

Francesca Giani

Università degli Studi di Roma "La Sapienza" | francesca.giani@uniroma1.it

KEYWORDS

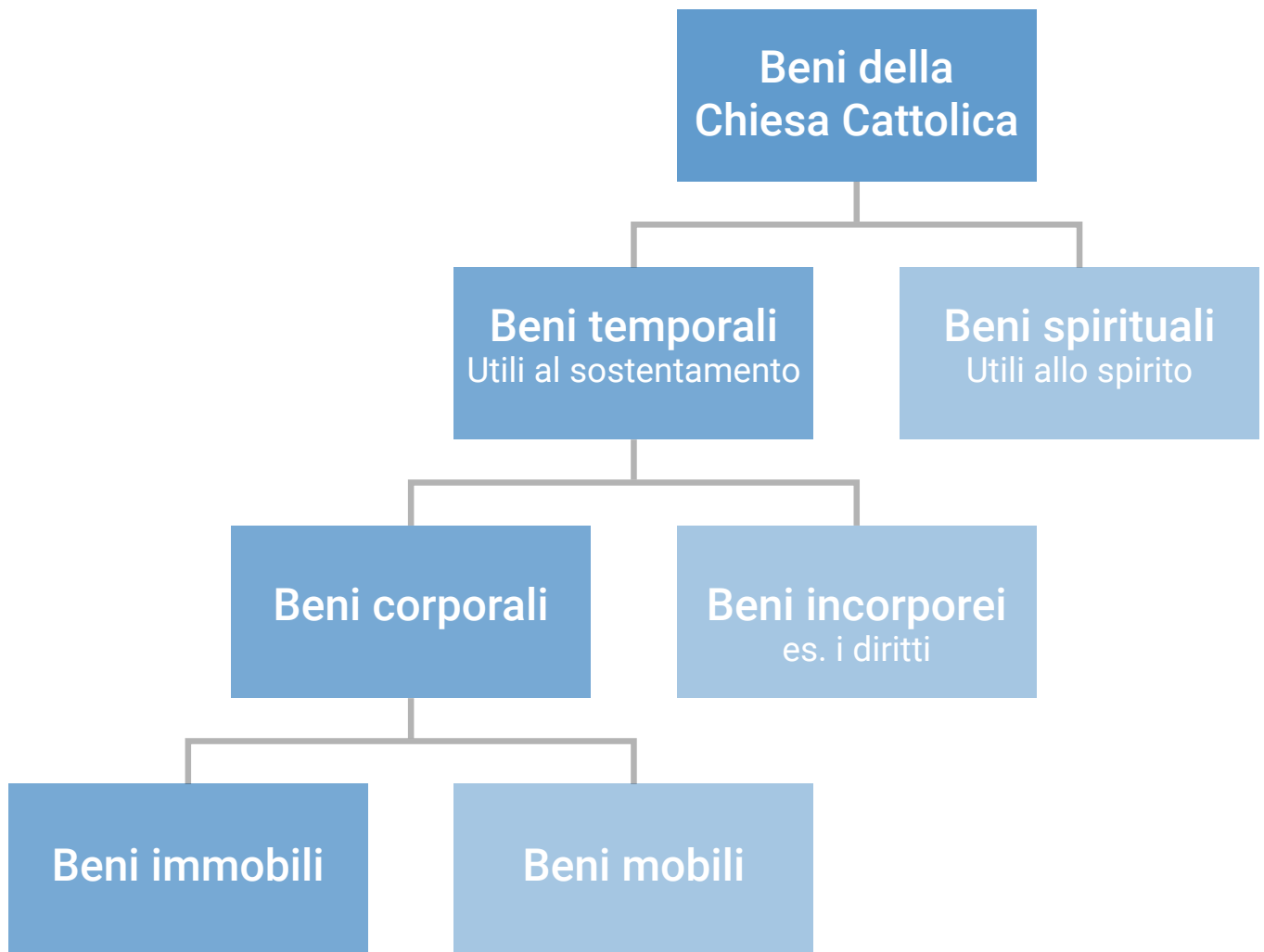
valorizzazione immobiliare; riuso adattivo; immobili ecclesiastici; case religiose;
valore immateriale

ABSTRACT

In Italia nel prossimo futuro gli immobili ecclesiastici in disuso o abbandonati, e le case religiose in particolare, sono destinati ad aumentare. Papa Francesco ha promosso eventi e testi suggerendo modalità e prospettive di riuso. A seguito dell'analisi di due casi di studio di valorizzazione immobiliare sociale di case religiose – la comunità di famiglie Il chiostro nel convento cappuccino di Cerro Maggiore (Milano) e il progetto FOQUS di Napoli presso l'istituto Montecalvario – si è giunti a formulare un'ipotesi di processo di riuso adattivo nel rispetto della natura dei beni ecclesiastici. Le case religiose oggetto di analisi, ancora di proprietà ecclesiastica, sono gestite da enti del terzo settore con finalità coerenti con quelle della proprietà e rispettano criteri di sostenibilità architettonica, sociale ed economica ai quali si aggiungono quelli di tipo ecclesiale. È opportuno il riuso adattivo delle case religiose che segua i principi dell'economia circolare e della conversione ecologica nel rispetto dell'ambiente e della giustizia sociale invocate dal magistero pontificio e con l'enciclica Laudato si' in particolare. La valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose deve essere un processo sostenibile e coerente con i valori intrinseci del patrimonio ecclesiastico, della dottrina della Chiesa e del bene comune.

English metadata at the end of the file

Ipotesi di processo di riuso adattivo e valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici



1

GLI IMMOBILI ECCLESIASTICI

Nell'insieme degli immobili destinati a finalità religiose il presente studio indaga la natura degli immobili ecclesiastici in Italia per poi passare allo studio delle case religiose nella prospettiva del loro riuso adattivo e della loro valorizzazione sociale. Il lavoro affronta il tema in una prospettiva interdisciplinare che si avvale di contributi di diritto civile e canonico, di sociologia del fenomeno religioso, di dati forniti dagli organi dello Stato Italiano e di documenti pontifici con particolare attenzione a quelli redatti durante il pontificato di Papa Francesco.

I beni ecclesiastici secondo il Codice Civile italiano sono i beni di proprietà degli Enti Ecclesiastici Civilmente Riconosciuti (EECR) dallo Stato Italiano e istituiti dalla Chiesa cattolica – dalla Santa Sede, dalla Conferenza Episcopale o dal vescovo diocesano.¹ Tali proprietà sono beni *mixti fori*, ovvero beni sui quali grava una duplice legislazione: quella dello Stato Italiano e quella della Chiesa Cattolica. Il diritto canonico nel *Codex Iuris Canonici* (CIC) individua come beni ecclesiastici i beni di proprietà delle persone giuridiche pubbliche della Chiesa. Quindi la Chiesa considera tali beni pubblici, mentre per lo Stato sono beni ecclesiastici – ovvero rispondenti per lo più all'ambito del

diritto privato. Il doppio registro giuridico richiede all'ente proprietario la virtù di gestire come bene pubblico, e come tale è spesso avvertito dalla comunità circostante, ciò che per diritto civile è di sua esclusiva proprietà. Il CIC comprende i beni immobili nell'insieme dei beni corporali – beni materiali o tangibili – incluso in quello più vasto dei beni temporali – definiti da Velasio De Paolis come “beni necessari all'uomo in quanto vive nel tempo e nello spazio”.² Fig. 1 Ai beni temporali è dedicato il libro V in cui il primo canone, il 1254, definisce che la Chiesa Cattolica ha diritto di possedere beni temporali per conseguire i fini che le sono propri: culto divino, onesto sostentamento del clero e degli altri ministri, ed esercitare opere di apostolato sacro e carità.³ Gli immobili ecclesiastici sono quindi mezzi per raggiungere i fini della Chiesa e non diversamente asservibili.⁴

La Chiesa italiana non possiede un inventario univoco degli immobili che sono legittimamente detenuti dai 29.932 EECR, ognuno dei quali possiede un portafoglio immobiliare unico per consistenza, destinazione, epoca, localizzazione, stato di conservazione, valore storico, artistico, spirituale, ecclesiale,

anno	clero diocesano	clero religioso	religiosi non sacerdoti	religiose	totale
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
differenza 2015-1985	-7.862	-6.925	-2.434	-59.152	-76.373
differenza in % rispetto al proprio gruppo	-20%	-32%	-44%	-42%	-37%
% presenze rispetto al totale al 2015	10%	9%	3%	77%	100%

Tab. 1

Studio comparativo del numero dei preti e dei consacrati nella Chiesa Cattolica in Italia tra il 1985 e il 2015.
Giani, "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali."
Rielaborazione dell'autrice.

