

## Stefano Stanzani

Università di Bologna | [stefano.stanzani@unibo.it](mailto:stefano.stanzani@unibo.it)

### KEYWORDS

monasteri; valutazione immobiliare; riuso; *project management*; studio di fattibilità

### ABSTRACT

*Il monastero non è un immobile privato propriamente inteso e non ha un valore di mercato perché non vi sono transazioni per tale destinazione d'uso sul mercato immobiliare. Definito un progetto di ristrutturazione edilizia che trae origine dalle destinazioni d'uso compatibili che la domanda sociale locale di spazi saprà esprimere, il valore del monastero nell'attuale stato di fatto coincide con il valore di trasformazione. Esso deriva da una elaborazione concettuale per la determinazione del valore finale del monastero, pronto ad essere riutilizzato. Se non esiste mercato per il monastero nell'attuale stato di fatto, neppure in seguito ad un intervento di riuso il monastero avrà un valore di mercato. Approssimando questo valore del monastero valorizzato con il valore di mercato di beni privati simili per dimensioni e caratteristiche, è possibile cogliere unicamente il valore d'uso reale del bene, uno dei tre valori che costituiscono il valore economico totale del monastero. Occorre invece determinare, attraverso un planivolumetrico, i costi necessari alla trasformazione. Essi rappresenteranno il costo dell'uso del bene, o l'investimento necessario, per potere usare l'immobile.*

*English metadata at the end of the file*

# La valutazione immobiliare dei monasteri nell'ipotesi di riuso funzionale

## VINCOLI ED OPPORTUNITÀ DEGLI IMMOBILI ECCLESIASTICI

Come ricorda la letteratura, i monasteri “non sono sempre tipologicamente riconoscibili, sono tuttavia sempre interclusi ed ampi, di volumetria evidente” e “in tutti i casi si tratta di beni di rilevanza paesaggistica, tanto per scala che per rappresentatività storica e culturale [...] condensatori e motori dell'appartenenza territoriale”.<sup>1</sup> Nonostante questa rilevanza, non esiste un censimento italiano in grado di definire, seppur grossolanamente, le dimensioni di un patrimonio immobiliare che appare, nelle sue linee generali, ampio, ma soggetto alle molteplici pressioni locali, incapace di darsi una visione sistemica ed organica nei processi di riuso funzionale.

Come regola assiomatica si può suggerire che il processo di riuso dei monasteri vada ricercato in un equilibrio tra esigenze di natura ambientale e culturale, sociale ed economica: questo non solo per esigenze deontologiche, ma anche per l'articolata giurisprudenza che li contempla. Gli immobili ecclesiastici sono infatti disciplinati da una complessa ed eterogenea legislazione che deve sposare il diritto canonico (per la individuazione di destinazioni d'uso compatibili agli scopi della Chiesa Cattolica), il diritto pattizio tra lo Stato Italiano e la Chiesa e la giurisprudenza italiana (poiché gli edifici sono radicati al suolo italiano). Questa complessità si riflette inevitabilmente nella definizione di metodologie economiche non univoche, sia per la

valutazione immobiliare dei monasteri, sia per determinare i benefici economici del processo di rigenerazione. Per individuare questi ultimi varie metodologie dell'analisi multicriteria insieme con l'analisi costi-benefici sono stati proposti: si ricorda a questo proposito il *fuzzy cognitive maps* che pone attenzione all'analisi dei comportamenti dinamici delle diverse alternative progettuali al fine di ridurre l'incertezza rispetto agli impatti futuri, e al tempo stesso evidenziare le criticità della metodologia per identificare gli aspetti su cui occorre concentrarsi.<sup>2</sup>

Le esperienze dei programmi di riqualificazione italiani non riguardano immobili religiosi, ma di altri proprietari come Amministrazioni pubbliche, Ferrovie, Demanio, ecc., sono stati governati negli ultimi anni da politiche urbane e territoriali appartenenti ad un *range* di azioni urbanistiche ed edilizie che è spaziato fra una concezione di tipo prettamente architettonico “[...] e una visione che ha posto maggiormente l'accento sullo sviluppo locale e sul miglioramento delle condizioni sociali”.<sup>3</sup> Per quanto riguarda gli immobili ecclesiastici, le migliori pratiche osservate fanno parte integralmente di questa seconda categoria, tanto che alcuni autori sono arrivati a definire, persino, una “nuova categoria interpretativa del concetto di valorizzazione immobiliare, coerente con la natura dei beni ecclesiastici: la valorizzazione immobiliare sociale”.<sup>4</sup>

I processi di rigenerazione osservati per i monasteri fanno cioè parte di uno sviluppo delle città dal basso che mette al centro il tessuto sociale ed urbano attraverso la riqualificazione delle radici economiche e culturali per giungere al processo edilizio. In pratica, cioè, non si ricercano sviluppi esogeni, ma una domanda insoddisfatta endogena, sul territorio, manifestata attraverso Associazioni, Onlus, Cooperative, ONG, Politiche Sociali delle Pubbliche Amministrazioni, ecc. In tal caso, e per diritto canonico, si è esenti dal rischio dei programmi di riqualificazione orientati al mercato che, se da un lato hanno raggiunto buoni risultati per le positive ricadute economico-occupazionali e per ampliare la varietà di servizi offerti ad un territorio, dall'altro spesso non hanno permesso ai luoghi storici e culturali di divenire la città desiderata dalle nuove forme di organizzazione dei soggetti territoriali.

