

### Introducere

Patrimoniul reprezintă o resursă ideală pentru o dezvoltare durabilă, cu condiția să fie pus în valoare. Unicitatea reprezintă motivul pentru care monumentele istorice sunt atât de apreciate. Dacă, în ceea ce privește patrimoniul natural, e lesne de înțeles că fiecare loc din lume este unic în felul său, atunci pentru patrimoniul cultural, lucrurile nu sunt la fel de evidente. În prezent, tehnologiile moderne sunt capabile să producă, pe scară largă, reproduceri exacte ale unor obiecte originale, însă valoarea nu este dată de copie, ci de original.

Patrimoniul cultural al unei țări constituie una dintre cele mai reprezentative distincții ale moștenirii culturale umane. Republica Moldova se poate mândri în acest sens cu un număr impunător de clădiri-monumente arhitecturale de o importanță majoră (fig.1). Avem o țară cu un patrimoniu bogat, în care s-au păstrat în forma lor inițială multe monumente istorice semnificative. Acest concept este esențial în cultura contemporană și rămânând foarte complex din cauza diversității sale. Deși este fundamentală păstrarea bunurilor culturale, nu este deloc simplu pentru generațiile tinere să aibă prezența de spirit și cultura necesară pentru a le înțelege și a le alege (Marian M.-L. 2022).

### Patrimoniul cultural construit în profil republican

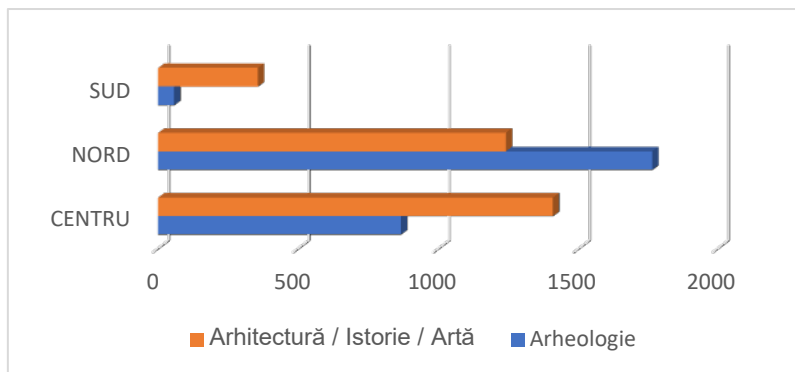
Pentru toate aspectele patrimoniului cultural, valoarea este atributul esențial ce stă la baza luării deciziilor legate de utilizarea acestuia. Astfel, există o trăsătură distinctă în ce privește percepția valorii patrimoniului cultural: individuală și colectivă. Un nivel de civilizație, constituie libertatea individuală sau colectivă, de investiție în conservarea patrimoniului cultural. Viziunea comună recunoaște valoarea, exclusiv izvorâtă din utilitatea individuală. Utilizatorii ideali ai patrimoniului cultural sunt consumatorii conștienți, educați și informați cu privire la valoarea culturală și la valoarea economică a acestuia. În particular, patrimoniul imobil se poate pune în valoare prin întrebuințare directă, deci prin „utilizare”.

Valoarea de utilizare înseamnă acea stare de mândrie resimțită de indivizi, pentru faptul că locuiesc sau activează într-un imobil cu valoare culturală declarat monument istoric. Această concepție se reflectă nu doar în sentimentul de considerație socială, ci și în procesul pieței, unde se poate dimensiona printr-o valoare sporită de vânzare sau de închiriere și prin numărul sporit de vizitatori.

