

CRITERIILE DE CONSIDERARE A BUNULUI IMOBIL ÎN CALITATE DE OBIECT CU VALOARE ISTORICĂ ȘI ARHITECTURALĂ

Irina BULAT
irina.bulat@emi.utm.md

Summary: *This article is elaborate in order to study how to assign real estate to the category of objects of historical and architectural value. The UNESCO methodology is presented, as well as the experience of Romania, Ukraine, France, Great Britain, Australia, the Russian Federation. Thus, based on the information obtained from the researched countries and UNESCO, recommendations are developed to be implemented in the Republic of Moldova.*

Cuvinte cheie: bun imobil, obiect cu valoare istorică și arhitecturală, criteriu de evaluare, experiență internațională

Introducere:

Bunurile imobile cu valoare istorică și arhitecturală fac parte din categoria patrimoniului cultural al unei comunități. Scopul studierii acestui tip de obiecte este de a evidenția importanța lor pentru întreaga țară și de a iniția sau de a dezvolta acțiuni de protecție. Valorificarea bunurilor imobile istorice și arhitecturale nu este posibilă fără cunoașterea criteriilor care au stat la baza includerii obiectelor respective în categoria menționată mai sus.

Patrimoniul cultural poate fi prezentat sub diferite forme, fiind de două tipuri – *tangibil și intangibil*.

Patrimoniul tangibil este definit ca:

- **Monumente:** Lucrări de arhitectură, lucrări de sculptură monumentală, pictură, elemente sau structuri de natură arheologică, inscripții, locuințe rupestre și combinații de caracteristici care au o valoare universală deosebită din punct de vedere al istoriei, artă sau știință.
- **Grupuri de clădiri:** grup de clădiri separate sau conectate care, din cauza omogenității sau a locului lor în peisaj, au o valoare universală deosebită din punct de vedere al istoriei, artei sau științei,

- Site-uri: opere ale omului sau lucrările combinate ale naturii omului, precum și zonele care includ siturile arheologice care au o valoare universală deosebită din punct de vedere istoric, estetic, etnologic sau antropologic.

Patrimoniul intangibil este prezentat de: practicile, reprezentările, expresiile, precum și cunoștințele și abilitățile pe care comunitățile, grupurile și, în unele cazuri, indivizii le recunosc ca parte a moștenirii lor culturale [1]. Patrimoniul imaterial este bine cunoscut ca „moștenire culturală vie”, unde reprezintă caracteristicile existente ale moștenirii culturale. [2]

În contextul proiectului actual de cercetare, obiectul de analiză îl prezintă punctul b – grupul de clădiri separate sau conectate într-un ansamblu care, pot avea o valoare universală deosebită din punct de vedere al istoriei, artei sau științei. Pentru evaluarea acestei categorii de bunuri imobile este necesar de evidențiat particularitățile care le diferențiază față de restul construcțiilor. Respectiv, comparativ cu alte bunuri imobile, patrimoniul cultural/ arhitectural ar trebui să aibă o valoare care ar reflecta ambele calități (fig. 1).

Luând în considerație aspectul tangibil și intangibil, se poate menționa faptul că patrimoniul tangibil poate fi evaluat ca un bun imobil obișnuit, utilizând abordările și metodele de evaluare în funcție de informația disponibilă, stabilind ca bază de calcul una dintre valorile economice. Partea intangibilă a valorii însă, este generată de mulți factori și este destul de dificil de calculat, de aceea este privită prin diferite aspecte, luând forma următoarelor tipuri de valori:

- valoare estetică;
- valoare spirituală;
- valoare socială;
- valoare istorică;
- valoare simbolistică;
- valoare autentică. [2]

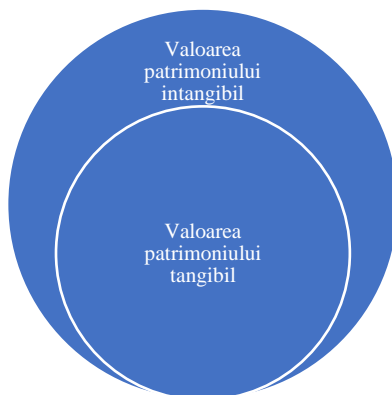


Fig. 1. Elementele componente ale valorii patrimoniului cultural/ arhitectural

Este necesar de menționat că nu toate bunurile imobile incluse în categoria patrimoniului arhitectural prezintă toate formele valorilor prezentate mai sus. Este important însă, ca fiecare obiectiv să fie inclus în listele bunurilor imobile de importanță internațională, națională sau locală, pentru ca evaluatorul să înțeleagă componentele necesare a fi luate în calcul.