### IL PROCESSO DI RIUSO DI UN MONASTERO

Come gli immobili militari di proprietà del Demanio, anche per i monasteri le "autorità locali [...] sono spesso interessate [...] a utilizzarli per realizzare attrezzature e servizi pubblici" e "[...] risulta difficile ipotizzare un riuso capace di renderne l'acquisto appetibile per un investitore privato".<sup>5</sup>

L'idea di riqualificazione per questi immobili parte in genere, nell'ambito dei territori, da un'idea da parte di una Associazione, Cooperativa, Onlus, Amministrazione Comunale, Comunità religiosa o semplici cittadini. Da tale idea, anche se non riguardante tutti gli spazi che il fabbricato offre, potrà prendere avvio un processo di rigenerazione. Nonostante la distanza che separa i processi di recupero di un monastero dal mercato propriamente inteso, è nostra opinione che anche nei processi artigianali di riuso di tali immobili sia necessario per prima cosa identificare il *project manager* dell'iniziativa. In passato vi sono stati tentativi da parte di società di scopo, esogene ai territori locali, promosse da investitori di finanza etica, ma istituzionali, di rivestire l'attività di *project manager* per pacchetti di immobili religiosi. L'insuccesso di tali iniziative è riconducibile ad almeno tre fattori:

- come si ricordava, il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico ed economico non va finalizzato nella ricerca di iniziative ad ampio raggio, ma saranno le esigenze ed i bisogni locali di carattere sociale a dettare i *mix* funzionali che andranno a individuare gli obiettivi del progetto;
- data la valenza sociale e non speculativa delle operazioni di valorizzazione, la ridotta redditività delle destinazioni d'uso impiantabili rende difficoltoso attrarre ingenti risorse finanziarie per il territorio: il processo negoziale andrà condotto in modo artigianale in ambito locale;
- l'arte e la cultura che, spesso, questi immobili ecclesiastici permeano, costituisce un ricco elemento di sviluppo economico sostenibile territoriale, in grado di co-attivare ed "incentivare il turismo ecologico-culturale con rilevanti effetti su: diversificazione intersettoriale dell'economia, variazione dei redditi e dell'occupazione, ricadute e traboccamenti"<sup>6</sup> da mettere a punto sul territorio in sinergia alle politiche delle Amministrazioni.

È nostra opinione che il *project manager* sia individuato dagli stessi Enti religiosi (o direttamente o indirettamente, attraverso la "individuazione di partner in grado di supportarli e affiancarli garantendo l'investimento nell'attività di sviluppo").<sup>7</sup>

Il *project manager* che qui si intende è una risorsa in grado di gestire il progetto di riuso e portarlo a conclusione, rispettando scadenze e *budget*, fluidificando i rapporti tra la proprietà e tutte le parti coinvolte nella realizzazione. Tale figura professionale per prima cosa deve costruire un *team* di persone con competenze adeguate e funzionali al progetto, selezionando anche consulenti e personale esterno. Il requisito fondamentale è la capacità di decisione in merito al progetto, perché il *project manager* dovrà:

- determinare gli obiettivi, in cui si fissano le idee progettuali e si definisce il "meta-progetto".
- programmare le azioni per raggiungere l'obiettivo.
- eseguire le attività programmate.
- controllare che l'esecuzione dei lavori rispetti gli obiettivi e la programmazione. Le fasi del progetto andranno eventualmente reiterate per rispondere alle esigenze di allineamento delle incongruenze tra obiettivi ed implementazione.<sup>8</sup>

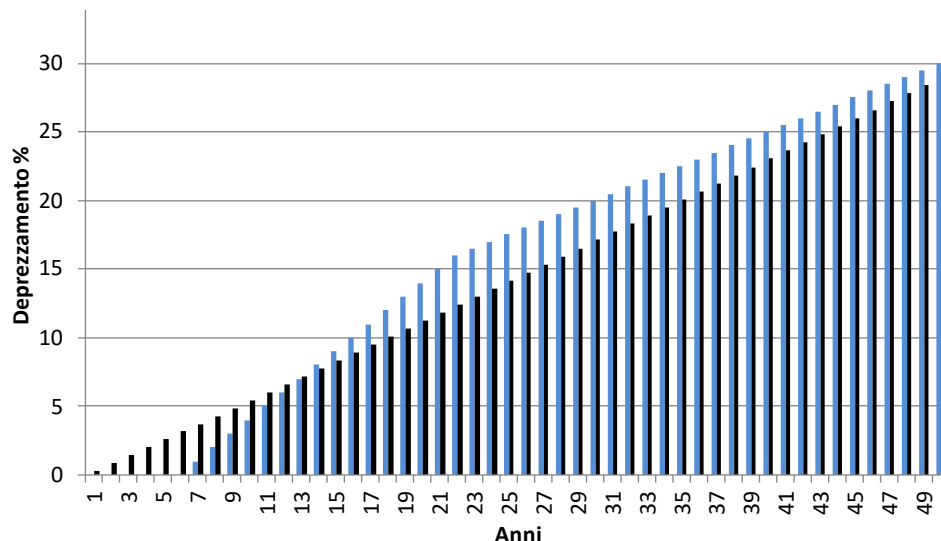
È la prima delle 4 fasi indicate quella fondamentale per dare avvio ad un progetto di recupero: essa parte, come si diceva, da un'idea, con indicazione dei requisiti necessari intesi in termini di tempo, costo e qualità. Le attività di definizione degli obiettivi sono supportate da diversi strumenti (affiancati a volte anche da apporti di tipo non formale ed in ogni caso dall'esperienza settoriale), fra i quali sono da evidenziare:

