

Conferenza Episcopale Italiana
CONVEGNO NAZIONALE ECONOMI
Salerno, 23-25/02/15

L'ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



**Uno sguardo pastorale
sulle strutture:
l'esperienza della Diocesi
di Milano**

Arcidiocesi di Milano – Ufficio Amministrativo Diocesano
Don Umberto Oltolini – Referente Piano di Manutenzione Programmata

Le Parrocchie della Diocesi di Milano sono 1.105, distribuite su 7 Zone Pastorali, per un totale di circa 5.000.000 di abitanti.
Le Comunità Pastorali al 31/12/14 sono 148 e coinvolgono 510 Parrocchie (46%).



La «Comunità Pastorale» è una forma istituzionalmente configurata di piena comunione di un progetto pastorale unitario che coinvolge più parrocchie con la presenza di un presbitero che assume il ruolo di Responsabile e di Parroco/Legale Rappresentante di ogni singola Parrocchia.

La composizione del patrimonio immobiliare diocesano

Il patrimonio si compone principalmente di circa:

2100

- Edifici di Culto
- Cat.E/7

4500

- Unità abitative
- Cat.A

1700

- Oratori e impianti sportivi
- Cat.B/1-B/7-C/4-D/6

360

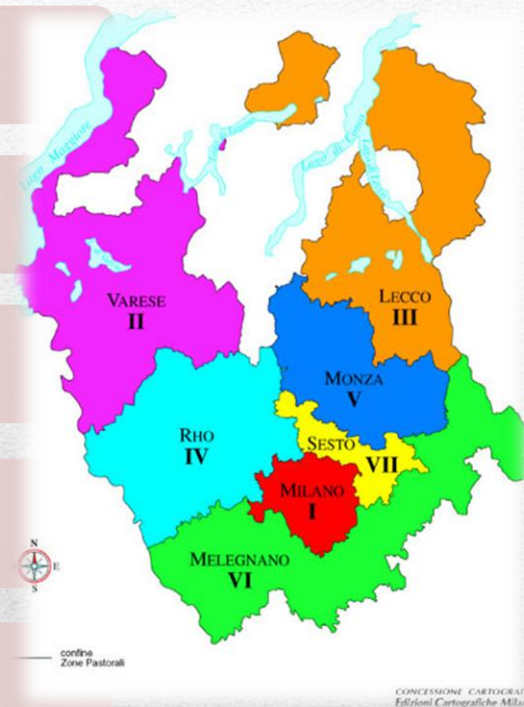
- Edifici scolastici
- Cat.B/5

120

- Sale Cine-teatro
- Cat.D/3

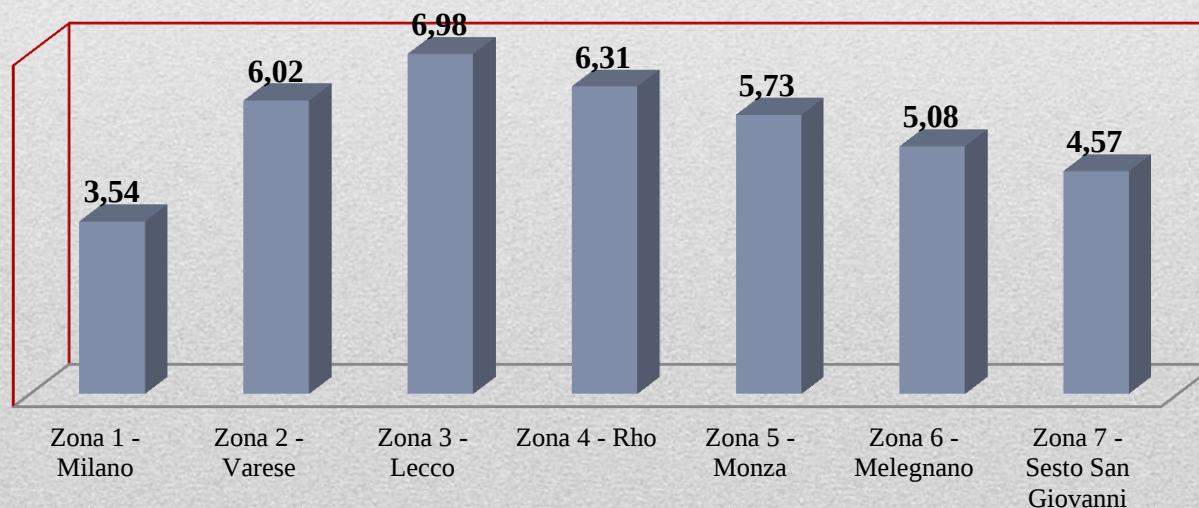
1400

- Box
- Cat.C/6



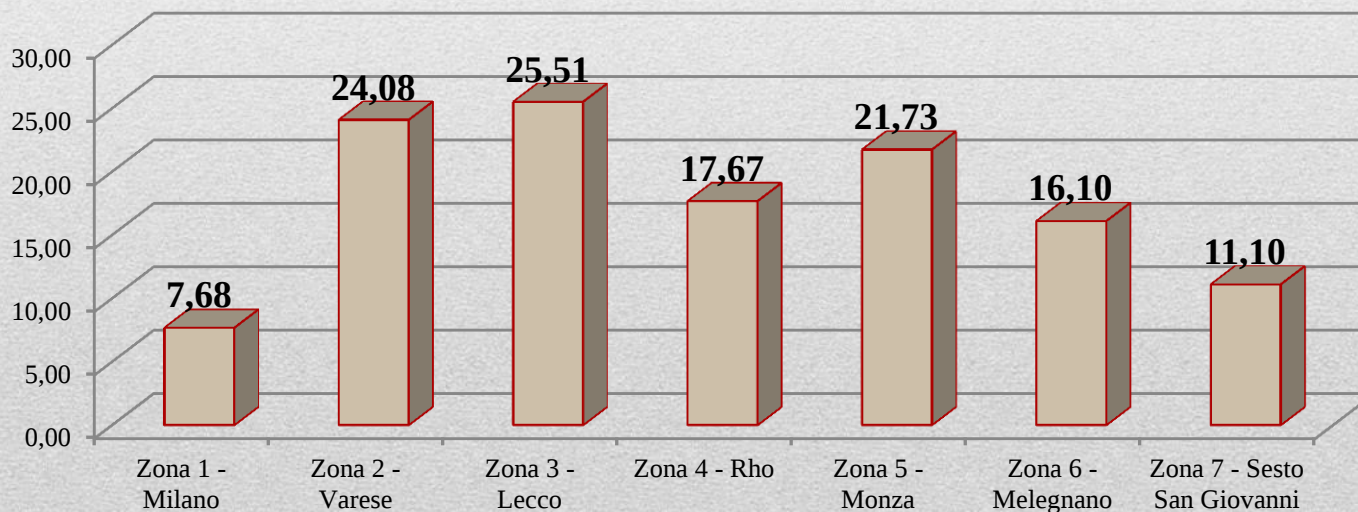
Media dei Fabbricati per Parrocchia suddivisi per Zona Pastorale

Zona Pastorale	media fabbr.
Zona 1 - Milano	3,54
Zona 2 - Varese	6,02
Zona 3 - Lecco	6,98
Zona 4 - Rho	6,31
Zona 5 - Monza	5,73
Zona 6 - Melegnano	5,08
Zona 7 - Sesto San Giovanni	4,57
Totale	5,59



Media dei fabbricati per Comunità Pastorale suddivisi per Zona Pastorale

Zona Pastorale	fabbr. per C.P.
Zona 1 - Milano	7,68
Zona 2 - Varese	24,08
Zona 3 - Lecco	25,51
Zona 4 - Rho	17,67
Zona 5 - Monza	21,73
Zona 6 - Melegnano	16,10
Zona 7 - Sesto San Giovanni	11,10
Totale	20,23



ANALISI DELLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELLE PARROCCHIE DELLA DIOCESI DI MILANO - ANNO 2012
 COMPOSIZIONE DELLA GESTIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA - RAFFRONTO 2012-2011