Astfel apare necesitatea existenței unei metodologii care ar stabili criteriile de regăsire a bunurilor imobile în listele menționate mai sus. În continuare vor fi analizate criteriile de atribuire a bunurilor imobile la categoria patrimoniului cultural pentru a înțelege importanța acestora în formarea valorii.

La nivel internațional, Convenția UNESCO privind protecția patrimoniului mondial cultural are ca scop protejarea și conservarea patrimoniului de interes major existent pe planeta noastră prin crearea Listei patrimoniului mondial. Includerea bunurilor imobile în Lista Patrimoniului Mondial este reglementată de *Ghidul operațional de implementare a Convenției patrimoniului mondial* [3], care este actualizat frecvent, ultima variantă fiind din anul 2019. Conform acestui document, există zece criterii de atribuire a bunurilor la Lista sus-menționată, având importanță culturală, dintre care șase criterii pot fi atribuite construcțiilor sau grupurilor de clădiri. Pentru o implementare mai bună a Convenției,

fiecare stat care o adoptă, are ca obligație să armonizeze legislația națională.

Republica Moldova a ratificat Convenția UNESCO privind protecția patrimoniului mondial cultural în anul 2002 și are pe teritoriul său un singur monument construit care face parte din Lista Patrimoniului Mondial de importanță valorică semnificativă – Arcul geodezic Struve, înregistrat în anul 2005, eligibil după criteriile 2, 4 și 6.[4]



Fig. 2. Arcul geodezic Struve

În scopul armonizării legislației naționale, a fost modificată Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor, aprobată Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 73 din 31.01.2014 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Național al Monumentelor Istorice. În ceea ce privește stabilirea criteriilor cărora ar trebui să corespundă bunurile imobile pentru a fi incluse la categoria bunurilor protejate, la nivel național este aprobat Ordinul Ministerului Culturii al Republicii Moldova nr. 380 din 27.12.2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind Registrul național și Registrele locale ale monumentelor de for public.[5]

Monumente de for public reprezintă bunuri imobile opere de artă plastică monumentală (compoziții spațial-volumetrice, statui, busturi, plăci comemorative cu relief sculptural, troițe, cruci), împreună cu terenul delimitat pentru ele, având caracter decorativ, comemorativ sau religios, amplasate în spații publice, pe terenuri aflate în domeniul public al statului ori al unităților administrativ-teritoriale.[5]

Conform acestui document, monumentele de importanță națională primesc categoria A, iar cele de importanță locală – categoria B, fiind evaluate după următoarele criterii:

- *valoarea artistică și urbanistică a monumentului* – acest criteriu este evaluat în baza: plasticii și componente artistice, relației cu contextul sitului construit, integrării sau apartenenței la un ansamblu sau sit construit ori natural, semnificației pentru o anumită arie istorico-geografică, reprezentativitatea pentru o epocă istorică sau pentru opera unui autor. Calificativele acordate pentru fiecare dintre aspectele propuse sunt: excepțională, foarte mare, mare, mică.

- *valoarea memorial-simbolică* – criteriul dat este evaluat în baza următoarelor caracteristici: legătura monumentului cu anumite personalități, momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale; prezența monumentului în memoria comunității locale sau naționale. Calificativul în baza acestui criteriu se acordă în caz de constatare a prezenței la opera examinată cel puțin a uneia dintre caracteristicile propuse.

- *vechimea monumentului* este evaluată în funcție de vârsta cronologică a bunurilor, obiectelor analizate li se pun calificative. Monumentele cu o durată de viață mai mare de 100 de ani sunt considerate a fi excepționale, cele cu vechimea între 70-100 de ani – au calificativul foarte mare, cu vechimea între 50-70 de ani -mare, cu vechimea între 25-50 de ani – mică, iar monumentele cu durata de viață mai mică de 10 ani nu au calificativ, nerecunoscându-li-se vechimea ca plus de valoare. Astfel cu cât mai mare este vârsta cronologică a monumentelor, cu atât sunt mai valoroase pentru societate.

Clasarea monumentului în categoria A poate avea loc doar în cazul obținerii calificativului: *excepțional* sau *foarte mare* la criteriul care ia în considerație valoarea artistică și urbanistică a monumentului; prezenței cel puțin a uneia dintre cele două caracteristici ale criteriului ce apreciază valoarea memorial-simbolică, precum și în cazul obținerii calificativelor *excepțional*, *foarte mare* sau *mare* la criteriul ce ia în calcul vechimea. Dacă monumentul analizat nu întrunește aceste condiții, urmează a fi inclus în categoria de clasare B, care întrunește monumentele de importanță locală.