Pe piața imobiliară sunt semne vădite că valoarea de utilizare a patrimoniului cultural imobil este în ascensiune, ceea ce ne vorbește despre faptul că a crescut și numărul persoanelor care conștientizează și-i apreciază beneficiile și care sunt gata de a plăti un preț pe măsură. Elementele de patrimoniu cultural care se află în proprietate publică dețin o valoare de utilizare pasivă, care de fapt este percepută de societate, dar nu este reflectată în procesul pieței (Marian M.-L. 2022). Datorită valorii sale endogene, înafara celei de utilizare, patrimoniul cultural oferă posibilitatea determinării investițiilor individuale sau de grup menite asigure



înveșnicirea. Factorul motivațional al acestei atitudini este reprezentat de satisfacția perpetuării valorilor patrimoniului în societate, a conservării și predarea acestuia spre utilizare, generațiilor viitoare. Beneficiile patrimoniului cultural sunt relevante într-o măsură mai mare pentru societate și mai mică pentru indivizi. Odată identificate aceste beneficii, vor conduce către o recurență a patrimoniului cultural: din punct de vedere a valorii culturale și din punct de vedere a valorii economice (Marian M.-L. 2022).



**Figura 1.** Numărul monumentelor conform Registrului monumentelor ocrotite de stat în R.Moldova

O mare problemă a managementului patrimoniului cultural constă în lipsa etalonării instrumentelor și unităților de măsurare a valorii culturale și cele ale valorii economice. În timp ce valoarea economică poate fi evaluată în urma analizei cost-beneficiu, atunci valoarea culturală rezultă din cumulul unui complex de valori de ordin: estetic, spiritual, social, istoric și simbolic.

În încercarea de a valorifica patrimonial, un utilizator bine intenționat va proteja valoarea culturală pentru că piața are tendința de a pune preț pe valorile tangibile, iar un imobil de patrimoniu conservat corect va avea o valoare net superioară alteia noi, similară în ce privește poziția și gabaritul, sporind calitatea vieții și va putea atrage atât chiriași, cât și cumpărători de o mai înaltă calitate (Marian M.-L. 2021).

Conservarea integrată are la bază două principii care sunt opuse ca dinamism și anume:

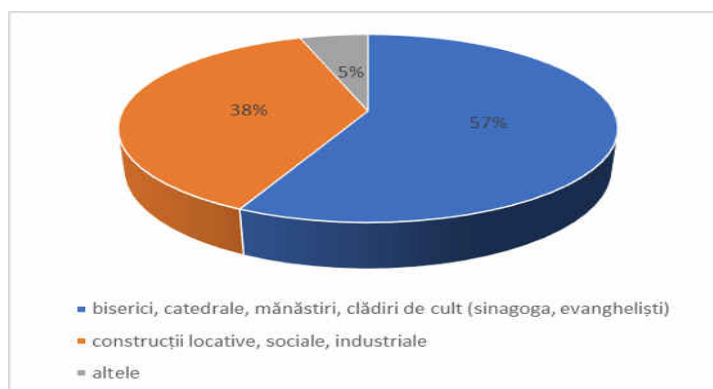
- cel de conservare, protejare și restaurare a patrimoniului cultural construit;
- cel de modernizării și progres, al dezvoltării urbane.

Chintesența conceptului de conservare integrată constă în purcederea de la conservarea pasivă la conservarea activă și de la restaurare ca scop în sine la restaurare ca și expresie a interesului societății. Întrebuințarea durabilă a monumentului protejat este o condiție necesară a supraviețuirii acestuia. Însă există contradicții între funcțiunile originale ale imobilului și nevoile actuale. Foarte puține categorii de imobile și-au păstrat funcțiunile și modul de organizare inițial (Leșan A. 2020).

Una dintre multiplele posibilități de valorificare a patrimoniului arhitectural este aceea de a-i atribui acestuia, o destinație în interesul comunității, ca de exemplu destinație comercială. Potențialul existent în Republica Moldova cuprinde cca. 38% din numărul monumentelor construite înregistrate (fig.2).

Putem afirma că imobilele cu destinație comercială, parte component a sferei deservirii sociale, constituie o componentă de bază a economiei naționale. Deoarece obiectele imobiliare comerciale, au menirea de a genera venituri, acestea reprezintă un mijloc eficient de plasare a investițiilor (Legea Republicii Moldova privind ocrotirea monumentelor). În Republica Moldova cele mai rentabile sau cele mai mari venituri sunt generate de imobilele comerciale amplasate în mediul urban, mai ales în municipiul Chișinău. Acest fapt se datorează concentrației mari a populației, a firmelor industriale și de prestare a serviciilor, fapt demonstrat de cererea sporită de bunuri imobile cu destinație comercială. În centrul municipiului Chișinău se regăsește centrul istoric al orașului, acesta cuprinzând cea mai mare parte a monumentelor arhitecturale din țară (tab 1) (Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor).





