

Il governo del patrimonio immobiliare inutilizzato

a cura di

Melania D'Angelosante, Francesca Di Lascio, Fabio Giglioni



Giappichelli

TEORIA, TECNICHE E PROCESSI PER DARE VALORE CONTABILE AI BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE: UN PARADIGMA PARTICOLARE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI

Fabio Giulio Grandis

Sommario: 1. Premessa e obiettivi della ricerca. – 2. L'evoluzione normativa della contabilità dei beni culturali. – 2.1. L'evoluzione normativa a livello internazionale: il dibattito nell'IPSAS Board. – 2.2. L'evoluzione normativa in Europa: l'attesa degli EPSAS. – 2.3. L'evoluzione normativa italiana: le novità contenute in ITAS 4. – 3. Il dibattito accademico internazionale sull'inclusione degli *heritage* nei bilanci delle Pubbliche Amministrazioni. – 3.1. Il dibattito sulla rilevazione degli *heritage* in bilancio. – 3.2. Il dibattito sulla valutazione degli *heritage*. – 4. Metodologia della ricerca. – 5. Analisi del quadro concettuale e di ITAS 4. – 5.1. Rilevazione. – 5.2. Valutazione iniziale. – 5.3. Valutazione successiva. – 5.4. Ammortamento. – 5.5. Informazioni integrative in nota. – 6. Le opere di rigenerazione urbana secondo ITAS 4. – 7. Conclusioni.

1. *Premessa e obiettivi della ricerca*

I beni culturali rappresentano una categoria di beni unica e complessa, che trascende la mera dimensione fisica e materiale per assolvere a una funzione di custodia della memoria storica, dell'identità collettiva e della continuità intergenerazionale. Essi includono, a titolo esemplificativo, monumenti, opere d'arte, siti archeologici ed edifici di rilevanza culturale, i quali – pur non generando necessariamente flussi finanziari – rivestono un ruolo essenziale nella creazione di valore pubblico e nella garanzia di equità tra le generazioni¹.

Proprio in ragione di tale rilevanza, il tema della loro rappresentazione e valutazione nel bilancio è divenuto nel tempo oggetto di crescente attenzione, sia in letteratura sia, soprattutto, da parte degli *standard setter* internazionali². Infatti, con l'avanzare delle riforme volte all'adozione di sistemi contabili basati sulla competenza economica (la cosiddetta contabilità *accrual*), la scelta se includere o meno i beni culturali nei bilanci pubblici ha assunto grande rilievo, sollevando questioni

¹ IPSASB, *Consultation Paper: Financial Reporting for Heritage in the Public Sector*, 2017.

² Sul punto, si vedano N.R. Anthony, *Financial accounting in non-business organizations. An exploratory study of conceptual issues*, Financial Accounting Standards Board, Norwalk (CT), 1978; Y. Biondi, *Should business and non-business accounting be different? A comparative perspective applied to the French central government accounting standards*, in *International Journal of Public Administration*, 35, 2012, 603-619.

che non riguardano soltanto la dimensione tecnica della loro rilevazione e valutazione, ma investono anche la capacità dell'Amministrazione di gestire tali risorse³.

La sfida che ne deriva consiste nel bilanciare l'esigenza di *accountability* finanziaria e di gestione, da una parte, e la natura simbolica, necessariamente più ampia, del valore culturale rispetto al valore contabile, dall'altra. Non a caso, gli strumenti tradizionali di rendicontazione si rivelano spesso inadeguati a rappresentare i molteplici contributi e le ricadute di lungo periodo generati dai beni culturali, alimentando un dibattito che coinvolge dottrina e prassi⁴.

Il presente contributo si colloca all'interno di tale dibattito con l'obiettivo di illustrare le innovazioni recate dallo standard contabile pubblico italiano ITAS 4, dedicato alle immobilizzazioni materiali, al fine di mettere in evidenza sia le implicazioni che tale principio produce sulla rilevazione dei beni del patrimonio culturale, sia di soffermarsi sulle potenzialità che questo offre rispetto all'integrazione in bilancio degli effetti dei processi di rigenerazione che insistono su tali beni. In altri termini, l'indagine intende verificare se e in che misura la disciplina italiana consenta di rappresentare contabilmente tanto la specificità del bene culturale, quanto le trasformazioni cui esso è sottoposto nell'ambito di interventi di valorizzazione e rigenerazione urbana.

A tal fine, lo studio si articola intorno a tre domande di ricerca (*research question* – RQ):

- RQ1: in che modo il Quadro concettuale e l'ITAS 4 definiscono e riconoscono i beni culturali?
- RQ2: in che termini l'ITAS 4 valuta i beni culturali?
- RQ3: in che misura l'ITAS 4 consente di tener conto, nella rappresentazione contabile, dell'impatto dei processi di rigenerazione urbana sul valore del bene culturale oggetto di intervento?

³ B. Adam, R. Mussari, R. Jones, *The diversity of accrual policies in local government financial reporting: an examination of infrastructure, art and heritage assets in Germany, Italy and the UK*, in *Financial Accountability & Management*, 27, 2011, 107-133.

⁴ Come illustrato nel paragrafo 3, gli *heritage assets* rappresentano una categoria di beni che ha generato un intenso e duraturo dibattito nella letteratura specialistica. È infatti possibile distinguere due principali orientamenti teorici. Da un lato, vi sono gli studiosi che escludono la possibilità di ricomprendere tali beni negli schemi di stato patrimoniale, sostenendo che la loro peculiare natura culturale, simbolica e identitaria consenta unicamente una rappresentazione extracontabile, fondata su descrizioni narrative e informazioni qualitative. Dall'altro lato, si collocano le posizioni che, pur riconoscendo le criticità valutative e classificatorie proprie di questi beni, ritengono possibile – e talora necessario, ai fini della trasparenza e dell'*accountability* pubblica – includerli nello stato patrimoniale, a condizione che siano rispettati specifici requisiti definitivi e criteri di riconoscimento. Sul punto, si vedano N. Aversano, J. Christiaens, P. Tartaglia Polcini, G. Sannino, *Accounting for heritage assets: An analysis of governmental organization comment letters on the IPSAS consultation paper*, in *International Journal of Public Sector Management*, 33, 2020, 307-322; L. Biondi, F.G. Grandis, G. Mattei, *Heritage assets in financial reporting: A critical analysis of the IPSASB's consultation paper*, in *Journal of Public Budgeting, Accounting & Financial Management*, 33, 2021, 533-551.

