



NEGRI-CLEMENTI
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

QUANTIFICARE LA CORRELAZIONE TRA STREET ART E VALORI IMMOBILIARI

di Annapaola Negri-Clementi

1. Breve premessa

È nella natura di noi giuristi voler definire a tutti i costi il fenomeno che ci appare davanti. Ci hanno insegnato a “sussumere” i casi pratici e il fenomeno socio-economico sotto fattispecie convenzionali e definizioni giuridiche, così da poterne disciplinare gli effetti. Ci rassicuriamo della “tipicità” di situazioni che ricorrono in modo ordinario, salvo poi solleticare la nostra fantasia giuridica a fornire una disciplina legale a situazioni “atipiche”.

Questa premessa ha la funzione di anticipare ogni possibile critica che ci sarà rivolta quando useremo convenzionalmente, per tutti, il termine “*street art*”. Street art, graffiti o murales sono, infatti, definizioni tra loro diverse, così come differenti sono le tecniche utilizzate, il supporto adottato, la natura illegale o legale, il risultato artistico e il messaggio che l’opera trasmette.

In un recente convegno tenutosi il 6 febbraio 2019 alla Fordham Law School, presentato dal Center for Art Law sul tema “Prospettive Internazionali sulla street art”, che ha visto la partecipazione dei più importanti esponenti del mondo internazionale del diritto dell’arte, i ‘*graffiti*’ furono definiti come “*unauthorized artworks that are word-based*”, mentre i ‘*murales*’ come “*works typically authorized, if not commissioned*”. Laddove la ‘*street art*’ “*can encapsulate both these terms, although exact definitions vary among artists; some artists further legitimize the medium with the term ‘aerosol art’.*”

Tutte le definizioni utilizzate sono accomunate dalla natura *site-specificity* dell’opera: la metropoli. Questo ci porta inevitabilmente ad interrogarci sulla possibile correlazione tra la street art e il valore del mercato immobiliare.

È evidentemente difficile stabilire una correlazione oggettiva. Molte sono le variabili in gioco: prime fra tutte la fama dell’artista, ma anche la liceità dell’opera e la tecnica utilizzata.

2. Lo studio dell’Università di Warwick (2016) sui “London neighbourhoods”

Il primo riferimento scientifico va a uno dei pochi studi accademici formulati sul tema. L’articolo “*Quantifying the link between art and property prices in urban neighbourhoods*”, di Chanuki Illushka Seresinhe, Tobias Preis, Helen Susannah Moat del 27 aprile 2016, realizzato dall’Università di Warwick (Regno Unito) va proprio a ricercare una correlazione tra la presenza di arte – e noi ci siamo presi la licenza di estendere il riferimento alla street art – e valutazione immobiliare.

Secondo i tre ricercatori dell’Università di Warwick, i dati e le informazioni online (e nello specifico le fotografie geo-localizzate e, quindi, postate su social network) ben possono essere utilizzati per **quantificare l’apprezzamento dell’ambiente urbano e, dunque, anche l’apporto dell’arte nel mercato immobiliare**. Ciò è rilevante soprattutto per le aree dove le proprietà sono limitate nell’offerta.

Gli studiosi hanno raggiunto questa conclusione dopo aver **esaminato le fotografie caricate su Flickr relative all’arte di strada nei quartieri intorno a Londra e confrontando i cambiamenti nelle valutazioni del *real estate* nella decade compresa tra il 2003 e il 2014**.

Il paradigma, in via di estrema sintesi, si basa sull’uso dei dati derivanti dal social network Flickr.

In particolare, il processo metodologico è il seguente:



1. si stima la presenza di arte in un certo quartiere urbano analizzando il dato quantitativo consistente nelle fotografie caricate sulla piattaforma digitale Flickr cui risulti “taggata” e collegata la parola “arte” *in un certo periodo di tempo e in un certo quartiere urbano;*
2. si raffronta questo dato con il dato di crescita del valore immobiliare che si realizza *nel medesimo periodo di tempo in quello specifico quartiere urbano;*
3. poiché si constata l’esistenza di una *proporzione diretta tra la diffusione sulla piattaforma digitale di fotografie di un quartiere cui è connesso il termine “arte”, da un lato, e l’incremento di valore immobiliare che si crea, dall’altro nel medesimo contesto temporale e urbano;*
4. se ne deduce che l’arte, e per noi la *street o urban art*, possa contribuire, in via di proporzione diretta ad aumentare il valore immobiliare.

