

L'Inizio di un Sogno: Il Grazie a Elena Legler

Buongiorno a tutti. Prima di addentrarci nei dettagli tecnici e architettonici di quello che stiamo per presentarvi, è doveroso fare un passo indietro e tornare al momento in cui tutto ha avuto inizio. Questo grande progetto di solidarietà, infatti, non avrebbe mai potuto vedere la luce se la nostra socia **Elena Legler** non avesse avuto una straordinaria intuizione: quella di vedere oltre le vecchie celle dei frati, ormai vuote, e immaginare la loro trasformazione nella "**Casa del Chiostro**". È stata la sua visione a tracciare la rotta, permettendoci oggi di parlare di una realtà concreta. Il progetto, promosso dal **Rotary Club Isola Bergamasca - Ponte San Pietro** e dal **Rotary Club Città di Clusone**, riguarda il recupero e la rifunzionalizzazione del **Convento di Santa Maria Assunta in Baccanello**, a Calusco d'Adda. L'obiettivo è trasformare questa storica struttura a corte a "U" in un centro di accoglienza per **padri separati**.



LA CASA NEL CHIOSTRO



DOCUMENTO DI DACCIAIOLLO



Progetto di Accoglienza "Padri Separati"

Recupero e Rifunzionalizzazione del Convento di Baccanello, Calusco d'Adda

Team di progetto

- ▶ Arch. Edoardo Gerbelli
- ▶ Arch. Antonio Modesto Gonella
- ▶ Ing. Luca Flaccadori
- ▶ Ing. Mauro Massari
- ▶ Geom. Francesco Catalano





Inquadramento

- ▶ **Il Luogo:** Recupero di una struttura a chiostro con ampio spazio verde centrale.
- ▶ **Obiettivo:** Creare un ambiente che garantisca **privacy individuale** ma favorisca la **socializzazione** e il supporto reciproco tra gli ospiti.
- ▶ **Estetica:** Mantenimento dello stile rurale/storico con finiture realistiche in pietra e coppi.

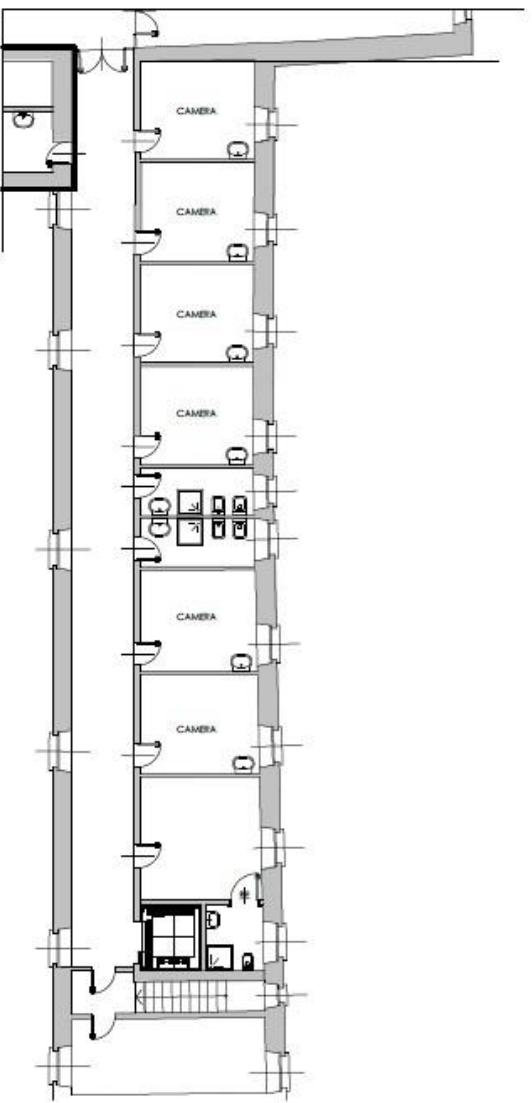
Progettazione Architettonica

- ▶ **Distribuzione Spaziale:** Il progetto si concentra sull'ala laterale, organizzata come una successione di unità abitative indipendenti.
- ▶ **Layout delle Unità:** Ogni modulo abitativo è progettato per ottimizzare lo spazio e include:
 - Zona living con angolo cottura.
 - Camera da letto privata.
 - Servizi igienici dedicati per ogni ospite.