**Figura 2.** Structura monumentelor construite conform destinației funcționale

### Patrimoniul cultural construit în profilul municipiului Chișinău

Consiliul municipal Chișinău, prin decizia nr. 10/9 din 04.12.2014 duce o evidență strictă a monumentelor istorice de importanță locală din orașul Chișinău. Decizia respectivă reglementează componența monumentelor istorice, regulamentul privind evaluarea, monitorizarea și protejarea monumentelor istorice (Decizii CMC Primăria Municipiului Chișinău). În anexa nr. 1 a Deciziei nr.10/9 din 04.12.2014, sunt înregistrate puțin peste 450 de monumente istorice care fac parte din diferite segmente ale pieței imobiliare. Împreună cu bunurile imobile cuprinse în Registrul monumentelor de stat în municipiul Chișinău atestăm un număr de 821 monumente construite. Analizând lista bunurilor imobile declarate monumente arhitecturale și gruparea lor după destinație putem observa că 152 imobile (aproximativ 35%) din totalul monumentelor istorice, aparțin segmentului de piață comercial (Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂUPROIECT”).

**Tablelul 1 .** Numărul monumentelor incluse în Registrul monumentelor ocrotite de stat la 13.01.2014 în profil regional

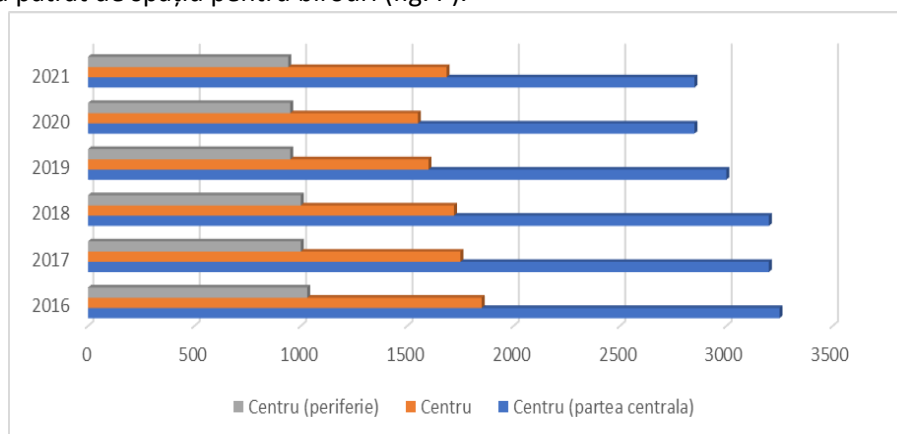
Amplasarea		Total	Inclusiv:		Inclusiv:		Rata în total, %
Zona	Raionul		Importanță națională	Importanță locală	Arheologie	Arhitectură / Istorie / Artă	
CENTRU	Anenii Noi	157	138	19	100	57	2,76
	Călărași	82	58	24	10	72	1,44
	Criuleni	129	104	25	72	57	2,26
	Dubăsari	95	64	31	52	43	1,67
	Grigoriopol	74	51	23	23	51	1,30
	Hâncești	125	81	44	49	76	2,19
	Ialoveni	139	119	20	90	49	2,44
	Nisporeni	146	117	29	66	80	2,56
	Orhei	321	295	26	144	177	5,63
	Slobozia	76	74	2	33	43	1,33
	Strășeni	102	101	1	38	64	1,79
	Telenești	126	126	0	61	65	2,21
	Ungheni	148	147	1	57	91	2,60
	<b>mun. Chișinău</b>	<b>419</b>	<b>419</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>369</b>	<b>7,35</b>
	or. Bălți	42	42	0	7	35	0,74
	or. Tighina	37	36	1	10	27	0,65
	or. Tiraspol	58	58	0	5	53	1,02
<b>TOTAL Centru</b>	<b>2276</b>	<b>2030</b>	<b>246</b>	<b>867</b>	<b>1409</b>	<b>39,95</b>	
NORD	Briceni	192	139	53	122	70	3,37
	Camenca	149	93	56	67	82	2,62



