

BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

19

numero 1 anno 2019



BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

19

numero 1 anno 2019

**The Circular Economy
Model: from the Building
Functional Reuse
to the Urban System
Regeneration**



BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402
80134 Napoli
tel. + 39 081 2538659
fax + 39 081 2538649
e-mail info.bdc@unina.it
www.bdc.unina.it

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

Editor in chief

Luigi Fusco Girard, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Co-editors in chief

Maria Cerreta, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Pasquale De Toro, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Associate editor

Francesca Ferretti, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Editorial board

Antonio Acierno, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luigi Biggiero, Department of Civil, Architectural
and Environmental Engineering, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Francesco Bruno, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Vito Cappiello, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Mario Coletta, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Teresa Colletta, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Ileana Corbi, Department of Structures for Engineering
and Architecture, University of Naples Federico II,
Naples, Italy
Livia D'Apuzzo, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Gianluigi de Martino, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Stefania De Medici, Department of Civil Engineering
and Architecture, University of Catania, Catania, Italy
Francesco Forte, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Rosa Anna Genovese, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Fabrizio Mangoni di Santo Stefano,
Department of Architecture, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Luca Pagano, Department of Civil, Architectural
and Environmental Engineering, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Stefania Palmentieri, Department of Political Sciences,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luigi Picone, Department of Architecture, University
of Naples Federico II, Naples, Italy
Michelangelo Russo, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Salvatore Sessa, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Editorial staff

Mariarosaria Angrisano, **Martina Bosone**,
Antonia Gravagnuolo, **Silvia Iodice**,
Francesca Nocca, **Stefania Regalbuto**,
Interdepartmental Research Center in Urban Planning
Alberto Calza Bini, University of Naples Federico II,
Naples, Italy

Scientific committee

Roberto Banchini, Ministry of Cultural Heritage
and Activities (MiBACT), Rome, Italy
Alfonso Barbarisi, School of Medicine, Second
University of Naples (SUN), Naples, Italy
Eugenie L. Birch, School of Design, University
of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America
Roberto Camagni, Department of Building
Environment Science and Technology (BEST),
Polytechnic of Milan, Milan, Italy
Leonardo Casini, Research Centre for Appraisal
and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy
Rocco Curto, Department of Architecture and Design,
Polytechnic of Turin, Turin, Italy
Sasa Dobricic, University of Nova Gorica,
Nova Gorica, Slovenia
Maja Fredotovic, Faculty of Economics,
University of Split, Split, Croatia
Adriano Giannola, Department of Economics,
Management and Institutions, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Christer Gustafsson, Department of Art History,
Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden
Emiko Kakiuchi, National Graduate Institute
for Policy Studies, Tokyo, Japan
Karima Kourtiti, Department of Spatial Economics,
Free University, Amsterdam, The Netherlands
Mario Losasso, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Jean-Louis Luxen, Catholic University of Louvain,
Belgium
Andrea Masullo, Greenaccord Onlus, Rome, Italy
Alfonso Morvillo, Institute for Service Industry
Research (IRAT) - National Research Council of Italy
(CNR), Naples, Italy
Giuseppe Munda, Department of Economics and
Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona,
Barcelona, Spain
Peter Nijkamp, Department of Spatial Economics,
Free University, Amsterdam, The Netherlands
Christian Ost, ICHEC Brussels Management School,
Ecaussinnes, Belgium
Donovan Rypkema, Heritage Strategies International,
Washington D.C., United States of America
Ana Pereira Roders, Department of the Built
Environment, Eindhoven University of Technology,
Eindhoven, The Netherlands
Joe Ravetz, School of Environment, Education
and Development, University of Manchester,
Manchester, United Kingdom
Paolo Stampacchia, Department of Economics,
Management, Institutions, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
David Throsby, Department of Economics, Macquarie
University, Sydney, Australia



Indice/Index

- 3 Editoriale
Luigi Fusco Girard
- 9 Storie di architettura ecclesiale e processi di
patrimonializzazione: valori, resilienza,
adattività, riuso
Andrea Longhi
- 27 Strategie di valorizzazione sociale di conventi e
monasteri italiani: la costruzione di processi di
riuso adattivo
Francesca Giani, Francesca Giofrè
- 47 Adaptive reuse di beni architettonici religiosi.
Restauro e inclusione sociale in alcuni casi
studio torinesi
*Carla Bartolozzi, Daniele Dabbene,
Francesco Novelli*
- 75 La conoscenza storica per la valutazione delle
vulnerabilità del patrimonio culturale
ecclesiastico: un approccio sistemico per
strategie di valorizzazione e rigenerazione
Giulia De Lucia
- 89 Riuso adattivo e recupero del patrimonio
culturale. Un approccio prestazionale per la
sicurezza antincendio
*Stefania De Medici, Martina Bellomia,
Carla Senia*
- 117 Planning the circular city: focus on buildings’
environmental impact
Gillian Foster

- 125 Un'analisi della letteratura sulla "life cycle assessment" come strumento per supportare l'uso delle tecnologie innovative nel settore delle costruzioni, nella prospettiva del modello di economia circolare
Mariarosaria Angrisano, Alessandro Bianchi, Luigi Fusco Girard
- 145 Laboratorio Ponticelli. Tre scenari per un progetto di recupero di paesaggi interrotti
Anna Attademo, Marica Castigliano, Maria Gabriella Errico
- 167 Processi comunitari per la rigenerazione peri-urbana a Napoli: valutazione di scenari per l'auto-organizzazione e la cooperazione sociali
Maria Cerreta, Maria Reitano
- 185 Le interrelazioni tra il metabolismo urbano e l'economia circolare. Analisi di tre esempi di progetti finanziati dall'Unione Europea
Libera Amenta, Giulia Lucertini
- 211 Frammenti. L'uso delle risorse per la casa alpina: il rilevamento come conoscenza
Andrea Donelli

STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE SOCIALE DI CONVENTI E MONASTERI ITALIANI: LA COSTRUZIONE DI PROCESSI DI RIUSO ADATTIVO

Francesca Giani, Francesca Giofrè

Sommario

Negli ultimi decenni in Italia le case religiose stanno subendo un importante decremento numerico causato dalla decrescita dei religiosi. L'articolo definisce l'insieme delle case religiose e ne analizza i dati nell'arco temporale 2013-2017. Discute poi due casi di studio di riuso adattivo finalizzato alla valorizzazione sociale di un monastero e di un convento, con particolare attenzione ai processi attivati. Le motivazioni, i tempi, le modalità di attivazione del processo ed i suoi esiti, letti anche in riferimento al diverso valore culturale degli immobili e alla natura perdurante dei beni ecclesiastici, evidenziano alcune criticità e fanno emergere strategie, validate da altre esperienze analoghe. In conclusione l'articolo propone un'ipotesi di processo atto a guidare le scelte finalizzate al riuso, capaci di rinnovare la presenza identitaria e sociale delle case religiose sul territorio.

Parole chiave: case religiose, processi, riuso adattivo

STRATEGIES FOR SOCIAL ENHANCEMENT OF ITALIAN CONVENTS AND MONASTERIES: CONSTRUCTION OF ADAPTIVE REUSE PROCESSES

Abstract

Over the past ten years in Italy, the number of religious houses is decreasing due to the decrease of their users. The article describes the typology and the data of the religious houses along the period 2013-2017. It discusses two examples of adaptive reuse aiming at the social enhancement of a monastery and a convent, focusing attention on the activated processes. The reasons, the times, the methods of the processes and their results, connected also to the different cultural values of these buildings, and the persisting nature of ecclesiastical assets, highlight some critical issues and also strategies, validated by other similar experiences. In conclusion, the article suggests a process theory aiming to drive the choices for reusing, which can renew the social identity of the religious houses in a given area.