	2012		2011			2012		2011	
offerte ordinarie	34,0%	ENTRATE ORDINARIE 65%	33,5%	ENTRATE ORDINARIE 64%	retribuzioni e compensi	9,1%	USCITE ORDINARIE 56%	8,4%	USCITE ORDINARIE 54%
attività oratoriane	13,8%		13,1%		attività oratoriane	11,6%		11,1%	
attività non commerciali	7,0%		7,1%		attività non commerciali	5,7%		5,3%	
attività caritative	2,8%		2,6%		attività caritative	4,0%		4,3%	
attività commerciali	1,2%		1,4%		attività commerciali	1,7%		1,4%	
rendite immobiliari	5,7%		6,0%		spese gen/amministrative	18,7%		17,8%	
rendite finanziarie	0,6%		0,5%		assicurazioni	2,1%		2,1%	
					imposte e tasse	2,7%		1,6%	
					contributo diocesano 2%	0,8%		0,8%	
offerte finalizzate	5,8%	ENTRATE STRAORD. 28%	5,9%	ENTRATE STRAORD. 32%			USCITE STRAORD. 44%		USCITE STRAORD. 46%
contributi enti	8,5%		11,0%		spese immobili	37,3%		41,1%	
alienazione immobili	3,0%		4,8%		tasse decreto	0,6%		0,7%	
lasciti e altre entrate str.	7,7%		6,3%		rimborso prestiti	4,9%		4,6%	
mutui bancari	0,9%		2,5%		oneri finanziari	0,8%		0,8%	
prestiti da privati	1,5%		1,2%						
prestiti enti diocesani	0,9%		0,7%						
Risultato		7%		4%					
	100%		100%			100%		100%	

Cosa si intende per adeguamento ?

Impiantistico

- nuove normative in termini di sicurezza o efficienza
- nuove tecnologie (fotovoltaico/solare termico/geotermico/led)

Strutturale/Edile

- Nuove normative (es: sismica)
- Bonifica da amianto

Accessibilità

- Normative sul superamento o abbattimento barriere architettoniche

Nel caso vi sia un “uso pubblico” (es. cinema, ecc.)

- CPI vigili del fuoco
- Licenza di agibilità rilasciata dalla CCV (Commissione Comunale Vigilanza)

Trasformazioni per nuove esigenze pastorali

- Es. da cinema/teatro a sala polifunzionale/aule

Due esempi di adeguamento



CINE-TEATRO

Parrocchia «A»

Comune di Milano



CHIESA PARROCCHIALE

Parrocchia «B»

Comune di Milano

Trasformazione da cine-teatro a oratorio con creazione di 4 aule per la catechesi, un saloncino pluriuso con palco, zona bar con salone e depositi.

Interventi eseguiti:

↳ opere esterne

- Recupero dei cementi armati
- Rifacimento coperture con bonifica amianto

↳ opere interne

- Livellazione pavimentazione con vespaio areato
- Adeguamento "energetico" pareti e soffitto
- Tamponamenti interni, pavimentazioni
- Adeguamento "impianti"
- Adeguamento strutturale capriate

