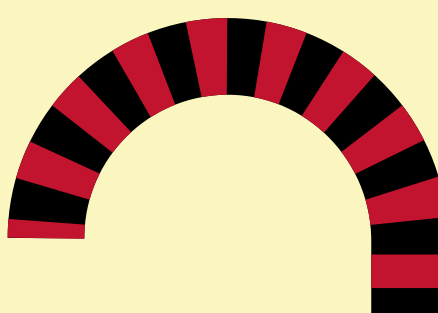


VITA



► **OVER 65**

L'ETÀ DELL'ORO



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

lug-ago 2019
€ 7,00 | vita.it



Accaduto appena ieri

Immobili ecclesiastici, nuova frontiera per l'impresa sociale

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

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

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

Nel caso dei conventi chiusi si tratta di



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

28

la media mensile dei conventi che chiudono

-40%

il calo del numero delle religiose italiane negli ultimi 40 anni

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

Beni mixti fori

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

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

Continuità del carisma

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



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

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

29.932

gli enti ecclesiastici riconosciuti dallo Stato italiano

25mila

il numero delle parrocchie italiane distribuite in 226 diocesi

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

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

Cura della casa comune

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

La deriva (da studiare) del non profit americano

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

di MARIA VELLA

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

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

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

Attivare nuovi processi

Chiamata da Papa Francesco a "uscire dal proprio recinto", la Chiesa italiana può utilizzare l'eccedenza del proprio patrimonio immobiliare per dar vita a nuovi servizi in collaborazione con enti del Terzo settore, generando bene comune mediante le attività offerte e nuovi posti di lavoro. Potremmo forse parlare di retro innovazione: nuovi contenuti per vecchi contenitori. Ovvero i luoghi della carità continuano a svolgere in modo nuovo la loro missione. Le esperienze narrate suggeriscono inoltre che anche l'ambito immobiliare, spesso ferreo scenario di speculazione, può essere un luogo di innovazione sociale rispondendo con chiarezza alla richiesta del Papa di "attivare processi più che occupare spazi".

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

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

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