Keywords: religious houses, processes, adaptive reuse

1. Le case religiose: una risorsa per il bene comune

I dati relativi al numero dei religiosi e delle case religiose degli istituti di diritto pontificio sono raccolti annualmente nell'“*Annuario Statisticum Ecclesiae*”. Dal confronto delle edizioni relative ai primi quattro anni di pontificato di Papa Bergoglio (2013-2017) si rileva che i religiosi in Italia sono diminuiti del 14%, per un totale di 12.085 consacrati in meno (Tab. 1). Tale decrescita è suddivisa in modo impari tra i generi (donne - 10.134, 84% delle defezioni totali, pari ad una decrescita del - 15% delle religiose; uomini - 1.951, 16% delle defezioni totali pari ad una decrescita - 9 % dei religiosi).

La diminuzione dei consacrati già osservata nei decenni 1975-2015 (Giani e Giofré, 2018) ha avuto recentemente una accelerazione passando da una decrescita annuale del -1% all'attuale -3%.

Tab. 1 – Numero religiosi e case religiose in Italia 2013-2017

anno	Numero religiose/si			Numero case religiose		
	religiose	religiosi	totale religiosi	case religiose femminili	case religiose maschili	totale case religiose
2013	66.878	20.779	87.657	7.968	2.816	10.784
2014	64.575	20.039	84.614	7.782	2.800	10.582
2015	61.597	19.575	81.172	7.537	2.756	10.293
2016	59.057	19.053	78.110	7.292	2.666	9.958
2017	56.744	18.828	75.572	7.059	2.628	9.687
anni 2017- 2013						
v.a.	- 10.134	- 1.951	- 12.085	- 909	- 188	- 1.097
%	- 15 %	- 9 %	- 14%	- 11 %	-7%	-10%

Fonte: *Annuario statisticum ecclesiae* (Segreteria Status 2015, 2016, 2017, 2018, 2019). Elaborazione delle autrici.

La decrescita dei religiosi è superiore alla diminuzione delle case religiose sia in valore assoluto che in relazione ai gruppi di utenza. Ciò evidenzia la tendenza a preferire la riduzione del numero dei componenti delle comunità religiose alla chiusura delle case. Nonostante tale fenomeno in Italia in 4 anni, dalla fine del 2013 a quella del 2017, sono state chiuse 1.097 case religiose (Tab. 1) con un decremento pari al 10%. Tale andamento ha portato alla disponibilità di case religiose per nuovi usi. Secondo le indicazioni del CIC le case religiose, in quanto patrimonio ecclesiastico, di preferenza dovrebbero restare tali al fine di non ledere le proprietà ecclesiastiche (Sabbarese, 2020), o venire alienate in conformità ai canoni 1290-1298 che prevedono i termini per una corretta alienazione.

I beni ecclesiastici hanno diritto di sussistere se asserviti ai fini della Chiesa così come identificati dal canone 1254 del CIC: culto divino, onesto sostentamento del clero e degli altri ministri, opere di apostolato sacro e carità specialmente a servizio dei poveri (Sugawara, 2014). È importante sottolineare che, mentre per il patrimonio della Chiesa gerarchica, diocesi, parrocchie, regioni ecclesiastiche, etc. In seguito alla riforma del concordato tra lo Stato Italiano e la Chiesa Cattolica (1984) gli immobili destinati all'onesto sostentamento del clero, ovvero alla produzione di reddito, sono confluiti negli

Istituti per il Sostentamento del Clero e sono strettamente vincolati a tale finalità e non diversamente destinabili (Consorti, 2000), per gli immobili degli istituti religiosi l'appartenenza ad una delle tre finalità previste dal CIC non è vincolata e può variare nel tempo in conformità alle proprie costituzioni, al CIC e alle decisioni degli organi direttivi. La condizione di maggior libertà espone la gestione immobiliare dei religiosi a rischi più ampi rispetto a quelli della Chiesa gerarchica e investe i proprietari di maggiori responsabilità da affrontare con una qualificata preparazione. Da considerare inoltre che gli istituti religiosi operano in condizioni non sempre adeguate per competenza, risorse e politiche di gestione (Speziati, 2014). Tale rischio risulta particolarmente evidente nel caso degli immobili ormai inutilizzati e che, una volta terminato l'uso apostolico, potrebbero essere impiegati per la produzione di reddito senza considerare la coerenza di tale atto con il carisma fondativo, con il piano carismatico (CIVCSVA, 2018a) e in relazione a criteri di sostenibilità ecclesiale, sociale, ambientale ed economica.

In relazione alla gestione delle case religiose ormai dismesse, così come di altri immobili ecclesiastici in attesa di riuso, è opportuno attuare una gestione immobiliare coerente con le finalità della Chiesa e dell'ente ecclesiastico proprietario, operando una valorizzazione immobiliare sociale in grado di superare la valorizzazione immobiliare con obiettivi esclusivi di massimizzazione del profitto (Giani e Giofrè, 2018), e applicando un modello di economia circolare intesa come "l'economia delle relazioni e dell'efficienza, che conserva il proprio valore intrinseco nel tempo, attraverso nuovi valori/funzioni d'uso". Il Valore Sociale Complesso, che incorpora il "valore intrinseco" del patrimonio culturale religioso, può orientare il processo di valutazione per identificare le migliori pratiche in relazione ai nuovi usi (Fusco Girard e Gravagnuolo, 2018).

L'obiettivo del riuso è la produzione di beni immateriali coerenti con il carisma (Smerilli, 2017), da considerarsi, in termini laici, dunque una risorsa da valorizzare come bene comune delle collettività (Mattei, 2011).

Le indicazioni presenti nella enciclica "Laudato si" (Francesco, 2015) relative all'ecologia integrale, che potremmo tradurre sinteticamente con la cura della casa comune (riduzione dell'impronta ecologica, miglioramento energetico degli immobili, ricerca della bellezza), e l'ascolto del grido dei poveri (giustizia sociale, condivisione dei beni, inclusione sociale, lavoro), contribuiscono a orientare ulteriormente la valorizzazione delle case religiose verso l'abbandono del sistema di produzione lineare a favore di quello circolare.

In questo scenario, di seguito si analizzano due casi di studio di case religiose, un convento ed un monastero, che ricadono sotto la tutela del Ministero per i beni e le attività culturali (MiBAC) e che hanno attivato dei processi adattivi di riuso in chiave di valorizzazione sociale, rimanendo di proprietà ecclesiastica. L'analisi proposta pone particolare attenzione all'individuazione dei modelli e delle fasi di processo attivate, processo inteso come sequenza di fasi ed operazioni che partendo dal rilevamento dell'esigenza di valorizzazione in chiave sociale, la traducono in termini di produzione edilizia finalizzata all'insediamento di nuove attività ed utenze. L'obiettivo è evidenziare i punti di forza, di debolezza e "criticità/minacce" di ciascun processo attivato e formulare un'ipotesi di sviluppo dello stesso, quale guida per le scelte finalizzate al riuso adattivo di valorizzazione sociale delle case religiose. Si precisa che con il termine riuso adattivo si intende ciò che riguarda una consistente quota del nostro patrimonio costruito e fa riferimento ad implicazioni di ordine economico, urbanistico, normativo e, quando presenti, ai valori documentali e simbolici che esso esprime. Per tali motivi il processo di riuso implica non solo il controllo della

trasformazione fisica, ma anche la gestione delle numerose altre variabili in gioco, da cui dipende l'esito dell'intervento" (Pinto, 2004) a cui si sommano le specificità degli immobili ecclesiastici e delle case religiose in particolare.

2. Storie di processi di riuso adattivo

Le due case religiose analizzate sono il monastero delle Domenicane a Pisa e il convento di Montecalvario a Napoli. La scelta è stata guidata, come scritto, da tre criteri principali: l'attivazione di processi di riuso adattivo in chiave sociale, immobili sottoposti alla tutela dal MiBAC e ancora di proprietà ecclesiastica.

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, per evidenziarne la valenza culturale.

L'analisi dei due casi di studio è stata strutturata in maniera omogenea, così da poter analizzare i dati ed il processo attivato in maniera comparativa: una prima parte ne ricostruisce brevemente la storia, la seconda descrive le motivazioni che hanno portato al riuso, gli accordi con il nuovo ente gestore e la terza i nuovi usi e le tipologie di utenza. L'analisi si conclude con l'individuazione dei punti di forza, di debolezza e delle criticità riscontrate, in relazione al processo di attivazione.

