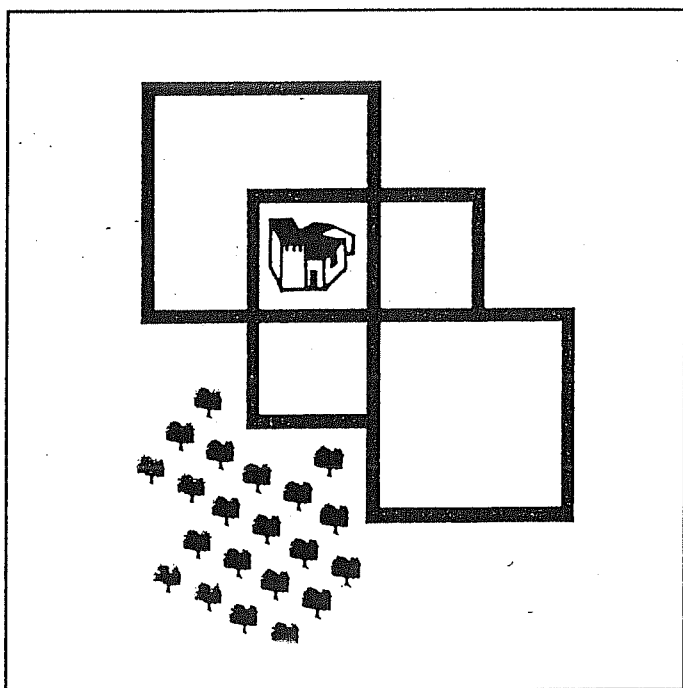


POSSIBILITA' DI RIUSO E VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Vincenzo Zito



“L'ARCHITETTURA RURALE
NELLE TRASFORMAZIONI
DEL TERRITORIO IN ITALIA”

ATTI DEL CONVEGNO NAZIONALE
BARI 1987

POSSIBILITA' DI RIUSO E VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE. PRIMA
VALUTAZIONE CRITICA IN MERITO ALL'ATTUAZIONE
IN PUGLIA DELLA Lr 22/5/1985, n° 34
RECANTE INTERVENTI A FAVORE DELL'AGRITURISMO

Vincenzo Zito (*)

Sommario

L'abbandono di gran parte del patrimonio edilizio rurale può farsi risalire, com'è noto, prevalentemente alla trasformazione dei modi di produzione, all'industrializzazione dell'agricoltura ed al crescente divario tra il livello di vita urbana con quello rurale.

Parallelamente, quasi per una sorta di rivincita, in questi ultimi anni si va diffondendo sempre più pressantemente il desiderio di relax e di evasione dalla città verso la campagna, desiderio che è alla base della maggior domanda di agriturismo.

Il lavoro si propone di analizzare e verificare le possibilità di rivitalizzazione del patrimonio edilizio rurale in funzione dell'agriturismo e delle attività ad esso collegate, tenendo conto della recente legge statale n° 730/1985 "Disciplina dell'agriturismo" e, nel contesto regionale pugliese, della Lr n° 34/1985 recante interventi a favore dell'agriturismo.

Premessa

Gran parte del patrimonio edilizio rurale è oggi abbandonato o sottoutilizzato. Tra le cause di questo fenomeno si possono brevemente citare il miglior livello di vita godibile nelle città, la facilità degli spostamenti consentita dalla diffusione dei mezzi di trasporto privato nonché la separazione del momento della produzione agricola da quello successivo della lavorazione e trasformazione dei prodotti.

Per l'analisi di questi fenomeni, che esulano dai limiti del presente intervento, si rimanda alla vasta letteratura esistente. In questa sede interessa evidenziare che lo stato di abbandono o di sottoutilizzo in cui versa il patrimonio edilizio rurale costituisce indubbiamente uno spreco di dimensioni rilevanti, non solo sotto l'aspetto economico ma an-

(*) Ricercatore CNR - Istituto per la residenza e le Infrastrutture sociali - Bari

che sotto quello culturale e scientifico, a causa del continuo depauperamento di un patrimonio unico ed irripetibile.

