Elementi e problematiche di base nella gestione dei fabbricati ecclesiali non più strumentali

Come noto: l'ampio orizzonte dei beni ecclesiastici materiali viene classicamente ripartito in due macro categorie: *beni mobili* (fisici e finanziari) e *beni immobili*[1]; questi da ripartirsi – a loro volta – in fabbricati e terreni.
Nella presente occasione ci si interesserà soltanto ai *fabbricati*, dividendoli, sotto il profilo tecnico, in due gruppi: (1) *fabbricati strumentali* e (2) *fabbricati accessori*. Sono *strumentali* i fabbricati che servono per realizzare l'attività istituzionale dell'Ente/persona giuridica, sono *accessori* tutti gli altri.
Per favorire un approccio adeguatamente tecnico, capace di orientare la riflessione, i fabbricati strumentali vanno, poi, divisi in (1a) *abitativi* e (1b) *operativi* che, a loro volta, vanno ulteriormente distinti in (1b1) *cultuali* (= chiese *et simila*) e (1b2) *funzionali* (= scuole, cliniche, oratori, centri, ecc.). Nella presente circostanza non si tratteranno questi beni poiché *ancora* "strumentali".

1. Considerazioni introduttive

In ossequio al titolo della presente riflessione ci si concentrerà unicamente sui *fabbricati accessori*; quelli cioè che, pur costituendo *de Iure* "beni" ecclesiastici (cfr. Can. 1257), non vengono però utilizzati per "fini" immediatamente ecclesiali; la non "immediatezza" dei fini sta nel fatto che – in modo mediato/indiretto – anche questi fabbricati, in realtà, contribuiscono spesso alle "attività ecclesiali", creando entrate finanziarie, sebbene non ai "fini ecclesiali" in quanto tali, visto che "creare reddito" non è un "fine" specificamente ecclesiale.

La questione è qui posta in termini di "fini" poiché si ritiene che siano questi a fare o "dover" fare la vera differenza quando si tratta di *patrimonio immobiliare*: solo, infatti, quando i "fini" sono chiari risulta possibile ragionare sui fabbricati che costituiscono tale patrimonio.

La riflessione da articolare su questi fabbricati parte da lontano, poiché i fini non sono necessariamente intrinseci ai mattoni (come sembra, invece, accadere per le chiese, secondo i cultori di beni culturali o la Giurisprudenza della Segnatura ap., che tutelano i mattoni quasi "a prescindere") e spesso – tali fini – cambiano nel tempo: basti pensare ad un ex-seminario o un ex-convento. In questo orizzonte occorre riconoscere che molti fabbricati oggi *accessori* (in quanto ex strumentali) non lo erano in passato e probabilmente erano addirittura nati come *funzionali* in tempi storici molto diversi da quelli attuali.

Posto comunque ciò, va anche riconosciuto che, in realtà, una grande quantità di fabbricati originariamente accessori che appartengo oggi alla Chiesa non le hanno mai offerto una vera strumentalità, poiché sono giunti in suo possesso per vie diverse rispetto alle attività istituzionali propriamente dette.

Proprio questa doppia provenienza dei fabbricati attualmente *accessori* costituisce oggi il grande problema col quale confrontarsi, soprattutto per quelli che nel tempo hanno mutato la propria finalità e quindi *identità* e che, proprio a causa della loro originaria funzionalità, hanno spesso caratteristiche del tutto peculiari, a partire dall'ubicazione fino – e molto maggiormente – alla struttura stessa del fabbricato. Sono questi i fabbricati che solitamente vengono individuati come "istituzionali", poiché strumentalmente legati ad Istituzioni, almeno alla loro origine.

Proprio l'espressa strumentalità originaria di tali fabbricati ne ha plasmato architettura, dimensioni, funzionalità: un convento, un seminario, una casa canonica, una scuola, una clinica, hanno dimensioni e strutture molto peculiari e non facilmente riconvertibili.