1
I beni immobili ecclesiastici secondo il CIC.
Elaborazione dell'autrice

2
Cronologia del papato di Francesco in relazione al numero dei religiosi e delle case religiose in Italia e degli eventi dedicati ai beni dei religiosi.
Dati *Annuario Statisticum Ecclesiae* 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017.
Elaborazione dell'autrice.

culturale, culturale, identitario, materiale e immateriale.⁵ Le proprietà immobiliari di ogni EECR sono frutto della missione, del carisma e della storia della proprietà e possono comprendere edifici in cui si svolgono attività differenti. A seguito di una disamina delle proprietà di enti ecclesiastici con competenze diverse (enti della Chiesa gerarchica – parrocchie, diocesi – istituti religiosi, istituti per il sostentamento del clero, confraternite, fondazioni) e del confronto con esperti del settore⁶ si è giunti a stilare un elenco delle proprietà di enti ecclesiastici italiani categorizzato in base alle attività che vi si svolgono:

- immobili destinati al culto (chiese, cappelle, edicole, cattedrali, oratori, battisteri, campanili, complessi monumentali, ecc.);
- immobili destinati alle abitazioni per gli ordinati e i consacrati (canoniche, conventi, monasteri, abbazie, priorati, cenobi, propositure, eremi, romitaggi, ecc.);
- immobili dedicati ad opere apostoliche (foresterie, case per esercizi spirituali, oratori per la gioventù, cimiteri, sepolcri, ecc.);
- immobili dedicati a strutture educative e culturali (scuole e centri formativi, università, biblioteche, studentati, seminari e noviziati, sedi di associazioni, sale ricreative, cinema, teatri, centri culturali, sedi di riviste e attività di comunicazione,

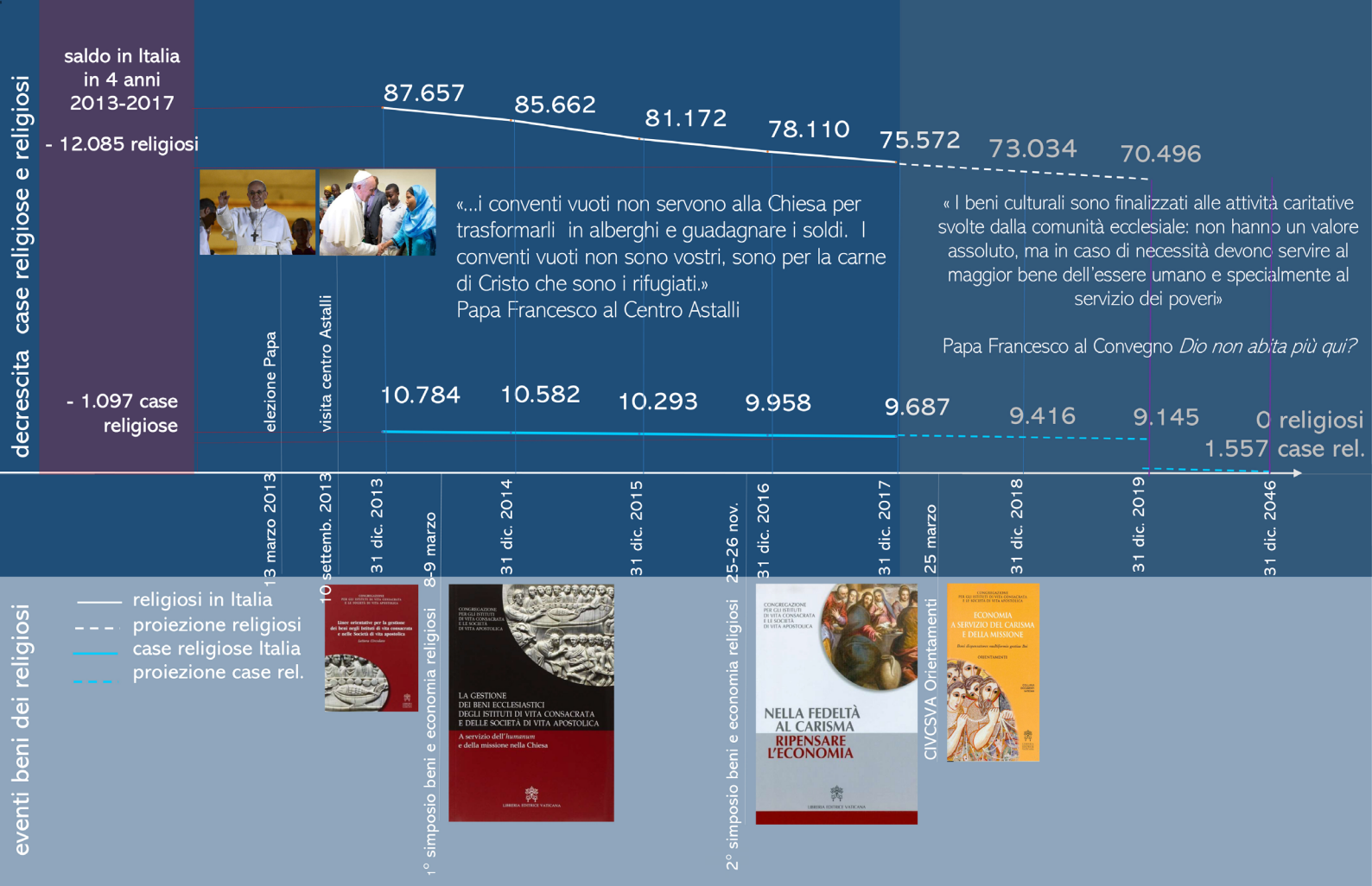
campi sportivi, ecc.);

- immobili per opere socio sanitarie e assistenziali (ospedali, ambulatori, case di riposo, RSA, case di accoglienza per persone svantaggiate, case famiglia, centri di accoglienza per migranti, mense, dormitori, ecc.);
- immobili per l'accoglienza (es. case per ferie, ecc.);
- immobili frutto di lasciti ed eredità;
- immobili diversi destinati al sostentamento del clero (retail, abitazioni civili, uffici, capannoni, terreni coltivabili e edificabili);
- immobili con altre destinazioni.

Il fenomeno di ridondanza degli immobili ecclesiastici e delle case religiose in Italia

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 che la compongono.⁷ Come hanno notato Andrea Pignatti e Luca Baraldi:

Il fenomeno religioso si trova in una condizione di forte delegittimazione, soprattutto nei sistemi culturali europei, da una parte per una connotazione negativa derivante dalla



2

propagazione dei fenomeni legati al fondamentalismo di matrice religiosa, dall'altra per un processo di secolarizzazione talvolta laicista (spesso non meditata) delle società occidentali.⁸

La Chiesa italiana non possiede un censimento univoco degli immobili ecclesiastici. Per sopperire a tale mancanza si studia l'*Annuario statisticum Ecclesiae* che riporta i dati relativi ai preti e ai consacrati della Chiesa Cattolica in Italia tra il 1985 e il 2015. Si rileva che in trenta anni preti e consacrati sono diminuiti complessivamente del 37% passando da 205.722 a 129.349 persone.⁹ **Tab. 1**

In base alle regole di vita del clero diocesano e a quelle degli istituti di vita consacrata si può ipotizzare che ad ogni prete o religioso corrisponda almeno un posto letto in un immobile di proprietà dell'ente di appartenenza. Dai dati sopraesposti si deduce che in 30 anni in Italia oltre 76.000 posti letto non sono più utilizzati. Conseguentemente vi sono canoniche e case religiose con parti inutilizzate, o disabitate, abbandonate o alienate. Il fenomeno risulta particolarmente rilevante tra le proprietà dei consacrati. Tra il 1985 e il 2015 le case religiose in Italia si sono ridotte da 17.585 a 10.293, diminuendo complessivamente del 40% e annualmente dell'1,3 % – ovvero ne sono state chiuse

2 ogni 3 giorni.¹⁰ Il fenomeno ha avuto un incremento durante il pontificato di Papa Francesco: tra il 2013 e il 2017 le case religiose si sono ridotte da 10.784 a 9.687 diminuendo del 10% in 4 anni.¹¹ **Fig. 2**

In ragione del decremento registrato tra le proprietà degli istituti religiosi e di quello previsto per il prossimo decennio¹² lo studio prosegue indagando il tema degli immobili della chiesa non gerarchica,¹³ ed in particolare del riuso delle case religiose che sono definite come "l'abituale dimora di una comunità religiosa, sia maschile che femminile"¹⁴ ovvero "la parte più piccola di un ordine, di una congregazione o società religiosa, esistente come comunità".¹⁵