	Donușeni	185	121	64	94	91	3,25
	Drochia	135	90	45	74	61	2,37
	Edineț	380	219	161	193	187	6,67
	Fălești	195	116	79	105	90	3,42
	Florești	254	164	90	146	108	4,46
	Glodeni	162	126	36	116	46	2,84
	Ocnița	175	130	45	103	72	3,07
	Rezina	142	91	51	82	60	2,49
	Râbnița	96	53	43	40	56	1,69
	Râșcani	194	147	47	131	63	3,41
	Sângerei	320	263	57	253	67	5,62
	Soroca	243	153	90	129	114	4,27
	Șoldănești	183	129	54	109	74	3,21
	<b>TOTAL Nord</b>	<b>3005</b>	<b>2034</b>	<b>971</b>	<b>1764</b>	<b>1241</b>	<b>52,75</b>
SUD	Basarabesca	21	16	5	3	18	0,37
	Cahul	32	26	6	3	29	0,56
	Cantemir	28	24	4	0	28	0,49
	Căinari	40	36	4	8	32	0,70
	Căușeni	51	50	1	15	36	0,90
	Ceadăr-Lunga	22	19	3	1	21	0,39
	Cimișlia	36	25	11	0	36	0,63
	Comrat	17	10	7	0	17	0,30
	Leova	36	11	25	1	35	0,63
	Ștefan-Vodă	73	44	29	22	51	1,28
	Taraclia	20	7	13	1	19	0,35
	Vulcănești	40	19	21	5	35	0,70
	<b>TOTAL Sud</b>	<b>416</b>	<b>287</b>	<b>129</b>	<b>59</b>	<b>357</b>	<b>7,30</b>
<b>TOTAL registru</b>	<b>5697</b>	<b>4351</b>	<b>1346</b>	<b>2690</b>	<b>3007</b>	<b>100,00</b>	

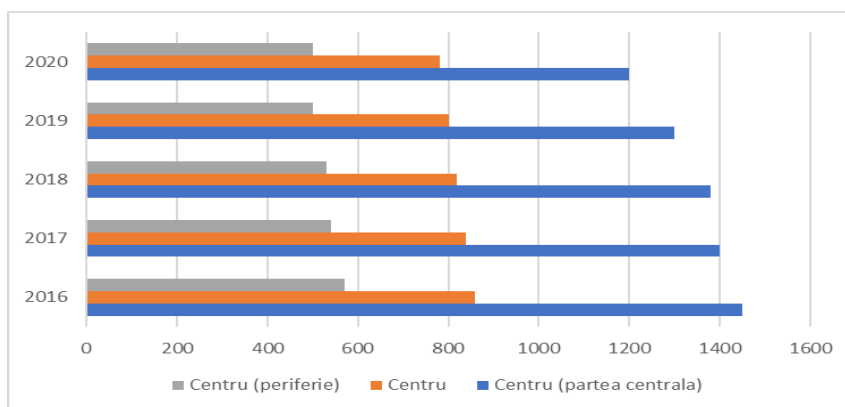
Sursa: elaborat de autor în baza (Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat)

Aceste imobile sunt amplasate preponderent în sectorul administrativ Centru a orașul Chișinău, unde prețurile depășesc valoarea de 3000 euro pentru un metru pătrat de spațiu comercial (fig.3) și 1400 euro pentru un metru pătrat de spațiu pentru birouri (fig.4 ).