Însă monumentele de for public nu reprezintă în totalitate bunurile imobile incluse în categoria patrimoniului arhitectural, astfel încât, la nivel național, nu există niciun act normativ care ar stipula criteriile de atribuire a obiectelor în categoria bunurilor imobile arhitecturale necesare a fi protejate. Există Regulamentul privind criteriile de Evaluare a patrimoniului cultural construit de categorie locală, aprobat printr-o Decizie a Consiliului municipal Chișinău, în care sunt specificate criteriile de atribuire a construcțiilor aflate în municipiul Chișinău la categoria

Astfel, clasarea unui imobil se efectuează conform următoarelor criterii [6]:

1. vechimea obiectivului – este necesar ca bunul imobil să aibă mai mult de 50 de ani de la data construcției și ia în considerație următoarele elemente: vechimea bunului imobil în raport cu contextul urban; vechimea elementelor componente ale construcției; ponderea și valoarea elementelor provenite din intervențiile ulterioare.

2. valoarea arhitecturală, artistică, ambientală și urbanistică – se examinează bunurile imobile construite din punct de vedere stilistic, estetic, cultural-artistic, este important ca evaluatorul să dețină cunoștințe în domeniile respective:

3. raritatea și unicitatea are drept scop stabilirea valorii imobilului după frecvența componentelor acestuia sau a ansamblului construit și se iau în considerație următoarele aspecte: unicitatea imobilului, a elementelor componente sau a ansamblului, raritatea sau reprezentarea tipică a unei epoci istorice sau a unui anumit autor, frecvența tipului de bun imobil într-un ansamblu istoric construit

4. valoarea memorial-istorică ia în considerație evenimentul istoric de rezonanță locală care poate fi asociat creării bunului imobil analizat și legătura cu personalități care au marcat istoria localității.

România. Norma metodologică de clasare și inventariere a monumentelor istorice din 18.04.2008 – conform acestui document normativ, criteriul de clasare este un standard calitativ și cantitativ pe baza căruia se evaluează semnificația și importanța culturală a bunurilor imobile și se determină categoria juridică și grupa valorică a patrimoniului cultural național imobil din care fac parte aceste bunuri. Conform criteriilor, bunurilor imobile li se aplică clasa A sau B de monumente istorice[7]. Este necesar de menționat că, după criteriul *vechime*, bunurile imobile

construite după anul 1960 au valoare istorică nulă. Respectiv, pentru bunurile imobile mai vechi, se iau în considerație și restaurările efectuate în timp, materialele și tehnologiile de construcție utilizate. Pentru păstrarea clasei atribuite, în cadrul restaurărilor trebuie să fie folosite la maxim tehnologii de construcție corespunzătoare timpului în care a fost edificat bunul imobil.

Tabelul 1. Experiența internațională în determinarea criteriilor de considerare a bunurilor imobile ca obiecte cu semnificație culturală

Denumirea documentului	Criteriile de considerare a bunurilor imobile cu semnificație culturală, atribuite clădirilor
<p><i>Ghidul operațional de implementare a Convenției patrimoniului mondial, 2019, criterii privind includerea patrimoniului cultural în Lista Patrimoniului Mondial [3]</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. să reprezinte o capodoperă a geniului creator uman; 2. să prezinte un schimb important de valori umane, pe o perioadă de timp sau într-o zonă culturală a lumii, cu privire la evoluțiile în arhitectură sau tehnologie, arte monumentale, urbanism sau amenajarea peisajului; 3. să poarte o mărturie unică sau cel puțin excepțională a unei tradiții culturale sau a unei civilizații care trăiește sau care a dispărut; 4. să fie un exemplu remarcabil de tip de clădire, ansamblu arhitectural, tehnologic sau peisaj care ilustrează etapele semnificative din istoria umanității; 5. să fie un exemplu remarcabil de așezare umană tradițională, utilizare a terenului sau utilizare a mării, care este reprezentativă pentru o cultură (sau culturi) sau interacțiunea umană cu mediul, mai ales atunci când a devenit vulnerabilă sub impactul unei schimbări ireversibile ; 6. să fie direct sau tangibil asociat cu evenimente sau tradiții vii, cu idei sau cu credințe, cu opere artistice și literare de o semnificație universală remarcabilă. [3] <p>Criteriile menționate la punctele 1 și 6 trebuie să prezinte autenticitate care se măsoară în baza anexei 4 a ghidului.</p>
<p>Decizia CMC din 04.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind criteriile de evaluare a patrimoniului</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. vechimea obiectivului; 2. valoarea arhitecturală, artistică, ambientală și urbanistică; 3. raritatea și unicitatea; 4. valoarea memorial-istorică.[6]

