impreparate. Si ritiene che la valorizzazione immobiliare consueta nel caso degli immobili destinati all’apostolato o alla carità non rispetti le caratteristiche intrinseche dei beni ecclesiastici. Il presente studio si pone l’obiettivo di definire la valorizzazione immobiliare a fini sociali del patrimonio ecclesiastico come processo di economia circolare coerente con le finalità proprie della Chiesa. Ciò in conformità con le indicazioni del diritto canonico e perseguendo fini sociali in continuità con gli obiettivi e le particolarità delle rispettive proprietà. Tale processo attua e crea elementi di economia circolare.

2. Stato dell'arte del patrimonio immobiliare ecclesiastico

Il patrimonio immobiliare ecclesiastico, secondo la giurisprudenza italiana, è l'insieme delle proprietà immobiliari degli Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti (EECR) dallo Stato Italiano. Si tratta di un segmento immobiliare molto ampio e diversificato suddiviso tra quasi 30.000 proprietari¹ di cui non si dispone un censimento complessivo. Le politiche della gestione immobiliare variano in relazione alle diverse appartenenze. Sono ben strutturate quelle della Chiesa Gerarchica (diocesi e parrocchie), della Santa Sede e degli Istituti per il sostentamento del clero. Al contrario sono disomogenee le gestioni dei beni immobili degli Istituti religiosi e degli altri enti ecclesiastici civilmente riconosciuti.

Fanno parte del patrimonio immobiliare ecclesiastico beni con valore culturale – per i quali la Conferenza Episcopale Italiana CEI ha promosso politiche di tutela di particolare rilevanza –, e immobili privi di valore storico o culturale. Tutti i beni immobili ecclesiastici sono sottoposti ad un doppio sistema legislativo: quello dello Stato Italiano e quello della Chiesa – Codex Iuris Canonici CIC (1983) –. Si precisa che gli EECR per lo Stato Italiano sono persone giuridiche di natura privata mentre per il CIC gli enti proprietari del patrimonio immobiliare ecclesiastico sono persone giuridiche di natura pubblica: differenza rimarcabile [1].

Il V libro del CIC indica con chiarezza che i beni ecclesiastici, immobili inclusi, sussistono in quanto mezzi per raggiungere i fini della Chiesa che sono così tripartiti: culto divino, onesto sostentamento del clero e degli altri ministri e opere di apostolato sacro o di carità specialmente a servizio dei poveri.

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 indicate nel CIC o previste dagli statuti dell'ente proprietario.

Nel periodo successivo alla seconda guerra mondiale, come tutta la nazione, anche la Chiesa Cattolica ha subito dei profondi cambiamenti sociali ed economici [2] che hanno determinato un'importante decrescita del numero dei fedeli, dei preti e dei consacrati lasciando parzialmente o totalmente inutilizzati immobili in precedenza usati per opere apostoliche o residenze. In Italia, in 40 anni, preti e religiosi sono diminuiti complessivamente del 40%, passando da 216.184 nel 1975 a 129.349 nel 2015 (Fig. 1). Da questo dato ricaviamo che in 40 anni sono stati dismessi oltre 86.000 posti letto presenti in immobili che oggi sono o inutilizzati (canoniche o conventi vuoti), o sotto utilizzati o alienati.

¹ Il totale enti ecclesiastici civilmente riconosciuti al 31.12.2015 era di 29.932 di cui 26.100 parrocchie; chiese; santuari e basiliche, e 3.832 tra istituti religiosi; società di vita apostolica; associazioni di fedeli; fondazioni; istituti per il sostentamento del clero. Dati forniti dal Ministero degli Interni, Direzione centrale degli Affari dei culti area I: Affari del culto cattolico dirigente dell'Area Viceprefetto dr. Mauro Denozza.

I dati pubblicati negli annuari USMI (Unione Superiore Maggiori d'Italia) e nelle diverse annate dell'Annuario Statisticum Ecclesiae ci forniscono informazioni relative a scuole e convitti cattolici presenti in Italia: nel 1950 erano 19.639 e sono passati a 7.232 nel 2015, con una differenza di 12.407 scuole chiuse in 65 anni con un decremento pari al 63 % .

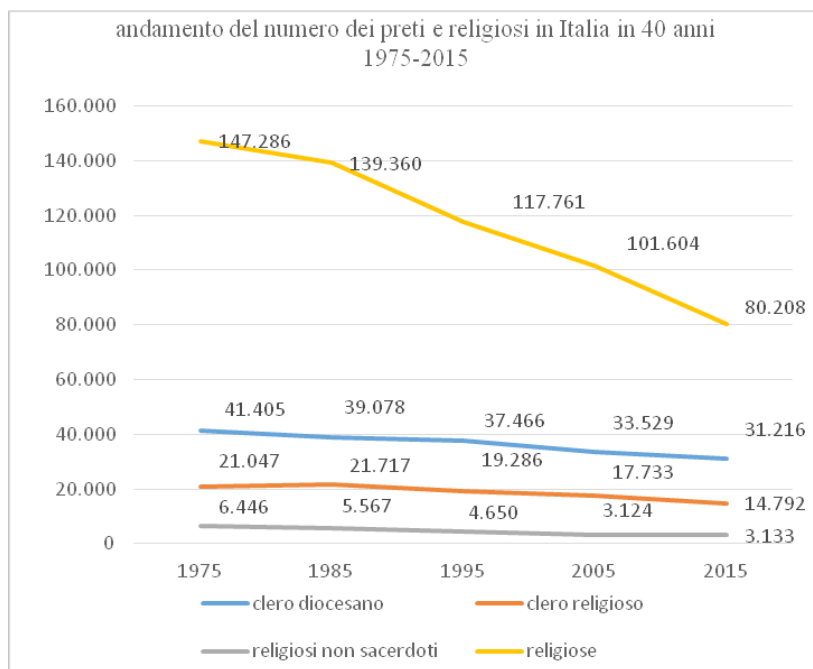


Fig. 1. Andamento del numero dei preti e dei religiosi in Italia in 40 anni dal 1975 al 2015 fonte Annuario Statisticum Ecclesiae.

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.