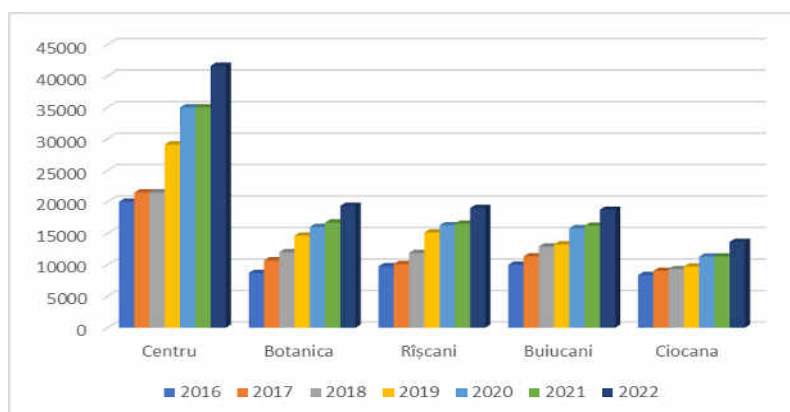
**Figura 3.** Prețurile în medie pentru un metru pătrat spațiu comercial în sectorul administrativ Centru, orașul Chișinău, în perioada 2016-2020, euro. Sursa: elaborat de autor conform datelor (Largest blog of real estate in Chisinau).





**Figura 4.** Prețurile în medie pentru un metru pătrat spațiu pentru birouri în sectorul administrativ Centru, orașul Chișinău, în perioada 2016-2020, euro. *Sursa: elaborat de autor conform datelor (Largest blog of real estate in Chisinau).*

Iar prețurile pentru un ar de teren amplasat în sect. Centru și destinat construcțiilor depășesc 40 000 euro (fig.5).



**Figura 5.** Prețurile în medie pentru un ar de teren pentru construcții în orașul Chișinău, 2016-2022. *Sursa: elaborat de autor conform datelor (Largest blog of real estate in Chisinau).*

Toate aceste imobile, dacă se vor bucura de atenția cuvenită atât a autorităților cât și a specialiștilor în domeniu, vor contribui semnificativ la dezvoltarea economică a capitalei și a țării.

Oportunitățile de implementare a măsurilor financiare și economice pentru conservarea monumentelor în Republicii Moldova actual se rezumă la prevederile Legii 1530 din 22.06.1993 cu privire la ocrotirea monumentelor (în redacția anului 2022) (Legea 1530 din 22.06.1993), care prin art.35 prevede că „Finanțarea activităților de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare a monumentelor este asigurată de/din:

- bugetul de stat prin intermediul Ministerului Culturii;
- la bugetul local;
- contul plăților de arendă, inclusiv chiria pentru terenul din zonele de protecție ale monumentelor (cuantumul plății pentru arendă este stabilit în acord cu normele internaționale);
- defalcările beneficiului din turism;
- venitul întreprinderilor, care îngăduesc ocrotirea monumentelor;
- beneficiul organelor asigurării de stat, în conformitate cu acordurile încheiate;
- veniturile și donațiile organizațiilor care ocrotesc monumentele, în baza statutului acestora;
- fondurile și donațiile unor persoane fizice și/sau juridice, precum și din alte surse legale”.



Complementar la acestea este permis „în sprijinirea activității orientate spre evidența, studierea, punerea în valoare, salvarea, protejarea, conservarea și restaurarea monumentelor, editarea cărților poștale, calendarelor, timbrelor, organizarea turismului”.

De facto, putem vorbi doar de mijloace alocate de la buget, sume destul de modeste și bani alocați prin proiecte cu finanțare internațională. În ultimii opt ani de la bugetul de stat au fost defalcați pentru lucrări de restaurare prin ministerul Culturii sume între 497,5 mii dolari SUA și 2426 mii dolari SUA, ceea ce reprezintă de la 0,39% până la 3,34% din investițiile capitale planificate în bugetul de stat (Albu S. 2022).

Pe parcursul anilor au fost excluse mai multe articole din legea nr.1530/1993, astfel din 2004 au devenit inaplicabile următoarele prevederi (Legea, 1996):

Art. 41. - (1) Guvernul, anual, prevede în bugetul statului un **fond central de restaurare** și un **fond central de intervenții excepționale**.

Art. 43. - În vederea sprijinirii materiale a lucrărilor de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare a monumentelor deținătorii cărora sunt persoane fizice și/sau juridice, Guvernul le acordă **credite rambursabile în rate, fără dobândă** în cazul în care aceștia fac dovada că nu au posibilitatea de a suporta cheltuielile necesare.

