



Arcidiocesi di Milano

## PROGETTO DIOCESANO

**“ANALISI STRUTTURE PARROCCHIE/COMUNITÀ PASTORALI”**

Il lavoro di revisione delle strutture e degli immobili parrocchiali che viene annunciato e organizzato in queste pagine è una conseguenza diretta del cammino di Chiesa dalle genti che abbiamo imboccato come Diocesi celebrando il Sinodo minore. Questo lavoro (che a prima vista potrebbe apparire soltanto amministrativo e anche arido) è in realtà al servizio della missione della Chiesa, della presenza delle realtà cristiane e della loro capacità di animazione del territorio e dei diversi ambienti di vita.

Per questo motivo occorre radicare tutto il lavoro dentro un percorso di ascolto e di discernimento pastorale. In sintonia con il cammino in atto in Diocesi, legato al sinodo "Chiesa dalle genti" è utile che il parroco e la diaconia lavorino con gli organismi di partecipazione (consigli pastorali e degli affari economici), per sviluppare una lettura della situazione che trovi il senso originario delle strutture e delle iniziative pastorali, e la loro capacità di tenuta nel tempo.

Sarà utile che all'inventario tecnico che si andrà costituendo, corrisponda anche la creazione di un inventario delle pratiche e delle iniziative pastorali che la Chiesa ha saputo far nascere in quel territorio e che intende sostenere e proseguire. Ai bilanci economici e strutturali è utile affiancare dei bilanci di missione e di azione pastorale, così che la valutazione che si è intende compiere possa tenere conto di tutti gli elementi in gioco.

In linea con l'intenzione sopra espressa, si tratta di istruire una rilettura sinodale della vita della Chiesa in quel determinato territorio che tenga conto di questi fattori:

- I luoghi della comunità cristiana per la sua preghiera e la sua vita liturgica. Come sono abitati, di quali attenzioni necessitano dal punto di vista strutturale e di funzionamento (apertura, animazione) perché possano continuare a nutrire l'identità della comunità cristiana locale. La nascita di forme di aggregazione (unità o comunità pastorale) quali equilibri sta ricreando nella disponibilità e nella gestione di questi spazi? È possibile rileggere la presenza della Chiesa sul territorio immaginando forme di "specializzazione" delle azioni e dei luoghi, che rispecchiano e servono meglio i territori abitati?
- I luoghi creati per rispondere ai bisogni educativi, culturali e di cura delle fragilità (oratori, centri parrocchiali, caritas e case della carità, asili e scuole, sale della comunità e centri culturali ...). Come si stanno adeguando ai forti mutamenti sociali e culturali che stiamo vivendo? Segni di stanchezza e intuizioni di futuro, forme di collaborazione con altre agenzie e istituzioni ... Quali punti fermi individuare, quali soglie fissare per riuscire a immaginare una gestione di queste strutture che rimanga fedele alle intenzioni che li hanno fatti nascere? Il processo di collaborazione e di coordinamento tra varie realtà ecclesiali quali energie e quali intuizioni sta facendo emergere?
- Altri beni e altre forme di visibilità che le comunità e le realtà ecclesiali possiedono, sia materiali (immobili, terreni, spazi ...) che immateriali (siti, pubblicazioni, spazi espositivi, spazi destinati a feste e a momenti rilevanti per la comunità e il territorio). Come contribuiscono a creare il volto della comunità, come sanno dire nel forte cambiamento d'epoca una presenza di Chiesa e una esperienza cristiana comunicativa e affascinante? Come creare criteri comuni di gestione degli spazi una volta destinati a servizio pastorale e ora messi a reddito?
- La Chiesa dalle genti tra noi. Quali presenze cristiane di altre culture e nazioni, di altre realtà ed associazioni sono visibili sul territorio della parrocchia o della unità/comunità pastorale? Quanto le nostre strutture possono essere una risorsa per queste realtà? Come le nostre strutture possono ospitare una pastorale di ambiente? Quali esigenze, quali intuizioni emergono dalla riflessione?
- I cambiamenti che stanno interessando in modo diretto i singoli territori della Diocesi sono così rilevanti e profondi da agire su di una scala molto più ampia dei segmenti del nostro reticolo parrocchiale. Come le diverse realtà ecclesiali presenti sul territorio riescono a fare sistema, a sviluppare una lettura condivisa della situazione? Quali spazi sono stati creati per un confronto stabile con le altre istituzioni e agenzie che animano il territorio? A quali decisioni stanno portando?