3. La valorizzazione a fini sociali nelle proprietà immobiliari ecclesiastiche

Le indicazioni della Chiesa Cattolica

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, alla prassi vissuta dai santi e ai documenti della Chiesa inclusa la normativa canonica. «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», troviamo scritto nel Vangelo di Luca (12,33-34). In continuità con queste parole, poco dopo la sua elezione, Papa Francesco, nella storica visita al Centro Astalli di Roma, dichiarò: «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». Con queste frasi il Pontefice ricordava con forza le finalità intrinseche del patrimonio immobiliare ecclesiastico: i beni immobili destinati secondo il Codice di diritto Canonico all'esercizio dell'apostolato sacro e di carità devono essere valorizzati perseguendo fini caritativi attraverso un processo non semplice che richiede criteri, responsabilità e coraggio.

Recentemente, per la prima volta, un documento vaticano tratta esplicitamente del tema della valorizzazione immobiliare. Si auspica che «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» [3].

Rispetto agli obiettivi della valorizzazione immobiliare ci viene in aiuto l'enciclica *Laudato si* di papa Francesco che al § 187 riporta «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»[4]. Qual è la valorizzazione immobiliare applicabile ai beni ecclesiastici destinati ad usi caritativi? E come rendere evidente il valore immateriale prodotto?

La valorizzazione immobiliare ordinaria e la valorizzazione immobiliare a fini sociali

Tronconi [5] individua l'obiettivo della valorizzazione immobiliare nell'«incremento della redditività e del valore patrimoniale dell'immobile». Secondo il Codice delle valutazioni immobiliari si tratta del «più conveniente e miglior uso per la massimizzazione del valore di mercato del bene» [6]. Per i beni ecclesiastici destinati alle opere di apostolato o di carità non è possibile applicare il concetto di valorizzazione immobiliare su esposto perché ne muterebbe le finalità.² Il patrimonio immobiliare ecclesiastico esiste in relazione al raggiungimento dei fini della Chiesa. 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 sociale. *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.*³ Si prospetta così una valorizzazione immobiliare non ordinaria 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 e promozione sociale [7]. Secondo Bambagioni 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” (comunicazione personale 5 luglio 2018). La ACB dovrà comprendere la misurazione dei benefici e vantaggi sociali prodotti dall'intervento, che sebbene possano non essere riconosciuti materialmente a chi li produce, essi esistono e possono essere misurati. Per esempio la creazione della mensa per i poveri – servizio gratuito – non fa gravare su qualcun altro un servizio simile per rispondere ad un bisogno materiale esistente; l'intervento evita quindi dei costi per altri soggetti che potrebbero condividere l'obiettivo di rispondere a tale bisogno o potrebbero addirittura avere il dovere giuridicamente riconosciuto di rispondervi in base a principi ispiratori di carattere costituzionale.

² Non si discute in questa sede il caso delle proprietà immobiliari ecclesiastiche destinate al culto divino e all'onesto sostentamento del clero.

³ 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.

La valorizzazione immobiliare a fini sociali come esempio di economia circolare

La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici sottoutilizzati applica singoli elementi riconducibili all'economia circolare dell'ambiente costruito [8 e 9] attraverso:

- la comprensione delle potenzialità del bene a partire dalla sua conoscenza approfondita legata ai temi della proprietà, urbanistici, normativi, tecnologici, del valore culturale artistico sociale ed ecclesiale;
- la rigenerazione del costruito attraverso il riuso di immobili già esistenti, spesso da riqualificare con criteri di sostenibilità ambientale [10];
- l'ottimizzazione delle risorse attraverso la ri-funzionalizzazione dell'esistente [11];
- il riuso inteso come nuovo valore che fornisce all'edificio il carattere di risorsa non solo economica ma anche sociale [12];
- la sostenibilità economica e sociale del nuovo uso: le nuove funzioni attribuite all'immobile dovranno contribuire ad aumentare la qualità della vita e il benessere producendo effetti duraturi nel tempo grazie a condizioni di riproducibilità e adattamento al contesto economico e sociale in cui la realtà è inserita;
- la resilienza sociale delle soluzioni d'uso identificate, ovvero la capacità dell'immobile di adattarsi a contesti socio-economici mutevoli. Occorre valutare quanto l'opzione di valorizzazione prescelta sia modulare e versatile, e quindi possa permettere in futuro di effettuare ulteriori adattamenti in funzione del possibile cambiamento dei bisogni nel contesto sociale in cui si inserisce;
- la condivisione delle risorse: l'immobile può essere concesso a vario titolo in uso a terzi quali enti capaci di promuovere attività coerenti con le finalità della Chiesa e la dottrina sociale della stessa.

Inoltre, la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici diventa essa stessa processo innovativo di economia circolare in un ambito che va oltre quello del patrimonio costruito. Ad un brusco stop dell'uso sociale di un bene 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 «circularità 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» [4].

Due esempi di valorizzazione immobiliare sociale e il calcolo del beneficio sociale prodotto

La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici necessita di particolari categorie di valutazione. Non è sufficiente calcolare la redditività dell'immobile – nel caso vi sia – e l'aumento del suo valore, ma anche quantificare i benefici prodotti dal nuovo utilizzo attraverso indicatori specifici [13]. Verifichiamo ciò nel caso della valorizzazione sociale del convento di Cerro Maggiore – Milano – avvenuta a seguito del trasferimento dei frati cappuccini nel 2014. La proprietà dell'immobile ha stipulato un comodato di uso gratuito con l'Associazione Mondo di Comunità e famiglia. Dal gennaio 2017 ha preso vita *Il chiosco 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, 6 ambienti per accoglienze temporanee ed un salone.

Per misurare il beneficio prodotto da questa valorizzazione immobiliare sociale si devono individuare i servizi erogati dall'organizzazione. 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 dallo scorso maggio sono ospitati 2 ragazzi maliani supportati da un progetto della Caritas.

Per ogni servizio erogato abbiamo individuato 3 parametri quantitativi:

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;

D monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio;

Per giungere a calcolare la monetizzazione del valore prodotto da ogni servizio Equ. 1.

$$A \times B \times C = D \quad (1)$$

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

$$D1 + D2 + Dn = MVSL \text{ Monetizz. Valore Sociale Lordo} \quad (2)$$

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 appartamenti x 150 mq x 4,00 € = 3.000 € valore affitto mese

(3.000 € valore affitto mese : 30 giorni mese) : 21 residenti = 4,76 €.

Per il valore economico dell'accoglienza dei migranti si è applicata la quota corrisposta dal Ministero degli Interni per l'accoglienza quotidiana pari 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 airb&b nella zona e 20 € per i 3 pasti.

