



Economato e Amministrazione
Ufficio Nazionale per i problemi giuridici
Osservatorio Giuridico-Legislativo

Amministrazione dei beni e cura pastorale. Formazione, partecipazione, solidarietà.

Convegno Nazionale
degli economisti e dei direttori
degli uffici amministrativi delle diocesi italiane
Salerno, 6-8 marzo 2017

Sostenibilità economica dei progetti immobiliari

Don Valerio PENNASSO

*Direttore Ufficio Nazionale per i beni
culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto della
Conferenza Episcopale Italiana*

Gli interventi sul patrimonio immobiliare tutelato o vincolato oppure su quello recente, piuttosto che la realizzazione di nuovi complessi parrocchiali o nuove chiese rappresentano una delle voci più difficili da governare per le nostre diocesi. Non soltanto dal punto di vista del processo e cioè di come si arriva a realizzare e gestire, ma spesso dal punto di vista dei risvolti economici.

Costruzioni realizzate in luoghi che non servono, edifici sovra dimensionati, cantieri non portati a compimento, aspettative delle comunità non soddisfatte, esposizioni economiche delle diocesi talvolta non sopportabili, con conseguenti indebitamenti, complessi difficilmente manutenibili, costi di gestione elevati e ormai, a distanza di alcuni decenni, chiese da abbattere o da trasformare radicalmente.

Accanto a queste situazioni problematiche esistono realizzazioni ben progettate e funzionali, veri capolavori non solo di edilizia, ma assolutamente luoghi capaci di fare spazio alle comunità e di convocare il popolo con Dio.

Processo edilizio

Il processo edilizio è la lunga e complessa vicenda che va dal riconoscimento dei bisogni dell'uomo, di gruppi sociali, di collettività fino al loro soddisfacimento con la costruzione e l'uso di opere edili, che si concretizza in una successione coordinata di fasi svolte da più soggetti secondo procedure ben stabilite.

Il Processo edilizio ricomprende il processo di costruzione e il processo di esercizio

Da una prima analisi dei processi edilizi come si realizzano con i contributi CEI (beni storici – nuova edilizia) la pianificazione e programmazione degli interventi si svolge in un tempo molto breve (2-3 mesi), la progettazione (8-12 mesi) e un lungo periodo per la realizzazione (molti anni), che porta con sé sospensione del cantiere e varianti derivanti da molte cause.

La gestione del progetto ha consolidato in modo chiaro la necessità della presenza di tecnici per la progettazione, direzione lavori, il coordinamento della sicurezza e contabilità. Altrettanto non si può dire per quanto riguarda il responsabile del procedimento, figura professionale poco presente.

Da tempo l'Ufficio Nazionale promuove uno approccio strategico che cerca di applicare un metodo specifico nel processo edilizio.

L'adeguamento delle chiese secondo la Riforma Liturgica

I caratteri fondativi li ritroviamo nella Nota pastorale – L'adeguamento delle chiese secondo la Riforma Liturgica – Commissione Episcopale per la liturgia, CEI 1996.

“Nella preparazione del progetto (...) **il committente coinvolgerà l'intera comunità cristiana...** Nell'ambito della responsabilità globale della sua iniziativa, **compete al committente**, d'intesa con il Vescovo,... fornire al progettista **indicazioni chiare e complete** sulle esigenze liturgiche e sulle disponibilità finanziarie...” (n. 45).

“Per iniziare il cammino della progettazione in modo corretto è opportuno che il **committente** e il progettista si pongano alcuni **quesiti semplici ma fondamentali**, sia per quanto riguarda la situazione di partenza ..., sia per quanto riguarda la configurazione delle innovazioni... Resta comunque fondamentale l'esigenza, di elaborare **progetti meditati**, secondo un **itinerario**

precisato in partenza, che riservino sempre la giusta attenzione tanto alle diverse componenti del caso ..., quanto all'armonica collocazione dell'intervento prospettato nel suo contesto architettonico, ambientale, socio-economico e culturale" (n. 54).

“A completamento di quanto abbiamo indicato nella Nota pastorale "La progettazione di nuove chiese" (1993) e negli Orientamenti "I beni culturali della Chiesa in Italia" (1992), questo documento illustra le ragioni e i metodi ..., in base a una **progettazione sollecita e controllata**, ...” (introduzione).