# Iter procedurale e soggetti coinvolti

## Soggetti coinvolti

Parroco/Responsabile Comunità Pastorale

CPP e CAEP Comunità

Tecnico Parrocchiale

Uffici di Curia

Consulta

Vicario Episcopale di Zona e Decano

Commissione per la rilettura del territorio

## Analisi di 1<sup>o</sup> livello

**1a - Istruzione del lavoro di rilettura pastorale e redazione della relazione a cura della Parrocchia/Comunità Pastorale**

**1b - Verifica del patrimonio immobiliare e finanziario a disposizione delle Parrocchie**

**1c - Presentazione della relazione alla Parrocchia/Comunità Pastorale e consegna al Decano e al Vicario Episcopale di Zona**

## Analisi di 2<sup>o</sup> livello

**2a - Verifica della Relazione Pastorale e dell'analisi tecnica delle strutture**

**2b - Presentazione risultati alla Commissione per la rilettura del territorio**

**2c - Predisposizione «comunicazione di indirizzo» a cura della Commissione per la rilettura del territorio**

## Analisi di 3<sup>o</sup> livello

**3a - Presentazione «comunicazione di indirizzo» alla Parrocchia/Comunità Pastorale**

**3b - Attività degli uffici di Curia/Consulta per attuare quanto indicato dalla Commissione**

**3c - Attività della Parrocchia/Comunità Pastorale per la gestione e razionalizzazione delle strutture**

- a) Individuare le Parrocchie/Comunità Pastorali che intendono intraprendere un processo di razionalizzazione delle strutture e/o che hanno in animo di procedere con un intervento significativo di ristrutturazione/nuova realizzazione/ampliamento di un complesso parrocchiale che prevede un consistente impegno finanziario. Anche il Parroco/Responsabile della Comunità Pastorale potrà richiedere l'attivazione del progetto contattando direttamente l'account di riferimento.
- b) Analizzare nel dettaglio tutte le attività pastorali svolte nella Parrocchia/Comunità Pastorale e predisporre un progetto che interessi l'intera Parrocchia/Comunità Pastorale e che si sviluppi in un arco temporale di 5 anni.
- c) Verificare tutte le strutture a disposizione delle Parrocchie allo scopo di individuare quelle realmente necessarie alle varie attività pastorali e quelle che invece non risultano essere tali.

## Analisi di 1<sup>^</sup> livello

Parroco/Responsabile  
Comunità Pastorale

CPP e CAEP Comunità

### ***1a – Istruzione del lavoro di rilettura pastorale e redazione della relazione a cura della Parrocchia/Comunità Pastorale***

Il Parroco/Responsabile della Comunità Pastorale, in accordo con il clero presente e con i consigli parrocchiali CPP- CAEP, dovrà predisporre una relazione dettagliata sul progetto pastorale della Parrocchia/Comunità che analizzi le attività svolte e le prospettive future, indicando eventuali carenze o bisogni. Sarà opportuno indicare la frequenza delle celebrazioni, la partecipazione alle varie attività (numero) e l'abituale uso degli ambienti (orari).

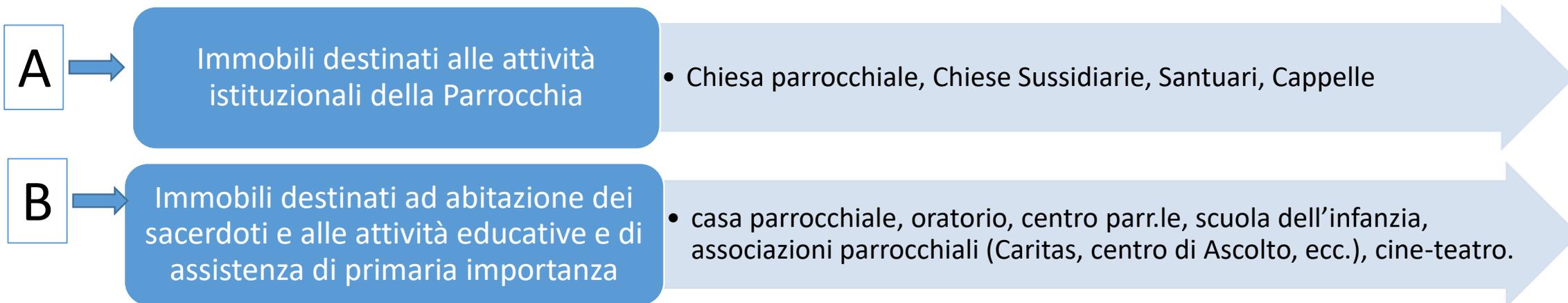
La relazione pastorale non potrà prescindere da un'attenta analisi di tutti gli immobili a disposizione delle singole Parrocchie; si dovranno individuare le loro funzioni e la loro utilità nell'ambito del progetto pastorale della Parrocchia e dell'intera Comunità considerando uno sviluppo temporale di 5 anni. L'analisi si avvarrà di uno «schema» che aiuti le singole Parrocchie nel programmare tempi e modalità d'intervento sui vari edifici.