Il valore MVSL (Tab. 1) ricavato pari a 29.363 € andrà proiettato su un periodo di lunga durata come compete agli investimenti di valorizzazione immobiliare [5] e po-

sto in relazione all’investimento della ristrutturazione e al tasso di sconto necessario a comparare il valore del denaro variato nel tempo.

	A persone	B giorni	C VMU	D = AxBxC Totale
Residenza 5 appartamenti famiglie con bambini	21	181	4,76 €	18.093,00 +
Accoglienza migranti	2	61	35,00 €	4.270,00 +
Accoglienza artisti	20	7	50,00 €	7.000,00 =
Totale MVSL monetizzazione valore sociale lordo dei primi sei mesi di attività				29.363,00

Tabella. 1. Calcolo della monetizzazione del valore sociale lordo prodotto nei primi 6 mesi di vita dalla valorizzazione immobiliare sociale del *Chiostro solidale* di Cerro Maggiore.

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

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. 2). 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.

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

Tabella. 2. Calcolo valore sociale prodotto nel 2017 dalla valorizzazione immobiliare a fini sociali della club house Itaca di Roma.

4. Conclusioni

Gli immobili ecclesiastici offrono occasioni per attivare processi di economia circolare ed incrementare la coesione sociale attraverso la tutela del costruito utilizzando immobili già esistenti sottoutilizzati. La valorizzazione immobiliare ordinaria non è applicabile agli immobili ecclesiastici vocati a usi caritativi o apostolici. A partire da due buone pratiche di valorizzazione sociale si è evidenziato il valore immateriale prodotto da tali rigenerazioni che apportano interventi di inclusione sociale attraverso il riuso del costruito. La ricerca proseguirà completando la quantificazione dei benefici immateriali e il valore netto prodotto dalla valorizzazione a fini sociali. Si analizzeranno poi altri esempi di uso sociale degli immobili ecclesiastici e i processi di realizzazione e gestione degli stessi.

Bibliografia

1. Giani F (2018) Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali. In: proceeding del XIV congresso internazionale riabilitazione del patrimonio CICOP, Napoli: Luciano Editore, pp 97-110
2. Garelli F (2011) Religione all'italiana: l'anima del paese messa a nudo. Bologna: Il Mulino
3. CIVCSVA (2018) Economia a servizio del carisma e delle missione. Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, §79
4. CDF e DSSUI (2018) Oeconomicae et pecuniariae quaestiones. Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, §10; §23
5. Tronconi O (2017) L'industria immobiliare e l'attività di manutenzione straordinaria o processo di valorizzazione, Consulente Immobiliare Il Sole 24 Ore 1026:pp 1331-1337
6. Giammaria V, Bambagioni G, Simonotti M, Tecnoborsa, & Associazione bancaria italiana (2018) Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard. Roma: Tecnoborsa
7. Bienert S, Cajias M, Hirsch J, ESWiD (2016) Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes: Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit. Baden-Baden: Nomos
8. Lieder M, Rashid A (2016) Towards Circular Economy implementation: A comprehensive review in context of manufacturing industry. J. Clean. 115:36–51. doi: 10.1016/j.jclepro.2015.12.042
9. CE100, Ellen McArthur foundation (2016) Circularity in the built environment: case studies a compilation of case studies <https://www.ellenmacarthurfoundation.org>
10. Antonini E, Tucci F (2017) Architettura, Città e Territorio verso la green economy, Milano: Edizioni Ambiente
11. Cheshire D (2016) Building revolutions: Applying the circular economy to the built environment. Newcastle: Riba Publishing
12. Pinto M R (2016) Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze. Torino: UTET, p. 13
13. Social Value Italia (2016) Glossario http://www.socialvalueitalia.it/wp-content/uploads/2016/11/Glossario_Social-Value-Italia_ottobre2016.pdf



Roma

Crisi del Progetto e della Civitas



Roma, Sala del Chiostro della Facoltà di Ingegneria Civile e Industriale
1 dicembre 2016

Pubblicato dal
Dottorato di Ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica
Sapienza Università di Roma
Via Eudossiana, 18
Roma 00184 - Italia

a cura di:
Tiziana Ferrante
Ruggero Lenci
Enzo Scandurra

Editing grafico volume:
Alessia Spirito

In copertina:
Immagine tratta dal dipinto "Sedimentazioni urbane", Ruggero Lenci, 2014

*Questo libro è dedicato alla memoria del
prof. Giorgio Muratore*

ISBN 979-12-200-2376-4
Prima Stampa 2017

Copyright © Dottorato di Ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica,
Sapienza Università di Roma-Italia.

TUTTI I DIRITTI RISERVATI. Questo libro contiene materiale protetto da International e Federal Copyright di leggi e trattati. Ne è vietata qualsiasi ristampa o uso non autorizzato. Nessuna parte di questo libro può essere riprodotta o trasmessa in qualsiasi forma o con qualsiasi mezzo, elettronico o meccanico, comprese fotocopie, registrazioni, o con qualsiasi sistema di memorizzazione e recupero senza espressa autorizzazione scritta da parte dell'autore/editore.

Indice

Premessa	7
Tiziana Ferrante	9
<i>Esperienze dottorali per partnership pubblico-privato-popolare</i>	
Ruggero Lenci	15
<i>Sedimentazioni urbane</i>	
Enzo Scandurra	21
<i>C'era una volta..., le ragioni di un convegno</i>	
Paolo Berdini	27
<i>Ricostruire una comunità urbana</i>	
Francesco Erbani	37
<i>A chi appartiene Roma?</i>	
Franco Purini	47
<i>La città impossibile</i>	
Giorgio Muratore	55
<i>Per una mappa identitaria della Roma contemporanea</i>	
Dibattito	61
<i>Massimo Ilardi</i>	63
<i>Franco Purini</i>	64
<i>Ruggero Lenci</i>	66
<i>Stefano Simoncini</i>	67
<i>Giulio Tamburini</i>	68
<i>Roberto De Angelis</i>	70
<i>Ruggero Lenci</i>	72
<i>Silvia Mariani</i>	72
<i>Francesca Giani</i>	73
<i>Fabio Sorriga</i>	74
<i>Rinaldo D'Alessandro</i>	76
<i>Ruggero Lenci</i>	78
<i>Giorgio Muratore</i>	78
<i>Francesco Erbani</i>	78
<i>Franco Purini</i>	79
<i>Ruggero Lenci</i>	81
<i>Giorgio Muratore</i>	81
<i>Ruggero Lenci</i>	84

L'iniziativa maturata nell'ambito delle attività del Dottorato di Ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica, promossa dai proff. Tiziana Ferrante, Ruggero Lenci, Enzo Scandurra, ha inteso sollecitare alcune riflessioni ed un dibattito, i cui esiti sono raccolti nella presente pubblicazione, finalizzato ad analizzare le relazioni tra le scelte urbanistiche, architettoniche, ambientali a Roma e le modificazioni della civitas.

