

Interventi preventivi in edilizia sono un vantaggio economico per il futuro

La Diocesi di Milano, con Osmi, Camera di commercio, il Politecnico di Milano e lo studio Baec hanno di recente iniziato un percorso di studio di quelle che possono essere le più efficaci metodologie di diagnosi, analisi e intervento manutentivo, nonché di sensibilizzazione sui parroci e le parrocchie della Diocesi milanese, per affrontare in modo organico, efficiente ed efficace il problema della salvaguardia del proprio patrimonio immobiliare. Con particolare riguardo a tutti quei beni che, oltre alle chiese e agli edifici monumentali, costituiscono la stragrande maggioranza degli edifici ecclesastici: sono gli edifici destinati all'attività pastorale (centri parrocchiali, oratori, abitazione del parroco, scuole dell'infanzia, ecc.), nei quali, in silenzio, si svolge gran parte del lavoro di accoglienza e supporto quotidiano dei bisogni, della comunità e dei fedeli. È possibile ed economico, anche nel settore delle costruzioni e per gli edili, ad-

ottare strategie manutentive «moderne» come è ormai prassi in tutti i settori industriali più evoluti? Ogni giorno spendiamo tempo e risorse per manutene- re oggetti che comportano un investimento iniziale di gran lunga minore di quello necessario per acquistare gli immobili. Ad esempio per eseguire un tagliando dell'automobile (che rappresenta un intervento di manutenzione preventiva o programmata che dir si voglia) spendiamo ogni volta qualche punto percentuale del suo prezzo di acquisto (spendere 400 euro per il tagliando di un'auto che ne è costata 20 mila significa spendere il 2% del costo iniziale). Manutenzione è vocabolo di origine latina - medievale, derivato della locuzione latina *manu tenere*, «tenere con la mano», «tenere una cosa in modo che duri a lungo, rimanga in essere e in efficienza». Un concetto purtroppo poco diffuso in edilizia se si pensa che è solo nel 1978 la prima Legge italiana relativa alle manuten-

zioni nel mondo delle costruzioni e che ancora ci si scontra con la convinzione comune che un oggetto edilizio debba essere infinitamente durevole e prescindere da come lo conservo. La manutenzione, oggi, si occupa di studiare, dal punto di vista progettuale e gestionale, come attuare le azioni tecnico-esecutive, operative e manageriali necessarie al fine di garantire la disponibilità dei sistemi, l'economicità della conduzione dei sistemi, la loro sicurezza e l'impiego ottimale delle risorse ambientali e non ad essi collegate. Tra le differenti strategie manutentive adottabili, da anni, la manutenzione preventiva è considerata migliore della manutenzione correttiva (a guasto), e nessuno nel settore contesta più l'idea che mantenere periodicamente un'entità ne allunga la vita utile diminuendo i costi futuri di riparazione. Meno diffusa è, invece, la conoscenza del peso dei costi della manutenzione preventiva e dei suoi

vantaggi o svantaggi economici rispetto alla manutenzione correttiva. Per misurare questi supposti benefici economici è necessario prendere in considerazione anche il concetto di probabilità di guasto e delle conseguenze che il guasto può avere. È noto, infatti, che un guasto può causare, per limitarsi ai soli aspetti economici, conseguenze ben maggiori dell'esborso legato alla mera riparazione dello stesso. Ad esempio, una perdita in una tubatura, e la conseguente presenza d'acqua in parti della costruzione che non la prevedevano, può causare, oltre alle disfunzioni all'impianto, danni agli elementi di finitura delle pareti (gessi, intonaci, carte da parati negli edifici moderni, affreschi o preziosi mosaici in edifici di valore storico e artistico) ma anche a parti strutturali (si pensi, ad esempio, ai solai in legno) con conseguenti crolli e pericoli per la sicurezza delle persone. Diretta conseguenza del danno sono anche le ripercussioni, non monetizzabili,

legate all'immagine che la proprietà della bene ha nella comunità. Sfortunatamente, questi danni legati al guasto di un elemento sono di gran lunga maggiori del solo costo di sostituzione dell'elemento che si è rotto. In quest'ottica il consueto procrastinare dei necessari interventi di manutenzione preventiva non comporta più un mancato esborso (erroneamente visto come risparmio) ma anche un aumento, spesso considerevole, del rischio di danni secondari ad altre parti dell'edificio o a persone, danni che peraltro comportano, ai sensi del Codice Civile, la responsabilità dell'amministratore del bene ma anche dei proprietari e/o condomini. Un presunto risparmio iniziale è, in verità, una maggiore spesa nel tempo, che spesso diviene imprevista e fonte di ulteriori spese conseguenti (danni).