L'elaborato si sviluppa secondo la seguente articolazione: la sezione 2 ricostruisce l'evoluzione del quadro normativo in materia di contabilizzazione dei beni culturali, a livello internazionale e nazionale; la sezione 3 offre una rassegna della letteratura scientifica, con particolare riguardo al dibattito sulla rilevazione e sulla valutazione di tali beni; la sezione 4 illustra la metodologia adottata; la sezione 5 presenta i risultati dell'analisi dello standard ITAS 4; la sezione 6 discute le principali implicazioni di tale standard nel caso di processi rigenerativi; infine, la sezione 7 formula le conclusioni.

2. L'evoluzione normativa della contabilità dei beni culturali

Il trattamento contabile dei beni culturali nel settore pubblico ha conosciuto, negli ultimi decenni, un'evoluzione articolata, che si è sviluppata sia a livello internazionale (sezione 2.1), sia nell'ambito europeo (sezione 2.2) e nazionale (sezione 2.3). La tensione costante tra la natura culturale e simbolica di tali beni e la logica propria della rappresentazione contabile ha determinato un percorso di adattamento lento ma inesorabile. Ne è scaturito un progressivo consolidamento di scelte che, pur nella loro eterogeneità, hanno condotto, in tutti i contesti considerati, all'affermazione di forme strutturate di rilevazione e valutazione dei beni culturali.

2.1. L'evoluzione normativa a livello internazionale: il dibattito nell'IPSAS Board

In ambito internazionale, l'*International Public Sector Accounting Standards Board* (IPSASB) ha iniziato ad affrontare con convinzione la tematica dell'eventuale contabilizzazione dei beni del patrimonio culturale a metà del secondo decennio del XXI secolo. Gli standard IPSAS precedenti, pur consentendo l'inclusione facoltativa di tali beni nei bilanci, non offrivano un quadro concettuale unitario per il loro individuazione e valutazione.

Un passaggio decisivo si è avuto con il Quadro Concettuale del 2014⁵, che ha ampliato la definizione di "attività contabile", includendovi non soltanto le risorse idonee a generare flussi finanziari, ma anche quelle in grado di generare benefici economici, mediante il loro "potenziale di servizio" (*service potential*) (§§5.6-5.9). Tale innovazione ha aperto la strada al riconoscimento contabile di beni non destinati a generare flussi, ma pur sempre funzionali all'erogazione di servizi pubblici, come, appunto, i monumenti, gli archivi e gli edifici storici.

Il processo per l'elaborazione di specifiche disposizioni contabili⁶ è proseguito

⁵ Cfr. IPSASB, *The Conceptual Framework for General Purpose Financial Reporting by Public Sector Entities*, 2014, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/conceptual-framework-general-purpose-financial-reporting-public-sector-entities-3>.

⁶ L'IPSASB segue un processo articolato e strutturato per l'elaborazione e l'emanazione degli

con la pubblicazione, nel 2017, del *Consultation Paper (CP) – Financial Reporting for Heritage in the Public Sector*⁷, uno dei primi documenti dell'IPSASB dedicati interamente al tema. In esso, si riconoscevano le caratteristiche distintive di tali beni e si poneva il problema della loro individuazione, della loro valutazione e della loro rappresentazione in bilancio (CP §§ 3.1-3.12).

Sulla scorta del *feedback* ricevuto dagli stakeholder⁸, l'IPSASB ha ritenuto che la soluzione più idonea non fosse l'elaborazione di un principio contabile autonomo, bensì l'integrazione della disciplina esistente in materia di immobilizzazioni materiali. Di conseguenza, i beni culturali sono stati inclusi nell'*Exposure Draft 78*⁹, che modificava il precedente IPSAS 17¹⁰.

A valle della fase di consultazione pubblica¹¹, alla quale ha partecipato anche l'Italia, nel dicembre 2022, l'IPSASB ha adottato il nuovo Capitolo 7 del Quadro

standard contabili internazionali per il settore pubblico, concepito per garantire trasparenza, rigore metodologico e un ampio coinvolgimento degli stakeholder.

In una prima fase, il Board individua i temi meritevoli di intervento, sulla base delle esigenze emergenti nella pratica amministrativa, delle richieste provenienti da governi, organismi internazionali e comunità professionale, nonché delle lacune riscontrate nel quadro normativo esistente. Una volta definita la priorità del progetto, il Board procede alla raccolta preliminare di evidenze, attraverso attività di ricerca, analisi comparate e confronti con altre istituzioni di *standard-setting*.

Quando il tema è sufficientemente maturo, l'IPSASB pubblica un *Consultation Paper*, documento esplorativo che ha lo scopo di definire il perimetro del problema, presentare le alternative concettuali e tecniche disponibili e raccogliere riscontri di natura generale. Il *Consultation Paper* non propone ancora soluzioni normative definitive, ma invita gli stakeholder – governi, professionisti, accademici, organismi di controllo – a esprimersi sulle opzioni in discussione e sulle conseguenze applicative.

Sulla base dei commenti ricevuti e del lavoro istruttorio successivo, il Board elabora un *Exposure Draft*, cioè una proposta formale di standard. L'*Exposure Draft* contiene un articolato dettagliato, indicazioni applicative e la base delle conclusioni, e rappresenta il testo che l'IPSASB intende adottare, salvo modifiche derivanti dalle osservazioni degli stakeholder. La fase di consultazione pubblica è obbligatoria e aperta a tutti, e consente di verificare la chiarezza, la coerenza e la praticabilità delle disposizioni proposte.

Conclusa la consultazione sull'*Exposure Draft*, l'IPSASB analizza puntualmente tutti i commenti ricevuti, apporta eventuali modifiche al testo e giunge alla deliberazione finale. Solo a questo punto lo standard viene approvato e pubblicato come International Public Sector Accounting Standard (IPSAS). Il Board può anche predisporre materiali interpretativi o di supporto – come le *Basis for Conclusions*, interpretazioni o linee guida – per agevolare l'implementazione da parte degli Stati e delle amministrazioni pubbliche.

⁷ Cfr. IPSASB, *Consultation Paper: Financial Reporting for Heritage in the Public Sector*, 2017, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/financial-reporting-heritage-public-sector-0>.

⁸ Cfr. N. Aversano, J. Christiaens, P. Tartaglia Polcini, G. Sannino, *Accounting for heritage assets*, cit.; L. Biondi, F.G. Grandis, G. Mattei, *Heritage assets in financial reporting*, cit.

⁹ Cfr. IPSASB, *Exposure Draft (ED) 78, Property, Plant, and Equipment*, 2021, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/exposure-draft-ed-78-property-plant-and-equipment>.

¹⁰ Il principio in parola, denominato IPSAS 17 – *Property, Plant and Equipment*, riguardava le immobilizzazioni materiali.

¹¹ Per una sintesi dei risultati di questa fase, si veda L. Biondi, F.G. Grandis, D. Vari, *The perspective on financial reporting for heritage assets within the International Public Sector Accounting Standards Board's due process*, in *Economia della Cultura*, 34, 2024, 487-491.

