Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

VISTA la L. del 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";

VISTO il D. Lgs. del 20/10/1998 n. 368: "*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della L. del 15/03/1997 n. 59*", come modificato dal D. Lgs. del 08/01/2004 n. 3: "*Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della L. del 06/07/2002 n. 137"*;

VISTO il D. Lgs. del 30/03/2001 n. 165 e s.m.i. recante "*Norme generali sull'ordinamento del lavoro delle amministrazioni pubbliche*";

VISTO il D. Lgs. del 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. "*Codice per i beni culturali ed il paesaggio*", ai sensi dell'art.10 della L. del 06/07/2002, n. 137 di seguito Codice;

VISTA la L. del 24/06/2013 n. 71 recante "*Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo*";

VISTO il D.P.C.M. del 29/08/2014 n. 171 recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici di diretta del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*" a norma dell'art.16, co.4 del d.L. n. 66 del 24/04/2014 convertito con modificazioni dalla L. n. 89 del 23/06/2014;

VISTO il D.D. del 20/03/2015 rep. n. 1/2015, a firma del già Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio, con cui è stata istituita la Commissione Regionale per la tutela del Patrimonio culturale del Lazio che, ai sensi dell'art.39 co.2, lett. g) del D.P.C.M. n. 171/2014 e ss.mm.ii, che, ai sensi dell'art.39 co.2, lett. g) del D.P.C.M. n. 171/2014, *"adotta, su proposta del soprintendente e previo parere della Regione, ai sensi dell'art. 138 del Codice, la dichiarazione di notevole interesse pubblico relativamente ai beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 141 del medesimo Codice"*;

VISTI gli atti e le connesse decisioni assunte in merito alle procedure di tutela architettonica, archeologica, storicoartistica, archivistica e paesaggistica dalla Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, così come contenute, redatte ed approvate nei verbali delle riunioni decisorie tenutesi nel periodo intercorrente tra il 28.04.2015 ed il 14.08.2025;

VISTO il D.L. del 01/03/2021 n. 22 convertito con modificazioni dalla L. n. 55 del 02/04/2021, recante "*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri", e in particolare l'art. 6, co. 1, con il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo è ridenominato "Ministero della Cultura*";

VISTO il D.P.C.M. del 15 marzo 2024 n. 57 "*Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*";

VISTO il D.M. del Ministero della Cultura del 05/09/2024 n. 270 "*Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della Cultura*";

VISTO il D.P.C.M. del 18 ottobre 2019, registrato alla Corte dei Conti in data 29 novembre 2019 di conferimento alla dott.ssa Daniela Porro dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Soprintendente della Soprintendenza Speciale archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma, ai sensi dell'art.19, co. 4 del D.Lgs. del 30/03/2001 n. 165 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la richiesta di parere alla Regione Lazio, Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area pianificazione paesaggistica e di area vasta, ai sensi dell'art.138 co.3 del D.lgs.42/2004, relativa alla dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi degli artt.136 co.1, lett. c) e d) e 138 co. 3 del Codice, per le aree denominata *"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"*, site nei comuni di VIGNANELLO (VT) e nelle aree del comune di VALLERANO (VT), trasmessa dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale con nota del 19/11/2025, prot.n.18802, acquisita agli atti del già Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio in data 21/11/2025, prot. n. 8831;

CONSIDERATO che, con la predetta nota del 19/11/2025, prot.n.18802, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale ha inoltrato la documentazione inerente la proposta di dichiarazione in argomento anche alla Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni della Regione Lazio, Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area pianificazione paesaggistica e di area vasta, condizionato all'accoglimento delle specifiche osservazioni formulate sulla proposta di vincolo in itinere, reso ai sensi dell'art.138, co.3 del D.lgs.42/2004 con nota del 19/12/2025, prot. n. 1251903, acquisito agli atti del già Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio in data 22/12/2025, prot.n. 9631;

PRESO ATTO che la Regione Lazio, con la citata nota prot. n. 1251903 del 19/12/2025, ha richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale la trasmissione degli *shape file*, al fine di aggiornare sul Geoportale della Regione Lazio, le perimetrazioni del vincolo in oggetto;

CONSIDERATO che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale ha inoltrato la documentazione inerente la proposta di dichiarazione in argomento al Comune di VIGNANELLO (VT), al Comune di VALLERANO (VT) e alla Provincia di VITERBO per la pubblicazione, per 90 giorni, presso gli albi pretori di loro competenza, così come previsto dall'art. 139, co.1 del D. Lgs. n. 42/2004, con nota del 27/11/2025, prot. n. 19260, acquisita agli atti del già Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per il Lazio in data 27/11/2025, prot. n. 8972;

VISTO che in data 27/11/2025 la proposta di dichiarazione in argomento è stata affissa agli albi pretori dei comuni di VIGNANELLO (VT) e VALLERANO (VT), per i successivi 90 giorni, e che l'avvenuto adempimento, ai sensi del co.1 dell'art. 139 del D. Lgs. N. 42/2004, è stato comunicato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale con nota della Regione Lazio del 27/03/2026, prot.n. 332383, acquisita agli atti della Direzione Amministrativa della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, *d'ora in poi Direzione Amministrativa*, in data 30/03/2026, prot.n. 19886;

CONSIDERATO che la proposta è stata pubblicata ed è a oggi ancora consultabile anche sul sito web della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale (https://sabapviterboetruria.cultura.gov.it/vignanello-e-vallerano-vt-proposta-di-dichiarazione-di-notevoleinteresse-pubblico/);

PRESO ATTO che in data 10.12.2025 è stata data notizia dell'avvenuta proposta e relativa pubblicazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, ai sensi dell'art.139 co.2 e art.141, co.1 del D. Lgs. n. 42/2004, sui seguenti quotidiani, coerentemente a quanto previsto dall'art.139 co.2 del D. Lgs. 42/2004: a diffusione nazionale "Il Tempo" del 10.12.2025, a p.13; a diffusione locale il quotidiano "Il Messaggero" edizione di Viterbo del 6.12.2025, a p.7; del Corriere di Viterbo del 10.12.2025, a p. 7;

TENUTO CONTO che, entro i termini previsti dal co. 5 dell'art.139 del D. Lgs. n. 42/2004, sono pervenute tramite posta elettronica certificata n. 6 osservazioni, di seguito elencate, delle quali le osservazioni nn. 1, 2 e 3 esprimono un orientamento favorevole e costituiscono manifestazione di sostegno alla proposta, mentre le osservazioni nn. 4, 5 e 6 risultano formulate in senso contrario, rappresentando profili di criticità rispetto ai contenuti della medesima proposta:

1. CLAUDIA RUSPOLI, SABAP-VT-EM prot.n. 20578-A del 22/12/2025;
2. ADSI –Associazione Dimore Storiche Italiane ETS, SABAP-VT-EM prot.n. 525-A del 15/01/2026
3. ITALIA NOSTRA, SABAP-VT-EM prot.n. 1121-A del 26/01/2026;
4. CONSORZIO 'LE VILLE C1' – RAPP. LEGALE ROMOLO D'ALESSIO, SABAP-VT-EM, prot.n. 4300-A del 16/03/2026;
5. COMUNE DI VIGNANELLO, SABAP-VT-EM, prot.n. 4864-A del 23/03/2026;
6. INNOCENZO TABACCHINI, SABAP-VT-EM, prot.n. 5093-A del 25/03/2026;

TENUTO CONTO che oltre i termini previsti dall'art. 139, co. 5 del D. Lgs. n. 42/2004 sono pervenute, tramite pec, ulteriori n. 3 osservazioni e nella fattispecie:

- IMPRESA EDILE PATRIZI SRL- RAPP. LEGALE GIOVANNI PATRIZI, SABAP-VT-EM, prot.n. 5982 del 10/04/2026, pervenuta fuori termini con PEC del 09.04.2026;
- ROMOLO D'ALESSIO, SABAP-VT-EM, prot.n. 6027 del 13/04/2026, pervenuta fuori termini con PEC del 11.04.2026;
- PROVINCIA DI VITERBO, SABAP-VT-EM, prot.n. 6396 del 17/04/2026, pervenuta fuori termini con PEC del 16.04.2026.

PRESO ATTO che la Regione Lazio, con la predetta del 27/03/2026, prot.n. 332383, ha rinnovato alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale la richiesta di trasmettere gli *shape file* relativi alla perimetrazione della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, al fine di aggiornare sul Geoportale della Regione Lazio, le perimetrazioni del vincolo in oggetto, comunicando come, altresì, gli elaborati inerenti alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "*Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti*", sita nel Comune di Vignanello (VT) e Vallerano (VT) fossero pubblicati sul sito della Regione Lazio, al seguente link: https://www.regione.lazio.it/enti/urbanistica/provvedimenti-ministeriali;

VISTA la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.141, co.2 del D. Lgs. n. 42/2004, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale del 30/04/2026, prot.n. 7278, acquisita agli atti della Direzione Amministrativa in data 05/05/2026, prot.n. 28723, recante in allegato la *"Relazione istruttoria contenente le contro deduzioni in riscontro alle osservazioni pervenute"*, nella quale è possibile riscontrare il parziale accoglimento delle osservazioni presentate dalla Regione Lazio con la riferita nota del 19/12/2025, prot. n. 1251903;

VISTO che nella lettera di trasmissione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale del 30/04/2026, prot. n. 7278, erano anche contenute le controdeduzioni alle altre osservazioni contrarie pervenute:

4. CONSORZIO 'LE VILLE C1' – RAPP. LEGALE ROMOLO D'ALESSIO, SABAP-VT-EM, prot.n. 4300-A del 16/03/2026 - Parzialmente accolte;
5. COMUNE DI VIGNANELLO, SABAP-VT-EM, prot.n. 4864-A del 23/03/2026 - Parzialmente accolte;
6. INNOCENZO TABACCHINI, SABAP-VT-EM, prot.n. 5093-A del 25/03/2026 – Accolta.