- l'analisi dei bisogni e definizione dei requisiti;
- gli studi di fattibilità<sup>9</sup>

o, nelle fasi iniziali, di prefattibilità, in modo da verificare i presupposti tecnici, sociali ed economici e le eventuali agevolazioni usufruibili.

Nella fase in cui si fissano gli obiettivi, il *project manager* dell'iniziativa dovrà:

- definire l'orizzonte temporale di riferimento, prevedendo idonei strumenti giuridici per la concessione dell'uso degli spazi (diritto di superficie, usufrutto, o locazione),
- sviluppare contatti con gli *stakeholder* locali, cioè con tutti gli individui o le organizzazioni che possono essere coinvolte nel progetto, o il cui interesse può essere positivamente o negativamente influenzato dal risultato dell'esecuzione o dal suo andamento, al fine di individuare sistemi di bisogni sociali, domanda di spazi insoddisfatta, offerta di spazi inadeguata. In tale fase appare fondamentale ottenere la gestione del consenso *politico istituzionale*;
- realizzare un'analisi tecnico-ingegneristica di massima, in grado di supportare con una preliminare valutazione la trasformabilità o il ripristino degli spazi;
- svolgere analisi urbanistiche ed edilizie inerenti la gestione del processo per l'ottenimento degli eventuali strumenti concessori;
- definire un *mix* funzionale, possibilmente con la realizzazione di un *concept design* (planivolumetrico) con indicazione delle superfici e dei volumi di ogni singolo edificio o blocco.



Anche qualora le dimensioni oggetto dell'intervento siano consistenti, sulla base del planivolumetrico [...] diviene possibile[...] individuare con un sufficiente grado di precisione i costi che l'iniziativa dovrà sostenere [...]:

- costi di consulenze varie (urbanistica, analisi di mercato, *concept design* ecc.);
- costi della fondamentale funzione di *Project Management and Construction*, in percentuale sui costi di costruzione;
- costi delle diverse progettazioni (strutturale, architettonica, impianti tradizionali, impianti a corrente debole ecc.), in percentuale sui costi di costruzione;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- costi di costruzione;
- costi delle attività di *marketing* e comunicazione;
- costi di commercializzazione.<sup>10</sup>

Ottenuta una stima di questi costi, gli obiettivi andranno colti attraverso la redazione del *business plan* (preliminare) dell'iniziativa in cui:

gli attori pubblici e privati coinvolti nel processo di conservazione, di valorizzazione e gestione delle risorse endogene, devono [...] poter disporre di valutazioni in grado di stabilire priorità tra scelte alternative per fondare una consapevole politica che concili tutela, domanda d'uso e limitatezza delle possibilità di investimento.<sup>11</sup>

### I COSTI IMMINENTI DEI MONASTERI

Negli attuali stati d'uso, a fianco di funzioni prettamente residenziali volte a garantire alloggio ai religiosi ospitati, in taluni monasteri sono stati sviluppati concetti legati all'ospitalità di persone esterne, sempre con vocazione di accoglienza sociale (studenti, lavoratori, ospiti di passaggio, pellegrini, ecc.) che sono state ulteriormente sistematizzate e regolamentate con il grande Giubileo del 2000; spesso, servizi dedicati all'accoglienza di bambini e ragazzi (asili, scuole, campi estivi) e di fasce sociali deboli di tutte le fasce di età. Queste destinazioni d'uso sono evidentemente un arricchimento per le amministrazioni

comunali che, a fronte spesso di modesti stanziamenti nei bilanci pubblici, riescono a garantire un miglioramento dei servizi territoriali di base concedendo in *outsourcing* i processi gestionali. Le esigue tariffe che i monasteri riescono a percepire con i servizi, raramente permettono di garantire una efficiente "combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, previste durante il ciclo di vita di un'entità, destinate a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta".<sup>12</sup> Questo è il principale motivo per il quale i monasteri rappresentano un patrimonio immobiliare da salvare. Per la stima del deprezzamento, assumendo come grossolana misura della perdita di efficienza dell'edificio, la percentuale desumibile:

- dai coefficienti di vetustà previsti dalla normativa sull'equo canone per immobili residenziali (L. 392/1978);
- dai coefficienti di vetustà per un fabbricato industriale ottenuta dall'impiego di una formula empirica della Unione Europea di Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

con A che esprime il rapporto in percentuale tra l'età del fabbricato e il numero di anni di vita utile dell'edificio, si ottengono percentuali mano a mano crescenti necessarie per ripristinare l'integrità del bene alla funzionalità originaria che arrivano, in 50 anni di vita utile, al 30% del costo di costruzione a nuovo, escluso della componente fondiaria (valore dell'area).