Concettuale¹² – *Measurement of Assets and Liabilities in Financial Statements* e ha approvato l'IPSAS 45 – *Property, Plant and Equipment*¹³, destinato a sostituire formalmente l'IPSAS 17. Successivamente, nel marzo 2023, è stato emanato l'*IPSAS 46 – Measurement*, che fornisce le basi concettuali e operative per la valutazione degli *asset* nel settore pubblico, con entrata in vigore fissata al 1° gennaio 2025¹⁴.

2.2. L'evoluzione normativa in Europa: l'attesa degli EPSAS

A livello europeo, il processo di armonizzazione contabile del settore pubblico ha ricevuto un impulso decisivo con la direttiva 2011/85/UE, che ha richiesto agli Stati membri l'adozione di sistemi contabili completi e improntati al principio di competenza economica, con l'obiettivo di rafforzare la qualità e l'affidabilità dei dati necessari ai fini del consolidamento dei conti. In tale prospettiva si colloca il progetto *European Public Sector Accounting Standards* (EPSAS), promosso dalla Commissione Europea e da Eurostat, con l'obiettivo di definire un quadro di standard contabili coerente e uniforme per il settore pubblico europeo.

All'interno di questo processo, la questione della rendicontazione dei beni culturali è emersa progressivamente come ambito di riflessione specifica, come attestano sia le attività svolte dai gruppi di lavoro EPSAS sia la produzione di documenti tematici che, a partire dal 2017, hanno avviato un dibattito strutturato sulle modalità di identificazione, valutazione e rappresentazione di tali beni¹⁵. Anche in tale contesto, il Ministero dell'Economia e delle Finanze dell'Italia ha espresso la propria posizione.

2.3. L'evoluzione normativa italiana: le novità contenute in ITAS 4

Stimolata dal dibattito internazionale ed europeo, nel corso degli anni l'Italia ha sviluppato una posizione proattiva sul tema della rendicontazione del patrimonio culturale, anche in considerazione della rilevanza strategica che i beni culturali rivestono per il Paese.

In tale ottica, l'Italia ha intrapreso un percorso riformatore innovativo, sorretto da una solida tradizione giuridica e istituzionale in materia di tutela del patrimonio

¹² IPSASB, *The Conceptual Framework for General Purpose Financial Reporting by Public Sector Entities*, 2023, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/conceptual-framework-general-purpose-financial-reporting-public-sector-entities-2023>.

¹³ IPSASB, *IPSAS 45 – Property, Plant and Equipment*, 2023, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/ipsas-45-property-plant-and-equipment>.

¹⁴ IPSASB, *IPSAS 46 – Measurement*, 2023, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/ipsas-46-measurement>.

¹⁵ Per un sunto della posizione italiana, si veda R. Aprile, F.G. Grandis, F. Mocavini, *Heritage come asset nella contabilità economico-patrimoniale delle amministrazioni pubbliche*, in *Rivista della Corte dei Conti*, 3-4, 2018, 429-440.

culturale. Si ricorda, infatti, la presenza dell'art. 9 Cost., che sancisce il dovere della Repubblica di promuovere lo sviluppo della cultura e di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione. In questa solida base giuridica rientra anche il d.lgs. n. 42/2004 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*), che fornisce il quadro nazionale per l'identificazione, la classificazione e la salvaguardia dei beni culturali.

Nel 2017 il Gruppo di Lavoro *Heritage*, costituito da una pluralità di enti e istituzioni nazionali – tra cui Ministeri, Corte dei Conti, ISTAT, Agenzia del Demanio e Università degli Studi Roma Tre – ha elaborato, come ricordato in precedenza, il parere italiano sul *Consultation Paper* dell'IPSASB relativo al trattamento contabile dei beni culturali¹⁶. La proposta di questo gruppo di lavoro è risultata estremamente rigorosa in quanto, pur accogliendo la definizione di *asset* proposta dall'IPSASB, ha assunto tre condizioni restrittive quali:

- l'applicazione della definizione di “bene culturale” contenuta nel d.lgs. n. 42/2004 e non quella più ampia e sommaria di *heritage asset* fornita dell'UNESCO;
- la necessità di iscrivere in stato patrimoniale solamente i beni culturali tangibili;
- la costituzione di una riserva indisponibile di patrimonio netto per un importo pari al valore attribuito a tali beni;
- sulla base di tali restringenti condizioni è stata rigettata la possibilità di utilizzo di un valore contabile meramente simbolico ed è stata avanzata la proposta di un metodo valutativo innovativo, fondato sul “valore d'uso” e sul concetto di “fruibilità”. Tale criterio, tuttavia, è stato ritenuto ammissibile solamente nei casi in cui i metodi tradizionali di valutazione, già enunciati dagli IPSAS per le immobilizzazioni materiali, non risultassero razionalmente applicabili allo specifico bene culturale.

La proposta, ora sommariamente illustrata, è poi stata utilizzata nell'ambito della Riforma 1.15 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), significativamente intitolata «*Dotare le Pubbliche Amministrazioni di un sistema unico di contabilità economico-patrimoniale accrual*», poiché mira ad introdurre un modello uniforme di rendicontazione fondato sul principio di competenza economica¹⁷. Tale iniziativa, coerente con le previsioni della direttiva 2011/85/UE, si colloca nel quadro più ampio dei processi di armonizzazione contabile in corso a livello europeo e internazionale.

Nell'ambito di tale riforma, nel giugno 2023, è stato approvato il principio

¹⁶ Cfr. MEF, *Consultation Paper – Financial Reporting for Heritage in the Public Sector (IPSASB). Presentation of the Italian Ministry of Economy and Finance Position, 2017*, consultabile al link: <https://www.ipsasb.org/publications/financial-reporting-heritage-public-sector-0>.

¹⁷ Tale riforma è stata definita come “strutturale” nel quadro del PNRR. Si tratta di misure non meramente operative, ma trasformative, la cui attuazione è fondamentale per consentire il raggiungimento degli altri obiettivi del Piano, in quanto crea le condizioni istituzionali, amministrative o regolatorie necessarie per l'efficacia degli investimenti previsti.

contabile ITAS 4 – Immobilizzazioni materiali¹⁸, standard nazionale di contabilità pubblica che disciplina, tra l'altro, la rendicontazione dei beni culturali proprio secondo le modalità indicate dal Gruppo di Lavoro *Heritage* del 2017, rappresentando così un primo passo verso l'integrazione organica degli *heritage asset* nei documenti contabili dello Stato.

3. *Il dibattito accademico internazionale sull'inclusione degli heritage nei bilanci delle Pubbliche Amministrazioni*

Questa sezione si propone di esaminare criticamente le principali posizioni emerse nel dibattito accademico internazionale in merito alla rilevazione dei beni culturali come *asset* (Sezione 3.1) e ai criteri adottati per la loro valutazione (Sezione 3.2).