Premesso che l'obiettivo del governo di una città, quindi della progettazione di sue parti, deve tendere al mantenimento e allo sviluppo del senso civico – operando la rigenerazione urbana di aree dismesse, la riduzione del degrado, la risoluzione di conflitti ed errori ereditati da passate amministrazioni, alcuni dei quali derivanti da uno scarso controllo nell'uso dei suoli e dei capitali – il sedimentato urbano costituisce la registrazione indelebile delle attività di una civitas.

Molti agglomerati edilizi realizzati dal secondo dopoguerra ai giorni nostri hanno accelerato il perpetuarsi di conflittualità che stanno ora diventando in alcuni casi incontenibili.

Roma porta indelebilmente i segni di una scarsa attenzione, nel momento del progetto, ai reali bisogni dei cittadini, dovuta alla dissaldatura tra scelte tecniche, politiche, pressioni amministrative.

Ne deriva che il senso civico appare ormai latente, se non proprio latitante.

forme più facili di rammento urbano che sono attraverso una straordinaria street art, Tor Marancia, San Basilio, e così via. Ma ovviamente è semplicemente una riqualificazione che è puramente di facciata. Ora è importante che vengano dati segnali immediati sul decoro, sull'arredo urbano, sulla possibilità di attivare iniziative dove i soggetti locali possano avere la possibilità di ottenere delle giornate di lavoro, perché altrimenti i nostri discorsi sulla *civitas* restano discorsi aperti.

Ruggero Lenci

Volevo dire che William Kentridge lavora a togliere, non a mettere, eliminando la patina scura della fuliggine che si è depositata nel tempo sui muraglioni del Tevere. E quella che non toglie diventa l'immagine artistica. Ora l'intervento di Silvia Mariani.

Silvia Mariani

Buongiorno a tutti, mi volevo ricollegare alla Lettera Enciclica *Laudato Si'* (24 Maggio 2015) di Papa Francesco sulla cura della casa comune: il Papa ci ha ricordato che in quanto progettisti siamo chiamati a contribuire al "miglioramento integrale della qualità della vita umana". Dobbiamo, quindi, coniugare la "ricerca della bellezza nel progetto", intesa come qualità morfologico-estetica dell'intervento, con le altre declinazioni della qualità ur-

bana relative ad aspetti funzionali, sociali, economico-finanziari, gestionali ed ambientali. Il progetto urbanistico o architettonico, pertanto, non dovrebbe essere autoreferenziale: dovrebbe, invece, cercare di trarre le sue motivazioni dal contesto per evitare errori e dovrebbe rispondere alle esigenze degli abitanti, garantirne la partecipazione, valorizzare l'ambiente naturale e minimizzare l'impiego di risorse materiali non rinnovabili, adottando quindi un approccio integrale. Attualmente l'approccio integrale al progetto viene condiviso da riflessioni e indirizzi di politiche europee come la Carta di Lipsia o l'*Urban Design Compendium* ma troppo spesso si riscontra nelle pratiche disciplinari una mancata corrispondenza tra principi ed esiti. Alla luce di questo, quali sono le condizioni che potrebbero consentire di realizzare a Roma una maggiore qualità degli interventi di nuova costruzione o di riqualificazione dell'esistente? Grazie.

Francesca Giani

Vorrei sottolineare un aspetto relativo al mancato incontro tra Roma e la contemporaneità, tema già trattato dal prof. Purini. Un esempio è la recente affissione nella metropolitana di Roma di fotografie dei luoghi più significativi della città: San Pietro, Castel Sant'Angelo, i Fori Imperiali ed altri monumenti. Le foto sono state montate su delle cornici di alluminio e poste lungo il percorso delle scale mobili.

Ho trovato questo intervento di estrema pateticità. Forse sono *decorazioni* che sarebbero state ammissibili negli anni '70 o '80. Sebbene offrano visioni di luoghi splendidi, perché quelle vedute sono sempre bellissime, rifiutano

totalmente il linguaggio dell'arte contemporanea offrendo delle visioni stereotipate e inadeguate. Vorrei quindi ampliare la richiesta di incontro con la contemporaneità da parte della città di Roma non solo con l'architettura contemporanea ma anche con l'arte contemporanea, affinché l'arte contemporanea diventi presente, non solo nei luoghi deputati alla sua promozione, ma anche nello spazio urbano, così come avviene nei paesi a noi vicini.

Fabio Soriga

Io volevo ripercorrere, per comprendere meglio, il momento in cui ha inizio questa crisi di civiltà.

La domanda che la mia generazione e di conseguenza anche le più giovani generazioni si pongono è: "quali sono le sue radici? Quando nasce questa indifferenza verso l'organizzazione sociale, culturale e politica?". Mi è sembrato di capire che la crisi viene da lontano, quindi di fatto ce la portiamo dietro tutti, ci siamo addirittura nati.

Qualcun'altro deve averne però anche vissuto la genesi. Deduco che alle persone nate culturalmente dopo uno spartiacque immaginario, manchi la *civitas*, o non l'abbiamo conosciuta evidentemente da vicino.

E quando qualcosa manca, la si va a cercare con lo studio e ci si accorge di trovare un'ancora di salvataggio nelle "tre P" che poco fa venivano citate dalla prof.ssa Tiziana Ferrante: Pubblico, Privato, Popolare.

Solo una collaborazione tra questi soggetti può dar luogo di nuovo alla *civitas*; ed è proprio qui, nel capire in quale modo queste possano interagire, che incontriamo la quarta di "P": la più importante. La Politica. Forse la vera assente, quella che dovrebbe essere un'attività nella qua-

le le persone private si rappresentano, si vedono e si associano creando un corpo collettivo, una comunità. Ecco, forse alla nostra generazione manca proprio questo: non si ritrova più in comunità, in corpi intermedi basati su valori fondanti, valori che evidentemente prima erano noti, condivisi, molto evidenti.

