

**QUALI NORME PER LE ARCHITETTURE RURALI?\***  
**(avvocato Walter Fumagalli)**

Nel nostro ordinamento giuridico non esiste una disciplina organica dedicata specificamente alle architetture rurali; questo però non significa che per le architetture rurali non esista alcuna regolamentazione.

Al contrario, esse sono ritenute rilevanti da almeno tre punti di vista, quello culturale, quello paesaggistico e quello urbanistico-edilizio, e sono oggetto di una molteplicità di disposizioni contenute in vari testi normativi, di natura sia legislativa che regolamentare, delle quali occorre tenere conto allorquando si decide di porvi mano.

**La disciplina delle architetture rurali come “beni culturali”**

Per effetto dell’entrata in vigore del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, approvato in forza del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, le architetture rurali rientrano fra gli immobili suscettibili di essere qualificati come “beni culturali”, categoria questa che ai sensi dell’articolo 2.2 di detto decreto comprende fra l’altro le “cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà”.

In proposito, il testo vigente dell’articolo 10.3 del Codice (così come risulta per effetto delle modifiche introdotte dal decreto legislativo 26 marzo 2008 n. 62) stabilisce che “sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall’articolo 13: ... l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell’economia rurale tradizionale”.

Non tutte le architetture rurali sono quindi soggette alla tutela prevista per i beni culturali, ma solo quelle che, presentando l’interesse storico od etnoantropologico di cui sopra, siano state dichiarate tali mediante apposito provvedimento amministrativo adottato al termine del procedimento appositamente previsto dalla legge, notificato al proprietario e trascritto nei registri immobiliari.

Una volta perfezionato tale procedimento, i progetti degli interventi edilizi che comportino una modifica del bene devono essere redatti in

---

\* Il presente contributo è pubblicato su “AL - Mensile di informazione degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Lombardi”, ottobre 2008, pag. 44.

modo da rispettare i valori di pregio espressamente indicati nel provvedimento di vincolo, e prima di procedere all'esecuzione dei relativi lavori deve essere acquisita l'autorizzazione prevista dall'articolo 21 del Codice, il cui rilascio spetta alla Soprintendenza per i beni architettonici competente per territorio.

### **La disciplina delle architetture rurali come “beni paesaggistici”**

In certi casi, inoltre, le architetture rurali possono rientrare fra i “beni paesaggistici” soggetti alle disposizioni contenute nella Parte terza del Codice.

Ciò si può verificare allorché esse facciano parte di ambiti più vasti che nel loro insieme siano stati qualificati come “beni paesaggistici”, ma si può verificare anche a causa dei loro pregi intrinseci.

Dispone infatti l'articolo 136 del decreto che “sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: ... c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici”.

Laddove quindi, in considerazione di un suo intrinseco pregio, un'architettura rurale configuri un complesso avente valore estetico e tradizionale, essa è suscettibile di essere individuata come “bene paesaggistico”.

Anche in questo caso, peraltro, affinché l'immobile possa dirsi individuato come tale è indispensabile che venga adottato un apposito provvedimento amministrativo secondo il procedimento disciplinato dagli articoli 138, 139, 140 e 141 del Codice, con l'avvertenza però che la tutela prevista dalla legge a salvaguardia del bene scatta fin dal primo giorno in cui la proposta di vincolo approvata dalla competente Commissione regionale sia stata pubblicata all'albo pretorio del comune nel cui territorio ricade il bene, senza bisogno di attendere il provvedimento di definitiva approvazione del vincolo.

Da quel momento, quindi, i progetti delle opere che comportino la modifica dell'immobile devono essere redatti in modo da non danneggiare i valori protetti con il provvedimento di vincolo, e prima di eseguire i lavori è indispensabile acquisire l'autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione competente.

Resta da stabilire quali disposizioni vanno rispettate, in sede di progettazione e di realizzazione degli interventi relativi alle architetture rurali.