In pratica, quindi, oltre ai problemi legati alla mancanza di conoscenza del patrimonio monastico italiano, i problemi economici cui si va incontro sono quelli classici del ciclo di vita del prodotto: immobili non utilizzati o parzialmente utilizzati rispondono ad una manutenzione assente, se non integralmente almeno nelle volumetrie non utilizzate, in alcuni di essi per un periodo di tempo che può superare i 50 anni di età.

La determinazione di una valutazione economica che contempli questa perdita di efficienza funzionale rappresenta il punto di partenza di qualsiasi ipotesi di valorizzazione, poiché anche

compatibilmente ad impieghi sociali di cui si è detto, non si può prescindere da costi di ristrutturazione (quasi sempre imminenti per gli immobili in esame) e costi di gestione (futuri, che spaziano dalle spese di gestione come riscaldamento e pulizie fino alla redazione di un efficiente piano di manutenzione programmata). **Fig. 1**

## I COSTI DEL RIUSO

Il monastero non è un immobile privato propriamente inteso a causa dell'impossibilità per i proprietari di massimizzare l'utilità economica del bene: essi infatti non possono godere di tutti i benefici che il mercato potrebbe offrire ma ne sopporteranno gli oneri; né potranno trasferire volontariamente la proprietà in qualsiasi momento. In tal senso il monastero fa parte dei beni pubblici, "di conseguenza, la domanda di mercato [...] risulterà nulla, o comunque notevolmente inferiore a quella effettiva [...] non produrrà entrate sufficienti per coprire i costi [...], anche nei casi in cui i benefici che la collettività potrebbe trarre dal bene siano superiori al suo costo".<sup>13</sup>

L'allontanamento dall'essere un bene privato, allontana il monastero dal mercato: ciò implica l'assenza per esso di un valore di scambio. Per questo motivo il più probabile valore di mercato di questi beni, ottenuto con comparazione con beni simili che però siano interamente privati, rappresenta solo una parte del valore che essi possiedono.

Per stimare quante risorse occorrono per fare nuovamente "funzionare" il monastero con le sue destinazioni d'uso insediabili, è possibile quantificare tutti i costi necessari per l'acquisto dei fattori produttivi e il compenso al rischio d'impresa (profitto normale) necessari per il recupero edilizio, utilizzando tecniche e prezzi attuali. Tra i fattori di produzione da corrispondere, occorre annoverare le remunerazioni di servizi professionali (progetto, direzione lavori, collaudi, contabilità, ecc.) e di altre prestazioni di servizi (rilievi, prove, collaudi, ...), tasse, oneri urbanistici, ecc. Occorre distinguere i fabbricati in cui la ristrutturazione si limita al restauro conservativo, da quelli per i quali le possibilità di intervento sono limitate e influenzate dalla situazione attuale dell'edificio. In questo secondo caso è possibile studiare, sempre nell'ambito di progetti sociali per rispondere alle esigenze ecclesiastiche, destinazioni d'uso compatibili ai *layout* ottenibili.

I costi di riuso di un monastero saranno allora espressi da:

$$KT=C+OP+OUC+CC+CAMM+I+T+P$$

Dove:

- costi di riuso KT;
- costo di ristrutturazione edilizia C;
- oneri professionali OP;
- oneri di urbanizzazione e concessione OUC;
- costi di commercializzazione CC;
- costi generali di amministrazione CAMM;
- interessi sul capitale di esercizio I;
- tributi T;
- profitto normale d'impresa che effettua le lavorazioni P, se escluso da C.

Non tutti questi fattori di produzione sono presenti in ogni operazione di riuso dei monasteri. Per la determinazione del costo di ristrutturazione edilizia C, il suggerimento che si può offrire, data la esigua scarsità di risorse che normalmente caratterizza la fase iniziale in cui si individuano gli obiettivi del progetto, è utilizzare costi parametrici, utilizzando le tabelle dei costi di restauri di edifici storici messe a punto dagli ordini professionali (ingegneri o architetti), essendo consapevoli del fatto che la

difficoltà classificatoria, che è tipica di tutte le stime sintetiche, è esaltata [...] dall'eterogeneità delle situazioni reali [...] e della stessa parametrizzazione adottata nella tassonomia dei dati e aggravata dal deficit di strutture e sistemi informativi [...]. [...] la stessa ricerca scientifica è per lo più caratterizzata dall'empirismo pratico.<sup>14</sup>

Quanto più possibile precisamente verranno individuati i costi del riuso per specifica funzione (volumetria o superficie utile impiegata), potendo contare su planivolumetrici dettagliati, tanto più il calcolo della prefattibilità di ciascuna destinazione d'uso e nel complesso, potrà risultare preliminarmente verificato.