CONSIDERATO che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, a seguito delle osservazioni pervenute, ha modificato l'originaria configurazione della proposta come dettagliatamente specificato nell'elaborato allegato al presente Decreto;

VISTO che i termini relativi alla conclusione del procedimento, pari a complessivi 180 giorni, risultano attualmente trascorsi, considerando come data di decorrenza quella della pubblicazione all'albo pretorio del Comune interessato (art.139 co.3 del D. Lgs. n. 42/2004) avvenuta in data 27/11/2025;

CONSIDERATO che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale ha inoltrato la documentazione completa inerente la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136, co.1, lett. c) e d) del D. Lgs. n. 42/2004, ai fini dell'espressione del parere del Comitato Tecnico Scientifico del Paesaggio con nota del 30/04/2026, prot.n. 7278, acquisita agli atti della Direzione Amministrativa in data 05/05/2026, prot.n. 28723;

TENUTO CONTO del parere del Comitato tecnico-scientifico per l'archeologia, le belle arti e il paesaggio, reso ai sensi dell'art.141, co.2 del D. Lgs. n. 42/2004, nel corso della seduta del 19/05/2026, di cui al Verbale rep. n. 17 in pari data, trasmesso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale con nota del 26/05/2026, prot. n. 8891, acquisita agli atti della Direzione Amministrativa in data 27/05/2026, prot. n. 34703;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art.21, co.3, lett. f) del D.P.C.M n.57 del 15 Marzo 2024, in sede di riunione decisoria convocata per motivata urgenza in via telematica dal 22/05/2026 al 01/06/2026, ai sensi dell'art. 21, co. 2 del D.P.C.M. n. 57 del 15 marzo 2024 e dell'art. 23, co. 1 lett. e) del D.M. n. 270 del 5 settembre 2024 come si evince da relativo verbale della Direzione Amministrativa del 01/06/2026, prot. n. 36087;

CONSIDERATO l'obbligo, da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo degli immobili ricompresi nelle aree di cui sia stato dichiarato il notevole interesse pubblico, di presentare alla regione o all'ente da essa delegato la richiesta di autorizzazione di cui all'art. 146 del Codice per gli interventi che modificano lo stato dei luoghi, come previsto dalla normativa di settore;

CONSIDERATO che l'area oggetto del presente provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico comprende, in particolare, l'insediamento storico di Vignanello, che costituisce il fulcro dell'ambito considerato, dal quale si sviluppa con andamento radiale inglobando porzioni di un contesto territoriale, situato a Nord del centro abitato, caratterizzato da pianori tufacei situati alle pendici dei Monti Cimini e da profonde incisioni vallive.

Tale fascia territoriale, estesa per una profondità approssimativa di circa 2 km dal nucleo storico, costituisce al contempo il quadro panoramico percepibile dal centro storico e la sua cornice di pregio, mantenendo un rapporto di diretto e qualificato contatto visivo con il centro storico di Vignanello. Tale contesto ambientale e paesaggistico di pregio, dominato dalla dorsale dei Monti Cimini e condiviso con il confinante Comune di Vallerano, costituisce elemento di continuità visiva e identitaria, contribuendo alla definizione di un ambito territoriale unitario e coerente sotto il profilo morfologico e percettivo. Inoltre, dal punto di vista storico-urbanistico, il borgo di Vignanello è stato oggetto di significative trasformazioni, con particolare riferimento alla fase barocca, che ne hanno riconfigurato l'impianto urbano, conferendogli una fisionomia architettonica e insediativa di pregio, distinta rispetto alla realtà limitrofa di Vallerano, anche grazie alla presenza di architetture e complessi monumentali di rilievo, che disegnano anche il singolare profilo urbano. L'unicità del tessuto urbano del borgo di Vignanello, si esplica nella stratificazione storica e nelle precise scelte progettuali di età barocca, che esaltano la scenografia delle visuali panoramiche sul paesaggio, e lo distinguono da altre esperienze insediative anche in aree limitrofe, in cui l'abitato rimane circoscritto nel perimetro dell'impianto originario. Il limite visivo esterno dell'ambito, oltre il perimetro individuato dalla presente proposta, è definito a Nord Ovest, dal profilo dei Monti Cimini, che si configurano come elemento di riferimento percettivo e paesaggistico dominante di scala territoriale, mentre ad Est, la visuale si estende fino a crinali appenninici al di là della Valle del Tevere.

L'area di cui trattasi, ricompresa in prevalenza nel territorio comunale di Vignanello, interessa altresì un areale limitrofo ricadente nel comune di Vallerano. Il perimetro dell'area ricalca, in parte, il tracciato di elementi fisici che caratterizzano il territorio, come strade e corsi d'acqua, e in parte i confini dei territori comunali interessati o di fogli e particelle catastali. Si specifica che nell'individuare la linea di demarcazione tra i territori contigui di Vignanello e Vallerano, nel settore settentrionale, si è considerata anche la linea ferroviaria della tratta Civita Castellana – Viterbo, quale direttrice di percorrenza pubblica, equivalente pertanto ad

una arteria viaria carrabile, che costituisce un margine omogeneo, in alternativa alla linea di confine amministrativo più frastagliata, replicando la modalità operativa che ha determinato di attestare il perimetro meridionale dell'area da sottoporre a tutela, lungo il tracciato della SP25a Variante di Canepina.

CONSIDERATO che i confini dell'area di cui trattasi sono puntualmente così descritti nell'elaborato n.2 *Descrizione dei confini*: partendo dalla rotatoria (42.383278, 12.269542) posta all'incrocio tra la via Vignola e la via di San Rocco nel Comune di Vignanello, al confine tra i Comuni di Vignanello e Vallerano, il tracciato del perimetro, in senso antiorario è il seguente: percorrendo la SP 25 (via San Rocco) in direzione sud, per circa 40 metri, il perimetro svolta sul sentiero conosciuto con il nome di "antica via Ruspola" e segue il limite dei confini amministrativi dei due comuni interessati, lungo i perimetri delle seguenti particelle del foglio 10: 579,1827, 2049, 2120, 1829. Oltrepassato il fosso della Cupa, risale la costa seguendo i confini comunali, lambendo le particelle 68, 2401, 71, 73 2584, 2582, 2577, 2575. Giunti alla particella 1486, il perimetro volta a nord lungo le particelle 1486, 1482, 1581 e intercetta la via dei Castagni ripercorrendone il tracciato, fino ad incrociare la via Roma, sulla quale svolta in direzione sud, seguendola per circa 200 m. All'incrocio con la strada consortile Santa Lucia, svolta a sinistra, percorrendola per circa 50 metri sino ad arrivare al bivio, voltando quindi a destra in direzione E sino ad arrivare all'intersezione con via Poggio Sette e voltando verso S per circa 40. Il perimetro segue quindi la linea di scarpata attestante il confine delle seguenti particelle 773 e 1069 del foglio catastale 10. Nel punto di confine con la strada consortile Santa Lucia il perimetro volta a S su questa strada e continua per circa 118 m fino a raggiungere il confine meridionale della particella 672 del foglio 10 che segue risalendo in direzione NE per circa 130 m. Al confine con la particella 772 del medesimo foglio, il perimetro ne segue il confine settentrionale, fino a raggiungere via Maregnano. Il perimetro volge quindi verso S, seguendo la sede stradale fino alla rotatoria della SP 28. Il perimetro si attesta sulla bretella di immissione N SP28 e prosegue il percorso in direzione NE sulla SP25a Variante di Canepina.

Il tracciato continua nella stessa direzione, fino ad intercettare il tratto viario della SP 25 e volta quindi verso Ovest fino al bivio in località Costa Paolo Cieco. Continua verso Ovest, seguendo il confine della particella 1426 (inclusa), voltando quindi verso nord lungo i confini delle particelle 277, 425, 1065, (tutte incluse nel Foglio 5). Quindi percorre il tratto lungo il tracciato viario in direzione Nord e volge a Est lungo il confine della particella 1220 (confine orientale), giunge al fosso della Mola che oltrepassa per proseguire lungo il confine della particella 1190. Il perimetro interseca la via Costa Paolo Cieco e prosegue lungo i confini orientali delle particelle 1042, 1036,1048, 1035, 1047, 1047 e 1032, dove si congiunge con il tracciato della SP25 Canepinese e che ripercorre fino al raccordo con la SP 33 S. Eutizio, sulla quale svolta in direzione nord-ovest. Prosegue per circa 170 m e volta ad O lungo i confini settentrionali delle particelle (tutte al foglio 1) 243, 433, 325 (incluse). Volge a sud lungo i confini catastali delle particelle 361, 363, (entrambe incluse) voltando ad ovest lungo il confine nord delle particelle 233 e 316 (entrambe incluse) per poi voltare in direzione nord, lungo le particelle 242,226,219 (incluse) fino ad arrivare alla strada consortile Piancesale sulla quale svolta in direzione nord-est, fino a ricongiungersi con la SP 33 S. Eutizio, sulla quale svolta in direzione Nord-Ovest.

Il perimetro continua su questo tracciato per circa 410 metri, fino ad intercettare il fosso del Pantanicchio e voltando quindi in direzione sud-ovest lungo il tratto del fosso stesso per circa 1600 metri, giungendo al confine territoriale del Comune di Vignanello.