3.1. *Il dibattito sulla rilevazione degli heritage in bilancio*

Il dibattito sulla rilevazione dei beni culturali come *asset* nei bilanci pubblici riflette una delle tensioni concettuali più durature nella contabilità del settore pubblico. Questa controversia nasce dalla difficoltà di allineare le caratteristiche uniche di tale particolare categoria di beni – come l'inalienabilità, il valore simbolico e la mancanza di scambi di mercato – con le definizioni di *asset* tradizionalmente utilizzate nei principi contabili.

Le posizioni espresse dagli studiosi risultano significativamente divergenti e si articolano in due principali prospettive.

Da un lato, una parte consistente della letteratura sostiene che i beni culturali non dovrebbero essere riconosciuti nei bilanci, almeno non nello stesso modo utilizzato per le altre tipologie di beni. Una delle critiche più influenti è stata avanzata da Mautz¹⁹, che si chiedeva se i beni culturali e storici di proprietà pubblica soddisfacessero davvero i criteri di un *asset*. La sua argomentazione si basava sul fatto che tali beni spesso non generano flussi, comportano costi di manutenzione elevati e sono tipicamente inalienabili; pertanto, non possono essere venduti né utilizzati per estinguere debiti. Per questo, provocatoriamente, suggeriva che – secondo la logica aziendale – fosse più appropriato descriverli come passività.

Questo scetticismo è stato ripreso da numerosi studiosi²⁰, i quali hanno sostenuto

¹⁸ MEF, *ITAS 4 – Immobilizzazioni materiali*, 2024, consultabile al link: https://accrual.rgs.mef.gov.it/content/accrual_document/accrual_document_00001.html.

¹⁹ Si vedano, in particolare, R.K. Mautz, *Financial reporting: Should government emulate business?*, in *Journal of Accountancy*, 2, 1981, 53-60; R.K. Mautz, *Monuments, mistakes and opportunities*, in *Accounting Horizons*, 2, 1988, 123-128.

²⁰ Si veda, tra gli altri, H.R. Jaenicke, A.S. Glazer, *Accounting for museum collections and contributions of collection items*, American Association of Museums (AAM), Technical Information

che l'impossibilità di attribuire un valore monetario significativo ai beni culturali li esclude dal poter essere qualificati come *asset*. Secondo questi autori, i beni culturali sono connotati da caratteristiche distintive di natura qualitativa, tali da rendere intrinsecamente fuorviante ogni tentativo di ricondurli a risorse finanziarie quantificabili. In alcuni casi, i beni del patrimonio culturale sono stati descritti non come *asset*, ma come beni pubblici, beni in *trust*²¹ o, più recentemente, beni della collettività detenuti in forma fiduciaria²². Queste etichette mirano a sottolineare la natura non commerciale e collettiva del patrimonio culturale, distinguendolo dagli altri beni, che invece si configurano come fattori produttivi nel senso tradizionale del termine.

Una delle posizioni più critiche ritiene che l'iscrizione di tali beni in bilancio rappresenti una forma di «finanziarizzazione», con il rischio di importare nel settore pubblico logiche tipiche del settore privato. Come già sostenuto da Ellwood & Greenwood²³, includere i beni culturali nei bilanci potrebbe implicare che il loro valore debba essere compreso mediante logiche di “scambio”, tipiche del mercato, influenzando di conseguenza la percezione pubblica e le priorità politiche o portando persino a strategie di privatizzazione.

Un'altra questione riguarda il concetto di “controllo”. Alcuni studiosi sostengono che i beni culturali non dovrebbero essere classificati come *asset*, poiché non si allineano alle definizioni di controllo del settore privato. In particolare, i benefici associati a questi beni fluiscono direttamente ai cittadini e non alle entità pubbliche che li gestiscono, mettendo così in discussione l'idea che l'Ente eserciti “il controllo” in senso contabile²⁴.

Dall'altro lato del dibattito, molti studiosi – e ormai gran parte degli *standard setter board* – sostengono che i beni culturali possano effettivamente soddisfare la

Service, Washington (DC), 1991; P.J. Stanton, P.A. Stanton, *Governmental accounting for heritage assets: Economic, social implications*, in *International Journal of Social Economics*, 24, 1997, 988-1006; K. Hooper, K. Kearins, R. Green, *Knowing “the price of everything and the value of nothing”*: *Accounting for heritage assets*, in *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 12, 2005, 564-578.

²¹ Espressione più volte utilizzata da Barton. Si veda, in particolare, A.D. Barton, *Accounting for public heritage facilities – Assets or liabilities of the government?*, in *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 13, 2000, 219-236; A.D. Barton, *The conceptual arguments concerning accounting for public heritage assets: A note*, in *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 18, 2005, 434-440.

²² Cfr. J. Christiaens, J. Rommel, A. Barton, P. Everaert, *Should all capital goods of governments be recognized as assets in financial accounting?*, in *Baltic Journal of Management*, 7, 2012, 429-443.

²³ S. Ellwood, M. Greenwood, *Accounting for heritage assets: Does measuring economic value “kill the cat”?*, in *Critical Perspectives on Accounting*, 38, 2016, 1-13.

²⁴ Sul punto, si vedano Task Force IRSPM A&A SIG, CIGAR Network, EGPA PSG XII, *Comments and Suggestions on IPSAS Consultation Paper – Financial Reporting for Heritage in the Public Sector*, 2017; J. Christiaens, *Debate: Are government buildings, roads, defence equipment and similar structures really assets?*, in *Public Money & Management*, 42, 2022, 478-479; E. Anessi-Pessina, M. Bisogno, P.C. Lorson, *Debate: Accounting for public sector assets – the implications of “service potential”*, in *Public Money & Management*, 42, 2022, 480-481.

definizione di asset nel settore pubblico e, in quel caso, debbano essere riconosciuti nei bilanci. Questa visione ha guadagnato forza soprattutto con il Quadro Concettuale IPSASB²⁵, che definisce un *asset* come “una risorsa attualmente controllata da un’entità a seguito di un evento passato” con la capacità di fornire flussi finanziari o potenziale di servizio. In particolare, il potenziale di servizio rappresenta la capacità di un’attività di contribuire, direttamente o indirettamente, al raggiungimento degli obiettivi istituzionali di un ente pubblico, anche se quell’attività non genera flussi. Con l’introduzione di questo concetto, si separa lo *status* di *asset* dal valore di mercato o dalla generazione di flussi, elementi centrali nella contabilità nel settore privato.

