SAGGIO-INCHIESTA • EDIZIONE AMPLIATA 2026

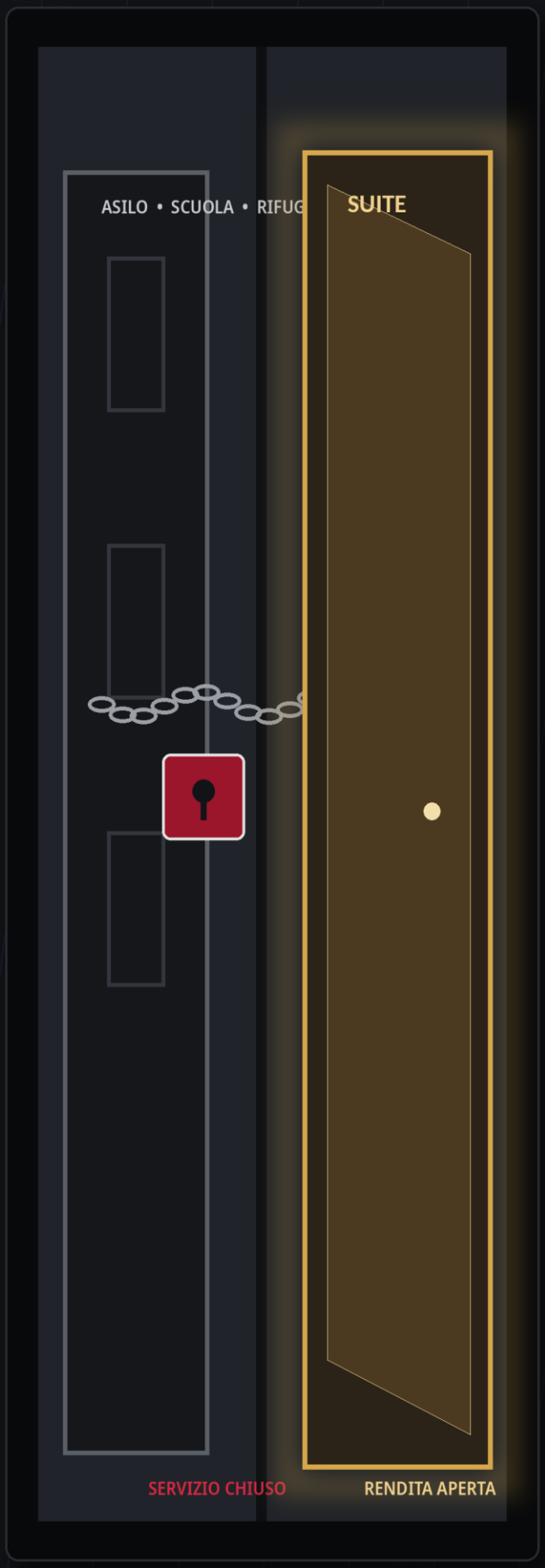
PORTE CHIUSE.

SUITE APERTE.

CONTO PUBBLICO.

Patrimonio ecclesiastico, welfare in ritirata
e restituzione sociale degli immobili inutilizzati

LE OPERE SOCIALI CHIUDONO.
IL MATTONE RESTA.
IL CONTRIBUENTE CONTINUA A PAGARE.



NICOLINI MASSIMILIANO
Premessa e impianto editoriale dell'autore

analisi realizzata grazie all'ausilio del software Celeborn

EDITORE DEL SAGGIO
FONDAZIONE OLIVETTI TECNOLOGIA E RICERCA

A tutti gli italiani,

perché nessuna città abbia porte chiuse davanti al futuro dei propri figli.

Premessa di Nicolini Massimiliano

«Non occorre costruire un'accusa fragile per avanzare una proposta forte.»

Questo saggio nasce da una domanda semplice e scomoda: che cosa deve alla collettività un proprietario che riceve denaro pubblico, benefici fiscali, restauri, servizi e riconoscimento istituzionale, ma lascia una parte del proprio patrimonio chiusa, vuota o sottoutilizzata mentre la stessa collettività cerca case, dormitori, ambulatori, biblioteche, spazi per i giovani e luoghi di protezione? La domanda riguarda in modo particolare la Chiesa cattolica, per dimensione storica e patrimoniale, ma non può fermarsi a essa. Deve valere, con regole eguali, per ogni confessione religiosa e per ogni ente non commerciale che beneficia di risorse pubbliche.

Ho voluto un titolo ancora più netto, Porte chiuse. Suite aperte. Conto pubblico, perché l'immagine riassume il conflitto. Da un lato vi sono edifici costruiti, donati, restaurati o mantenuti lungo secoli nei quali la distinzione tra ricchezza ecclesiastica e ricchezza della comunità era spesso meno netta di quanto oggi si racconti. Dall'altro vi sono cittadini che finanziano direttamente e indirettamente attività religiose, culturali e assistenziali, ma non dispongono di un quadro unitario degli immobili, dei contributi ricevuti, delle agevolazioni godute, delle ore di apertura e dei risultati sociali prodotti. Il problema non è la fede. Il problema è il rapporto tra proprietà, responsabilità e accesso.

Una critica credibile deve però rinunciare alle scorciatoie. Non è corretto sostenere che tutti gli immobili ecclesiastici presenti in Italia appartengano allo Stato della Città del Vaticano. Diocesi, parrocchie, istituti religiosi e altri enti ecclesiastici civilmente riconosciuti sono soggetti giuridici distinti, in larga parte inseriti nell'ordinamento italiano. È altrettanto scorretto affermare che ogni opera di carità sia finanziata integralmente dallo Stato: i bilanci disponibili mostrano una combinazione di otto per mille, contributi pubblici, offerte, donazioni private, lasciti e proventi propri. Ma queste correzioni non indeboliscono la tesi politica; la rendono più resistente. Il finanziamento pubblico è documentato, strutturale e ingente. Proprio per questo deve generare obblighi misurabili di trasparenza e utilità sociale.

Il punto centrale è che non esiste un catasto pubblico nazionale, semplice e interrogabile, capace di dire quanti siano tutti gli immobili delle confessioni religiose, chi li possieda, quanti metri quadrati occupino, quali siano inutilizzati, quali abbiano ricevuto fondi pubblici, quali siano fiscalmente agevolati e quante ore siano accessibili. Esistono banche dati parziali e stime. La CEI censisce decine di migliaia di chiese; una ricerca privata ha stimato quasi quarantaseimila immobili nelle sole categorie B/1 e B/7; lo Stato, attraverso il Fondo edifici di culto, possiede circa ottocentoquaranta chiese. Sono universi diversi e non sommabili. Il fatto che siano spesso confusi non è un dettaglio tecnico: è il segno di un sistema che permette a chiunque di scegliere il numero più utile alla propria propaganda.

La mia proposta è radicale ma non arbitraria. Gli immobili religiosi inutilizzati che abbiano beneficiato in modo significativo di risorse pubbliche devono essere messi gratuitamente a disposizione della collettività per un periodo lungo, mediante comodato, diritto d'uso civico o altra forma giuridica stabile. La gratuità riguarda l'uso, non una confisca generalizzata del titolo di proprietà. Dove esistano clausole di ritorno, donazioni modali, inadempimenti o titoli che consentano la retrocessione, il bene deve tornare al patrimonio pubblico. Negli altri casi, l'espropriazione resta possibile solo nei limiti costituzionali e con indennizzo. La forza della restituzione sociale non sta nel violare il diritto, ma nel cambiare le condizioni alle quali il denaro pubblico viene concesso.

D'ora in avanti nessun euro destinato a costruire, restaurare o agevolare un immobile dovrebbe essere privo di un patto di ritorno pubblico. Il patto deve indicare ore minime di apertura, accesso culturale, rendicontazione dei costi, destinazioni sociali alternative in caso di inutilizzo e restituzione

del contributo quando gli obblighi non sono rispettati. Un edificio può restare sacro senza restare sottratto alla città. Può accogliere il culto e, in tempi compatibili, diventare aula, centro di ascolto, presidio sanitario, rifugio climatico, spazio musicale, archivio o luogo di incontro.

Dedico questo lavoro a chi non accetta che l'abitudine diventi un argomento e che la porta chiusa sia considerata normale. Una comunità democratica non deve umiliare la libertà religiosa, ma neppure trasformarla in immunità patrimoniale. La proprietà ha una funzione sociale; il denaro pubblico ha una destinazione pubblica; il patrimonio culturale ha senso se può essere conosciuto e vissuto. Da queste tre proposizioni nasce il saggio e, soprattutto, la richiesta di una legge nazionale sulla trasparenza e sul riuso sociale del patrimonio inutilizzato.

Nicolini Massimiliano

13 luglio 2026

Nota metodologica: ciò che sappiamo e ciò che manca

REGOLA DI LETTURA

I numeri 68.004, 45.927 e circa 840 descrivono insiemi differenti. Sommarli produrrebbe un totale privo di significato statistico e giuridico.

Le cifre sul patrimonio ecclesiastico sono particolarmente esposte a errori di perimetro. Una chiesa censita dalla CEI non coincide necessariamente con un immobile accatastato in categoria B/7; un convento in B/1 può appartenere a un ente religioso senza essere luogo di culto; un edificio del Fondo edifici di culto è di proprietà dello Stato italiano anche quando è affidato all'uso liturgico cattolico. Per evitare doppi conteggi, questo saggio presenta separatamente i diversi insiemi e segnala sempre se il dato è ufficiale, amministrativo, contabile o stimato.

La banca dati Chiese delle diocesi italiane dichiara 68.004 chiese, 66.880 delle quali indicate come pubbliche, e 35.596 schede di approfondimento. Si tratta di un censimento di edifici di culto promosso dalla CEI, non di un inventario di tutti i beni immobiliari di diocesi, parrocchie, congregazioni, fondazioni e istituti. [1][22] La stima di 45.927 immobili, 38,6 milioni di metri quadrati e 42,5 miliardi di euro deriva invece da Scenari Immobiliari, è stata riportata da organi di stampa e riguarda le categorie catastali B/1 e B/7. Non è un catasto ufficiale della totalità dei beni ecclesiastici e non comprende necessariamente ogni chiesa, appartamento, terreno, ufficio o immobile commerciale. [2][3]

Anche la parola inutilizzato richiede una definizione. Un bene può essere completamente abbandonato, aperto solo poche ore l'anno, impiegato per una funzione residuale, non accessibile al pubblico, inagibile o in attesa di lavori. La stima secondo cui il 30-40 per cento del campione B/1-B/7 sarebbe vuoto o sottoutilizzato è utile per dimensionare il problema, ma non sostituisce un sopralluogo e non consente di dire quali metri quadrati siano convertibili. [3] Nel testo, pertanto, i calcoli di riuso sono scenari illustrativi, non promesse di alloggi immediatamente disponibili.

Per il denaro pubblico si distinguono quattro canali: la quota dell'otto per mille dell'IRPEF; i contributi diretti di Stato, Regioni, Comuni e Unione europea; le spese su immobili pubblici destinati al culto, come quelli del FEC; le agevolazioni fiscali. L'esenzione IMU non spetta automaticamente a ogni immobile di proprietà ecclesiastica: è collegata ai requisiti soggettivi e all'effettivo svolgimento di attività non commerciali secondo le condizioni di legge. [14] Il dibattito deve quindi criticare le esenzioni indebite o opache senza inventare una franchigia universale che l'ordinamento non prevede.

I dati più recenti disponibili al momento della redazione sono stati verificati fino al 13 luglio 2026. Le fonti principali sono istituzionali: CEI, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero dell'Interno, Istat, Caritas Italiana, Presidenza della Repubblica, Santa Sede e Unione europea. Le stime immobiliari provengono da una ricerca privata, utilizzata con esplicita cautela. Quando una conclusione non è direttamente contenuta in una fonte, viene presentata come inferenza o proposta politica.

Il capitolo sulle trasformazioni ricettive è una rassegna documentata, non un censimento. Distingue beni ancora posseduti e locati da enti religiosi, beni alienati prima della conversione e semplici ex edifici religiosi oggi privati. Una suite in un ex convento non prova, da sola, un ricavo attuale della Chiesa; prova invece che il mercato attribuisce valore alla forma, alla posizione e alla memoria del bene. Dove la proprietà o il canone restano ecclesiastici, il testo lo indica espressamente; dove l'esito di una vendita non è noto, evita di presentarlo come concluso.

Sommario

Premessa di Nicolini Massimiliano 2
Nota metodologica: ciò che sappiamo e ciò che manca 4
I numeri essenziali 6
Porte chiuse, bisogni aperti 7
Chi possiede davvero gli immobili ecclesiastici 8
Quanto è grande il patrimonio: numeri e zone d'ombra 10
Persone in calo, muri in eccesso 11
Il circuito del denaro pubblico 12
Carità: valore reale, finanziamento misto 14
Il welfare si ritira, il mattone rimane 15
Dalla cella alla suite: cronache di immobili religiosi convertiti in rendita 21
Perché le porte restano chiuse 25
Il costo collettivo dell'inutilizzo 25
La tesi della restituzione sociale 27
Una legge nazionale per riaprire il patrimonio 27
Scenari economici di riuso 29
Un patto anche per le altre Chiese e confessioni 32
Il Papa ad Avignone: a Roma resterebbero le chiavi e piangerebbe soprattutto l'indotto 33
La proprietà non può essere silenzio 35
Manifesto per il patrimonio aperto 36
Appendice statistica 37
Appendice normativa 38
Note e fonti 39

I numeri essenziali

La dimensione è certa; il perimetro complessivo no. La prima riforma è rendere visibile ciò che oggi è frammentato.

Figura 1. Tre banche dati o stime con perimetri diversi. Fonti [1]-[4].

Indicatore	Valore	Che cosa misura	Limite principale
Chiese nella banca dati CEI	68.004	Edifici di culto elencati dalle diocesi	Non è il totale di tutti gli immobili ecclesiastici
Chiese CEI indicate come pubbliche	66.880	Classificazione nella banca dati	Non equivale a orario di apertura effettivo
Immobili B/1 e B/7 stimati	45.927	Collegi, conventi, seminari, cappelle e oratori in due categorie	Stima privata; perimetro catastale parziale
Superficie B/1 e B/7 stimata	38,6 mln m^2	Superficie complessiva del campione stimato	Non è la superficie di tutte le Chiese
Valore stimato	€ 42,5 mld	Valore indicativo del campione	Non è una valutazione pubblica immobile per immobile
Chiese FEC	circa 840	Chiese storico-artistiche dello Stato	Sono pubbliche, non proprietà ecclesiastica
Sacerdoti sostenuti	circa 31.000	Clero nel sistema CEI	Non coincide con tutti i religiosi e le religiose
Scelte 8xmille non espresse, riparto 2025	59,21%	Contribuenti senza scelta valida	La quota viene ripartita secondo le regole vigenti

Porte chiuse, bisogni aperti

Il paradosso urbano

In molte città italiane il bisogno sociale è visibile nello stesso isolato in cui un edificio ecclesiastico resta chiuso. Una famiglia cerca un alloggio temporaneo, un'associazione perde la sede, un quartiere non ha una sala studio, una persona senza dimora attende un posto letto; poco più in là un convento, una casa canonica o un oratorio sono utilizzati solo in parte. Non ogni edificio è adatto a ogni funzione e non ogni porta chiusa nasconde uno spazio vuoto. Eppure la coincidenza territoriale tra domanda urgente e patrimonio sottoutilizzato è troppo frequente per essere trattata come una somma di casi privati.

L'inutilizzo non è neutrale. Un immobile vuoto continua a consumare suolo già urbanizzato, richiede vigilanza, degrada, riduce la qualità dello spazio circostante e rende più costoso un futuro recupero. Se ha ricevuto restauri, contributi o agevolazioni, la collettività sostiene inoltre un costo di opportunità: risorse che avrebbero potuto finanziare un servizio sono state immobilizzate in una struttura che non produce un beneficio proporzionato. Il danno non coincide solo con una spesa contabile. È la capacità sociale perduta ogni giorno.