Così testualmente si esprime lo studio dell’Università di Warwick: *“Is there an association between art and changes in the economic conditions of urban neighbourhoods? While the popular media and policymakers commonly believe this to be the case, quantitative evidence remains lacking. Here, we use metadata of geo-tagged photographs uploaded to the popular image-sharing platform Flickr to quantify the presence of art in London neighbourhoods. We estimate the presence of art in neighbourhoods by determining the proportion of Flickr photographs which have the word ‘art’ attached. We compare this with the relative gain in residential property prices for each Inner London neighbourhood. We find that neighbourhoods which have a higher proportion of ‘art’ photographs also have greater relative gains in property prices. Our findings demonstrate how online data can be used to quantify aspects of the visual environment at scale and reveal new connections between the visual environment and crucial socio-economic measurements.”*

In realtà le conclusioni cui giungono gli studiosi sono ancora piuttosto timide e lo studio non è indenne da possibili osservazioni. Tuttavia, il solo fatto che un’analisi scientifica sul tema sia stata avviata, ci consente di aprire un varco al ragionamento. Lo studio citato, a mio avviso, non prende in considerazione quali altre variabili possano avere influito sul cambiamento di valore e, quindi, mi pare manchi la cd. “prova di falsificabilità”.

3. Lo studio dell’Indiana University Public Policy Institute (2015) in merito agli effetti del “Gene and Marilyn Glick (Trail)” sui valori immobiliari

“The Indianapolis Cultural Trail” o “Gene and Marilyn Glick (Trail)” è un percorso pedonale costruito dalla città di Indianapolis per connettere tra loro cinque quartieri elevati a distretti culturali. Il Trail è stato costruito anche per sviluppare la comunità artistica della città. Il Trail connette ogni struttura artistica, culturale, sportiva e di intrattenimento, così come i monumenti cittadini lungo 8 miglia.

Uno Studio dell’Indiana University Public Policy Institute (nel 2015) ha analizzato gli effetti del Trail sulla città e i suoi abitanti. **Tra le evidenze principali emerge il risultato che i valori delle proprietà sono aumentati lungo e intorno il Trail.**

Usando il software GIS, il valore lordo dei lotti fino a 150 metri dal Trail sono stati analizzati per calcolare la variazione nel valore di mercato che è risultata, dal 2008 al 2014, in un incremento di più di \$1 milione, con 25 proprietà responsabili per il 68% dell’incremento. Queste proprietà sono un misto di edifici a scopi commerciali, residenziali e turistici, comprese alcune tra le più grandi proprietà e progetti di sviluppo del centro cittadino.

4. L’analisi empirica: l’esperienza estera

Se ripercorriamo alcune delle più note esperienze del mercato immobiliare straniero, siamo certamente indotti a concludere a favore di una correlazione tra la presenza di arte o *street arte* e l’andamento dei prezzi del *real estate*.

- il valore di un edificio a Chelsea (New York) con due murali di Eduardo Kobra dipinti nel 2012, è più che raddoppiato, passando da \$880.000 a \$2.075.000;



- una casa a Surry Hills (Sidney) è stata venduta principalmente per l'attrattività del murale che ospitava per \$1.250.000;
- una casa di Bristol (Gran Bretagna) in cui Banksy aveva dipinto un murale con un ragazzo che disegna un robot, ha aumentato il proprio valore di \$219.150, e spesso i suoi lavori raddoppiano il valore dell'edificio da un giorno all'altro;
- i proprietari di una casa a Bruxelles sono stati costretti a pagare tasse di proprietà più alte a causa del murale sulla parete dell'edificio.

Wynwood è un quartiere di Miami che è diventato meta di un'intensa attività turistica grazie ai *Wynwood Walls*, una serie di murali dipinti sulle pareti esterne di vecchi magazzini. Il progetto è iniziato nel 2009 con 18 grandi opere realizzate da 50 artisti che oggi coprono quasi 75,000 mq di spazio. Il progetto ha avuto così tanto successo che gli affitti hanno cominciato ad aumentare sensibilmente. Per esempio, un magazzino che nei primi 2000 era affittato per meno di \$10 al mq, ora in media vale \$50 al mq. Gallerie, ristoranti e negozi si sono trasferiti nel distretto per catturare più persone possibili, aumentando così la domanda per tutti i tipi di proprietà immobiliari.

Anche l'*High Line di New York* è un esempio lampante. È un parco lungo 2,3 km costruito al posto della West Side Line, una linea ferroviaria sopraelevata in disuso, oggi una delle attrazioni più amate a Manhattan. Fin dall'apertura nel 2009 il progetto ha incluso opere d'arte urbana, e ha un suo curatore; il progetto è stato completato nel 2014. Dall'anno successivo i prezzi delle proprietà immobiliari circostanti sono aumentati vertiginosamente.

Un ex impianto di macinazione del riso nel distretto di Bywater a New Orleans è stato abbandonato per diversi anni e molte pareti sono state ricoperte da graffiti. Nel nuovo progetto, che lo ha trasformato in una serie di loft (*Rice Mill Lofts*), l'imprenditore ha deciso di incorporare l'arte esistente nelle nuove unità, conservandone il più possibile e assumendo artisti locali per aggiungerne di nuove. Il progetto contava 69 appartamenti, tutti venduti entro i primi cinque mesi: i locali con più opere d'arte si sono dimostrati quelli in cui era necessaria persino una lista d'attesa. In due anni dalla ristrutturazione, la proprietà è diventata la più occupata tra gli edifici residenziali di New Orleans.