Il perimetro entra quindi nel territorio del Comune di Vallerano e prosegue per ulteriori 400 metri lungo il tratto del fosso, fino ad intercettare il rilevato ferroviario della tratta Civita Castellana – Viterbo. In questo punto, il perimetro volge a sud, attestandosi lungo il tracciato della ferrovia che percorre in superficie, sino all'ingresso in galleria. Da questo punto il tracciato volge ad est

lungo il fosso Puliano per poi attestarsi lungo i seguenti confini catastali, in territorio di Vallerano: al foglio 1 particella 145 (perimetro est), e volgendo a sud lungo il confine della particella 152. Al foglio 5, voltando verso sud lungo i confini delle particelle 3 (est) e volgendo verso est lungo i confini meridionali delle particelle 4 e 5, 462 (est), 21 (sud), 20 (est) e volgendo ad est lungo la strada di fondovalle della Valle Maggiore fino ad intercettare il perimetro meridionale della particella 30 e successivamente quello della particella 35.
In questo punto, il perimetro riprende a seguire il confine comunale di Vignanello, lungo il perimetro delle particelle 1376, 1258, 1074, 1394 del foglio 8, ripercorrendolo in direzione sud-ovest fino a ricongiungersi con il tratto iniziale, all'inizio della via Vignola.

DECRETA

L'area comprendente l'abitato storico del Comune di Vignanello (VT) e alcuni ambiti territoriali limitrofi, ricadenti prevalentemente nello stesso Comune e nel Comune di Vallerano (VT), qualificati come "*Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti*", comprese nella proposta di dichiarazione e meglio indicate in premessa, è dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 138 comma 3 e art. 141 del D. Lgs 42/2004 e rimane quindi sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Codice.
All'area delimitata, che presenta caratteri e valori paesaggistici intrinsecamente connessi, contraddistinti da un significativo livello di integrità, permanenza e rilevanza, per le relazioni visive, storico culturali e simboliche dei vari elementi con il contesto paesaggistico, è attribuito un elevato valore culturale, percettivo, scenico e panoramico.
Il centro storico di Vignanello costituisce un caso emblematico di impianto urbano di origine medievale che, dopo le stratificazioni rinascimentali, è stato trasformato in epoca barocca secondo i principi di un'urbanistica orientata alla creazione di una spazialità urbana scenografica, razionale e rappresentativa il cui progetto di riassetto urbano si sostanzia di assi rettilinei, intervallati da dilatazioni e fondali scenografici a scandire tessuto edilizio esistente. La morfologia risultante riflette un impianto urbano razionalizzato, caratterizzato da regolarità geometrica, centralità prospettica e teatralità degli spazi aperti, spesso conformati come punti di belvedere.
Numerosi elementi architettonici riconducibili all'unitarietà compositiva dell'intervento barocco sono tuttora riscontrabili in maniera diffusa nell'intero tessuto edilizio e nel fronte delle facciate prospicienti l'antico asse viario del Molesino, oggi denominato Corso Mazzini, del Borgo San Sebastiano, impostato lungo il rettifilo orientale opposto al primo rispetto alla piazza centrale, con il castello e la chiesa collegiata.
Le nuove direttrici viarie, create sull'impianto medievale, hanno ricollocato l'antica rocca in posizione baricentrica rispetto al tessuto urbano, instaurando relazioni visive con il paesaggio circostante: fondali prospettici quali la Porta del Molesino o il giardino meridionale del Castello Ruspoli, scorci e affacci strutturati in punti di belvedere scenografici (fontana barocca di Corso Garibaldi, giardini del Castello Ruspoli) sottolineano l'intrinseco rapporto tra ambito urbano e contesto paesaggistico.
Questo calibrato gioco di aperture e chiusure, scorci scenografici verso il paesaggio naturale dei Monti Cimini, elemento catalizzatore e fondale prospettico delle vedute, è il frutto di una precisa volontà progettuale. Le vedute panoramiche assumono il ruolo di elemento scenografico primario, conferendo al tracciato una qualità percettiva e ambientale di rilievo e contribuendo alla definizione dell'identità visiva del borgo. Esse contestualizzano in modo armonico e suggestivo i diversi scorci dell'abitato storico di Vignanello — articolato nelle sue componenti medievali, rinascimentali e barocche entro un quadro naturale dominato dalle pendici rigogliose dei Monti Cimini.

In tale quadro si riconosce un'elevata integrità panoramica e conservazione del paesaggio di contesto, che rende ancora oggi evidente il singolare rapporto fusionale tra le grandi emergenze architettoniche — come la rocca e il sistema urbano barocco e il paesaggio dei Cimini. Tale rapporto si conserva con particolare efficacia nelle prospettive verso il Cimino, dove la continuità visiva tra architettura e natura restituisce un'immagine unitaria e fortemente identitaria del borgo e del suo paesaggio.
Pertanto, si ritiene essenziale riconoscere il notevole interesse pubblico non solo della porzione di tessuto urbano che testimonia le vicende architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche analizzate ma anche le aree di contesto che svolgono la funzione imprescindibile di "cornice". Senza tali ambiti, infatti, verrebbe inevitabilmente compromesso l'insieme ambientale e paesaggistico che consente al centro storico, con le sue emergenze monumentali, di esprimere appieno i valori prospettici e panoramici derivanti dall'unità del tessuto urbano e dalle sue presenze eminenti, quali il castello e la collegiata, in relazione all'assetto orografico e naturalistico circostante. È evidente che la saturazione o la perdita di tali aree comporterebbe, a sua volta, la compromissione dei valori stessi insiti nel tessuto storico, architettonico e monumentale dell'abitato di Vignanello.
Le modifiche alle norme previste nella disciplina di tutela allegata, prescrittiva per tutti gli interventi localizzati all'interno del perimetro del presente vincolo, integrano e puntualizzano quelle già allegate al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con DCR 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, relativamente ai "beni paesaggistici" individuati, con riferimento esclusivo alle aree ricomprese nel perimetro della presente dichiarazione di notevole interesse pubblico.
Gli obiettivi di tutela sono conformati a quanto indicato nell'art.135, co.4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio d.lgs. 42/2004 e mirano a:

- assicurare negli ambiti individuati la conservazione degli elementi costituitivi, delle morfologie dei paesaggi e dei beni paesaggistici esistenti, nonché delle vedute panoramiche intrinsecamente legate all'impianto urbano in tutte le sue stratificazioni;
- fornire gli indirizzi necessari a garantire la compatibilità delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dei territori coinvolti, nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti e tutelati con il presente provvedimento.

A tal fine, assume particolare importanza la promozione della conservazione e del recupero del patrimonio storico e la definizione di obiettivi di qualità volti alla salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche esistenti e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità" (art.131, co.5 del Codice). La proposta non ha introdotto modifiche alla classificazione dei paesaggi effettuata nell'elaborato A del PTPR.
La Disciplina dei Paesaggi di cui al Capo II delle norme del PTPR, è integrata, con specifico riferimento agli artt. 22, 24, 25, 26, 27 e 30, con puntuali modifiche per quanto relativo a:

- tabella A Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica;
- tabella B Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela;
- tabella C Norma regolamentare.

Nello specifico:

- nelle aree ricadenti nel "sistema del paesaggio naturale" andranno assicurati la conservazione degli aspetti naturalistici del territorio e, in particolare, della morfologia naturale, degli elementi storici, degli assetti arborei, delle colture tradizionali, attraverso interventi di manutenzione e conservazione, ammettendo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto del contesto paesaggistico storico e naturale.
  Viene definita la disciplina per la realizzazione di impianti per servizi di telecomunicazione prevedendo la verifica della

compatibilità paesaggistica e si inibisce la possibilità di realizzare Impianti per la produzione di energia (FER) di tipo verticale con grande impatto territoriale;

- nelle aree ricadenti nel "sistema del paesaggio agrario" sono assicurati la conservazione degli aspetti agro-pastorali esistenti e, in particolare, della morfologia naturale dei suoli, degli elementi storici, degli assetti arborei, delle colture tradizionali, attraverso interventi di manutenzione e conservazione nel rispetto del contesto paesaggistico storico e agrario; inoltre, sono assicurati la conservazione degli edifici e dei manufatti rurali che presentano interesse estetico mediante la salvaguardia delle aree circostanti, dei tipi e dei metodi di coltivazione tradizionali e le attività compatibili con le tradizioni culturali tipiche. Vanno proseguite, pertanto, le tradizionali attività di gestione agricola dei fondi;

  Viene definita la disciplina per la realizzazione di impianti per servizi di telecomunicazione prevedendo la verifica della compatibilità paesaggistica. In riferimento alla realizzazione di impianti FER areali si prescrive la tutela delle visuali da analizzare in sede di autorizzazione paesaggistica, mentre si inibisce la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia rinnovabile (FER) di tipo verticale con grande impatto territoriale.

Restano confermati e pienamente efficaci i vincoli paesaggistici già cartografati nella Tavola B – *"Beni paesaggistici"* del medesimo PTPR e le relative disposizioni prescrittive di tutela, di cui ai capi III e IV delle sue specifiche Norme.

Ogni trasformazione del suolo relativa ad opere localizzate all'interno di tale perimetrazione è subordinata ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ad esclusione delle opere ricadenti nelle fattispecie dell'art.149 del medesimo decreto o nell'Allegato A del d.P.R. n. 31/2017.

Tra le aree e i beni individuati nella Tavola C – *"Beni del patrimonio naturale e culturale",* sono stati censiti due percorsi con valenza panoramica, inseriti nella "Proposta di modifica della Tavola C", attribuendo alle aree pertinenti agli stessi percorsi le prescrizioni di salvaguardia delle visuali di cui all'art. 50 delle Norme del PTPR.

Negli elaborati relativi alla "*Proposta di modifica della Tavola A*" e "*Proposta di modifica della Tavola C*", sono stati individuati, inoltre, 3 nuovi punti di visuale ai quali si applicano le Norme previste dall'art. 50 "Salvaguardia delle Visuali" del PTPR approvato.