La porta chiusa ha anche un significato simbolico. Le chiese e i complessi religiosi occupano spesso posizioni centrali, definiscono piazze, quartieri e paesaggi. La loro presenza comunica una promessa di comunità. Quando l'accesso è limitato a poche celebrazioni o dipende da volontari difficili da reperire, quella promessa si rovescia: l'edificio resta dominante nello spazio ma assente nella vita quotidiana. Il cittadino vede una facciata restaurata e non sa chi abbia pagato, chi decida gli orari, quali vincoli impediscano un uso più ampio e a chi rivolgersi per proporlo.

TESI

Un immobile inutilizzato non è un fatto privato quando la sua conservazione, costruzione o agevolazione è stata sostenuta dalla collettività.

La porta come contratto sociale

Non si tratta di imporre che ogni luogo di culto diventi un centro sociale. Il culto è una funzione costituzionalmente protetta e molte comunità mantengono edifici vivi, aperti, accoglienti. La questione riguarda l'eccedenza patrimoniale rispetto all'uso effettivo e il rapporto tra questa eccedenza e il sostegno pubblico. Quando la funzione originaria si riduce stabilmente, il proprietario non può limitarsi a conservare il diritto di escludere. Deve dimostrare un progetto, aprire un confronto e, se ha beneficiato della fiscalità generale, accettare una destinazione civica compatibile.

La tesi può essere espressa in una formula: denaro pubblico, accesso pubblico; vantaggio fiscale, risultato sociale; inutilizzo prolungato, obbligo di proposta. Non è un principio anticlericale. È una regola generale di responsabilità, applicabile a una fondazione laica, a un sindacato, a un partito, a un'università privata o a una confessione religiosa. La specificità ecclesiastica deriva dalla scala del patrimonio, dalla sua stratificazione storica e dal valore culturale che rende molti beni contemporaneamente privati, identitari e collettivi.

Il conflitto, dunque, non è tra fede e Stato. È tra opacità e cittadinanza. Una comunità religiosa può legittimamente custodire un luogo sacro; non può però chiedere che la collettività ne sostenga il costo senza spiegare come quel luogo ritorni alla collettività. Il criterio non deve essere la quantità di preghiera prodotta, che lo Stato non può misurare, ma la verificabilità di elementi civili: uso, accesso, conservazione, servizi, destinatari, bilanci, durata dell'inutilizzo e rispetto delle condizioni associate ai fondi ricevuti.

Chi possiede davvero gli immobili ecclesiastici

Enti italiani, Santa Sede e Stato Vaticano

La formula secondo cui il patrimonio della Chiesa in Italia apparterrebbe tutto a uno Stato terzo è politicamente suggestiva ma giuridicamente sbagliata. Lo Stato della Città del Vaticano è uno Stato sovrano; la Santa Sede è un soggetto di diritto internazionale; l'APSA amministra il patrimonio immobiliare e mobiliare della Santa Sede. [18][19] Tuttavia una parrocchia italiana, una diocesi, un istituto diocesano per il sostentamento del clero o una congregazione civilmente riconosciuta non sono automaticamente uffici dello Stato vaticano. Sono enti distinti, disciplinati anche dalla legge italiana n. 222 del 1985 e titolari di propri diritti e obblighi. [20]

Questa distinzione non è una difesa del sistema, ma una condizione per riformarlo. Se si attribuisce ogni bene al Vaticano, si perde la possibilità di individuare il proprietario reale, il bilancio corretto, il regime fiscale applicabile e l'autorità con cui negoziare il riuso. La trasparenza richiede di passare dalla parola generica Chiesa alla denominazione catastale e civilistica di ciascun ente. Solo così si può sapere se un edificio appartenga a una parrocchia, a una diocesi, a un ordine religioso, a una fondazione, alla Santa Sede, allo Stato o a un privato.

La stessa Chiesa cattolica non è un unico soggetto patrimoniale. La sua organizzazione è policentrica: migliaia di enti dispongono di autonomia amministrativa e canonica. Un documento vaticano del 2022, dedicato al patrimonio degli istituti di vita consacrata, ha riconosciuto la difficoltà di programmi unitari di tutela e catalogazione proprio a causa dello straordinario numero di enti e istituti autonomi. [11] L'opacità può quindi dipendere tanto dalla mancanza di volontà quanto dalla frammentazione. Ma, dal punto di vista pubblico, il risultato è lo stesso: non esiste una mappa nazionale completa.

Il Fondo edifici di culto: proprietà pubblica

Il Fondo edifici di culto è il caso che più facilmente alimenta equivoci. Il FEC è un ente dello Stato, amministrato dal Ministero dell'Interno, e possiede circa 840 chiese di eccezionale valore storico e artistico. [4] Questi edifici sono usati per il culto cattolico, ma la proprietà è pubblica. Nel 2022 il PNRR ha destinato 250 milioni di euro al restauro di 286 chiese del Fondo: non si trattava di trasferire denaro a un proprietario straniero: lo Stato stava investendo su beni di sua proprietà. [5] La critica deve spostarsi su un altro piano, altrettanto importante: quali condizioni di apertura, fruizione, gestione e rendicontazione accompagnano la spesa?

La distinzione tra proprietà e uso è decisiva. Un bene pubblico può essere affidato al culto senza cessare di appartenere alla collettività; proprio per questo l'accesso culturale non dovrebbe essere considerato una concessione occasionale. Il calendario di aperture straordinarie, visite e iniziative mostra che la valorizzazione è possibile, ma la natura pubblica del bene suggerisce un livello ordinario di fruibilità, compatibile con la liturgia e con la sicurezza. La porta di una chiesa FEC chiusa per lunghi periodi non è il problema di un proprietario privato: è un servizio pubblico incompleto.

Le altre confessioni religiose

Le altre confessioni religiose presentano patrimoni molto più eterogenei e, in genere, meno estesi di quello cattolico. Comunità valdesi, metodiste, luterane, avventiste, battiste, ortodosse, ebraiche, buddhiste, induiste e altre organizzazioni possiedono o utilizzano templi, sale, scuole, centri culturali e strutture assistenziali. Non esiste neppure per esse un registro immobiliare nazionale pubblico e comparabile. La mancanza di dati non autorizza a presumere dimensioni equivalenti, ma impone che la futura disciplina sia neutrale rispetto alle confessioni.

Nel 2025 il sistema dell'otto per mille ha attribuito risorse anche a numerose confessioni diverse dalla cattolica. Le cifre sono molto inferiori alla quota CEI, ma il principio resta identico: quando una quota di gettito fiscale finanzia un ente religioso, il cittadino deve poter conoscere destinazioni, patrimonio coinvolto, indicatori di risultato e condizioni di accesso. [6] Una legge costruita soltanto

contro la Chiesa cattolica sarebbe vulnerabile sul piano costituzionale e politicamente miope. Una legge fondata su criteri oggettivi - denaro pubblico ricevuto, inutilizzo, valore culturale, agevolazioni e bisogno territoriale - sarebbe invece più equa e più efficace.

L'eterogeneità giuridica richiede un'anagrafe capace di distinguere proprietà, locazione, comodato, concessione pubblica e semplice ospitalità. Una comunità può celebrare in un edificio proprio, in una sala affittata o in uno spazio concesso da un Comune; queste situazioni non producono gli stessi diritti né gli stessi obblighi. Il registro non dovrebbe schedare la fede delle persone, ma descrivere il rapporto patrimoniale dell'ente, la provenienza delle risorse e l'eventuale funzione pubblica dell'immobile. Solo così la neutralità smette di essere una formula e diventa amministrazione verificabile.

La scala minore di molti patrimoni non rende irrilevante il problema. Una sola scuola, casa di accoglienza o sala comunitaria può avere un peso decisivo in un quartiere; allo stesso modo, un immobile inutilizzato può rappresentare una perdita grave anche quando non appartiene alla confessione maggioritaria. Le soglie devono quindi essere proporzionate: non si può imporre a una piccola comunità lo stesso apparato burocratico di una grande diocesi, ma si può chiedere a entrambe di dichiarare con chiarezza l'uso dei beni sostenuti dal pubblico e gli impegni assunti in cambio.

Esiste poi un paradosso territoriale. Alcune comunità minoritarie pagano affitti elevati o utilizzano spazi inadatti mentre, nello stesso territorio, edifici religiosi di altra appartenenza restano vuoti per gran parte dell'anno. Una politica di riuso può favorire convenzioni per servizi civici condivisi, senza imporre promiscuità liturgica e senza cancellare l'identità dei luoghi. Cucine, cortili, aule, foresterie e sale non consacrate possono essere gestiti in comune quando il progetto è volontario, trasparente e separa nettamente servizio pubblico e attività di culto.

Il criterio conclusivo è la reciprocità. Una confessione che riceve sostegno per conservare o adeguare un bene non perde la propria autonomia religiosa, ma accetta che la parte finanziata dalla collettività generi accesso, rendiconto e responsabilità. Una confessione che non riceve risorse pubbliche e mantiene il bene con mezzi propri conserva una sfera più ampia di scelta, entro le regole generali. L'uguaglianza non consiste nel prendere a tutti la stessa cosa; consiste nel legare in modo uguale ogni beneficio pubblico a un obbligo pubblico proporzionato.

Quanto è grande il patrimonio: numeri e zone d’ombra

Le 68.004 chiese censite

Il dato più solido sul numero degli edifici di culto cattolici viene dalla banca dati Chiese delle diocesi italiane: 68.004 chiese, delle quali 66.880 indicate come pubbliche; per 35.596 è disponibile una scheda più ampia. [1] È una quantità enorme, ma non descrive da sola la superficie, il valore economico, lo stato di conservazione o l'intensità d'uso. Due chiese possono avere la stessa qualifica e dimensioni radicalmente differenti. Inoltre il censimento non comprende automaticamente ogni convento, seminario, scuola, ospizio, appartamento o terreno di proprietà ecclesiastica.

La stima di 45.927 immobili e 38,6 milioni di m²

Una stima privata attribuita a Scenari Immobiliari e basata su dati catastali dell'Agenzia delle Entrate ha individuato 45.927 immobili nelle categorie B/1 e B/7, per 38,6 milioni di metri quadrati e un valore indicativo di 42,5 miliardi di euro. [2][3] La categoria B/1 comprende collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi e seminari; la B/7 include cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti. È una fotografia importante perché misura strutture potenzialmente adatte a usi collettivi, ma non coincide con il patrimonio immobiliare totale di tutte le Chiese.

La stessa ricerca stima che il 30-40 per cento degli immobili considerati sia vuoto o sottoutilizzato e che circa il 40 per cento presenti condizioni manutentive carenti. [3] Applicata meccanicamente ai 38,6 milioni di metri quadrati, la quota di sottoutilizzo corrisponderebbe a 11,58-15,44 milioni di metri quadrati. Il calcolo serve a mostrare l'ordine di grandezza, non a dichiarare disponibile ogni superficie: una parte può essere inagibile, vincolata, priva di impianti, situata lontano dai servizi o frazionata in modo incompatibile con l'abitare.

Il numero che manca: il totale nazionale

Il numero più importante, paradossalmente, è quello che manca. Non sappiamo quanti metri quadrati possiedano complessivamente tutti gli enti ecclesiastici e religiosi in Italia. Non sappiamo quanti siano liberi da vincoli, quanti producano reddito, quanti siano esenti da IMU, quanti abbiano ricevuto contributi pubblici negli ultimi venti anni, quanti siano aperti almeno trenta ore alla settimana e quanti non abbiano un uso continuativo da più di due anni. L'assenza di queste informazioni impedisce una politica patrimoniale razionale e protegge sia gli sprechi pubblici sia le accuse infondate.

La leggenda secondo cui la Chiesa possiederebbe una percentuale smisurata dell'intero territorio italiano prospera proprio in questo vuoto. Non è necessario ripeterla. Il dato verificabile è già sufficiente a porre un problema nazionale: decine di migliaia di edifici, decine di milioni di metri quadrati in alcune sole categorie, una quota potenzialmente elevata di sottoutilizzo e nessun quadro unificato. Una democrazia matura non dovrebbe discutere di un patrimonio tanto rilevante attraverso fotografie isolate e stime giornalistiche; dovrebbe disporre di dati aperti, aggiornati e georeferenziati.

Persone in calo, muri in eccesso

Sacerdoti, religiosi e frammentazione gestionale

Il patrimonio cresce per inerzia storica mentre le persone che lo usano diminuiscono. La CEI indica circa 31.000 sacerdoti e 25.500 parrocchie; nel 2026 ha destinato 394 milioni di euro dell'otto per mille al sostentamento del clero. [7][8] Il rapporto aritmetico tra sacerdoti, parrocchie e 68.004 chiese mostra una difficoltà evidente: anche immaginando una distribuzione perfetta, non esiste personale sufficiente per presidiare ogni edificio durante la giornata. Molti sacerdoti seguono più comunità, altri sono anziani o malati, e la presenza di un parroco non equivale a un servizio di custodia culturale.

Per le religiose e i religiosi non sacerdoti non esiste, nelle fonti pubbliche facilmente accessibili, un conteggio nazionale unico e aggiornato equivalente a quello del sistema di sostentamento del clero. L'USMI rappresenta oltre seicento congregazioni femminili presenti in Italia, ma il numero delle congregazioni non coincide con quello delle persone consacrate. [17] Un documento vaticano ha indicato che, in Europa, negli ultimi trent'anni la popolazione dei consacrati è diminuita di oltre il 57 per cento tra le donne e del 44 per cento tra gli uomini. [11] Il dato non è specifico dell'Italia, ma aiuta a comprendere la pressione gestionale sui grandi complessi conventuali.

Il declino della pratica religiosa

IL ROVESCIAMENTO ISTAT

Nel 1995 circa quattro persone su dieci frequentavano settimanalmente un luogo di culto; nel 2023 sono circa due su dieci. Chi non frequenta mai ha raggiunto il 31,5 per cento. [10]

A diminuire non sono soltanto i gestori. L'Istat documenta un rovesciamento della pratica religiosa: nel 1995 circa quattro persone su dieci frequentavano almeno una volta alla settimana un luogo di culto e circa una su dieci non vi andava mai; nel 2023 i frequentatori regolari sono scesi a circa due su dieci, mentre chi non frequenta mai ha raggiunto il 31,5 per cento. Tra i 18-34enni la pratica settimanale è sotto il 10 per cento. [10] Una rete immobiliare costruita per una società molto più praticante si trova oggi davanti a una domanda liturgica ridotta e a una domanda sociale diversa.

Questa trasformazione non implica che gli edifici abbiano perso valore. Al contrario, possono acquistare nuove funzioni culturali, civiche e assistenziali. Il problema nasce quando l'istituzione tenta di conservare integralmente la forma patrimoniale del passato senza disporre delle persone e delle risorse necessarie per animarla. La scelta diventa allora binaria: chiusura o vendita. Il riuso sociale introduce una terza via, nella quale la proprietà può restare ecclesiastica ma la gestione e l'utilità vengono condivise.

La diminuzione della pratica rende inoltre più fragile l'argomento secondo cui ogni edificio sarebbe indispensabile al culto. L'indispensabilità deve essere valutata caso per caso, non dedotta dal carattere sacro originario. Le stesse autorità ecclesiastiche hanno elaborato linee guida sulla dismissione e sul riuso delle chiese, riconoscendo che il fenomeno è doloroso ma sempre più urgente. [11][12] La proposta di apertura sociale non viene dunque imposta a un'istituzione inconsapevole: risponde a un problema che la Chiesa stessa ha formalmente riconosciuto.