A titolo indicativo, sui testi di estimo e da portali on line, identificato il costo di ristrutturazione,<sup>15</sup> sarà possibile individuare poi il valore delle altre componenti, ma in tal caso si rimanda ad una stima più precisa (specie per gli oneri urbanistici) calcolati in base alle condizioni di mercato, variabili da caso a caso:

Incidenza % su C	Realfonzo (1988) <sup>16</sup>	Paglia (2008) <sup>17</sup>	Nostre elaborazioni (2020)
OP	7,25%	8%	12,5%
CAMM	1,2%	5,4%	10%
T	0,45%	N.d.	5%
P	N.d.	22,68%	20%

## IL VALORE DEL MONASTERO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO

In un immobile privato, l'area rappresenta la porzione di terreno su cui il fabbricato è stato realizzato. Il suo valore può essere determinato "utilizzando due diversi criteri di stima:

- comparazione con i prezzi di mercato;
- valore di trasformazione".<sup>18</sup>

Il primo dei due criteri citati presuppone la presenza di un mercato efficiente e cospicuo di aree sulle quali possono sorgere monasteri: è chiaramente una contraddizione in termini, data la natura *parzialmente* privata dei monasteri che, assecondando i vincoli di pianificazione e quelli *ecclesiastici*, manifestano una edificabilità legale con rigidi vincoli. Il nocciolo intorno a cui il processo di stima si dovrebbe compiere è dunque considerare i monasteri un manufatto edilizio comunque replicabile, ma radicato ad un suolo, ad un terreno sostituibile. Ma come detto, questo non è mai verificato, per la presenza di vincoli di funzioni pubbliche, pertanto siamo sicuri di non poter determinare il valore del costo dell'area per comparazione con i prezzi di mercato, perché il mercato di aree così conformate non esiste.

Esiste invece l'altra possibilità, che consiste nel considerare il valore di trasformazione. Tale criterio estimativo nacque dalla necessità:

di pervenire alla stima del "più probabile valore di mercato" di aree edificabili [...]. Si constata, in molti casi, [...] la necessità di procedere, preventivamente alla stima stessa, alla redazione di un progetto di massima degli edifici che su una determinata area potranno venir realizzati, allo scopo di conoscere con sufficiente approssimazione lo 'ordinario' sfruttamento edilizio che ciascuna area consente in virtù della destinazione legale imposta dalle norme urbanistiche, delle caratteristiche morfologiche e di stabilità geologica, degli eventuali vincoli di servitù volontarie a cui è assoggettata, ma anche per definire in misura concreta l'utilizzazione economicamente più vantaggiosa entro i limiti della legale 'ordinarietà'.<sup>19</sup>

La definizione originaria di area può essere fatta coincidere con i fabbricati da ristrutturare: in tal caso occorre predisporre un progetto (di ristrutturazione) che poggi su una conoscenza tecnica, urbanistica, legale, costruttiva, tipologica (per la domanda attivabile) e una misura dei canoni ottenibili. Il valore di trasformazione o valore del monastero nell'attuale stato di fatto e di diritto può essere allora ottenuto in base alla seguente formula:

$$V = VT - KT$$

dove:

V = valore del bene da stimare;

VT = valore del bene ottenuto dalla trasformazione;

KT = costo della trasformazione

Dunque V corrisponde al valore del monastero ad oggi senza alcuna ipotesi di valorizzazione sociale e VT esprime il valore finale del monastero, pronto ad essere convenientemente riutilizzato. È indubbiamente possibile approssimare e ricercare quest'ultimo valore con la comparazione del valore di mercato di beni analoghi privati esistenti sul mercato, opportunamente riqualificati, o ricercando per forma tipologica il fabbricato che più si avvicina al monastero nei listini e nelle statistiche OMI rese disponibili anche *on-line* dall'Agenzia delle Entrate.<sup>20</sup>

Anche in tal caso si riesce a cogliere solamente una parte del valore economico totale del monastero, quello cosiddetto di uso reale, corrispondente alla capacità offerta direttamente e indirettamente dal monastero, *ex-post* processo di recupero, di ospitare funzioni d'uso atte a generare benefici sociali che la collettività ricava dal punto di vista economico-sociale, ambientale e paesaggistico dal manufatto riqualificato.

Rispetto al valore economico complessivo del bene, pertanto, il valore di mercato non rifletterà i benefici che anche la collettività futura potrà avere nel godere il bene in quanto vincolato a specifiche destinazioni (valore di opzione) e il valore presente e futuro rappresentativo dell'identità culturale territoriale che esula dalle considerazioni di conservazione artistica o architettonica (valore di esistenza).<sup>21</sup> Sotto queste ipotesi per la stima del bene ottenuto dalla trasformazione appare ragionevole procedere ad una stima per comparazione di manufatti simili non

per destinazione, ma per dimensioni e caratteristiche interne ed esterne (presenza di eventuali parchi, giardini, pregi artistici ed architettonici). L'ambito di "microzona" appare meno rilevante nella determinazione di questo valore, va solo rispettata la Provincia di appartenenza e la contiguità territoriale. Stimato in questo modo VT, per i costi KT si fa riferimento a quanto discusso nel paragrafo precedente.