Nell'elaborato "*Localizzazione dei punti panoramici all'interno del centro abitato*", sono stati mappati ed individuati, in aggiunta ai sopracitati tre punti di visuale, i "punti panoramici all'interno del centro abitato" i quali, pure non attivando le prescrizioni previste dall'art.50 delle Norme del PTPR approvato, assumono valore conoscitivo e orientativo ai fini della corretta progettazione e valutazione degli interventi in fase di autorizzazione paesaggistica.

Ugualmente, le emergenze archeologiche mappate in apposita Tavola, non integrano la tavola B del PTPR, ma costituiscono elementi conoscitivi ai fini della migliore progettazione e valutazione degli interventi ex art.146 D. lgs. n.42 del 2004.

Si conferma la validità, nell'ambito considerato dell'intero corpo normativo del P.T.P.R. per quanto non modificato dal presente Decreto.

Il presente provvedimento sarà pubblicato, a cura della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Le relazioni, la cartografia, le osservazioni e le controdeduzioni saranno consultabili integralmente sui siti informatici istituzionali del Ministero della Cultura.

La documentazione ufficiale che fa parte del presente Decreto comprende:

1) Elaborato n. 01 – Relazione generale;
2) Elaborato n. 02 – Descrizione dei confini;
3) Elaborato n. 03 – Norme allegate al decreto di vincolo;
4) Elaborato n. 04 – Documentazione fotografica ed elaborato grafico con localizzazione;
5) Elaborato n. 05 – Inquadramento territoriale su ortofoto;
6) Elaborato n. 06 – Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.;
7) Elaborato n. 07 – Individuazione e perimetrazione dell'area su fogli catastali;
8) Elaborato n. 08 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A;
9) Elaborato n. 09 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B;
10) Elaborato n. 10 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola C;
11) Elaborato n. 11 – Proposta di modifica della Tavola A;
12) Elaborato n. 12 – Proposta di modifica della Tavola B;
13) Elaborato n. 13 – Proposta di modifica della Tavola C;
14) Elaborato n. 14 – Localizzazione dei punti panoramici all'interno del centro abitato;
15) Elaborato n. 15 – Localizzazione delle emergenze archeologiche;
16) Relazione istruttoria contenente le contro deduzioni in riscontro alle osservazioni pervenute;
17) Verbale DG-ABAP n.17. Seduta del Comitato tecnico- scientifico per il Paesaggio del 19/05/2026.

La documentazione sopraelencata è consultabile sui siti informatici istituzionali del MiC.
La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale provvederà alla trasmissione ai comuni di VIGNANELLO (VT) e di VALLERANO (VT) del numero della Gazzetta Ufficiale contenente la presente dichiarazione, unitamente alla relativa planimetria, ai fini dell'adempimento, da parte del comune interessato, di quanto prescritto dall'art. 140, co. 4 del D. Lgs. n. 42/2004.
Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al tribunale amministrativo regionale competente per territorio, a norma del D. Lgs. n. 104 del 02/07/2010, ovvero ricorso straordinario, ai sensi del d.P.R. del 24/11/1971, n. 1199 e ss.mm.ii, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla sua pubblicazione.

IL SOPRINTENDETE SPECIALE
Presidente della Commissione regionale
per la tutela del patrimonio culturale del Lazio
(Dott.ssa. Daniela Porro)

Firmato digitalmente da
DANIELA PORRO
CN = DANIELA PORRO
C = IT

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

Alla **Direzione Generale**
Archeologia Belle Arti e Paesaggio
Servizio V
dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it

Al **Comitato Tecnico Scientifico per il Paesaggio**
presso la Direzione Generale
Archeologia Belle Arti e Paesaggio
dg-abap@pec.cultura.gov.it

Alla **Commissione Regionale**
per il Patrimonio Culturale del Lazio
c/o Soprintendenza Speciale per il PNRR
sr-laz@pec.cultura.gov.it
ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it

p.c. **Soprintendenza Speciale per il PNRR**
ss-pnrr@pec.cultura.gov.it

Oggetto: COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT), proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "**Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti**", ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d) e 138 co. 3 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.
Trasmissione di proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.141 co.2 del D. lgs. 42/2004 e per gli adempimenti previsti dallo stesso.

Con riferimento alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico indicata in oggetto, si richiama quanto segue:

- con nota prot. n. 18802-P del 19.11.2025 questa Soprintendenza ha trasmesso alla Regione Lazio, *Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area pianificazione paesistica e territoriale*, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "*Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti*" (comune di Vignanello e aree del comune di Vallerano) ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d) e 138 co.3 del

Decreto legislativo22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii., corredata di tutti i rispettivi allegati. La Soprintendenza ha trasmesso la proposta per consentire all'Amministrazione regionale la formulazione del proprio parere previsto ai sensi dell'art.138 co.3 del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- l'Amministrazione Regionale, *Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area pianificazione paesaggistica e di area vasta*, con proprio parere prot. REGLAZIO/1251903 del 19.12.2025, ns. prot. n. 2576-A del 22.12.2025, reso ai sensi dell'art.138 co.3 del D. lgs. n.42/2004, ha espresso un parere favorevole relativamente alla proposta di cui trattasi, condizionando il medesimo all'accoglimento delle osservazioni formulate dalla stessa Amministrazione Regionale nella nota del 22.12.2025, osservazioni richiamate, commentate ed eventualmente accolte e/o controdedotte nella Relazione istruttoria allegata alla presente;
- con nota PEC del 27.11.2025 n. 19260-P, questo Ufficio ha trasmesso la proposta corredata da tutti gli elaborati ai comuni interessati, ai fini degli adempimenti alle disposizioni di cui agli articoli 139 co.1 e 141 co.1, del D. lgs 42/2004, affinché la stessa proposta venisse depositata presso gli Uffici comunali per la libera consultazione e contestualmente affissa all'albo pretorio delle rispettive amministrazioni (art.139 co.1 del D. lgs. 42/2004);
- la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, con i relativi allegati, è stata affissa all'albo pretorio dei comuni della provincia di Viterbo (con le date di affissione indicate tra parentesi): Vignanello (27.11.2025), Vallerano (27.11.2025), dove è rimasta pubblicata per 90 gg;
- la proposta è stata pubblicata ed è attualmente consultabile anche sul sito web di questa Soprintendenza (https://sabapviterboetruria.cultura.gov.it/vignanello-e-vallerano-vt-proposta-di-dichiarazione-di-notevole-interesse-pubblico/); la stessa è stata trasmessa anche alla Regione Lazio e alla Provincia di Viterbo (27.11.2025 con prot. n. 19260-P) per la pubblicazione presso l'albo pretorio provinciale dal 28.11.20225 al 26.02.2026);
- della pubblicazione della proposta, presso gli albi pretori comunali, è stata data comunicazione a p. 13 del quotidiano nazionale "Il Tempo" del 10.12.2025, a p.36 del quotidiano "Il Messaggero" edizione di Viterbo del 06.12.2025 e a p.7 del Corriere di Viterbo del 10.12.2025, coerentemente a quanto previsto dall'art.139 co.2 del D. lgs. 42/2004, che qui si allegano;
- con nota PEC del 30.04.2026 (prot. n.7274-P) questo Ufficio ha trasmesso alla Regione Lazio una nota di controdeduzioni alle osservazioni e un aggiornamneto degli elaborati della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, modificati in recepimento delle osservazioni avanzate dalla Regione parzialmente accolte da questo Ufficio. Nella nota di risposta all'Amministrazione regionale questo Ufficio ha accolto in parte, la richiesta di estendere la conformità delle opere alle previsioni dello strumento urbanistico PUGC vigente di Vignanello, ed ha opportunamente motivato e controdedotto le ragioni che non hanno consentito di accogliere pienamente quanto osservato dalla Regione Lazio. Infine, ha riscontrato la richiesta di precisazione in merito al verso / quadro panoramico dei percorsi inseriti, in coerenza con la proposta di modifica della Tav. C del PTPR.

Alla luce di quanto sopra richiamato, delle valutazioni effettuate dalla Scrivente sulla base della nota regionale (prot. REGLAZIO/1251903 del 19.12.2025, ns. prot. n. 2576-A del 22.12.2025) e delle osservazioni pervenute, nonché delle controdeduzioni e delle modifiche apportate sulla scorta delle stesse, questa Soprintendenza trasmette la seguente documentazione allegata per il proseguo di competenza previsto ai sensi dell'art.140 co.2 del D. lgs. n.42/2004 ss.mm.ii.:

ELABORATI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DI DICHIARAZIONE D INOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

1) Elaborato n. 01 – Relazione generale
2) Elaborato n. 02 – Descrizione dei confini
3) Elaborato n. 03 – Norme allegate al decreto di vincolo
4) Elaborato n. 04 – Documentazione fotografica
5) Elaborato n. 05 – Inquadramento territoriale su ortofoto
6) Elaborato n. 06 – Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.
7) Elaborato n. 07 – Individuazione e perimetrazione dell'area su fogli catastali
8) Elaborato n. 08 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A
9) Elaborato n. 09 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B
10) Elaborato n. 10 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola C
11) Elaborato n. 11 – Proposta di modifica della Tavola A
12) Elaborato n. 12 – Proposta di modifica della Tavola B
13) Elaborato n. 13 – Proposta di modifica della Tavola C
14) Elaborato n. 14 – Localizzazione dei punti panoramici all'interno del centro abitato
15) Elaborato n. 15 – Localizzazione delle emergenze archeologiche
16) Relazione istruttoria contenente le contro deduzioni in riscontro alle osservazioni pervenute

COPIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI RELATIVI AL PROCEDIMENTO

17) Nota SABAP VT-EM, MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|19/11/2025|0018802-P|
18) Nota SABAP VT-EM, MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|27/11/2025|0019260-P|
19) Nota SABAP-VT-EM, MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|28/11/2025|0019332-P| (la nota è la medesima trasmessa anche con prot. n. 19260, nota funzionale alla trasmissione di tutti gli elaborati, in relazione alle limitazioni di capienza della casella PEC);
20) Estratti di "Il Tempo" del 10.12.2025, p.13; "Il Messaggero" edizione di Viterbo del 06.12.2025, p.36; "Corriere di Viterbo" del 10.12.2025, p.7.
21) Riscontro Regione Lazio REGLAZIO/1251903 del 19.12.2025

ULTERIORI ATTI AMMINISTRATIVI CONNESSI AL PROCEDIMENTO

22) Ordine di sospensione dei Lavori ai sensi dell'art.150 del D. lgs. 42/2004_03.03.2025

Nel sottolineare il carattere di urgenza e indifferibilità del procedimento di cui trattasi, considerati i tempi previsti dal Codice e le ragioni di tutela insite nella porzione di territorio interessata, questa Soprintendenza ringrazia per la fattiva collaborazione e rimane a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione eventualmente necessari.