Il circuito del denaro pubblico

Otto per mille: scelte, non scelte e importi

L'otto per mille è la forma più visibile del rapporto finanziario tra Stato e confessioni. Non è una donazione aggiuntiva del singolo contribuente, ma una quota del gettito IRPEF. Le scelte espresse determinano anche la ripartizione di una parte molto consistente delle scelte non espresse, secondo le regole delle intese e della legge. Per i redditi 2021 ripartiti nel 2025, su 41,5 milioni di contribuenti le scelte valide sono state 16,69 milioni, il 40,21 per cento; le scelte non espresse 24,57 milioni, il 59,21 per cento. [6] La maggioranza dei contribuenti non ha quindi indicato un beneficiario, ma la relativa quota è stata comunque distribuita.

Nella stessa ripartizione, la CEI ha ottenuto un anticipo di 1,053 miliardi di euro e un conguaglio negativo di 38,3 milioni, per un valore netto di circa 1,015 miliardi. Lo Stato aveva un importo potenzialmente attribuibile di 375,9 milioni; la Tavola valdese 44,6 milioni; l'Unione Buddhista Italiana 16,5 milioni; l'Istituto Buddista Italiano Soka Gakkai 7,66 milioni; l'Unione delle Comunità Ebraiche Italiane 4,50 milioni; l'Arcidiocesi ortodossa 3,60 milioni. [6] Questi dati mostrano sia la posizione dominante della Chiesa cattolica sia l'esistenza di un pluralismo finanziato fiscalmente.

Per il 2026 la CEI ha deliberato la ripartizione di 1.086.752.778 euro: 408,208 milioni per culto e pastorale, 394 milioni per il sostentamento di circa 31.000 sacerdoti e 284,544 milioni per interventi caritativi. Dentro la prima voce, 129 milioni sono indicati per edilizia di culto e tutela dei beni culturali. [7] Non tutto il denaro finanzia immobili, ma una quota rilevante sostiene direttamente o indirettamente strutture, attività e personale che le utilizzano.

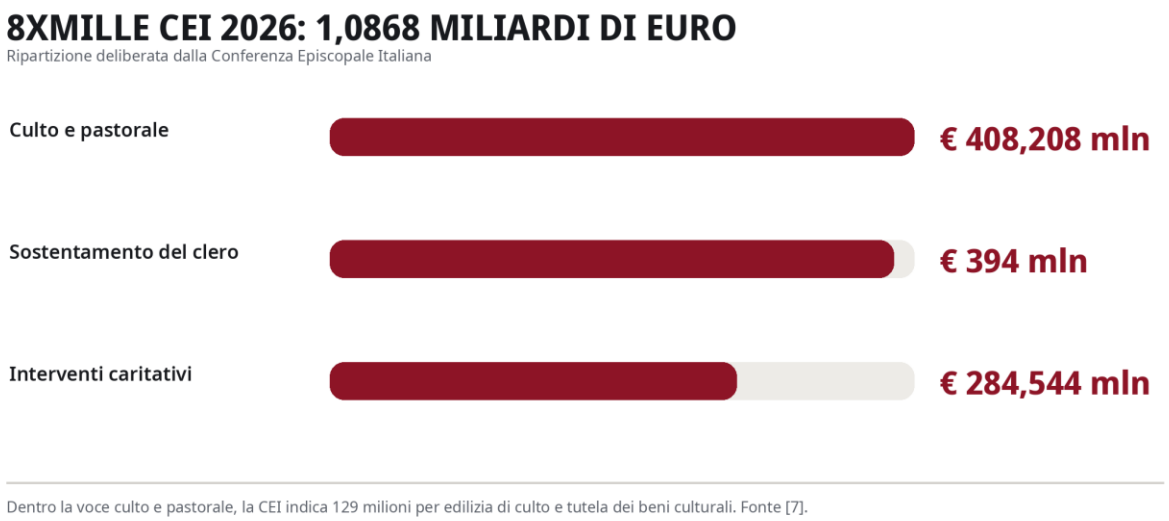


Figura 2. Ripartizione CEI dell'otto per mille per il 2026. Fonte [7].

Beneficiario	Importo ripartito nel 2025	Nota
Chiesa cattolica - netto dopo conguaglio	≈ € 1.014,95 mln	Anticipo € 1.053,25 mln; conguaglio -€ 38,30 mln
Stato - importo potenzialmente attribuibile	€ 375,90 mln	Al lordo delle riduzioni previste dalla normativa
Chiesa evangelica valdese/metodista	€ 44,56 mln	Comprende quota da scelte non espresse
Unione Buddhista Italiana	€ 16,46 mln	Comprende quota da scelte non espresse
Istituto Buddista Italiano Soka Gakkai	€ 7,66 mln	Comprende quota da scelte non espresse
Unione Comunità Ebraiche Italiane	€ 4,50 mln	Comprende quota da scelte non espresse
Arcidiocesi Ortodossa	€ 3,60 mln	Comprende quota da scelte non espresse

Restauri, contributi e agevolazioni

A questo canale si aggiungono contributi europei, statali e locali. Il caso più grande citato in questo saggio è il finanziamento PNRR annunciato nel 2022: 250 milioni per 286 chiese del Fondo edifici di culto. [5] In quel caso la spesa tutela proprietà pubbliche. In altri casi, fondi regionali o comunali possono sostenere restauri di immobili ecclesiastici privati perché il bene ha valore culturale. La finalità può essere legittima, ma l'erogazione deve produrre diritti di accesso certi, non generiche promesse di valorizzazione.

Le agevolazioni fiscali costituiscono un terzo livello. L'IMU per gli enti non commerciali è disciplinata in base all'uso effettivo e alle modalità non commerciali delle attività agevolate. [14] La proprietà ecclesiastica, da sola, non basta. Ciò significa che un registro nazionale dovrebbe rendere verificabile, immobile per immobile, la ragione dell'esenzione e la sua persistenza. Un edificio realmente inutilizzato non dovrebbe continuare a beneficiare di un trattamento pensato per un'attività meritevole che non viene più svolta.

Dal finanziamento alla condizionalità

Il nodo politico non è dimostrare che ogni mattone sia pagato dallo Stato. Sarebbe falso e inutile. Il nodo è riconoscere che il sistema pubblico contribuisce in misura strutturale alla vita economica delle confessioni e alla conservazione di molti loro beni. Da questa relazione nasce un principio di condizionalità: più intensa è la partecipazione della fiscalità generale, più forte deve essere il ritorno verificabile in termini di accesso, servizio, trasparenza e riuso.

Carità: valore reale, finanziamento misto

Che cosa dice il bilancio di Caritas Italiana

La carità ecclesiale produce servizi reali. Mense, dormitori, centri di ascolto, empori solidali, accoglienza dei migranti, sostegno familiare e progetti internazionali non possono essere liquidati come propaganda. Migliaia di volontari e operatori svolgono un lavoro che spesso raggiunge persone escluse dai servizi ordinari. Proprio perché questa attività ha valore, deve essere descritta con precisione, senza trasformarla né in un alibi patrimoniale né nella favola di un sistema interamente autofinanziato.

Il bilancio consuntivo 2024 di Caritas Italiana registra 58,94 milioni di euro di proventi di gestione. I contributi CEI ammontano a 40,15 milioni, pari a circa il 68,1 per cento del totale; le offerte sono 9,70 milioni; i contributi di enti e società privati 3,91 milioni; il contributo ministeriale per il servizio civile 1,64 milioni; i lasciti 1,29 milioni; il cinque per mille 282.537 euro; la gestione immobiliare 343.436 euro, oltre a proventi finanziari e altre voci. [9] Il dato smentisce entrambe le semplificazioni: non è vero che tutto provenga dallo Stato, ma è evidente che il finanziamento collegato alla CEI, alimentato in larga parte dall'otto per mille, è centrale.

Il Report statistico nazionale 2026 amplia il quadro: nel 2025 la rete Caritas dichiara 282.539 persone o nuclei familiari accompagnati, 3.520 servizi attivi e 206 diocesi coinvolte nella rilevazione. [26] Sono numeri che impediscono di liquidare l’azione sociale ecclesiale come inesistente. Al tempo stesso mostrano perché la questione patrimoniale non possa essere risolta con un applauso generico: una rete così estesa deve poter dire quali sedi utilizza, a quale titolo, con quali costi, quali contributi pubblici e quale destino attende gli immobili quando una funzione termina.

Il problema istituzionale nasce quando la carità viene usata per neutralizzare qualsiasi domanda sul patrimonio. Un ente può assistere migliaia di persone e, nello stesso tempo, gestire male un edificio vuoto. Le due valutazioni non si annullano. Un euro speso bene in un dormitorio non rende automaticamente efficiente un convento chiuso; un immobile sottoutilizzato non cancella il valore di un servizio. La rendicontazione deve separare progetti, costi, fonti finanziarie e beni strumentali.

Caritas Italiana - proventi 2024	Euro	Quota sul totale
Contributi CEI	40.150.000	68,1%
Offerte	9.697.147	16,5%
Contributi enti e società privati	3.913.996	6,6%
Ministero - Servizio civile	1.637.899	2,8%
Lasciti	1.293.870	2,2%
Proventi finanziari	1.278.576	2,2%
Gestione immobiliare	343.436	0,6%
Cinque per mille	282.537	0,5%
Altre voci	338.147	0,6%
Totale	58.936.608	100%

Il rischio di esternalizzare il welfare

Esiste inoltre un rischio di esternalizzazione del welfare. Lo Stato può trovare conveniente finanziare enti religiosi che dispongono di volontari, strutture e radicamento territoriale. Ma se il servizio essenziale dipende stabilmente da un soggetto confessionale, la pubblica amministrazione deve garantire universalità, non discriminazione, standard professionali, continuità e controllo. Il cittadino

non deve sentirsi ospite della carità quando sta ricevendo una prestazione finanziata dalla fiscalità generale.

La restituzione sociale del patrimonio può migliorare anche la carità ecclesiale. Un edificio concesso a una rete mista di Comune, ASL, associazioni e comunità religiosa può offrire servizi più stabili di un progetto annuale. Il proprietario contribuisce con lo spazio; il pubblico finanzia l'adeguamento; il terzo settore gestisce; un organismo indipendente valuta. In questo modello la carità non scompare, ma smette di dipendere soltanto dalla benevolenza e diventa infrastruttura civica.

La frase corretta non è dunque tutta la carità è pagata dallo Stato. La frase corretta è: una parte rilevante dell'azione caritativa ecclesiale utilizza risorse fiscali o pubbliche e, quando ciò avviene, il beneficio deve essere accessibile, misurabile e non impiegato per sottrarre il patrimonio a una verifica autonoma. La precisione non addolcisce la critica; impedisce che venga respinta per un errore facilmente dimostrabile.

Occorre inoltre distinguere il contributo generico, l'affidamento di un servizio, l'accreditamento e la coprogettazione. Sono strumenti diversi e devono produrre contabilità diverse. Se un Comune acquista posti in un dormitorio, deve sapere quanto costa ogni posto, quali standard vengono garantiti, come si accede e che cosa accade quando il contratto termina. Se finanzia un progetto sperimentale, deve valutarne gli esiti senza trasformare l'eccezione in dipendenza permanente. Se sostiene il recupero di un edificio, deve separare il valore del bene dal costo dell'attività che vi si svolge.

Anche il volontariato va riconosciuto senza usarlo come schermo contabile. Il lavoro gratuito produce un valore reale, ma non sostituisce il dovere di rendicontare denaro, immobili, personale retribuito e forniture. Un bilancio sociale credibile dovrebbe indicare quante prestazioni dipendono da volontari, quante da contratti pubblici, quali spazi sono messi a disposizione gratuitamente dal proprietario e quali costi di manutenzione vengono sostenuti dalla collettività. In assenza di questa separazione, una stessa attività può essere raccontata contemporaneamente come dono privato e come servizio pubblico, a seconda dell'interlocutore.

La continuità è il punto più delicato. Un bisogno essenziale non può scomparire perché termina un finanziamento, cambia il responsabile ecclesiastico o viene venduto l'immobile. Ogni convenzione dovrebbe contenere un piano di subentro, la portabilità dei dati nel rispetto della riservatezza, la tutela degli utenti e l'obbligo di preavviso. Quando la funzione è pubblica, la persona assistita non deve dipendere dalla stabilità interna di un ente confessionale. La collaborazione è legittima soltanto se l'amministrazione conserva la capacità di garantire il servizio anche in caso di crisi del partner.

In questa prospettiva, il riuso degli immobili inutilizzati può ridurre la precarietà dei progetti. Una sede concessa per trent’anni consente di programmare personale, impianti e manutenzione; una stanza prestata per pochi mesi consuma risorse in traslochi e adattamenti. La restituzione sociale offre al welfare infrastrutture stabili sottoposte a valutazione pubblica.

Il welfare si ritira, il mattone rimane

> **«Il servizio ha una scadenza; la proprietà no. È in questa asimmetria che il contributo pubblico rischia di trasformarsi in rendita.»**

Per generazioni gli edifici religiosi sono stati anche infrastrutture sociali: scuole materne, collegi, ospedali, ambulatori, orfanotrofi, pensionati, case per madri sole, mense, dormitori e rifugi. Quell’eredità non va cancellata. Proprio perché fu importante, bisogna osservare ciò che accade

quando il servizio arretra ma il bene immobiliare resta nella piena disponibilità del proprietario. La funzione può spegnersi in pochi mesi; la rendita potenziale, invece, attraversa i decenni.

Il meccanismo denunciato in queste pagine non richiede di immaginare un complotto. Basta una dissociazione amministrativa. Lo Stato finanzia posti, rette, personale, accreditamenti, restauri o progetti; l'ente religioso mette a disposizione organizzazione e spesso locali propri. Quando l'attività finisce, il contratto pubblico si estingue e gli utenti cercano altrove. Il titolo immobiliare, però, non cambia e quasi mai porta con sé un obbligo nazionale di continuità sociale. Il denaro collettivo ha comprato tempo di servizio, non un diritto sul futuro del bene.

Questa asimmetria è particolarmente grave nelle città dove mancano alloggi, nidi, consultori, comunità per persone fragili e spazi educativi. Un edificio nato per una missione sociale può diventare un costo di custodia, poi un cespite in attesa, infine un'operazione immobiliare. Nel passaggio si perde la memoria contabile: nessuno ricostruisce in modo unitario quanto denaro pubblico abbia sostenuto la funzione, quanto abbia accresciuto il valore dell'immobile e quale utilità collettiva sopravviva dopo la chiusura.

Scuole e asili: il declino che si può misurare

La scuola cattolica offre la serie storica più leggibile. Il Centro Studi per la Scuola Cattolica, in un documento riferito all'anno scolastico 2024-25, conta 7.379 scuole: 5.357 dell'infanzia, 970 primarie, 509 secondarie di primo grado e 543 secondarie di secondo grado. Nel 2010-11 erano 9.371. In quattordici anni sono quindi scomparse dal perimetro statistico 1.992 scuole, pari a circa il 21,3 per cento. Gli alunni sono scesi da 740.636 a 503.869: 236.767 in meno, quasi il 32 per cento. [23]

Il segmento dell'infanzia, quello più vicino alla funzione storica degli asili religiosi, concentra la contrazione maggiore. Le scuole passano da 7.049 a 5.357, con una diminuzione di 1.692 unità, circa il 24 per cento. I bambini iscritti scendono da 453.757 a 271.586: 182.171 in meno, oltre il 40 per cento. La demografia spiega una parte del fenomeno, ma lo stesso rapporto indica difficoltà economiche e sottolinea che gli alunni diminuiscono più rapidamente delle scuole, lasciando istituti piccoli con entrate sempre più fragili. [23]

Indicatore	2010-11	2024-25	Variazione	Variazione %
Scuole cattoliche totali	9.371	7.379	−1.992	−21,3%
Alunni totali	740.636	503.869	−236.767	−32,0%
Scuole dell'infanzia	7.049	5.357	−1.692	−24,0%
Alunni dell'infanzia	453.757	271.586	−182.171	−40,1%
Perdita nel solo 2024-25	—	149 scuole	−149	−2,0% annuo

Scuole cattoliche e alunni: confronto tra il picco 2010-11 e l'anno scolastico 2024-25. Fonte [23].