[1] Per il quadro di base comunemente condiviso si vedano, *ex multis*: J.-P. Schouppe, *Elementi di Diritto patrimoniale canonico*, Milano, 1997, 52; J. Miñambres - J.-P. Schouppe, *Diritto patrimoniale canonico*, Roma, 2022, 35; I. Pérez de Heredia y Valle, *Libro V del CIC. Bienes temporales de la Iglesia*, Valencia, 2002, 51-52; C. Begus, *Diritto patrimoniale canonico*, Città del Vaticano, 2007, 22; V. De Paolis, *I beni temporali della Chiesa*, nuova ed., (A. Perlasca, cur.) Bologna, 2011, .

© Paolo GHERRI

La semplice lettura e *classificazione sincronica* (= ad oggi) dei fabbricati ai quali si dedica qui l'attenzione non è però sufficiente a offrire una leggibilità espressamente ecclesiale di questa materia; è infatti necessario uno *sguardo diacronico* per rendersi conto prima di tutto delle "dinamiche" connesse ai *fabbricati accessori* oggi non-più-strumentali.

a) Il primo elemento da considerare in questa prospettiva riguarda l'*originaria strumentalità* di questi fabbricati, nella consapevolezza che, seppur sia vero che la Chiesa ha sempre costruito, nondimeno la Chiesa ha sempre costruito *ciò di cui aveva effettivamente bisogno*… almeno a livello di strumentalità diretta. Guardando infatti con un poco di attenzione la storia della Chiesa si deve prendere atto che tutto il 'costruito' aveva una *stretta finalità strumentale*: chiese, monasteri, ospedali, scuole, conventi… tutto per "farci dentro qualcosa", tutto per una "utilità immediata" degli stessi finanziatori: lo facciamo perché ci serve!
b) Un secondo elemento da considerare è quello connesso all'*effettivo utilizzo* di tali fabbricati da parte delle diverse realtà ecclesiali: una città costruiva il proprio duomo perché lo usava; una comunità monastica costruiva un'abbazia perché la usava; un Istituto religioso costruiva un convento perché lo usava… e così per ospizi, ospedali, scuole: perché li usavano! E le costruzioni erano tanto più grandi quanto più numerosi erano i loro fruitori! E fu proprio in chiave di fruizione che per secoli si sono demoliti i fabbricati non più 'adatti' (= funzionalità) per costruirne di nuovi… all'altezza dei tempi e delle nuove necessità (p.es.: S. Pietro in Vaticano).
c) Un terzo elemento/fattore al quale dare attenzione oggi, rispetto ad un persistente passato, è il radicale cambio del contesto socio-politico nell'attuale paradigma del *welfare State*, rispetto a millenni di sostanziale impostazione 'privatistica' dell'intero ambito sociale. È questo il fattore che maggiormente ha impattato e continua a condizionare negativamente il settore dei fabbricati accessori, soprattutto quelli ex-funzionali, divenuti tali nella loro maggioranza proprio perché rimasti privi della propria originaria funzione, soprattutto assistenziale ed educativa.
d) Un quarto fattore normalmente non considerato ma di grande portata a livello immobiliare è la provenienza di molti fabbricati, soprattutto urbani da iniziative ed attività che possono ragionevolmente indicarsi come "laicali" – anziché "ecclesiastiche" in senso proprio – a causa della loro origine per volontà, attività e finanziamento soprattutto di Confraternite ed altri soggetti operanti 'in proprio' al di fuori di eventuali strategie pastorali ufficiali. Si tratta spesso di chiese ma anche complessi operativi ormai dismessi da decenni e che sono stati acquisiti per evitare la 'dispersione' e la 'rovina' di beni che, comunque, avevano svolto evidenti funzioni spirituali e caritative, oltre che di "memorie" anche di grande profilo e valore… Acquisizioni rivelatesi incaute e deleterie proprio a causa del peso economico che ne è derivato per i neo-proprietari, quasi sempre impossibilitati a farne utilizzi effettivamente proficui.
e) Un ultimo fattore contemporaneo, del tutto *estraneo* alla dimensione ecclesiale, ma che ormai ha intriso la maggior parte dei fabbricati ecclesiastici (senza poterne più essere 'spremuto' fuori) è costituito dal c.d. "interesse/valore culturale" che ormai spetta – *senectutis causa* – a praticamente tutto il patrimonio ecclesiale, in ragione delle diverse Convenzioni internazionali (UNESCO *et alii*)[2] e Normative statali (Codice dei beni culturali *et alii*) in tale ambito. Ne è derivato un vero e proprio 'salto' di qualità dei paradigmi applicati ed applicabili alla materia, al punto che la 'strumentalità' non importa più (quasi) nulla, così come neppure la 'proprietà': ciò che importa è diventato, invece, ciò che *gli altri* – quelli che oggi vengono chiamati i "sacri" *stakeholders* – riconoscono (o pensano di riconoscere) in quello specifico fabbricato… paradossalmente anche se tale fabbricato non interessa più agli originari fruitori… di fatto scomparsi.