Arch. Francesca Veronica Rubattu - francescaveronica.rubattu@cultura.gov.it
Arch. Yuri Strozzieri – yuri.strozzieri@cultura.gov.it

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA
EICHBERG
MINISTERO DELLA
CULTURA
30.04.2026
18:13:46
GMT+02:00

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007285-P
MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007285-P| [34.07.16/15/2025]

Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

Elaborato 1.

RELAZIONE GENERALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

Indice

Premessa
Descrizione e situazione attuale delle aree interessate dal provvedimento
Relazione storica-archeologica, monumentale e paesaggistica
1. **Contesto e localizzazione**
2. **Geomorfologia, geologia e idrogeologia**
3. **Caratteri naturalistici e paesaggistici dell'area cimina**
   3.1 I rilievi dei Monti Cimini e la caldera del Lago di Vico
   3.2 Caratteri vegetazionali
   3.3 Caratteri faunistici
4. **Aspetti storico-archeologici**
   4.1 Età orientalizzante e arcaica
   4.2 Età romana
   4.3 Medioevo
   4.4 Età moderna
   4.5 Dal XIX al XXI secolo
5. **Elementi della percezione: caratteri estetici, punti panoramici e visuali di pregio**

Motivazioni del Provvedimento
Bibliografia
Repertorio regionale dei beni paesaggistici
Elenco degli elaborati

Premessa

L'ambito territoriale oggetto della presente proposta di provvedimento interessa, in particolare, l'abitato storico del Comune di Vignanello e alcune aree limitrofe, ricadenti prevalentemente nel perimetro amministrativo dello stesso Comune, con estensioni secondarie nel territorio del Comune di Vallerano. La delimitazione proposta risponde all'esigenza di assicurare la tutela e la valorizzazione di un sistema insediativo di interesse storico-artistico, paesaggistico e culturale eccezionale, caratterizzato da una peculiare qualità panoramica, e da un contesto ambientale di singolare pregio, dominato dalla dorsale dei Monti Cimini. Tale contesto paesaggistico, parzialmente condiviso con il confinante Comune di Vallerano, costituisce elemento di continuità visiva e identitaria, contribuendo alla definizione di un ambito territoriale unitario e coerente sotto il profilo morfologico e percettivo.

Ciononostante, dal punto di vista dell'impianto urbano, il borgo di Vignanello ha seguito un percorso evolutivo sostanzialmente distinto rispetto alla vicina Vallerano, pur condividendo con essa alcuni caratteri e elementi storici. A partire dal XVI secolo, il centro abitato è stato oggetto di profonde trasformazioni sotto l'influenza delle famiglie Farnese-Marescotti e, in seguito, dei Ruspoli. Tali interventi, particolarmente incisivi in età barocca, hanno ridefinito l'assetto urbano attraverso soluzioni architettoniche e conformazioni insediative frutto di una pianificazione sistemica e consapevole, volta a reinterpretare e valorizzare il preesistente tessuto medievale.
Si tratta di scelte progettuali che, per portata e coerenza, non trovano riscontro negli altri borghi della Tuscia, almeno per quanto concerne l'estensione e l'organicità dell'intervento sull'intero centro storico. L'azione trasformativa condotta a Vignanello si distingue infatti per la sua visione integrata, capace di coniugare istanze funzionali, rappresentative e paesaggistiche in un disegno urbano unitario e riconoscibile.
Questa stratificazione storica, esito di una visione insediativa articolata e di un processo di trasformazione guidato da criteri culturali e funzionali, ha conferito a Vignanello una fisionomia urbana peculiare, che la distingue nettamente dalla realtà limitrofa di Vallerano. L'unicità del tessuto urbano — espressione di un'identità culturale radicata e di un'evoluzione morfologica coerente — costituisce il fondamento del valore paesaggistico che si intende tutelare.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene opportuno procedere alla delimitazione di un'area di rilevante interesse storico e paesaggistico, finalizzata all'introduzione di misure di conservazione, gestione e valorizzazione coerenti con i principi della pianificazione territoriale paesaggistica e con gli obiettivi di salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

In conformità al dettato dell'articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale, in coerenza con le competenze di cui all'articolo 117 della medesima e secondo quanto previsto dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (di seguito "Codice"). Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Codice, le funzioni di tutela si esplicano anche mediante l'adozione di provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale, secondo criteri omogenei e priorità stabilite dal Ministero della Cultura.

Con la Legge 9 gennaio 2006, n. 14, lo Stato italiano ha ratificato la Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri della Cultura e dell'Ambiente del Consiglio d'Europa in data 19 luglio 2000. La Convenzione riconosce il paesaggio quale componente essenziale della qualità della vita delle popolazioni, sia in ambiti urbani che rurali, in territori degradati e in quelli di elevata qualità, nelle zone eccezionali e in quelle della quotidianità. L'articolo 5, lettera a), della Convenzione impegna le Parti contraenti a riconoscere giuridicamente il paesaggio quale componente fondamentale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del patrimonio culturale e naturale comune e fondamento dell'identità collettiva.

In attuazione di tali principi, il Codice, nella Parte Terza, Titolo I, all'articolo 131, comma 2, stabilisce che la tutela del paesaggio si riferisce agli aspetti e ai caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali.
La presente proposta recepisce integralmente il dettato normativo, individuando nella dichiarazione predisposta la necessità di salvaguardare i valori paesaggistici del centro abitato e delle aree circostanti che conservano i caratteri culturali, storici e identitari del territorio di riferimento. L'obiettivo è garantire condizioni di tutela idonee a prevenire modificazioni e trasformazioni non coerenti con i valori e le qualità individuate, nonché a contrastare attività potenzialmente compromissive degli aspetti percettivi, panoramici, ambientali e paesaggistici del borgo di Vignanello e del contesto territoriale ad esso connesso.

Descrizione e situazione attuale delle aree interessate dal provvedimento
L'area oggetto del presente provvedimento si configura come una realtà urbana e territoriale di singolare rilevanza nel contesto dei centri abitati dell'area cimina. Il centro storico di Vignanello, la cui origine e sviluppo si collocano entro i limiti cronologici del Rinascimento, analogamente ad altri insediamenti storici della Tuscia arroccati su speroni tufacei, caratterizzati dalla chiara "*riconoscibilità dell'insediamento di sperone*", si distingue tuttavia, in particolare rispetto al confinante abitato storico di Vallerano, con il quale condivide il medesimo ambito paesistico unitario (già definito *Sella di Vallerano e Vignanello*)[1] coerente sotto il profilo morfologico e percettivo (cornice paesaggistica delle pendici boscate dei Monti Cimini), per una fase di espansione e trasformazione avviata nel XVI secolo sotto l'egida della famiglia feudale Farnese-Marescotti, e successivamente dei Ruspoli, che lo hanno visto protagonista di trasformazioni urbane che ne hanno riconfigurato l'intero tessuto edilizio e l'immagine in epoca moderna.
L'attuale assetto del nucleo urbano, corrispondente al centro storico, è il frutto di una precisa rielaborazione secondo i canoni estetici e compositivi del Barocco, promossa dal principe Francesco Maria Marescotti Ruspoli (1672-1731), 6° conte di Vignanello, eminente esponente dell'aristocrazia romana, il cui impulso riformatore ha impresso una nuova fisionomia all'impianto tradizionale del borgo.

[1] PTP n.4 Valle del Tevere, Art.27 Ambito G4 Sella di Vallerano e Vignanello (Vallerano, Vignanello).

Catasto Pio Gregoriano (1816-1835), Presidenza Generale del Censo, mappa di impianto 1818 circa.

La qualità del progetto di riassetto urbano, affidato agli architetti Giovan Battista Contini (1641-1723) e Carlo Buratti (1651-1734), esprime a pieno la visione barocca volta alla definizione di un'immagine urbana omogenea, reinterpretando la configurazione tradizionale dell'antico borgo medievale arroccato, consolidandone la struttura insediativa attraverso un assetto gerarchicamente articolato.
La morfologia risultante, chiaramente leggibile, è caratterizzata da una stratificazione che vede l'insediamento arcaico di sperone, scardinato, riconfigurato nel nucleo centrale e dilatato lungo gli assi rettilinei di crinale.
La riorganizzazione dell'impianto urbano di Vignanello, avviata nella seconda metà del XVII secolo, si distingue per l'introduzione di criteri compositivi fondati sulla regolarità geometrica, sulla centralità prospettica e sulla teatralità degli spazi aperti, spesso concepiti come punti di belvedere. Tali elementi qualificanti e distintivi dell'azione progettuale, connotata da una consapevole ricerca di dilatazione spaziale, conferiscono al borgo una fisionomia insediativa unica nel contesto territoriale, soprattutto se confrontata con altre esperienze urbane dell'area limitrofa, dove l'abitato tende a permanere entro i confini dell'impianto medievale.