stato di fatto prima dei lavori

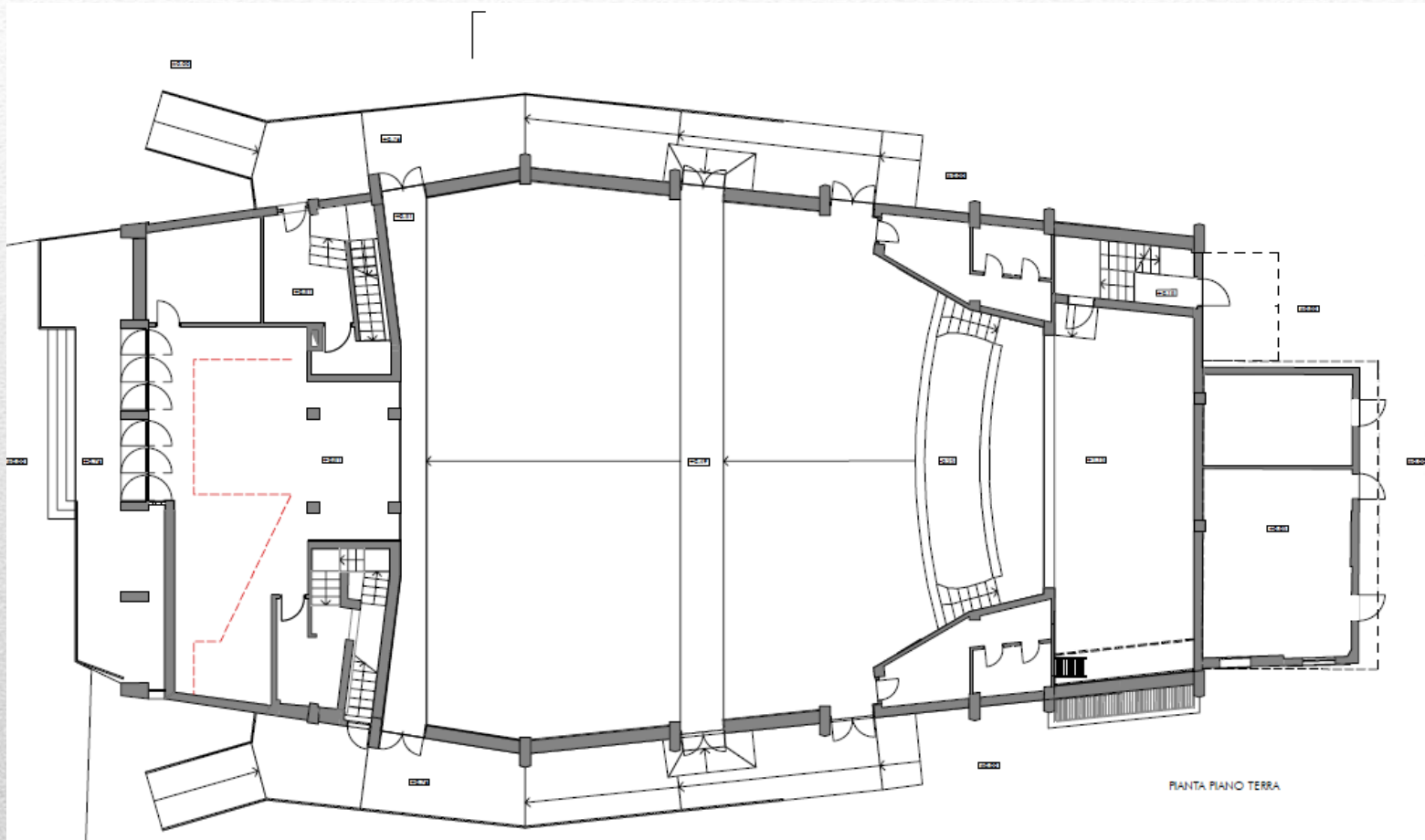