Il prof. Giorgio Muratore ha tracciato lo spartiacque con una data certa: il 9 novembre 1989, la caduta del muro di Berlino.

Prima gli ideali, i valori certi, e dopo il crollo di tutto, verso una democrazia e libertà augurata e condivisibile.

Io non so se questa data sia veramente lo spartiacque, non sono certo di questo: la ritengo troppo importante.

E allora mi chiedo perché si è persa la voglia di comunità e di condivisione della cosa pubblica.

Ho provato a dare qualche risposta, poiché qualcosa è evidentemente accaduta, più vicina a noi, nel nostro Paese.

C'è stato un momento in cui si è passati dal "voler formare" persone, mescolando estrazioni sociali diverse, al voler assecondarle o al massimo informarle separatamente, seguendo bisogni e ambizioni private.

Mi riferisco ad esempio alle belle esperienze culturali dell'*Estate Romana* di Renato Nicolini, al documentario di Ugo Gregoretti sull'occupazione della tipografia romana Apollon o ancora agli insegnamenti alla scuola elementare di Pietralata di Albino Bernardini, poi scrittore del romanzo *Un anno a Pietralata*.

Tutti episodi puntuali che sono però dimostrazione di condivisione di problematiche, punto di unione tra realtà diverse: la cultura, come la politica, era sui luoghi della periferia, sui luoghi delle occupazioni.

La ricerca culturale e l'azione sociale erano in stretto rapporto tra loro. Ed ora quelli che prima hanno vissuto tutto ciò, si pongono il problema della mancanza di *civitas*.

Mi chiedo dove erano prima e dove sono ora.

Il Dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica si pone l'intento di formare studiosi capaci di operare nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica con una visione multidisciplinare ed interdisciplinare dei problemi del settore e con la padronanza di metodologie e tecniche appropriate. Infatti, nel panorama nazionale è fortemente avvertita l'esigenza di ricercatori specialisti, ma non settoriali, capaci di interagire con le diverse componenti del mondo produttivo, amministrativo e culturale per contribuire, mediante l'acquisita formazione alla multidisciplinarietà, al governo della complessità sia della singola opera architettonica che del contesto urbano nel suo complesso.

Pertanto il Dottorato si pone un duplice obiettivo di:

- fornire ai dottorandi, al termine del percorso formativo, capacità di ricerca impiegabili da Enti, Istituzioni e strutture pubbliche o private nel campo della progettazione, della costruzione e della gestione (fino all'esaurimento del ciclo di vita ed al riciclo e/o smaltimento) dell'organismo architettonico, degli elementi costruttivi e dei materiali sia nell'ambito della nuova edificazione che nel recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio, per acquisire capacità di analisi e di interpretazione della complessità dei fenomeni, padronanza metodologica delle modalità di integrazione delle proprie competenze con le specificità disciplinari coinvolte nel processo, conoscenza tecnica per la risoluzione dei problemi connessi con le trasformazioni dell'ambiente costruito;

- preparare dottori di ricerca qualificati nell'organizzazione, pianificazione, progettazione delle città e dei territori e nella conoscenza degli effetti prodotti sull'ambiente dai processi di antropizzazione della natura, attraverso la ricerca e l'elaborazione di nuovi strumenti e pratiche sociali per uno sviluppo della città e del territorio ecologicamente sostenibile.

Per finalità specifiche, il Dottorato opera una sineergia formativa con i settori scientifici disciplinari dell'Ingegneria Strutturale e Geotecnica, della Fisica Tecnica, della Storia dell'Architettura, delle Scienze Sociali, Economiche e Sanitarie. Le principali aree tematiche di ricerca del Dottorato riflettono i contenuti disciplinari dei SSD rappresentati nel Collegio dei docenti e sono differenziate nei due curricula in cui questo Dottorato si articola.

ISBN 979-12-200-2376-4



9 791220 023764

INNOVAZIONE SOCIALE E OPERE DELLA CHIESA

di Antonio Cecconi e Francesca Giani

“si tratta di generare processi più che dominare spazi”
Papa Francesco *Amoris Laetitia* § 261

1. Opere della Chiesa e immobili ecclesiastici

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

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

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

2. Le caratteristiche degli immobili ecclesiastici

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

Prima di affrontare il tema del riuso di questi immobili cerchiamo di comprendere quali siano le loro caratteristiche intrinseche, premettendo che gli immobili ecclesiastici sono costituiti sia da beni con valore culturale – i BCE, Beni Culturali Ecclesiastici che necessitano attenzioni particolari in relazione alla legislazione di tutela a motivo del loro portato storico, artistico, testimoniale e identitario materiale e immateriale (Pignatti Baraldi 2017) -, sia da beni privi di tale valore.

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

- al Codice di Diritto Canonico *Codex Iuris Canonici CIC 1983*,¹ secondo il quale tali beni hanno diritto di sussistere in quanto impiegati per conseguire i fini della Chiesa secondo una triplice finalità: il culto divino, il sostentamento del clero, le opere di apostolato e di carità (CIC Libro V can. 1254 §2).
- al diritto civile italiano.

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

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

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

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

Sebbene il Romano Pontefice abbia la suprema autorità su ogni bene ecclesiastico (CIC Can. 1256), la proprietà e la gestione degli immobili ecclesiastici è di competenza dell'ente intestatario, ancorché subordinata al controllo degli organismi deputati. In Italia sono presenti 29.932 enti ecclesiastici civilmente riconosciuti ognuno dei quali può possedere uno o (in molti casi) più immobili ecclesiastici.² Ciò spiega il motivo delle varie modalità di gestione degli immobili ecclesiastici e il fatto che non esista un censimento univoco degli stessi beni. Di conseguenza non sappiamo neppure quanti siano gli immobili ecclesiastici sottoutilizzati o inutilizzati. I pochi dati disponibili offertici dal confronto delle edizioni dell'*Annuario Statisticum Ecclesiae* (Segreteria Status 2016, 2017) evidenziano che nel solo 2017 sono state chiuse in Italia 279 case di istituti religiosi e 229 scuole cattoliche in linea con l'andamento che nei 30 anni precedenti, dal 1985 al 2015, ha visto chiudere il 38% delle scuole cattoliche e il 40% dei conventi (Giani 2018a). L'innalzamento dell'età media del clero e dei religiosi, unitamente al calo delle vocazioni degli stessi, fanno presagire che il fenomeno del sottoutilizzo del patrimonio ecclesiastico nei prossimi anni sia destinato ad accelerare.