## LA VERIFICA DELLA FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

È dalla differenza tra VT, o valore del bene dopo il processo di trasformazione edilizia, e V, o valore del monastero nell'attuale stato di fatto, che è possibile cogliere, in formula, il valore economico del processo di valorizzazione sociale.

Per poter rendere economicamente sostenibile l'investimento iniziale costituito dai costi della trasformazione (KT), occorre prevedere un insieme di ricavi durante l'orizzonte temporale previsto dalle ipotesi giuridiche di concessione degli spazi, a soggetti compatibili con le esigenze sociali della riqualificazione.

Questi ricavi, che avranno manifestazioni dai 15 ai 30 anni (lunghezza suggerita per l'orizzonte temporale) durante i quali saranno concessi in uso gli spazi tramite diritto di superficie, usufrutto, o locazione, diverranno degli incassi (o flussi di cassa in entrata) che, insieme a risorse pubbliche ottenibili, ad esempio per funzioni di esposizione, opportunamente attualizzati ad un tasso di attualizzazione che il *project manager* saprà garantirsi, dovranno essere in grado di coprire l'investimento iniziale KT a cui saranno da aggiungere, sempre tramutati in esborsi attualizzati:

- salari e stipendi dei lavoratori impiegati nel futuro progetto di riuso;
- spese di gestione immobiliari future;
- manutenzioni, come da definizione norma UNI EN 13306;
- eventuali tasse locali;
- imprevisti.

L'insieme di questi flussi di cassa dunque andranno sistemati in un *business plan*, e disaggregati a seconda dell'orizzonte temporale di riferimento, in cui saranno da indicare in capo al monastero:

- i costi di investimento (KT);
- le entrate monetarie (incassi) delle funzioni sociali insediabili, inclusi i contributi pubblici, nell'orizzonte temporale previsto (I);
- le uscite monetarie (esborsi) delle funzioni insediabili, delle spese di gestione immobiliari, dei costi di manutenzione programmata, e delle eventuali tasse (E).

Sarà un prestito di un Istituto di credito a fare funzionare il meccanismo di equivalenza tra i flussi di cassa delle entrate future e degli esborsi, per la maggior parte imminenti, come si è detto, in grado di rendere il monastero idoneo ad essere utilizzato sotto le nuove ipotesi di valorizzazione. "Si prevede spesso che al termine della vita economica del progetto le immobilizzazioni possano avere un valore residuo, cioè un valore di mercato".<sup>22</sup> Il fatto che a differenza di quanto prevede la teoria dell'analisi degli investimenti a medio-lungo termine non sia stato indicato

come investimento iniziale il valore del monastero nell'attuale stato di fatto e di diritto e, come valore finale, il valore residuo del monastero al termine dell'orizzonte temporale di riferimento (VR), cioè quanto varrà il monastero al termine del processo temporaneo di riuso, corrisponde ad una precisa ipotesi di lavoro.

Se, come qui si è proposto, la proprietà diviene *project manager* dell'iniziativa, avrà una disponibilità del monastero nell'attuale stato di fatto e di diritto, il cui valore economico d'uso reale è V. Di fatto questo valore non costituisce un esborso per la proprietà. Per quanto attiene il valore futuro del monastero, al termine dell'orizzonte temporale previsto, è possibile e ragionevole ipotizzare che il valore attualizzato coincida con lo stesso valore economico d'uso reale V attribuito al monastero nell'attuale stato di fatto. È un'ipotesi che semplifica notevolmente il calcolo del valore residuo ed allo stesso tempo fa comprendere ancora una volta che il monastero ha un valore d'uso reale che coincide con la progettualità che i bisogni sociali sul territorio, anche in futuro, al termine dell'attuale ciclo di riuso, saranno in grado di generare. In altre parole, cioè, al termine dell'orizzonte temporale di riferimento, la proprietà rientrerà in possesso del monastero per effettuare un nuovo ciclo di operazioni di rigenerazione e riuso del tutto analogo al processo descritto, in modo da ricercare nuove funzioni sociali in linea con le espressioni future del territorio.

Ovviamente i due valori V, uno di investimento, negativo, e l'altro come riserva di valore futuro, positivo, si elidono, semplificando notevolmente il processo di stima per redigere il *business plan* che si limiterà solamente ad identificare i flussi di cassa corrispondenti ai costi di trasformazione dell'immobile e delle altre spese di gestione, dei ricavi derivanti dalla concessione per l'uso degli spazi e dei contributi pubblici.