Art. 44. - Persoanele fizice și/sau juridice în a căror proprietate sunt monumentele înscrise în Registrul monumentelor, **sunt scutite de impozite** sau după caz, sunt **supuse parțial impozitului** în conformitate cu contractul, exceptând impozitul pe venit, impozitul pe bunurile imobiliare și TVA. Acele venituri scutite de impozite vor fi folosite la finanțarea lucrărilor de protejare, conservare și restaurare a monumentelor respective.

Art. 45. - Statul acordă unele **înlesniri** precum: scutiri vamale, reduceri ale impozitelor, cu excepția impozitului pe venit, și un **regim prioritar** pentru persoanele fizice și juridice care nemijlocit produc sau cumpără atât din țară, cât și din străinătate, materii prime, materiale, utilaj și aparatură necesară activităților de evidență, de studiere, de punere în valoare, de salvare, de protejare, de conservare și de restaurare a patrimoniului construit, pe baza documentației vizate de Ministerul Culturii.

**Tabelul 2.** Oportunități economice și financiare pentru salvagardarea patrimoniului cultural construit din Republica Moldova

Oportunități existente	Oportunități potențiale
<b>La nivel de țară</b>	
Subvenții	Stimulente fiscale. Reducerea impozitelor în funcție de costul lucrărilor de reabilitare realizate în anul curent
Granturi	
Filantropia procentuală	
Plățile pentru arendă	
Editarea cărților poștale, calendarelor, timbrelor, organizarea turismului	
<b>La nivel de municipalitate (localitate)</b>	
Subvenții	Loterii
Granturi	Împrumuturi bancare cu dobândă redusă
Veniturile și donațiile organizațiilor care ocrotesc monumentele	Amenzi pentru întreținerea necorespunzătoare
Fondurile și donațiile unor persoane fizice și juridice	Diferențierea cotei impozitului pe bunuri imobile
<b>La nivel de obiect</b>	
Implicarea organizațiilor religioase ca parteneri	Mediatizarea necesității, pentru atragerea a 2% din impozitul pe venit a persoanelor fizice.
Implicarea organizațiilor non-profit	
Fondurile și donațiile unor persoane fizice și juridice	

Sursa: (Albu S. 2022)



Concomitent, o oportunitate pentru patrimoniul istoric construit este „filantropia procentuală”. Începând cu 1 ianuarie 2017 în Republica Moldova persoanele fizice pot participa la gestionarea banului public, direcționând 2% din impozitul lor pe venit către organizații necomerciale (Serviciul Fiscal de Stat al Republicii Moldova). Cu regret, această posibilitate nu este mediatizată suficient, nici utilizată în special în domeniul păstrării patrimoniului cultural construit.

Cu toate acestea, considerăm posibilă acumularea mijloacelor financiare pentru salvagardarea patrimoniului cultural construit din Republica Moldova. Susținem opinia colegilor cu privire la oportunitățile potențiale existente atât la nivel de țară și municipalitate cât și la nivel de proiect (tab.2).

Generalizând, constatăm că în municipiul Chișinău sunt înregistrate 821 monumente construite. Prin gruparea lor după destinație, constatăm că 152 imobile (aproximativ 35%) din totalul monumentelor istorice aparțin segmentului comercial al pieței imobiliare. Aceste imobile sunt amplasate preponderent în sectorul administrativ Centru al orașului Chișinău, unde prețurile depășesc valoarea de 3000 euro pentru un metru pătrat de spațiu comercial și 1400 euro pentru un metru pătrat de spațiu pentru birouri, iar prețurile pentru un ar de teren amplasat în sect. Centru și destinat construcțiilor depășesc 40 000 euro.

### Concluzii

Problemele cu care se confruntă segmentul imobiliar al patrimoniului construit cuprind: aspectele legale și de reglementare tehnică; aspecte tehnice cu referire la materialele specifice lucrărilor de restaurări și tehnologii de construcții speciale corelate cu condiții caracteristice zonei (seismicitate ridicată, alunecări de teren, etc.). Însă, principalele probleme țin de lipsa sau insuficiența mijloacelor financiare pentru reabilitatea și includerea în circuitul economic a patrimoniului construit păstrându-i valoarea culturală.

