

Heritage Real Estate Evaluation

Ottobre 2021



Premesse

Il Patrimonio Immobiliare italiano è ricco di edifici di valore storico-artistico con finiture e arredi di straordinario pregio. Tali opere, connesse fisicamente con l'immobile, sono rappresentate da affreschi, stucchi, fregi; scale, pavimenti e soffitti di pregio; sculture e rilievi connessi con la struttura architettonica; arredi di parchi e giardini. Rientrano tra queste anche opere d'arte e arredi mobili notificati o vincolati, per decreto, al palazzo stesso.

Si tratta di importanti elementi, perlopiù invendibili separatamente, per i quali sono rari o soltanto indiretti i benchmark economici di riferimento.

I metodi di valutazione degli immobili, in ambito assicurativo, patrimoniale e finanziario, tendono a non descrivere e valorizzare in maniera adeguata queste componenti, che rappresentano, tuttavia, parte essenziale del loro valore.

Il costo di 'ricostruzione a nuovo', generalmente applicato in ambito assicurativo, non riconosce la storicità e l'autenticità di queste finiture. Parimenti, non se ne registra il valore patrimoniale, per la difficoltà a quantificare in termini economici la valenza edonica e intangibile dei valori artistici e testimoniali. Ne consegue che gli immobili dotati di un valore storico-artistico sono spesso sottovalutati, sottoassicurati e iscritti a bilancio in modo inadeguato.

Per rispondere a questa esigenza, Open Care ha sviluppato un Protocollo che definisce dei metodi di valutazione adeguati alle specificità dedegli apparati decorativi di immobili storici, al fine di rappresentare correttamente il loro valore economico e patrimoniale in coerenza con gli standard valutativi internazionali. A questo fine si è fatto riferimento alla letteratura sul tema della valutazione di oggetti e contesti 'Heritage' (si veda bibliografia) alle linee guida, direttive e standard italiani e internazionali.





Tipologia di immobili

Gli immobili di valore storico-artistico in Italia hanno molteplici tipologie e funzioni, rientrano tra questi:

- le dimore storiche
- ville e castelli di proprietà privata
- gli edifici di pregio del patrimonio immobiliare di enti e aziende
- gli immobili adibiti a pubbliche funzioni, quali tribunali, teatri, musei, sedi istituzionali
- fabbricati di archeologia industriale
- luoghi di culto

Il Protocollo di Open Care è stato progettato per essere flessibile e applicabile ad un'ampia gamma di immobili e con diversi obiettivi valutativi, ma ha le potenzialità per essere declinato in maniera più specifica in base alle caratteristiche degli immobili.





Quadro normativo

Le valutazioni, dove prescritto e richiesto, sono condotte in accordo con i regolamenti internazionali accettati e promossi da:

- International Valuation Stardards Council quali: IAS 16 e IFRS 13
- RICS RED Book 2020

E i seguenti strumenti normativi:

- D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni culturali e del Paesaggio
- MIBACT, Istruzioni di carattere generale per la valutazione del rilascio o del rifiuto dell'attestato di libera circolazione da parte degli uffici esportazione delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, 6 ottobre 2017
- MIBACT, Circolare 9 del 24 novembre 2009, avente per oggetto: "Attività sanzionatoria ex art. 160 del D.Lgs 22.01.2004, n.42
- D. Lgs. 18 aprile 2002, Nuova classificazione degli elementi attivi e passivi del patrimonio dello Stato e loro criteri di valutazione

Il protocollo è stato concepito per fornire una valutazione complementare e integrabile alla valutazione immobiliare dell'edificio.





Gli standard

Il Protocollo prevede l'applicazione degli standard professionali, tecnici e di performance delivery previsti dal 'Red Book' RICS, dove sono ulteriormente specificati anche per il settore 'Art and Antiques'. (RICS Valuation – Global Standards 2020, Incorporating the IVSC International Valuation Standards, novembre 2019).

Per le particolari complessità e discrezionalità delle valutazioni 'Heritage', all'interno di questi standard professionali, viene posta una speciale enfasi sui seguenti aspetti:

- Requisiti professionali e tecnici del valutatore
- Identificazione del committente, ed esplicitazione dello scopo preciso della valutazione
- Indicazione esplicita di 'special assumptions'
- Definizione degli standard di riferimento e chiara esposizione dei metodi valutativi





I metodi

Il Protocollo può essere applicato ai fini di integrare una valutazione immobiliare, ad opera di esperti del settore o considerare una singola finitura o sezione dell'immobile. Se integrata alla valutazione immobiliare, consente di produrre una valutazione complessiva del bene oggetto di valutazione. Il Protocollo prevede un framework comune che viene adattato in base alla tipologia del bene, ai dati disponibili e agli obiettivi della valutazione, che può essere assicurativa, patrimoniale, finanziaria, bilancistica o di opportunity analysis. Tale framework è qui sinteticamente descritto e può essere integrato con metodiche riconducibili ai "contingent valuation methods" in casi di eccezionale interesse o complessità.