Ricordiamo il caso emblematico del murale realizzato da Keith Haring nel quartiere di Tribeca a New York. Haring aveva dipinto una parete di un ex magazzino e deposito merci. Successivamente, negli anni '90, il quartiere cambiò utilizzo per acquisire la natura di "residenziale di lusso". L'ex magazzino fu trasformato in una serie di loft di lusso da \$10 milioni ciascuno. L'opera di Haring fu cancellata perché l'edificio era allora ancora considerato "difettosamente imbrattato". Anni dopo quell'appartamento con l'intervento artistico di Haring fu rimesso in vendita e, dopo interventi di restauro, riemerse il murale. Nel frattempo Haring era stato apprezzato e stimato come "artista" dalla critica. Il murale allora fu messo in evidenza, la notizia della vendita dell'appartamento con la parete ricoperta da "Haring" rimbalsò tra gli operatori immobiliari e le gallerie d'arte, il valore dell'appartamento ebbe un'importante rivalutazione economica e a tutt'oggi si trova nelle pagine di Internet come "*il loft che ospita un pezzo originale di K. Haring*".

5. L'analisi empirica: l'esperienza italiana

In Italia le dinamiche e la consistenza del mercato immobiliare sono molto diverse dal resto del mondo, la correlazione tra *street art* e *real estate* è ancora un fenomeno difficilmente osservabile.

Nel 2012 un articolo de Il Sole24Ore ha sottolineato come in pochi anni il fenomeno della street art a Torino (specialmente nel quartiere San Salvario) abbia contribuito ad un aumento nel valore degli immobili tra il 25% e il 30%.

Nella città di Milano la maggior parte dei progetti di street art sono finanziati dalla municipalità. Se si analizzano i dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) si vede come dal 2014 al 2017 sia possibile registrare un aumento nelle proprietà residenziali in certi quartieri della città meneghina come Lambrate e Bovisa.

Un bell'esempio milanese di rigenerazione di un territorio periferico attraverso la street art è sicuramente il progetto "ORME – Ortica MEMoria", promosso dall'Associazione Orme con la collaborazione del collettivo Orticanoodles e il Patrocinio del Comune di Milano. ORME è il primo quartiere museo dove la memoria del '900 è dipinta sui muri. Il progetto prevede la creazione di numerose opere di arte urbana, undici delle quali già realizzate. Il progetto nasce per dare una nuova spinta a Ortica, un quartiere chiuso tra i binari



NEGRI-CLEMENTI
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

della ferrovia con una forte identità storica che ha saputo conservare la sua connotazione tipica sopravvivendo ai cambiamenti imposti dall'urbanizzazione. ORME nasce per raccontare le storie che nel '900 hanno caratterizzato lo storico quartiere nella periferia est di Milano e nei prossimi due anni lo trasformerà in un vero e proprio museo permanente, un polo culturale nella città dove passeggiare e respirare l'atmosfera delle storie che raccontano dai Martinitt alle donne della Resistenza, dal Cardinal Ferrari al partigiano Morandi.

Per approfondire i racconti, ogni opera sarà accompagnata da strumenti multimediali che permetteranno ai visitatori di conoscere le storie dietro i murales. L'obiettivo è creare un itinerario culturale e identitario che porti i milanesi e i turisti fuori dal centro storico, offrendogli l'opportunità di esplorare zone poco conosciute e facendogli vivere emozioni attraverso un progetto di storytelling artistico.

A Roma la street art è molto diffusa e dal 2015 una mappa-tour con le opere presenti in 13 su 15 quartieri della città. Specialmente i quartieri più periferici hanno scoperto una nuova vocazione turistica, grazie a questa rinnovata forma artistica. Un esempio è quello di Tor Marancia, dove l'associazione culturale 999 Contemporary ha promosso il progetto Big City Life realizzando 21 murales (finanziamenti: 56% 999 Contemporary, 26% Fondazione Roma Museo, 18% Municipalità).

Ciò considerato, è opinione di chi scrive che vi sia una correlazione – non solo in termini di *social responsibility* ma anche economica – fra street art e valori immobiliari, e che tale rapporto sia virtuoso e vada riconosciuto e valorizzato, non solo all'estero ma anche in Italia.

Certo sarà necessario introdurre competenze in termini di comprensione della street art nel portafoglio delle conoscenze degli esperti indipendenti e valutatori immobiliari. E le valutazioni dovranno essere senz'altro svolte procedendo a un'analisi caso per caso.

Il presente contributo costituisce un estratto della rivista ART&LAW 1/2020 sulla STREET ART di Negri-Clementi Studio Legale Associato.