Diversi autori supportano questa prospettiva²⁶, sottolineando che molti beni culturali, controllati da Enti pubblici, sono utilizzati direttamente nell’erogazione di servizi pubblici, come sede di uffici pubblici, nell’educazione culturale, come attrazioni turistiche e, certamente, rafforzano l’identità civica di una data collettività. Queste funzioni rappresentano un potenziale di servizio che, conferendo valore ai servizi erogati, è ormai esplicitamente riconosciuto come criterio valido per l’identificazione degli *asset* in sede di rendicontazione di una Pubblica Amministrazione. Da questo punto di vista, il mancato riconoscimento dei beni culturali comporta una sottostima del patrimonio pubblico, una riduzione della trasparenza informativa e può generare difficoltà nella gestione di tali beni, in particolare con riferimento agli investimenti per la loro conservazione, sostenuti nel corso del tempo. Difatti, altri autori²⁷ evidenziano che escludere il patrimonio culturale dallo stato patrimoniale produca una distorsione delle consistenze contabili. Già a partire dagli anni Settanta, autorevoli studiosi italiani²⁸ evidenziarono come le difficoltà connesse alla valutazione di taluni beni – come, ad esempio, i beni culturali – non potessero essere addotte a motivo sufficiente per escluderne la rendicontazione contabile. Al contrario, essi osservavano che tale esclusione avrebbe finito per costituire una sorta di alibi, idoneo unicamente a legittimare la trascuratezza nella corretta rappresentazione e nella conseguente gestione di tali attività.

Per quanto riguarda i dubbi sul concetto di controllo, alcuni autori hanno osservato che gli Enti pubblici che gestiscono i beni culturali sono istituzioni che

²⁵ IPSASB, *The Conceptual Framework for General Purpose Financial Reporting by Public Sector Entities*, cit.

²⁶ Riguardo a tale prospettiva, si consiglia di consultare: T.R. Rowles, *Financial reporting of infrastructure and heritage assets by public sector entities*, Discussion Paper n. 17, AARF, Melbourne, 1992; F. Micallef, G. Peirson, *Financial reporting of cultural, heritage, scientific and community collections*, in *Australian Accounting Review*, 7, 1997, 31-37; W. McGregor, *The pivotal role of accounting concepts in the development of public sector accounting standards*, in *Australian Accounting Review*, 9, 1999, 3-8.

²⁷ Su tutti, si veda P. Hone, *The financial value of cultural, heritage and scientific collections: A public management necessity*, in *Australian Accounting Review*, 7, 1997, 38-43.

²⁸ S. Buscema, *Patrimonio pubblico*, Giuffrè, Milano, 1976; P.E. Cassandro, *Le gestioni erogatrici pubbliche*, UTET, Torino, 1970.

rappresentano i cittadini e che quindi i benefici ricadono anche su di essi²⁹.

È importante sottolineare che il dibattito sul riconoscimento non è puramente teorico. Come spiegano Biondi, Grandis e Vari (2023)³⁰, il *Consultation Paper* IPSASB del 2017 ha suscitato un ampio ventaglio di risposte, con la maggioranza degli *stakeholder* favorevole al riconoscimento basato sul potenziale di servizio e sul controllo. Il *Consultation Paper* (§ 3.2) riconosce esplicitamente che alcuni beni culturali non possono generare flussi finanziari, ma forniscono comunque valore mediante il loro utilizzo nell'espletamento della funzione istituzionale dell'Ente.

Pertanto, la letteratura più recente promuove una visione più sfumata e pluralistica della rilevazione di tali beni, che accetta la specificità del patrimonio culturale ma afferma l'importanza della sua visibilità contabile. Il riconoscimento, in questa prospettiva, non è un atto di mercificazione e finanziarizzazione, bensì un modo per rendere visibili gli obblighi di tutela dei governi e garantire equità intergenerazionale³¹.

3.2. Il dibattito sulla valutazione degli heritage

La valutazione dei beni culturali nella rendicontazione contabile del settore pubblico è oggetto di un dibattito particolarmente intenso, alimentato tanto dalle difficoltà pratiche di quantificazione del valore di tali beni, quanto dalle diverse impostazioni concettuali che ne orientano la rappresentazione contabile. Se, infatti, il dibattito sulla rilevazione attiene all'interrogativo circa la qualificazione dei beni culturali come *asset*, la valutazione concerne la possibilità – e, in certa misura, l'opportunità – di attribuire loro un valore monetario da riportare nei bilanci pubblici. Non sorprende, dunque, che la letteratura abbia finito per polarizzarsi attorno a due principali scuole di pensiero, espressive di una contrapposizione più profonda tra una visione culturale-istituzionale e una visione economico-informativa.

Da un lato, una vasta parte della letteratura esprime forti riserve – o addirittura opposizione – nei confronti della valutazione monetaria del patrimonio culturale. Questa posizione si fonda sulle caratteristiche uniche dei beni culturali: non sono scambiabili liberamente sul mercato, non generano reddito, sono spesso accessibili gratuitamente e hanno vite utili indefinite. Di conseguenza, si inseriscono con

²⁹ Sul punto, si vedano: L. Biondi, *La valutazione del patrimonio culturale nel bilancio delle pubbliche amministrazioni. Accounting for heritage assets*, Wolters Kluwer-Cedam, Milano-Padova, 2018; L. Biondi, F.G. Grandis, G. Mattei, *Heritage assets in financial reporting*, cit.; L. Biondi, F. G. Grandis, D. Vari, *Measuring Heritage Assets in Public Sector Financial Reporting: Dream or Reality?*, cit.

³⁰ *Ibidem*.

³¹ L. Biondi, F.G. Grandis, G. Mattei, *Heritage assets in financial reporting*, cit.; L. Biondi, F.G. Grandis, D. Vari, *Measuring Heritage Assets in Public Sector Financial Reporting: Dream or Reality?*, cit.

difficoltà nella logica della valutazione tipica degli *asset* aziendali. Alcuni studiosi³² sostengono che applicare basi di valutazione tradizionali ai beni culturali sia concettualmente inappropriato, poiché i valori risultanti sarebbero, nel migliore dei casi, arbitrari e, nel peggiore, fuorvianti. In questa prospettiva critica, il patrimonio culturale incarna valori simbolici che trascendono la logica di mercato. Tentare di esprimerli in termini monetari rischia di ridurre il significato culturale a mere astrazioni contabili, un'obiezione già avanzata da Mautz³³ nel 1981 e ripresa da Ellwood e Greenwood³⁴ nel 2016. Secondo questi autori, la quantificazione può favorire la mercificazione dei beni pubblici, mentre il dovere del settore pubblico è preservare e divulgare, non monetizzare, tale patrimonio. Il *Consultation Paper* IPSASB³⁵ (2017, §§ 7.6-7.8) riconosce queste preoccupazioni e suggerisce che le informazioni monetarie non siano sempre la base più rilevante o affidabile per la rendicontazione del patrimonio culturale. Taluni esperti, infatti, invitano a considerare strumenti alternativi, come relazioni descrittive, inventari fisici e informazioni non finanziarie, quali strumenti di *accountability* da privilegiare per tale tipologia di beni.