Papa Francesco e gli immobili dei religiosi

Fin dall'elezione al soglio pontificio Papa Francesco ha posto attenzione al tema della riorganizzazione della Chiesa Cattolica iniziando con la riforma della curia romana e promuovendo strumenti per la gestione dei beni temporali ad esse affidati. Attraverso la Congregazione per gli istituti di vita consacrata e le società di vita apostolica (CIVCSVA) il Pontefice ha promosso due simposi, due convegni e due documenti dedicati all'economia dei religiosi alla gestione delle loro opere, temi che comprendono la gestione degli immobili.¹⁶ **Fig. 2**

- L'8 e il 9 marzo 2014 si è svolto il primo simposio dedicato

alla "gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica", presso la Pontificia Università Antonianum di Roma a cui sono stati invitati gli economisti e i superiori generali degli istituti religiosi;¹⁷

- il 2 agosto 2014 è stata emessa la lettera circolare *Linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica*;¹⁸
- dal 25 al 27 novembre 2017 si è svolto il secondo simposio sul tema "nella fedeltà al carisma ripensare l'economia", presso la Pontificia Università Antonianum di Roma a cui sono stati invitati gli economisti e i superiori generali degli istituti religiosi;¹⁹
- nel marzo 2018 la CIVCSVA ha pubblicato *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti. indicazioni sulla gestione e l'economia degli istituti religiosi*;²⁰
- dal 31 gennaio al 1 febbraio 2020 si è svolto il convegno sul tema "economia a servizio delle forme di vita contemplativa" presso la Pontificia Università Antonianum di Roma a cui sono stati invitati gli economisti degli istituti di vita contemplativa;
- dal 30 settembre al 1 ottobre 2021 si svolgerà il convegno "Carisma e creatività. Catalogazione, gestione e progetti innovativi per il patrimonio culturale delle comunità di vita consacrata" presso la Pontificia Università Antonianum di Roma a cui sono invitati ricercatori, comunità e loro collaboratori, fondazioni, associazioni ed enti che gestiscono i beni culturali di enti religiosi.

Nel penultimo testo citato, per la prima volta in un documento vaticano, viene tratto il tema della valorizzazione delle proprietà immobiliari inteso anche come aumento del valore economico e non solo come processo di tutela e accrescimento del valore culturale, artistico e spirituale – quest'ultimo è presente da tempo nell'ambiente ecclesiale.²¹ Il § 79, denominato "Valorizzazione del patrimonio immobiliare", così riporta:

Ferme le norme canoniche sulle autorizzazioni (cf. can. 638 §§ 3 e 4) gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica avviino un'approfondita riflessione sulle modalità per valorizzare il patrimonio immobiliare. Tali modalità siano compatibili con la natura di bene ecclesiastico, soprattutto quando rimane totalmente o parzialmente inutilizzato, così da evitare costi potenzialmente non sostenibili.²²

Il paragrafo, dopo un richiamo alla normativa canonica, chiede di avviare una riflessione sulle modalità per valorizzare il patrimonio immobiliare da coniugare con la natura dei beni ecclesiastici che hanno diritto di sussistere in quanto mezzi per raggiungere i fini della Chiesa. Escluse le proprietà destinate "ad un onesto sostentamento del clero e degli altri ministri", che per le loro particolari finalità richiedono uno studio dedicato, si ritiene che per gli altri immobili ecclesiastici le indicazioni del § 79 sollecitino l'applicazione di una nuova valorizzazione immobiliare per la produzione di beni immateriali,²³ seguendo principi di fedeltà al Vangelo e al carisma, alla povertà, alla sostenibilità, attuando quindi un'innovativa "valorizzazione immobiliare sociale"²⁴ capace di perpetrare e produrre beni immateriali all'in-

terno di un quadro di sostenibilità economica, architettonica ed evangelica. Gli stessi *Orientamenti* al § 15 così riportano: "La fedeltà al carisma e alla missione resta, pertanto, il criterio fondamentale per la valutazione delle opere". Il § 19 aggiunge "Avviare processi di formazione alla dimensione economica significa accompagnare il cambiamento, ravvivando la necessità di volgersi verso il Signore Gesù anche in ordine all'economia, per essere 'testimoni di un modo diverso di fare, di agire e di vivere'."²⁵ Tali testi confermano che i beni ecclesiastici destinati all'apostolato sacro e alla carità non possono essere oggetto della sola valorizzazione economica. Viene inoltre 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 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.²⁶

In più occasioni il Pontefice si è espresso direttamente sul tema del riuso degli immobili degli istituti religiosi. Risultano particolarmente significativi due interventi. Il primo è del 10 settembre 2013 quando, in occasione della visita al Centro Astalli di Roma che dal 1981 accoglie rifugiati e richiedenti asilo, Papa Francesco affermò 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. Il Signore chiama a vivere con più coraggio e generosità l'accoglienza nelle comunità, nelle case, nei conventi vuoti."²⁷ Il secondo intervento, del marzo 2014, è parte del saluto ai partecipanti al simposio nel quale Papa Francesco indica "il riutilizzo delle grandi case in favore di opere più rispondenti alle attuali esigenze dell'evangelizzazione e della carità".²⁸ Le parole del Papa fanno trasparire la complessità della gestione delle opere dei e indirizzano il riuso degli immobili in modo conforme alle finalità dei beni ecclesiastici, ed in particolare verso azioni caritative e sociali.²⁹

DUE CASI DI STUDIO: IL CONVENTO DI CERRO MAGGIORE E L'ISTITUTO MONTECALVARIO DI NAPOLI

Di seguito sono stati studiati due casi di riuso adattivo e valorizzazione sociale di case religiose: il convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore (Milano) e l'istituto Montecalvario di Napoli. La scelta è stata guidata da due criteri principali: l'individuazione di case religiose di proprietà ecclesiastica, e l'attivazione di processi di riuso adattivo in chiave sociale coerenti con il magistero pontificio. La metodologia utilizzata per la ricostruzione delle fasi di processo adattivo e delle nuove tipologie di utenza insediate è avvenuta attraverso la raccolta dei dati e della documentazione presso le stesse strutture e la consultazione di risorse online, nonché interviste dirette con i proprietari e con i nuovi gestori. La storia degli immobili è stata ricostruita attraverso la letteratura esistente.

Il primo caso di studio è il convento dei frati cappuccini di Cerro



314



113

Maggiore (Milano). Il convento fu eretto nel XVI secolo su desiderio di alcuni signori locali e con il beneplacito di san Carlo Borromeo al fine di ospitare i frati cappuccini in viaggio da e verso Milano. Fu edificato a fianco di una piccola chiesa poi demolita e ricostruita di dimensioni maggiori. Intorno al 1750 sia la chiesa che il convento furono demoliti a causa della bassa qualità dei materiali e delle tecnologie utilizzate per poi essere ricostruiti. A causa delle soppressioni napoleoniche nel 1812 il convento divenne civile abitazione. Nel 1897 tornò nella proprietà dei frati e divenne luogo per la loro formazione. Nel 1960 il convento fu nuovamente demolito per essere ricostruito su progetto di padre Angel Maria Nulli nelle forme odierne.³⁰ L'immobile ha una superficie di 1.200 mq e non è soggetto a vincoli di tutela dei beni culturali. **Fig. 3** Nel luglio 2014 la comunità francescana ha lasciato l'immobile a causa della riorganizzazione della Provincia che prevedeva la chiusura di alcuni conventi a causa dell'esiguo numero dei frati.

Dopo aver valutato varie proposte di riuso pervenute da associazioni prossime ai frati – tra cui una comunità di disabili e un gruppo di terziari francescani – la proprietà ha deciso di assegnare in comodato d'uso gratuito il convento all'associazione Mondo di Comunità e Famiglia ACF.³¹ Nel settembre 2014 una delle famiglie è andata ad abitare nel convento per svolgere la funzione di guardiania in attesa dell'approvazione del progetto e degli accordi con il Comune. Nel 2015 è iniziata la progettazione del riuso degli spazi, ed il Comune ha previsto un cambio di destinazione d'uso oneroso "da attrezzatura religiosa a abitazioni singole". Tale richiesta ha congelato il progetto perché le famiglie non erano in grado di sopportare il costo degli oneri. Solo la contrattazione con il Comune, al quale ACF 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, ecc.), ha permesso di mutare la destinazione d'uso a "sociale: aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali" evitando gli oneri previsti e sbloccando la situazione in stallo da un anno. Nel dicembre 2016 sono stati approvati i lavori di ristrutturazione iniziati nel gennaio 2017 che hanno previsto la realizzazione di cinque appartamenti, due bilocali e cinque camere per accoglienze temporanee, cucina e sala pranzo comuni ed un salone per incontri. La nuova distribuzione degli spazi prevede per ogni appartamento il "focolare" al piano terra – cucina e zona giorno – con accesso diretto sul giardino e al primo piano la zona notte. Sono stati confermati i collegamenti verticali già esistenti con l'aggiunta di una nuova scala – in alcuni casi a discapito della continuità degli alloggi –, mentre i corridoi che circoscrivevano il chiostro sono stati interrotti. I lavori edili sono costati circa 300.000 euro, importo sostenuto grazie ai risparmi della famiglie, a prestiti informali e fondi del bando *Housing sociale per persone fragili* di Fondazione Cariplo destinati ai lavori per la parte dedicata all'accoglienza. La comunità di famiglie *Il chiostro solidale* oltre a praticare auto e mutuo aiuto tra le famiglie e un'economia solidale tra le stesse, offre accoglienza a persone in condizioni di fragilità perpetrando la tradizione francescana.