La chiusura di una scuola non prova automaticamente che l'edificio resti ecclesiastico, né che sia inutilizzato: può essere venduto, locato, trasformato, ceduto a un altro gestore o continuare a ospitare attività diverse. Il dato decisivo, tuttavia, è proprio quello che manca. Non esiste un registro nazionale che colleghi ogni scuola cattolica cessata alla particella catastale, al proprietario attuale, ai contributi pubblici ricevuti e alla nuova destinazione. Sappiamo quante istituzioni escono dalla statistica educativa; non sappiamo che cosa accade sistematicamente ai muri che le ospitavano.

La legge n. 62 del 2000 qualifica le scuole paritarie come parte del sistema nazionale di istruzione e ricorda che esse svolgono un servizio pubblico. [25] Questa definizione non trasferisce allo Stato la proprietà degli edifici, ma rende ragionevole una domanda: quando un servizio pubblico chiude dopo anni di sostegno diretto o indiretto, l'immobile può essere trattato come se quella storia collettiva non fosse mai esistita? La risposta proposta qui è negativa. Almeno per i beni sostenuti in modo significativo dalla fiscalità generale deve sopravvivere un vincolo temporaneo di offerta sociale.

La stessa fonte ecclesiale riconosce una trasformazione sociale problematica: le rette elevate rendono la scuola cattolica accessibile soprattutto a famiglie con risorse medio-alte, mentre molti

istituti erano nati per offrire istruzione alle classi svantaggiate. [24] È un rovesciamento eloquente. La missione originaria si restringe, il costo cresce, il servizio scompare in numerosi territori; l'immobile, invece, conserva posizione, volume e possibilità di valorizzazione. Il rischio è che la finalità evangelica venga ricordata nella comunicazione mentre il valore economico si separa progressivamente da essa.

Quando chiude il servizio, chi eredita il valore

Ogni attività sociale produce due valori diversi. Il primo è corrente: lezioni, cure, pasti, notti protette, ascolto. Il secondo è immobiliare: adeguamenti, impianti, accessibilità, reputazione del luogo, trasformazioni urbanistiche e manutenzioni che conservano il bene. Il primo si consuma mentre viene erogato; il secondo resta incorporato nell'edificio. Se una parte di entrambi è stata pagata dai contribuenti, è irrazionale contabilizzare soltanto il servizio e lasciare invisibile l'incremento patrimoniale.

Un contributo a una scuola può aver sostenuto il personale senza pagare un mattone. Un accreditamento sanitario remunera prestazioni e non trasferisce la proprietà. Questa distinzione va rispettata. Ma proprio per questo serve una contabilità analitica: quali somme hanno coperto l'attività, quali lavori, quali canoni, quali utenze, quali esenzioni e quali investimenti strutturali? Senza questa separazione, il proprietario può presentare ogni finanziamento come rimborso di servizio quando gli conviene e ogni immobile come patrimonio interamente privato quando arriva il momento di venderlo o trasformarlo.

Il principio proposto non è che ogni euro pubblico generi automaticamente una quota di proprietà statale. È più semplice e più praticabile: quando il servizio chiude, l'ente deve pubblicare la storia finanziaria dell'immobile e offrire per un periodo congruo il bene a Comuni, aziende sanitarie, cooperative sociali e reti civiche a condizioni non speculative. Solo dopo una procedura trasparente e senza proposte sostenibili dovrebbe essere consentita la piena valorizzazione di mercato, con restituzione dei contributi patrimoniali recenti o partecipazione pubblica alla plusvalenza.

Questo meccanismo evita due ingiustizie opposte. Non costringe un ordine religioso in diminuzione a mantenere per sempre un servizio divenuto impossibile; ma non permette che la cessazione trasformi silenziosamente un bene nato e sostenuto per il welfare in una riserva di rendita. Il proprietario conserva una via d'uscita, la collettività ottiene una possibilità reale di subentro e il valore storico della missione viene tradotto in una regola, non in una commemorazione.

Ospedali religiosi: servizio pubblico, proprietà privata

La sanità religiosa mostra la stessa compresenza di missione, mercato regolato e denaro pubblico. Le strutture non profit accreditate operano dentro il Servizio sanitario nazionale e ricevono remunerazioni per prestazioni, budget e contratti secondo le regole regionali. L'ARIS presenta questo comparto come componente integrale del sistema sanitario e sostiene che senza la sanità accreditata il servizio pubblico non reggerebbe. [28] La tesi può essere discussa, ma rende evidente il grado di interdipendenza: non siamo davanti a beneficenza puramente privata, bensì a una funzione pubblica svolta da soggetti non statali.

Quando una clinica o un presidio religioso riduce reparti, si fonde, trasferisce attività o chiude, le conseguenze immediate ricadono sui pazienti e sulla programmazione regionale. Il destino immobiliare, invece, segue contratti e titoli proprietari spesso separati dalla funzione sanitaria. Non esiste una serie nazionale pubblica che consenta di contare tutte le strutture religiose cessate, misurarne le superfici e conoscere la successiva destinazione. Questa assenza non autorizza a inventare un numero; autorizza a chiedere che il numero venga finalmente prodotto.

La questione non è negare che un ospedale costi e che alcuni edifici siano tecnicamente obsoleti. È impedire che il rischio operativo venga socializzato e il valore residuo privatizzato. Se la Regione ha garantito flussi economici, se lo Stato ha finanziato attrezzature e adeguamenti, se il Comune ha concesso varianti o agevolazioni, la cessazione dovrebbe attivare una verifica patrimoniale. Un

immobile idoneo potrebbe diventare casa della salute, residenza per anziani, studentato pubblico, centro per disabilità o struttura di sollievo, invece di rimanere per anni in attesa di un compratore.

La clausola essenziale è la continuità di destinazione. Non deve durare in eterno né impedire ogni trasformazione, ma può vincolare per dieci, venti o trent'anni gli immobili che abbiano ricevuto investimenti pubblici rilevanti. Se il proprietario interrompe la funzione prima della scadenza, dovrà offrire il subentro, restituire la quota non ammortizzata o concedere l'uso gratuito. È un principio già familiare in molti regimi di finanziamento; deve diventare ordinario anche per il patrimonio religioso.

Rifugi e accoglienza: opere reali, continuità fragile

Dormitori, comunità per minori, case per donne vittime di violenza, accoglienza dei migranti e sostegno alle persone senza dimora sono forse il terreno sul quale la presenza ecclesiale appare più immediatamente concreta. Il Report Caritas 2026 documenta 282.539 persone o nuclei accompagnati e 3.520 servizi attivi nel 2025. [26] Negare questa rete sarebbe falso. Confonderla con un dono interamente autofinanziato sarebbe altrettanto falso, perché convenzioni, fondi pubblici, otto per mille, servizio civile, donazioni, volontariato e risorse locali concorrono in proporzioni diverse.

La fragilità nasce dalla durata. Un rifugio può dipendere da un bando annuale, da una convenzione comunale, dalla disponibilità di una comunità religiosa anziana o da un responsabile che cambia. Alla persona accolta interessa la continuità; al bilancio del progetto interessa la scadenza; al patrimonio interessa la titolarità. Quando queste tre logiche non sono collegate, la prima a perdere è la persona e il secondo vincitore è spesso il bene, che torna libero da obblighi sociali.

Il caso dell'abbazia di Sant'Eugenio, analizzato più avanti, rende visibile il passaggio: una struttura usata anche per opere sociali e accoglienza di profughi diventa quasi inutilizzata, troppo costosa per la comunità religiosa e viene proposta al mercato internazionale del lusso. [32] Non è una prova che ogni rifugio finisca in un resort. È la dimostrazione che, in assenza di un vincolo di destinazione, una storia di accoglienza può terminare senza lasciare alla collettività alcuna prelazione effettiva.

Per evitare questa cesura, ogni convenzione di accoglienza ospitata in un bene ecclesiastico dovrebbe contenere una scheda immobiliare, la durata minima di disponibilità, le condizioni di subentro e il trattamento degli investimenti. I fondi pubblici non devono comprare soltanto letti per una stagione; devono contribuire a costruire capacità territoriale stabile. Quando il progetto termina, dati, utenti e spazi non possono svanire contemporaneamente.

La formula «non dà nulla» e il problema più serio

La frase "la Chiesa non dà nulla in cambio" funziona come invettiva, ma non regge come bilancio. Scuole, ospedali, mense, centri di ascolto e accoglienze esistono; lavoratori, religiosi e volontari producono prestazioni reali; offerte private e lavoro gratuito hanno un valore. Una critica che neghi tutto questo offre al sistema il modo più facile per difendersi: basta mostrare un dormitorio aperto per dichiarare infondata ogni domanda sul patrimonio.

La formulazione documentabile è più precisa e, per molti aspetti, più grave: una parte consistente del welfare ecclesiale opera grazie a fiscalità, accreditamenti, convenzioni, otto per mille, servizio civile, detrazioni, volontariato e infrastrutture territoriali; quando il servizio chiude, però, non esiste un obbligo generale che conservi alla collettività un diritto d'uso sul bene. L'attività è raccontata come dono; il patrimonio residuo è trattato come proprietà silenziosa. Il pubblico compare nel conto economico e scompare dal catasto.

Anche il verbo "donare" va usato con rigore. Eseguire una prestazione pagata da una convenzione non significa donarla allo Stato: significa adempiere un contratto. Utilizzare fondi dell'otto per mille per un'opera sociale produce un beneficio, ma non equivale a una liberalità dell'ente se la risorsa deriva da un meccanismo fiscale. Mettere gratuitamente a disposizione un immobile proprio, impiegare offerte private o lavoro volontario è invece un apporto effettivo e deve essere valorizzato. Senza questa distinzione, ogni parte gonfia la voce che le conviene.

Lo slogan più corretto è quindi: lo Stato paga spesso una parte del servizio, ma raramente acquista memoria patrimoniale. Il problema non è zero contro cento; è l'assenza di un saldo. Non sappiamo, per ciascun ente e immobile, quanto la collettività abbia versato, quanto l'ente abbia aggiunto, quali risultati siano stati prodotti e quale valore residuo rimanga. Il conflitto politico nasce proprio da questa contabilità mutilata.

Il saldo pubblico che nessuno calcola

Un bilancio serio dovrebbe contenere almeno cinque registri collegati. Il primo misura i trasferimenti correnti: convenzioni, accreditamenti, contributi, otto per mille e servizio civile. Il secondo misura le agevolazioni fiscali e i costi pubblici indiretti. Il terzo registra gli investimenti patrimoniali, i restauri e le opere di adeguamento. Il quarto attribuisce un valore agli apporti dell'ente: immobili concessi gratuitamente, donazioni private, personale, volontariato e raccolta fondi. Il quinto descrive il risultato sociale e il valore residuo dell'immobile dopo la cessazione.

Oggi questi registri abitano amministrazioni diverse. Il Comune conosce una convenzione, la Regione un accreditamento, la CEI una ripartizione, l'Agenzia delle entrate un trattamento fiscale, la soprintendenza un restauro, il catasto una categoria, il proprietario il valore di mercato. Nessuno ricompone il quadro. L'opacità non deriva necessariamente dal segreto; deriva dalla frammentazione. Ma per il cittadino l'effetto è identico: non può verificare la reciprocità del rapporto.

> **«Il pubblico compare nel conto economico e scompare dal catasto.»**

Il nuovo strumento dovrebbe chiamarsi bilancio di reciprocità immobiliare. Per ogni bene sostenuto oltre una soglia economica, riporterebbe contributi, agevolazioni, ore di apertura, utenti, opere realizzate, valore catastale, destinazione attuale e obblighi futuri. Non servirebbe a demonizzare il proprietario, ma a impedire che una stessa spesa venga celebrata come utilità sociale quando viene erogata e dimenticata come investimento collettivo quando il bene entra nel mercato.

Un simile bilancio renderebbe visibili anche gli enti virtuosi. Chi mantiene servizi senza contributi, apre gratuitamente spazi, sostiene costi con offerte proprie o trasferisce un immobile a una fondazione sociale avrebbe finalmente dati comparabili per dimostrarlo. La trasparenza non è una presunzione di colpa: è il modo per distinguere il dono autentico dalla prestazione pagata, la buona gestione dall'attesa speculativa e la missione stabile dalla comunicazione occasionale.

Dal servizio chiuso al bene comune

La proposta operativa è una procedura automatica. Quando una scuola, una struttura sanitaria o un servizio di accoglienza cessano in un immobile ecclesiastico, il proprietario comunica l'evento al registro nazionale entro novanta giorni. La scheda indica superficie, stato, vincoli, contributi degli ultimi trent'anni e progetto futuro. Per dodici o diciotto mesi Comuni, aziende pubbliche e soggetti del terzo settore possono presentare proposte di riuso sociale.

Se emerge un progetto sostenibile, il bene viene concesso gratuitamente o a canone simbolico per una durata adeguata agli investimenti, con ripartizione chiara di lavori, assicurazioni e manutenzione. Se nessuna proposta è praticabile, il proprietario può alienare o valorizzare il bene, ma deve restituire la quota non ammortizzata dei contributi patrimoniali e, nei casi di forte sostegno pubblico, destinare una parte della plusvalenza a un fondo territoriale per casa, istruzione e cura.

La gratuità richiesta in questo saggio non è dunque una formula cieca. È la controprestazione per un vantaggio pubblico documentato e per l'inutilizzo prolungato di un bene potenzialmente utile. Dove non vi siano contributi, agevolazioni o bisogni strategici, restano le regole ordinarie. Dove invece la collettività ha sostenuto la missione e l'edificio, la cessazione non può trasformare il passato pubblico in futuro esclusivamente privato.

Il principio finale è semplice: il servizio può chiudere perché il mondo cambia; l'obbligo di reciprocità non deve chiudere con lui. Un asilo vuoto non è soltanto il ricordo di bambini che non ci sono più. È uno spazio costruito per l'educazione che deve essere offerto, prima del mercato, a un'altra funzione capace di generare futuro.

Dalla cella alla suite: cronache di immobili religiosi convertiti in rendita

> **«Quando la missione esce dalla porta e il listino entra dalla hall, la collettività ha diritto di sapere chi ha pagato il corridoio.»**

Il riuso alberghiero di un convento non è, in sé, uno scandalo. Può salvare un edificio dal degrado, finanziare restauri, creare lavoro e rendere accessibile un bene storico. Il problema nasce quando la trasformazione viene raccontata soltanto come vittoria della bellezza e cancella tre domande: chi possiede oggi il bene, quali risorse pubbliche ne hanno sostenuto la conservazione e quale funzione sociale è stata perduta. La cronaca immobiliare tende a fotografare la suite finita; raramente ricostruisce il bilancio della porta che si è chiusa prima.

La raccolta seguente non pretende di censire tutti gli ex conventi, monasteri, collegi e istituti trasformati in alberghi, spa o residenze di pregio. Mostra casi diversi per natura giuridica: un bene ancora posseduto da un ente religioso e dato in locazione; immobili alienati e poi convertiti da privati; complessi messi sul mercato con una storia di servizi sociali; riusi turistici che incorporano esplicitamente una finalità inclusiva. Mescolarli sarebbe scorretto. Confrontarli è utile perché rivela le possibili traiettorie del patrimonio.