3. Monastero di san Domenico a Pisa – Centro Accoglienza Straordinaria, CRI

Il monastero di san Domenico a Pisa è localizzato nel palazzo Serafini sito in una strada centrale, tra piazza dei Cavalieri e il campo dei Miracoli. La sede storica era in corso Italia, ma a seguito del grave bombardamento del 31 agosto 1943, fu trasferito in altra sede. Le monache domenicane acquistarono il palazzo già dimora di un professore dell'università pisana e lo trasformarono in monastero. Nella cappella del monastero fu traslato il corpo della beata Chiara Gambacorti grazie alla quale nel 1300 ebbe vita la prima comunità domenicana femminile di Pisa (Levi, n.d.). L'edificio è già presente nella pianta della città di Pisa del 1847 edita dall'ingegner Giacinto Van Lint ed ha avuto varie modifiche nel tempo, ultima l'aggiunta del 1950 che consiste nel corpo della cappella costruita sul limite del giardino lungo via della Faggiola e perpendicolare al corpo principale della proprietà così da formare una *elle* (Fig. 1).

L'immobile ha superficie complessiva di 1.500 mq netti, distribuiti su quattro piani fuori terra e un'area verde circostante di 1.100 mq. Il monastero è compreso nell'area soggetta a vincolo architettonico monumentale istituita con provvedimento 9.050.002.611 del 26.11.1999 ed è stato riconosciuto bene di valore culturale dalla soprintendenza locale.

Negli anni precedenti la chiusura, avvenuta nel 2012, il monastero ospitava uno studentato femminile retto da monache domenicane di origine irachena. Le monache decisero di trasferirsi e dismettere il servizio a causa della riduzione del numero delle consorelle, ormai insufficiente per provvedere alla gestione del servizio. La proprietà dell'immobile, secondo le regole dell'ordine, dopo la chiusura della comunità femminile è passata alla curia generalizia del ramo maschile dell'ordine dei frati predicatori di Roma. La diocesi di Pisa ha gestito la traslazione di alcuni arredi e vasi sacri nonché delle spoglie della beata. All'interno del monastero permane una pittura ad olio proveniente dall'antico monastero e oggi situata su un pianerottolo delle scale principali.

L'ordine dei frati predicatori, dopo tre anni dalla chiusura del monastero, ha contattato direttamente la Croce Rossa Italiana (CRI), delegazione di Pisa, per offrire tali spazi per ospitare persone richiedenti asilo politico. Nel 2015 è stato sottoscritto tra le parti un comodato d'uso gratuito di durata annuale rinnovato fino ad oggi.

Fig. 1 – Monastero di san Domenico a Pisa



Fonte: Giani (2019)

La CRI già impegnata a Pisa nell'accoglienza dei migranti, ha accettato l'offerta ed ha provveduto alla realizzazione dei lavori necessari per l'accreditamento della struttura presso la Prefettura stessa, consistenti nell'adeguamento degli impianti, nel ripristino di una porzione del tetto, nella custodia e salvaguardia degli arredi sacri e nella sistemazione del giardino, da tempo abbandonato e non più fruibile. Attualmente la struttura ospita 50 uomini richiedenti asilo provenienti da paesi africani di area francofona. Sono presenti 23 camere singole, 4 camere doppie e 6 camere triple con bagni in camera, altri servizi igienici sono presenti al piano. La cucina è autogestita dagli stessi ospiti.

La CRI ha attivato all'interno della struttura servizi di supporto psicosociale (SeP), percorsi di integrazione. Sono proposti anche corsi di orientamento lavorativo grazie ai quali alcuni ospiti hanno iniziato a lavorare. Inoltre i richiedenti asilo per otto mesi (da ottobre a maggio) frequentano un corso di lingua e cultura italiana promosso dalla Comunità di Sant'Egidio.

Il servizio ha creato 6 posti di lavoro per gli operatori della CRI presenti durante il giorno e vi operano a turnazione 30 volontari. La sala conferenze è diventata luogo di attività

culturali e di incontro con la cittadinanza nonché ritrovo del comitato di quartiere Santa Maria.

I punti di forza di tale processo di attivazione si possono individuare: nella modalità di tipo diretto dell'affidamento, che ha consentito alla proprietà di scegliere quale contraente la CRI di Pisa, che, data la consolidata esperienza, ha portato rapidamente all'allestimento del progetto in 6 mesi, e nel contesto localizzativo del monastero, in area centrale, in quanto facilitante per gli ospiti nell'avvio di un processo di integrazione con la realtà locale ed il mondo dell'associazionismo. La tipologia di contratto voluto dalla proprietà e motivato dall'incertezza della destinazione del bene è il comodato d'uso gratuito di durata annuale, che rappresenta un punto di debolezza, in quanto ha spinto la CRI, in mancanza di garanzie di più ampio respiro temporale, ad effettuare solo i lavori necessari per l'accREDITAMENTO della struttura presso la prefettura e infatti l'immobile versa in uno stato di manutenzione e di decoro discutibile. Infine nella fase decisionale di avvio del processo di riuso del monastero, si è rilevata una criticità dovuta alla mancanza di un dialogo con la cittadinanza, che ha inizialmente sollevato "malumori" tradotti in interpellanze alla giunta comunale. Criticità superata successivamente attraverso attività partecipate con la cittadinanza e comitato di quartiere.

4. Convento Montecalvario a Napoli, Progetto Fondazione Quartieri Spagnoli

Il Convento Montecalvario è localizzato nel cuore dei quartieri spagnoli di Napoli. La parte più antica dell'immobile, poi divenuto e noto come istituto Montecalvario dal nome del quartiere in cui è sito, fu costruita insieme alla vicina chiesa di Santa Maria di Montecalvario nel 1560 dalla gentildonna napoletana Maria Ilaria D'Apuzzo (Fig. 2).

L'immobile fu affidato ai frati francescani e poi nel 1808 confiscato dalle soppressioni napoleoniche e quindi usato come alloggio militare delle guardie reali (Zenga, 1960). 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 operò una questua per acquistare l'ex convento dei francescani, poi consegnato alle Figlie della Carità per dar vita all'istituto. L'istituto Montecalvario da allora ha svolto 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'edificio si sviluppa intorno ad un doppio chiostro ed ha una superficie lorda di 10.000 mq e un massimo di quattro piani fuori terra. L'immobile è tutelato come bene culturale.

Nel 2012 per sopraggiunti problemi di gestione, uniti alla riduzione del numero delle suore, la proprietà, nella persona giuridica della Provincia meridionale dell'istituto delle suore Figlie della Carità di san Vincenzo de Paoli, ha deciso di chiudere le attività ed ha contattato direttamente l'impresa sociale "dalla parte dei bambini" di Rachele Furfaro, poi divenuta FOQUS Fondazione Quartieri Spagnoli, con la proposta di continuare il servizio scolastico e avviare altre attività rivolte ai bambini e agli abitanti dei quartieri spagnoli, attraverso la locazione di un'ampia porzione dell'immobile.

Le parti hanno così sottoscritto un contratto di locazione, che prevede la permanenza della comunità delle suore in un'ala del primo piano e in alcuni locali del piano terra di supporto alla attività di carità della proprietà.

La fondazione ha rilevato l'attività didattica già presente potenziando l'offerta formativa e offrendo a sua volta in locazione a vari attori no profit la parte rimanente dell'immobile.

FOQUS ha avviato un processo di valorizzazione e rigenerazione urbana articolato in 10 fasi, pubblicato sul sito internet della fondazione, proposto dalla stessa come modello replicabile in altre aree e quartieri con particolare fragilità socio economica dalla cui lettura si evince l'importanza delle imprese nel reperimento di risorse per l'avvio del processo di riuso e il suo perdurare nel tempo. Su 10 fasi elencate, raggruppandole per ambiti (Tab. 2), due interessano il contesto di intervento e il complesso edilizio, ovvero l'analisi dell'area circostante e le potenzialità edilizie (fase 1), e una direttamente l'immobile, riferita ai lavori di adeguamento (fase 7); due sono le fasi dedicate all'organizzazione della governance (fase 9 e 10); una alla comunicazione (fase 8) e ben cinque alla parte di ricerca o costituzione di imprese e finanziatori (fasi 2, 3, 4, 5, 6).