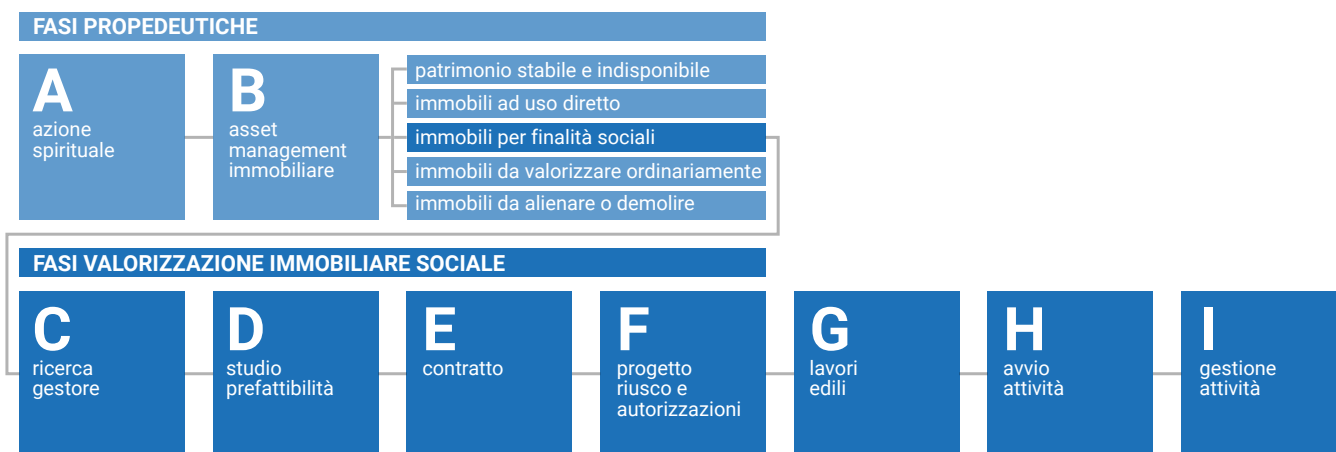
Il secondo caso di studio è costituito dall'Istituto Montecalvario situato nei quartieri spagnoli di Napoli.³² Nel 1560 la gentildonna napoletana Maria Ilaria D'Apuzzo affidò l'immobile e la vicina

chiesa ai frati francescani che lo detennero fino al 1808 quando a causa delle soppressioni napoleoniche fu usato come alloggio militare delle guardie reali. Nel 1872 l'opera di assistenza alle bambine povere promossa in altra sede dalle suore figlie della Carità di san Vincenzo de Paoli fu sfrattata, e il Cardinale Sisto Riario acquistò l'ex convento francescano come nuova sede delle attività delle suore.³³ **Fig. 4** Da allora prese il nome di istituto Montecalvario – dal nome della via – e divenne sede di attività scolastiche ed educative (infanzia, primaria, secondaria di primo grado e semi convitto) e di assistenza ai bambini e agli abitanti dei quartieri spagnoli. L'immobile ha una superficie di 10.000 mq ed è tutelato come bene culturale. Nel 2012 per sopraggiunti problemi di gestione, uniti alla riduzione del numero delle suore, la proprietà ha deciso di chiudere l'opera ed ha così contattato l'impresa sociale *Dalla parte dei bambini* di Rachele Furfaro – poi divenuta *Fondazione Quartieri Spagnoli* – con la proposta di locare l'immobile per la promozione dei bambini e degli abitanti dei quartieri spagnoli. Le parti hanno così sottoscritto un contratto di locazione che prevedeva la permanenza della comunità delle suore in un'ala del primo piano e in alcuni locali del piano terra destinata all'attività di carità della proprietà. La fondazione ha rilevato l'attività didattica già presente potenziando l'offerta formativa e offrendo in locazione a vari attori no profit la parte rimanente dell'immobile. Il processo di valorizzazione e rigenerazione urbana della fondazione FOQUS, pubblicato sul sito internet della fondazione, ha previsto 10 fasi che la fondazione stessa propone come modello replicabile in altre aree e quartieri con particolare fragilità socio-economica.³⁴ A maggio 2020 risultano utilizzati il 76% degli spazi presenti, recuperati il 90% ed eseguiti il 72% dei lavori edili previsti. Nell'ex istituto Montecalvario oggi Progetto FOQUS sono presenti attività lavorative, commerciali e *start up*, associazioni e in prevalenza attività educative, formative, scolastiche e universitarie che perpetuano il servizio educativo iniziato dalla comunità vincenziana.

UN'IPOTESI DI PROCESSO DI RIUSO ADATTIVO

L'osservazione dei casi di studio precedenti, unita ad altri analoghi,³⁵ è stata sistematizzata in un'ipotesi di processo di valorizzazione sociale e di riuso adattivo delle case religiose, costruito a partire dalle azioni proprie della valorizzazione immobiliare ordinaria³⁶ e i provvedimenti necessari per la tutela dell'ecclesiasticità dei beni.³⁷ Tale ipotesi comprende sette fasi. **Fig. 5** Due sono propedeutiche e riguardano l'ambito spirituale su cui si fonda l'esistenza di un istituto religioso e il suo asset immobiliare di competenza dell'ente ecclesiastico; sette sono invece specifiche, così individuate:

- A azione spirituale;
- B asset management immobiliare;
- C ricerca del gestore, a cura della proprietà;
- D studio di prefattibilità, a cura dei potenziali gestori;
- E elezione del gestore e contrattualizzazione tra le parti, a cura della proprietà e del gestore;
- F progetto di riuso e autorizzazioni amministrative – urbanistiche, a cura del gestore;
- G realizzazione dei lavori edili, a cura del gestore;
- H avvio delle attività, a cura del gestore;
- I gestione delle attività, a cura del gestore



5

3
Il convento dei frati cappuccini di Cerro Maggiore.
Foto di Giacomo Petitti

4
L'Istituto Montecalvario di Napoli.
Foto dell'autrice.

5
Schema del processo di valorizzazione sociale e riuso adattivo di una casa religiosa.
Elaborazione dell'autrice.

A. Azione spirituale

A.1 Discernimento spirituale. L'istituto religioso nasce in relazione al servizio a Dio e alla Chiesa.³⁸ Ha quindi come fondamento il discernimento spirituale della volontà di Dio sullo stesso che avviene attraverso la preghiera e la conoscenza della realtà al fine di comprendere come il carisma fondativo si coniuga con la realtà presente.³⁹

A.2 Piano carismatico. Dal discernimento deriva il piano carismatico dell'istituto in cui sono individuati, in un arco temporale medio-lungo (20–25 anni), gli obiettivi dell'istituto religioso e i mezzi necessari per il raggiungimento degli stessi.⁴⁰ Vi sono definite anche le necessità economiche e finanziarie dell'ente sviluppate in relazione al numero dei suoi membri, all'età degli stessi e alle opere (da mantenere, dismettere o attivare).

B. L'asset management immobiliare

B.1 Verifica tecnico-amministrativa. L'asset management immobiliare si fonda sulla conoscenza tecnico amministrativa dello stato degli immobili.⁴¹ Nel caso i dati non fossero completi o aggiornati, si dovrà provvedere al loro reperimento o aggiornamento.

B.2 Verifica giuridica. Verifica delle indicazioni legislative canoniche e civili in relazione alla gestione del patrimonio immobiliare nel suo complesso e nelle singole proprietà per prevedere ipotesi e azioni coerenti con tali normative.

B.3 Individuazione delle necessità immobiliari dell'ente. A partire dagli obiettivi e dagli strumenti identificati dal piano carismatico si dovranno circostanziare le necessità immobiliari dell'istituto relative alla sua missione e alle opere da dismettere, attivare o rinnovare, ecc., e alla propria organizzazione – definendo il numero e la consistenza delle comunità mediante

un piano di chiusura, attivazione e rinnovo, assistenza anziani, formazione novizi, ecc.