Prima distinzione: proprietà, locazione, vendita

La formula “hotel in un immobile della Chiesa” può descrivere situazioni opposte. Nel primo caso l’ente ecclesiastico conserva la proprietà e incassa un canone da un operatore. Nel secondo vende il bene e realizza il valore una volta sola. Nel terzo l’edificio è stato religioso molti decenni prima, ma l’attuale proprietario è interamente privato. Nel quarto l’ente gestisce direttamente una casa per ferie o un’attività ricettiva. Ogni caso ha regole fiscali, responsabilità e ritorni economici diversi.

Per questo il dossier evita di attribuire alla Chiesa ricavi che appartengono a imprese private dopo una vendita. Quando il bene è stato alienato, il punto critico non è l’utile alberghiero attuale dell’ente religioso, ma la perdita irreversibile di una possibile destinazione sociale e l’eventuale mancato recupero dei benefici pubblici incorporati. Quando la proprietà resta ecclesiastica, invece, diventa legittimo chiedere il canone, la destinazione dei proventi, le agevolazioni applicate e gli obblighi di accesso.

La documentazione pubblica dovrebbe rendere questa distinzione immediata. Una targa digitale, collegata al registro nazionale, potrebbe indicare: proprietario, gestore, titolo di godimento, data di cessazione della funzione precedente, contributi ricevuti, lavori autorizzati, eventuale vincolo sociale e trattamento fiscale. La trasparenza impedirebbe sia l’accusa indiscriminata sia il marketing che usa la parola “convento” come semplice elemento di lusso esperienziale.

Palazzo della Rovere: la proprietà resta, Four Seasons entra

Il caso più netto è Palazzo della Rovere, in via della Conciliazione a Roma. L’Ordine Equestre del Santo Sepolcro di Gerusalemme dichiara di esserne proprietario. Una parte dell’edificio era adibita dal 1952 a hotel quattro stelle, noto come Hotel Columbus, chiuso il 7 maggio 2018. Nel bando del 2020 l’Ordine cercava un nuovo gestore-conduttore disposto a contribuire al restauro e all’allestimento di un albergo “quattro stelle plus” con circa settanta-ottanta camere, giardino, terrazza, ristorazione e spazi per ricevimenti e congressi. [30]

Nel marzo 2023 l’Ordine ha annunciato l’accordo con una società benefit del gruppo Fort Partners per la locazione alberghiera di una porzione del palazzo sotto la gestione Four Seasons. Il comunicato precisa che l’offerta era stata scelta come la più conveniente per l’Ordine. [29] Qui non siamo davanti a un ex convento venduto a un privato: la proprietà ecclesiastica resta e l’uso alberghiero di alta gamma produce un flusso contrattuale verso il proprietario.

L'Ordine ha inoltre dichiarato che i proventi della precedente locazione erano destinati alla propria missione di sostegno alla Terra Santa. [31] È un'informazione rilevante, ma non esaurisce la valutazione pubblica. Un ricavo destinato a finalità religiose o caritative resta un ricavo immobiliare; la sua meritevolezza non elimina la necessità di conoscere regime fiscale, contributi al restauro, accessibilità culturale e condizioni imposte alla struttura. La destinazione del denaro non deve sostituire la trasparenza sulla sua formazione.

Palazzo della Rovere dimostra che il patrimonio ecclesiastico può essere gestito con logiche pienamente professionali: gara, garanzie, restauro, operatore internazionale, categoria alberghiera superiore. È proprio questa capacità a rendere poco credibile l'idea che, sul versante sociale, ogni riuso debba fermarsi davanti alla complessità. Se si possono negoziare decine di camere, ristorante, congressi e garage, si possono negoziare anche quote di accesso pubblico, alloggi per lavoratori, giornate culturali e contributi territoriali.

Velletri: dall'orfanotrofio e dalla scuola alla spa

A Velletri il complesso delle Orsoline offre una sequenza quasi didascalica. Secondo gli atti comunali riportati dalla stampa, nacque come conservatorio, divenne orfanotrofio e negli anni Novanta fu trasformato in scuola materna. La scuola chiuse nei primi anni Duemila e le religiose lasciarono la struttura. Il bene fu poi alienato al soggetto proponente del nuovo progetto. [33]

La trasformazione prevista assegna alla ex scuola un centro estetico e una spa; chiesa, cucine e refettorio diventano servizi per gli ospiti e ristorazione; gli spazi della residenza delle suore e delle orfane diventano struttura alberghiera. Il Consiglio comunale ha riconosciuto l'interesse pubblico dell'intervento, motivandolo con il recupero del patrimonio e la riqualificazione urbana, mentre la soprintendenza mantiene il controllo sul bene vincolato. [33]

Il caso non prova un guadagno attuale delle Orsoline, perché l'immobile risulta alienato. Mostra però il punto politico: una sequenza di funzioni sociali — conservatorio, orfanotrofio, scuola dell'infanzia — termina e il mercato seleziona la destinazione capace di sostenere l'elevato costo di recupero. La spa non è la causa della chiusura; è il risultato di un sistema nel quale il capitale privato arriva con un progetto, mentre la collettività non dispone di un fondo e di una procedura altrettanto rapidi per trasformare il bene in nido, studentato o casa protetta.

La parola "pubblico interesse" merita attenzione. Recuperare un edificio abbandonato può essere davvero utile alla città. Ma l'interesse pubblico non dovrebbe coincidere soltanto con il cantiere, l'occupazione e il decoro. Deve misurare anche la destinazione finale, l'accessibilità e ciò che il territorio ha perduto. Una variante urbanistica per un hotel dovrebbe poter essere accompagnata da una quota sociale, da un contributo straordinario o dalla cessione di spazi equivalenti.

Sant'Eugenio: dall'accoglienza dei profughi al mercato del lusso

L'abbazia di Sant'Eugenio, sulle colline senesi, è stata fondata intorno al 730. Nel 2023 le Figlie della Carità di San Vincenzo de' Paoli l'hanno affidata a un'agenzia specializzata nel lusso, con aspettative di prezzo superiori a dieci milioni di euro. La stampa ha descritto un complesso quasi inutilizzato, troppo costoso da mantenere per una comunità religiosa in diminuzione e appetibile per investitori internazionali. [32][34]

Il valore simbolico deriva dalla funzione recente. Avvenire ricorda che il complesso aveva ospitato opere sociali e accoglienza di profughi. [32] Quando la comunità religiosa non è più in grado di sostenere struttura e missione, il bene entra nel mercato con giardini, vigneti, oliveti, chiostri e panorama: esattamente le caratteristiche che l'hôtellerie di pregio trasforma in margine.

Non è possibile affermare, sulla base delle fonti consultate, che la vendita si sia conclusa o che il complesso sia già diventato un resort. Il fatto documentato è l'offerta sul mercato del lusso e il rischio esplicitamente discusso anche da un quotidiano cattolico. La cautela sullo stato della vendita non attenua la domanda: perché una struttura con una storia di accoglienza non è stata prima oggetto di una procedura nazionale di riuso sociale, sostenuta da garanzie pubbliche e investitori pazienti?

L'obiezione dei costi è reale. Un'abbazia di quelle dimensioni non si mantiene con la sola buona volontà. Ma il mercato del lusso non è l'unico soggetto capace di aggregare capitale; è semplicemente quello già attrezzato a farlo. Un fondo pubblico-sociale potrebbe combinare residenza universitaria, formazione, agricoltura, accoglienza temporanea e ospitalità sostenibile, lasciando al turismo una funzione di equilibrio economico anziché l'intera identità del bene.

Da Trastevere a Genova: il convento come marchio di pregio

A Roma il Donna Camilla Savelli occupa un antico istituto religioso seicentesco progettato da Borromini. Nel 2008 L'Espresso descriveva un investimento superiore a tredici milioni di euro per il restyling alberghiero; oggi l'operatore presenta novantaquattro camere, suite, una sala colazioni ricavata dall'ex refettorio e spazi di ristorazione. [36][37] Le religiose continuano a vivere nel convento adiacente, mentre la parte ricettiva è entrata stabilmente nel linguaggio del lusso.

A Genova Quarto l'ex convento delle Suore di Nostra Signora del Cenacolo fu messo in vendita nel 2004-2005 perché inutilizzato. Il progetto successivo ha ricavato circa ventisei unità residenziali di pregio in un'area con circa diecimila metri quadrati di verde, a poca distanza dal mare. [38] Anche qui il ricavo commerciale attuale non può essere attribuito automaticamente alla congregazione che alienò il bene; il dato rilevante è la destinazione finale scelta dal mercato per un complesso liberato dalla funzione religiosa.

Questi casi mostrano come parole nate per descrivere austerità — cella, chiostro, refettorio, silenzio — diventino potenti dispositivi di marketing. L'esperienza "autentica" del convento aumenta il valore della camera o dell'appartamento. La memoria religiosa non viene cancellata: viene monetizzata. Il paradosso è che la stessa memoria sociale, legata a scuole, orfane, pellegrini o accoglienza, raramente genera un diritto altrettanto forte per chi avrebbe bisogno di quegli spazi.

Non serve proibire la conversione. Serve impedire che l'unica memoria giuridicamente efficace sia quella commerciale. Se la storia del luogo viene usata per vendere una suite, anche la storia dei contributi e dei servizi deve accompagnare l'operazione. Una parte del premio di posizione dovrebbe ritornare al territorio attraverso edilizia sociale, borse di studio, spazi pubblici o un contributo alla cura di altri beni ecclesiastici non redditizi.

Case per ferie: tra ospitalità religiosa e attività economica

Accanto ai grandi resort esiste un universo più vasto di case per ferie, foresterie, pensionati e strutture di ospitalità religiosa. Molte offrono prezzi moderati, accolgono gruppi, pellegrini, studenti o famiglie e svolgono una funzione coerente con la missione dell'ente. Altre operano in mercati turistici altamente redditizi e competono, almeno in parte, con alberghi e affitti brevi. Non è il nome del proprietario a decidere se l'attività è commerciale; contano modalità, prezzi, destinatari, organizzazione e continuità.

Le istruzioni del Ministero dell'Economia per l'IMU degli enti non commerciali richiamano criteri specifici perché le attività ricettive possano essere considerate svolte con modalità non commerciali. [14][39] Il punto non è presumere l'evasione, ma rendere controllabile immobile per immobile il rispetto di quei criteri. Una struttura aperta tutto l'anno, pubblicizzata sulle piattaforme e organizzata come un hotel non può rifugiarsi nella sola identità religiosa per sottrarsi alla comparazione fiscale.

Il registro nazionale dovrebbe pubblicare anche ricavi ricettivi aggregati, canoni di locazione, numero di posti letto, giornate di apertura e quota di ospitalità gratuita o agevolata. In questo modo sarebbe possibile distinguere l'accoglienza solidale dall'impresa alberghiera e verificare se gli utili finanziano davvero finalità sociali o si limitano a sostenere il patrimonio. L'uso economico non è illecito; l'opacità sul suo trattamento è il problema.

Una regola uniforme proteggerebbe anche gli operatori corretti. Gli alberghi privati avrebbero la certezza che la concorrenza segue criteri comparabili; gli enti religiosi realmente non commerciali potrebbero dimostrare la propria funzione; i Comuni conoscerebbero l'offerta ricettiva effettiva; i

cittadini vedrebbero quanta parte del patrimonio genera reddito e quanta resta davvero dedicata all'ospitalità povera.

Un controesempio: l'Albergo Etico

La trasformazione turistica può anche conservare una finalità sociale. A Roma l'Albergo Etico si presenta come realtà low profit nata dall'incontro tra un albergatore e una organizzazione non profit; dispone di diciotto camere e collega l'attività ricettiva a percorsi di autonomia e lavoro per persone con disabilità. [40][45] La storia dell'edificio, un ex complesso religioso e scolastico, non viene usata soltanto come scenografia: diventa piattaforma per inclusione e formazione.

Il controesempio è importante perché evita una falsa alternativa tra abbandono e lusso. Un bene può produrre ricavi, pagare personale, accogliere turisti e mantenere un obiettivo civico misurabile. La domanda non è dunque "hotel sì o no", ma chi beneficia del valore e quali obblighi sopravvivono. Una struttura ricettiva che destina posti, lavoro e utili a una missione verificabile può essere più sociale di un convento chiuso e più trasparente di una generica casa per ferie.

Per moltiplicare modelli simili servono capitale paziente, garanzie pubbliche, progettazione professionale e contratti lunghi. Gli enti religiosi potrebbero conferire l'uso del bene senza perderne subito la proprietà; il pubblico potrebbe finanziare l'adeguamento; imprese sociali e operatori alberghieri potrebbero gestire. La redditività diventerebbe lo strumento della restituzione, non la sua negazione.

Caso	Funzione o stato precedente	Uso ad alto valore	Titolo e cautela
Palazzo della Rovere, Roma	Hotel Columbus in palazzo di proprietà dell'Ordine; chiuso nel 2018	Locazione alberghiera sotto gestione Four Seasons	Proprietà ecclesiastica dichiarata; accordo 2023 [29][30]
Ex Orsoline, Velletri	Conservatorio, orfanotrofio, scuola materna; inattivo dai primi anni 2000	Hotel di lusso, spa, centro estetico e ristorazione	Immobile alienato al proponente; progetto autorizzato [33]
Abbazia di Sant'Eugenio, Siena	Opere sociali e accoglienza; quasi inutilizzata	Offerta sul mercato internazionale del lusso; rischio resort	Vendita proposta nel 2023, esito non attestato dalle fonti [32][34]
Donna Camilla Savelli, Roma	Istituto religioso e casa per pellegrini	Hotel di pregio con 94 camere e suite	Gestione commerciale; religiose nel complesso adiacente [36][37]
Belvedere di Quarto, Genova	Ex convento venduto perché inutilizzato	Residenze di lusso in area verde	Proprietà privata successiva alla vendita [38]
Albergo Etico, Roma	Ex complesso religioso/scolastico	Albergo low profit con 18 camere	Riuso ricettivo con finalità inclusiva [40][45]

Dossier sintetico: casi differenti per proprietà, stato della trasformazione e ritorno sociale. Le fonti non autorizzano a sommare gli immobili né ad attribuire allo stesso soggetto tutti i ricavi.

La clausola sociale che manca

Prima di ogni vendita o locazione ad alto rendimento, un immobile religioso sostenuto in misura significativa dal pubblico dovrebbe passare per una verifica d'impatto: uso precedente, finanziamenti, alternative sociali, bisogno territoriale e valore creato da decisioni pubbliche. Seguono cinque obblighi: offerta trasparente e prelazione per enti pubblici e non profit; recupero degli investimenti non ammortizzati; partecipazione alla plusvalenza quando varianti, restauri o agevolazioni l'hanno accresciuta; quota di uso civico; tracciabilità dei proventi dichiarati caritativi.

La clausola vale per finanziamenti e trasformazioni future, con soglie e durate proporzionate. Non blocca il mercato e non pretende applicazioni retroattive prive di base legale: rende conveniente progettare il riuso sociale prima che l'attesa premi la destinazione più redditizia. La collettività non chiede di dormire gratis nella suite; chiede che la suite non cancelli il conto. Se un asilo diventa spa o un monastero resort, una parte del nuovo valore deve tornare alla città che ha contribuito a custodire il bene.

Perché le porte restano chiuse

Demografia, costi, sicurezza e vincoli

LA CHIUSURA NON È UNA DESTINAZIONE

Sicurezza, vincoli e scarsità di personale possono giustificare una chiusura temporanea. Non giustificano l'assenza indefinita di un piano, di una scadenza e di un responsabile.

Perché tante porte restano chiuse? La prima risposta è demografica: meno praticanti, meno vocazioni, meno sacerdoti e comunità religiose più anziane. La seconda è economica: aprire significa riscaldare, illuminare, pulire, assicurare, custodire e manutenere. La terza è tecnica: molti edifici presentano rischi sismici, barriere architettoniche, impianti inadeguati o opere d'arte esposte a furti. La quarta è organizzativa: il proprietario, il rettore, la diocesi, la soprintendenza, il Comune e l'autorità canonica possono avere competenze sovrapposte.