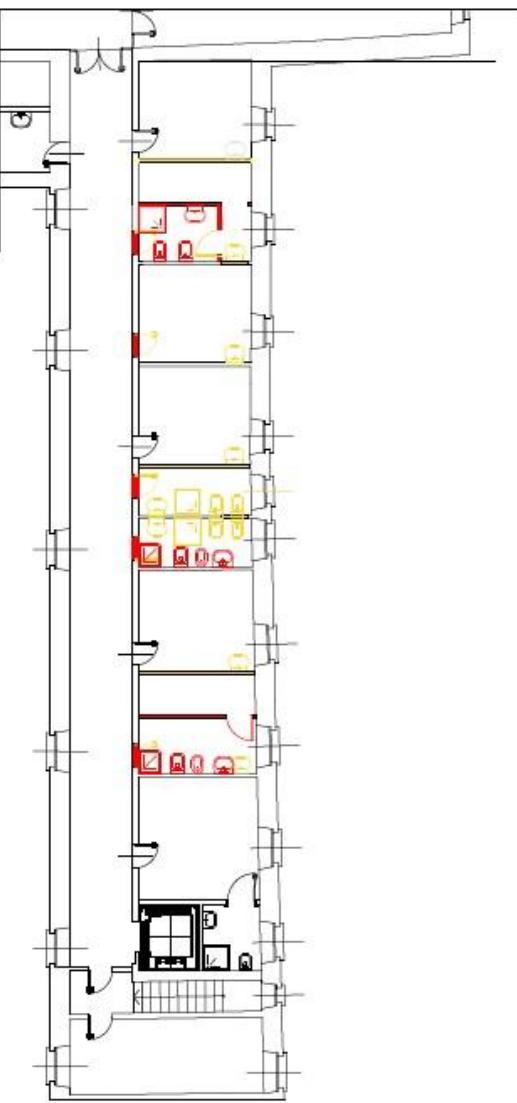
Fasi della progettazione



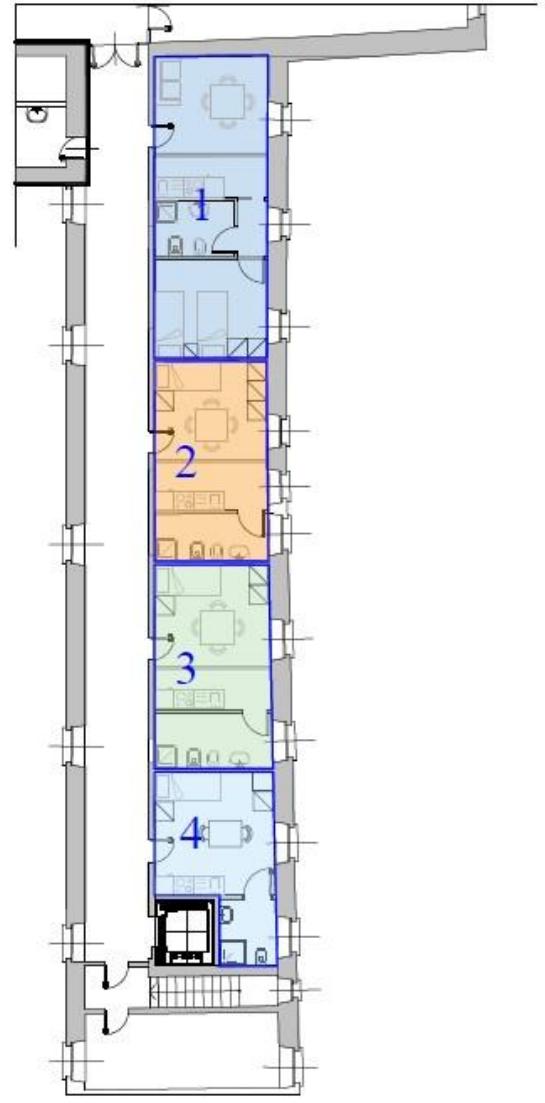
PROGETTO 3 FASE



STATO DI FATTO



SOVRAPPOSIZIONE



STATO DI PROGETTO



MODELLAZIONE IN 3D