Dall'altro lato del dibattito, una parte sempre più ampia della letteratura ha sostenuto che la valutazione monetaria – pur con tutte le complessità che comporta – non sia soltanto possibile, ma addirittura necessaria per garantire un'adeguata *accountability*, trasparenza e una gestione responsabile delle risorse pubbliche. Infatti, diversi autori³⁶ hanno rilevato come l'assenza di una valutazione conduca spesso a omissioni significative nella rendicontazione, compromettendo la completezza e l'attendibilità dei conti pubblici. Per costoro, la valutazione non dovrebbe essere intesa come ricerca di un numero capace di incarnare il valore simbolico del bene culturale, bensì come riconoscimento della sostanza economica e dell'investimento pubblico che si cela dietro l'attività di preservazione di tale patrimonio. Difatti, pur riconoscendo le difficoltà connesse all'attribuzione di un valore a tale categoria di beni, occorre ricordare che tale valore costituisce, da una prospettiva aziendale, un mero *book value*, funzionale esclusivamente alla loro inclusione nel bilancio dell'Ente, senza alcuna pretesa di rappresentare l'intera portata del loro valore culturale e sociale. L'informazione economico-finanziaria può

³² Cfr. P.J. Stanton, P.A. Stanton, *Governmental accounting for heritage assets: Economic, social implications*, cit.; K. Hooper, K. Kearins, R. Green, *Knowing "the price of everything and the value of nothing": Accounting for heritage assets*, cit.

³³ R.K. Mautz, *Financial reporting: Should government emulate business*, cit.

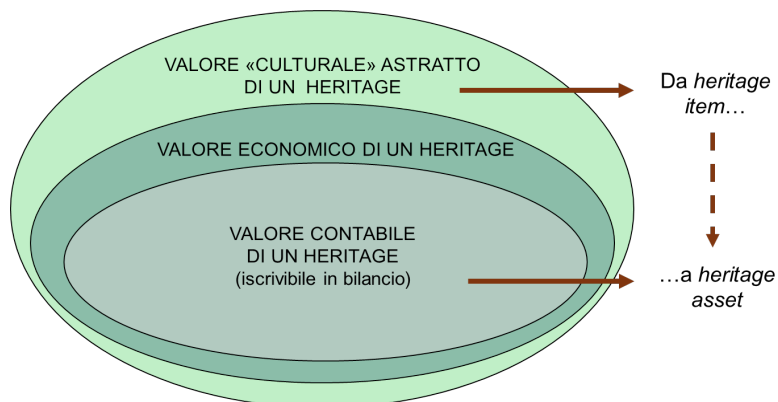
³⁴ S. Ellwood, M. Greenwood, *Accounting for heritage assets: Does measuring economic value "kill the cat"?*, cit.

³⁵ IPSASB, *Consultation Paper: Financial Reporting for Heritage in the Public Sector*, cit.

³⁶ Si vedano, ad esempio, T.R. Rowles, *Financial reporting of infrastructure and heritage assets by public sector entities*, cit.; P. Hone, *The financial value of cultural, heritage and scientific collections: A public management necessity*, cit.; F. Micallef, G. Peirson, *Financial reporting of cultural, heritage, scientific and community collections*, cit.

pertanto essere considerata solo una componente — e non la totalità — del valore culturale complessivo³⁷. Il tentativo di attribuire una misura economica a tale componente appare, dunque, coerente con il principio contabile della prudenza, in quanto consente di fornire una rappresentazione almeno parziale, ma ragionata, di tali beni (fig. 1).

Figura 1. – Dal valore culturale al valore contabile di un heritage



Fonte: elaborazione dell'autore³⁸.

Inoltre, ciò non implica che le dimensioni di valore non suscettibili di misurazione monetaria debbano essere trascurate: esse possono, anzi devono, essere restituite mediante forme alternative di informativa, in particolare mediante l'integrazione di adeguate informazioni qualitative nella nota integrativa.

Questa prospettiva si colloca entro un mutamento concettuale di più ampio respiro nella contabilità pubblica: lo spostamento dell'attenzione dal focus sui flussi finanziari al concetto di potenziale di servizio, di cui si è discusso nei paragrafi precedenti. Come chiarito dal Quadro Concettuale IPSASB³⁹ (2023, §§ 5.7-5.9), gli asset del settore pubblico possono essere riconosciuti e valutati in ragione della loro capacità di fornire servizi ai cittadini, anche laddove non producano flussi. Ciò, come si vede nei paragrafi successivi, ha aperto la strada alle considerazioni inserite all'interno di ITAS 4, in cui emerge il ruolo della fruibilità quale criterio valutativo rilevante.

³⁷ L. Biondi, F.G. Grandis, G. Mattei, *Heritage assets in financial reporting*, cit.

³⁸ Tale figura è una elaborazione dell'autore sulla base di L. Biondi, F.G. Grandis, G. Mattei, *Heritage assets in financial reporting*, cit.

³⁹ IPSASB, *The Conceptual Framework for General Purpose Financial Reporting by Public Sector Entities*, 2023.

Pertanto, il dibattito sulla valutazione si conferma aperto e complesso. Da un lato, permane il timore che la valutazione possa distorcere, semplificare eccessivamente o addirittura mercificare il patrimonio culturale; dall'altro, si fa sempre più strada l'argomento secondo cui *accountability*, trasparenza e corretta gestione richiedono almeno una forma di rappresentazione contabile. Tuttavia, come ammoniscono Biondi, Grandis e Vari⁴⁰, il rischio del silenzio contabile si rivela forse più grave di quello derivante da una rappresentazione imperfetta. La vera sfida non è, dunque, stabilire se misurare, ma piuttosto come misurare, affinché la dimensione economica – parte integrante del valore complessivo del bene culturale – trovi adeguata espressione senza snaturarne il carattere simbolico e collettivo, che non viene minimamente intaccato da una valutazione economica. La mercificazione e finanziarizzazione di quel bene sono nelle intenzioni di chi legge quel numero, quell'importo. Chi effettua la valutazione deve avere, invece, l'intenzione di cogliere il "valore d'uso" di quel bene, il suo contributo economico all'erogazione dei servizi, dandone una possibile rappresentazione rispettosa dei postulati e dei vincoli di una corretta contabilizzazione.