Tali aperture e affacci verso il paesaggio circostante, frutto di una precisa volontà progettuale e funzionale sia al ridisegno dell'impianto urbano che alle vedute panoramiche del giardino del Castello, assumono il ruolo di elemento scenografico primario. Esse conferiscono al tracciato una qualità percettiva e ambientale di rilievo, contribuendo in modo significativo alla definizione dell'identità visiva del borgo e alla sua integrazione con il paesaggio circostante.
Gli scorci scenografici verso il paesaggio naturale dei Monti Cimini, elemento catalizzatore e fondale prospettico delle vedute urbane, rivestono un'importanza paesaggistica di particolare rilievo, in quanto permettono di contestualizzare in modo armonico l'abitato storico di Vignanello all'interno di un quadro naturale dominato dalle pendici rigogliose dei Monti Cimini. Questo sfondo paesaggistico, iconica presenza del territorio, costituisce un elemento di continuità visiva e culturale che rafforza il legame identitario tra il tessuto urbano del borgo con il suo contesto ambientale.

A sinistra il borgo di Vignanello con il suo affaccio panoramico a settentrione, verso la Valle Maggiore e la Costa di Piacciano, ed il profilo dei Monti Cimini a chiudere la cornice paesaggistica verso Ovest, repertorio fotografico SABAP VT-EM.

Vista in direzione Ovest, verso la Valle Tevere e i crinali appenninici: a destra il borgo di Vignanello con il suo affaccio panoramico verso la Valle Maggiore e la Costa di Piacciano, vero e proprio anfiteatro naturale - fotografia tratta da Campitelli A. et alii, 2025.

Relazione storica-archeologica, monumentale e paesaggistica

1. Contesto e localizzazione

Il comune di Vignanello è situato sulle falde orientali dei Monti Cimini, su un rilievo collinare di origine vulcanica che digrada verso la Valle del Tevere. Il territorio presenta una morfologia articolata tra i 300 e i 400 m s.l.m., modellata sui depositi vulcanici emessi dai distretti eruttivi Vicano e Cimino. Le valli fluviali, in particolare, sono incise in queste litologie dai processi erosivi delle acque superficiali che hanno generato, man mano, forre, fossi e valloni acclivi conferendo al paesaggio una particolare identità territoriale.

L'antico centro abitato sorge su ciò che rimane di un più esteso *plateau* vulcanico, diviso e delimitato nel tempo dalle due valli poste a nord e a sud del paese: fosso di Valle Maggiore, che riceve in riva sinistra il fosso Puliano, e la valle del fosso della Cupa – fosso Muregnano[2]

Il territorio in esame si sviluppa in un'area di circa 5,2 kmq, che ricomprende sia il centro abitato che il territorio posto, prevalentemente a settentrione, verso il rilievo dei monti cimini.

2. Geomorfologia, geologia e idrogeologia

La zona comprendente i rilievi dei Monti Cimini e della caldera di Vico costituisce una fascia altimetrica elevata rispetto alle aree circostanti, orientata approssimativamente in direzione NNW-SSE, con il punto di massima quota rappresentato dalla vetta di Monte Cimino (1052 m s.l.m.). I settori limitrofi degradano dolcemente verso quote inferiori, fino a raggiungere i 290 m s.l.m., che definiscono la fascia altitudinale più periferica rispetto al rilievo del Cimino. La distribuzione delle fasce isometriche evidenzia come le aree più elevate coincidano con la presenza dei principali centri vulcanici. In particolare, mentre il Lago di Vico ed i rilievi che ne limitano la caldera individuano un centro di emissione preferenziale, i rilievi cimini si caratterizzano per una serie di morfologie domiformi disposte radialmente rispetto alla cima di Monte Cimino. E' ben riconoscibile il netto stacco morfologico tra i domi lavici cimini ed il *plateau* circostante, costituito dalle ignimbriti cimine e vicane. In molti casi risulta evidente come le ignimbriti ricoprano parzialmente i pendii dei domi ad addolcirne i profili. Tra i rilievi collinari più facilmente riconoscibili si annoverano, oltre al Monte Cimino (1.053), il Monte Palanzana, il Monte Montalto (786 m s.l.m.), il Monte Roccaltia (712 m s.l.m.), il Monte Turello (626 m s.l.s.), il Monte di S. Antonio (617 m s.l.sm.), San Valentino, Ciliano, Soriano, ed altri tutti posti a circondare il Cimino. È possibile avere una scenografica visione d'insieme di tale gruppo di domi anche dall'abitato di Vignanello distante in linea di aria 7 km.

L'attività del "distretto Cimino", posizionato a sud del "distretto Vulsino" e a nord-est del "distretto di Vico", è compresa tra 1,35 milioni e 800.000 anni fa. Durante questo intervallo di tempo si ebbe la risalita, lungo fratture di carattere regionale, di magmi viscosi acidi che, in superficie, formarono domi e cupole di ristagno. L'evoluzione dei domi fu accompagnata da violente fasi esplosive che determinarono la messa in posto del vasto altopiano ignimbritico dell'area cimina. Attualmente sono riconoscibili più di 50 rilievi collinari, ognuno dovuto all'accumulo di lave, ma probabilmente molti domi sono stati distrutti dalla loro stessa attività esplosiva. I domi presentano tutti una morfologia subconica, con pendii abbastanza ripidi.

[2] Carta topografica IGM, F° 137 II SO Vignanello.

L'attività del distretto cimino termina con l'emissione di lave latitiche e olivinlatitiche in espandimenti fino a 10 Km.[3]

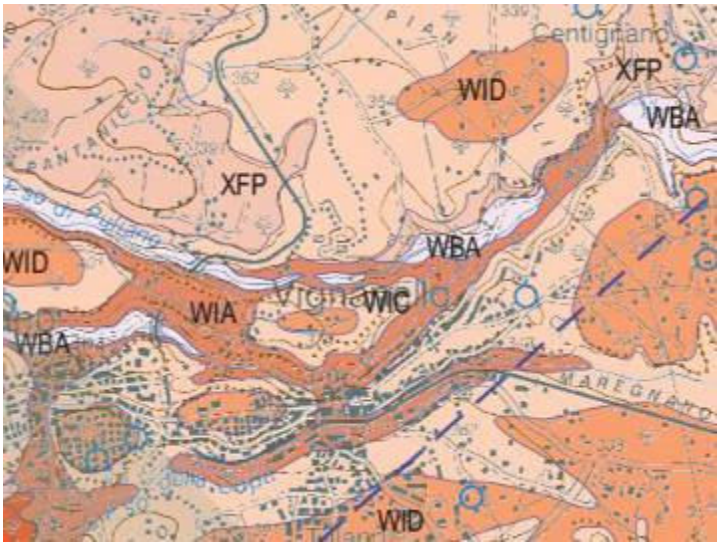
L'attività del Distretto vicano, iniziata circa 800.000 anni fa e terminata meno di 90.000 anni fa, si sviluppa principalmente a partire da un edificio centrale, il vulcano di Vico, dalla tipica forma di strato vulcano con parte terminale troncata da una caldera eccentrica verso S. Dal fondo della caldera si innalza un edificio secondario, il vulcano di M. Venere. Vico ha avuto un'attività essenzialmente esplosiva e con chimismo alcalino-potassico. Gli studiosi che hanno trattato questi contesti distinguono quattro fasi principali di attività, con un massimo di parossismo intorno a 150.000 anni fa[4].

La geologia del territorio, dal termine più recente al più antico, può essere sinteticamente descritta nella tabella seguente:

	Descrizione formazione geologica	*Epoca*
1	Depositi alluvionali recenti e attuali dei corsi d'acqua e depositi di detriti di versante	Olocene
2	Depositi vulcanici dei distretti vulcanici Vicano e Cimino	Pleistocene
3	Depositi sedimentari marini (substrato geologico)	Cretacico sup. – Pliocene inf.

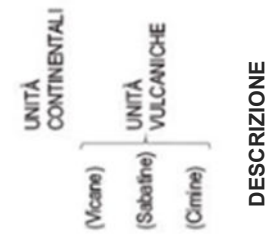
Si riportano a seguito lo stralcio della carta geologica[5] della zona, la legenda delle formazioni e due stralci rappresentativi del rapporto stratigrafico tra le formazioni.

Stralcio della carta geologica d'Italia, F°355 Ronciglione (non in scala)



[3] Società Geologica Italiana – 1993. Guide Geologiche Regionali. Lazio, Roma.
[4] Società Geologica Italiana – 1993. Guide Geologiche Regionali. Lazio, Roma.
[5] Carta geologica d'Italia (1:50.000): https://www.isprambiente.gov.it/Media/carg/355_RONCIGLIONE/Foglio.html.

Stralcio dalla carta geologica della legenda delle formazioni presenti nel territorio



b

Deposito alluvionale attuale
Depositi presenti all'interno dei corsi d'acqua principali, di accumulo recente ed attuale, rappresentati da ghiaie e sabbie, con piccole lenti siltoso-argillose di dimensioni variabili. Lo spessore massimo è di circa 25 metri. ***OLOCENE***

JSR

UNITA' DI SAN ROCCO
Depositi da flussi piroclastici di origine idromagmatica costituiti da una successione di livelli di ceneri e lapilli ben stratificati in potenti strati ondulati, spesso laminati e caratterizzati da laminazione incrociata e strutture di tipo dune/antidune, e depositi massivi cineritici contenenti lapilli pomicei, scorie grigie e frammenti litici. La composizione della frazione juvenile varia da latitica a tefritico monolitica. Lo spessore massimo raggiunge i 20 m.
PLEISTOCENE MEDIO – SUP. p.p.

WID

IGNIMBRITE D *(LOCARDI)*
Sequenza costituita da un deposito di caduta di ceneri bianche litificate, seguito da depositi piroclastici di origine idromagmatica in più unità di flusso, generalmente litificate, con frammenti litici di rocce sedimentarie e termometamorfiche (marmi), frammenti ossidianacei e pomici porfiriche a Sa, Cpx, Bt e rari Pl e Lct a composizione fonolitica. Alla base è presente uno spesso paleosuolo. L'unità ha una potenza di 63 m.
PLEISTOCENE MEDIO – SUP. p.p.