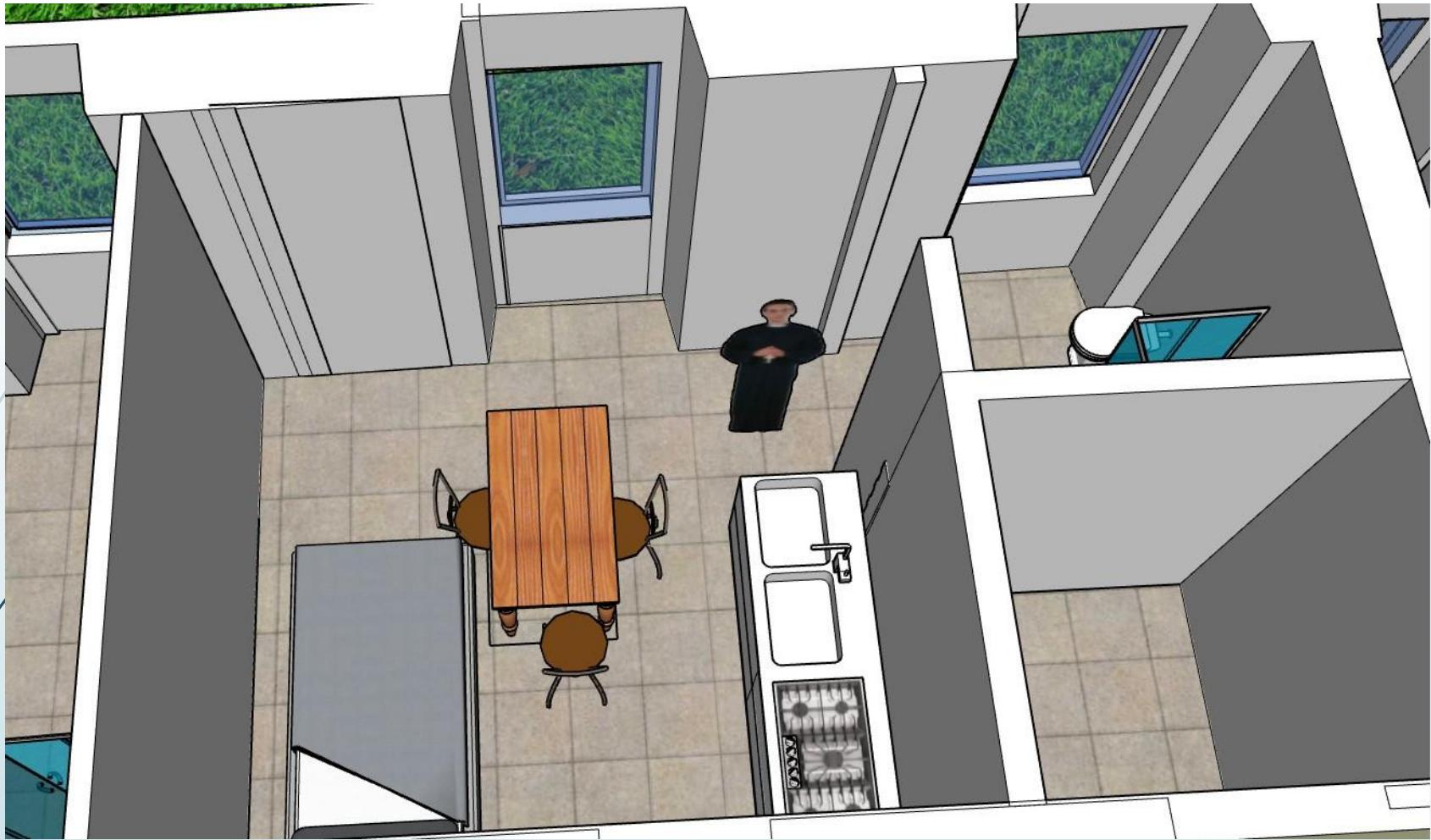
AS 1 BI-LOCALE



AS 2 MONO LOCALE



AS 3 MONO LOCALE



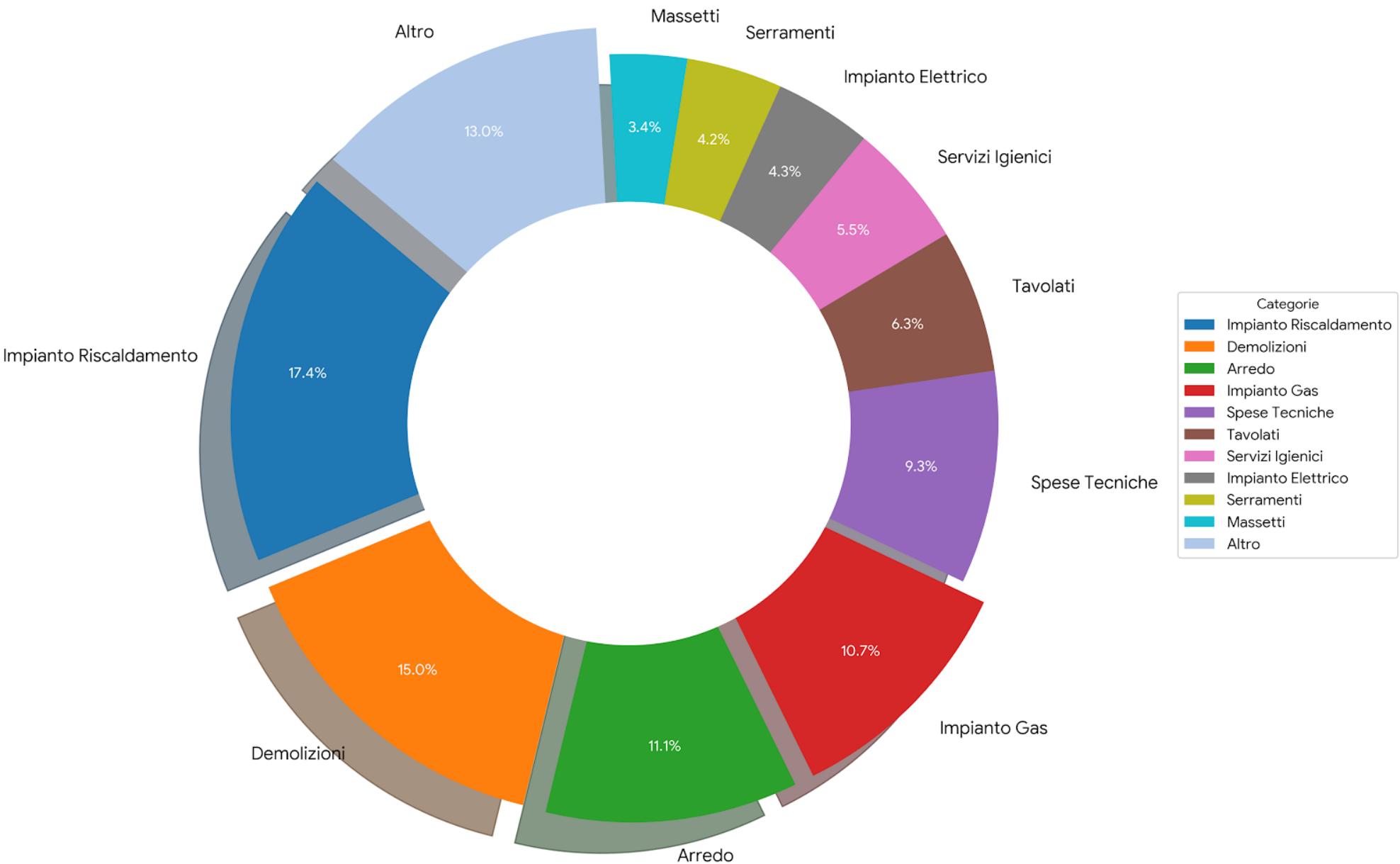
ACCOGLIENZA
OSPITI

Computo Metrico e Analisi dei Costi

- ▶ **Totali Complessivo dell'Opera: € 570.000,00.**
- ▶ Ripartizione
- ▶ Modulo Bi-Locale: **€ 171.000,00**
- ▶ Moduli Mono-Locale (1 e 2): **€ 142.500,00** cad.
- ▶ Accoglienza Ospiti: **€ 114.000,00**