È fuori dubbio intanto che il mantenimento in vita di un edificio è strettamente legato alla sua utilizzabilità pratica. Applicando questo principio al patrimonio edilizio rurale ne consegue che, venuta meno la sua funzione originaria, si rende necessario individuare nuove possibili destinazioni d'uso che ne rendano economicamente conveniente il mantenimento in efficienza.

Una possibile utilizzazione degli edifici, o parti di essi, non più necessari alla conduzione dei fondi agricoli è stata individuata da oltre un ventennio dagli imprenditori agricoli dell'arco alpino. Questi, riuniti in associazioni, hanno dato veste organizzata a quella che è stata da sempre una consuetudine dei contadini: dare ospitalità ai forestieri di passaggio. L'esercizio di questa consuetudine in forma organizzata ha assunto il nome di "agriturismo". Esso può intendersi quindi come una forma di svago alternativa, che coniuga abbastanza efficacemente le necessità di relax e di evasione dalla città con quella di riavvicinarsi ad un mondo, quello contadino, ricco di valenze socio-culturali spesso dimenticate o non adeguatamente valorizzate ⁽¹⁾.

Sotto l'aspetto socio-economico l'agriturismo può diventare la molla per rivitalizzare le aree agricole spopolate, riutilizzare il patrimonio edilizio rurale non più necessario alla conduzione dei fondi nonché avviare una serie di attività collaterali con benefici effetti sull'occupazione delle forze lavorative locali.

L'importanza che questa attività ha assunto nelle località dell'arco alpino è testimoniata dalle numerose leggi che le regioni hanno emanato, sia per la disciplina e sia per il sostegno economico di tali attività. Ciò sembra inevitabile dal momento che l'agriturismo, essendo complementare alla gestione agricola, è un'attività sostanzialmente povera che non è attualmente in grado di fornire redditi tali da consentire i conseguenti immobilizzi nel recupero di fabbricati rurali a fini agrituristici ⁽²⁾.

A livello nazionale l'attività agrituristica è stata disciplinata in maniera organica con la legge 730/1985 che, ponendosi quale legge quadro del settore, riflette gran parte delle precedenti esperienze normative regionali ⁽³⁾. Aspetti salienti della legge sono:

- il riconoscimento dell'agriturismo quale mezzo di sostegno dell'attività agricola tendente, tra l'altro, a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio e l'utilizzo del patrimonio edilizio rurale. Conseguentemente l'esercizio dell'attività agrituristica non costi-

tuisce distrazione dalla destinazione agricola dei fondi e dei fabbricati interessati. Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio rurale, che deve avvenire nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche nonché nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, l'onere di disciplinare tali interventi è demandato alle regioni;

- definizione dell'attività agrituristica, intendendosi per tale quella relativa alla ricezione ed ospitalità stagionale che gli imprenditori agricoli possono offrire nell'ambito dell'azienda agricola;
- l'inserimento dell'attività agrituristica in un programma regionale che, costituendo un vero e proprio piano di utilizzo del territorio finalizzato alla rivitalizzazione delle aree rurali, può essere considerato a pieno titolo un piano territoriale tematico ex Lr 56/1980;
- assunzione a livello regionale dell'onere della promozione dell'offerta agrituristica;
- possibilità concessa alle regioni ed agli altri enti locali di sostenere finanziariamente iniziative agrituristiche.

L'agriturismo in Puglia

Le possibilità in Puglia di un riuso e valorizzazione per finalità agrituristiche del patrimonio architettonico rurale inutilizzato sono certamente notevoli. Secondo una classificazione sommaria il patrimonio edilizio rurale Pugliese può essere suddiviso in cinque gruppi:

- 1 - Masserie e/o poste. Si tratta di complessi edilizi, aventi spesso notevoli dimensioni e dotati anche di cappella, un tempo destinati alla residenza dei contadini, alla conservazione ed alla lavorazione dei prodotti della terra nonché al ricovero ed allevamento del bestiame;
- 2 - borghi rurali, sia di antica formazione che di più recente impianto a seguito dei provvedimenti di riforma fondiaria;
- 3 - case isolate sparse;
- 4 - case isolate a schiera realizzate dagli enti di riforma fondiaria;
- 5 - edifici industriali isolati connessi un tempo con la conduzione dei fondi agricoli.