4. Metodologia della ricerca

Lo studio adotta un approccio metodologico di natura qualitativa, fondato su un'analisi normativa-documentale finalizzata a ricostruire in modo sistematico il trattamento contabile dei beni culturali nell'ordinamento italiano. L'analisi si concentra in particolare su due testi fondamentali della disciplina contabile nazionale: il Quadro Concettuale italiano⁴¹ e l'ITAS 4 – Immobilizzazioni materiali⁴². Tali documenti, selezionati in quanto rappresentano le principali fonti regolatorie che orientano la definizione, la rilevazione e la valutazione delle diverse categorie di beni nel settore pubblico, offrono un terreno privilegiato per indagare le modalità con cui il legislatore e i normatori tecnici hanno affrontato la specificità dei beni culturali.

La scelta di una metodologia qualitativa si giustifica con la natura interpretativa del tema oggetto d'indagine, che richiede una lettura attenta delle disposizioni, dei principi sottostanti e delle logiche argomentative che informano la costruzione degli standard contabili. I documenti analizzati sono stati reperiti esclusivamente mediante fonti istituzionali ufficiali, garantendo così piena affidabilità e verificabilità, e risultano integralmente e pubblicamente accessibili in formato digitale. Questa

⁴⁰ L. Biondi, F.G. Grandis, D. Vari, *Measuring Heritage Assets in Public Sector Financial Reporting: Dream or Reality?*, cit.

⁴¹ MEF, *Quadro concettuale*, 2024a, consultabile al link: https://accrual.rgs.mef.gov.it/.content/accrual_document/accrual_document_00005.html.

⁴² MEF, *ITAS 4 – Immobilizzazioni materiali*, cit.

impostazione metodologica consente di ricostruire, con rigore sistematico, il quadro regolatorio entro cui si colloca la disciplina contabile dei beni culturali e di evidenziarne le principali direttrici evolutive.

5. *Analisi del quadro concettuale e di ITAS 4*

La sezione dei risultati è suddivisa in cinque sottosezioni tematiche – che affrontano prima la rilevazione (sezione 5.1), poi la valutazione iniziale (sezione 5.2), la valutazione successiva (sezione 5.3), l’ammortamento (sezione 5.4) e, infine, le informazioni integrative (sezione 5.5).

5.1. *Rilevazione*

In generale, i beni culturali non sono scambiabili liberamente sul mercato, talvolta non generano reddito, sono spesso accessibili gratuitamente e hanno una vita utile indefinita. Tuttavia, l’eterogeneità di questi beni evidenzia come vi siano numerosi casi in cui tali caratteristiche non sono sempre presenti contemporaneamente e, comunque, non ne impediscono l’economico utilizzo per l’erogazione di servizi pubblici. Per tal motivo l’ITAS 4 rileva formalmente i beni culturali come beni materiali, a condizione che soddisfino la definizione standard di *asset* contenuta nel quadro concettuale: una risorsa controllata dall’entità come risultato di un evento passato, in grado di fornire un potenziale di servizio o di generare flussi finanziari.

Da questa fondamentale asserzione deriva una conseguenza: non tutti i beni culturali sono oggetto di rilevazione contabile.

5.2. *Valutazione iniziale*

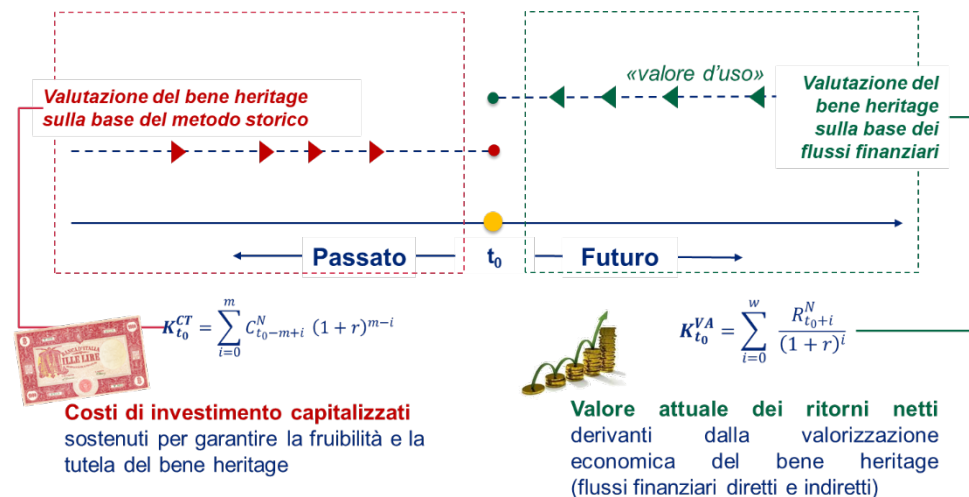
L’ITAS 4 stabilisce che i beni culturali rilevati debbano essere inizialmente misurati al costo storico. Tuttavia, nei casi in cui un bene culturale sia acquisito mediante una transazione non di mercato – circostanza piuttosto frequente – il suo valore è determinato applicando uno dei seguenti criteri di valutazione:

- valore di mercato;
- costo di sostituzione (per beni operativi);
- valore d’uso (*value in use*).

Se il bene culturale è trasferito da un’altra Amministrazione pubblica, il valore iniziale corrisponde al valore contabile presente nel bilancio dell’ente cedente.

Il concetto di valore d’uso rappresenta un’innovazione significativa introdotta dall’ITAS 4 rispetto alla disciplina internazionale. Tale concetto, come illustrato nella figura 2, è basato sulla nozione di fruibilità.

Figura 2. – La valutazione degli heritage secondo il valore d'uso



Fonte: elaborazione da Biondi, Grandis e Vari (2023)⁴³.

Il calcolo di tale valore può essere determinato:

1. attualizzando i flussi netti positivi di cassa (o i risparmi di flussi negativi) associati alla fruibilità del bene per finalità culturali; oppure
2. capitalizzando la somma delle spese sostenute nel tempo per mantenere o migliorare la fruibilità e la conservazione del bene, da quando è stato posto sotto il controllo dell'ente o da quando è stato riconosciuto come parte del patrimonio culturale da salvaguardare.

Se nessuno dei criteri di valutazione applicabili soddisfa le caratteristiche qualitative e i vincoli dell'informativa finanziaria, nessun valore viene riconosciuto nello stato patrimoniale. In questi casi, le caratteristiche del bene sono riportate solo mediante informativa descrittiva extracontabile.

Da ciò deriva una seconda fondamentale conseguenza: anche qualora il bene culturale rispetti la definizione di *asset*, gli viene attribuito un valore solo quando il processo di stima rispetta i postulati ed i vincoli contabili.

5.3. Valutazione successiva

Per la valutazione successiva, l'ITAS 4 adotta il modello del costo, consentendo la rivalutazione solo se espressamente richiesta da specifiche disposizioni di legge. Se vengono apportati miglioramenti alla fruibilità di un bene culturale

⁴³ L. Biondi, F.G. Grandis, D. Vari, *Measuring Heritage Assets in Public Sector Financial Reporting: Dream or Reality?*, cit.

che comportano benefici economici derivanti dal bene stesso, è necessario rideeterminare il valore contabile alla data di bilancio, utilizzando uno dei criteri di valutazione sopra menzionati.

