Patrimonio degli Enti ecclesiastici, sfide ed opportunità

Carissimi, l'epoca che stiamo attraversando è turbolenta sotto molteplici punti di vista: economico, sociale, geopolitico. Gli equilibri sullo scacchiere mondiale si stanno modificando, così come le abitudini e le ambizioni delle persone, nonché il quadro valoriale di riferimento.

Tutto questo, a varie latitudini, ha un impatto inevitabile sulla vita delle persone, ma non solo. Anche le Congregazioni religiose stanno vivendo un periodo complesso, che smuove nel profondo prassi e consuetudini radicate da secoli. Molti analisti dicono che, nel giro di vent'anni, il rischio attendibile sia di avere molti edifici religiosi vuoti. Del resto, molti lo sono già, con centinaia di case religiose e monasteri chiusi in Italia negli ultimi anni.

Viviamo una vera e propria sfida che non possiamo affrontare ingenuamente o da soli; si può vincere questa partita a condizione, ci dicono in molti, di sviluppare, in tempi brevi, un modello previsionale che valuti il possibile scenario al quale andrà incontro l'Ente ecclesiastico che rappresentiamo nel futuro prossimo, prendendo in considerazione diverse variabili.

- **La gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico**

Sono due le principali difficoltà che affrontiamo: la crisi delle vocazioni e la recessione e/o incertezza economica. Questi due fattori congiunti stanno avendo forti ripercussioni sulla gestione del patrimonio immobiliare ecclesiastico.

Tale patrimonio si suddivide in:

- *immobili appartenenti al patrimonio degli enti ecclesiastici* (Santa Sede e diocesi): luoghi di culto e immobili dedicati prevalentemente alla vita religiosa (chiese, santuari, conventi, canoniche, ospizi e infermerie per religiosi);
- *immobili di proprietà di congregazioni religiose*: conventi per la vita comunitaria e spazi utilizzati per le attività religiose e sociali alle quali si dedica l'ente (ad esempio strutture sanitarie, orfanotrofi, case famiglia, case di riposo, scuole, convitti, case per ferie e/o di spiritualità, ostelli, oratori, etc.).

Siamo concordi che queste strutture si rivelano troppo grandi. Non solo per le esigenze abitative odierne di religiose e religiosi, ma anche per le attività pastorali collaterali (corsi di formazione, ritiri spirituali, vacanze). Spazi enormi non più sfruttati, non solo inutili, ma anche insostenibili in termini economici e manutentivi. Infatti, se in passato le strutture erano del tutto gestite da religiosi, oggi è necessario pagare personale laico per il loro mantenimento. Ciò ha determinato la chiusura di non poche comunità ed opere.

- **Fattori critici da tenere in considerazione**

Tra gli altri principali fattori critici, legati agli immobili ecclesiastici troviamo:

- edifici con scarsa o assente manutenzione e adeguamento;
- abusi edilizi, che vanno regolarizzati prima dell'alienazione o della valorizzazione;
- caratteristiche strutturali che talvolta non consentono il cambio di destinazione d'uso (corridoi lunghi e larghi con mura portanti di spina);
- regolamenti urbanistici molto rigidi che non permettono cambi di destinazione.

Un quadro difficile a cui si accompagna la poca disponibilità di risorse per affrontare le opere di ristrutturazione necessarie a garantire la sicurezza e l'efficienza degli edifici, adeguandoli alla normativa

vigente. Spesso queste opere vedono l'intervento della *Soprintendenza ai beni e alle attività culturali*, con l'allungamento delle tempistiche per l'ottenimento di permessi e documenti.

- **Possibili soluzioni e nuove vie da percorrere**

La CEI, alla luce delle problematiche suddette, ha fornito alcune linee guida:

- valutare se un immobile è realmente funzionale allo svolgimento delle attività pastorali;
- qualora l'edificio risultasse non necessario alle attività pastorali, metterlo a reddito o alienarlo.

Se la scelta dovesse ricadere sull'alienazione, nella vendita va data la priorità a un'altra Congregazione religiosa o ad enti senza scopo di lucro che operano nel sociale e che abbiano necessità di spazi per lo svolgimento delle proprie attività. Qui sta un grande salto culturale: infatti, l'alienazione non è sempre una sconfitta, ma può, anzi, rivelarsi una risorsa. Per esempio, quando il guadagno ottenuto con la vendita dell'immobile viene reinvestito in progetti per le finalità e il carisma della congregazione.

- **Valorizzare il passato e progettare il futuro, oggi**

Qual è la redditività e il valore del nostro patrimonio complessivo? Questa è la prima domanda da porsi. Una volta stabilito il valore del patrimonio immobiliare e mobiliare, si fa un passo ulteriore, verificando se la Provincia ha entrate e risorse sufficienti per sostenersi. Quindi, si valuta insieme la possibile diversificazione degli investimenti e come incrementare le entrate. Al contempo, si riflette sulle spese che possono essere contenute o eliminate, considerando quali immobili mantenere, quali ristrutturare e quali vendere.

Tutto ciò è possibile solo se si riesce a creare una certa armonia e unità d'intenti nei consigli generali e nei consigli provinciali.

Una recente analisi di Scenari Immobiliari per Il Sole 24 Ore su dati dell'Agenzia delle entrate ha quantificato lo stock immobiliare che fa capo agli enti ecclesiastici in quasi 46mila immobili (categoria catastale B/1 e B/7) tra immobili destinati alla vita comunitaria della congregazione religiosa e beni funzionali allo scopo per cui l'ente è stato fondato (strutture sanitarie, orfanotrofi, case di riposo, scuole, ecc.). Si stima che il 30-40% di questi beni sia vuoto o sottoutilizzato e che circa il 40% versi in un cattivo stato di manutenzione.

Dopo tante parole e tanto tempo investito in valutazioni, proposte e raccolta di suggerimenti in questo ambito, mi sembra importante, in comunione e continuità con quanto già affermato dal Consiglio di presidenza CISM, fare passi di comunione e collaborazione:

- Raccolta dati coinvolgendo i Presidenti regionali
- Un Seminario monotematico straordinario con CISM, USMI e CNEC
- Un dialogo istituzionale con la Segreteria di Stato, il Dicastero IVCeSVA e la CEI
- Una ripresa di dialogo con Cassa Depositi e Prestiti, Scenari Immobiliari, le Agenzie, Associazioni o Fondi legati al mondo ecclesiastico.