

La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici: un'opportunità per promuovere valore immateriale.

Francesca Giani fgiani@fondazionehumanitate.it

Il fenomeno del sottoutilizzo degli immobili ecclesiastici

In Italia oggi esistono immobili ecclesiastici sottoutilizzati o inutilizzati. Il presente studio propone il riuso degli immobili interessati da tali fenomeni attraverso la *valorizzazione immobiliare sociale* come pratica per continuare a promuovere il bene comune seguendo i segni dei tempi [1]. Per immobili ecclesiastici intenderemo l'insieme complessivo delle proprietà immobiliari intestate agli enti ecclesiastici pubblici istituiti dalla Chiesa Cattolica e presenti in Italia.

Non esistendo un inventario complessivo degli immobili ecclesiastici per comprendere il fenomeno del parziale o totale inutilizzo degli stessi ci riferiremo ai dati offerti dall'*Annuarium statisticum ecclesiae*. Dal confronto dei volumi relativi agli anni 2014 e 2015 sappiamo che in Italia nel 2014 sono state chiuse 289 case di istituti di diritto pontificio. Se negli anni futuri si manterrà costante tale decrescita nel 2050 si arriverà alla chiusura complessiva delle 10.293 case religiose di diritto pontificio presenti in Italia nel 2015.¹ Sono informazioni interessanti: confermano la presenza di immobili ecclesiastici inutilizzati – i conventi chiusi - e suggerisce la presenza di immobili sottoutilizzati - abitati da un numero di persone inferiore rispetto a quello previsto in fase di progetto -.²

La sorte degli immobili ecclesiastici inutilizzati

Cosa avviene degli immobili ecclesiastici una volta privati del loro uso?

La scienza del restauro indica come prima causa di deperimento di un bene immobile il suo abbandono che è motivo di danno superiore a quelli provocati da terremoti o guerre.³ Un immobile non utilizzato inoltre produce costi⁴ di gestione e di manutenzione che pesano sul bilancio dell'ente proprietario tanto da renderlo "più un peso che un bene".

Con sgomento ci rendiamo conto che un immobile inutilizzato assomiglia al talento nascosto dall'ultimo dei servi della parabola (Mt 25, 14-30) al quale il padrone, una volta ritornato, regalerà l'epiteto di *malvagio*.

Un immobile ecclesiastico inutilizzato non risponde al servizio delle finalità della Chiesa propria dei beni temporali e indicate nel canone 1254 §2 del codice di diritto canonico quali: culto divino, sostentamento del clero, apostolato sacro o opere di carità [3].⁵

Il mancato uso di tali immobili collide con la natura dei beni ecclesiastici e invoca cambiamenti come richiesto dal Pontefice: " *mantenere soltanto ciò che può servire per l'esperienza di fede e di carità del popolo di Dio.*"⁶

¹ L'*Annuarium statisticum ecclesiae* riporta che nel 2015 erano presenti in Italia 10.293 case di istituti religiosi di diritto pontificio femminili e maschili mentre erano 10.582 nel 2014 (edizioni 2017 e 2018) in [2].

² Ciò ipotizzando che la chiusura di un convento avviene dopo che il numero dei religiosi è già diminuito negli anni precedenti la chiusura.

³ Giovanni Carbonara comunicazione privata del 14 gennaio 2019.

⁴ Costi di gestione sono i costi relativi alle utenze (acqua, luce, gas), alle spese delle tasse per la nettezza urbana, per la TASI etc.; i costi di manutenzione comprendono le spese per la cura della proprietà immobiliare: piccole e grandi riparazioni edili, cura del verde, etc.

⁵ CIC canone 1254 §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.*

⁶ Papa Francesco *Discorso in occasione della 69° Assemblea generale della Conferenza Episcopale Italiana*, 16 maggio 2016.

Cosa fare con gli immobili ecclesiastici oggi inutilizzati in conformità alla loro natura di bene ecclesiastico?