Vi è poi una ragione assicurativa e di responsabilità. Un edificio aperto al pubblico espone il gestore a obblighi di sicurezza; se manca personale, la soluzione più semplice è chiudere. Questa scelta può essere comprensibile nel breve periodo, ma diventa inaccettabile quando dura anni e il bene continua a ricevere sostegno. La sicurezza non deve essere una formula finale: deve attivare un piano, un cronoprogramma e una decisione sulla destinazione futura.

Il patrimonio culturale aggiunge complessità. Non si può trasformare una chiesa vincolata in qualunque cosa, né installare impianti senza autorizzazioni. Tuttavia i vincoli non vietano ogni uso compatibile. Concerti, biblioteche, archivi, visite, aule di studio, iniziative educative e servizi leggeri possono essere progettati senza cancellare il carattere del luogo. Le linee guida ecclesiali sul riuso insistono proprio sulla necessità di usi non indecorosi e coerenti con il significato dell'edificio. [11][12]

Un'altra causa è la dipendenza dal volontariato. Molte chiese minori aprono soltanto quando una persona del luogo può custodirle. È una forma preziosa di cura, ma non può sostituire una politica nazionale. Dove il patrimonio ha valore pubblico e riceve fondi pubblici, servono reti professionali di custodia territoriale, prenotazione digitale, videosorveglianza proporzionata, assicurazioni collettive e accordi con musei, scuole e associazioni. L'accesso non può dipendere dalla fortuna di trovare qualcuno con la chiave.

La governance della non decisione

Infine esiste un incentivo patrimoniale alla non decisione. Tenere un edificio chiuso consente di rinviare il conflitto tra vendita, riuso e investimento. Il bene resta in bilancio o, talvolta, fuori da una rappresentazione patrimoniale trasparente; non produce reddito ma conserva una potenziale rendita futura. I costi immediati vengono ridotti, mentre il degrado e il costo sociale sono trasferiti nel tempo. La restituzione sociale deve rompere questa convenienza del rinvio introducendo scadenze e conseguenze.

Dire che le porte sono sempre chiuse sarebbe ingiusto verso i molti luoghi aperti; considerare la chiusura marginale sarebbe altrettanto falso. Non basta la buona volontà del singolo parroco: occorre cambiare il quadro che rende conveniente l'attesa e invisibile il costo collettivo.

Il costo collettivo dell'inutilizzo

Costo economico, urbano e ambientale

Il costo dell'inutilizzo può essere letto in quattro bilanci diversi. Nel bilancio del proprietario compaiono manutenzione, imposte, assicurazioni e perdita di reddito. Nel bilancio pubblico

compaiono contributi già erogati, servizi che devono trovare sedi alternative, consumo di nuovo suolo e costi di emergenza abitativa. Nel bilancio urbano compaiono degrado, insicurezza percepita e perdita di vitalità. Nel bilancio ambientale compaiono energia incorporata negli edifici abbandonati e nuove costruzioni che avrebbero potuto essere evitate.

L'assenza di un prezzo di mercato non significa assenza di valore. Un'aula concessa a una scuola riduce affitti; una foresteria trasformata in alloggio temporaneo evita notti in albergo pagate dai servizi sociali; un convento adattato a residenza per studenti può contenere i canoni; un oratorio aperto nelle ore calde può diventare rifugio climatico per anziani. La valutazione economica deve includere questi risparmi e i benefici sociali, non soltanto il valore di vendita del bene.

Il riuso è anche una politica contro il consumo di suolo. Molti complessi religiosi dispongono di cortili, giardini, cucine, sale comuni e stanze già collegate ai centri urbani. Recuperarli può essere più sostenibile che costruire nuove strutture in periferia, purché l'adeguamento non sia sproporzionato. La comparazione deve avvenire sul ciclo di vita: acquisto o canone evitato, lavori, gestione, energia, accessibilità, trasporti e durata del servizio.

Un bene chiuso può inoltre indebolire il patrimonio che si vorrebbe proteggere. L'umidità, le infiltrazioni e l'assenza di controllo quotidiano accelerano il degrado; una comunità che usa responsabilmente lo spazio può diventare la prima forma di custodia. L'apertura non è il contrario della conservazione. In molti casi è la sua condizione, perché crea persone interessate, flussi di risorse, sorveglianza e un motivo concreto per intervenire prima dell'emergenza.

La funzione sociale della proprietà

Il costo sociale è distribuito in modo diseguale. Le famiglie con redditi bassi, i giovani, i migranti, le donne che escono dalla violenza e le persone senza dimora pagano direttamente la scarsità di spazi accessibili. Il proprietario di un edificio inutilizzato conserva un'opzione; chi ha bisogno di una casa non può conservare il proprio bisogno in attesa di tempi migliori. La funzione sociale della proprietà serve precisamente a correggere questa asimmetria.

Non ogni riuso è economicamente conveniente. Alcuni immobili richiedono lavori troppo costosi, altri devono essere consolidati prima di qualsiasi apertura, altri ancora hanno distribuzioni incompatibili con l'abitare. Una politica seria prevede anche demolizioni selettive, alienazioni trasparenti o conservazione senza uso intensivo. Ma la decisione deve derivare da una valutazione pubblica, non dal silenzio. Il vero spreco è non sapere e non scegliere.

La tesi della restituzione sociale

Uso gratuito non significa confisca arbitraria

La parola restituzione evoca il ritorno di qualcosa che apparteneva alla collettività. Nel patrimonio ecclesiastico le genealogie sono complesse: donazioni private, lasciti, acquisti, beni provenienti da ordini soppressi, finanziamenti pubblici, costruzioni parrocchiali e proprietà della Santa Sede si intrecciano. Non è possibile affermare che ogni immobile debba essere trasferito gratuitamente allo Stato. L'articolo 42 della Costituzione riconosce la proprietà privata, ne impone la funzione sociale e consente l'espropriazione per interesse generale nei casi previsti dalla legge e salvo indennizzo. [13]

Una confisca generalizzata senza compensazione sarebbe dunque giuridicamente fragile e politicamente controproducente. Offrirebbe ai proprietari una facile vittoria giudiziaria e trasformerebbe una questione di giustizia sociale in un conflitto identitario. La versione robusta della restituzione è diversa: uso gratuito e stabile degli immobili inutilizzati che hanno beneficiato di sostegno pubblico; retrocessione del titolo quando esistono clausole o condizioni violate; rimborso dei contributi in caso di inadempimento; tassazione ordinaria dell'inutilizzo non meritevole; espropriazione indennizzata come ultima risorsa per bisogni strategici.

La gratuità dell'uso è giustificata dalla reciprocità. Se la collettività ha pagato una quota significativa del restauro, della costruzione o della conservazione, non deve pagare una seconda volta un canone di mercato per utilizzare il bene quando la funzione religiosa è cessata o marginale. Il proprietario mantiene il titolo e riceve in cambio manutenzione, presidio, adeguamento e conservazione. Il Comune o l'ente gestore assume responsabilità definite. Il contratto può durare venti, trenta o cinquant'anni, abbastanza da rendere sostenibile l'investimento pubblico.

FORMULA GIURIDICAMENTE SOSTENIBILE

Titolo privato, uso civico gratuito e lungo quando il bene inutilizzato è stato sostenuto dalla collettività. Trasferimento del titolo solo dove esistano basi legali; espropriazione con indennizzo come ultima risorsa.

Una regola neutrale per tutti

La regola deve essere basata su fatti e non sull'identità religiosa. Un immobile è sottoposto agli obblighi perché ha ricevuto fondi, è inutilizzato, ha valore culturale o risponde a un bisogno territoriale; non perché vi sia una croce sulla facciata. L'articolo 20 della Costituzione impedisce che il carattere ecclesiastico diventi causa di speciali limitazioni o gravami. [13] La neutralità protegge la riforma e impedisce che la libertà religiosa venga usata come scudo per privilegi non religiosi.

La restituzione sociale non è una punizione. È un modo di salvare beni che molti enti non riescono più a mantenere. Il conflitto nasce quando la disponibilità è affidata alla sola volontà del proprietario. La legge deve trasformare la collaborazione da gesto eccezionale a percorso ordinario: censimento, dichiarazione di inutilizzo, manifestazione di interesse pubblica, valutazione di compatibilità, convenzione, lavori, apertura e monitoraggio.

La proprietà resta, ma il sostegno pubblico è condizionato: chi lo chiede entra in un patto scritto prima del contributo e verificato dopo.

Una legge nazionale per riaprire il patrimonio

Una legge nazionale dovrebbe chiamarsi Disciplina della trasparenza, dell'accesso e del riuso sociale degli immobili degli enti non commerciali e religiosi. Il titolo volutamente generale eviterebbe discriminazioni e includerebbe fondazioni, associazioni e altri soggetti che ricevono benefici analoghi. La parte dedicata ai beni culturali di culto sarebbe costruita con Ministero della Cultura, Ministero dell'Interno, Regioni, Comuni e rappresentanze delle confessioni.

Registro pubblico nazionale

Il primo pilastro è un registro pubblico nazionale interoperabile con catasto, conservatorie, banche dati dei contributi e sistemi comunali. Per ogni immobile dovrebbero comparire: proprietario e gestore; identificativo catastale; superficie lorda; destinazione urbanistica; vincoli; uso effettivo; giorni e ore di apertura; stato di conservazione; contributi pubblici ricevuti negli ultimi venti anni; agevolazioni fiscali dichiarate; eventuali redditi; data dell'ultima attività continuativa; consumi essenziali; progetto di utilizzo futuro.

La pubblicità deve rispettare sicurezza e protezione dei dati. Non occorre rendere visibili informazioni che facilitino furti o identifichino persone vulnerabili. Ma la riservatezza non può coprire proprietà, fondi pubblici, superfici, destinazioni e stato d'uso. I dati patrimoniali essenziali sono la condizione di un dibattito razionale.

Campo del registro	Contenuto minimo	Finalità pubblica
Titolarità e gestione	Ente proprietario, gestore, titolo di disponibilità	Individuare il responsabile reale
Dimensione e localizzazione	Identificativo catastale, superficie, coordinate	Misurare e mappare il patrimonio
Uso effettivo	Attività, giorni, orari, superficie utilizzata	Distinguere uso pieno, parziale e simulato
Finanza pubblica	Contributi, restauri, fondi UE, agevolazioni	Collegare beneficio e obblighi
Stato tecnico	Agibilità, vincoli, rischio, lavori necessari	Evitare promesse di riuso irrealizzabili
Accesso e risultati	Visitatori, utenti, servizi, tariffe	Valutare il ritorno sociale

Classificazione dell’uso

Il secondo pilastro è una classificazione uniforme. Classe A: uso pieno e continuativo. Classe B: uso misto con significativa utilità sociale o culturale. Classe C: sottoutilizzo, definito da soglie di giornate, superficie o capacità. Classe D: inutilizzo superiore a ventiquattro mesi. Classe E: inagibilità o rischio. La classificazione non deve essere dichiarata soltanto dal proprietario: Comune e Agenzia del demanio sociale, una nuova struttura tecnica, devono poterla verificare.

Le soglie devono adattarsi ai luoghi di culto. Una chiesa non è una palestra e non può essere valutata soltanto per ore di occupazione. Si possono combinare indicatori: numero di celebrazioni, accesso culturale, attività comunitarie, superficie effettivamente utilizzata, presenza di un piano di conservazione e rapporto tra costi pubblici e benefici. L'obiettivo non è riempire ogni ora, ma identificare l'abbandono mascherato da uso simbolico.

Patto di ritorno pubblico

Il terzo pilastro è il Patto di ritorno pubblico. Ogni contributo superiore a una soglia dovrebbe essere accompagnato da obblighi proporzionati e registrati: durata minima dell'apertura; tariffe gratuite o calmierate; accessibilità; rendicontazione; manutenzione; uso sociale alternativo in caso di cessazione; divieto di alienazione speculativa per un periodo; rimborso o quota di plusvalenza se il bene viene venduto. Per i restauri culturali, il patto dovrebbe sopravvivere al cambio di proprietario.

Il patto elimina il problema della retroattività per il futuro. Per gli aiuti già concessi, la legge può prevedere un censimento e incentivi alla convenzione volontaria, oltre all'applicazione rigorosa delle condizioni originarie. Quando non esistono condizioni, non si può inventarle dopo; si può però negare nuovo sostegno finché il bene resta inutilizzato senza progetto.

Procedura di riuso e priorità sociali

Il quarto pilastro è una procedura di riuso. Dopo ventiquattro mesi di inutilizzo, il proprietario presenta un piano oppure iscrive il bene in una piattaforma di manifestazione di interesse. Comuni, aziende sanitarie, università, enti del terzo settore e cooperative possono proporre usi compatibili. Una

commissione tecnica valuta fattibilità, costi, impatto e tutela. Se il bene ha ricevuto sostegno pubblico rilevante, l'uso è concesso gratuitamente; negli altri casi è previsto un canone simbolico o un accordo di valorizzazione.

Gli usi prioritari dovrebbero essere abitare temporaneo, protezione delle vittime di violenza, residenze per studenti e lavoratori essenziali, assistenza sanitaria territoriale, servizi per disabilità, centri per minori, biblioteche, laboratori, rifugi climatici e protezione civile. La priorità non deve diventare rigidità: un borgo spopolato ha bisogni diversi da una metropoli universitaria.

Per le chiese ancora consacrate, il riuso può essere temporale e reversibile. Fasce orarie per visite, studio, musica, distribuzione di aiuti o assemblee di quartiere possono convivere con la liturgia. Per le chiese dismesse, il diritto canonico prevede la riduzione a uso profano non indecoroso secondo procedure specifiche. [12] La legge civile deve coordinarsi senza delegare alla procedura canonica la soluzione di ogni interesse urbano.

Controlli, sanzioni e fondo nazionale

Il quinto pilastro riguarda controlli e conseguenze. La mancata dichiarazione comporta sanzioni; l'uso falso o simulato comporta perdita delle agevolazioni e recupero delle imposte; la violazione del patto determina sospensione dei contributi, rimborso e, nei casi gravi, decadenza dalla convenzione. Un'autorità indipendente pubblica annualmente dati per proprietario, territorio, confessione, fonte finanziaria e funzione sociale.

L'espropriazione deve restare l'ultima fase. Può essere giustificata quando un bene inutilizzato è indispensabile a un'opera sociale, le soluzioni negoziali sono fallite e sussiste un interesse generale definito dalla legge. L'indennizzo costituzionale non impedisce una politica incisiva; impedisce soltanto di chiamare giustizia ciò che sarebbe una sottrazione arbitraria. [13]

Un Fondo nazionale per il riuso, alimentato da risorse europee, recuperi fiscali e quote dei contributi immobiliari, dovrebbe finanziare sicurezza, progettazione e lavori per interventi senza nuovo consumo di suolo e con almeno vent’anni di uso pubblico.

Scenari economici di riuso

Dall’uno al dieci per cento

La stima di 38,6 milioni di metri quadrati consente di costruire scenari, purché siano dichiarati come tali. L'uno per cento equivale a 386.000 metri quadrati; il tre per cento a 1,158 milioni; il cinque per cento a 1,93 milioni; il dieci per cento a 3,86 milioni. Dividendo per cinquanta metri quadrati, si ottengono rispettivamente 7.720, 23.160, 38.600 e 77.200 alloggi-equivalenti. Non sono abitazioni realmente disponibili: è una misura intuitiva della capacità spaziale.

Il confronto con la stima di sottoutilizzo del 30-40 per cento mostra quanto sia prudente immaginare di recuperare inizialmente solo una piccola quota. Anche se appena un immobile su trenta risultasse tecnicamente e territorialmente adatto, l'effetto potrebbe essere significativo. La strategia dovrebbe cominciare dai beni con migliore rapporto tra costo di adeguamento, durata della concessione, accesso ai servizi e bisogno locale.