Le masserie rappresentano, credo, la condizione fisica ideale per questa destinazione. Infatti, trattandosi di organismi edilizi destinati promiscuamente alla residenza ed allo svolgimento dell'attività produttiva, la loro conversione per l'agriturismo comporta il semplice adattamento a spazi per attività collettive dei locali un tempo destinati

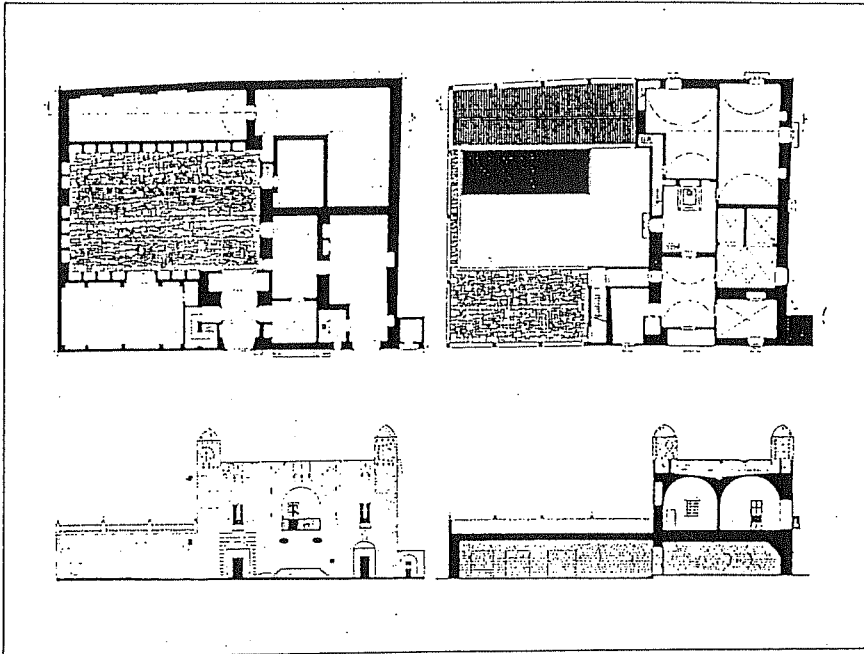


Fig. 1 - Piante, prospetto e sezione della masseria Caracciolo. (tratte da G. Fuzio, "Masserie fortificate di Puglia" in "Castelli, torri ed opere fortificate di Puglia" a cura di R. De Vita, Adda editrice, 1974)

alla produzione. Questa sorta di vocazione è attestata dalle prime esperienze agrituristiche pugliesi che sono incentrate proprio sul riuso di antiche masserie fortificate⁽⁴⁾. Non solo, considerato che molte masserie contengono valenze architettoniche originali, le stesse potrebbero costituire punti nodali di un'apposito circuito di visite guidate nell'ambito del programma agrituristico regionale⁽⁵⁾.

Anche i borghi rurali non presentano particolari difficoltà per un adattamento finalizzato a fini agrituristiche. In questi centri, addirittura, la commistione con la popolazione rurale ancora residente può costituire un'efficace elemento di integrazione.

Problema diverso presentano le case isolate. Il loro utilizzo per agriturismo deve necessariamente essere supportato da una gestione consorziale o associativa, da parte degli imprenditori agricoli, dei servizi collettivi per far sì che il soggiorno non si trasformi in una banale villeggiatura in campagna. Per l'ubicazione dei servizi potrebbero essere utilizzati gli edifici industriali rurali i quali non potrebbero avere altra

destinazione senza che il loro assetto architettonico e tipologico ne venga profondamente alterato.