Secondo le indicazioni proprie dell'ambito immobiliare per migliorare lo stato di un immobile inutilizzato la cui proprietà non è interessata ad usarlo direttamente sono indicate due possibilità: l'alienazione del bene o la valorizzazione immobiliare. Noi ci occuperemo del secondo tema.

La valorizzazione immobiliare ordinaria è un processo gestionale nato in seguito alla nascita di nuovi strumenti finanziari dedicati al settore immobiliare [4]. Ha come finalità quella di raggiungere la massimizzazione del profitto derivato dalla locazione degli immobili e di aumentare il valore stesso della proprietà. L'obiettivo della valorizzazione immobiliare ordinaria è sintetizzato nella ricerca dell'*highest and best use* [5]. Per gli immobili ecclesiastici non è canonicamente ammissibile sostituire le finalità evangeliche che definiscono la loro sussistenza con quelle del massimo profitto. Cerchiamo quindi di definire una valorizzazione propria per gli immobili ecclesiastici. In ciò ci aiuta il primo documento vaticano che tratta questo tema: 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 [6]. Il testo, sebbene pensato per gli immobili degli enti ecclesiastici afferenti alla Congregazione dei religiosi, offre indicazioni interessanti per tutti gli immobili ecclesiastici. Il § 79 è intitolato *valorizzazione del patrimonio immobiliare* e così sviluppa il tema: i proprietari "...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".

Vi si conferma l'esistenza di immobili ecclesiastici in eccedenza rispetto al fabbisogno dei proprietari e si indica la necessità di coniugare la valorizzazione immobiliare con la specificità dei beni ecclesiastici. Allargando lo sguardo troviamo nei § 50 e 51 una indicazione fondamentale relativa all'amministrazione dei beni: questa deve essere svolta in conseguenza del discernimento della volontà di Dio sull'ente proprietario qui e ora e che i criteri di riferimento per effettuare delle scelte sono di natura evangelica.

I beni immobili ecclesiastici quindi necessitano di una particolare valorizzazione che chiameremo *valorizzazione immobiliare sociale*. Si tratta di 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 garantendone la sostenibilità gestionale. 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, sociale ed evangelico [7].

Un esempio di valorizzazione sociale di un immobile ecclesiastico: La casa di Davide Roma

E' esempio di *valorizzazione immobiliare sociale* il seguente caso di studio in cui la proprietà ecclesiastica è riutilizzata in continuità con la dottrina sociale della Chiesa.

Dopo che il noviziato dei Giuseppini del Murialdo si è trasferito in un'altra città i locali composti da 17 camere doppie con servizi, cucina e spazi comuni erano rimasti vuoti. Con la mediazione della Fondazione Summa Humanitate <https://www.fondazionehumanitate.it/> e la disponibilità dell'Istituto a locare l'immobile ad un prezzo inferiore a quello del mercato immobiliare romano, l'associazione Davide Ciavattini <http://www.associavattini.it/> ha affittato l'immobile con un regolare contratto di locazione. Dal 2017 *La casa di Davide* ospita gratuitamente 17 nuclei genitore bambino di minori in cura presso il reparto di oncematologia dell'Ospedale Bambino Gesù. Si tratta di una accoglienza gestita dall'associazione Davide Ciavattini nata in memoria di uno di questi piccoli pazienti. Ogni bambino ha una sua camera con il bagno dedicato e il posto per far dormire i genitori. La cucina è autogestita e offre spazio per l'incontro tra le famiglie e i molti volontari che sostengono il cammino della casa. Insegnanti, maestri di karate, fisioterapisti,

clown ed anche il parroco che una volta alla settimana recita il rosario con i presenti, formano insieme agli ospiti la comunità della casa di Davide. La sostenibilità economica del progetto è supportata dalle donazioni liberali, dal volontariato e dalle attività di fundraising promosse dall'associazione.



La casa di Davide Roma ingresso



La casa di Davide Roma refettorio

Si tratta quindi non solo di una valorizzazione materiale - miglioramento degli spazi e del valore dell'immobile nel rispetto dell'economia circolare [8] - ma anche di una valorizzazione immateriale operata attraverso l'offerta di servizi ed esperienze consone con la missione originaria della proprietà e della Chiesa.