Alberto Pavan, Fabio Re Ceconni, Sebastiano Maltese Politecnico di Milano

la piattaforma web

Il ruolo di Consulta

Il progetto «Fascicolo del fabbricato e Piano di manutenzione programmata» è stato sviluppato dall'ufficio amministrativo diocesano e affidato alla società Consulta, realtà partecipata e controllata da Istituto di sostentamento del clero e da Opera diocesana per la preservazione e diffusione della fede, operante nel settore immobiliare degli Enti ecclesiali da diversi anni. Consulta ha il compito di gestire e coordinare il progetto attraverso l'erogazione di servizi a supporto degli «Enti» coinvolti mettendola a disposizione risorse e strumenti dedicati. La piattaforma web a disposizione degli enti sarà supportata da Consulta per la redazione del Fascicolo e il Piano di manutenzione. Info: Consulta srl (tel. 02.76387825; info@consultasrl.it; www.consultasrl.it).

Oltre 100 parrocchie in questo mese saranno coinvolte nel Piano di manutenzione degli edifici (chiese, oratori, canoniche, scuole, teatri...)

Il progetto, voluto dalla Diocesi, favorisce il monitoraggio e un risparmio delle risorse. Intervista a don Umberto Oltolini

Immobili parrocchiali patrimonio da curare

DI LUISA BOVE

Il progetto sul monitoraggio e la manutenzione del patrimonio immobiliare delle parrocchie - presentato ufficialmente un anno e mezzo fa - procede ora a passo spedito. Voluto dalla Diocesi, ma non imposto dall'alto, il «Fascicolo del fabbricato», come viene chiamato, è nato per aiutare le parrocchie a conservare il loro patrimonio (chiesa, oratorio, canonica, locali, teatro...) e renderlo sempre più idoneo agli scopi pastorali. «In ottobre il progetto sarà operativo - assicura don Umberto Oltolini dell'Ufficio amministrativo diocesano - e coinvolgerà almeno un centinaio di parrocchie entro fine anno». Prima dell'estate è stato presentato il progetto e gli strumenti operativi a tre decanati (Melegnano, Bresso e Appiano Gentile), i prossimi invece saranno Città Studi, Bollate, Merate e Lissone. Intanto si sono aggregate già 15 parrocchie appartenenti ad altri decanati.

Ma è obbligatorio aderire?
«Non parerei di obbligatorio, perché non è un progetto calato dall'alto e imposto dalla Diocesi. Meglio parlare di responsabilità, perché i parroci e i responsabili delle comunità pastorali sono tenuti ad avere ambienti idonei e sicuri in cui svolgere le attività pastorali».
Quali sono i vantaggi per una parrocchia?
«Quello di avere una «fotografia» completa e aggiornata del proprio patrimonio immobiliare e attraverso il Piano della manutenzione prendersene cura in maniera sistematica. Questo consentirà, sulle lunghe distanze, di ottimizzare le risorse che una parrocchia ha a disposizione. Spesso i volontari infatti si interviene sul patrimonio quando ormai ci sono guasti seri o la struttura è maltesa e così i costi sono molto più onerosi e le comunità fanno fatica a sostenerli».
Che cosa devono fare per aderire?
«Alle parrocchie è chiesto di individuare un tecnico di riferimento che tenga la regia di tutto, dalla verifica

Incontri a Bollate, Merate e Lissone

Il progetto diocesano sulla «Manutenzione programmata degli immobili» coinvolge nel mese di ottobre oltre 100 parrocchie. Dopo l'incontro nei giorni scorsi a Milano, nel decanato Città Studi (7 parrocchie), gli appuntamenti continuano per tre mercoledì in altrettanti decanati: Bollate (21 parrocchie), il 15 ottobre alle 21, presso la parrocchia S. Martino, Centro Paolo VI (via Leone XIII) a Bollate; Merate (11 parrocchie), il 22 ottobre alle 21, a S. Stefano, Centro parrocchiale (via Gorizia 6) a Osongo; Lissone (11 parrocchie), il 29 ottobre alle 21, ai Santi App. Pietro e Paolo, Casa parrocchiale (piazza Giovanni XIII 7) a Lissone. Alle serate di presentazione sono invitati i decani, parroci, membri dei Consigli affari economici parrocchiali e ai tecnici, ma anche a chi opera nelle parrocchie.