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

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

- a. lasciare l'immobile inutilizzato;
- b. alienare o locare l'immobile secondo le regole del mercato;
- c. gestire in proprio oppure affidare l'immobile a terzi – in affitto o in comodato, ma sempre mantenendone la proprietà – per attività caritative e sociali volte al bene comune;

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

- d. alienare l'immobile ad enti che assicurino l'utilizzo a scopi caritativi e sociali, sapendo che a loro volta potrebbero alienare il bene a terzi privi di tali scopi.

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

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

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

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

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

3. Scenario immobiliare e innovazione sociale

“abbiamo troppi mezzi per scarsi e rachitici fini”
Papa Francesco *Laudato si'* § 203

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

Il primo aspetto è il tema della **rigenerazione urbana**, particolarmente sviluppato in relazione ai beni di proprietà pubblica, che cerca di restituire alla collettività porzioni di città o di territorio in disuso attraverso forme di partenariato pubblico-privato (Ppp) o partenariato

speciale pubblico-privato (Pspp) (Milella 2019).³ Da tempo si registrano esperienze di riuso con approccio *botton up* con risultati di coesione sociale (Micelli, Mangialardo 2017). Afferiscono a questo ambito anche le attività di amministrazione condivisa dei beni comuni, derivate dai *regolamenti per l'amministrazione condivisa dei beni comuni* già adottati da 200 Comuni italiani, su cui si innesta uno strumento concreto che è il *patto di collaborazione* da 5 anni promosso da Labsus, <https://www.labsus.org>, base per gli accordi finalizzati al riuso e alla cura dei beni comuni tra la Pubblica Amministrazione e la società civile (che non sostituisce gli strumenti urbanistici già esistenti). In ognuno di quei Comuni i cittadini possono esercitare il diritto di prendersi cura dei beni comuni, praticando un esercizio di democrazia contributiva. Il diritto all'uso e alla cura dei beni comuni da parte dei cittadini è iscritto nell'articolo 118 della Costituzione italiana⁴. Introdotto nel 2001, è ancora poco noto.

Il secondo tema riguarda la modalità di ripristino del singolo immobile: per assicurare il futuro a un edificio non basta procedere al suo restauro ma si deve ampliare l'intervento al suo **riuso** (Pinto 2016). Ovvero abbiamo acquisito la consapevolezza che un bene restaurato se non usato è destinato a "morire" nuovamente entro breve tempo: *chi* e *come* fruirà l'immobile sono elementi fondamentali per il successo del ripristino del bene, ai quali prestare attenzione fin dalla fase dello studio di fattibilità. In una frase: non solo beni materiali, ma anche e persone, risorse e obiettivi.

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

⁴ Articolo 118

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici

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

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

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

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

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

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

Come prima cosa la proprietà dovrà operare scelte di *asset* immobiliare adeguate alle proprie necessità e pensate su tempi medio lunghi propri dell'ambito immobiliare (20-25 anni). Si dovrà agire sul singolo immobile solo dopo avere acquisito una visione d'insieme di tutte le proprietà

dell'ente, coniugata con le potenzialità e con le necessità attuali e future dell'ente medesimo. Ciò dovrà includere l'accertamento del regime di proprietà dei beni, spesso motivo di grande lavoro di ricognizione tecnico/amministrativa e occasione di possibili sorprese.

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

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

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

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

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

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

La fatica con cui un ente ecclesiastico arriva ad affrontare il problema di un immobile inutilizzato può essere tale da far apparire come panacea del male il ricorso ad agenzie di valorizzazione immobiliare ordinaria. Si può incorrere in soggetti con notevoli capacità persuasive, spesso superiori a quelle dei soggetti no profit, che magari illustrano le proprie attività con una “pennellata di sociale”... Ciò su cui invece è opportuno indagare è la realizzazione di servizi che operino seguendo un paradigma collaborativo, inclusa la capacità di sinergia con i servizi sociali

territoriali e le azioni caritative e solidali della Chiesa. È da seguire il monito indicato da papa Francesco nella *Laudato si'*: “la redditività non può essere l'unico criterio da tenere presente” § 187 come pure prepararsi ad accogliere quanto emergerà dall'appuntamento vaticano dedicato alla “nuova economia” in cantiere per il marzo 2020.

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

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

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

Box da inserire

Aspetti e possibilità di “edilizia circolare”

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

2. Riuso inteso come nuovo valore che fornisce all'edificio il carattere di risorsa non solo economica ma anche sociale anche attraverso la creazione di posti di lavoro che *"è parte imprescindibile del suo servizio al bene comune"* (Papa Francesco 2015 LS § 129);
3. Sostenibilità economica e sociale del nuovo uso: le nuove funzioni dell'immobile dovranno contribuire ad aumentare la qualità della vita e il benessere producendo effetti duraturi nel tempo grazie a condizioni di riproducibilità e adattamento al contesto economico e sociale in cui la realtà è inserita – si veda il recente documento vaticano sull'economia secondo cui *"ogni progresso del sistema economico non può considerarsi tale se misurato solo su parametri di quantità e di efficacia nel produrre profitto, ma va commisurato anche sulla base della qualità della vita che produce e dell'estensione sociale del benessere che diffonde, un benessere che non si può limitare solo ai suoi aspetti materiali"* (CDF e DSSUI 2018 § 10) – ;
4. Condivisione delle risorse: l'immobile può essere concesso a vario titolo in uso a terzi, a condizione che si tratti di soggetti capaci di promuovere attività di utilità sociale e inclusione coerenti con le finalità della Chiesa e del suo magistero sociale.

5. Come valutare la valorizzazione immobiliare sociale

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

All'eventuale maggiorazione del valore monetario dell'immobile, data dagli investimenti per la ristrutturazioni e/o cambi di destinazione d'uso, si dovrà sommare il valore dei benefici e dei servizi offerti nello stesso attraverso l'applicazione di criteri propri dei bilanci sociali (Giani 2018b) (Zamagni et al, 2015). L'analisi dei costi e dei benefici dovrà includere la misurazione dei servizi e dei vantaggi sociali prodotti dall'intervento che, a prescindere dal pagamento delle prestazioni da parte dei fruitori e di terzi, tuttavia esistono e dei quali è documentabile l'entità non solo sociale ma anche economica.