Analisi dei Costi - Fase 3 Convento di Baccanello

Totale: € 570.000,00



Riparto di spesa

LAVORAZIONI	BI-LOCALE	MONO LOCALE 1	MONO LOCALE 2	ACCOGLIENZA
Cantierizzazione	€5.130,00	€4.257,90	€4.257,90	€3.385,80
Puntellamento	€3.420,00	€2.838,60	€2.838,60	€2.257,20
Demolizioni	€25.650,00	€21.546,00	€21.289,50	€16.929,00
Imp. Riscaldamento	€29.700,00	€24.651,00	€24.651,00	€19.899,00
Imp. Elettrico	€7.320,00	€6.075,60	€6.075,60	€4.831,20
Imp. Gas	€18.300,00	€15.189,00	€15.189,00	€12.261,00
Massetti	€6.350,00	€4.318,00	€4.318,00	€4.318,00
Tavolati	€11.700,00	€8.658,00	€8.658,00	€6.786,00
Servizi Igienici	€7.500,00	€7.500,00	€7.500,00	€8.625,00
Rivestimenti	€4.733,00	€3.502,42	€3.455,09	€4.507,42
Tinteggiatura	€1.500,00	€1.200,00	€1.200,00	€1.005,00
Zoccolino	€1.000,00	€750,00	€750,00	€500,00
Serramenti	€6.710,00	€5.703,50	€5.703,50	€5.703,50
Pulizie	€300,00	€300,00	€300,00	€300,00
Arredo	€20.000,00	€17.000,00	€17.000,00	€9.000,00
Vettovaglie	€3.500,00	€3.010,00	€3.010,00	€3.010,00
Spese Tecniche	€15.987,00	€13.269,21	€13.269,21	€10.551,42
CDZ (Raffrescamento)	€2.200,00	€2.200,00	€2.200,00	€1.012,00
Arrotondamenti	€0,00	€530,77	€834,60	€123,46
TOTALE PER UNITÀ	€171.000,00	€142.500,00	€142.500,00	€114.000,00

Contesto e la Visione

Il progetto nasce dall'esigenza di trasformare il **Convento di Santa Maria Assunta in Baccanello**, situato a Calusco d'Adda, in un centro di accoglienza e supporto per padri separati. A seguito della partenza della comunità dei Frati Minori, la gestione dell'intero complesso è stata affidata all'**Associazione Convento Francescano di Baccanello APS - Terzo Settore**

Percorso Istituzionale

- ▶ **Autorizzazione dei Frati Minori di Bologna:** in qualità di proprietari del complesso.
- ▶ **Nulla osta della Curia di Bergamo:** per la verifica della coerenza sociale dell'iniziativa
- ▶ **Approvazione della Santa Sede (Vaticano):** necessaria poiché la perizia tecnica ha confermato un valore dell'immobile superiore alla soglia dei **3 milioni di euro**.

AUTORIZZAZIONI



Provincia S. Antonio dei Frati Minorì

Il Ministro provinciale

Prot. 194/2024

Milano, 24 maggio 2024

M. Rev. MINISTRO GENERALE OFM
Curia generale
Via S. Maria Madre di Dio, 25
00165 Roma

Oggetto: Richiesta di costituzione di usufrutto trentennale.

Caro fr. Massimo, Ministro generale,

Il Convento "S. Maria Assunta" in Baccanello (frazione di Calusco D'Adda - BG), piazza S. Francesco 45, è stato sede del Noviziato provinciale dell'ex Provincia Lombarda dal 1981 al 1999 e, da quella data al 2016, Noviziato interprovinciale delle 6 ex Province del Nord Italia. Dal 2016 al 2022 era presente una piccola Fraternità per permettere l'avvio di una esperienza di accoglienza caritativa di "papà separati", animata dalla Fraternità locale e regionale dell'Ordine Francescano Secolare.

Dal 2022 ad oggi l'esperienza di accoglienza, condotta con spirito francescano dai nostri fratelli secolari, si è consolidata, e si è costituita l'Associazione di promozione sociale "Convento Francescano di Baccanello"¹, inserita nel Registro unico nazionale del Terzo Settore², con queste finalità: 1) ospitalità gratuita per padri separati in emergenza abitativa; 2) ospitalità, supporto ed aiuto - anche da parte di personale qualificato - per i giovani vittime di bullismo, cyber-bullismo o dipendenti da un uso eccessivo delle nuove tecnologie; 3) organizzazione di eventi per beneficenza; 4) conferenze ed incontri su temi religiosi e formativi; 5) spazi per eventi di beneficenza; 6) rassegne teatrali.