B.4 Definizione dell'asset immobiliare. Le necessità individuate nella fase B.3 definiscono l'asset immobiliare dell'istituto religioso che dovrà identificare l'appartenenza di ogni immobile ad una delle cinque finalità immobiliari: patrimonio stabile e indisponibile,⁴² altri immobili ad uso diretto, immobili da valorizzare per continuare la missione carismatica dell'ente proprietario con finalità apostoliche e di carità da affidare a terzi (finalità sociali), immobili da valorizzare ordinariamente in conformità con il carisma e le costituzioni della proprietà e immobili da alienare o demolire.⁴³

Con la definizione dell'asset immobiliare si conclude la fase propedeutica ed inizia il processo di valorizzazione di una delle proprietà identificate al punto 3 della fase B4, ovvero di un immobile destinato ad essere valorizzato socialmente.

C. Ricerca del gestore, a cura della proprietà

La proprietà dovrà individuare alcuni enti da invitare alla manifestazione di interesse per la gestione dell'immobile. È opportuno eseguire tale ricerca tra soggetti che abbiano obiettivi affini al carisma della proprietà, competenza consolidata nell'ambito gestionale, solidità economica e finanziaria e che applichino i principi dell'economia circolare.⁴⁴

Nei casi di studio descritti il contatto con i gestori dell'immobile è avvenuto con due distinte modalità: nel caso di Cerro Maggiore, si è trattato di conoscenza pregressa tra le parti; nel caso di Napoli, è stata effettuata una chiamata da parte della proprietà. A queste modalità si aggiunge la possibilità auspicata dell'emanazione di un bando di gara rivolto ad enti ecclesiastici e ETS operanti nel territorio, o del ricorso ad un ente specializzato nel campo.⁴⁵

D. Studio di prefattibilità, a cura dei potenziali gestori

Ogni ente che ha accettato l'invito alla manifestazione d'interesse alla gestione dell'immobile ecclesiastico, provvede all'analisi dei bisogni del territorio mediante indagini e contatti con enti pubblici, ecclesiastici, terzo settore, sistema socio sanitario, e risorse territoriali particolari. Da tale analisi si giunge alla formulazione di uno o più studi di prefattibilità della valorizzazione sociale dell'immobile, comprensivi, oltre che dell'analisi costi-benefici, anche dello studio della sostenibilità nei seguenti aspetti: architettonica e urbanistica (in relazione alla tecnologia dell'architettura, estimo, restauro, composizione, storia dell'architettura e dell'arte, urbanistica), ambientale ed ecologica, economica e finanziaria a valere nel tempo del progetto (dalla fase di progettazione a quella di conduzione dell'immobile e delle attività che saranno condotte nel riuso fino alla dismissione del bene), ecclesiale (evangelica, carismatica, teologica, dottrinale, ecclesiale e spirituale), legale (diritto civile, diritto canonico, amministrativa) e sociale e umana (storica, culturale, con processo decisionale partecipato).

E. Elezione del gestore e contrattualizzazione tra le parti, a cura della proprietà e del gestore

Gli studi di prefattibilità dovranno essere valutati con criteri relativi alla sostenibilità globale del progetto.⁴⁶ Si potrà eleggere uno o più progetti pervenuti o optare per l'intersezione di più proposte. Il processo decisionale comprenderà anche la valutazione e la scelta di uno o più gestori.⁴⁷

Effettuata la scelta della valorizzazione sociale si dovrà definire una bozza di accordo di cessione dell'immobile. Si potrà stipulare un contratto di comodato d'uso (gratuito o meno), o un contratto di locazione o una cessione del diritto di superficie.

F. Progetto di riuso e autorizzazioni amministrative – urbanistiche, a cura del gestore

Nel caso in cui sia necessario un adeguamento dell'immobile, il gestore conferirà l'incarico del progetto di riuso dell'immobile a tecnici dopo l'approvazione da parte della proprietà che provvederanno alla progettazione architettonica e impiantistica e alle necessarie autorizzazioni amministrative. Il progetto di riuso inoltre dovrà rispettare gli standard normativi, le particolarità storico artistiche nonché il valore identitario e intrinseco del bene, e corrispondere alle necessità dell'ente gestore.⁴⁸ Il progetto, insieme al computo metrico estimativo delle lavorazioni, sarà parte integrante dell'accordo tra le parti.⁴⁹

G. Realizzazione dei lavori edili, a cura del gestore

A seguito dell'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche e amministrative, e dopo aver provveduto ad una gara d'appalto privata invitando almeno tre imprese, si inizieranno i lavori di adeguamento dell'immobile al riuso adattivo. Nel caso i servizi previsti richiedano autorizzazioni al funzionamento si provvederà al loro ottenimento.

H. Avvio delle attività, a cura del gestore

L'avvio delle nuove attività può avvenire in modo graduale così come nel caso dell'istituto Montecalvario a Napoli, dove ha avuto luogo con il subentro alla gestione del servizio già promosso dalla proprietà. Si sono poi insediate progressivamente

le altre funzioni gestite da attori diversi, e ancora oggi alcuni spazi sono da riattivare. Al completamento della sistemazione dei luoghi (spazi verdi, arredi, indicazioni dei percorsi, targhe), è opportuno che si unisca la redazione di un regolamento dell'uso degli spazi comuni. Sarà auspicabile provvedere alla realizzazione di eventi collettivi che colleghino il riavvio alla storia identitaria del luogo.

I. Gestione delle attività, a cura del gestore

Per il perdurare del riuso è di particolare rilevanza la sostenibilità economica delle attività promosse e la trasparenza della loro gestione. L'ente gestore provvederà ad eseguire un bilancio sociale delle attività.⁵⁰ L'ente proprietario e l'ente gestore avvieranno un tavolo di confronto dove informarsi reciprocamente sull'andamento delle attività attraverso la presentazione del bilancio economico-finanziario e di quello sociale, dei programmi futuri, la discussione di eventuali difficoltà rilevate nello svolgersi delle attività e del piano di gestione. Potranno essere invitate persone esperte e qualora si ritenga di vantaggio un facilitatore della comunicazione.⁵¹

QUATTRO ASPETTI COSTITUTIVI

In conclusione si ritiene opportuno evidenziare quattro aspetti di particolare rilevanza. Il primo riguarda la complessità di tale processo che richiede un approccio interdisciplinare in relazione a competenze ecclesiali, architettoniche, ambientali, economiche, finanziarie, gestionali, legali, canoniche, sociali e umane. L'interdisciplinarietà contribuisce alla tutela dei valori spirituali, sociali, caritativi, culturali, culturali, storici, artistici, devozionali sia materiali che immateriali presenti nella casa religiosa e che rispondono alle domande che si pone Thomas Coomans a conclusione di *Life Inside the Cloister*: "...how can the shift from sacredness of religion to the sacredness of heritage and culture be made successfully? Is such a transfer possible without a loss of meaning without losing the spirit of the place?"⁵² Il secondo aspetto è relativo alla necessità che tale processo sia partecipato, sia dalle componenti interne della proprietà che da quelle esterne, per dare vita ad una *heritage community*.⁵³

Nel caso degli immobili ecclesiastici è necessario che il processo di valorizzazione sia supportato da un processo concertato tra la proprietà dell'immobile, la comunità circostante e chi utilizzerà il bene come gestore e come utente. Sarà opportuno individuare e coinvolgere nel processo di pubblica concertazione tutti gli interlocutori interessati alla valorizzazione. Il progetto di fattibilità dovrà contenere tale piano di gestione, nel quale sarà chiaro chi sono i beneficiari dell'azione sociale e quale patto sarà sancito tra il proprietario, il gestore, e i beneficiari, e chi sarà incaricato di svolgere un monitoraggio duraturo nel tempo dei costi, dei ricavi e della tutela rispetto all'uso sociale. Per ottemperare a ciò si dovranno mettere a punto degli strumenti specifici come il piano di gestione. Dovranno essere stabilite delle regole, di cui i vari attori dovranno essere consapevoli, e tale patto non dovrà essere tradito. Si dovrà fare attenzione al processo che coinvolge l'immobile ma anche al rispetto dei soggetti che partecipano a vario titolo alla valorizzazione.⁵⁴

Al proposito l'enciclica *Laudato si'* evidenzia che "è tanto importante che il punto di vista degli abitanti del luogo contribuisca sempre all'analisi della pianificazione urbanistica"⁵⁵ e che la costituzione di comunità che si prende cura di un luogo pubblico (un edificio, una fontana, un monumento abbandonato, un paesaggio, una piazza) coltiva

un'identità comune, una storia che si conserva e si trasmette. In tal modo ci si prende cura del mondo e della qualità della vita dei più poveri, con un senso di solidarietà che è allo stesso tempo consapevolezza di abitare una casa comune che Dio ci ha affidato. Queste azioni comunitarie, quando esprimono un amore che si dona, possono trasformarsi in intense esperienze spirituali.⁵⁶