Il cantiere in una parrocchia della Diocesi. Sotto, don Umberto Oltolini

del patrimonio esistente fino alla stesura del piano della manutenzione. Accanto al professionista sono di valido aiuto anche i volontari, e qui lancio una sfida: tra loro potranno esserci anche dei giovani, professionisti o studenti del Politecnico, che così farebbero un po' di gavetta. Non dimentichiamo l'apporto dei volontari anche per certi tipi di manutenzione, altre invece saranno da riservare a persone competenti».
Come dare continuità alla fase iniziale?
«Attraverso un supporto informatico (realizzato da Unitem) abbiamo predisposto una serie di informazioni utili a costituire il Piano della manutenzione: il compito delle parrocchie sarà quello di tenere aggiornati i dati che verranno inseriti nella piattaforma. La situazione immobiliare sarà visibile on line in

tempo reale dalla parrocchia e dalla Diocesi con l'intermediazione di Consulta che dovrà validare tutti i dati e avrà una fotografia dell'effettivo patrimonio esistente. L'aggiornamento è importante per non lasciare incompiuto il lavoro e aiutare il parroco o il responsabile della Comunità pastorale nel compito di conservare il patrimonio immobiliare».
Questo progetto ha però dei costi. Non è impopolare in un momento di crisi chiedere alle parrocchie di investire su questi aspetti?
«È vero, il tempo che stiamo vivendo non è facile per nessuno. Però noi non stiamo chiedendo alle parrocchie di spendere di più, ma di spendere meglio e in maniera più

razionale le risorse che hanno a disposizione. I risultati non si vedranno sulle brevi distanze, ma sulle lunghe. Abbiamo constatato, attraverso degli studi del Politecnico, che se una parrocchia mette in atto la manutenzione sistemica delle strutture, alla lunga ha risparmi notevoli. Non deve spaventare il costo iniziale, che comunque è abbastanza contenuto. La Diocesi si sta inoltre attivando per trovare contributi presso altri enti, potrebbero arrivare anche dalla Cei che si è detta interessata al progetto. Se una parrocchia è in difficoltà, la Diocesi si riserva, dopo una verifica, di venire incontro. Il costo non deve precludere la possibilità di aderire al progetto».



Don Umberto Oltolini



Don Pessina

«Non siamo manager, ma questo è un aiuto per fare bene i pastori»

Chi ha compiti pastorali di guida delle comunità non può dimenticare le sue responsabilità giuridico-amministrative e gestionali. Pur essendo parte integrante della sua missione il pastore spesso queste responsabilità sembrano configgere o quanto meno condizionare la passione e evangelizzatrice e missionaria del prete diocesano che spesso ha la sensazione di sentirsi più «manager» che «pastore di uomini». Guidare una parrocchia o comunità pastorale con tutti gli oneri amministrativi è sentito spesso come un peso, sia per la complessità della società in cui siamo inseriti con il continuo cambiamento di normative e il carico di responsabilità civili e inerenti alla sicurezza, sia - non ultimo - per un giustificato senso di inadeguata competenza del prete su molti aspetti che lo riguardano, ma non gli competono. Ecco perché lo strumento del «Fascicolo per il piano di manutenzione programmata degli immobili», pensato da competenti uffici amministrativi della Curia, va certamente considerato uno strumento di grande aiuto nella conduzione responsabile delle comunità parrocchiali e pastorali proprio per sostenere e salvaguardare la figura del pastore in questi ambiti specifici e tecnici della gestione del patrimonio immobiliare e non solo. Anzitutto permette il superamento del rischio di una conduzione approssimativa delle strutture di una parrocchia, proprio perché il parroco ha, giustamente, «testa e cuore» nell'impegno dell'evangelizzazione ed è portato a pensare che le strutture siano una preoccupazione secondaria e comunque strumentale: tuttavia questo non esime dall'assumersi la responsabilità della loro corretta gestione: anzi, tanto più essa è la missione, tanto maggiore deve essere l'efficienza dei suoi strumenti.