Indicando con  $I_0$  gli incassi attualizzati che fanno capo al *project manager* dell'iniziativa, ed  $E_0$  gli esborsi attualizzati, la fattibilità dell'intervento sarà determinata dalla relazione:

$$VAN = I_0 - E_0 > 0.$$

## CONCLUSIONI

Per verificare la fattibilità economica-finanziaria di un progetto di riuso funzionale dei monasteri compatibile con le esigenze di valorizzazione immobiliare sociale, è dunque sufficiente disporre di destinazioni d'uso impiantabili, determinare l'esborso per il progetto di restauro (incluso delle uscite da sostenere per remunerare tutti i fattori di produzione per renderlo tecnicamente possibile), prevedere gli esborsi per la gestione futura e le entrate ottenibili dalla concessione giuridica degli spazi ai soggetti compatibili. Inserendo appositamente in un *business plan* questi flussi, e scontandoli ad un tasso di mercato del costo del debito, sarà possibile calcolare il valore attuale netto del progetto. Sarà sufficiente che tale valore sia superiore a zero per garantire una remunerazione di tutte le attività impiantabili per esprimere un giudizio favorevole alla fattibilità.

- <sup>1</sup> Luigi Bartolomei, "Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarità, presenza, prospettive," *Culture e fede* 26, no. 3 (Città del Vaticano: Pontificium Consilium de Cultura, 2018): 210.
- <sup>2</sup> Pierluigi Morano, "Un modello multicriterio 'fuzzy' per la valutazione degli interventi di riqualificazione urbana" *Aestimum* 39 (2000): 83-5
- <sup>3</sup> Silvia Saccomani, "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze," in *Valutare i programmi complessi*, a cura della Regione Piemonte (Savigliano: L'artistica editrice, 2004), 15-16.
- <sup>4</sup> Francesca Giani, e Francesca Giofrè, "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale," *BDC - Bollettino del Centro Calza Bini* 18, no. 2 (2018): 247.
- <sup>5</sup> Stefano Stanghellini, "Valore dei beni e beni di valore: un contributo sulla valutazione dei beni immobili militari," *Aestimum* 43 (2003): 45-6.
- <sup>6</sup> Edoardo Mollica, e Mariangela Musolino, "Metodi e strumenti di valutazione applicati alla conservazione ambientale e culturale," *Quaderni PAU* n. 19-20 (2000): 171.
- <sup>7</sup> Anna Mangiarotti, e Oliviero Tronconi, "Il sistema per lo sviluppo immobiliare," in *Il progetto di fattibilità - Analisi tecnica economica e sistemi costruttivi* (Milano: The McGraw-Hill Companies, S.r.l. Publishing Group Italia, 2010), 9.
- <sup>8</sup> Robert N. Anthony, David F. Hawkins, Diego M. Macri, e Kenneth A. Merchant, *Sistemi di controllo. Analisi economiche per le decisioni aziendali* (Milano: McGraw-Hill Education, 2016), 4-5.
- <sup>9</sup> Elena Fregonara, "Estimo e Project Management: l'orientamento disciplinare italiano," *Aestimum* 59 (2011): 153.
- <sup>10</sup> Tronconi, "Il sistema per lo sviluppo immobiliare," 16.
- <sup>11</sup> Edoardo Mollica, Lucia Della Spina, e Francesco Calabrò, "Valutazione di scenari generabili da ipotesi di riuso di Centri storici abbandonati: il recupero di Pentadattilo," in *XXXVI Incontro di Studio Ce.S.E.T.* (Firenze: Firenze University Press, 2007), 165-66.
- <sup>12</sup> UNI EN, "13306", 2018.
- <sup>13</sup> Campbell R. McConnell, e Stanley L. Brue, *Economia* (Milano: McGraw-Hill Libri Italia srl, 1994), 660.
- <sup>14</sup> Almerico Realfonzo, *Teoria e metodo dell'estimo urbano* (Roma: La nuova Italia scientifica, 1994), 173.
- <sup>15</sup> A tal fine, disponendo di un costo di costruzione a nuovo, il costo della ristrutturazione edilizia può essere verificato con la "regola del pollice" introdotta da Realfonzo in *Metodologie dell'estimo urbano*. A pagina 102 in si afferma che il costo di restauro inclusi gli oneri accessori sono pari al 109% circa del costo di costruzione a nuovo.
- <sup>16</sup> Realfonzo, *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 176.
- <sup>17</sup> Flavio Paglia, *La stima dei terreni e delle aree edificabili* (Roma: EPC LIBRI, 2008), 261-73.
- <sup>18</sup> Vittorio Gallerani, Davide Viaggi, e Giacomo Zanni, *Manuale di Estimo, Seconda Edizione* (Milano: The McGraw-Hill Companies S.r.l. Publishing Group Italia, 2011), 158.
- <sup>19</sup> Marcello Orefice, *Estimo, vol. II: Estimo civile* (Torino: Utet, 1995), 177.
- <sup>20</sup> <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>. Ultimo accesso 26/08/2020.
- <sup>21</sup> Gallerani, Viaggi, e Zanni, *Manuale di Estimo, Seconda Edizione*, 262.
- <sup>22</sup> Anthony, Hawkins, Macri, e Merchant, *Sistemi di controllo. Analisi economiche per le decisioni aziendali*, 394.