Il terzo aspetto riguarda la comunicazione del progetto ai portatori di interesse che sarà funzionale sia all'avvio della progettazione partecipata che al coinvolgimento di partner e finanziatori.⁵⁷ Dovrà essere adeguata agli interlocutori a cui è diretta e offrire un quadro trasparente delle azioni intraprese.⁵⁸ Come risulta dallo studio del progetto FOQUS e dalla *Summer School XYZ2019* svolta a Cerreto Sannita (Benevento) per la rigenerazione del convento Meridiano, la comunicazione è un elemento strategico sia per la definizione dell'identità del progetto che per la creazione di consenso da parte dei vari portatori di interesse, con particolare attenzione ai possibili finanziatori.⁵⁹

Il quarto aspetto è relativo alla sostenibilità eco ambientale e sociale, che è il tema dell'enciclica *Laudato si'* rivolta a tutte le persone di buona volontà, e a maggior ragione agli enti ecclesiastici. Il Pontefice chiede una conversione ecologica completa: "non possiamo fare a meno di riconoscere che un vero approccio ecologico diventa sempre un approccio sociale, che deve integrare la giustizia nelle discussioni sull'ambiente, per ascoltare tanto il grido della terra quanto il grido dei poveri".⁶⁰ I casi studiati hanno operato dei miglioramenti per la riduzione dell'impronta ecologica (a Napoli la realizzazione di un orto urbano, a Cerro Maggiore la trasformazione della fontana del chiostro che non prevedeva il ricircolo delle acque, e per entrambi l'introduzione della differenziazione dell'immondizia) ma risultano ancora deboli sui temi dell'efficiamento energetico degli involucri edilizi, della produzione e l'uso di energie rinnovabili, e del riuso delle acque.⁶¹ Tali azioni contribuirebbero alla transizione dall'immobile da un sistema lineare a quello circolare

che assicuri risorse per tutti e per le generazioni future, e che richiede di limitare al massimo l'uso delle risorse non rinnovabili, moderare il consumo, massimizzare l'efficienza dello sfruttamento, riutilizzare e riciclare. Affrontare tale questione sarebbe un modo di contrastare la cultura dello scarto che finisce per danneggiare il pianeta intero.⁶²

Riguardo al tema della giustizia sociale, che è parte della conversione ecologica, si rileva che il riuso delle case religiose studiate, nate grazie anche al contributo e a favore della comunità locale, adempie le indicazioni di subordinazione della proprietà privata alla destinazione universale dei beni e quindi del bene

comune.⁶³ Nei casi studiati le azioni sociali riguardano i servizi che vengono offerti, la creazione di posti di lavoro e lo stesso riuso di un bene che, oltre ad evitare un ulteriore consumo di suolo, supporta relazioni comunitarie e aumenta la coesione sociale.⁶⁴

Il riuso degli immobili ecclesiastici dovrà rispondere inoltre alla richiesta di bellezza non solo come aspetto formale, ma anche "profondamente etico, di una pienezza di vita da viveri nella comunione",⁶⁵ bellezza che riallaccia la relazione tra la creazione e il Creatore, induce alla contemplazione e serve "la qualità della vita delle persone, la loro armonia con l'ambiente, l'incontro e l'aiuto reciproco".⁶⁶ L'ambito di studio del riuso sociale degli immobili ecclesiastici merita di essere maggiormente indagato anche in relazione al resto degli immobili ecclesiastici inutilizzati. In particolar modo risulta ancora poco esplorato l'ambito di quelli destinati a finalità apostoliche e caritative. Si conferma l'importanza della redazione di un inventario dei riusi già attivati per giungere all'elaborazione dei dati e affinare la comprensione delle buone e delle cattive pratiche di riuso.⁶⁷ In conclusione la valorizzazione sociale degli immobili ecclesiastici contribuisce a preservare il valore identitario e culturale degli stessi e a promuovere il bene comune, offrendo occasioni virtuose per il territorio attraverso azioni di inclusione sociale e applicazioni concrete dei principi di solidarietà e rispetto della casa comune invocati dalla *Laudato si'* e dai documenti della Chiesa cattolica.

¹ Alberto Perlasca, "Strumenti di diritto civile: fondazioni, fondi immobiliari e ONLUS," in *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica* a cura di CIVCSVA (Città del Vaticano: LEV 2014), 240-46.

² Velasio De Paolis, *I beni temporali della Chiesa* (Bologna: Centro editoriale dehoniano, 2011), 21.

³ Can. 1254 - §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.

⁴ Yuji Sugawara S.J., "Beni ecclesiastici e loro finalità nel Codice di Diritto Canonico," in *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, a cura di CIVCSVA (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2014), 67-78.

⁵ Al 31 dicembre 2015 gli EECR erano in numero di 29.932, dati forniti su richiesta dell'autrice dal Ministero degli Interni, Direzione centrale degli Affari dei culti, area I, Affari del culto cattolico - Dirigente dell'Area Viceprefetto dr. Mauro Denozza, collaboratrice dottoressa Maria Laura Scopone. Si veda: Francesca Giani, "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali," in *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*, a cura di Vito Domenico Porcari (Napoli: Luciano Editore, 2018), 97-110.

⁶ Sono stati interpellati il prof. Pierluigi Consorti ordinario di diritto ecclesiastico dell'Università di Pisa e l'economista della Diocesi di Mantova Giovanni Rodelli.

⁷ Si veda: Roberto Cartocci, *Geografia dell'Italia cattolica* (Bologna: Il Mulino, 2011); Franco Garelli, *La Chiesa in Italia* (Bologna: Il Mulino, 2007); Franco Garelli, *Religione all'italiana: l'anima del paese messa a nudo* (Bologna: Il Mulino, 2011); Franco Garelli, *Piccoli atei crescono, davvero una generazione senza Dio?* (Bologna: Il Mulino, 2016); Armando Matteo, *La prima generazione incredula* (Soveria Mannelli: Rubbettino, 2010); Armando Matteo, *La fuga delle quarantenni, il difficile rapporto tra le donne e la Chiesa* (Soveria Mannelli: Rubbettino, 2010).

⁸ Andrea Pignatti, e Luca Baraldi, *Il patrimonio culturale di interesse religioso* (Milano: Franco Angeli, 2017), 18.

⁹ Giani, "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali," 97-110.

¹⁰ Giani, "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali," 97-110.

¹¹ Francesca Giani, e Francesca Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo," *BDC. Bollettino del centro Calza Bini*, no. 1 (2019): 27-45.

¹² Carlos Alberto de Pinho Moreira Azevedo, in occasione della presentazione degli atti del Convegno "Dio non abita più qui?" presso la Pontificia Università Gregoriana Roma del 27 febbraio 2020, ha comunicato che il Pontificio Consiglio della Cultura prevede nei prossimi 10 anni la chiusura del 50% delle case religiose.

¹³ La Chiesa cattolica è un sistema complesso suddivisibile in due parti: Chiesa gerarchica e Chiesa non gerarchica. La Chiesa gerarchica è la struttura portante della Chiesa ed è articolata su base territoriale. Il territorio italiano è suddiviso in 227 diocesi ognuna delle quali è affidata ad un vescovo che ha la responsabilità del clero e dei fedeli. Ogni diocesi è poi suddivisa in parrocchie affidate ai rispettivi parroci. La Chiesa non gerarchica è formata da enti disomogenei, quali gli istituti di vita consacrata, le società di vita apostolica, le associazioni dei fedeli, le fondazioni di religione, i seminari, e per l'Italia gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero e l'Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero, e altri enti, quali chiese e fondazioni pubbliche di culto. Particolarmente numerosi e importanti per storia e consistenza degli immobili è l'insieme degli istituti di vita consacrata (ordini regolari, congregazioni religiose e istituti secolari) e delle società di vita apostolica che chiameremo nel loro insieme istituti religiosi. Gli istituti religiosi sono formati dalle persone che si consacrano a Dio mediante voti pubblici o privati di povertà, castità e obbedienza, sono definiti generalmente religiosi o consacrati, ovvero: suore, monache e monaci dediti alla vita contemplativa, clero regolare: i sacerdoti di ordini o congregazioni religiose (regolari perché condividono una regola di vita) quali i salesiani, gesuiti, ecc., e religiosi non sacerdoti: frati, monaci, fratelli coadiutori, ecc. Caratteristica fondamentale di ogni istituto religioso è il carisma fondativo, ovvero la motivazione che ha portato alla fondazione dell'istituto. Si veda: Luigino Bruni, e Alessandra Smerilli, *Benedetta economia: Benedetto di Norcia e Francesco d'Assisi nella storia economica europea* (Roma: Città Nuova, 2010).

¹⁴ Salvatore Indelicato, *Dizionario canonico concordatario* (Roma: Casa Editrice Enciclop. del Cristianesimo, 1953), 54.