- a) Ai sensi dell'articolo 140 del Codice, come aggiornato per effetto dell'entrata in vigore del decreto legislativo 26 marzo 2008 n. 63, il provvedimento mediante il quale un immobile viene individuato come bene paesaggistico “detta la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato”. Il progetto di intervento dovrà dunque rispettare anzitutto tale disciplina.
- b) In Lombardia, nella maggior parte dei casi la Regione ha subdelegato il compito di valutare l'impatto paesaggistico degli interventi edilizi ai comuni, ai quali non ha mancato di fornire alcuni criteri che dovrebbero garantire una certa omogeneità di comportamento sull'intero territorio regionale. Attualmente tali criteri sono ancora quelli approvati con la delibera della Giunta regionale n. 30194 del 25 luglio 1997, nonostante che tale delibera sia stata adottata in applicazione di una legge ormai abrogata (la legge regionale 9 giugno 1997 n. 18). Per quanto riguarda le architetture rurali, in particolare, possono presentare interesse i criteri sintetizzati nelle schede:
  - 2.4.8, “insediamenti con case a corte”;
  - 2.5.2, “tipi edilizi a corte”;
  - 2.5.4, “tipi edilizi a torre”;
  - 2.4.6, “tipi edilizi specialistici”.
- c) Non va poi dimenticato che, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, i Piani territoriali di coordinamento provinciali hanno anche “efficacia paesaggistico-ambientale” (articolo 15.1), e per questa ragione devono fra l'altro uniformarsi agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dal Piano territoriale regionale (oggi, dal Piano territoriale paesistico regionale approvato in forza della delibera del Consiglio regionale n. 43749 del 6 marzo 2001) “introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative di maggior definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTR” (articolo 77.1). Anche i Piani territoriali della varie province lombarde possono dunque dettare disposizioni intese a

- d)** Molte architetture rurali sono poi comprese nei territori dei parchi regionali (i quali sono assoggettati a vincolo paesaggistico direttamente dalla legge ai sensi dell'articolo 142.1, lettera "f", del Codice), ed i relativi piani territoriali di coordinamento spesso dettano disposizioni intese a regolare gli interventi realizzabili su di esse. In questo senso, per esempio, dispongono:
- l'articolo 44 delle norme di attuazione del Piano territoriale del Parco Adda Sud, approvato in forza della legge regionale 20 agosto 1994 n. 22;
  - gli articoli 17 e 22 delle norme di attuazione del Parco di Montevicchia e della valle del Curone, approvato in forza della legge regionale 29 aprile 1995 n. 39;
  - l'articolo 17 delle norme di attuazione del Parco del Monte Barro, approvato in forza della delibera del Consiglio regionale n. 992 del 6 aprile 2004;
  - gli articoli 17, 25 e 27 delle norme di attuazione del Piano territoriale del Parco Agricolo Sud Milano, approvato in forza della delibera della Giunta regionale n. 818 del 3 agosto 2000.

Da ultimo non può farsi a meno di ricordare che, come già accennato, in Lombardia vige il Piano territoriale paesistico regionale approvato in forza della delibera del Consiglio regionale n. 43749/2001.

Quest'ultimo ha introdotto una sostanziale novità: in virtù dell'articolo 25 delle relative norme di attuazione, infatti, esso ha sottoposto ad esame di impatto paesaggistico i progetti che "incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici" che non siano stati individuati come "ben paesaggistici", ed ha stabilito che tali progetti devono essere redatti in coerenza con le indicazioni contenute nelle "Linee guida per

l'esame paesistico dei progetti", approvate con la delibera della Giunta regionale n. 11045 dell'8 novembre 2002.

Tali Linee guida contengono un riferimento alle architetture rurali nel paragrafo dedicato al "modo di valutazione morfologico-strutturale".

### **La disciplina urbanistica delle architetture rurali**

Considerevolmente più semplice è la disciplina che, in Lombardia, regola le architetture rurali dal punto di vista urbanistico, disciplina che può essere così sintetizzata.

Quelle insistenti su aree che gli strumenti urbanistici comunali non classificano come zone agricole, sono soggette alla disciplina dettata dalle norme di attuazione di tali strumenti.

Per quelle insistenti su aree che gli strumenti urbanistici comunali classificano come zone agricole, invece, occorre distinguere:

- qualora si intendano realizzare nuove costruzioni, devono essere rispettate le disposizioni dettate dall'articolo 59 della legge regionale n. 12/2005;
- qualora si intendano invece eseguire in costruzioni esistenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento, oppure si intendano realizzare modifiche interne o volumi tecnici, devono essere rispettate le disposizioni dettate dagli strumenti urbanistici comunali.