WIC

TUFO ROSSO A SCORIE NERE VICANO
Deposito costituito da un *fall* basale di pomici fonolitiche, seguito da depositi di colata piroclastica in più unità di flusso: una unità basale, di limitata dispersione, a pomici chiare fonolitiche e altre unità a scorie nere porfiriche e Lct e Sa in facies sillar e/o pozzolanacea. In aree prossimali predominano facies ricche in frammenti litici a scarsa matrice che, nei settori distali, passano a facies di flusso piroclastico a matrice cineritica inglobante pomici fonolitiche, scorie e frammenti lavici. (cfr **Ignimbrite C di *LOCARDI, 1965***). Gli spessori massimi di questa unità superano gli 80 m.
PLEISTOCENE MEDIO – SUP. p.p.

WIA

IGNIMBRITE A *(LOCARDI)*
Comprende un orizzonte basale di pomici di caduta a composizione fonolitica e depositi di colata piroclastica in var.ie unità di flusso di consistenza lapidea e colore grigio-violaceo che rendono la successione simile ad una lava. Le unità di flusso sono fittamente punteggiate di cristalli millimetrici di leucite analcimizzata e sono caratterizzate da pomici a scorie porfiriche a Lct a composizione fonolitico tefritica. Lo spessore massimo raggiunge gli 8 m.
PLEISTOCENE MEDIO – SUP. p.p.

XPP

Tufi Stratificati Varicolori Vicani *Auctt.*
Depositi piroclastici di caduta costituiti da un'alternanza di livelli di pomici a composizione da riolitica a latitica (Vico e Vico *Auctt.*), strati di lapilli scoriacei e banconi di ceneri fini, intercalati a paleosuolo e a depositi da flusso piroclastico a limitata distribuzione areale. Lo spessore massimo dell'unità è di 23 m.
PLEISTOCENE MEDIO – SUP. p.p.

WBA

IGNIMBRITE CIMINA *Auctt.*
Deposito di colata piroclastica composizione trachitica di colore grigio chiaro o rosato, a grana fine e grado di compattezza variabile, con struttura pipernoide a fiamme nere e fenocristalli di Sa e Bt. Presenta spesso fessurazione prismatica e fenomeni di pseudostratificazione; a luoghi si mostra molto alterato. Al microscopio ha una tessitura porfirica seriata formata da cristalli di Pl, Sa, Bt, Opx e Cpx intensamente fratturati e immersi in una massa di fondo vetrosa. La potenza è molto variabile, in funzione della morfologia pre-ignimbritica, con spessori massimi di 200 m nelle zone prossimali (Cfr. Peperino Tipico *Auctt.*).
PLEISTOCENE INFERIORE p.p.

UNITÀ DEL SUBSTRATO SEDIMENTARIO TARDO - OROGENE

UNITA' DI POGGIO TERZOLO

PTZ_1

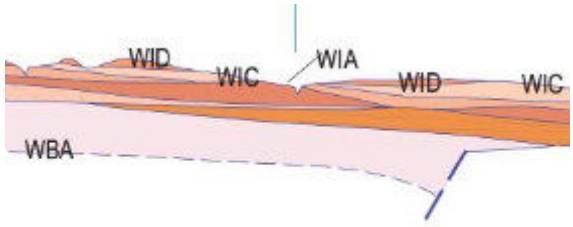
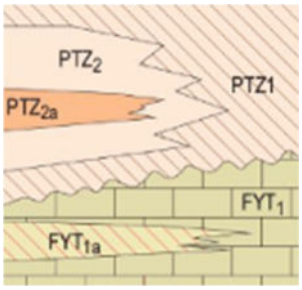
PTZ_2

PTZ_{2a}

Membro conglomeratico di La Bandinella (PTZ_1)
Conglomerati clasto-sostenuti, fortemente eterometrici, in strati molto spessi.
Spessore da circa 80 a 160 m.

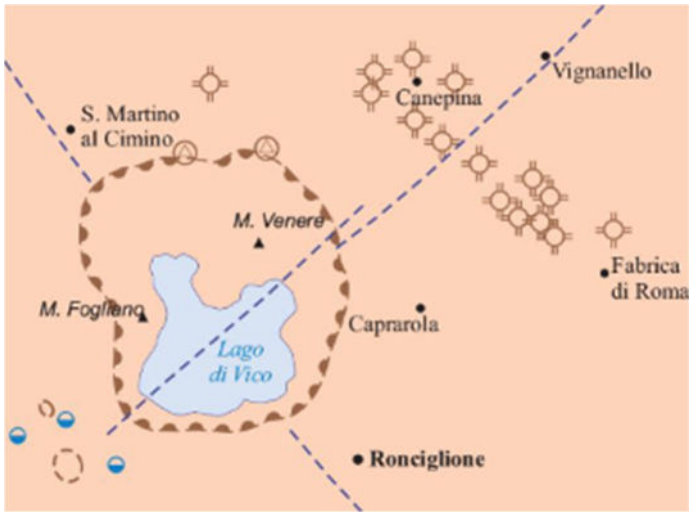
Membro pelitico-conglomeratico di M. Monastero (PTZ_2)
Peliti, peliti sabbiose grigie a luoghi con gesso e frammenti vegetali carbonizzati, con rare intercalazioni di siltiti e arenarie fini in strati sottili. Si intercalano corpi lenticolari di conglomerati clasto-sostenuti in strati molto spessi (PTZ_{2a}). Spessore fino a circa 220 m.
MESSINIANO SUPERIORE - PLIOCENE INFERIORE

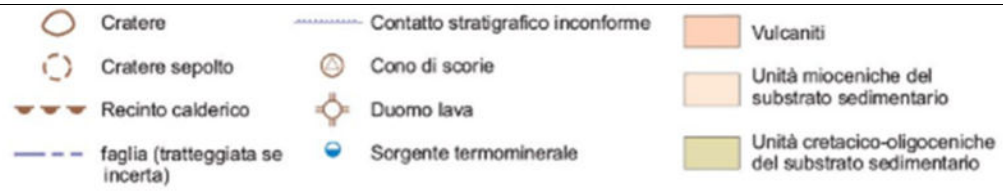
Schema generale non esaustivo dei rapporti stratigrafici del territorio (carta geologica d'Italia, F°355 Ronciglione)

Alcune unità vulcaniche	*Alcune unità sedimentarie*
	

Il territorio si colloca nel contesto tettonico regionale di apertura del Mar Tirreno, in una fase di tettonica distensiva. Poco a SE della cittadina, lo schema tettonico della carta geologica evidenzia una presunta faglia avente direzione NE-SW. Si riporta uno stralcio dello schema tettonico.

Schema tettonico (carta geologica d'Italia, F°355 Ronciglione)





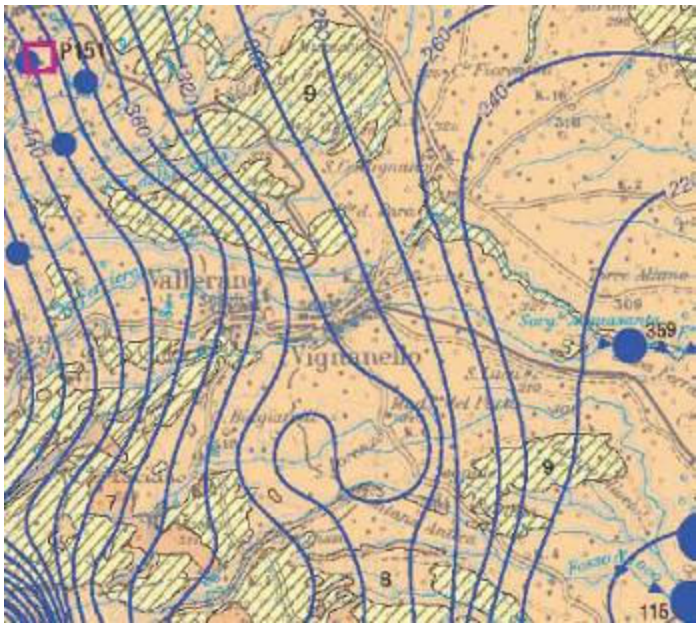
La circolazione delle acque sotterranee, a seguito dell'innalzamento del substrato sedimentario in corrispondenza dei Monti Cimini, si evidenzia nelle litologie vulcaniche, ad una quota di circa 280/320 m s.l.m. nel settore del paese, con una direzione generale di flusso da ovest verso est.

La carta idrogeologica[6] evidenzia la presenza di due complessi che, dal termine più recente al più antico, possono essere individuati nella tabella seguente:

	Descrizione dei complessi idrogeologici	*Potenzialità acquifera*
1	*Complesso vulcanico delle Pozzolane*	media
2	*Complesso vulcanico dei tufi stratificati e delle facies freatomagmatiche*	bassa

Si riportano lo stralcio della carta idrogeologica della zona e la legenda dei complessi idrogeologici.

Stralcio della carta idrogeologica del territorio della Regione Lazio (non in scala)



Stralcio dalla carta idrogeologica della legenda dei complessi presenti nel territorio

Nel sottosuolo del paese è presente un reticolo di cunicoli sotterranei, chiamati localmente *Connutti*, probabilmente con la funzione di intercettare e convogliare le acque sotterranee da parte dei popoli antichi. In epoca successiva (sec. XVII) sono stati integrati come parte dell'acquedotto privato per alimentare il castello e il giardino[7].

[6] Capelli G. et alii (2012): Carta idrogeologica del territorio della regione Lazio (scala 1:100.000).
[7] https://castelloruspoli.com/product/visita-guidata-del-castello-ruspoli-e-dei-sotterranei-di-vignanello.