A favore dell'agriturismo la regione Puglia ha emanato la Lr n° 34/1985 che ha preceduto di poco, anticipandone alcuni aspetti, la legge-quadro statale n° 730/1985 ⁽⁶⁾. L'intento è quello di promuovere ed incentivare attività agrituristiche volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali, utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente, sia edilizio sia naturale, valorizzare i prodotti tipici e le tradizioni locali, creare un armonico rapporto tra città e campagna, favorire ed orientare i flussi turistici. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio l'art. 3 consente di utilizzare per tale attività sia i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, sia altri edifici pure esistenti nel fondo e che non sono più necessari per la sua conduzione. Per gli stessi fini possono essere utilizzati anche gli edifici esistenti nei borghi rurali. Analogamente la regione autorizza l'ERSAP (Ente regionale sviluppo agricolo pugliese) a dare in concessione strutture e complessi di beni della Gestione Riforma fondiaria che sono disponibili per un'utilizzazione agriturbistica.

Queste possibilità non sono, ovviamente, generalizzate. Alle Amministrazioni provinciali infatti è demandato l'onere di individuare, sentiti i comuni interessati, le località suscettibili di uno sviluppo agriturbistico.

Sotto il profilo economico l'intervento della regione si concretizza in due modi:

- 1) col finanziamento di quelle iniziative atte a sensibilizzare l'ambiente agricolo alle problematiche agrituristiche (art. 4);
- 2) con la concessione di contributi in conto capitale agli imprenditori agricoli, singoli o associati, per le seguenti iniziative (art. 7);
 - recupero di fabbricati rurali, censiti nel catasto rustico, mediante il loro restauro ovvero mediante la costruzione, ampliamento, ristrutturazione e sistemazione in essi di stanze e cucine da destinare all'utilizzazione turistica ⁽⁷⁾.
 - installazione in fabbricati aziendali o sociali di strutture per la conservazione, vendita o consumo di prodotti agricoli di prevalente provenienza dell'azienda;
 - installazione di impianti tecnologici (igienico-sanitari, idrici ed elettrici);
 - realizzazione di impianti e attrezzature per il tempo libero e di aree attrezzate a verde;

- allestimento di spazi attrezzati per campeggiatori, i cui servizi devono essere collocati in fabbricati rurali adiacenti.

Le provvidenze regionali consistono in un contributo in conto capitale nelle seguenti misure:

- fino al 60% della spesa ritenuta ammissibile per gli interventi di recupero edilizio;
- fino al 70% della spesa ritenuta ammissibile per tutti gli altri interventi.

Questi contributi sono elevabili fino all'80% della spesa ammissibile in caso di iniziative proposte da Enti locali o da altri Enti pubblici. Per la parte eccedente il contributo può essere concesso un mutuo dodicennale al tasso fissato per le opere di miglioramento fondiario.

La concessione di tali contributi comporta un vincolo decennale di utilizzazione agrituristica per quelli locali, impianti ed attrezzature realizzate col concorso finanziario regionale.

La scelta di intervenire con contributi in c/capitale in luogo, ad esempio, di contributi in c/interessi - che avrebbero consentito il finanziamento di un maggior numero di iniziative - deriva probabilmente dal fatto che le provvidenze regionali sono destinate prioritariamente a quelle aziende che per posizione ed estensione dei terreni, nonché per composizione del nucleo familiare, necessitano di un'integrazione del reddito con attività accessorie. Pertanto il contributo in c/capitale si appalesa più incisivo rispetto a qualsiasi altra forma di sostegno.

L'attuazione della Lr n° 34/85

Nel 1986, primo anno di applicazione della Lr n° 34/85, sono state presentate 216 domande di concessione dei benefici regionali. Di queste ben 153 sono state dichiarate inammissibili in quanto gravemente carenti di documentazione o, in alcuni casi, inerenti lavori già eseguiti (vedasi la Tab. 1).