A. FINITURE DI PREGIO

• *Metodo del costo*. Costo di sostituzione con replica fedele per materiale, tecnica e qualità esecutiva, rettificato da un coefficiente motivato e correlato al valore artistico e culturale e allo stato di conservazione.

B. OPERE D'ARTE E ARREDI VINCOLATI ALL'IMMOBILE

• Metodo del confronto di mercato. Stima tramite comparazione con beni analoghi scambiati nel mercato dell'arte

C. Affreschi e altre finiture (mosaici, boiserie etc) di eccezionale valore storico-artistico e testimoniale

Pluralità di metodi da applicarsi anche congiuntamente ai metodi applicati alle finiture di pregio, in base alla tipologia di bene, agli obiettivi della valutazione e ai dati disponibili

- Metodo del confronto di mercato. Stima del costo di sostituzione con opere mobili di valore/effetto artistico e culturale comparabile.
- Metodo del costo. Costo dei restauri effettuati, manutenzione, conservazione e esposizione.
- Metodo finanziario o reddituale (DCF: Discounted cash flow). Applicabile nei casi in cui siano documentati o ipotizzabili redditi per affitti di sale riconducibili alla presenza di questi beni o per diritti di riproduzione fotografica.



Open Care - Servizi per l'Arte

Responsabili del progetto: Roeland Kollewjin MRICS e Lorenzo Bruschi MRICS, esperti di Open Care, in collaborazione con Elisabetta Galasso, amministratore delegato di Open Care.

Open Care è l'unica società in Italia ad offrire servizi integrati per la conservazione, gestione e valorizzazione di opere e collezioni d'arte. Dispone di caveau, spazi espositivi e laboratori per il restauro di opere di qualsiasi natura, tecnica ed epoca e di una rete di consulenti per expertise, valutazioni patrimoniali e assistenza alla compravendita.

È organizzata in quattro dipartimenti:

- Art Advisory
- Conservazione e Restauro
- Caveau e Depositi
- Logistica per l'Arte

Open Care è controllata da Bastogi, fondata nel 1862, la più antica società italiana quotata alla Borsa Italiana ancora in attività, e ha sede presso i Frigoriferi Milanesi, storico complesso ex industriale di 28.000 m² - che comprende anche il Palazzo del Ghiaccio - interamente ristrutturato e riconvertito in una delle location più prestigiose della città.

Open Care S.p.A.

Via G.B. Piranesi, 10 20137 Milano t. 02 73981 | info@opencare.it | www.opencare.it





Bibliografia di riferimento

- Arjo Klamer, Culture and Public Action, Ed. by Vijayendra Rao and Michael Walton, 2001.
- D. Lgs. 18 aprile 2002, *Nuova classificazione degli elementi attivi e passivi del patrimonio dello Stato e loro criteri di valutazione*. (GU Serie Generale n.24 del 30-01-2003), link internet: https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario atto.data Pubblicazione Gazzetta=2003-01-30&attocodice Redazionale=03A00723&elenco30giorni=false)
- David Throsby, *Determining the value of cultural goods: How much (or how little) does Contingent Valuations tell us?* Journal of Cultural Economics, 27, pp. 275 296, Kluwer 2003.
- Sara Sayce, Valuing Heritage assets, Final report of a research project, RICS Kingston University, March 2009
- Victor A. Ginsburgh David Throsby Ed., *Handbook of the Economics of Art and Culture*, Volume 1, 2. 2006 (Elsevier), specialmente Vol. II, Capitolo 4.
- Bärbel Held, Valuation Model of Heritage Assets in a Public Museum A transdisciplinary approach, Quarterly Journal Economia Copernicana, 2014 vol. 5 issue 4 pp. 139-168
- Stephan Glanz: Bilanzierung von Kultur und Naturgütern (Heritage Assets), Internationale und Schweizer Harmonisierung in Sicht? 2012.
- Heiko Friehe, Bilanzierung und Bewertung von Kunst und Kulturgütern bei corporate Art Collections, Art Value, 11 7 2013.
- The Getty Conservation Institute, Values and Heritage Conservation, Research Report, Los Angeles 2013.
- Assessing Museum Collections *Collection valuation in six steps*, Cultural Heritage Agency of the Netherlands, 2014.
- Loris Landriani, Matteo Pozzoli, *Management and valuation of Heritage assets, a comparative analysis between Italy and USA*, Springer 2014, specialmente pp. 41-49, 99-111.
- Valutazione patrimoniale dei fondi fotografici dell'ICCD, Ministero dei beni culturali e il turismo, Istituto per il catalogo e la documentazione, Relazione metodologica, luglio 2018.
- V.P. Barizza, G. Monti, *Perdita di valore culturale di beni vincolati: un problema di difficile valutazione economica in: Convegno di Ingegneria Forense, V. Convegno su crolli, affidabilità strutturale e consolidamento,* Pisa 15-17 novembre 2012
- Francesca Imperiale, Misurare il patrimonio culturale pubblico, metodi, risultati ed effetti, Franco Angeli 2018.
- Throsby, David and V. A. Ginsburgh (eds). Handbook of the Economics of Art and Culture, Vol. 2, North-Holland, 2014