Conclusioni

Gli immobili ecclesiastici sussistono in relazione al raggiungimento delle finalità della Chiesa Cattolica. Si ritiene che la *valorizzazione immobiliare sociale* proponga una modalità di valorizzazione degli immobili ecclesiastici capace di produrre beni immateriali coerenti con la dottrina sociale della Chiesa e con la natura intrinseca di tali beni.

Per attuare una valorizzazione immobiliare sociale sarà necessario che il riuso dell'immobile sia preceduto da uno studio di fattibilità che comprenda, oltre alla parte di progetto, anche un business plan relativo alla fase di gestione dell'immobile che dimostri la sua sostenibilità economica, ambientale, ecclesiale e sociale [9]. Per adempiere tali studi può essere opportuno avvalersi di competenze specifiche che nel progetto osservato sono state offerte dalla Fondazione Summa Humanitate.

L'esempio proposto suggerisce che è possibile affidare immobili ecclesiastici inutilizzati con criterio e ponderatezza ad enti prossimi nelle finalità e verificati nell'efficienza gestionale economica e finanziaria.

La valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici produce inoltre valore immateriale rivolto al bene comune e aderisce così alla raccomandazione del Pontefice di *iniziare processi più che occupare spazi* [10].

Bibliografia:

- [1] Concilio Vaticano II (1965) Costituzione pastorale *Gaudium et spes* § 4.
- [2] Segreteria Status (2017, 2016) *Annuario Statisticum Ecclesiae*, Città del Vaticano: libreria editrice vaticana.
- [3] 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.
- [4] Manfredi, L., Tronconi, O. (2018). *La valorizzazione immobiliare, metodi e progetti*, Sant'Arcangelo di Romagna: Maggioli editore, pp. 45-48.
- [5] Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M. (2018). *Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard*. Roma: Tecnoborsa, p.28.
- [6] Congregazione per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica (2018). *Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei*, Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana.
- [7] Bienert S., Cajias M., Hirsch J., ESWiD - Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis, & Nomos Verlagsgesellschaft. (2016). *Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes: Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit*, Baden-Baden: Nomos.
- [8] Giani F. (2018). *La valorizzazione a fini sociali del patrimonio immobiliare ecclesiastico: un processo di economia circolare*, Contributo al Convegno ColloquiATE, Cagliari, 12-14 settembre, pp. 473-482.
- [9] Pinto, M. R. (2016). *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*, Torino: UTET
- [10] Francesco (2013). *Evangelii Gaudium* esortazione apostolica § 223.

Biografia Francesca Giani

Francesca Giani architetto, dal 2013 è una delle promotrici della Fondazione Summa Humanitate ente che lavora per la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici e supporta gli enti ecclesiastici nella gestione delle loro attività.

Si laurea a Firenze nel 1993 con 110 e lode per poi lavorare fino al 2006 nell'ufficio tecnico della Caritas Italiana (progetti post emergenza e sviluppo in Italia, ex Jugoslavia, Albania, Bangladesh, Iran Georgia e Armenia). Dal 2007 al 2012 lavora per la *Fondazione Talenti* organismo promosso da USMI e CISM con la finalità di rinnovare l'uso sociale degli immobili ecclesiastici. Nel 2016 inizia un dottorato di ricerca interdisciplinare tuttora in corso alla Sapienza Università di Roma per la *valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici* presso il Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale con la prof. F. Giofrè, ed altri referenti per le materie di diritto canonico, ecclesiastico, economia. Oltre a effettuare docenze sulla gestione degli immobili ecclesiastici in corsi di università pontificie (*scuola di alta formazione in Beni e minorità* Pontificia università Antonianum e alla *scuola di alta formazione in management pastorale* presso la Pontificia Università Lateranense) ha scritto articoli scientifici e divulgativi sul tema della gestione e valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici (si segnala in particolare *Immobili ecclesiastici, "talenti" da non sprecare*, Aggiornamenti sociali, n. 10/2018 anno 69, SN 0002-094X, pp 662-671).