Dal quadro così delineato restano fuori, a causa della loro estrema peculiarità, gli edifici di culto dismessi o da dismettere, per i quali, se valgono certamente la maggior parte delle considerazioni di fondo sin qui proposte,

[2] Indicativamente: UNESCO, *Convenzione riguardante la protezione sul piano mondiale del patrimonio culturale e naturale*, Parigi 16 maggio 1972, in URL: https://unesco.cultura.gov.it/pdf/ConvenzionePatrimonioMondiale1972-ITA.pdf (al 26/07/2026).

© Paolo GHERRI

non possono valere, invece, le considerazioni che seguiranno in tema di possibile gestione dei fabbricati ex-strumentali.

2. Il possibile modello del patrimonio ex beneficiale in Italia

Tenendo conto di quanto così sommariamente premesso, pare utile in questa sede volgere l'attenzione ad una macro-situazione riguardante proprio un particolare patrimonio immobiliare ecclesiastico divenuto protagonista negli ultimi 40 anni di uno specifico intervento 'gestionale'.

Si tratta della situazione italiana successiva alla modifica del Concordato nel 1984[3] che ha portato al superamento del frammentato e disperso sistema beneficiale, operato attraverso l'accorpamento di tutti i beni sia mobili che immobili di provenienza beneficiale. Il conferimento di tale immenso patrimonio a poche centinaia di nuovi soggetti patrimoniali (rispetto ai precedenti circa 30.000) si è basato, di fatto, sulla distinzione dei beni immobili tra "strumentali" (poiché a vocazione pastorale) ed "accessori" (poiché a vocazione produttiva): quelli strumentali sono stati riassegnati alle Diocesi e Parrocchie per il loro utilizzo pastorale, mentre quelli accessori sono confluiti negli Istituti diocesani per il sostentamento del clero[4], coordinati e 'diretti' su base nazionale dall'Istituto centrale per il sostentamento del clero che ne dispone le modalità gestionali di base e ne approva i Bilanci[5]. In tal modo oggi tutti gli immobili ex-diocesani/parrocchiali non espressamente "pastorali" – cioè: strumentali – sono gestiti, in sede locale, dai singoli IDSC secondo logiche espressamente volte alla loro produttività, come accadrebbe per i beni di Fondazioni o altre Istituzioni di natura patrimoniale.

Va tuttavia osservato che questa situazione costituisce una specificità più unica che rara e non affronta il problema, ben più complesso, dei fabbricati ex-strumentali originariamente destinati alla residenza ed attività di svariate decine di persone: seminari, collegi, monasteri, abbazie, conventi, scuole, cliniche, ecc. Fabbricati che, per loro natura e funzione originaria, presentano – come già accennato – rilevanti peculiarità sotto il punto di vista (1) delle dimensioni; (2) delle specifiche configurazioni architettoniche e funzionali; (3) delle collocazioni spesso 'estreme', sia perché nel cuore di città o grossi centri urbani sia, al contrario, per il loro isolamento; (4) dei vincoli artistico-culturali che ne limitano anche radicalmente la riconversione a concreti utilizzi al passo coi tempi.