cultural construit de categorie locală	
Norma metodologică de clasare și inventariere a monumentelor istorice din 18.04.2008, România	<ol style="list-style-type: none"> 1. vechimea; 2. valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică; 3. frecvența întâlnirii (raritate și unicitate); 4. valoarea memorial-simbolică.[7]
Hotărârea Cabinetului de miniștri al Ucrainei privind aprobarea Metodologiei privind determinarea valorii monetare a monumentelor	<ol style="list-style-type: none"> 1. data creării monumentului; 2. categoria căreia îi aparține monumentul; 3. caracteristicile stilului monumentului; 4. caracteristicile soluției arhitecturale; 5. raritatea atracției; 6. siguranța (autenticitatea) și starea tehnică a principalelor elemente structurale; 7. condițiile acordului de protecție.[8]
Principiile și metodele inventarierii generale a patrimoniului cultural, aprobat de Ministerul culturii și comunicării, 2007, Franța	<ol style="list-style-type: none"> 1. este excepțional sau rar; 2. este reprezentativ pentru o tipologie; 3. aparține unui ansamblu coerent; 4. starea în care se află (conservat, transformat sau în stare nesatisfăcătoare)[9]
Principii de evaluare pentru clădiri, 2010, Marea Britanie	<ol style="list-style-type: none"> 1. interes arhitectural; 2. interes istoric 3. vechime și raritate; 4. merite estetice; 5. selectivitate; 6. interes național; 7. starea fizică [10]
Ghid pentru evaluarea bunurilor privind includerea lor în Lista Patrimoniului Național, Australia	<ol style="list-style-type: none"> 1. importanța istorică; 2. raritate; 3. potențial de cercetare; 4. valoarea estetică; 5. realizarea tehnică și creativă; 6. valoarea socială; 7. asocierea cu personalități marcante; 8. prezența tradițiilor indigene [11]
Metodologia de evaluare a bunurilor imobile culturale a Federației Ruse	<ol style="list-style-type: none"> 1. perioada creării; 2. soluția autorului; 3. implementarea soluției constructive; 4. influența factorilor externi; 5. amplasarea [12]

În **Ucraina** este elaborată Metodologia privind determinarea valorii monetare a monumentelor. Pentru atribuirea bunurilor imobile la categoria monumentelor istorice sunt utilizate câteva criterii.[8] În comparație cu alte țări, fiecărui criteriu i se atribuie un coeficient care este luat în calcul la determinarea valorii patrimoniului arhitectural. Din punctul de vedere al evaluatorului, informația metodologică este clară și ușor de aplicat.

Principiile și metodele inventarierii generale a patrimoniului cultural, aprobat de Ministerul culturii și comunicării, 2007, **Franța** includ norme privind modalitatea de înregistrare și inventariere a obiectelor de importanță istorico-culturală. [9]

Pe lângă stabilirea criteriilor de atribuire a bunurilor imobile la obiectivele de importanță culturală (raritate, reprezentativitate, apartenență la un ansamblu, starea în care se află bunul), în acest document se pune accent pe al treilea criteriu, specificând că există bunuri imobile care individual nu prezintă niciun aport la valoarea culturală a țării, însă, poate deveni important dacă aparține unui ansamblu de construcții specifice.

În **Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord**, bunurile imobile de interes național sunt incluse în Lista patrimoniului național englez. În comparație cu alte țări analizate, aici orice persoană poate propune un monument pentru a fi inclus în Listă, comitetele de resort doar evaluează importanța construcției și aprobă sau resping propunerile. Principiile de selecție împart bunurile istorice în trei categorii: gradul I – clădiri de interes excepțional, gradul II* - clădiri de o importanță deosebită și interes mai mult decât special, gradul II - clădiri de interes special [10]. Ca și în cazul Franței, se pune accentul pe valoarea de grup a bunurilor imobile.