Provincia di	BA	BR	LE	TA	FG	Tot.
- Archivate o respinte	95	17	9	23	9	153
- Istanze finanziate	4	3	1	2	—	10
- Ist. in istruttoria	17	11	13	6	6	53
- Istanze presentate	116	31	23	31	15	216

Tab. 1 - *Situazione delle istanze presentate nel 1986 finalizzate ad ottenere i benefici della Lr 34/1985.*

Delle rimanenti 63 istanze la relativa istruttoria non è stata ancora conclusa in quanto non tutte sono state tempestivamente integrate secondo le richieste dell'Assessorato regionale all'agricoltura. Per questo motivo soltanto il 23/12/1986 è stato possibile sottoporre alla Giunta regionale una prima graduatoria di aventi diritto e deliberare quindi l'impegno dello stanziamento di L. 1.500 milioni previsto per il 1986 (delibera di G.R. n° 11207). Con tale cifra è stato possibile soddisfare le richieste di sole dieci istanze (vedasi la Tab. 2), mentre per le rimanenti 53, qualora l'istruttoria in corso dovesse dare esito favorevole, dovrà farsi fronte con lo stanziamento di L. 3.500 milioni previsto nel bilancio 1987.

Provincia di	BA	BR	LE	TA	Tot.
- Opere edili	261	334	45	130	770
- Impianti, attrezzature per il tempo libero, ecc.	522	525	197	320	1564
Totali per provincia	783	859	242	450	2334
- Posti letto realizzati	54	124	28	34	240
- Incidenza per p. letto	14,5	6,9	8,6	13,23	9,72

Tab. 2 - *Importi ammessi a finanziamento dalla regione Puglia con i fondi 1986 riportati in milioni di lire. Su tali somme il contributo regionale è del 60% per le opere edili e del 70% per impianti, attrezzature ed altro.*

Qualora la regione dovesse recuperare, attraverso fondi CEE, il 50% delle somme che andrà ad erogare, sarà possibile reimpiegarle in ulteriori finanziamenti.

Le istanze pervenute nel 1987 sono 102, in gran parte riproposizioni di quelle dichiarate inammissibili nel 1986 (vedasi Fig. 2). La relativa istruttoria non è stata ancora avviata.

Esaminando con maggior dettaglio i dati raccolti non può non sorprendere l'elevato numero di istanze respinte in rapporto al totale, anch'esso elevato. Tali valori sono senza dubbio indice di un notevole interesse verso l'iniziativa, interesse che però non è supportato da un adeguato livello di informazione sia degli imprenditori agricoli che dei tecnici operanti nel settore, incomprensibile nonostante le dettagliate istruzioni fornite dalla regione e la presenza in Puglia di associazioni agrituristiche. Le istanze ammesse in istruttoria presentano un livello

di eterogeneità tale da rendere difficile estrapolarne elementi significativi comparabili, fatta eccezione per la superficie aziendale e la somma richiesta, quando indicate. Gli uffici regionali sono quindi costretti a svolgere, con un percorso a ritroso, un faticoso lavoro di disaggregazione al fine di risalire a valori significativi quali:

- l'incidenza dell'intervento di recupero per posto letto e per vano;
- il rapporto di complementarietà del reddito che ci si propone di ricavare dall'attività agrituristica, rispetto al reddito aziendale;
- il reddito pro-capite di componenti l'impresa familiare;
- il numero delle giornate lavorative dedicate all'attività agrituristica rispetto a quelle occorrenti per la conduzione del fondo;

tutti coloro che, insieme ad altre condizioni oggettive, hanno influito nella formazione della graduatoria ammessa a finanziamento ⁽⁸⁾. Sulla sola scorta dei dati contenuti nelle singole istanze è possibile eseguire, in questa sede, soltanto un'analisi puramente qualitativa del fenomeno, comunque utile al fine di trarne indicazioni per il futuro comportamento della regione.