¹⁵ Si veda la voce "casa religiosa" in: Guerrino Pelliccia, e Giancarlo Rocca, *Dizionario degli istituti di perfezione. Vol. 2* (Roma: Ed. Paoline, 1980), 625-30.

¹⁶ Giani, e Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo," 27-45.

¹⁷ Congregazione Istituti di Vita Consacrata e Società di Vita Apostolica CIVCSVA, *Linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica. Lettera circolare* (Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2014).

¹⁸ CIVCSVA, *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica* (Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2014).

¹⁹ CIVCSVA, *Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia. Atti del II simposio 2016* (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2016).

²⁰ CIVCSVA, *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti* (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018).

²¹ Giancarlo Santi, *I beni culturali ecclesiastici: Sistemi di gestione* (Milano: EDUCatt, 2012).

²² CIVCSVA, *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti*. (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018), 104-5.

²³ Luigi Fusco Girard, e Antonia Gravagnuolo, "Il riuso del patrimonio culturale religioso: criteri e strumenti di valutazione," *BDC, Bollettino del centro Calza Bini*, no. 2 (2018): 237-46.

²⁴ Francesca Giani, "Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani" (Tesi di dottorato DICEA, Università di Roma "La Sapienza", 2020).

²⁵ CIVCSVA, *Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia. Atti del II simposio 2016*.

²⁶ Congregazione per la dottrina della fede, Dicastero per il servizio allo sviluppo umano integrale, *Oeconomicae et pecuniarie quaestiones* (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018).

²⁷ Discorso del Santo Padre Francesco in occasione della Visita al "Centro Astalli" di Roma per il servizio ai rifugiati, 10 settembre 2013, http://www.vatican.va/content/francesco/it/speeches/2013/september/documents/papa-francesco_20130910_centro-astalli.html, ultimo accesso 14/09/2020.

²⁸ "Messaggio del Santo Padre ai partecipanti al simposio," in *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, a cura di CIVCSVA (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2014).

²⁹ Nicla Speziati, "Introduzione," in *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, 21-31.

³⁰ Metodjo da Nembro, *Il convento dei cappuccini di Cerro Maggiore* (S. I. ed. Luz de Cruce, 1965).

³¹ La chiesa è stata invece affidata alla parrocchia sul cui territorio insiste la proprietà.

³² Giani, e Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo," 27-45.

³³ Carlo Zenga, *Servire* (Portici, Na: Artigrafiche della Torre, 1960).

³⁴ "Le fasi del progetto," Fondazione FOQUS Napoli. <https://www.foqusnapoli.it/le-fasi-del-progetto/>, ultimo accesso 14/09/2020.

³⁵ Si veda Giani, e Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo," 27-45; Francesca Giani, e Francesca Giani, "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale," *BDC, Bollettino del centro Calza Bini*, no. 2 (2018): 247-65.

³⁶ Luciano Manfredi, e Oliviero Tronconi, *La valorizzazione immobiliare metodi e progetti* (Santarcangelo di Romagna: Maggioli, 2018), 46-7.

³⁷ Giani, e Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo," 27-45.

³⁸ CIC Can. 590 - §1. Gli istituti di vita consacrata, in quanto dediti in modo speciale al servizio di Dio e di tutta la Chiesa, sono per un titolo peculiare soggetti alla suprema

autorità della Chiesa stessa.

³⁹ CIVCSVA, *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti* (Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018), 44-5.

⁴⁰ CIVCSVA, *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti*, 88-9.

⁴¹ All'elenco ordinario della due diligence immobiliare - riportato in Vincenzo Acunto, e Juan Pedro Grammaldo, *Due diligence immobiliare, analisi e controllo tecnico per la valutazione degli immobili* (Roma: DEI, 2012) - sono state aggiunte voci specifiche per gli immobili ecclesiastici.

⁴² CIVCSVA, *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti*.

⁴³ Alla suddivisione proposta, nel caso l'ente ecclesiastico eserciti anche attività d'impresa, si dovrà sommare la suddivisione contabile tra immobili destinati ad uso istituzionale (dedicati alle necessità proprie dell'ente) e quelli ad uso strumentale (ovvero utilizzati per l'esercizio abituale delle attività economiche), da inserire nelle scritture contabili. La differente classificazione assumerà in caso di variazione rilevanza ai fini delle imposte. Se, infatti, un bene strumentale fosse ceduto a terzi o non fosse più destinato all'esercizio dell'attività economica, l'operazione non sarebbe fiscalmente neutrale, potendo infatti generare una plusvalenza tassabile, quindi un onere da considerare nell'ambito della operazione di riorganizzazione patrimoniale.

⁴⁴ Gli enti proponenti saranno individuati in relazione a: coerenza delle finalità dell'ente proponente con quelle della proprietà, storico gestionale, stabilità economica e finanziaria, impatto sociale e impronta ecologica. Inoltre, seguendo la prassi consolidata della *Fondation des Monastères* consona alle indicazioni del diritto canonico, si preferirà affidare l'immobile prima ad altri ordini religiosi, poi ad enti della Chiesa gerarchica favorendo la Chiesa locale, poi ad altri enti ecclesiastici ed in seguito ad enti del terzo settore. Si veda: Giani, e Giofrè, "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale," 27-45; Hugues Leroy, "Évolutions et bilan sous forme d'inventaire," in *Les Amis des Monastères*, no. 177 (2014): 47-9.

⁴⁵ Antonio Ceconi, e Francesca Giani, "Innovazione sociale e opere della Chiesa," in *La lotta alla povertà è innovazione sociale*, a cura della Fondazione Emanuela Zancan (Bologna: Il Mulino, 2020), 119-38.

⁴⁶ Si veda il capitolo terzo "Compatibilità al riuso in fase di programmazione" in: Maria Rosaria Pinto, *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze* (Torino: UTET, 2004).

⁴⁷ La scelta dei collaboratori dei religiosi è uno dei temi che, almeno in passato, veniva svolto con gravi lacune su basi emozionali ed affettive si veda: CIVCSVA, *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*.

⁴⁸ Fusco Girard, e Gravagnuolo. "Il riuso del patrimonio culturale religioso: criteri e strumenti di valutazione," 237-46.

⁴⁹ Le spese di trasformazione saranno preferibilmente a carico dell'ente gestore e nel caso di locazione onerosa le spese della ristrutturazione potranno essere scomutate dal canone di locazione lasciando dimezzata la rata d'affitto per un periodo congruo al recupero della somma impiegata.

⁵⁰ Giani, "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali," 97-110.

⁵¹ Per approfondire l'ipotesi di processo si veda il testo di Giani, e Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo," 27-45.

⁵² Thomas Coomans, *Life Inside the Cloister: Understanding Monastic Architecture. Tradition, Reformation, Adaptive Reuse* (Leuven: Leuven University Press, 2018), 154-55.

⁵³ Si ricorda in proposito l'azione della Fondazione "Riusiamo l'Italia" a sostegno del riuso di immobili inutilizzati e che prevede un processo di riuso bottom up attivato e generato grazie a gruppi di cittadini. Si veda: "Riusiamo l'Italia," <https://www.rusiamolitalia.it/>, ultimo accesso 14/09/2020.

⁵⁴ Si veda l'intervista a Tiziana Ferrante in Giani, "Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani," 256-59.

⁵⁵ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si', sulla cura della casa comune*, 24 maggio 2015. (Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana), §150.

⁵⁶ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si', sulla cura della casa comune*, 24 maggio 2015, § 232.

⁵⁷ Quali utenti, operatori, quadri, ASL, Caritas, vescovo, ente ecclesiastico proprietario, parrocchia, finanziatori, volontari, comunità locale, soci, partners, fornitori, media, autorità comunale, provinciale e regionale, istituzioni nazionali, europee e internazionali, comunità scientifica.

⁵⁸ Francesco Lozupone, cur., *Corresponsabilità e trasparenza nell'amministrazione dei beni della Chiesa* (Ariccia: Aracne editrice, 2015).

⁵⁹ Si vedano approfondimenti nei seguenti siti internet: <http://www.conventomeridiano.it/che-cose/>, <http://www.mediterraneocomune.it/news/xyz2019-comunita-eretiche/>, <http://www.lascuolaopensource.xyz/blog/noi-siamo-gli-output>, ultimo accesso 14/09/2020.

⁶⁰ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si'*, § 49.

⁶¹ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si'*, § 26, § 52, § 164, § 165, § 179, § 180.

⁶² Francesco, *Lettera enciclica Laudato si'*, § 22.

⁶³ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si'*, § 93, § 156 - § 158, § 231.

⁶⁴ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si'*, § 129, § 156 - § 158, § 231. Si veda anche: Giani, e Giofrè, "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la

costruzione di processi di riuso adattivo," 27–45.

⁶⁵ Andrea Dall'Asta, "La bellezza oltre l'estetica nella *Laudato si'*," *Aggiornamenti sociali* 67, no. 4 (2016): 333.