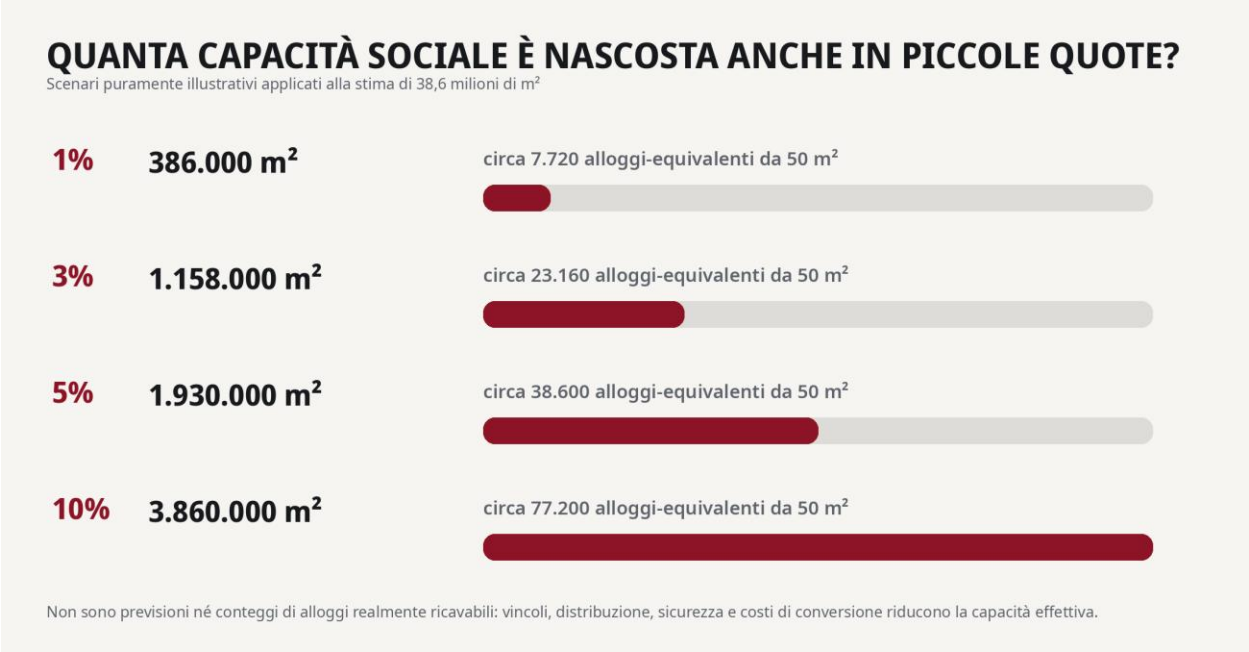


Figura 3. Scenari illustrativi sul solo perimetro stimato B/1-B/7. Elaborazione su fonti [2][3].

Quota ipotetica	Metri quadrati	Alloggi-equivalenti da 50 m²	Interpretazione
1%	386.000	7.720	Programma pilota nazionale
3%	1.158.000	23.160	Scala pluriennale selettiva
5%	1.930.000	38.600	Riuso significativo ma ancora prudente
10%	3.860.000	77.200	Scenario molto ambizioso

Fattibilità, durata e valore territoriale

La valutazione economica non deve basarsi soltanto sul costo al metro quadrato. Un ex convento nel centro di una città universitaria può avere un impatto abitativo enorme; una struttura analoga in un'area spopolata può essere più utile come centro sanitario, polo formativo o albergo diffuso sociale. Il registro nazionale consentirebbe analisi geografiche oggi impossibili: distanza da trasporto pubblico, ospedali, scuole, aree a rischio climatico e indicatori di disagio.

Il riuso gratuito non significa gratuito per lo Stato. Adeguare edifici storici può costare molto. Per questo la durata della disponibilità è decisiva: non ha senso spendere milioni su un comodato di cinque anni. Il patto deve garantire un periodo sufficiente ad ammortizzare i lavori e prevedere che le migliorie non possano essere privatizzate alla scadenza senza compensazione.

Una parte degli immobili potrebbe finanziare il riuso di altri beni attraverso alienazioni trasparenti. Il principio non è conservare ogni edificio, ma conservare valore sociale. Se una struttura non è convertibile e non ha valore culturale, la vendita può essere legittima; in presenza di contributi pubblici pregressi, una quota della plusvalenza dovrebbe tornare a un fondo territoriale. In questo modo il patrimonio smette di essere una riserva passiva e diventa una leva di rigenerazione.

Un'analisi economica seria deve confrontare almeno quattro valori: costo iniziale dei lavori, costo annuo di gestione, durata certa dell'uso pubblico e spesa evitata rispetto alle alternative. Il parametro utile non è soltanto euro per metro quadrato, ma euro per anno di servizio e per persona raggiunta. Un recupero costoso può essere razionale se sostituisce per decenni affitti, alberghi d'emergenza o nuove costruzioni; un intervento economico può essere uno spreco se l'edificio è lontano dai trasporti, inadatto alla funzione o disponibile per un periodo troppo breve.

Per evitare progetti simbolici, il patrimonio dovrebbe essere sottoposto a una selezione progressiva. Una prima classe comprende beni già agibili o adattabili con opere leggere; una seconda

richiede consolidamenti e impianti ma offre un alto valore territoriale; una terza presenta costi, vincoli o localizzazioni che rendono il riuso non sostenibile. Pubblicare anche le esclusioni è importante: la politica non deve promettere che ogni convento diventerà casa. Deve mostrare perché un bene viene scelto, perché un altro viene rinviato e quando la vendita risulta preferibile all'abbandono.

La struttura finanziaria può distribuire correttamente rischi e benefici. Il proprietario conferisce l'uso del bene per un periodo lungo; il settore pubblico finanzia solo le opere che producono utilità collettiva; il gestore assume obiettivi e costi operativi; fondazioni o investitori sociali possono anticipare risorse remunerate sulla base di risultati verificati. Nessuno di questi soggetti deve ricevere un vantaggio privo di contropartita. Il valore della disponibilità gratuita dell'immobile va stimato e reso visibile, così come il valore residuo delle migliorie pagate dal pubblico.

Il contratto deve infine disciplinare il rischio di fallimento. Se il servizio cessa, il bene non può tornare semplicemente chiuso mentre gli investimenti restano incorporati nelle mura. Devono essere previsti subentro di un nuovo gestore, riuso alternativo, restituzione proporzionale dei contributi o proroga automatica dell'uso pubblico. La clausola economica decisiva è quella che rende più conveniente mantenere aperto il bene che interrompere il progetto. Senza questa architettura, il riuso può diventare un'altra sovvenzione immobiliare; con essa, diventa un investimento pubblico misurabile.

Un patto anche per le altre Chiese e confessioni

Il sistema deve comprendere le altre Chiese e confessioni senza fingere che dispongano dello stesso patrimonio cattolico. L'uguaglianza non consiste nel trattare come identiche realtà diverse, ma nell'applicare gli stessi criteri: entità del sostegno pubblico, valore del bene, inutilizzo, capacità economica, bisogno territoriale e durata dell'accordo. Le soglie possono essere proporzionate, le regole no.

Il pluralismo dell'otto per mille rende urgente una rendicontazione comparabile. Ogni beneficiario dovrebbe pubblicare dati in formato aperto su progetti, immobili coinvolti, destinatari, costi amministrativi e risultati. La libertà di destinazione prevista dalle intese va rispettata, ma non è incompatibile con standard comuni di trasparenza. Il contribuente deve poter confrontare non soltanto campagne narrative, ma indicatori omogenei.

La riforma può diventare un terreno di cooperazione interreligiosa. Spazi poco utilizzati potrebbero ospitare servizi condivisi senza confondere i culti: centri di distribuzione, doposcuola, protezione civile, sportelli legali, mediazione culturale e assistenza sanitaria. In quartieri con forte pluralità religiosa, un patrimonio aperto può ridurre la competizione identitaria e mostrare che il vantaggio pubblico non compra consenso religioso, ma costruisce cittadinanza.

La neutralità protegge anche le minoranze. Una norma costruita con categorie vaghe come interesse nazionale cattolico rischierebbe di consolidare il soggetto più forte. Una norma basata sul ritorno sociale garantisce che ogni confessione possa accedere a sostegno quando produce un beneficio verificabile e che nessuna possa sottrarsi al controllo quando riceve denaro pubblico.

Nei servizi finanziati dalla collettività devono valere condizioni comuni: accesso senza obblighi religiosi, divieto di discriminazione, protezione dei dati, separazione contabile tra culto e prestazione sociale, procedure pubbliche per reclami e controlli. La presenza di simboli o l'identità del gestore non sono di per sé un ostacolo; lo diventano quando il beneficiario è indotto a partecipare a pratiche confessionali o non dispone di un'alternativa effettiva. La libertà religiosa tutela chi crede e chi non crede, soprattutto quando entra in gioco un bisogno essenziale.

La stessa logica vale per l'accesso ai finanziamenti. Le comunità più piccole non devono essere escluse perché prive di uffici amministrativi complessi, ma nemmeno esentate da ogni rendiconto. Modelli standard, assistenza tecnica e soglie proporzionate possono consentire controlli rigorosi senza creare barriere insuperabili. La trasparenza comparabile rende visibili le differenze invece di cancellarle: mostra chi possiede immobili, chi paga affitti, chi offre spazi propri e chi usa strutture pubbliche.

Un patto interconfessionale sul patrimonio aperto avrebbe infine un valore civile più ampio. Direbbe che il sostegno pubblico non certifica una verità religiosa e non compra fedeltà, ma remunera o rende possibile un'utilità comune. Ogni soggetto conserverebbe culto, dottrina e autonomia interna; sugli immobili e sui servizi sostenuti dalla fiscalità generale accetterebbe però lo stesso linguaggio di dati, accesso e responsabilità. È questa simmetria, non l'identità delle fedi, a rendere la riforma compatibile con una democrazia pluralista.

Il Papa ad Avignone: a Roma resterebbero le chiavi e piangerebbe soprattutto l'indotto

«Il pontefice potrebbe trasferire la scrivania; le particelle catastali non prenderebbero il treno.»

Una provocazione, non un piano diplomatico

Immaginiamo, per un momento, che il Papa torni ad Avignone. Non è una proposta di politica estera, non è una previsione e non è un invito a sfrattare nessuno. È un esperimento satirico: separare la presenza fisica del pontefice dalla geografia del patrimonio e osservare che cosa rimane. La risposta è istruttiva. La fede continuerebbe, le diocesi italiane resterebbero enti italiani, le parrocchie non cambierebbero proprietario e i conventi vuoti non salirebbero su un treno notturno per la Provenza.

La battuta serve a smontare una confusione ricorrente. Roma ospita la Santa Sede e circonda lo Stato della Città del Vaticano, ma la maggior parte dei beni ecclesiastici italiani non è un bagaglio personale del Papa né un patrimonio catastale dello Stato vaticano. Appartiene a diocesi, parrocchie, istituti, congregazioni, fondazioni e altri enti disciplinati dall'ordinamento italiano. Spostare la corte pontificia non risolverebbe il problema: lascerebbe esattamente dove sono titoli, vincoli, agevolazioni e porte chiuse.

L'ironia, allora, colpisce un automatismo politico. Si parla della presenza del Papa come se essa giustificasse da sola ogni rapporto privilegiato con l'intero universo ecclesiastico. Ma una funzione diplomatica e spirituale non può fungere da ombrello per decine di migliaia di situazioni immobiliari autonome. Il prestigio della sede non sostituisce il catasto; la benedizione non aggiorna il registro dei contributi.

Roma ha già conosciuto un papato altrove

La provocazione ha perfino un precedente storico. Tra il 1309 e il 1377, secondo la periodizzazione più comune, papi e curia risiedettero ad Avignone; Treccani colloca il periodo avignonese tra il 1305 e il 1376 e la residenza nella città francese dal 1309. [41] Roma non smise di esistere, ma perse centro politico, flussi economici e presenza amministrativa. Il ritorno del papato fu un evento enorme, non la consegna di un certificato eterno di indispensabilità urbana.

Sette secoli dopo il rapporto tra città e papato è incomparabilmente diverso. Roma è capitale della Repubblica, metropoli culturale, sede diplomatica, universitaria, amministrativa e turistica. La Santa Sede produce un indotto rilevante e un richiamo mondiale, ma la città non è un albergo costruito attorno a una sola reception. Il Colosseo, i Fori, il Pantheon, i musei, i quartieri, il cinema, la cucina e la vita civile non chiuderebbero per trasferimento della curia.

La satira può dunque permettersi una semplificazione: a Roma dispiacerebbe soprattutto all'indotto. Nella realtà dispiacerebbe anche a credenti, istituzioni, diplomatici, lavoratori e cittadini legati alla presenza pontificia. Ma proprio l'esagerazione illumina il punto: la perdita più immediatamente misurabile sarebbe economica e turistica, non catastale. I beni italiani resterebbero immobili nel senso più letterale del termine.

Il turismo perderebbe un magnete, non la città

Nel 2024 Roma ha registrato oltre 42,7 milioni di presenze negli esercizi ricettivi secondo l'Istat, pari al 9,2 per cento del totale nazionale. [42] Per il 2025 il portale turistico ufficiale della città riporta 22,9 milioni di arrivi e 52,92 milioni di presenze, in un anno segnato anche dal Giubileo. [43] Questi numeri confermano che il fattore religioso è economicamente importante; non consentono però di isolare quanti pernottamenti dipendano esclusivamente dalla residenza del Papa.

Un trasferimento ad Avignone sposterebbe pellegrinaggi, eventi, stampa, cerimonie e una parte dei consumi. I ristoratori intorno a San Pietro avrebbero ottime ragioni per protestare; i venditori di souvenir dovrebbero aggiornare le mappe; qualche hotel scoprirebbe improvvisamente il valore della laicità. Roma, però, resterebbe una delle maggiori destinazioni culturali del mondo. La frase "dispiacerebbe solo ai turisti" è quindi volutamente ingiusta, ma fotografa la componente materiale che spesso si nasconde dietro parole solenni.

La stessa onestà dovrebbe essere applicata al patrimonio. Se una struttura religiosa produce turismo, occupazione e reddito, lo si dica e la si tratti con regole economiche trasparenti. Se produce culto, la si protegga come luogo di libertà religiosa. Se produce welfare, si misurino servizi e finanziamenti. Se non produce più nulla, non si invochi automaticamente il prestigio del Papa per tenere il bene fuori da ogni obbligo sociale.

Gli immobili non seguirebbero il pontefice

Il giorno dopo l'ipotetico trasloco, il Comune di Roma avrebbe ancora davanti gli stessi edifici: collegi sottoutilizzati, conventi in dismissione, chiese con orari minimi, case per ferie, immobili locati, terreni e strutture assistenziali. Le bollette arriverebbero agli stessi enti; le varianti urbanistiche sarebbero decise dalle stesse amministrazioni; i contributi continuerebbero a provenire dagli stessi bilanci. Avignone cambierebbe la cartolina, non la responsabilità.

Questa immagine rende evidente l'errore di parlare della Chiesa come di un unico proprietario straniero. La Santa Sede ha una soggettività internazionale e possiede o amministra beni specifici; le Chiese locali e gli enti ecclesiastici italiani hanno personalità e patrimoni distinti. La critica più forte non ha bisogno di falsificare questa architettura. Anzi, deve usarla: ogni ente che opera in Italia e beneficia di regole italiane deve rispondere, bene per bene, davanti alla collettività italiana.