Attualmente, dopo i primi anni di accompagnamento e questi anni di avvio delle attività, il Definitorio si è pronunciato a favore dell'affidamento della gestione dell'opera e dell'immobile all'Associazione, mediante la formula di **Usufrutto trentennale**. In ogni caso,

¹ <http://www.associazionebaccanello.it>
² cfr. Statuto in allegato.

PROT. N. 3501...



L'ORDINARIO DELLA DIOCESI DI BERGAMO

VISTA la lettera con la quale il reverendo Fr. Enzo Maggioni, ofm Ministro provinciale dei Frati Minori - Provincia S. Antonio, con sede in Milano in Via Carlo Farini n. 10, comunica l'intenzione della Provincia di concedere l'immobile in Baccanello di Calusco d'Adda (BG) denominato "Convento S. Maria Assunta" in usufrutto trentennale all'Associazione di promozione sociale "Convento Francescano di Baccanello" per la gestione di benemerite attività socio-assistenziali, religiose e culturali;

DICHIARA

per quanto di competenza, il **nulla osta** alla citata operazione.

Bergamo, 30 MAG. 2024



Il Cancelliere Vescovile
francescano

DICASTERO
PER GLI ISTITUTI DI VITA CONSACRATA
E LE SOCIETÀ DI VITA APOSTOLICA

Prot. n. 47390/2024

BEATISSIMO PADRE

Il Ministro Generale dell'Ordine dei Frati Minori chiede alla Santità Vostra l'autorizzazione alla cessione a titolo gratuito dell'usufrutto della Chiesa e dell'ex-convento di S. Maria Assunta, sito in Baccanello, fraz. Calusco d'Adda (Bergamo), p.zza San Francesco, 45, all'Associazione Convento Francescano di Baccanello APS, per le ragioni esposte.

Il Dicastero per gli Istituti di vita consacrata e le Società di vita apostolica, atteso quanto esposto e considerato il parere favorevole dell'Ordinario del luogo, concede la licenza alla cessione a titolo gratuito dell'usufrutto dei citati immobili.

Fermo restando quanto prescritto nei canoni 1292 - 1294 del Codice di Diritto Canonico.

Nonostante qualsiasi disposizione contraria.
Dato nella Città del Vaticano, il 24 ottobre 2024

Sr. Simona Brambilla³
Sr. Simona Brambilla, M.C.
Segretario

P. Áitor Jiménez Echave, C.M.F.
Sottosegretario



La Scelta Giuridica: L'Usufrutto Trentennale

- ▶ Per garantire la stabilità e la sostenibilità del progetto nel lungo periodo, si è proceduto alla stima analitica del bene per la costituzione di un **diritto di usufrutto della durata di 30 anni** a favore dell'Associazione. Questo atto notarile rappresenta la base legale che permette all'Associazione di operare con piena autonomia nella gestione e valorizzazione sociale degli spazi.

Metodologia e Parametri di Valutazione

- ▶ **Metodo di Stima:** Capitalizzazione del Reddito.
- ▶ **Reddito Netto Annuo:** Accertato in € 74.324,50.
- ▶ **Saggio di Capitalizzazione (r):** Calcolato in 1,91%.
- ▶ **Parametri OMI (Conventi):**

Valore di mercato: € 1.050,00 - 1.450,00 al mq.

Valore di locazione: € 4,00 - 5,50 al mq.