În **Australia**, bunurile imobile cu valoare arhitecturală pot fi incluse în două liste: lista guvernamentală (ce oferă statut de obiect protejat prin lege) și lista asociațiilor profesionale unde obiectivele incluse nu au parte de protecție din parte statului. Lista obiectelor necesare a fi incluse în categoria monumentelor arhitecturale este elaborată anul sub conducerea Ministerului de Mediu, Patrimoniu și Arte, însă la aprobarea finală este invitat să participe și publicul. Criteriile specificate pentru atribuirea bunurilor la listele sus-menționate fac referire la importanța istorică, socială, estetică, potențialul de furnizare a informației către poporul

australian, prezența tradițiilor indigene. De asemenea, bunurile imobile pot avea importanță locală, regională sau națională.[11]

În **Federația Rusă** este aprobată o metodologie complexă de evaluare a monumentelor istorice, stipulându-se tipurile de valori necesar a fi determinate, scopul posibil al evaluării, metodele și tehnicile aplicate, în funcție de factorii menționați mai sus. Suplimentar, la nivel național există cercetări efectuate de către specialiștii ruși care studiază patrimoniul cultural-arhitectural, în vederea intensificării protecției asupra acestora, precum și a îmbunătățirii în permanență a procesului de evaluare a lor. Unul dintre ei, Iaschevici E.E. propune criteriile de atribuire a bunurilor imobile la categoria monumentelor istorice, numindu-i și factori care le influențează valoarea acestor bunuri imobile. Grigorean G. G. propune o metodologie de cuantificare a acestor factori, atribuind fiecărei caracteristici un punctaj, existând posibilitatea de a-l transforma în valoare.

Concluzii:

1. Toate statele analizate: Republica Moldova, România, Ucraina, Franța, Regatul unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord, Australia, Federația Rusă sunt interesate de protecția, conservarea și protejarea patrimoniului de însemnătate arhitecturală;

2. Statutul de patrimoniu național protejat îl primesc doar bunurile imobile care corespund criteriilor stabilite de fiecare stat în parte și sunt incluse în registrele specializate. Bunurile imobile de însemnătate mondială, pentru a fi incluse în Lista Patrimoniului Mondial, este necesar să corespundă criteriilor specificate în *Ghidul operațional de implementare a Convenției patrimoniului mondial, 2019*;

3. Majoritatea statelor analizate grupează patrimoniul arhitectural în funcție de interesul pe care acesta îl posedă – de nivel național, regional sau local.

4. În Republica Moldova nu este niciun document normativ care ar stabili criteriile de includere a bunurilor imobile în categoria patrimoniului național arhitectural, ci doar la nivel local (municipiul Chișinău), astfel nu este clară metodologia de elaborare și completare a Registrului Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

În vederea evaluării și a valorificării ulterioare a patrimoniului arhitectural, este necesar de a fi aprobat un document normativ la nivel național care ar conține criteriile de evaluare a bunurilor imobile pentru

stabilirea importanței arhitectural-istorice a construcțiilor de pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

Bibliografie:

1. *Convenția privind Protecția Patrimoniului Mondial Cultural și Natural*, aprobată în 1972 de către Organizația Națiunilor Unite pentru Educație, Știință și Cultură
2. Manar Gammal, Economics and Valorization of Cultural Heritage: Cultural heritageperceptions & evaluation, <https://www.researchgate.net/publication/315710771>
3. Struve Geodetic Arc <http://whc.unesco.org/en/list/1187>
4. *Ghidul operațional de implementare a Convenției patrimoniului mondial, 2019*
5. Ordinul Ministerului Culturii al Republicii Moldova nr. 380 din 27.12.2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind Registrul național și Registrele locale ale monumentelor de for public
6. Decizia CMC din 04.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind criteriile de evaluare a patrimoniului cultural construit de categorie locală
7. Norma metodologică de clasare și inventariere a monumentelor istorice din 18.04.2008, Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 540 din 17/07/2008
8. Постановление Кабинета Министров Украины от 26 сентября 2002 г. N 1447 об утверждении Методики денежной оценки памятников
9. Principes, méthode et conduite de l'inventaire général du patrimoine culturel, Ouvrage publié par le ministère de la Culture et de la Communication direction de l'architecture et du patrimoine sous-direction de l'archéologie, de l'ethnologie, de l'inventaire et du système d'information, France, 2007
10. Criteria for protection guidelines <https://www.english-heritage.org.uk/about-us/our-values/>
11. Guidelines for the assessment of places for the national heritage list, Australian Heritage Council, <http://www.environment.gov.au/system/files/resources/8b50f335-42e8-4599-b5e0-ac643f75475f/files/nhl-guidelines.pdf>
12. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)
13. Яскевич Е.Е., Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия <https://срса.ру/Publications/021/>
14. Выявление и ранжирование памятников науки и техники. Вещевые источники-подлинники. Методические рекомендации (издание 3-е исправленное и дополненное). – М.: 2012.