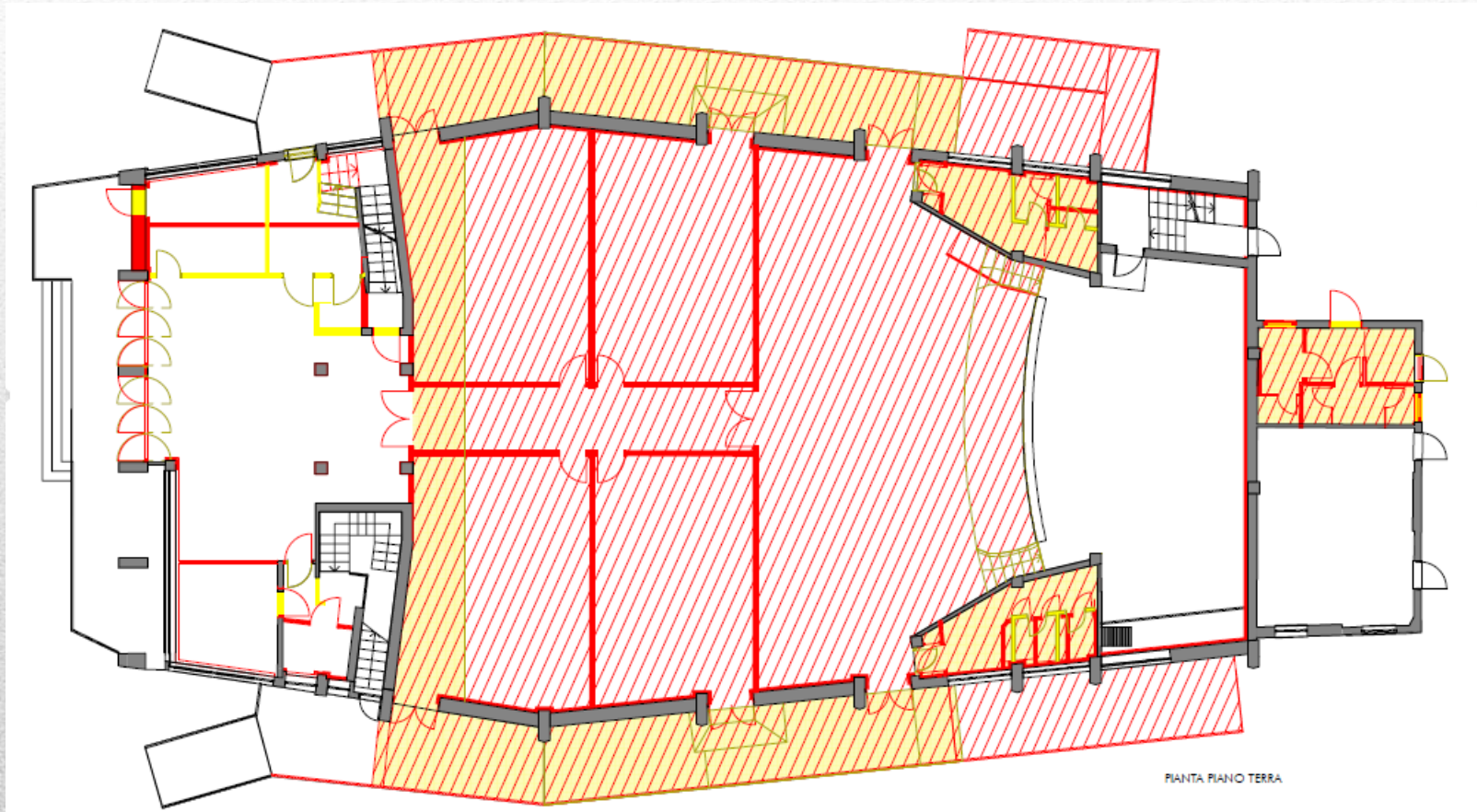
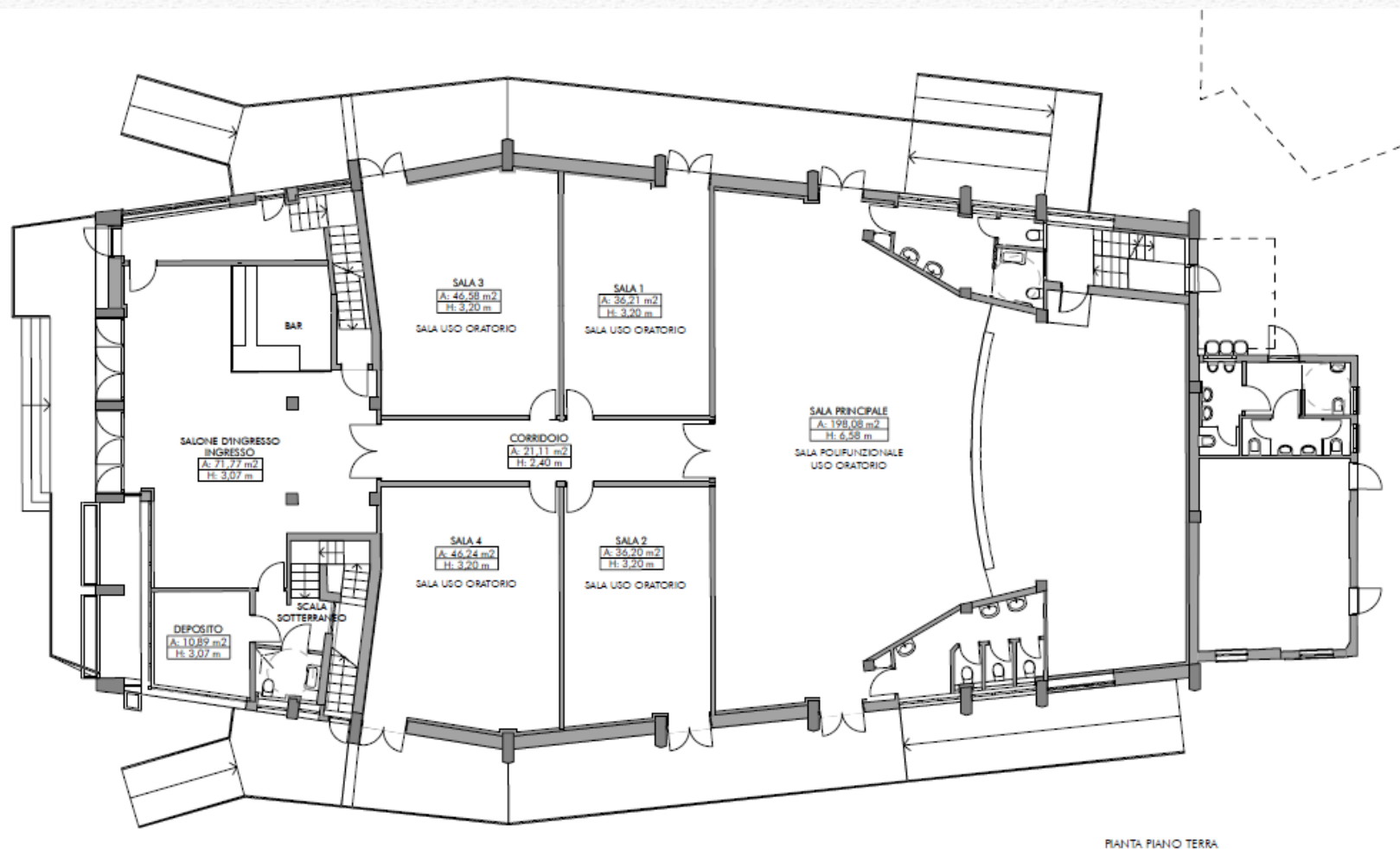