Fig. 2 – Istituto Montecalvario a Napoli



Fonte: Giani (2019)

Nella tabella 2 per A si intende il “Contesto di intervento/Complesso edilizio”, per B “Ricerca o costituzione di imprese e finanziatori”, per C “Comunicazione” e per D “Governance”.

Dal 2014 al 2018 si sono insediate nell'istituto Montecalvario attività promosse da associazioni, cooperative, onlus e società aventi come finalità attività educative, comprendenti servizi di formazione, scuola e università, attività lavorative, commerciali, start up e associazioni. Il riuso delle parti diverse dalla scuola è stato avviato nel 2014 ed è in fase di completamento. I lavori di ristrutturazione sono avvenuti “step by step” e devono

ancora essere completati. Ad ottobre 2019 risultavano utilizzati il 76% degli spazi presenti, recuperati il 90% ed eseguiti il 72% dei lavori necessari.

Tab. 2 – Fasi del processo di riuso istituto Montecalvario a Napoli – FOQUS

	Ambito tematico			
	A	B	C	D
1 Definizione del progetto	X			
2 Selezione di giovani per costituzione di nuove imprese		X		
3 Partner tutor per formazione di nuova impresa		X		
4 Analisi, individuazione e partecipazione a bandi per il sostegno all'occupazione e alla creazione di nuova impresa		X		
5 Parallela ricerca e individuazione delle imprese e delle iniziative disposte a insediarsi nel complesso edilizio		X		
6 Ricerca, sensibilizzazione e coinvolgimento partner privati finanziatori		X		
7 Edificio, adeguamento della sede di progetto		X		
8 Programma di identità e comunicazione del progetto			X	
9 La governance 1: una fondazione e una associazione di imprenditori				X
10 La governance 2: una rete/comunità di imprese				X

Fonte: <https://www.foqusnapoli.it/le-fasi-del-progetto>. Elaborazione delle autrici.

È da sottolineare che a fronte di una grande capacità comunicativa di FOQUS, e nonostante i ripetuti solleciti al gestore (maggio, ottobre 2019), i dati richiesti relativi al contratto di locazione e alla gestione economica e finanziaria del progetto e alle spese di ristrutturazione dei locali non sono stati forniti.

Dal colloquio con la comunità delle religiose residente nell'edificio (aprile 2019), costituita da quattro suore non coinvolte nelle nuove attività presenti nell'immobile, si è avuta l'informazione che non esiste una commissione di gestione tra proprietà e gestore e tale mancanza pesa sul progetto.

Dall'analisi del processo i punti di forza si possono individuare: nella scelta diretta dell'associazione 'dalla parte dei bambini' che, forte di un'esperienza di *management*, ha saputo trasformarsi in fondazione e coinvolgere un insieme molto articolato di soggetti no-profit che erogano diverse attività; nella capacità di comunicazione del progetto da parte

della fondazione, motore per il coinvolgimento di partner privati capaci di sostenere l'opera e nella localizzazione dell'immobile in un quartiere con problematiche socio culturali, fortemente attenzionato per il convogliamento di fondi e finanziamenti pubblici e privati. Inoltre il progetto, nella sua parte didattica, si è posto in continuità con la secolare presenza delle suore.

La mancanza di un tavolo di confronto tra la proprietà e la fondazione gestrice, rappresenta un punto di debolezza del processo; infatti la gestione dei naturali conflitti derivati dalla vicinanza potrebbe gravare tra le parti e sfociare nel lungo termine, in un mancato rinnovo della locazione.

5. Modalità di attivazione del processo di riuso: fasi, nuove funzioni ed utenti

Il motivo della parziale o totale chiusura delle case religiose in esame è il decremento del numero dei religiosi, così come evidenziato anche in altri due esempi di case religiose valorizzate socialmente e già analizzate, il convento dei Cappuccini a Pisa e il convento dell'incontro a Bagno di Ripoli a Firenze (Giani e Giofrè, 2018), di cui di seguito si comparano le analisi svolte con i casi di studio sopra presentati.

Ogni comunità religiosa infatti deve avere un numero adeguato di membri. Per gli istituti di vita consacrata attiva, tale indicazione è da ritrovare nelle norme proprie e nella prassi degli stessi. Il documento *Cor Orans* della Congregazione degli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica CIVCSVA, emanato nel 2018, regola invece il numero delle religiose di vita contemplativa, fissando a cinque il numero dei membri con cui una comunità perde l'autonomia (CIVCSVA 2018b). Qualora non si riesca a garantire un adeguato numero dei membri per ogni comunità, si arriva alla chiusura della casa religiosa. Nei due casi sopra analizzati l'istituto religioso proprietario, compresa la necessità di chiudere parzialmente (Convento Montecalvario a Napoli) o totalmente (Monastero delle suore Domenicane a Pisa) una comunità, in conformità alle norme canoniche generali e proprie, ed in relazione alle sue stesse necessità, ha deciso di continuare a destinare l'immobile a finalità caritative prossime a quelle carismatiche che l'avevano fatto nascere, come nel caso del convento di Napoli, o nuove, come nel caso del monastero a Pisa. Analoga scelta è stata fatta per il riuso dei conventi dei frati Cappuccini a Pisa e del convento dell'incontro a Bagno di Ripoli, dove la proprietà ha scelto di continuare a destinare l'immobile per finalità sociali analoghe a quelle che lo hanno generato (la prima da casa di formazione per i frati a studentato ed altri servizi, la seconda da casa per ritiri spirituali per frati a casa per ritiri spirituali e formazione per laici).

È possibile ricostruire il processo di riuso attraverso l'analisi dei due casi discussi, con quelli analoghi già analizzati, identificando sette fasi ed i relativi attori:

1. fase di ricerca del gestore/proprietà;
2. fase di prefattibilità/potenziali gestori;
3. fase di contrattualizzazione tra le parti/proprietà-gestore;
4. fase di progetto di riuso, comprensivo della fase autorizzativa amministrativa e urbanistica/gestore;
5. fase di realizzazione dei lavori edili/gestore;
6. fase di avvio delle nuove attività/gestore;
7. fase di gestione delle nuove attività/gestore.

I tempi e le modalità dell'intero processo, così identificato, sono influenzati da diverse variabili, come di seguito descritto e sintetizzato nella tabella 3 (Tab. 3).

Per la lettura della tabella 3 si riporta di seguito la legenda:

- A.C.: Antecedente la chiusura o trasferimento della comunità religiosa;
- P.C.: Precedente la chiusura o trasferimento della comunità religiosa;
- A.T.I.: Associazione temporanea d'impresе;
- O.N.L.U.S.: Organizzazione non lucrativa di utilità sociale;
- O.D.V.: Organizzazione di volontariato.

La ricerca del nuovo gestore da parte della proprietà dell'istituto Montecalvario a Napoli è stata avviata prima della chiusura della comunità, così come nel convento dei frati Cappuccini a Pisa e il convento dell'incontro a Bagno a Ripoli. Per il monastero di San Domenico a Pisa invece la ricerca del nuovo gestore ha seguito la chiusura della comunità e l'immobile è rimasto inutilizzato per tre anni. Si ritiene che il passaggio di proprietà del monastero a seguito della sua chiusura, dal ramo femminile a quello maschile dell'ordine dei frati predicatori, abbia contribuito a rallentare i tempi del processo.