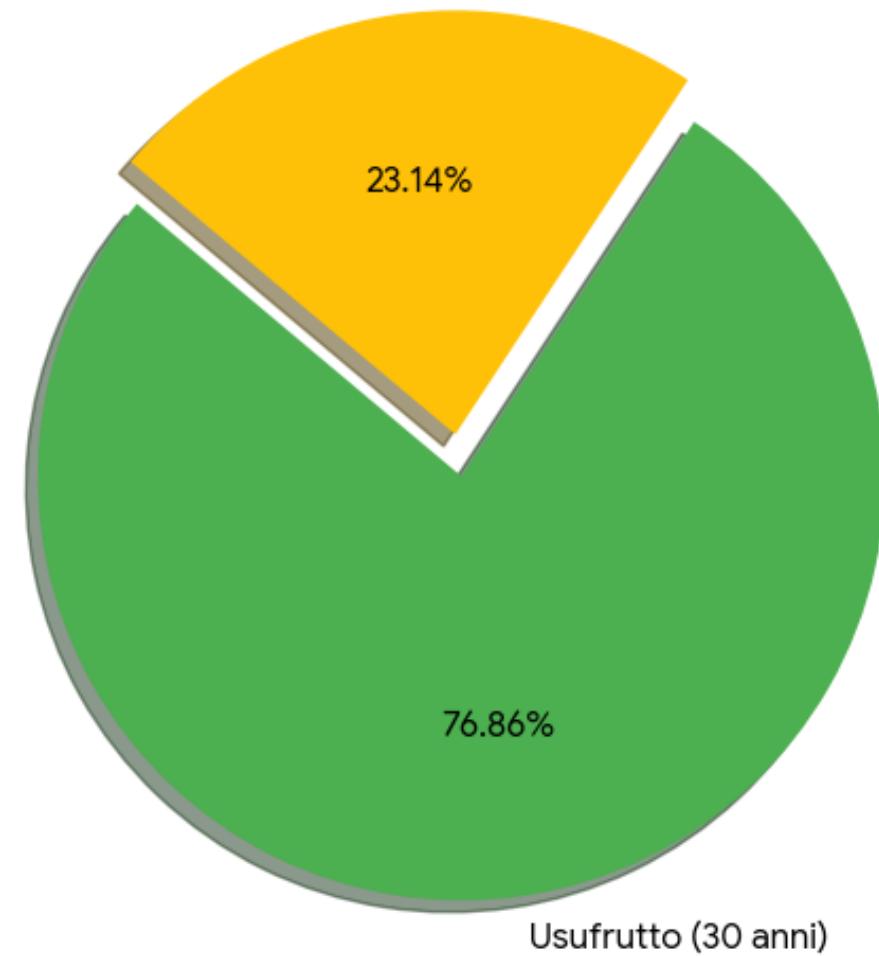
Sintesi dei Valori (Valutazione Finale)

- ▶ **Valore della Piena Proprietà:** € 3.891.335,00
- ▶ **Durata Usufrutto:** 30 anni
- ▶ **Tasso Interesse Legale:** 5,00%.
- ▶ **Valore dell'Usufrutto (76,86%):** € 2.990.880,08
- ▶ **Valore della Nuda Proprietà:** € 900.454,92
- ▶ **Data di Riferimento:** 7 maggio 2024