tavola comparativa



stato conclusivo



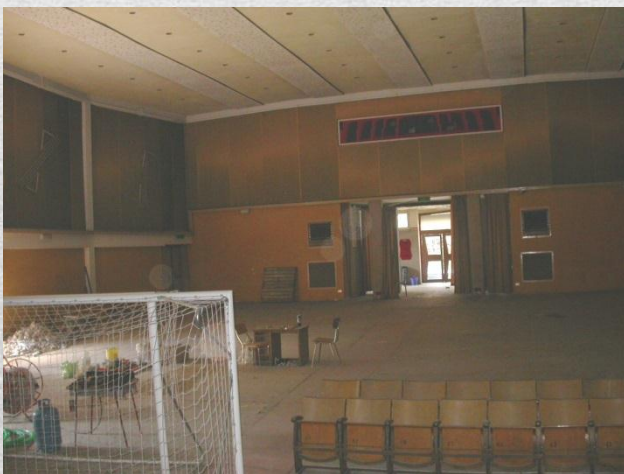
prima



durante



dopo



quadro economico

DESCRIZIONE		INCIDENZA % CAPITOLI	INCIDENZA % TOTALE
LAVORI			
Opere edili	365.198,87	56%	48%
Impianti elettrici e speciali	47.261,91	7%	6%
Impianti meccanici	55.079,66	9%	7%
Rinforzo strutturale	118.153,61	18%	15%
Bonifica di amianto	15.500,00	2%	2%
Costi sicurezza	46.005,14	7%	6%
TOTALE LAVORI	647.199,19	100%	84%
ONERI TECNICI			
Progettazione e D.L. architettonica	17.076,96	37%	2,2%
Progettazione e D.L. strutture	7.000,00	15%	0,9%
Progettazione e D.L. impianti elettrici e speciali	4.607,84	10%	0,6%
Progettazione e D.L. impianti meccanici	3.831,76	8%	0,5%
Consulenze e collaudi	3.123,53	7%	0,4%
Coordinamento sicurezza	10.000,00	22%	1,3%
TOTALE ONERI TECNICI	45.640,09	100%	5,9%
IVA GENERALE E CONTRIBUTI	75.040,92		10%
TOTALE GENERALE	767.880,20		100%