La modalità della ricerca del gestore cui affidare la casa religiosa è avvenuta, nei due casi discussi, secondo un'unica modalità: la convocazione diretta di un ente con comprovata competenza nella gestione del servizio desiderato, noto alla proprietà perché già operante nella stessa area comunale. A questa però si aggiunga l'esperienza fatta dalle altre due case religiose (convento dei frati Cappuccini a Pisa e convento dell'incontro a Bagno a Ripoli) attraverso la costituzione di un ente "ad hoc" da parte di persone prossime all'istituto religioso per formazione spirituale e con competenza gestionale. In tutti e quattro i casi la scelta del nuovo gestore è ricaduta su un ente senza fini di lucro.

Lo studio di prefattibilità è una parte fondamentale del progetto di riuso perché, oltre a verificare la sostenibilità architettonica, ambientale e sociale, prevede la definizione del quadro economico e finanziario del riuso, dalla fase di progettazione alla fase di gestione (Pinto, 2004). La sostenibilità economica delle attività che si sono insediate nell'immobile determina la possibilità di perdurare nel tempo del riuso stesso. Nei processi analizzati, lo studio di prefattibilità ha assunto livelli di complessità differenti, in relazione alla tipologia e quantità di funzioni da insediare ed il numero di attori coinvolti.

In termini temporali la fase di contrattualizzazione tra le parti, di progetto del riuso adattivo e di realizzazione dei lavori edili varia da sei mesi a tre anni, seguita dalla fase di nuova gestione. Sei mesi è stato il tempo minimo impiegato per definire un accordo con un ente interessato al subentro in una struttura che necessitava solo di piccoli adeguamenti come nel caso del monastero di san Domenico a Pisa, un anno per il convento dell'incontro a Bagno a Ripoli, due anni per l'istituto Montecalvario a Napoli e tre anni per il convento dei frati Cappuccini a Pisa.

In due casi di studio (monastero di san Domenico a Pisa e convento dell'incontro a Bagno a Ripoli) l'uso degli immobili è stato pattuito a titolo gratuito. L'istituto Montecalvario a Napoli e il convento dei frati Cappuccini a Pisa sono stati locati con un contratto oneroso, in quest'ultimo caso con un importo pari alle tasse sull'immobile sostenute dai proprietari. Tali accordi evidenziano una scarsa disponibilità economica e finanziaria da parte dei nuovi gestori che hanno comunque assunto l'onere delle spese di ristrutturazione degli immobili.

Il riuso adattivo del monastero di san Domenico a Pisa, così come quello del convento dell'incontro a Bagno a Ripoli, non ha previsto modifiche planimetriche ed i progetti hanno riguardato esclusivamente la messa a norma degli impianti ed il ripristino di parti ammalorate. Gli altri progetti di riuso hanno variato minimamente la planimetria lasciando immutati i collegamenti orizzontali e verticali.

L'iter autorizzativo amministrativo è stato motivo di rallentamento dei tempi di riuso, in particolare in relazione alla parte di competenza della locale soprintendenza. Nessuna casa religiosa presa in esame è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso urbanistico.

Tab. 3 - Comparazione casi di studio: le fasi del riuso sociale

Fasi/Caratteristiche		Case religiose			
		Monastero		Convento	
		San Domenico Pisa	Montecalvario Napoli	Cappuccini Pisa	Incontro Bagno a Ripoli
1 ricerca del gestore	tempistica	A.C.	P.C.	P.C.	P.C.
	modalità	diretta	diretta	diretta	diretta
	natura gestore	O.D.V.	fondazione	A.T.I.	O.N.L.U.S.
2 prefattibilità livello di complessità	alta	X			
	media	X			
	bassa	X			X
3 contratto tra le parti	tempi	6 mesi	2 anni	3 anni	1 anno
	tipologia contratto	comodato gratuito	locazione onerosa	locazione calmierata	comodato gratuito
4 progetto di riuso e autorizzazione amministrativa e urbanistica	messa norma	X	X	X	X
	modifiche planimetriche	no	X	X	no
5 realizzazione dei lavori edili	Importo lavori	n. r.	n. r.	900.000 €	100.000 €
6 avvio delle nuove attività	prima tipologia di funzione attivata	residenziale	servizi educativi	residenziale	residenziale
	attività insediata/utenza	alloggi/residenti asilo politico	scuola/ alunni	studentato/ studenti	accoglienza/gruppi
7 gestione delle nuove attività anni	anni di attivazione	4	5	3	18

Fonte: dati reperiti ed elaborati dalle autrici.

La consistenza e l'importo dei lavori di ristrutturazione nella loro esiguità (massimo 300 €/mq, minimo 20 €/mq), hanno confermato la difficoltà di reperimento delle risorse e

devono essere letti anche in relazione al preesistente stato di conservazione degli immobili, tutti abitati fino al momento della consegna al nuovo gestore, tranne che nel caso del monastero di san Domenico a Pisa. In tutti i casi le opere edili sono state svolte limitandosi agli interventi strettamente necessari.

In relazione al reperimento delle risorse per l'attivazione del riuso e la gestione ordinaria del progetto di valorizzazione sociale sono stati osservati elementi di economia informale quali donazioni liberali, e volontariato.

L'avvio delle attività nelle case religiose in cui sono presenti più funzioni è avvenuto in modo graduale. Nell'istituto Montecalvario a Napoli, così come nel convento dei frati Cappuccini a Pisa, la prima attività promossa dal nuovo gestore è consistita nel subentro alla gestione del servizio già svolto dalla proprietà, a Napoli la scuola, a Pisa nel convento dei frati Cappuccini lo studentato universitario. Nell'istituto Montecalvario a Napoli si sono insediate progressivamente le altre funzioni gestite da attori diversi, e ancora oggi l'uso di alcuni spazi è ancora da riattivare. Presso il convento dei frati Cappuccini a Pisa le altre attività sono state avviate entro sei mesi dal subentro.

Nel caso del monastero di san Domenico a Pisa nell'arco del primo anno dall'avvio della funzione residenziale per i richiedenti asilo si sono aggiunte altre funzioni secondarie nate dalla collaborazione con le associazioni presenti sul territorio.

La capacità di comprendere le nuove esigenze del territorio e offrire risposte mediante l'uso di parti della casa religiosa è un fattore comune ai progetti analizzati. Ad esempio nel convento dell'incontro a Bagno a Ripoli alcuni degli spazi destinati ai ritiri spirituali, a seguito della richiesta del comune e con la mediazione dell'associazione Auser, sono stati utilizzati per l'accoglienza di persone con disagio abitativo.

I riusi delle case religiose, oltre ad aver attivato servizi di inclusione sociale, fatto permanere parte del valore identitario e testimoniale costruito nei decenni dalle comunità religiose, hanno creato 180 nuovi posti di lavoro (6 nel convento delle Domenicane di Pisa, 136 nel convento di Montecalvario a Napoli, 35 nel convento dei Cappuccini a Pisa e 3 nel convento dell'incontro di Bagno a Ripoli) e offrono alloggio ad oltre 100 persone.

In tutti i casi l'elemento fondamentale affinché il riuso perduri, è l'equilibrio del bilancio delle attività ospitate nella casa religiosa. Le case religiose studiate ad oggi hanno una 'nuova' vita attiva che varia dai 3 ai 18 anni (5 nel caso dell'istituto Montecalvario a Napoli, 4 nel monastero di san Domenico a Pisa, 3 nel convento dei frati Cappuccini a Pisa e 18 nel convento dell'incontro a Bagno a Ripoli). Gli enti gestori che hanno risposto alle domande relative al bilancio, hanno confermato un andamento economico in pareggio, obiettivo degli enti no profit.

6. Le nuove funzioni insediate e le tipologie di utenza

Gli ambiti funzionali sono espressione delle potenzialità della singola casa religiosa in termini di localizzazione, tipologia e dimensione dell'immobile, nonché dei bisogni e delle risorse del territorio.

Le funzioni accolte nelle case religiose analizzate a seguito del riuso e della valorizzazione sociale sono suddivisibili in quattro ambiti funzionali: residenziale, servizi, terziario e commerciale, orticoltura e spazi verdi.