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

BOX 2

Esempio di misurazione di valorizzazione sociale di un immobile

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

- A utenti: il numero di persone a cui sono offerti i servizi;
- B unità di tempo: il numero dei giorni in cui sono stati offerti i servizi;
- VM Valore Monetario Unitario: importo in € del valore del singolo servizio offerto.
- C eventuale maggiorazione del valore dell'immobile grazie alla ristrutturazione

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

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

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

6. Il rapporto con il territorio

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

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

Chiesa, territorio e collaborazione con le istituzioni civili

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

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

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

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

Enti ecclesiastici: proprietà e utilizzo nel "cambiamento d'epoca"

Si è già fatto riferimento a quanto è cambiato e sta cambiando nella Chiesa. Con un po' di fatica, stiamo entrando nell'ordine delle conseguenze che derivano dall'affermazione di papa Francesco che non stiamo vivendo un'epoca di cambiamenti, ma un "cambiamento d'epoca". Assetti secolari sono saltati, i percorsi di secolarizzazione e la società post-moderna fanno sì che la Chiesa sia sempre meno al centro del vivere civile e sociale. Ciò non comporterà necessariamente una perdita di peso nella società, ma la capacità di incidere significativamente andrà guadagnata giorno per giorno in base alla credibilità evangelica.

Che non potrà prescindere da uno stile povero, sobrio ed essenziale, dalla presenza nelle "periferie esistenziali", dall'attenzione a "segni dei tempi", dalla capacità di dialogo e collaborazione intelligente e critica con le

istituzioni e con la varietà di soggetti di una società complessa e differenziata.

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

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

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

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

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

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

7. Buone pratiche di riuso e valorizzazione sociale degli immobili

“i conventi vuoti non servono alla Chiesa per trasformarli in alberghi e guadagnare i soldi.

I conventi vuoti non sono vostri, sono per la carne di Cristo che sono i rifugiati”

Papa Francesco al centro Astalli il 10 settembre 2013

In Italia sono già presenti edifici ecclesiastici valorizzati socialmente e dati in uso dalla proprietà ad associazioni di volontariato, cooperative sociali, ONLUS: cioè ai diversi soggetti che oggi possiamo definire complessivamente enti del terzo settore o ETS.

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

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

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

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

residenti in immobili ecclesiastici <http://comunitaefamiglia.org>. Si tratta dello sviluppo dell'esperienza di Villapizzone, un quartiere periferico di Milano dove alla fine degli anni '70 due famiglie di ritorno da un'esperienza di volontariato internazionale e una comunità di padri gesuiti hanno iniziato a "vivere con la porta aperta", aiutandosi tra loro e dando vita a esperienze aperte al territorio.

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

La Chiesa diocesana di Mantova ha intrapreso il progetto "*Alloggiare i senza tetto*": alcune case canoniche recuperate costituiscono una rete di housing sociale sostenuta dalla Caritas locale e dalle comunità parrocchiali

<https://lorenzovecchiablog.files.wordpress.com/2016/11/caritas-il-servizio-di-housing-sociale-alloggiare-i-senzatetto.pdf>.

Ancora un'offerta abitativa, questa volta per detenuti e loro familiari, è la casa del VIC (Volontari in carcere) di Roma che ha affittato una palazzina di un istituto religioso. Vi sono comprese la casa per ospitare uomini e donne detenute in permesso premio, i familiari delle persone detenute che vengono da fuori per fare i colloqui e anche alcune persone provenienti dal carcere che stanno scontando la pena attraverso misure alternative

<https://www.vic-caritas.org/index.php/it/cosa-facciamo/casa-accoglienza>

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

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

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

Il progetto *Foqus* <https://www.foqusnapoli.it/> ha sede nei quartieri spagnoli di Napoli, problematico centro storico. Nell'ex grande scuola di circa 10.000 mq delle figlie della Carità di san Vincenzo de Paoli la Fondazione Quartieri Spagnoli ha attivato inizialmente attività educative di qualità e poi ha affidato gradualmente gli altri spazi ad una ventina di soggetti no profit inclusa l'Accademia di Belle Arti. L'intervento di ristrutturazione per lotti all'interno di un grande progetto comunque già definito inizialmente è un metodo di lavoro che risulta vincente. Le grandi dimensioni dell'intervento fanno parlare di rigenerazione urbana resa possibile anche grazie al contributo di enti privati che condividono modalità e obiettivi. L'immobile prima dedicato a scuola e semiconvitto continua a occuparsi della gioventù napoletana con modalità adeguate a nuove esigenze educative.

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

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

In sintesi: problemi e risposte in base ai casi esaminati:

ambito	difficoltà	opportunità
immobile	• 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;	• 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; • Avvalersi di altri enti ecclesiastici o operatori ETS per continuare a testimoniare la missione dell'ente proprietario operando per il bene comune; • Attivare processi in collaborazione con enti senza fine di lucro.

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

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

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

- Ambito economico-finanziario;
- Pubblica Amministrazione: ambito urbanistico;
- Imposte e agevolazioni;
- Ambito relazionale.

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

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

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

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

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

Sempre in base alla legislazione sul terzo settore, che prevede agevolazioni attraverso crediti di imposta (*social bonus*) a vantaggio delle erogazioni liberali finalizzate a ristrutturare edifici pubblici o confiscati alle mafie e destinati ad attività non commerciali di ETS, si avanza qui l'ipotesi di analoga misura a favore dei beni privati da usare per azioni di promozione sociale.

Il secondo ambito sensibile è dato dal quadro urbanistico dell'immobile. Secondo la legislazione italiana, il diritto di costruire e di definire l'uso dell'immobile non appartiene al proprietario bensì alla collettività, ovvero a chi la guida attraverso la Pubblica Amministrazione con i relativi

strumenti urbanistici. È pertanto di particolare importanza comprendere quali siano gli usi ammessi per ciascun immobile dall'assetto urbanistico e l'importo di un eventuale cambio di destinazione d'uso, se oneroso. È emblematico il caso di un convento francescano oggi adibito a comunità di famiglie. Il riuso della struttura da parte delle famiglie comportava un cambio di destinazione d'uso "da attrezzatura religiosa a abitazioni singole" con il tributo di circa € 200.000. La richiesta di tale importo da parte della Pubblica Amministrazione ha congelato il progetto perché le famiglie non avevano a disposizione tale somma da investire su di un bene di proprietà dei frati. Solo la contrattazione con il Comune al quale l'associazione di famiglie ha dimostrato il valore sociale del progetto e garantito alcuni servizi ai cittadini (uso del parco del convento, organizzazione di eventi pubblici, servizi di housing sociale, etc.) ha permesso di mutare la destinazione d'uso a sociale in "Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali" evitando gli oneri previsti e quindi sbloccare la situazione.