Queste indicazioni rappresentano in modo chiaro e ordinato le stesse esigenze e indicazioni di gestione del processo edilizio con l'obiettivo di realizzare un intervento di qualità in un tempo congruo e a costi sostenibili.

Problematiche e soggetti interessati

LE PROBLEMATICHE



LE PARTI INTERESSATE



Spesso l'attenzione delle Diocesi è orientato alla massimazione del contributo attraverso la ferrea applicazione dei parametri CEI indipendentemente dalle reali necessità, spesso sottovalutate nella fase iniziale. In questo modo non ci si rende conto che questo approccio produce inevitabilmente l'aumento delle spese in fase di realizzazione e successivamente con la gestione.

Analisi delle problematiche

Spesso fin dalle fasi iniziali (durante la definizione delle esigenze e della programmazione) si evidenziamo una serie di problematiche, che allungano i tempi di realizzazione e quindi innalzano i costi:

1. Esigenze generiche. La diocesi o la parrocchia non ha idee chiare sulle reali necessità per quanto riguarda il numero delle aule catechistiche, l'ampiezza del salone o le attenzioni alle necessità abitative dei sacerdoti. Per la progettazione di una nuova chiesa spesso manca un rapporto di reale interazione con l'Ufficio Liturgico diocesano.
2. Individuazione "incerta" dell'immobile, che si tratti di un terreno per nuova costruzione o di un edificio da trasformare. Non se ne conoscono appieno le problematiche. Ci sono richieste per cambiare il terreno o l'immobile.
3. Insufficiente documentazione. Titolo di proprietà, destinazione urbanistica e adeguatezza dell'immobile.

Aspetti amministrativi da verificare da parte dell'Ufficio Nazionale

1. Scelta diocesana. Can. 1215 §2. - Il Vescovo diocesano non dia consenso se, udito il consiglio presbiteriale e i rettori delle chiese vicine, non giudica che la nuova chiesa potrà servire al bene delle anime e che non mancheranno i mezzi necessari alla sua costruzione e al culto divino
2. Parere del Consiglio affari economici e Collegio consultori. Can. 1277 - Il Vescovo diocesano per porre atti di amministrazione, che, attesa la situazione economica della diocesi, sono di maggiore importanza, deve udire il consiglio per gli affari economici e il collegio dei consultori. Can. 1304 §1. *l'Ordinario non rilasci la licenza scritta* prima di essersi reso legittimamente conto che la persona giuridica possa soddisfare sia al nuovo onere sia a quelli precedentemente assunti; e soprattutto badi che i redditi corrispondano appieno agli oneri aggiunti, secondo l'usanza del luogo o della regione.
3. Sostenibilità economica "certificata". E' bene porre attenzione agli aspetti economici quando il cofinanziamento supera i 500.000 €. La relazione a garanzia deve descrivere al meglio la composizione del finanziamento e la fonte delle risorse.

Problematiche in fase di progettazione

1. Il progetto è già "fatto". Spesso si arriva alla progettazione ancora prima di presentare la richiesta di contributo, senza una adeguata consapevolezza delle necessità e dei vincoli.
2. La progettazione risulta spesso incerta. Una non adeguata progettualità reitera i progetti e le versioni con modifiche che spesso non migliorano la qualità complessiva
3. La progettazione incompleta. Nel passaggio dal progetto preliminare all'esecutivo spesso gli aspetti progettuali si complicano e quelli strutturali conducono talvolta anche a nuovi progetti.
4. La progettazione approssimativa. Sottostima dei costi effettivi.

Problematiche in fase di costruzione

Un lungo elenco di problematiche investono la fase di realizzazione: varianti in corso d'opera, sospensioni di cantieri, sospensione dei flussi finanziari, cambio di responsabili (Vescovo, Parroco, ...), continue proroghe, "mentre ci siamo... facciamo anche questo".

Processo di esercizio

La consegna dell'immobile non è l'ultimo atto "liberatorio" del lungo cantiere. Si tratta invece dell'inizio di un nuovo processo, che prevede una piena consapevolezza della sua gestione e della necessaria, continua e programmata manutenzione. La stessa manutenzione è bene che sia prevista e programmata fin dalla progettazione.

Alcune attenzioni finali

L'intero processo edilizio richiede una forte consapevolezza della comunità di riferimento (diocesana o parrocchiale) , di una programmazione chiara misurata sulle necessità.

Il processo deve essere condotto da un Responsabile del procedimento in grado di tenere insieme le diverse figure e responsabilità.