Sono proprio questi fabbricati che pongono il problema – ormai di estrema urgenza – della loro *gestione*, sebbene, in realtà, il vero problema sia ben più profondo, riguardando la loro stessa *proprietà*, data ormai per certa la definitiva cessazione della loro strumentalità all'attività degli Enti proprietari. Esattamente questo, tuttavia, costituisce il problema di base:

(1) ha senso – e quale esso sarebbe oggi – mantenere la *proprietà* di questi fabbricati, quasi sempre non più fruibili dal punto di vista strumentale?
(2) Non sarebbe più opportuno *alienarli* ed alleggerire in tal modo assetti patrimoniali elefantiaci rispetto ai 'numeri' attuali sia di residenti, che di fruitori, riducendo in modo significativo anche le spese connesse alla proprietà stessa, a partire da quelle tributarie, assicurative e di sicurezza?

Ancora una volta gli estremismi non servono, infatti: né il *tenere* comunque tutto è sensato, né il *dismettere* comunque tutto è sensato; sarebbe invece necessario ipotizzare vie 'intermedie' che rispondano ad istanze e

[3] Cfr. *Inter Sanctam Sedem et Italiam Conventiones*. Accordo tra la Santa Sede e la Repubblica Italiana che apporta modificazioni al Concordato Lateranense, in *AAS*, LXXVII (1985), 521-531.
[4] Cfr. A. Casaroli Segretario di Stato, Prefetto del Consiglio per gli Affari pubblici della Chiesa, Decreto: *Norme circa gli Enti e beni ecclesiastici in Italia e circa la revisione degli impegni finanziari dello Stato italiano e degli interventi del medesimo nella gestione patrimoniale degli Enti ecclesiastici*, in *AAS*, LXXVII (1985), 554-570, Artt. 21; 28; 29; 31.
[5] Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero, *Manuale di contabilità generale e Norme amministrativo contabili*, Roma, 2019 (documento ad uso interno).

© PAOLO GHERRI

valutazioni in qualche modo 'sistemiche' oppure, anche, 'olistiche', come si dice volentieri oggi. Nondimeno anche in quest'ottica si possono e devono evidenziare alcuni princìpi/criteri fondamentali, di fatto già positivamente in attuazione per i beni del sistema italiano di sostentamento del clero, sopra illustrato:

a) superare la frammentazione della proprietà, procedendo ad una concentrazione del patrimonio rispetto agli Enti proprietari e ad una sua gestione 'professionale';
b) pensare ed operare secondo logiche "di scala" anziché un fabbricato alla volta;
c) dismettere alcuni beni per riqualificarne altri maggiormente significativi sia al presente che in futuro, oltre che potenzialmente produttivi di reddito;
d) mettere a reddito in modo globale e condiviso il patrimonio superstite effettivamente all'altezza dell'attuale mercato immobiliare.

Vanno poi introdotte ulteriori attenzioni specifiche per i fabbricati dei quali si tratta.

a) Prima di tutto la distinzione tra (1) l'onerosità – secondaria e derivata – della *proprietà* dei *fabbricati* come tale e (2) l'onerosità – primaria e sostanziale – della *gestione* delle *attività* in essi svolte. Spesso, infatti, è l'onerosità della gestione dell'attività (a partire dai costi per il personale) a motivare la sua interruzione, come può capitare per scuole o cliniche o simili, generando, quale conseguenza inevitabile, il problema dei fabbricati – che da strumentali diventano accessori –. Fabbricati, tuttavia, di per sé spesso ancora adatti ad ospitare attività di tale genere, poiché sia funzionalmente adeguati alle attuali esigenze tecniche degli utilizzi specialistici di cui si tratta, sia perché "a norma" dal punto di vista impiantistico, di sicurezza, ecc. visto che stanno ancora funzionando.
b) In secondo luogo andrebbe considerata la 'storia' dei fabbricati in oggetto, verificandone puntualmente e specificamente sia (1) la *provenienza* ed il finanziamento originario (= chi li ha pagati), che (2) il loro *legame originario* a precise scelte istituzionali di specifici momenti. È questo un criterio che, soprattutto nelle ristrutturazioni istituzionali degli IVC, potrebbe aiutare a superare nostalgie e romanticismi delle ultime generazioni che hanno operato presso/attraverso specifiche strutture, aprendo a un discernimento equilibrato e realistico. Mentre, infatti, una volta si pensava e si diceva che "i muri non costano", oggi si sperimenta quotidianamente che *i muri costano* anche se non servono a nulla e nessuno li usa[6].
c) In terzo luogo è necessario anche valutare lo stato funzionale dei diversi fabbricati in relazione alla loro *effettiva fruibilità*, da distinguersi, orientativamente, in: (1) *attuale/immediata* (per fabbricati tuttora funzionanti), (2) *prossima* (per fabbricati che necessitano interventi di minor portata a livello soprattutto impiantistico e poco altro), (3) *remota/onerosa* (per fabbricati che richiedono interventi di maggior portata, soprattutto a livello strutturale), (4) *improbabile* (per fabbricati il cui ricupero e messa in funzione non offre alcuna plausibile prospettiva, sia per la portata sproporzionata dei costi, sia per altre specifiche caratteristiche che li pongono comunque fuori dalla possibile riqualificazione).