La funzione di residenzialità è la più diffusa ed è presente nei quattro casi. La casa religiosa nasce per accogliere la vita di una comunità ed è questo il motivo che rende immediata la

sua trasformazione in dimora di altre comunità, si presta a nuove forme di abitare e offre spazi in cui è possibile operare attività di inclusione sociale.

La seconda funzione è quella dei servizi legati alle necessità del territorio e alle competenze dei nuovi enti impegnati nel riuso. Si trovano servizi educativi in tre conventi (istituto Montecalvario a Napoli, convento dei frati Cappuccini a Pisa, Convento dell'incontro a Bagno a Ripoli). In questi due ultimi conventi si trovano servizi religiosi ancora promossi dalla proprietà congiuntamente ai nuovi gestori, mentre sono presenti servizi culturali nell'istituto Montecalvario a Napoli e nel convento dei frati Cappuccini di Pisa, che offre anche servizi a carattere socio sanitario. I servizi alla persona sono di importanza rilevante nel riuso degli immobili ecclesiastici e confermano quanto suggerito come prospettiva di riuso da esperti del settore (Giani, 2020).

In due conventi, nell'istituto Montecalvario a Napoli e nel convento dei frati Cappuccini a Pisa, sono presenti attività di tipo commerciale e terziario. In entrambi i casi la parte commerciale è costituita da punti di ristoro gestiti da cooperative sociali che impiegano anche persone svantaggiate. Nel primo caso, ragazzi con sindrome di Down gestiscono il bar di FOQUS che offre pasti ed è un luogo di incontro degli ospiti della struttura, e nel secondo caso ex tossicodipendenti gestiscono un ristorante sociale, che utilizza prodotti di agricoltura biologica a chilometro zero coltivati dalla stessa cooperativa, situato nell'ex refettorio dei frati aperto al pubblico e convenzionato con le vicine ferrovie per i pasti dei dipendenti. La parte di terziario in entrambi i conventi è costituita dagli uffici delle cooperative e delle associazioni, ai quali cui si aggiunge a Napoli la sede della stessa Fondazione Quartieri Spagnoli. Sono dunque presenti attività commerciali e di terziario, ma sempre legate a temi di inclusione sociale.

Nell'istituto Montecalvario a Napoli sono state promosse attività di orticoltura con funzioni di integrazione sociale, così come nel convento dell'incontro a Bagno a Ripoli. Nel convento dei frati Cappuccini a Pisa il giardino, prima di uso esclusivo dei frati, è diventato fruibile dalla cittadinanza. La condivisione degli spazi verdi con la popolazione offre occasioni di interazione sociale e di eventi culturali e ricreativi che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita degli abitanti della zona.

In relazione agli ambiti funzionali attivati le tipologie degli utenti sono molto diversificate. Da una sola categoria di utenza, come nel caso del monastero di san Domenico a Pisa dedicato ai richiedenti asilo politico, si passa a tre nel caso del convento dell'incontro a Bagno a Ripoli che ospita associazioni, bambini ai quali dedica percorsi educativi in relazione alla spiritualità e all'ambiente, e persone con disagio abitativo. Sono presenti sette diverse tipologie di utenti nell'istituto Montecalvario a Napoli (adulti in formazione, associazioni, bambini, cittadini comuni, disabili, lavoratori, e studenti universitari) e in quello dei frati Cappuccini a Pisa (adulti in formazione, associazioni, cittadini comuni, lavoratori, migranti e richiedenti asilo, minori non accompagnati e studenti universitari).

È evidente l'importanza del contesto al contorno della casa religiosa che unitamente alle politiche sociali territoriali e alle competenze degli enti gestori sono fattori chiave che determinano le nuove funzioni e le tipologie degli utenti a cui sono dedicati i servizi.

7. Orientare la scelta e attivare un processo di riuso adattivo

Il termine valorizzazione sebbene abbia un significato univoco di "aumento del valore del bene", associato al patrimonio esistente, è oggetto di diverse interpretazione ed applicazioni anche confliggenti.

In particolare quando la valorizzazione ha per oggetto i beni culturali ha una duplice declinazione: come diffusione della conoscenza e incremento del pubblico godimento, e come incremento economico e finanziario (Giani, 2020), definibile quest'ultima come "valorizzazione immobiliare ordinaria".

La prima declinazione della valorizzazione "appare monca e nelle sue interpretazioni operative, alla prova dei fatti, ha, nei casi migliori, generato coincidenza tra fruizione e valorizzazione, nei casi intermedi fruizione intesa come mera accessibilità, nei casi più diffusi recupero e restauro senza fruizione e accessibilità" (Milella, 2019). In particolare si è assistito a valorizzazioni di beni culturali che non hanno contemplato la sostenibilità economica e finanziaria del riuso nella fase di gestione, elemento fondamentale per il perdurare del riuso stesso (Fusco Girard e Gravagnuolo, 2018).

La seconda invece è ben definita, infatti la valorizzazione immobiliare ordinaria è un processo gestionale che ha come finalità quella di raggiungere la massimizzazione del profitto derivato dalla locazione degli immobili e di aumentare il valore stesso della proprietà (Manfredi e Tronconi, 2018; Giammaria *et al.*, 2018). È un processo che si attiva per ottimizzare la rendita dell'immobile, potrebbe però non essere in linea con il rispetto dei valori intrinseci in considerazione della particolarità dei beni che si stanno analizzando.

La valorizzazione immobiliare sociale degli edifici ecclesiastici e delle case religiose in particolare, è una opportunità reale che offre la possibilità a tali edifici di continuare a promuovere il bene comune nel rispetto dei valori intrinseci. È necessario che i progetti siano in linea con le indicazioni dell'economia di Francesco (Francesco, 2019) nel rispetto della casa comune invocato dalla *Laudato si'* e dell'economia circolare (Fusco Girard e Gravagnuolo, 2017) e che inneschino processi di "welfare generativo" (Fondazione Zancan, 2020).

Si ritiene opportuno sottolineare che la chiusura di una casa religiosa non deve essere determinata dalla situazione contingente della stessa, ma che sia inserita nel più ampio quadro di gestione dell'asset immobiliare dell'istituto religioso e subordinata ai fini dello stesso. La decisione di chiudere una casa religiosa deve essere dunque guidata da tre 'dimensioni' consequenziali:

- discernimento spirituale, relativo a come il carisma fondativo si coniuga con la realtà presente (CIVCSVA, 2018a);
- piano carismatico che individua gli obiettivi dell'istituto religioso e i mezzi necessari per il loro raggiungimento in un arco temporale medio lungo (CIVCSVA, 2018a);
- asset immobiliare delle proprietà dell'istituto religioso finalizzato agli obiettivi del piano carismatico (Giani, 2020).

I casi di studio analizzati, nonostante suggeriscano la non replicabilità del processo di attivazione né dei progetti promossi, in quanto fortemente legati al contesto di riferimento, offrono comunque la possibilità di individuare delle linee di indirizzo atte ad orientare il processo di attivazione di nuove valorizzazioni di immobili ecclesiastici e suggerire dei percorsi virtuosi.

A monte è necessario puntualizzare due considerazioni di carattere generale, una relativa lo stato di conservazione dell'immobile e il suo contesto, e l'altra sulle modalità di scelta del gestore.

Si ritiene necessario infatti valutare lo stato dell'immobile e le sue potenzialità in modo preventivo, in quanto si ritiene opportuno privilegiare il riuso di conventi in condizioni di manutenzione buone o almeno sufficienti per essere abitabili. La consistenza e l'importo

dei lavori di ristrutturazione, così come osservati, evidenziano una difficoltà di reperimento delle risorse. Inoltre si riporta come la pratica di procedere gradualmente alla ristrutturazione degli spazi, dilazionando i lavori nel tempo, risulti di beneficio all'economia globale del progetto. Tale modalità consente: di non lasciare la struttura priva di attività funzionanti che garantiscono, oltre all'avvio del riuso, anche un servizio di supervisione/guardiania generale che altrimenti prevederebbe dei costi aggiuntivi, oltre al danno economico, finanziario e materiale di avere una struttura inutilizzata; dilazionare nel tempo le spese di ristrutturazione; procedere all'individuazione delle nuove attività della struttura verificandone la compatibilità con quanto già esistente, attraverso il coinvolgimento del futuro gestore.