Grafico della ripartizione Valori immobiliari Piena e Nuda proprietà

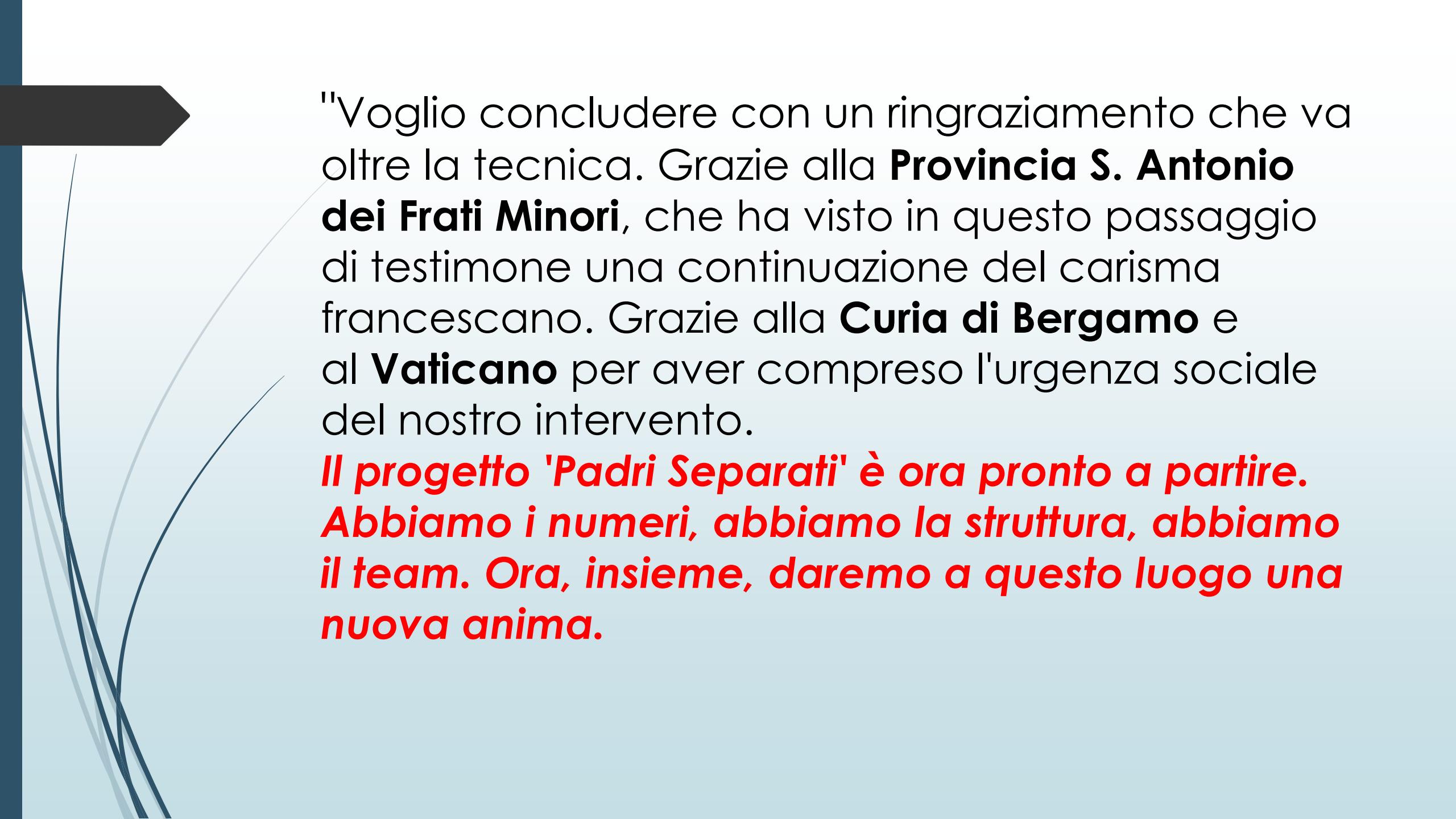
Ripartizione del Valore Immobiliare (Piena Proprietà: € 3.891.335)

Nuda Proprietà



Ringraziamenti Istituzionali

- ▶ **Provincia S. Antonio dei Frati Minori di Bologna**
- ▶ **Curia di Bergamo**
- ▶ **La Santa Sede (Vaticano)**, per l'autorizzazione all'operazione
- ▶ **Il Team di Progettazione e Coordinamento**
- ▶ **Rotariano Arch. Edoardo Gerbelli** – Progettazione Architettonica
- ▶ **Rotariano Arch. Antonio Modesto Gonella** – Progettazione Architettonica e Restauro
- ▶ **Rotariano Ing. Luca Flaccadori** – Progettazione Strutturale
- ▶ **Rotariano Ing. Mauro Massari** – Progettazione impiantistica
- ▶ **Rotariano Geom. Francesco Catalano** – Analisi Estimativa e Consulenza Tecnica progettazione 3 fase
- ▶ **Rotariano Notaio Carlo Rossoni Pachò** - professionista che ha curato la stipula dell'atto



"Voglio concludere con un ringraziamento che va oltre la tecnica. Grazie alla **Provincia S. Antonio dei Frati Minori**, che ha visto in questo passaggio di testimone una continuazione del carisma francescano. Grazie alla **Curia di Bergamo** e al **Vaticano** per aver compreso l'urgenza sociale del nostro intervento.

Il progetto 'Padri Separati' è ora pronto a partire. Abbiamo i numeri, abbiamo la struttura, abbiamo il team. Ora, insieme, daremo a questo luogo una nuova anima.



Ogni uomo ha diritto a una seconda opportunità.
Ogni padre ha il diritto di essere tale in un luogo dignitoso. Con la 'Casa nel Chiostro', restituiamo valore a un gioiello del territorio per restituire un futuro a chi lo ha smarrito. Perché la solidarietà è l'unica architettura capace di resistere al tempo.

Grazie per la vostra attenzione."

Geom.

Francesco Catalano



Fine