3. Elementi prospettici

Dalle considerazioni così proposte emerge la necessità di un profondo *cambio di pensiero* e *di prospettiva* che offra almeno due vantaggi ad oggi ragionevolmente da considerare come prioritari:

(1) *alleggerire gli Enti* canonici dal gravame immobiliare che pesa sempre maggiormente sulle dinamiche interne e sulle effettive possibilità di sostenibilità sia delle opere/attività che dei fabbricati ad esse legati, sia, maggiormente, dell'Ente come tale nella sua attuale autocoscienza e prospettive future;

[6] Ciò soprattutto in ragione del radicale cambio impostosi nell'ultimo mezzo secolo a livello di struttura e dinamiche dell'economia, divenuta ormai completamente "finanziaria" (cfr. P. Gherri, *Economia ecclesiale: la sfida finanziaria non solo per le "giovani Chiese". A proposito di un libro innovativo*, in *Ius Ecclesiæ*, XXV [2013], 204-208).

© Paolo GHERRI

(2) *utilizzare al meglio* il vasto patrimonio immobiliare ormai soltanto accessorio (e spesso dis-funzionale) affinché, col proprio gravame economico, non trascini a rovina entità ecclesiali ancora floride dal punto di vista 'carismatico', offrendo – al contrario – la possibilità di continuare a trarre frutto dalle proprietà possedute.

Senza poter indicare in questa sede concrete modalità di realizzazione, vale tuttavia la pena soffermarsi specificamente su di un principio comunque meritevole di considerazione, oggi regolarmente utilizzato in ambito imprenditoriale, consistente nello *scorporo immobiliare* (dei fabbricati) rispetto alle Istituzioni attualmente proprietarie, sia che tali fabbricati siano ancora in uso, sia che – e a maggior ragione – non lo siano più.

In proposito va preso atto di come sia ormai pratica comune a livello imprenditoriale dividere *giuridicamente* l'*attività* d'impresa dal suo *patrimonio* anche strumentale[7], allocando a soggetti diversi le due tipologie gestionali: (1) l'attività di produzione/servizi, da una parte, (2) i fabbricati strumentali, dall'altra. In tal modo vengono ascritti all'amministrazione dell'attività di Impresa solo i costi delle forniture, del personale, degli impianti e dei macchinari, mentre quelli di fruizione dei fabbricati, poiché appartenenti ad altro soggetto giuridico che si occupa soltanto dei c.d. muri, seguono percorsi autonomi secondo logiche e strategie peculiari di tal genere di amministrazione e gestione. I diversi soggetti, poi, spesso sono reciprocamente legati non solo da contratti (tipicamente Locazione), ma dalla più radicale appartenenza ad un comune "gruppo imprenditoriale" (= *holding*) che assicura e garantisce un bene comune in qualche modo 'superiore' a quello delle singole Aziende/Imprese/Società.

Il presupposto è semplice ma strutturale – e strutturante –: le logiche di amministrazione e gestione dei processi produttivi e di vendita sono radicalmente diverse da quelle dell'amministrazione immobiliare, soprattutto perché devono rispondere a Normative (tributarie, previdenziali, giuslavoristiche, contabili…) radicalmente differenti, la cui integrazione in un unico Bilancio organico genera spesso più problemi che vantaggi.