non solo pone al riparo da eventuali responsabilità civili e penali, per le quali si deve sempre coltivare un senso di prudenza e avvertenza, ma è condizione e garanzia per interventi competenti e lungimiranti. Lo strumento permette poi la responsabilizzazione e il coinvolgimento serio di laici competenti; il prete non può avere competenze su tutto e l'aiuto derivante da tecnici e professionisti, riuscendo magari a prestarsi in una dinamica di servizio, diventa non solo prezioso ma opportuno ed è, al tempo stesso, un concreto esempio di corresponsabilità del mondo laicale. È importante poi uscire dalla logica del risolvere i problemi nell'immediatezza dell'emergenza (e del breve periodo e senza una programmazione a lungo termine; invece, essere fatte con lungimiranza per non condizionare inesorabilmente il lavoro di chi verrà dopo di noi. Un lavoro di questo genere è soprattutto una grande carica frenata nei confronti dei preti che si succedono nella guida della comunità perché chi arriva avrà la situazione delle strutture non solo sotto controllo, ma non troverà sorprese di interventi in emergenza con grave dispendio di risorse economiche e soprattutto si supererà la logica di contrapposizione tra evangelizzazione e suoi strumenti perché quest'ultimi saranno considerati come relativi, ma veri strumenti per l'opera propria dei pastori. Non ultimo lo strumento diventa fondamentale nell'opera di discernimento pastorale che sempre si deve tenere presente perché non tutte le strutture sono necessarie, altre possono essere destinate ad altri usi, altre ancora possono essere alienate; avere l'esatta conoscenza e ordinata documentazione permetterà di operare nel migliore dei modi il discernimento pastorale.

don Maurizio Pessina
decano di Bollate

Ritiri di due giorni a Triuggio

La Casa di spiritualità della Diocesi presso Villa Sacro Cuore a Triuggio durante l'anno propone quattro possibilità di ritiri di due giorni. Attorno all'Immacolata, da sabato 6 (ore 18) a lunedì 8 dicembre (ore 14) la meditazione e la preghiera saranno sul tema «Sostare per incontrare me, Lui, la famiglia, i fratelli». Nell'ultimo giorno del 2014 e primo del 2015, da martedì 30 dicembre (ore 18) a giovedì 1 gennaio (dopo pranzo), si potrà salutare il vecchio e il nuovo anno con riflessioni e preghiere, ma anche con spazi di serenità e allegria: sono compresi il canto del Te Deum, la Veglia, il canto del «Veni Creator», ma anche lo spumante a mezzanotte e il pranzo di Capodanno. Nel mese di gennaio, da venerdì 23 (ore 18) a domenica 25 (ore 18), guiderà la riflessione e la preghiera il rettore del Seminario di Brescia, monsignor Gabriele Filippini, che farà riflettere su alcuni insegnamenti del Beato Paolo VI. In preparazione alla Santa Pasqua, da mercoledì 1 aprile (ore 18) a sabato 4 aprile (dopo pranzo) ci si lascerà guidare dai riti e dalle lettere bibliche del Triduo Pasquale.

In Curia i «venerdi» dell'Avvocatura

L'Avvocatura della Diocesi di Milano programma, ogni secondo venerdì del mese, presso il Salone della Curia Arcivescovile, dalle ore 10 alle 13, otto incontri della serie «I Venerdì dell'Avvocatura», per approfondire alcune tematiche amministrative. Il primo appuntamento sarà il 10 ottobre su «La concessione di sale a terzi e i rapporti con le Associazioni e le Fondazioni che operano in parrocchia». Queste le date e i temi dei successivi incontri: 14 novembre, «La Comunità Pastorale: le attività comuni, la loro programmazione e la figura dell'Economico»; 12 dicembre, «I bar e le cucine stabili in parrocchia»; 9 gennaio, «Il lavoro accessorio (vouchers): aspetti giuridici e pratici»; 13 febbraio, «Il lavoro subordinato: valutazione pastorale ed economica e lettera di assunzione»; 13 marzo, «Il Co.Co.Fro, il lavoro autonomo e la somministrazione lecita»; 10 aprile, «Gli interventi disciplinari sui lavoratori e l'in-

terruzione del rapporto di lavoro (licenziamento)»; 8 maggio, «Il contratto di appalto: interventi sugli immobili e affidamento dei servizi». L'iniziativa è rivolta ai sacerdoti (parroci e vicari parrocchiali) e agli operatori pastorali (membri del Consiglio per gli affari economici ed economici parrocchiali) che collaborano per garantire una retta e prudente amministrazione dei beni e delle attività della parrocchia nonché i professionisti che la assistono (commercialisti e ragionieri). Di volta in volta saranno indicati i sussidi e saranno preparate delle slides per facilitare la presentazione dei temi. La partecipazione è libera, ma per motivi organizzativi è necessario iscriversi compilando il formata alla pagina on line dell'Avvocatura (www.chiesadimilano.it/avvocatura); gli argomenti proposti sono stati già illustrati nel testo «La gestione e l'amministrazione della parrocchia» e nella rivista *ExLegge* (e relative «Guide operative»).