## BIBLIOGRAFIA

- ANTHONY, ROBERT N., DAVID F. HAWKINS, DIEGO M. MACRÌ, e KENNETH A. MERCHANT. *Sistemi di controllo. Analisi economiche per le decisioni aziendali*. Milano: McGraw-Hill Education, XIV edizione, 2016.
- BARTOLOMEI, LUIGI. "Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarità, presenza, prospettive." *Culture e fede* 26, no. 3. (2018): 205–13.
- FREGONARA, ELENA. "Estimo e Project Management: l'orientamento disciplinare italiano." *Aestimum* 59 (2011): 141–69.
- GALLERANI, VITTORIO, DAVIDE VIAGGI, e GIACOMO ZANNI. *Manuale di Estimo*. Milano: The McGraw-Hill Companies, S.r.l. Publishing Group Italia, 2011.
- GIANI, FRANCESCA, e FRANCESCA GIOFRÈ. "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale." *BDC -Bollettino del Centro Calza Bini* 18, no. 2. (2018): 247–66.
- MCCONNELL, CAMPBELL R., e STANLEY L. BRUE. "Economia." 659–76. Milano: McGraw-Hill Libri Italia srl, 1994.
- MOLLIKA, EDOARDO, LUCIA DELLA SPINA, e FRANCESCO CALABRÒ. "Valutazione di scenari generabili da ipotesi di riuso di Centri storici abbandonati: il recupero di Pentidattilo." In *XXXVI Incontro di Studio Ce.S.E.T.*, Atti degli incontri. 165–78. Firenze: Firenze University Press, 2007.
- MOLLIKA, EDOARDO, e MARIANGELA MUSOLINO. "Metodi e strumenti di valutazione applicati alla conservazione ambientale e culturale." *Quaderni PAU* n.19–20 (2000): 167–95.
- MANGIAROTTI, ANNA, e OLIVIERO TRONCONI. *Il progetto di fattibilità – Analisi tecnica economica e sistemi costruttivi*. Milano: The McGraw-Hill Companies, S.r.l. Publishing Group Italia, 2010.
- MORANO, PIERLUIGI. "Un modello multicriterio 'fuzzy' per la valutazione degli interventi di riqualificazione urbana." *Aestimum* 39 (2000): 81–122.
- OREFICE, MARCELLO. *Estimo. Vol. II: Estimo civile*. Torino: Utet, 1995.
- PAGLIA, FLAVIO. *La stima dei terreni e delle aree edificabili*. Roma: EPC LIBRI, 2008.
- REALFONZO, ALMERICO. "Teoria e metodo dell'estimo urbano." Roma: La nuova Italia scientifica, 1994.
- SACCOMANI, SILVIA. "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze." *Valutare i programmi complessi*, a cura di Regione Piemonte. 15–38. Savigliano (CN): Stamperia artistica, 2004.
- STANGHELLINI, STEFANO. "Valore dei beni e beni di valore: un contributo sulla valutazione dei beni immobili militari." *Aestimum* 43 (2003): 45–53.
- UNI, EN. "13306." *Manutenzione-Terminologia di manutenzione*, 2018.



# Reusing Monastic Properties: Real Estate Valuation and Study of Feasibility

Stefano Stanzani

## KEYWORDS

monasteries; real estate valuation; re-use; project management; study of feasibility

## ABSTRACT

*A convent is not to be intended as pure private property; it is therefore impossible to define a real estate market for it. Once defined a building renovation project, usually generated by compatible uses expressed by the local social demand for spaces, the value of a convent in the current state of affairs usually matches the transformation one. This is the result of a conceptual elaboration wishing to calculate the final value of a convent, ready to be reused. If we assume that there is no market price for a convent in the current state of affairs, the same concept applies after a restoration. It is possible to grasp only the real monetary worth of the property, which is one of the three variables that build the global economic value of the convent itself, by approximating the appraisal, estimated through a market value typical of private assets similar in size and features. It is necessary to determine instead, through a volumetric plan, the required sums for the transformation. They will then represent the cost of use of the asset, or the investment which is required to be able to use the property. Economic and financial feasibility will be verified when the difference between outflows (investment and management costs) and inflows (lease for surface rights and public contributions) is positive.*

## Stefano Stanzani

Università di Bologna | [stefano.stanzani@unibo.it](mailto:stefano.stanzani@unibo.it)

Professore a contratto di materie economico-estimative presso la scuola di Ingegneria e Architettura dell'Università di Bologna. Le sue attività di ricerca riguardano le valutazioni immobiliari e dei beni voluttuari, la valutazione degli investimenti, l'analisi delle ricadute economiche territoriali di nuovi progetti edilizi ed infrastrutturali ed il mercato delle costruzioni.

*Stefano Stanzani is adjunct professor in economics and valuation at the School of Engineering and Architecture of the University of Bologna. His research activities focus on real estate and luxury goods valuation, capital budgeting, contribution to local growth of public and private investments, and the construction sector.*