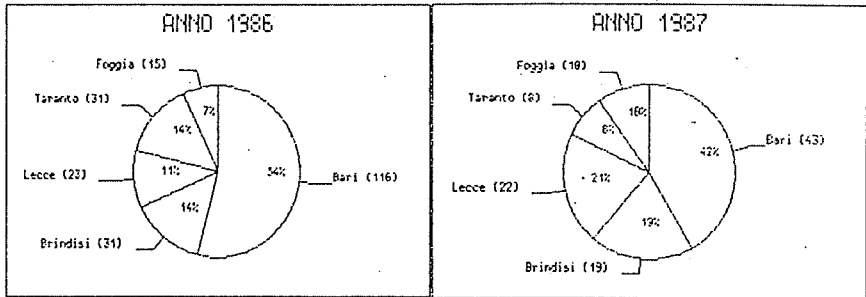


Fig. 2 - Ripartizione per provincia delle istanze di finanziamento pervenute negli anni 1986 e 1987

Si rileva quindi che la superficie aziendale varia da pochi ettari alle diverse decine (alcune aziende superano i 100 ha) il che esclude l'esistenza di una tipologia standard di azienda interessata all'iniziativa ⁽⁹⁾. Il sistema di conduzione è diretta, di tipo familiare.

Le cifre richieste variano dalle poche decine di milioni di lire alle diverse centinaia di milioni, superando in alcuni casi anche il miliardo, segno evidente di un'impostazione errata del relativo progetto agrituristico.

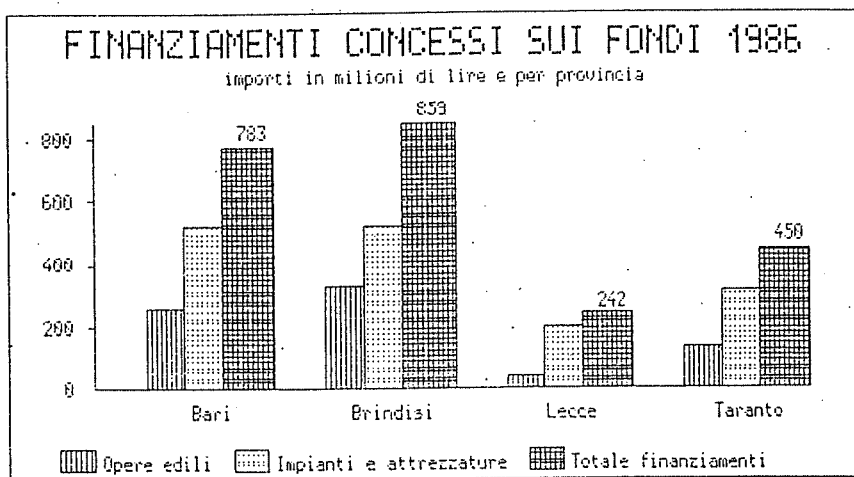


Fig. 3 - Istogramma dei finanziamenti concessi sui fondi 1986 suddivisi per provincia e per tipo di opere

Per quanto riguarda gli interventi previsti occorre rilevare che tutte le istanze, salvo eccezioni, prevedono il riattamento di fabbricati rurali dismessi, integrati a volte da ampliamenti. Raramente è indicata l'epoca di costruzione degli immobili, tuttavia dall'esame degli elaborati grafici è possibile frequentemente attribuire una datazione anteriore ai primi del '900. Tra le istanze ammesse a finanziamento due riguardano edifici risalenti al 17° secolo.

Molto diffusa è la previsione di realizzare attrezzature per il tempo libero (tra cui spiccano piscine, campi da tennis, equitazione, ecc.) il cui importo, limitatamente alle istanze ammesse a finanziamento e sulle quali si dispone di una maggior disaggregazione di dati, risulta nettamente superiore a quello necessario per i lavori edili. Si tratta di un fatto negativo che può innescare la tendenza a trasformare l'agriturismo in villeggiatura di campagna, facendo così venir meno gli obiettivi che la Lr 34/'85 si propone di raggiungere.

Questa tendenza potrebbe essere contrastata riducendo il finanziamento regionale di singole attrezzature per il tempo libero, che attualmente copre fino al 70% della spesa ammissibile, per favorire la realizzazione di tali attrezzature ad una scala maggiore, da individuarsi nel programma regionale agrituristico.