Adeguamento Chiesa Parrocchiale

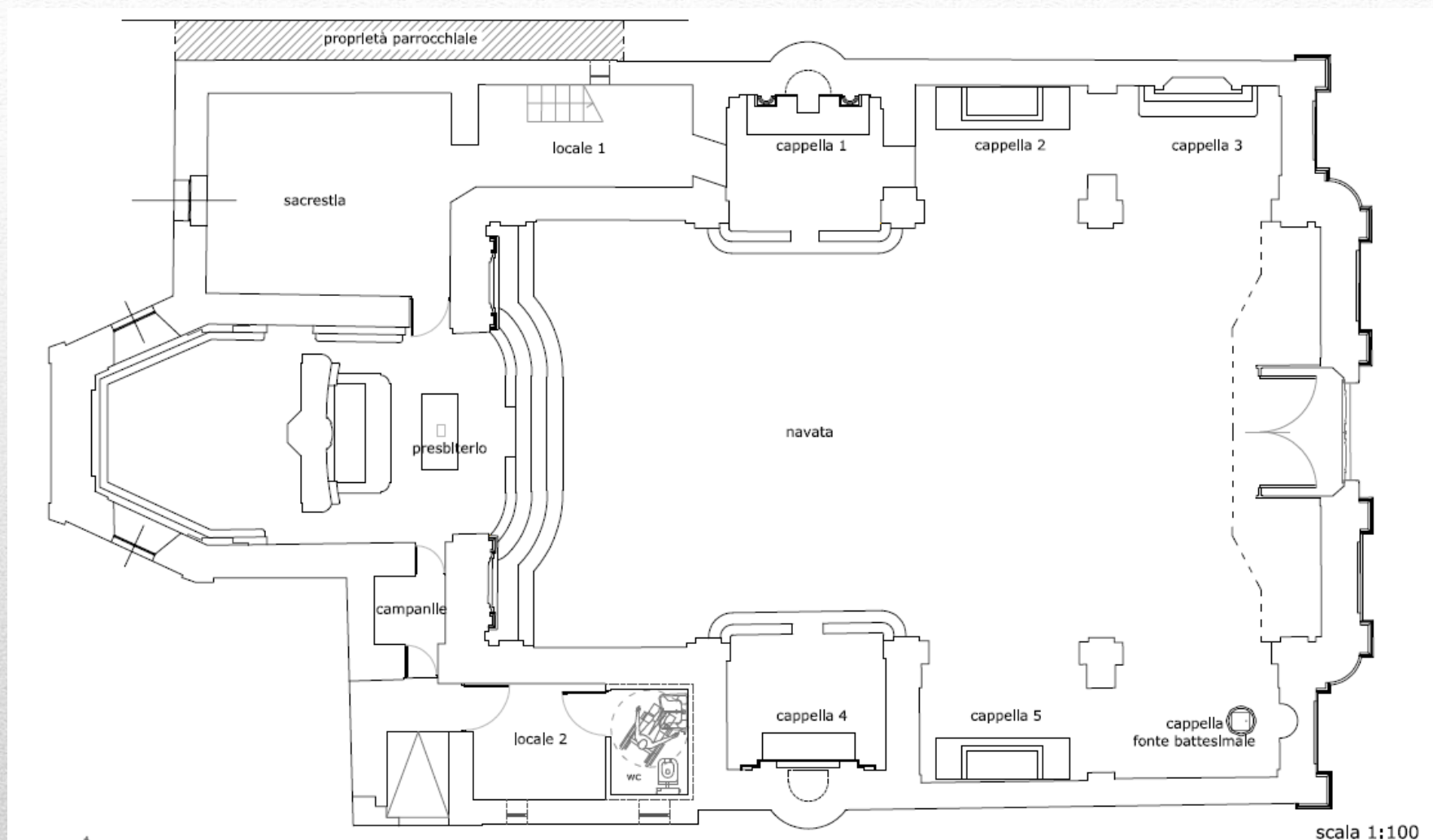
Interventi eseguiti:

↳ opere esterne

- Restauro delle facciate
- Revisione struttura portante e rifacimento coperture
- Adeguamento castello e revisione campane
- Allontanamento volatili

↳ opere interne

- Demolizione pavimentazione e creazione vespaio areato
- Deumidificazione elettrofisica
- Adeguamento impianto di riscaldamento a pavimento
- Adeguamento impianti elettrici e speciali
- Nuova pavimentazione
- Restauri superfici, opere in marmo e legno



prima

durante

dopo



quadro economico

DESCRIZIONE		INCIDENZA % CAPITOLI	INCIDENZA % TOTALE
LAVORI			
Opere edili esterne, interne ed assistenze	282.508,28	48%	38%
Impianti meccanici	25.114,05	4%	3%
Impianti elettrici e corpi illuminanti	55.408,84	9%	7%
Deumidificazione elettrofisica	19.037,50	3%	3%
Allontanamento volatili	9.672,80	2%	1%
Adeguamento castello e revisione campane	31.250,00	5%	4%
Opere di restauro superfici interne	171.309,55	29%	23%
Costi sicurezza conglobati 5,3%			
TOTALE LAVORI	594.301,02	100%	80%
ONERI TECNICI			
Progettazione e D.L. architettonica	37.500,00	56%	5%
Progettazione e D.L. impianti elettrici e speciali	8.900,00	13%	1%
Progettazione e D.L. impianti meccanici	7.850,00	12%	1%
Coordinamento sicurezza	12.500,00	19%	2%
TOTALE ONERI TECNICI	66.750,00	100%	9%
IVA GENERALE E CONTRIBUTI	77.970,10		11%
TOTALE GENERALE	739.021,12		100%

UN'ATTENTA E SCRUPOLOSA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO /MANUTENZIONE CONSENTE ALLE PARROCCHIE:

- mantenere l'immobile nella massima sicurezza, riducendo i rischi, rimuovendo i pericoli e attuando piani di prevenzione;
- di avere a disposizione strutture adeguate che siano in grado di svolgere la loro funzione, attraverso una continua attività di manutenzione;
- di intervenire con tempestività sui guasti individuati riducendo notevolmente i tempi di riparazione;
- di conservare il patrimonio a disposizione, in quanto la manutenzione può incidere notevolmente sul ciclo di vita dell'edificio stesso;
- ottimizzare i costi di intervento, ovvero arrivare ad un contenimento delle spese attraverso una buona politica manutentiva;
- pianificare i lavori: l'obiettivo della pianificazione degli interventi è quello di arrivare al massimo risultato con il minimo utilizzo di risorse economiche.

Il Piano di Manutenzione programmata e di adeguamento normativo

Il piano di manutenzione programmata scaturisce dall'esigenza di avere a disposizione strutture efficienti, attraverso un'attività di controllo e di contrasto dei fenomeni di deterioramento che col tempo fanno crescere in modo esponenziale i costi di gestione e contemporaneamente intaccano la fruibilità e il valore architettonico e simbolico delle strutture.

Per lo svolgimento delle diverse attività pastorali è, infatti, fondamentale avere a disposizione ambienti sicuri dal punto di vista strutturale e impiantistico. Tutto ciò è possibile là dove si opera una sistematica, programmata e preventiva manutenzione dell'esistente che non trascuri nessuna parte o impianto degli edifici. La mancanza di una cura costante nel tempo degli immobili porta inesorabilmente le strutture stesse a non essere più in grado di svolgere la loro funzione. Si tenga presente che già dal giorno dopo la sua ultimazione, un edificio necessita di essere monitorato.

Si tratta di andare incontro ad un cambiamento culturale, passando da una concezione di manutenzione intesa essenzialmente come insieme di operazioni attivate per riparare un mal funzionamento di una certa parte nel momento in cui si manifesta, a una concezione intesa come attività programmata, svolta continuamente nel tempo con fini preventivi e correttivi, basata su una capacità previsionale e organizzativa.

Normalmente un'adeguata programmazione degli interventi non porta a vedere dei risultati immediati, ma nel tempo risulta essere la soluzione più adeguata e più economica.

In questa prospettiva e anche su sollecitazione della Conferenza Episcopale Italiana che da qualche anno ha avviato il delicato tema della manutenzione programmata delle chiese, la Diocesi di Milano ha studiato e avviato il progetto della "Manutenzione programmata degli immobili"



Si tratta di un progetto innovativo e ambizioso che a macchia d'olio coinvolgerà progressivamente tutte le Parrocchie, le quali saranno invitate a dotarsi di uno strumento informatico che consentirà loro di avere a disposizione in tempo reale tutte le informazioni riguardante il patrimonio immobiliare e di intervenire su di esso con una manutenzione programmata.

alcuni interrogativi...

Perché non usufruire di questo momento di crisi economica profonda che investe l'intera società e che si riflette anche sui nostri Enti:

- ↳ per avviare un'attenta riflessione sulle strutture a disposizione, al fine di ottimizzare le risorse disponibili per salvaguardare quanto ci è stato consegnato dal passato?
- ↳ per limitare la costruzione di nuove strutture e indirizzare l'impegno delle comunità verso una conservazione dell'esistente con costi certamente più contenuti?
- ↳ per creare il cosiddetto «Fascicolo Tecnico del Fabbricato» contenente tutta la documentazione relativa alla «vita» del fabbricato (es. atto di provenienza, titolo abilitativo edilizio, documentazione catastale, dichiarazioni di conformità degli impianti)?

Prendetevi cura solerte dei vostri monumenti e non avrete alcun bisogno di restaurarli. Poche lastre di piombo collocate a tempo debito su un tetto, poche foglie secche e sterpi spazzati via in tempo da uno scroscio d'acqua, salveranno sia il soffitto che i muri dalla rovina. Vigilate su un vecchio edificio con attenzione premurosa; proteggetelo meglio che potete e ad ogni costo, da ogni accenno di deterioramento (...) e non preoccupatevi per la bruttezza degli interventi di sostegno: meglio avere una stampella che restare senza una gamba. E tutto questo, fatelo amorevolmente, con reverenza e continuità, e più di una generazione potrà ancora nascere e morire all'ombra di quell'edificio.”

John Ruskin, 1849, Le sette lampade dell'architettura