L'analisi del contesto offre la risposta al riuso e alla valorizzazione sociale delle case religiose ed è opportuno che la proprietà avverta l'importanza del contesto sociale circostante come strada per far perdurare l'azione sociale già intrapresa. Inoltre si ritiene che il percorso di selezione e di progettazione del riuso della casa religiosa debba essere reso noto, trasparente e partecipato con la cittadinanza e le istituzioni pubbliche, civili ed ecclesiastiche, attraverso diversi strumenti quali: un bando di gara per il riuso per finalità sociali (Cecconi e Giani, 2020); un tavolo promotore del riuso, come nel caso sperimentato per il monastero delle Agostiniane di Lucca, che ha visto come capofila l'università di Bologna; o attraverso il coinvolgimento di enti specializzati nella valorizzazione carismatica degli immobili ecclesiastici, come ad esempio la Fondazione Summa Humanitate.

Premesso quanto sopra scritto, lo studio suggerisce quattro ambiti di particolare importanza per il processo di valorizzazione delle case religiose: 1. l'ambito del riuso adattivo dell'immobile; 2. l'ambito urbanistico e di tutela; 3. l'ambito economico, finanziario e 4. l'ambito relazionale.

Il riuso adattivo dell'immobile deve essere in continuità con il carisma dell'istituto religioso proprietario dell'immobile. L'identità delle case religiose, quali immobili promotori di spiritualità, bellezza, servizi, sede di comunità e elementi di riconoscimento e coesione degli abitanti dei territori circostanti, necessita di essere tutelata (Coomans *et al*, 2012). Tale istanza è particolarmente rilevante per gli immobili ai quali è stato riconosciuto valore culturale o artistico, come i casi studiati, ma è da considerare anche nel caso di case religiose a cui non sia stato riconosciuto tale carattere, perché comunque foriere di benefici spirituali, sociali e identitari.

In merito alle funzioni da attivare nel riuso si suggerisce di destinare gli spazi abitativi dei religiosi ad attività residenziali con carattere sociale. Sono inoltre idonei i servizi alla persona e funzioni che abbiano una continuità con il carisma fondativo della struttura, privilegiando, ove possibile, il rinnovamento di quei servizi già presenti nella casa religiosa. Il mantenere viva la tradizione e quindi a rafforzare l'identità collettiva pregressa, agevola la relazione tra la proprietà, il gestore e la comunità circostante.

Un ambito di valorizzazione sociale osservato, facilmente replicabile in una casa religiosa è il riuso degli spazi verdi di pertinenza, là dove presenti. Tali spazi rappresentano la prima risorsa attivabile con modalità partecipata. Ne sono testimonianza le esperienze dell'orto sociale, attività con particolare capacità inclusiva, del convento dell'incontro a Bagno a Ripoli condiviso con i residenti del programma di housing sociale (Palmucci, 2019) e il giardino del convento dei frati Cappuccini di Pisa che, da giardino privato della comunità religiosa, è divenuto spazio semi pubblico, aperto regolarmente alla cittadinanza grazie alla

realizzazione di un nuovo accesso diretto, e all'area verde che ospita eventi culturali e sociali.

L'ambito urbanistico e di tutela, e dunque lo stretto dialogo con la Pubblica Amministrazione, rende possibile mettere in campo processi di riuso che, altrimenti, non potrebbero essere realizzati perché non consentiti dalla normativa urbanistica e/o di tutela. I casi studiati hanno fatto emergere l'importanza della concertazione con le autorità competenti, cui è determinante dimostrare il valore sociale del progetto, attraverso metodi in grado di valutare la valorizzazione immobiliare sociale (Giani e Giofrè, 2018), e la collaborazione nell'attivazione di servizi a vantaggio dei cittadini, con l'applicazione di metodi che ne prevedano il diretto coinvolgimento.

L'ambito economico-finanziario include la reperibilità delle risorse necessarie alla realizzazione e gestione dell'attività di valorizzazione immobiliare sociale e il raggiungimento dell'equilibrio economico. Quest'ultimo deve includere le risorse da destinare all'immobile nel suo ciclo di vita complessivo, attivazione, gestione, dismissione nonché gli oneri e le spese tecniche e il bilancio delle nuove funzioni svolte nell'immobile, soprattutto in relazione alla loro capacità di perdurare nel tempo. Le competenze gestionali e di fundraising dei gestori, infatti, sono di particolare importanza per il successo del riuso adattivo per finalità sociali.

Inoltre, in base alla legislazione sul terzo settore, che prevede agevolazioni attraverso crediti di imposta (*social bonus*) a vantaggio delle erogazioni liberali finalizzate a ristrutturare edifici pubblici o confiscati alle mafie e destinati ad attività non commerciali di enti del terzo settore, si avanza qui l'ipotesi di analoga misura a favore dei beni privati da usare per azioni di promozione sociale.

L'ambito relazionale è il "luogo" del dialogo tra gli istituti religiosi, i nuovi gestori e le realtà territoriali, necessario per l'attivazione della valorizzazione sociale.

Tavoli dedicati alla gestione della relazione tra proprietà e gestore sono un elemento chiave, di cui nei casi studiati si evidenzia l'assenza. La mancanza di dialogo tra i due attori rischia non solo di alimentare incomprensioni, ma anche di non far conoscere alla proprietà i risultati della valorizzazione sociale dell'immobile. Si suggerisce pertanto l'opportunità di avvalersi di azioni e soggetti facilitatori, capaci di creare occasioni incentivanti il cambiamento. Degna di nota a tal proposito, è l'esperienza maturata in Belgio dal "*Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur*" (Pignatti e Baraldi, 2017), che tra le varie strategie propone di attivare usi temporanei, come ad esempio performance di giovani artisti, sia per innescare un processo di riuso che per creare o rafforzare il legame di "*Heritage Community*" intorno all'immobile da riusare. Inoltre nell'ambito relazionale, si suggerisce che i consacrati continuino ad offrire servizi religiosi e spirituali anche in collaborazione con i nuovi gestori.

8. Rinnovare la presenza identitaria e sociale

La rigenerazione del costruito, in particolare delle risorse dismesse o sottoutilizzate, è una delle principali sfide del Paese (Battistoni e Zandonai, 2017) che interessa una porzione del patrimonio ecclesiastico che va oltre il riuso delle case religiose (Bartolomei, 2016) e che sottostà, oltre che al diritto civile, anche a quello canonico (Di Modugno, 2017).

Gli immobili ecclesiastici destinati all'apostolato sacro e alla carità sono vocati al bene comune per loro stessa natura, come ricordato da ripetuti richiami dell'attuale pontefice (Giani, 2018).

Il riuso adattivo e la valorizzazione sociale delle case religiose analizzate sono rispettosi della natura intrinseca dei beni immobili ecclesiastici e producono beni materiali e immateriali coerenti con la dottrina sociale della Chiesa (posti di lavoro, luoghi di incontro e di inclusione sociale, etc.).

La valorizzazione sociale delle case religiose fornisce, dunque, un'importante occasione per rivitalizzare immobili nati per offrire opere apostoliche o sociali alle comunità limitrofe, che spesso hanno contribuito con lasciti ed eredità alla loro realizzazione. La rigenerazione degli immobili ecclesiastici in continuità con la vocazione apostolica o sociale contribuisce così a preservare il valore identitario e culturale degli stessi, offrendo occasioni virtuose per promuovere il territorio attraverso azioni di inclusione sociale. I casi di studio sono stati ceduti in locazione o comodato d'uso dalle proprietà ecclesiastiche non in cambio di una corresponsione economica ordinaria, bensì gratuitamente o con canoni di locazione inferiori al prezzo di mercato. Da parte delle proprietà si tratta di una scelta di partecipazione al progetto mediante la condivisione di risorse. Per i gestori la richiesta di canoni di locazione calmierati o nulli ha rappresentato la condizione per la realizzazione del progetto. Si tenga presente che la valorizzazione immobiliare sociale si basa su principi collaborativi tra le parti e non sul mero scambio economico.