La relazione dovrà suddividere sostanzialmente gli immobili in dotazione in due macro-categorie: le strutture finalizzate alle attività pastorali (utilizzate direttamente dalla Parrocchia) e gli immobili non finalizzati alle attività istituzionali (utilizzate da terzi).

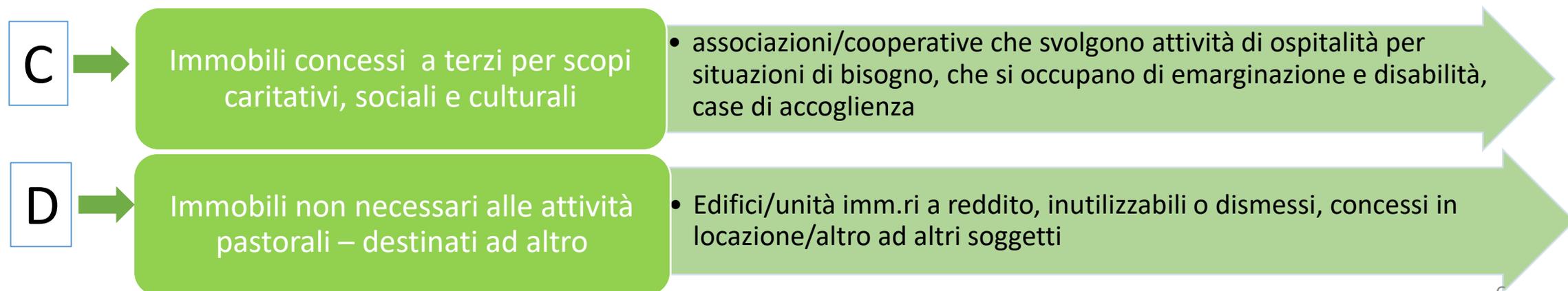
# Destinazione e finalità degli immobili Parrocchiali

Individuazione funzioni nell'ambito della Parrocchia/Comunità Pastorale

## **Strutture finalizzate alle attività pastorali (utilizzate direttamente dalla Parrocchia):**



## **Immobili non finalizzati alle attività istituzionali (non usati direttamente dalla Parrocchia):**



## **1b - Verifica del patrimonio immobiliare e finanziario a disposizione delle Parrocchie**

Tecnico  
parrocchiale

Consulta

Il Parroco dovrà individuare un tecnico di fiducia per effettuare una ricognizione puntuale del patrimonio immobiliare di tutte le Parrocchie della Comunità per verificare la consistenza, lo stato di conservazione, i contratti in essere, i vincoli, ecc. Tale analisi dovrà prevedere un inquadramento territoriale con verifica delle destinazioni, delle superfici funzionali e delle distanze tra strutture delle singole Parrocchie e tra le Parrocchie/Comunità limitrofe.

Qualora il Parroco non disponesse di un tecnico parrocchiale si potrà individuare tale figura all'interno del decanato oppure affidare tale incarico a Consulta.

Consulta, su incarico della Diocesi e in collaborazione con il tecnico parrocchiale, avrà il compito di effettuare una verifica sul patrimonio immobiliare delle varie Parrocchie; il costo di tale operazione sarà sostenuto direttamente dalla Diocesi. Consulta dovrà inoltre supervisionare e validare l'attività e la documentazione prodotta dal tecnico parrocchiale.

Tale attività di verifica dovrà servire, al parroco e ai suoi consigli, a redigere la relazione pastorale e a predisporre il quadro completo delle strutture.

Si precisa che la relazione dovrà essere il risultato di un confronto all'interno della Comunità Pastorale che coinvolgerà il CPP e il CAEP; di tale attività verrà redatto apposito verbale allegato alla relazione finale.

Consulta ha predisposto uno schema di analisi preliminare del portafoglio immobiliare delle Parrocchie di seguito illustrato.