Sursele de finanțare a activităților de evidență, studiere, punere în valoare, salvare, protejare, conservare și restaurare a monumentelor în Republica Moldova se rezumă la bugetul de stat și bugetele locale (care practic nu au suficient mijloace); din contul plăților de arendă, inclusiv chiria pentru terenul din zonele de protecție ale monumentelor (care la moment nu se reglementează și sumele sunt neglijabile); defalcările beneficiului din turism; venitul întreprinderilor, care îngăduesc ocrotirea monumentelor; beneficiul organelor asigurării de stat, în conformitate cu acordurile încheiate; veniturile și donațiile organizațiilor care ocrotesc monumentele; fondurile și donațiile unor persoane fizice și/sau juridice, care de asemenea nu funcționează corespunzător așteptărilor. O oportunitate pentru patrimoniul istoric construit este „filantropia procentuală”, dar de facto, putem vorbi doar de mijloace alocate de la buget, sume destul de modeste și bani alocați prin proiecte cu finanțare internațională (spre exemplu proiecte transfrontaliere).

Analiza practicilor internaționale și a situației existente în Republica Moldova ne permite a afirma că fără implicarea statului procesul de salvagardare a patrimoniului construit nu poate fi realizat cu succes.

### Bibliografie

1. AIRM: Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor. [citată 20.05.2023]. Disponibil: <https://airmc.wordpress.com › monumente>.
2. Albu S., Albu I., Albu D.C. Safeguarding built heritage: economic and financial aspects. In: The Eurasia Proceedings of Educational & Social Sciences (EPESS), ICRESS 2022: International Conference on Research in Education and Social Sciences, July 1-4, 2022. Baku, Azerbaijan, Volume 24, 2022, pp. 84-93. ISSN: 2587-1730 <http://www.epepp.net/en/pub/issue/72668/1179700>
3. Decizii CMC Primăria Municipiului Chișinău. Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 10/9 din 04.12.2014 privind aprobarea Regulamentului privind criteriile de evaluare a patrimoniului cultural construit de categorie locală [citată 20.05.2023]. Disponibil: <https://www.chisinau.md>
4. Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂU PROIECT”. Registrul Monumentelor Imobile de Importanță Locală din Municipiul Chișinău. [citată 20.05.2023]. Disponibil: <https://www.chisinau.md>
5. Largest blog of real estate in Chisinau. Lara property. [citată 20.05.2023]. Disponibil: <http://lara.md/ro/blog/theme-analytics>



6. Legea 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor (în redacția anului 2022) [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=130151&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=130151&lang=ro)
7. Legea Republicii Moldova privind ocrotirea monumentelor: nr. 1530-XII din 22.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 02.02.2010, nr. 15-17, art. 23.
8. Leșan A. Bunurile imobile cu valoare arhitecturală și istorică parte componentă a pieței imobiliare din mun. Chișinău. În: Problematika patrimoniului arhitectural în Republica Moldova. Evaluarea imobilului conform standardelor internaționale de evaluare. 11-13 noiembrie 2020, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2020, pp. 120-128. ISBN 978-9975-3481-3-3.
9. Marian M.-L. Patrimoniul industrial al Republicii Moldova. În: Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. 27-28 octombrie 2021, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2021, pp. 166-174. ISBN 978-9975-3464-3-6.
10. Marian M.-L. Valorificarea patrimoniului arhitectural prin imobile cu destinație comercială. În: Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. 12-13 mai 2022, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 83-88. ISBN 978-9975-3541-0-3.
11. Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat - Seturi de date date.gov.md. [citat 20.05.2023]. Disponibil: <https://date.gov.md › ckan › dataset › 5180-registrul->
12. Serviciul Fiscal de Stat al Republicii Moldova. Desemnează 2%. [citat 20.05.2023]. Disponibil: <https://sfs.md/en/page/desemneaza-2>.