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

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

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

Degna di nota è l'esperienza maturata dal *Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur*, ente fiammingo istituito nel 2009 avente la finalità di tutelare e valorizzare il patrimonio ecclesiastico, che propone di attivare usi temporanei sia per innescare un processo di riuso che per creare o rafforzare il legame di *heritage community* intorno all'immobile da riusare. Con questa modalità alcuni monasteri sono stati usati temporaneamente per performance di giovani artisti (in relazione all'uso temporaneo di un bene si veda lo studio di Inti et al 2014).

In sintesi le difficoltà e le opportunità per l'uso sociale degli immobili

ambito	difficoltà	opportunità
economico	• Reperimento risorse per avviamento lavori edili; • Verifica sostenibilità economica a perdurare nel tempo delle attività e del mantenimento della struttura;	• Finanziamenti tramite Banca etica, Fratello sole per il miglioramento energetico, fondazioni di erogazione, erogazioni liberali, azioni di fund raising, futuri social bond; • Competenza specifica consolidata, capacità di management e previsione della gestione del rischio insito in ogni progetto + eventuale fund raising;
P.A. urbanistica e imposte	• Verifica congruenza del futuro uso dell'immobile con le norme urbanistiche; • Permanenza di uno stato di sotto utilizzo o inutilizzo dell'immobile;	• 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 con buon esito;
Imposte e agevolazioni	• Pagamento IMU e TASI su tutti gli immobili oggetto di contratto; • Non applicabilità delle detrazioni fiscali <i>social</i>	• Esenzione IMU e TASI accordata dal Comune; • Applicabilità detrazioni fiscali per miglioramento

	<i>bonus</i>	energetico e miglioramento statico (sisma bonus)
soggettivo	• Possibile propensione al cambiamento da parte della proprietà; • Isolamento dal contesto locale;	• Presenza di facilitatori, vicinanza tra il carisma della proprietà e la <i>mission</i> della 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;
	• Mancanza di un bilancio trasparente.	• Redazione del bilancio sociale.

9. Conclusioni... o piuttosto: prospettive possibili

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

Lavoro di sensibilizzazione nella comunità ecclesiale

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

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

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

Una tangibile disponibilità da parte di una pluralità di enti ecclesiastici per il riuso di beni immobili a scopi di pubblica utilità sarebbe, per la Chiesa, uno strumento pratico ed efficace di quella “nuova

evangelizzazione” di cui molto si parla ma che stenta a trovare concrete espressioni.

Presenza nella società e relazioni con le istituzioni civili

In sintesi le proposte per la PA:

ambito

ETS/Pubblica Amministrazione	• Piani urbanistici con previsione di spazi di innovazione sociale (co-housing, residenze temporanee) o quanto meno capacità di accogliere destinazioni d’uso adeguate a ciò; • Possibilità di eventuali cambi di destinazione d’uso non onerosi per nuovi scopi sociali; • Abolizione dell’IMU e TASI su immobili ceduti a enti no profit per attività non commerciali; • Estensione dei <i>social bonus</i> previsti dalla legge del terzo settore per i lavori su immobili pubblici dismessi agli immobili privati destinati a opere sociali per un periodo di tempo definito;
---------------------------------	--

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

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

dell'indispensabile deve prevalere sul possesso individuale (comprese le proprietà della Chiesa).

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

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

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

AA.VV. (2012), *Opere per il bene comune. Rilevazione dei servizi socio-assistenziali e sanitari ecclesiali in Italia*, Bologna, EDB.

Antonini, E., Tucci, F., (2017), *Architettura, Città e Territorio verso la green economy*, Milano, edizioni Ambiente.

CDF e DSSUI (2018), *Oeconomicae et pecuniariae quaestiones*, Città del Vaticano, Libreria Editrice Vaticana.

CE100, Ellen McArthur foundation (2016) *Circularity in the built environment: case studies a compliation of case studies* <https://www.ellenmacarthurfoundation.org>

Giani, F. (2018a), *Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali*, contributo al XIV congresso internazionale riabilitazione del patrimonio CICOP, *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*. Matera, 18-20 giugno, 2018. Napoli, Luciano Editore, pp. 97-110.

- (2018b), *La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare*, contributo al Convegno *ColloquiATe Edilizia circolare*, Cagliari, 12-14 settembre, pp. 473-482.

Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M. (2018), *Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard*, Roma, Tecnoborsa.

Inti, I., Cantaluppi, G., Persichino, M. (2014), *Temporioso: manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono*, Milano, Altreconomia.

- La Pira, G., (1978) *Le città sono vive*, Brescia, ed. La Scuola Brescia.
- 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*, Sant'Arcangelo di Romagna, Maggioli editore.
- Matteo, A., (2010) *La fuga delle quarantenni, il difficile rapporto tra le donne e la Chiesa*, Rubbettino.
- Micelli, E., Mangialardo, A. (2017), *Riuso urbano e immobili pubblici: la valorizzazione del patrimonio bottom up*, in «Territorio», pp. 109-117.
- Milella, F. (2019), *Nuove strategie possibili per il patrimonio culturale*, in «Il giornale dell'arte», marzo, n. 395.
<https://www.ilgiornaledellarte.com/articoli/nuove-strategie-possibili-per-il-patrimonio-culturale/130817.html>
- Pignatti, A., Baraldi, L., (2017), *Il patrimonio culturale di interesse religioso, sfide e opportunità tra scena italiana e orizzonte internazionale*, Milano, Franco Angeli.
- Pinto, M. R. (2016), *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*, Torino, UTET.
- Segreteria Status (1987, 1997, 2007, 2017, 2018, 2019), *Annuarium Statisticum Ecclesiae*, Città del Vaticano, Libreria editrice vaticana.
- 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.
- 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.