La separazione formale tra *produzione/vendita* e *fabbricati* permette inoltre di collocare ciascuno dei due settori all'interno di comparti economici, finanziari e normativi differenti, beneficiando dei rispettivi vantaggi specifici e, al tempo stesso, differenziando le ipotesi di rischio sostanziale, oltre a consolidare ciascun settore; non banalmente: i criteri di finanziamento bancario di un'Azienda erogatrice di servizi o di una Società immobiliare non sono gli stessi; analogamente dicasi dal punto di vista tributario.

Che cosa possa derivare dall'applicazione di questi princìpi ai fabbricati, sia strumentali che accessori, degli IVC e degli Enti canonici in genere non è – probabilmente – deducibile a mo' di teorema geometrico, sebbene gli elementi valutativi e prospettici sin qui evidenziati possano ormai indicare una linea di sviluppo abbastanza precisa.

La strada concreta potrebbe essere la costituzione di alcuni – in realtà: pochi – veri e propri "Fondi immobiliari" ai quali trasferire i fabbricati in questione, in modo da effettuarne una valutazione tecnica complessiva, in ragione soprattutto della possibile valorizzazione della maggior parte dei fabbricati, procedendo poi alla vendita dei meno promettenti (= quelli a fruibilità improbabile) per ricavare risorse da utilizzare per riconvertire quelli caratterizzati da maggiori potenzialità (= quelli a fruibilità prossima). In questa prospettiva, potrebbe offrire vantaggi un accorpamento misto, capace di favorire la complementarietà economica tra fabbricati da dismettere, fabbricati a reddito e fabbricati da riconvertire. La disponibilità, inoltre, di una significativa quantità di fabbricati di differenti caratteristiche strutturali e collocazioni geografiche potrebbe anche favorire un'efficace collaborazione con Enti pubblici, sia 'locali', che nazionali o anche ultranazionali, spesso interessati all'utilizzo, sebbene non all'acquisto, di complessi architettonici di ampie dimensioni difficilmente reperibili sull'attuale mercato immobiliare: ciò che li costringe al loro ripristino senza oneri per la proprietà! È questa una

[7] Ordinariamente attraverso due diversi procedimenti: 1) il c.d. *Sale & Lease Back* (= vendita con locazione di ritorno); 2) la separazione tra *Operating Company* e *Property Company*.

© Paolo GHERRI

prospettiva significativa favorita proprio dall'esistenza di specifici fondi pubblici destinati al ricupero di fabbricati di peculiare valore architettonico e culturale (*v. supra*).

Un tale sistema offrirebbe almeno due vantaggi immediati di portata non secondaria: 1) sgravare gli Enti proprietari dei costi fissi spettanti in ragione della sola proprietà, anche soltanto le necessarie Polizze assicurative, oltre, spesso, che responsabilità e costi per interventi urgenti di sicurezza… al netto di eventuali Tributi ed altri costi diretti ed indiretti (quali la vigilanza, ecc.) 2) Liberare le Autorità di governo da incombenze di natura e portata radicalmente estranee alle loro specifiche competenze pastorali o carismatiche, lasciando ad altri l'onere di provvedere ad una competente tutela di una parte anche significativa del patrimonio dell'Ente canonico.

Gli strumenti canonici immediatamente fruibili sono quelli ormai classici nel settore dei beni materiali: Fondazione (non necessariamente di religione o culto), Istituto (nome scelto in Italia per il sostentamento del clero) o altra persona giuridica pubblica, creata in sede canonica e fatta riconoscere in ambito statuale, secondo le Norme proprie di ciascuno Stato, soprattutto concordatarie. La personalità giuridica pubblica che parrebbe imprescindibile al fine di mantenere i fabbricati e la loro amministrazione nell'ambito dei beni ecclesiastici propriamente detti, retti dal Libro V del *CIC*, pone, tuttavia, un problema di fondo, specificamente tecnico, che qui può solo essere indicato.