⁶⁶ Francesco, *Lettera enciclica Laudato si'*, § 150.

⁶⁷ Luigi Bartolomei, "Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarità, presenza, prospettive," *Culture e fede* 26, no. 3 (2018): 205–13.

BIBLIOGRAFIA

ACUNTO, VINCENZO, e JUAN PEDRO GRAMMALDO. *Due diligence immobiliare, analisi e controllo tecnico per la valutazione degli immobili*. Roma: DEI, 2012.

BARTOLOMEI, LUIGI. "Il patrimonio culturale dei monasteri femminili di vita contemplativa. Peculiarità, presenza, prospettive". *Culture e fede* 26, no. 3 (2018): 205–13.

BRUNI, LUIGINO, e ALESSANDRA SMERILLI. *Benedetta economia: Benedetto di Norcia e Francesco d'Assisi nella storia economica europea*. Roma: Città Nuova, 2010.

CARTOCCI, ROBERTO. *Geografia dell'Italia cattolica*. Bologna: Il Mulino, 2011.

CECCONI, ANTONIO, e FRANCESCA GIANI. "Innovazione sociale e opere della Chiesa." In *La lotta alla povertà è innovazione sociale*, a cura della Fondazione Emanuela Zancan, 119–38. Bologna: Il Mulino, 2020.

Congregazione per la dottrina della fede, Dicastero per il servizio allo sviluppo umano integrale. *Oeconomicae et pecuniariae quaestiones*, Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2018.

Congregazione Istituti di Vita Consacrata e Società di Vita Apostolica CIVCSVA. *Linee orientative per la gestione dei beni negli Istituti di vita consacrata e nelle Società di vita apostolica* Lettera circolare. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2014.

CIVCSVA. *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2014.

CIVCSVA. *Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei. Orientamenti*. Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018.

CIVCSVA. *Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia. Atti del II simposio 2016*. Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018.

COOMANS, THOMAS. *Life Inside the Cloister: Understanding Monastic Architecture. Tradition, Reformation, Adaptive Reuse*. Leuven: Leuven University Press, 2018.

DALL'ASTA, ANDREA. "La bellezza oltre l'estetica nella *Laudato si'*." *Aggiornamenti sociali* 67, no. 4 (2016): 330–37.

DE PAOLIS, VELASIO. *I beni temporali della Chiesa*. Bologna: Centro editoriale dehoniano, 2011.

FRANCESCO. "Messaggio del Santo Padre ai partecipanti al simposio." In *La gestione dei beni ecclesiastici degli Istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*, a cura di CIVCSVA. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2014.

FRANCESCO. *Lettera enciclica Laudato si'*, sulla cura della casa comune, 24 maggio 2015. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2015.

FRANCESCO. "Messaggio del Santo Padre Francesco ai partecipanti al II simposio internazionale." In *Nella fedeltà al carisma ripensare l'economia atti del II simposio 2016*, a cura di CIVCSVA. Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2018.

FRANCESCO. Discorso in occasione della Visita al "Centro Astalli" di Roma per il servizio ai rifugiati, 10 settembre 2013. Ultimo accesso il 14/09/2020.

FUSCO GIRARD, LUIGI, e ANTONIA GRAVAGNUOLO. "Il riuso del patrimonio culturale religioso: criteri e strumenti di valutazione." *BDC, Bollettino del centro Calza Bini*, no. 2 (2018): 237–46.

GARELLI, FRANCO. *La Chiesa in Italia*. Bologna: Il Mulino, 2007.

GARELLI, FRANCO. *Religione all'italiana: l'anima del paese messa a nudo*. Bologna: Il Mulino, 2011.

GARELLI, FRANCO. *Piccoli atei crescono, davvero una generazione senza Dio?* Bologna: Il Mulino, 2016.

GIANI, FRANCESCA. "Il patrimonio immobiliare ecclesiastico: analisi per una sua valorizzazione a fini sociali." In *La conservazione del patrimonio artistico, architettonico, archeologico e paesaggistico*, a cura di Vito Domenico Porcari, 97–110. Napoli: Luciano Editore, 2018.

GIANI, FRANCESCA, e FRANCESCA GIOFRÉ. "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale." *BDC, Bollettino del centro Calza Bini*, no. 2 (2018): 247–65.

GIANI, FRANCESCA. "Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani". Tesi di dottorato, DICEA, Università di Roma "La Sapienza", 2020.

GIANI, FRANCESCA, e FRANCESCA GIOFRÉ. "Strategie di valorizzazione sociale di conventi e monasteri italiani: la costruzione di processi di riuso adattivo." *BDC, Bollettino del centro Calza Bini*, no. 1 (2019): 27–45.

INDELICATO, SALVATORE. *Dizionario canonico concordatario*. Roma: Casa Editrice Enciclop. del Cristianesimo, 1953.

LEROY, HUGUES. "Évolutions et bilan sous forme d'inventaire." *Les Amis des Monastères*, no. 177 (2014): 47–9.

LOZUPONE, FRANCESCO, cur. *Corresponsabilità e trasparenza nell'amministrazione dei beni della Chiesa*. Ariccia: Aracne editrice, 2015.

MANFREDI, LUCIANO, e OLIVIERO TRONCONI. *La valorizzazione immobiliare metodi e progetti*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli, 2018.

MATTEO, ARMANDO. *La prima generazione incredula*. Soveria Mannelli: Rubbettino, 2010.

MATTEO, ARMANDO. *La fuga delle quarantenni, il difficile rapporto tra le donne e la Chiesa*. Soveria Mannelli: Rubbettino, 2010.

METODIO DA NEMBRO. *Il convento dei cappuccini di Cerro Maggiore*. S. I: ed. Luz de Cruze, 1965.

PELLICCIA, GUERRINO, e GIANCARLO ROCCA. *Dizionario degli istituti di perfezione*. Vol. 2. Roma: Ed. Paoline, 1980.

PERLASCA, ALBERTO. "Strumenti del diritto civile: fondazioni, fondi immobiliari e ONLUS." In *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica* a cura di CIVCSVA, 240–46. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana, 2014.

PIGNATTI, ANDREA, e LUCA BARALDI. *Il patrimonio culturale di interesse religioso*. Milano: Franco Angeli, 2017.

PINTO, MARIA ROSARIA. *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*. Torino: UTET, 2004.

SANTI, GIANCARLO. *I beni culturali ecclesiastici: Sistemi di gestione*. Milano: EDUCatt, 2012.

SPEZIATI, NICLA. "Introduzione." In *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica* a cura di CIVCSVA, 21–31. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano, 2014.

SUGAWARA, YUJI. "Beni ecclesiastici e loro finalità nel Codice di Diritto Canonico." In *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica* a cura di CIVCSVA, 67–78. Città del Vaticano: Libreria Editrice Vaticana, 2014.

ZENGA, CARLO. *Servire*. Portici, Napoli: Artigrafiche della Torre, 1960.

Process Proposal for Adaptive Reuse and Social Promotion of Ecclesiastical Buildings

Francesca Giani

KEYWORDS

real estate development; adaptive reuse; ecclesiastical properties; religious houses; immaterial value

ABSTRACT

Abandoned or disused ecclesiastical buildings located in Italy, in particular religious houses, are destined to increase in number in the near future. Pope Francis promoted events and texts suggesting ways and perspectives of reuse. By analysing two cases of social real estate enhancement of religious houses – the community of families Il chiostro in the Capuchin convent of Cerro Maggiore (Milan) and the project FO-QUS at the institute Montecalvario in Naples – we have been able to formulate a hypothesis of adaptive reuse process in respect of the ecclesiastical goods. The two religious houses object of this study are to this day ecclesiastical property. They are being managed by non-profit organizations with purposes similar to those of the property. The adaptive reuse respects criteria of architectural, social and economic sustainability, to which are added those of ecclesial type. The adaptive reuse of religious houses should follow the principles of circular economy and ecological conversion while being environmentally friendly. It should also follow the principles of social justice invoked by the pontifical magisterium, in particular with the encyclical Laudato si'. The social real estate enhancement of religious houses should be a sustainable process that follows the intrinsic values of the ecclesiastical heritage, the doctrine of the Church, and the common good.

Francesca Giani

Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
francesca.giani@uniroma1.it

Architetto e dottore di ricerca sul tema "Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani" al DICEA, La Sapienza Roma. Lavora con organismi della Chiesa italiana e svolge docenze sul tema della gestione degli immobili ecclesiastici.

Francesca Giani is an architect and holds a PhD in Architecture from the University "La Sapienza" in Rome. Her research is on "Ecclesiastical Buildings Between Social Valorization and Adaptive Reuse: Italian Convents". She works with the Italian Church and teaches management of ecclesiastical buildings.