5.4. *Ammortamento*

L'ITAS 4 stabilisce esplicitamente che i beni culturali non sono soggetti ad ammortamento; ciò in linea con le loro caratteristiche storiche e culturali che, ragionevolmente, permangono illimitatamente nel tempo. È ammesso solo l'ammortamento delle spese pluriennali di manutenzione, che vengono capitalizzate e, successivamente, ammortizzate per un periodo pari alla vita economica della manutenzione.

5.5. *Informazioni integrative in nota*

L'ITAS 4 include una sezione dedicata alle informazioni integrative sui beni culturali nelle note al bilancio, imponendo l'inserimento di dati specifici indipendentemente dal fatto che il bene culturale rilevato sia stato anche valorizzato nello stato patrimoniale. Oltre alle informazioni comuni alle due tipologie di *asset*, lo standard richiede anche informazioni specifiche per i beni valorizzati ed altre per i beni che non sono stati valutati, garantendo così trasparenza anche in assenza di rilevazione contabile.

6. *Le opere di rigenerazione urbana secondo ITAS 4*

Le opere di rigenerazione urbana possono essere intese, in senso ampio, come qualsiasi intervento materiale volto a restituire funzionalità, significato e fruibilità a beni immobili di rilevanza pubblica, ivi compresi i beni culturali. Ai fini della presente analisi, la rigenerazione non va confusa né con la riqualificazione, né con il recupero edilizio né con il ripristino. La rigenerazione, nel senso qui rilevante, si configura come intervento materiale su beni immobili destinato a perseguire obiettivi più ampi, quali l'inclusione sociale e la salvaguardia ecologica.

Alla luce di tale definizione, si tratta di comprendere in che modo i processi di rigenerazione incidano sul valore dei beni culturali secondo l'ITAS 4. Come visto, lo standard prevede che la valutazione dei beni culturali trovi la sua base privilegiata nel valore d'uso, calcolabile secondo un approccio storico o prospettico (fig. 2). La rigenerazione, configurandosi come intervento successivo, determina una modifica sostanziale della fruibilità del bene per la collettività, incidendo dunque direttamente sul parametro di riferimento della valutazione.

In tale ottica, applicando il criterio del valore d'uso, gli interventi di rigenerazione costituiscono certamente un miglioramento della fruibilità, comportando

necessariamente una rideterminazione dell'importo da iscrivere in bilancio. Tale valutazione successiva si riflette contabilmente secondo due distinte logiche:

- da un lato, è possibile incrementare il valore del bene mediante la capitalizzazione delle spese sostenute per la rigenerazione, trattandole come costi di investimento volti proprio ad incrementare la sua fruibilità ed accessibilità;
- dall'altro lato, è possibile stimare e attualizzare i flussi finanziari addizionali, diretti e indiretti, generati dalla rigenerazione del bene, includendo, ad esempio, entrate da bigliettazione, turismo o benefici economici e sociali indotti.

Ne risulta un'impostazione che consente di attribuire alla rigenerazione una rilevanza non solo sul piano urbanistico e sociale, ma anche su quello prettamente economico e quindi anche contabile, traducendo in termini valutativi l'accresciuta fruibilità del bene culturale per la collettività.

7. Conclusioni

Il presente contributo ha inteso esaminare l'innovativa disciplina italiana in materia di beni culturali, quale si rinviene nel Quadro concettuale e, soprattutto, nello standard ITAS 4, con specifico riguardo non soltanto alla rilevazione e alla valutazione dei beni stessi, ma altresì alla possibilità di dar conto, in sede contabile, dei processi di rigenerazione che su tali beni insistono.

Con riferimento al primo quesito di ricerca, è emerso come l'ITAS 4 accolga un'impostazione sostanzialmente coerente con la cornice internazionale, nella misura in cui riconosce la possibilità di qualificare i beni culturali quali *asset* allorché ricorrano i requisiti del controllo da parte dell'ente (derivante da eventi passati) e della capacità del bene di fornire potenziale di servizio, anche in assenza di ritorni finanziari.

Quanto al secondo tema, attinente alla valutazione, lo standard individua nel costo storico il modello ordinario di iscrizione, ma ammette modalità alternative fondate sul valore di mercato, sul costo di sostituzione o, soprattutto, sul valore d'uso. Quest'ultimo metodo segna un tratto distintivo dell'impostazione italiana: infatti, in esso si riflette l'idea che la fruibilità del bene – e non la sua capacità di essere sostituito⁴⁴ – costituisca il criterio di riferimento per la valutazione del patrimonio culturale.

Le risposte al primo ed al secondo quesito evidenziano come ITAS 4, applicando rigorosamente la nozione di *asset* rinvenibile anche negli IPSAS, di fatto

⁴⁴ Nella disciplina internazionale, uno dei principali metodi di valutazione successivi è rappresentato dal *Current operational value* (COV), il quale si basa in particolar modo sul costo di sostituzione. Sul punto si veda Y. Biondi, L. Oulasvirta, *Accounting for public sector assets: Comparing historical cost and current value models*, in E. Caperchione, I. Steccolini (eds.), *Measurement in Public Sector Financial Reporting: Theoretical Basis and Empirical Evidence*, Emerald Publishing, 2023, 39-62.

arricchisce tale nozione di una dimensione pubblicistica e funzionale, svincolata dal mero riferimento al mercato; ciò senza tradire la correttezza tecnica di una contabilità sostanzialmente prudente.

Con riguardo alla terza questione, relativa alla rappresentazione dei processi di rigenerazione, si è posto in luce come tali interventi, nella misura in cui accrescano la fruibilità collettiva del bene, debbano essere ricondotti al paradigma del valore d'uso, traducendosi, sul piano contabile, in un incremento del valore mediante la capitalizzazione dei costi sostenuti ovvero mediante l'attualizzazione dei maggiori benefici futuri derivanti da tali processi. In tal senso, la rigenerazione non rimane fenomeno urbanistico e sociale, ma diviene elemento suscettibile di incidere sulla stessa valutazione del bene culturale in bilancio.

In conclusione, può dirsi che l'ITAS 4, lungi dal costituire un mero adeguamento alle esperienze internazionali, rappresenta un "laboratorio contabile", in cui l'Italia ha deciso di farsi promotrice di una posizione innovativa, capace anche di dare visibilità in bilancio a tale categoria di beni, mediante la rilevazione e la valutazione contabile non solo degli *heritage* stessi, ma anche dei processi di rigenerazione realizzati su di essi.