### *Analisi finanziaria*



Arcidiocesi di Milano

Uffici di Curia

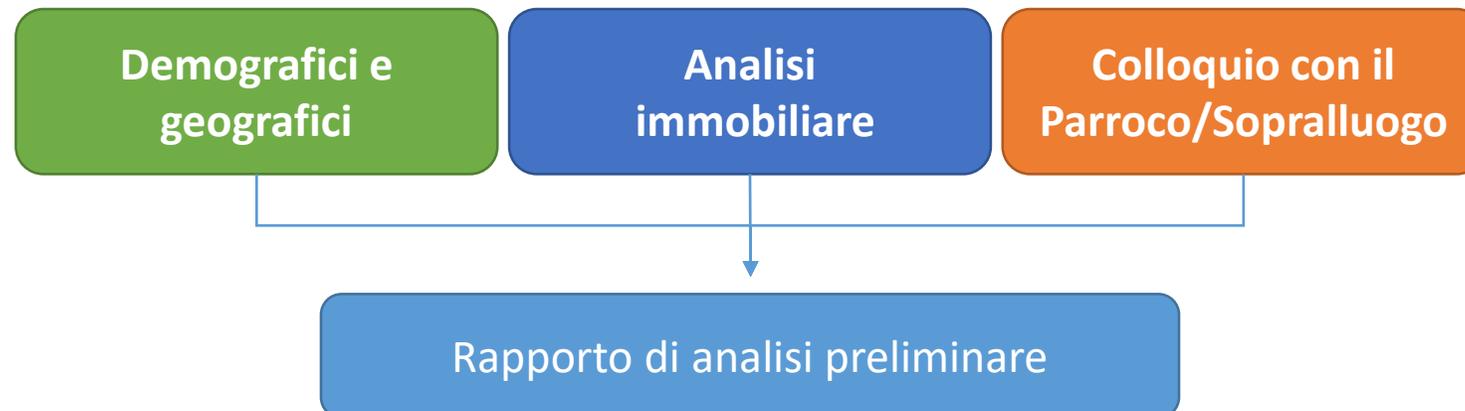
Verifica dei flussi di cassa in entrata e uscita a seguito della razionalizzazione del patrimonio immobiliare. Conseguente analisi della sostenibilità finanziaria dei progetti.

## Definizione preliminare degli obiettivi e del metodo di lavoro

**Premessa:** La preparazione di questo strumento nasce dalla necessità di incrociare dati ed informazioni provenienti da diverse origini ed ottenere in maniera semplice una serie di indicatori oggettivi, finalizzati a monitorare le prestazioni del portafoglio immobiliare delle Parrocchie o dei Decanati. Questo strumento è stato pensato per analizzare parte dei fattori che influenzano il portafoglio immobiliare utilizzando esclusivamente dati di semplice reperibilità.

**Obiettivo:** Effettuare un'analisi preliminare del portafoglio immobiliare delle Parrocchie volta ad ottenere un sistema di indicatori che supporti le decisioni strategiche.

### Analisi preliminare di dati appartenente a tre categorie:



L'attività di indagine viene condotta attraverso le seguenti azioni:

- Analisi preliminare dello **stato patrimoniale**;
- **Analisi geografica** del territorio;
- **Analisi demografica** della popolazione residente nel territorio comunale;
- **Inquadramento economico** attraverso l'individuazione di un valore ricognitivo dei beni immobiliari e dei relativi costi/ricavi ad essi connessi;
- Rilevamento tecnico in sito degli **stati conservativi** degli ambienti, degli impianti e degli accessori dei manufatti di cui è proprietaria la Parrocchia;
- **Intervista con il Parroco** per il reperimento di dati amministrativi effettivi.

Le fonti delle informazioni per i sopracitati passaggi sono strumenti di analisi di database online (ISTAT, Analysis, Crif, Osservatorio sul Mercato Immobiliare – OMI, ecc.) e quanto emerso dal confronto con la Parrocchia.

Consulta

L'attività di indagine è stata condotta attraverso le seguenti azioni prevede l'interpolazione di dati demografici, geografici, tecnico-economico immobiliari, provenienti dalla Parrocchia e dal sopralluogo effettuato.

Dati demografici e geografici
<b>Popolazione residente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Popolazione;</li> <li>• Trend crescita;</li> <li>• Indice Vecchiaia;</li> <li>• Nascite;</li> <li>• Battesimi.</li> </ul>
<b>Localizzazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comune;</li> <li>• Parrocchie;</li> <li>• Edifici</li> </ul> Parrocchia/Decanato.