Sebbene, infatti, tale configurazione avrebbe il vantaggio di *facilitare canonicamente* il trasferimento dei fabbricati al nuovo soggetto giuridico poiché, pur cambiando di titolarità, non cambierebbe il loro costitutivo *status* di beni ecclesiastici, nondimeno – questa, almeno, è la situazione italiana – la creazione di un soggetto con finalità prettamente economica ma configurazione tributaria di natura "non commerciale" potrebbe rendere significativamente svantaggioso tale profilo. La persona giuridica canonica riconosciuta a livello statuale, infatti, opera sia nelle vendite che negli acquisti con Imposta di Registro, come nelle compravendite tra privati, anziché in regime IVA: ciò che ad oggi costituisce un significativo svantaggio per gli IDSC, non tanto nell'attività di gestione del patrimonio immobiliare ma in quella di sua *riconversione* poiché l'acquirente commerciale, a differenza del privato, trova evidenti vantaggi nell'acquisto in regime IVA; vantaggi che sarebbero condivisi anche dal venditore quando, come nella fattispecie in ipotesi, la sua attività immobiliare dovesse delinearsi maggiormente a livello di compravendita che non di incasso di canoni di Locazione. Ciò a maggior ragione per il fatto che oggetto della presente trattazione non sono unità immobiliari ad uso residenziale (appartamenti singoli o abitazioni in genere) ma grandi complessi immobiliari (collegi, scuole, cliniche, seminari, monasteri, ecc.) appetibili soltanto al mercato immobiliare propriamente detto, generalmente più interessato all'acquisto dei diritti di edificabilità o alla cubatura dei fabbricati che non ai fabbricati stessi.

La natura comunque statutaria del soggetto al quale attribuire i beni potrebbe prevedere espresse Norme di tutela proprie dei beni ecclesiastici, da valere anche in campo civilistico, come previsto dal Concordato italiano; questo faciliterebbe in parte la concessione delle necessarie Licenze da parte della S. Sede per le alienazioni, sebbene l'iniziale trasferimento dei fabbricati all'esterno dell'ambito propriamente canonico (= alienazione *tout court*) non sarebbe privo di difficoltà, sia tecniche che politiche.

Indipendentemente, tuttavia, dalle possibili (o necessarie) configurazioni giuridiche, tributarie o ecclesiasticistiche – tutte da studiare e valutare caso per caso –, pare fondato ipotizzare che la formula tecnica da adottare, dovrebbe configurare un sistema organizzato per "quote", riconosciute ai conferenti in base al valore dei fabbricati conferiti (prescindendo, in questa sede, dalla questione di "quale valore" utilizzare). Il meccanismo delle quote di conferimento/partecipazione potrebbe costituire anche la base per attribuire eventuali diritti di prelazione/riscatto agli Enti che, dopo qualche decennio di interventi riqualificatòri chiedessero di rientrare in possesso di qualcuno dei propri fabbricati; lo stesso meccanismo per quote permetterebbe altresì di ripartire eventuali utili che, in tempi non immediati, potrebbero derivare dalla gestione del patrimonio comune, una volta consolidato.

Nulla, poi, esclude la possibilità che un certo numero e tipo di fabbricati possano essere conferiti al nuovo soggetto soltanto in diritto di Usufrutto o di Superficie, cosicché ogni intervento immobiliare (vendita esclusa)

© Paolo GHERRI

possa essere effettuato dal nuovo avente titolo, anche con evidenti vantaggi fiscali ed economici, ma la nuda proprietà rimanga al conferente. Una tale strategia – nondimeno – risulterebbe fondata per i fabbricati ancora efficienti o facilmente collocabili a reddito ma dei quali il proprietario canonico non intenda – o non possa – più occuparsi direttamente.

Per non perdere troppo tempo a livello 'politico', si potrebbe già ipotizzare l'iniziativa congiunta degli IVC facenti capo alla stessa spiritualità (Francescani, Carmelitani, Benedettini, ecc.), anche se il meglio potrebbe derivare dall'iniziativa assunta in sede nazionale dai due 'poli' di coordinamento della vita religiosa maschile (CISM – Conferenza Italiana dei Superiori Maggiori) e femminile (USMI – Unione Superiore Maggiori d'Italia).

© Paolo GHERRI