Il Papa ad Avignone sarebbe dunque un eccellente test di indipendenza. Se un immobile serve davvero alla missione locale, continuerà a servire. Se vive soltanto della rendita di posizione generata dalla vicinanza al Vaticano, emergerà con chiarezza la sua natura economica. Se è vuoto, la distanza del pontefice non potrà essere usata come scusa. La domanda rimarrà identica: perché quella porta non è aperta a un bisogno della città?

La fede non è un codice catastale

La conclusione satirica è che la fede viaggia più leggera del mattone. Può attraversare frontiere, cambiare lingua, sopravvivere senza una sede sontuosa. Il patrimonio, invece, occupa suolo, produce costi, influenza i quartieri e riceve decisioni pubbliche. Confondere i due piani fa comodo: ogni domanda fiscale sembra un'offesa spirituale e ogni privilegio immobiliare appare una difesa della libertà religiosa.

Nessuno propone di tassare una preghiera o requisire un sacramento. Si propone di censire edifici, verificare usi, condizionare contributi e restituire alla collettività beni inutilizzati. Il Papa potrebbe stare a Roma, ad Avignone o sulla Luna: una scuola chiusa resterebbe una scuola chiusa, un convento vuoto resterebbe un convento vuoto e un hotel di lusso resterebbe un'attività economica. La teologia non cambia la destinazione urbanistica.

Per questo la battuta non è anticlericale; è anticatastale nel senso più serio. Chiede di togliere al prestigio simbolico la funzione di coprire il dato materiale. A Roma resterebbero le chiavi. Lo Stato italiano dovrebbe finalmente chiedere quante sono, quali porte aprono, quali denari hanno ricevuto e perché tante serrature rispondono più rapidamente al turista solvibile che al cittadino in emergenza.

La proprietà non può essere silenzio

> **«Il vero scandalo non è che una Chiesa possieda. È che il rapporto tra possesso, denaro pubblico e utilità sociale resti illeggibile.»**

Tra la scuola che scompare dalla statistica e la suite che compare nel catalogo non esiste sempre un rapporto diretto, ma esiste un vuoto istituzionale. Lo Stato sa finanziare il servizio quando è aperto e autorizzare la valorizzazione quando è chiuso; non ha costruito il passaggio intermedio che conservi al territorio una possibilità di subentro. È in quel vuoto che il welfare si ritira e il mattone resta.

La questione immobiliare delle Chiese non può essere risolta con un inventario morale di colpe e meriti. La Chiesa cattolica ha custodito opere d'arte, creato servizi, animato comunità e, insieme, accumulato un patrimonio che oggi supera in molti luoghi la capacità di utilizzo. Lo Stato ha sostenuto il culto, restaurato edifici, finanziato attività e, insieme, rinunciato a costruire una contabilità pubblica integrata del rapporto. I cittadini hanno donato, pagato imposte, prestato volontariato e, insieme, spesso accettato che la trasparenza fosse sostituita dalla fiducia.

Ora quella fiducia non basta. La contrazione della pratica religiosa, l'emergenza abitativa, l'invecchiamento, la crisi climatica e la scarsità di spazi chiedono una nuova architettura istituzionale. Il patrimonio non deve essere saccheggiato; deve essere reso responsabile. Le proprietà non devono essere negate; devono esercitare la loro funzione sociale. La libertà religiosa non deve essere compressa; deve essere distinta dal diritto a ricevere sostegno senza condizioni.

La proposta di restituire gratuitamente alla collettività gli immobili inutilizzati acquista forza quando viene tradotta in strumenti legittimi: comodati lunghi e gratuiti per i beni sostenuti dal pubblico, patti di accesso, recupero delle agevolazioni non dovute, clausole di retrocessione, partecipazione alle plusvalenze e, in ultima istanza, espropriazione indennizzata. Il risultato pratico può essere più radicale di uno slogan: migliaia di metri quadrati realmente aperti, gestiti e verificati.

Il vero scandalo non è che una Chiesa possieda. È che nessuno sappia con precisione che cosa possieda, quanto sia usato, quanto denaro pubblico vi sia entrato e quale obbligo ne sia uscito. Il vero privilegio non è ogni esenzione, ma l'assenza di una relazione leggibile tra beneficio e responsabilità. Il vero fallimento non è una porta chiusa per un giorno, ma una porta chiusa per anni senza un piano e senza conseguenze.

Una città democratica deve poter bussare. Se dietro la porta vi è una comunità viva, il dialogo produrrà accesso e collaborazione. Se vi è un bene vuoto, deve attivarsi la restituzione sociale. Se vi è un pericolo, deve esistere un progetto di sicurezza. Se vi è soltanto attesa patrimoniale, la fiscalità e la legge devono rendere il rinvio meno conveniente dell'uso.

Porte chiuse. Suite aperte. Conto pubblico non accusa chi crede: chiede a chi possiede e governa che la pietra non abbia più diritti del bisogno. Un patrimonio sopravvive quando torna a essere attraversato; la collettività che lo ha sostenuto ne chiede il ritorno sociale.

Manifesto per il patrimonio aperto

Quattordici impegni trasformano una protesta in una politica pubblica. Non chiedono ostilità verso la religione; chiedono che la responsabilità segua il beneficio e che l'inutilizzo non sia una zona franca.

1. Un catasto pubblico nazionale di tutti gli immobili appartenenti o affidati a enti religiosi e non commerciali beneficiari di risorse pubbliche.
2. Separazione chiara tra beni della Santa Sede, enti ecclesiastici italiani, altre confessioni e Fondo edifici di culto dello Stato.
3. Pubblicazione di superficie, uso effettivo, stato di conservazione, orari di apertura, contributi ricevuti e agevolazioni applicate.
4. Definizione legale di sottoutilizzo e inutilizzo, con verifica pubblica e aggiornamento periodico.
5. Patto di ritorno pubblico obbligatorio per ogni nuovo contributo alla costruzione, al restauro o alla valorizzazione di immobili.
6. Comodato gratuito di lunga durata per gli immobili inutilizzati sostenuti in modo significativo dalla fiscalità generale.
7. Priorità a casa, protezione, salute, istruzione, cultura, giovani, disabilità, emergenze e rifugi climatici.
8. Accesso culturale minimo e prenotabile per i beni restaurati con denaro pubblico, compatibilmente con culto e sicurezza.
9. Perdita delle agevolazioni, recupero delle somme e clausole di rimborso in caso di uso simulato o violazione degli obblighi.
10. Regole eguali per Chiesa cattolica, altre confessioni e tutti gli enti non commerciali in situazioni comparabili.
11. Espropriazione con indennizzo soltanto come ultima soluzione per beni strategici e bisogni generali non altrimenti soddisfatti.
12. Rendiconto annuale indipendente, dati aperti e diritto dei cittadini di proporre usi sociali per gli edifici classificati come inutilizzati.

13. Vincolo di offerta sociale e obbligo di subentro quando chiudono scuole, strutture sanitarie, rifugi o altri servizi sostenuti con risorse pubbliche.

14. Verifica di impatto, prelazione pubblica e partecipazione alla plusvalenza prima di trasformazioni alberghiere o residenziali ad alto rendimento.

Appendice statistica

Ripartizione CEI 2026

Destinazione	Milioni di euro	Quota approssimativa
Culto e pastorale	408,208	37,6%
Sostentamento del clero	394,000	36,3%
Interventi caritativi	284,544	26,2%
Totale	1.086,753	100%

Nota: le percentuali sono arrotondate; la voce culto e pastorale comprende, secondo la CEI, 129 milioni per edilizia di culto e tutela dei beni culturali. [7]

Partecipazione alle scelte dell'otto per mille

Redditi ripartiti nel 2025	Numero	Percentuale
Totale contribuenti	41.497.318	100%
Scelte espresse valide	16.687.453	40,21%
Scelte non espresse	24.571.704	59,21%
Anomalie	238.161	0,57%

Fonte: Dipartimento delle Finanze. Le quote non espresse sono distribuite secondo le regole applicabili ai singoli beneficiari; alcune confessioni rinunciano alla quota delle non scelte. [6]

Dati sul patrimonio: perimetri e cautela

Fonte/perimetro	Unità	Superficie	Uso del dato
CEI - chiese delle diocesi	68.004 chiese	Non pubblicata come totale	Numero di edifici di culto censiti
Scenari Immobiliari - categorie B/1 e B/7	45.927 immobili	38,6 mln m^2	Stima economico-catastale parziale
Ministero dell'Interno - FEC	circa 840 chiese	Non indicata come totale	Patrimonio di proprietà dello Stato

Appendice normativa

Principi

- Neutralità confessionale e applicazione a tutti gli enti comparabili.
- Funzione sociale della proprietà e tutela della libertà religiosa.
- Condizionalità dei contributi e proporzionalità degli obblighi.
- Prevalenza del riuso reversibile e compatibile sul consumo di nuovo suolo.
- Dati aperti, verifica indipendente e partecipazione dei territori.

Sequenza amministrativa

1. Censimento e interoperabilità delle banche dati.
2. Autodichiarazione annuale dell'uso e controllo a campione.
3. Classificazione in uso pieno, misto, sottoutilizzato, inutilizzato o inagibile.
4. Piano del proprietario oppure manifestazione pubblica di interesse.
5. Studio di fattibilità e verifica dei vincoli culturali e canonici.
6. Convenzione lunga con gratuità, responsabilità, lavori e indicatori.
7. Monitoraggio annuale e conseguenze in caso di inadempimento.

Clausole minime del Patto di ritorno pubblico

Clausola	Contenuto
Durata	Non inferiore al periodo necessario ad ammortizzare l'investimento pubblico; di norma 20-50 anni.
Accesso	Giorni e ore minime; prenotazione; gratuità o tariffe massime; compatibilità con il culto.
Destinazione	Uso sociale specifico, beneficiari, standard e divieto di discriminazione.
Lavori	Proprietà delle migliorie, manutenzione ordinaria e straordinaria, autorizzazioni.
Trasparenza	Bilancio di progetto, contributi, indicatori, pubblicazione dei risultati.
Cessazione	Riuso alternativo, rimborso, retrocessione o quota di plusvalenza in caso di vendita.

Note e fonti

Fonti consultate e verificate online, aggiornamento al 13 luglio 2026. I collegamenti sono incorporati nei titoli. Le stime immobiliari [2][3] sono fonti secondarie che attribuiscono i dati a Scenari Immobiliari; non sono presentate come censimento ufficiale completo.

[1] Conferenza Episcopale Italiana, Le Chiese delle diocesi italiane, banca dati nazionale (68.004 chiese).

[2] Sky TG24, Enti ecclesiastici, dai conventi alle scuole: in Italia un patrimonio di 46mila edifici, 28 agosto 2023.

[3] Fanpage, Quanto è grande il patrimonio immobiliare gestito dagli enti ecclesiastici in Italia, 28 agosto 2023.

[4] Ministero dell'Interno - Prefettura di Asti, Fondo edifici di culto: natura pubblica e patrimonio di circa 840 chiese.

[5] Ministero dell'Interno, 250 milioni dal PNRR per il restauro di 286 chiese del Fondo edifici di culto, 27 giugno 2022.

[6] Ministero dell'Economia e delle Finanze, Otto per mille - Serie storiche: scelte e importi ripartiti nel 2025.

[7] Conferenza Episcopale Italiana, Ripartizione e assegnazione dell'otto per mille 2026, 31 maggio 2026.

[8] Conferenza Episcopale Italiana, Giornata nazionale dell'otto per mille 2026: parrocchie, sacerdoti e ripartizione 2025.

[9] Caritas Italiana, Bilancio consuntivo al 31 dicembre 2024.

[10] Istat, Trenta anni di vita quotidiana: tendenze e trasformazioni nella società italiana, 2026, dati sulla pratica religiosa fino al 2023.

[11] Santa Sede, Conferenza sul patrimonio culturale degli istituti di vita consacrata, 17 febbraio 2022.

[12] Congregazione per il Clero, Istruzione sulla conversione pastorale e richiamo alle linee guida per dismissione e riuso, 20 luglio 2020.

[13] Presidenza della Repubblica, Costituzione della Repubblica italiana, articoli 20 e 42.

[14] Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istruzioni IMU per gli enti non commerciali, modello 2024.

[15] Commissione europea, Decisione (UE) 2023/2103 sul recupero dell'ICI relativa agli enti non commerciali.

[16] Presidenza del Consiglio dei ministri, Confessioni religiose e intese con lo Stato italiano.

[17] USMI - Unione Superiore Maggiori d'Italia, presentazione e congregazioni femminili presenti in Italia.

[18] Vatican News, APSA: bilancio 2024 e contributo alla Santa Sede, 28 luglio 2025.

[19] Vatican News, Profilo dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica, 21 giugno 2025.

[20] Legge 20 maggio 1985, n. 222, disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e sul sostentamento del clero.

[21] Conferenza Episcopale Italiana, Notiziario 2/2025: sistema di sostentamento del clero e dati 2024.

[22] BeWeB - Beni ecclesiastici in web, Censimento degli edifici di culto e descrizione del progetto.

[23] Centro Studi per la Scuola Cattolica, La scuola cattolica in cifre - Anno scolastico 2024-25, novembre 2025.

[24] Ufficio nazionale CEI per l'educazione, Per la scuola cattolica in Italia ancora molte ombre, 21 giugno 2025.

[25] Normattiva, Legge 10 marzo 2000, n. 62, norme per la parità scolastica.

[26] Caritas Italiana, Report statistico nazionale 2026, dati 2025.

[27] Vita, Immobili ecclesiastici: nuova frontiera per l'innovazione sociale, 1 luglio 2019.

[28] ARIS, Rassegna sulla sanità religiosa accreditata e sul ruolo nel Servizio sanitario nazionale, 2024.

[29] Ordine Equestre del Santo Sepolcro, Palazzo della Rovere: comunicato ufficiale, accordo del 10 marzo 2023.

[30] Ordine Equestre del Santo Sepolcro, Gara per la gestione di Palazzo della Rovere, 2020.

[31] Ordine Equestre del Santo Sepolcro, Nota informativa sull'albergo di Palazzo della Rovere, maggio 2018.

[32] Avvenire, L'abbazia millenaria in vendita in Toscana rischia di diventare un resort, 24 novembre 2023.

[33] Il Caffè, Da ex convento delle suore Orsoline di Velletri a hotel di lusso con spa, 8 febbraio 2024.

[34] ANSA, Monastero in vendita nel Senese, è il più antico in Toscana, 23 novembre 2023.

[35] Gazzetta di Siena, Il monastero e la liquidazione della fondazione sociale, 26 dicembre 2023.

[36] L'Espresso, Il convento cambia anima, diventa hotel de luxe, 18 novembre 2008.

[37] Alpitour World, Donna Camilla Savelli: ristrutturazione, spazi e 94 camere.

[38] Idealista News, Palazzo Belvedere: residenze di lusso nell'ex convento di suore, 10 ottobre 2019.

[39] Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istruzioni IMU per gli enti non commerciali, modello 2024.

[40] Albergo Etico Roma, progetto low profit e struttura ricettiva.

[41] Treccani, Il papato avignonese.

[42] Istat, I flussi turistici - Anno 2024, pubblicato il 9 marzo 2026.

[43] Turismo Roma, Turismo da record a Roma nel 2025, 25 gennaio 2026.

[44] Fondazione Olivetti Tecnologia e Ricerca, sito istituzionale.

[45] Corriere della Sera Roma, Nasce l'Albergo Etico, il primo al mondo: dà lavoro ai disabili, 9 dicembre 2017.

PORTE CHIUSE. SUITE APERTE. CONTO PUBBLICO.

Nicolini Massimiliano

Saggio-inchiesta aggiornato al 13 luglio 2026

analisi realizzata grazie all'ausilio del software Celeborn

Editore del saggio: Fondazione Olivetti Tecnologia e Ricerca

Documento configurato in Aptos 11, testo giustificato. Il sommario è un campo Word aggiornabile: Ctrl+A, quindi F9. Dati e fonti verificati fino al 13 luglio 2026.