Fonte: **Arcidiocesi di Milano e Istat**

Analisi Patrimoniale preliminare
<b>Dati catastali*</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenze dei fabbricati;</li> <li>• Destinazione d'uso degli immobili.</li> </ul>
<b>Inquadramento economico dei cespiti</b>
<b>Imposte Indirette</b>
<b>Costi di manutenzione ordinaria (parametri)**</b>
<b>Proiezione Reddito da locazione</b>

Fonte: **Catasto, Web-database e Consulta**

Informazioni dalla Parrocchia/Sopralluogo
<b>Necessità pastorali a livello immobiliare</b>
<b>Utilizzo dei fabbricati Strumentale/Non strumentale</b>
<b>Analisi degli eventuali locatari</b>
<b>Stato di conservazione generale e rilevamento tecnico impianti/accessori</b>

Fonte: **Intervista con il Parroco e sopralluogo presso la Parrocchia**

## **1c - Presentazione della relazione alla Parrocchia/Comunità Pastorale e consegna al Decano e al Vicario Episcopale di Zona**

Parroco/Responsabile  
Comunità Pastorale

Vicario Episcopale  
di Zona e Decano

CPP e CAEP Comunità

Il Vicario Episcopale di Zona, insieme al decano e all'account di riferimento, presenterà alla Parrocchia/Comunità Pastorale (CPP e CAEP delle Parrocchie) le linee generali del Progetto "Analisi Strutture Comunità Pastorali" che la Diocesi intende adottare e raccoglierà le indicazioni e i suggerimenti emersi dalla presentazione della relazione pastorale a cura del Parroco/Responsabile della Comunità Pastorale.

## Analisi di 2<sup>^</sup> livello



Arcidiocesi di Milano

Vicario Episcopale  
di Zona e Decano

Uffici di Curia

Commissione per la  
rilettura del territorio

**2a** - Verifica della relazione pastorale e dell'analisi tecnica predisposte da parte del Vicario Episcopale di Zona, del Decano e dell'Account di Zona. Redazione scheda condivisa con descrizione di tutte le attività pastorali della Comunità ed esame delle strutture a disposizione delle Parrocchie con individuazione delle loro funzioni (strutture necessarie, strutture da destinare ad altro e interventi edilizi da realizzare).

**2b** - Presentazione della scheda alla Commissione per la rilettura del territorio a cura dell'account, presenti il Vicario Episcopale di Zona e il Decano, e decisioni in merito.

**2c** - Predisposizione «comunicazione di indirizzo» a cura della Commissione per la rilettura del territorio da inviare alla Parrocchia/Comunità Pastorale.



## Analisi di 3<sup>^</sup> livello

Vicario Episcopale di  
Zona e Decano

Parroco/Responsabile  
Comunità Pastorale

Uffici di Curia

Consulta

**3a** - Il Vicario Episcopale di Zona, il Decano e l'account di riferimento presenteranno alla Parrocchia/Comunità Pastorale la «comunicazione di indirizzo». **Essa costituirà documento di riferimento, sia per la Parrocchia/Comunità Pastorale sia per gli Uffici di Curia, per tutte le future operazioni di tipo straordinario che si vorranno intraprendere sulle strutture (lavori di ristrutturazione/ampliamento, alienazioni, acquisizioni, ecc.)**

**3b** – L'Ufficio Parrocchie, attraverso l'account di riferimento, si attiverà per "accompagnare e sostenere" il Parroco/Responsabile della Comunità Pastorale nell'attuare quanto indicato nella "comunicazione di indirizzo" deliberata dalla Commissione per la rilettura del territorio.

Per tale attività l'account coinvolgerà l'Ufficio Consulenza di Curia per approfondire e completare tutte le pratiche/operazioni stabilite in fase di indirizzo mentre il tecnico parrocchiale, oppure la Società Consulta se richiesto, sarà coinvolto per la conservazione, la valorizzazione e la commercializzazione degli immobili.

**3c** - La Parrocchia/Comunità Pastorale si attiverà, con il supporto di un tecnico incaricato, per attuare quanto stabilito, in considerazione delle diverse destinazioni degli immobili a disposizione e seguendo lo schema di seguito indicato.