Conclusioni

Da quanto sin qui brevemente esposto è inequivocabile che l'agriturismo può costituire un'efficace forma di riutilizzo del patrimonio edilizio rurale al fine di conseguire il duplice scopo della sua conservazione e della sua valorizzazione in chiave economica e culturale. Encomiabili sono gli sforzi che la regione Puglia, in attuazione della Lr 34/85, sta facendo per favorire il decollo di questa forma di attività integrativa alla conduzione dei fondi agricoli. Tuttavia in sede di prima applicazione della suddetta Lr non sembra che questo settore sia rimasto immune dal difetto del finanziamento "a pioggia", così caratteristico nel campo delle opere pubbliche. A questo "difetto" ha contribuito certamente il fatto che la regione Puglia non si è ancora dotata del programma regionale agrituristico, previsto dall'art. 10 della legge statale 730/1985 - né vi ha ancora legiferato in merito -, dove le questioni connesse col recupero del patrimonio edilizio rurale possono trovare idonea collocazione nell'ambito delle altre valenze dell'agriturismo ed in un'ottica che superi anche le limitate prospettive delle singole aziende

NOTE:

- (1) Sull'agriturismo può utilmente consultarsi l'ottimo volume di P. Magagnotti "Agriturismo. Teorie ed esperienze" Edagricole, Bologna 1975.
- (2) È l'opinione di P. Carrer espressa al Convegno di studi "Recupero edilizio ed urbano: città e territorio", organizzato dall'IRIS-CNR e tenutosi a Bari il 22 e 23/3/1985, (Carrer-Pifferi-Mariotti, "Problematiche ed esempi settoriali d'intervento" in Atti del Convegno, pagg. 32-33). L'intervento tratta di problematiche ed esempi nel recupero del patrimonio, edilizio extraurbano in interventi privatistici sotto l'aspetto della convenienza economica (Carrer), dei costi e della redditività (Pifferi) e sotto quello legale e fiscale (Mariotti);
- (3) Una disamina articolata dalla legge 730/1985 è contenuta V. Zito, "Agriturismo e sua disciplina", in corso di pubblicazione nella rivista "L'Ufficio Tecnico", Maggioli editore;
- (4) Vedasi al riguardo le numerose offerte nella valle d'Itria;
- (5) Una prima interessante ricerca finalizzata alla redazione del programma agrituristico regionale è stata svolta dai Centri Regionali Servizi Educativi e Culturali di Ruvo, Corato e Terlizzi in collaborazione con l'Agriturist-Roma (cfr. "Agriturismo/Progetto - Prima fase", Tip. Fiorino, Marzo 1985).
- (6) Sulla Lr 34/1985 vedasi anche E. Saccoia, "L'agriturismo e gli interventi della Regione Puglia", rivista "Bari economica" n° 6, nov.-dic. 1985, CCIAA di Bari;
- (7) La formulazione dell'art. 7 - 2° comma, lett. a) - della Lr 34/1985 non è felice e credo che quella riportata ne rispecchi meglio il contenuto. Al momento della sua applicazione particolare attenzione dovrà porsi nell'autorizzare interventi di "costruzione e ampliamento" di stanze in fabbricati, lavori che potrebbero sfociare in alterazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici interessati.
- (8) Tra i quali il limite massimo di 15 milioni di lire per ogni posto letto previsto e la presenza di giovani;
- (9) Questa valutazione è confermata dalle risultanze di una ricerca svolta dal dott. N. Tedone, animatore del CRSEC di Ruvo, tra 121 aziende, di cui 96 in prov. di Bari e 25 in prov. di Foggia, dichiaratesi interessate allo svolgimento di attività agrituristiche.

RINGRAZIAMENTI

Si ringrazia il dott. Nicola Tedone per la cortese collaborazione fornita, su autorizzazione dell'Assessore regionale all'agricoltura, nell'indagine relativa all'attuazione della Lr 34/1985.