Nonostante l'ambito del riuso adattivo e della valorizzazione immobiliare sociale delle case religiose presenti numerose difficoltà, in questo articolo si forniscono delle linee di indirizzo per orientare le scelte della proprietà e si suggeriscono delle strategie per avviare valorizzazioni di successo. Si ritiene che il tema meriti di essere ulteriormente indagato, anche alla luce dello scenario futuro delineato dal Pontificio Consiglio della Cultura che prevede nei prossimi 10 anni la chiusura della metà dei conventi oggi esistenti (Moreira Azevedo, 2020).

La valorizzazione sociale delle case religiose dismesse permette la tutela e conservazione del valore spirituale, sociale e identitario di questi immobili, contribuendo ad aumentare "la qualità della vita delle persone, la loro armonia con l'ambiente, l'incontro e l'aiuto reciproco" (Francesco, 2015).

A conclusione risulta opportuno aggiungere alle motivazioni intrinseche all'uso sociale del patrimonio immobiliare ecclesiastico, il richiamo ad alcuni principi della carta costituzionale italiana affinché i beni materiali concorrano alla promozione della dignità umana e dell'interesse generale per quanto attiene ai "doveri inderogabili di solidarietà economica politica e sociale" (art. 2); per l'indicazione di «rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che impediscono il pieno sviluppo della persona umana» (art. 3). Infine, come ricordato da Paolo Maddalena giudice costituzionale, la proprietà privata sussiste con lo scopo di assicurare la funzione sociale (artt. 41, 44). La conseguenza è che "l'abbandono è di per sé una violazione contro questo obbligo, con la conseguenza del venir meno della tutela giuridica del proprietario nominale, e quindi dello stesso diritto di proprietà privata" (Maddalena, 2019) oppure, si aggiunge, ecclesiastica.

9. Riferimenti bibliografici

- Bartolomei, L. (2016), "Le chiese abbandonate d'Italia", *In_bo*, n. 10, pp. 6-26.
- Battistoni, F., Zandonai, F. (2017), "Forme e sembianze dei Community Hub", *Che Fare*, cultura e innovazione, <http://bit.ly/2IJVV2b>.
- Cecconi, A., Giani, F. (2020), "Innovazione sociale e opere della Chiesa", in Fondazione Emanuela Zancan (a cura di), *La lotta alla povertà è innovazione sociale*, Il mulino, Bologna, pp. 119-138 (in corso di pubblicazione).

- CIVCSVA (2018a), *Orientamenti Economia a servizio del carisma e della missione. Boni dispensatores multiformis gratiae Dei*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- CIVCSVA (2018b), *Cor Orans*, www.vatican.va/roman_curia.
- Consorti, P. (2000), *La remunerazione del clero*. Giappichelli editore, Torino.
- Coomans, T., De Dijn, H., De Maeyer, J., Heynickx, R., Verschaffel, B. (2012), *Loci Sacri: Understanding Sacred Places*. Leuven University Press, Lovanio.
- Dimodugno, D. (2017), "Il riuso degli edifici di culto: profili problematici tra diritto canonico, civile e amministrativo", *Stato, Chiese e Pluralismo confessionale*, n. 23, pp. 1-32.
- Papa Francesco (2015), *Laudato si'*. Città del Vaticano: LEV Libreria Editrice Vaticana.
- Papa Francesco (2019), *Lettera del Santo Padre Francesco per l'evento "economy of Francesco"*, http://www.vatican.va/content/francesco/it/letters/2019/documents/papa-francesco_20190501_giovani-imprenditori.html
- Fondazione Emanuela Zancan (2020), *La lotta alla povertà è innovazione sociale. La lotta alla povertà. Rapporto 2020*. Il mulino, Bologna.
- Fusco Girard, L., Gravagnuolo, A. (2017), "Circular economy and cultural heritage/landscape regeneration. Circular business, financing and governance models for a competitive Europe", *BDC. Bollettino del centro Calza Bini*, Vol. 17, n. 1, pp. 35-52.
- Fusco Girard, L., Gravagnuolo, A. (2018), "Il riuso del patrimonio culturale religioso: criteri e strumenti di valutazione", *BDC. Bollettino del centro Calza Bini*, Vol. 18, 2, pp. 237-246.
- Giani, F. (2018), "Immobili ecclesiastici, 'talenti' da non sprecare", *Aggiornamenti sociali*, Vol. 10, pp. 662-671.
- Giani, F. (2020), *Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani*. Tesi di dottorato DICEA, Sapienza, Università di Roma (in corso di pubblicazione).
- Giani, F., Giofrè, F. (2018), "Gli immobili ecclesiastici degli enti religiosi: riuso e valorizzazione sociale", *BDC. Bollettino del Centro Calza Bini*, Vol. 2, pp. 247-265.
- Giammaria, V., Bambagioni, G., Simonotti, M., Tecnoborsa, Associazione bancaria italiana (2018), *Codice delle valutazioni immobiliari: Italian property valuation standard*. Tecnoborsa, Roma.
- Indelicato, S. (1953), *Dizionario canonico concordatario*. Enciclopedia del Cristianesimo, Roma.
- Levi, E. (n.d.), *Il Monastero di san Domenico a Pisa*. SOET & GAT s.r.l., Roma.
- Maddalena, P. (2019), "I palazzi abbandonati vanno definiti beni sociali", *Il manifesto*, 17 maggio, p. 1 e p. 15.
- Manfredi, L., Tronconi, O. (2018), *La valorizzazione immobiliare metodi e progetti*. Maggioli, Santarcangelo di Romagna.
- Mattei, U. (2011), *Beni comuni: Un manifesto*. Laterza, Roma.
- Milella, F. (2019), "Nuove strategie possibili per il patrimonio culturale", *Il giornale dell'arte*, n. 395.
- Moreira Azevedo, C. A. (2020), *Presentazione degli atti del Convegno 'Dio non abita più qui?'*, Pontificia Università Gregoriana Roma (in corso di pubblicazione).
- Naz, R. (1957), *Dictionnaire de droit canonique*. Librairie Letouzey et Ané, Paris.

- Palmucci, A. (2019), *Coltivare l'abitare, Villaggio 95 un progetto "biodiverso"*, www.labsus.org.
- Pelliccia, G., Rocca, G. (1980), *Dizionario degli istituti di perfezione*. Ed. Paoline, Roma.
- Pignatti, A., Baraldi, L., (2017), *Il patrimonio culturale di interesse religioso*. Franco Angeli, Milano.
- Pinto, M. R., (2004), *Il riuso edilizio. Procedure, metodi ed esperienze*. UTET, Torino.
- Sabbarese, L. (2020), "Intervista", in Giani, F., *Immobili ecclesiastici tra valorizzazione sociale e riuso adattivo: i conventi italiani*. Tesi di dottorato DICEA, La Sapienza, Università di Roma.
- Smerilli, A. (2017), *Carismi, economia, profezia*. Rogate, Roma.
- Speziati, N. (a cura di) (2014), *La gestione dei beni ecclesiastici degli istituti di vita consacrata e delle società di vita apostolica*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano.
- Sugawara, J. (a cura di) (2014), *Beni ecclesiastici e loro finalità nel Codice di Diritto Canonico*. Libreria Editrice Vaticana, Città del Vaticano, pp. 67-78.
- Zenga, C. (1960), *Servire*. Arti grafiche della Torre, Portici (Na).

Francesca Giani

Studio di architettura Giani

Via Giuseppe Palombini 6, 00165 Roma (Italia)

Tel.: +39-328 4778004; fax: +39-06-6623211; email: francesca.giani.arch@gmail.com**Francesca Giofrè**

Dipartimento di Architettura e Progetto, Facoltà di Architettura, Sapienza Università di Roma

Via Flaminia 359, 00196 Roma (Italia)

Tel.: +39-06 49919378; fax: +39-06-49919377; email: francesca.giofre@uniroma1.it