*Per le strutture finalizzate alle attività di culto (utilizzate direttamente dalla Parrocchia)*

adesione al progetto del “Fascicolo del Fabbricato” – redazione a cura del tecnico parrocchiale o di Consulta

predisposizione di un programma triennale di interventi di manutenzione ordinaria al fine di mantenere in piena efficienza e sicurezza le strutture

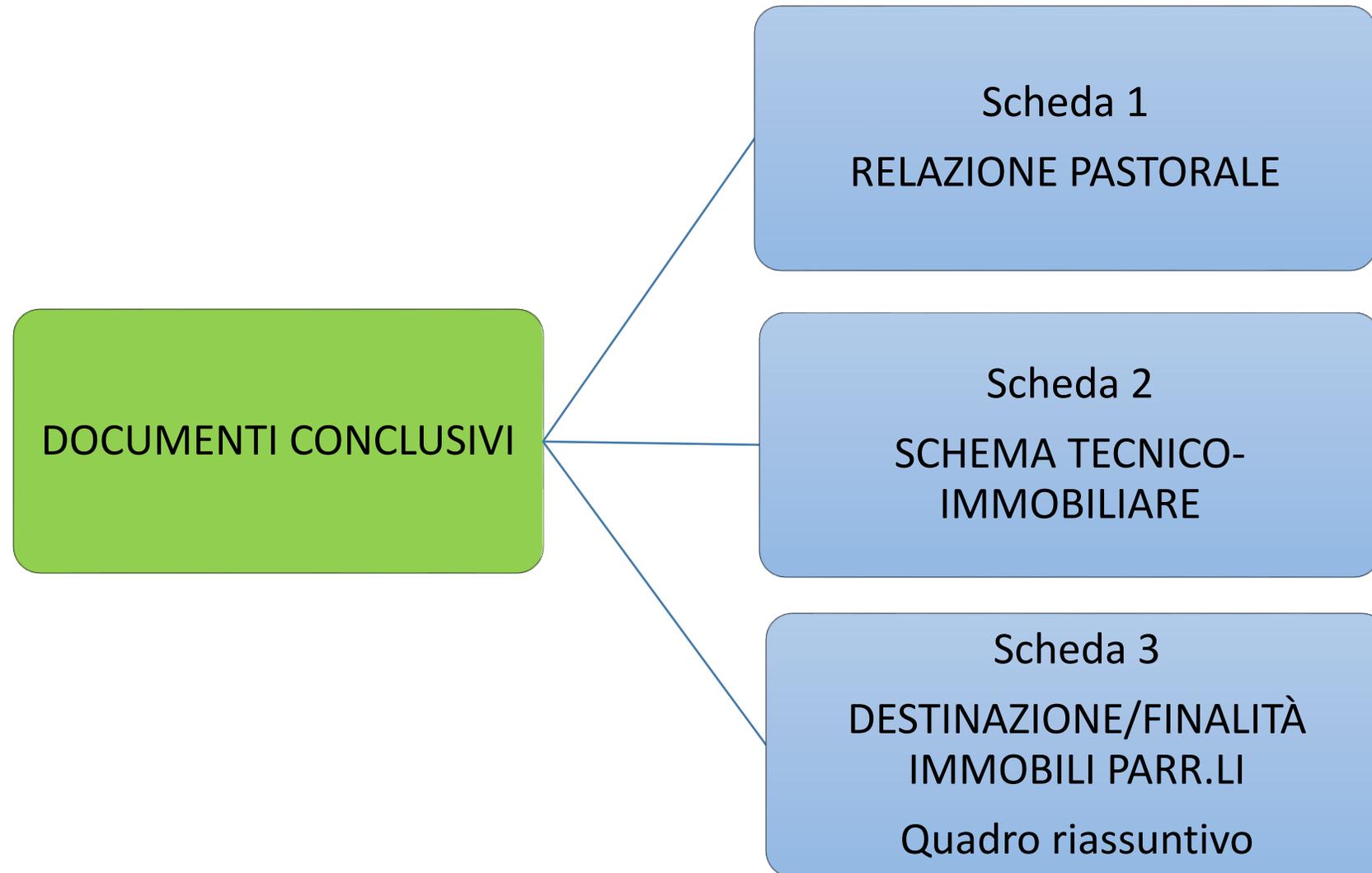
redazione di un piano quinquennale per tutti gli interventi straordinari che tenga conto delle priorità e delle disponibilità finanziarie della Parrocchia

*Per gli immobili non finalizzati alle attività istituzionali (non usati direttamente dalla Parrocchia)*

analisi approfondita dello stato di conservazione e verifica situazione contrattuale in essere

verifica e regolarizzazione (edilizia, contrattuale, normativa, ecc.) per gli immobili che, seppur non usati direttamente dalla Parrocchia, si ritiene utile mantenere in patrimonio procedendo anche ad una loro valorizzazione/adeguamento

programma di dismissione per gli immobili che per le loro peculiarità non sono necessari alla Parrocchia e per i quali è ritenuta utile/vantaggiosa la commercializzazione.



**RELAZIONE PASTORALE**  
a cura della Parrocchia/Comunità Pastorale

Descrizione percorso effettuato  
(incontri con sacerdoti, CPP, CAEP, educatori, assemblea pubblica, ecc.)  
completo di verbale degli incontri

Descrizione attività svolte nella Parrocchia/Comunità Pastorale  
(proposte educative, frequenze incontri, partecipazione, luoghi utilizzati, ecc.)

Progetto e scelte pastorali a medio termine  
(arco temporale di 5 anni)

Utilizzo delle strutture e problematiche annesse

### SCHEMA A CURA DEL TECNICO PARROCCHIALE

Elenco dati richiesti per immobile



<b>Numerazione*</b>	B.1		
<b>Tipo Immobile</b>	Casa Parrocchiale		
<b>Indirizzo**</b>	via Toti, 1, - Germignaga		
<b>Composizione</b>	2 appartamenti e due box		
<b>Dati catastali***</b>	Foglio 3 mappali 564 - 47		
<b>Ubicazione/zona</b>	Centro abitato		
<b>Epoca/anno di realizzazione</b>	Fabbricato originale risalente al XVIII secolo		
<b>Descrizione</b>	Edificio di due piani fuori terra e un interrato con annesso giardino		
<b>Stato di conservazione</b>	Discreto		
<b>Uso</b>	L'abitazione del parroco è usata una volta alla settimana per il catechismo. Le altre tre unità sono concesse a terzi.		
<b>Note</b>	Si tratta di un antico edificio che nel corso degli anni è stato oggetto di parziali interventi di manutenzione. Necessita di interventi di messa a norma degli impianti elettrico e di riscaldamento. I due box necessitano di interventi di manutenzione (infiltrazioni dalle coperture).		
<b>Contratti in essere</b>	Locazione	Rossi Maria	Scadenza 31.12.2025
	Senza contratto	Rovati Antonio	Scadenza
	Comodato	Andrei Mirko	Scadenza 30.11.2022
<b>Foto</b>	Allegare 2 foto		

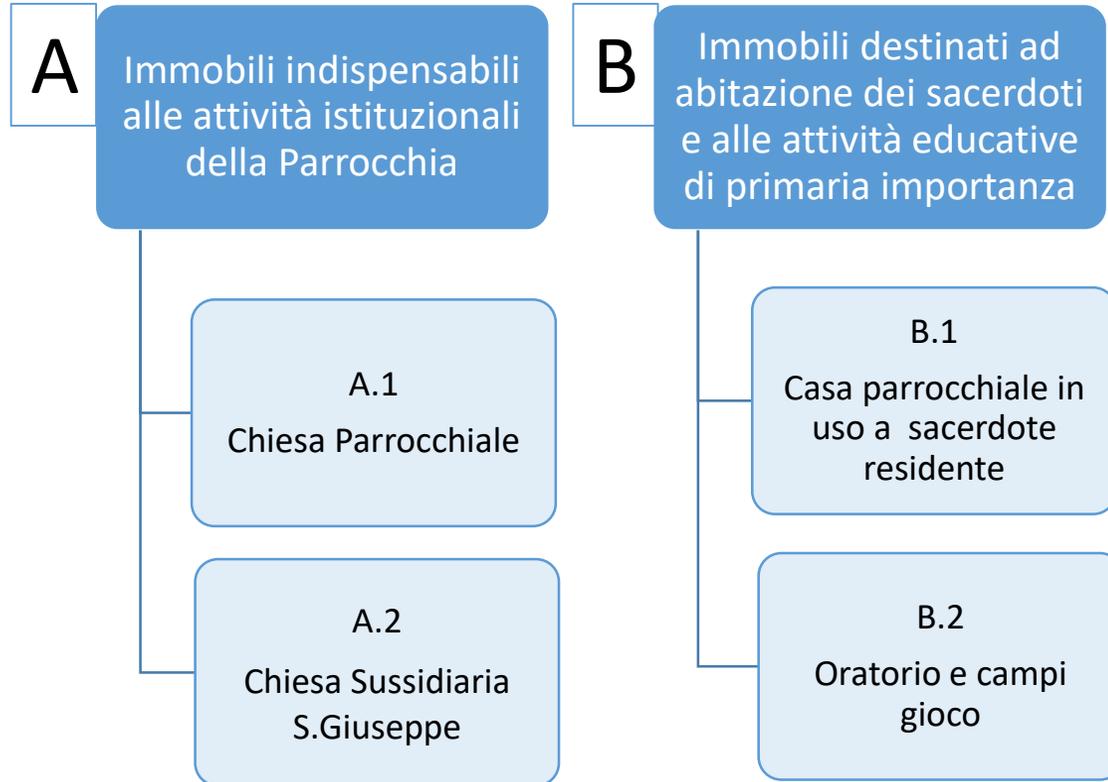
Considerazioni della Parrocchia/Comunità Pastorale sull'uso dell'immobile

# Scheda 3

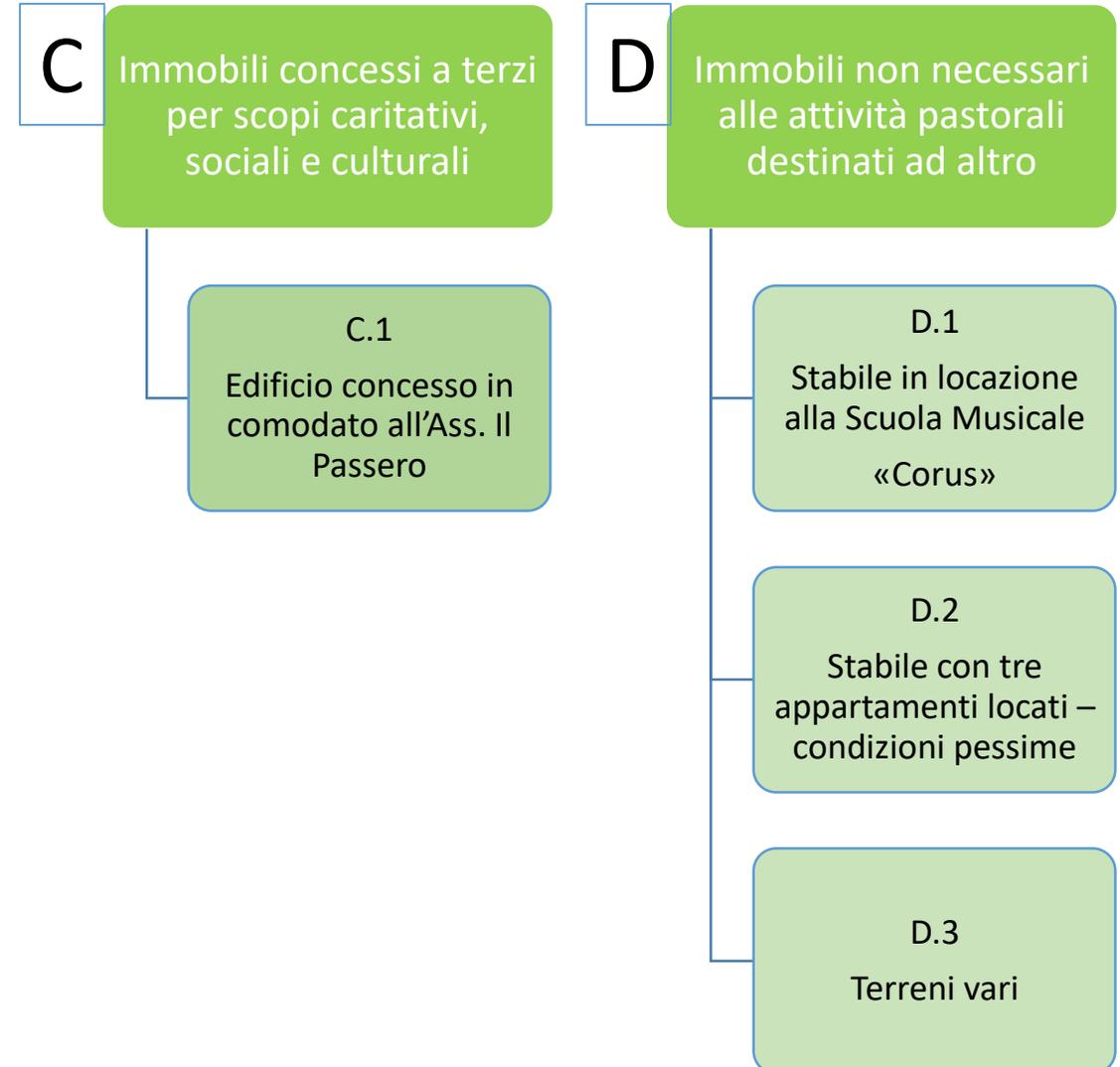
## Destinazione/finalità immobili Parr.li

Comunità Pastorale: Parrocchia:  
Comune: Frazione: Codice:

Usati direttamente dalla Parrocchia



Non usati direttamente dalla Parrocchia



Esempio scheda per una Parrocchia Tipo