Dissesto idrogeologico

I pianori vulcanici possono presentare, sui margini esterni, alcuni settori con fenomeni di dissesto idrogeologico, come frane e smottamenti. La fenomenologia è evidenziata nella cartografia del P.A.I.[8] (dal tratto grafico blu, azzurro, ecc.) che sottopone a tutela le aree per pericolo di frana individuando diversi gradi di rischio.

Stralcio dalla cartografia del rischio idrogeologico per frana - WebGis AUBAC

Vincolo idrogeologico

Sono presenti due aree con vincolo idrogeologico[9] nei settori a NE e a SW del paese. Si riporta lo stralcio della carta del vincolo idrogeologico, in cui il perimetro delle aree è indicato in rosso.

Stralcio dalla carta del vincolo idrogeologico della Regione Lazio

[8] AUBAC, Autorità di Bacino Centrale, dissesto idrogeologico: https://aubac.it/webgis.

[9] Vincolo idrogeologico Regione Lazio: https://geoportale.regione.lazio.it/documents/301

3. Caratteri naturalistici e paesaggistici dell'area cimina

"L'ambiente, il territorio e il paesaggio della Tuscia laziale derivano dai caratteri morfologici e storici modellati dalle eruzioni del vulcanismo quaternario. Gli strati di tufi proiettati ai fianchi dei vulcani e incisi dai corsi d'acqua, hanno creato profondi valloni, detti anche forre, che hanno originato i promontori sui quali sono nati gli abitati, già in epoca etrusca. Questa conformazione geologica naturale è stata sfruttata come sistema difensivo, adottato per necessità, che ha dato origine a uno schema pratico ed estetico. Il luogo storico è connaturato al luogo geografico, i caratteri morfologici del territorio hanno condizionato lo sviluppo degli insediamenti umani. Le grotte tufacee ancora presenti nel paese di Vignanello venivano utilizzate come ricoveri, come in molti altri centri del viterbese. Vignanello appartiene al paesaggio dei ripiani tufacei, la stessa Rocca primitiva costruita probabilmente da monaci benedettini faceva parte della più generale cintura difensiva sulle pendici dei Monti Cimini a fronte della vallata del Tevere, al confine del Patrimonio di San Pietro. L'antico borgo di Vignanello con il Castello e il giardino sono cresciuti sulla dorsale tufacea, a 369 metri circa d'altitudine, tra due profondi fossati. La formazione urbana di Vignanello è nata spontanea sull'andamento del terreno lungo i lati del promontorio, con l'abitato dalla caratteristica forma a fuso, tipica di molti centri laziali sorti su suoli modellati dal vulcanesimo del territorio. Tutt'attorno si estende il paesaggio dei boschi e della campagna." [10]

3.1 I rilievi dei Monti Cimini e la caldera del Lago di Vico

L'area dei Monti Cimini, ubicata a nord-ovest rispetto al territorio comunale di Vignanello, si configura come un contesto ambientale di elevato pregio ecologico e paesaggistico, contraddistinto dalla presenza di un antico complesso vulcanico, meglio precisata sopra, e da una stratificazione vegetazionale di notevole interesse scientifico. In particolare, la Faggeta Vetusta del Monte Cimino, riconosciuta come patrimonio mondiale dell'UNESCO (Antiche faggete primordiali dei Carpazi e di altre regioni d'Europa, 7 luglio 2017), rappresenta un esempio emblematico di ecosistema forestale relitto, caratterizzato da faggi secolari che testimoniano la persistenza di habitat primari in ambito appenninico.

Nel settore sud-occidentale del territorio in esame, di competenza amministrativa dei comuni di Caprarola e Ronciglione, all'interno della cinta calderica formatasi in seguito all'attività del Distretto Vulcanico Vicano, si colloca il Lago di Vico, bacino lacustre di origine vulcanica situato a 507 metri s.l.m. Il lago è circondato da una riserva naturale regionale che comprende ambienti forestali, pascolivi e zone umide che nel loro insieme configurano un mosaico ecologico ad alta biodiversità, rilevante sia per la conservazione della flora e della fauna autoctona, sia per la funzione di corridoio ecologico tra le aree protette del Lazio settentrionale.

La compresenza di questi ambiti ad elevata naturalità contribuisce in modo determinante alla definizione del profilo paesaggistico occidentale che si gode da Vignanello. Tale skyline, articolato e fortemente connotato da elementi geomorfologici e vegetazionali, assume un ruolo identitario nel delineare la struttura territoriale e ambientale dell'area vasta, configurandosi come elemento di valore e cornice di pregio eccezionale per il paesaggio locale, valorizzando al massimo grado l'identità ambientale e culturale dell'intera area.

[10] Varoli Piazza S., *Territorio, ambiente, paesaggio*, in Campitelli A. (a cura di), *Vignanello, il castello, la sua terra, la sua storia, i suoi giardini*, Franco Maria Ricci Editore, 2025.

3.2 Caratteri vegetazionali

La vegetazione dell'area cimina si articola secondo fasce altitudinali ben definite, che riflettono la morfologia del territorio e le condizioni microclimatiche locali. Tra queste, la faggeta vetusta del Monte Cimino rappresenta l'elemento di maggiore rilevanza ecologica e paesaggistica. Estesa su una superficie di circa 58 ettari, essa si sviluppa tra i 925 e i 1.053 metri s.l.m., costituendo una delle più imponenti formazioni forestali dell'Italia centrale.

Il popolamento arboreo è dominato da *Fagus sylvatica*, con esemplari che raggiungono diametri superiori al metro e altezze medie comprese tra i 30 e i 35 metri, conferendo alla faggeta una struttura verticale del tutto monumentale. Tali caratteristiche morfologiche, unitamente alla vetustà del popolamento e alla limitata antropizzazione definiscono un *habitat* di elevato valore conservazionistico.

Il riconoscimento internazionale della faggeta è avvenuto in due fasi: il 2 febbraio 2015, la delegazione permanente italiana presso l'UNESCO ha proposto l'inserimento del sito nella *tentative list* per il Patrimonio Mondiale Naturale, ai sensi del criterio (IX), che identifica gli esempi eccezionali di processi ecologici e biologici significativi nell'evoluzione degli ecosistemi terrestri e acquatici. Successivamente, il 7 luglio 2017, il World Heritage Committee, riunito a Cracovia, ha ufficialmente riconosciuto la faggeta vetusta del Monte Cimino come sito UNESCO Patrimonio Mondiale Naturale dell'Umanità, includendola nel sito transnazionale "*Antiche faggete primordiali dei Carpazi e di altre regioni d'Europa*" (ID. 1133ter-047).

Alle quote inferiori del comprensorio cimino, la vegetazione arborea subisce una transizione altitudinale significativa: la faggeta montana lascia progressivamente spazio a estesi castagneti, mentre nelle aree pedemontane prossime ai centri abitati si osserva la prevalenza di querceti.

Il castagno (*Castanea sativa*), governato sia a ceduo sia a fustaia da frutto, costituisce la specie dominante del paesaggio forestale cimino posto tra i 600 e i 950 m s.l.m. Questi castagneti, pur avendo subito alterazioni floristiche dovute alle pratiche colturali, mantengono un elevato valore paesaggistico e, com'è noto, rivestono un ruolo strategico per l'economia locale. La regressione delle superfici coltivate a castagno da frutto, rispetto al passato, è attribuibile sia all'insorgenza di fitopatologie aggressive, sia all'abbandono colturale nei siti marginali e acclivi, dove si verificano fenomeni di erosione accelerata. In diversi casi si è assistito alla conversione del castagneto da frutto in bosco ceduo, con conseguente modifica della struttura e della composizione floristica.[11]

Nello strato dominante, il castagno si associa frequentemente all'acero di Ungheria (*Acer obtusatum*), mentre negli strati arbustivi si rinvengono il nocciolo (*Corylus avellana*), il corniolo (*Cornus mas*) e il biancospino (*Crataegus monogyna*). Il castagneto ceduo situato alle quote superiori dei rilievi minori e in contatto con la faggeta del Monte Cimino presenta una componente mesofila ricca di specie tipiche della Aquifolio-Fagetum, tra cui il faggio (*Fagus sylvatica*), il carpino bianco (*Carpinus betulus*) e l'agrifoglio (*Ilex aquifolium*). Il sottobosco erbaceo è caratterizzato da specie quali la cicerchia veneta (Lathyrus venetus), l'anemone degli Appennini (*Anemone apennina*), il ranuncolo lanuto (*Ranunculus lanuginosus*), la polmonaria (*Pulmonaria picta*) e il caglio odoroso (*Galium odoratum*).

Questo tipo di castagneto mesofilo si rinviene anche lungo le vallecole fresche a quote più basse. Al contrario, i castagneti delle quote inferiori presentano una composizione floristica differente, con una

[11] Piano di Gestione del Sito NATURA 2000 – Monte Cimino (versante Nord) SIC/ZPS IT6010022, *Documento di sintesi.*

riduzione delle specie mesofile e un incremento delle specie xerofile tipiche delle cerrete e dei querceti termofili. In tali contesti si osserva la presenza prevalente di cerro (*Quercus cerris*) e roverella (*Quercus pubescens*) sui pendii dolci e versanti esposti, mentre la rovere (*Quercus petraea*), spesso associata al castagno, domina le stazioni più fresche e acclivi. Il corteggio erbaceo include la festuca dei boschi (*Festuca heterophylla*), la consolida femmina (*Symphytum tuberosum*) e il paléo silvestre (*Brachypodium sylvaticum*).

3.3 Caratteri faunistici

L'elevata eterogeneità ambientale dell'area cimina, con la presenza di boschi vetusti, zone umide, pascoli e ambienti rupestri, favorisce una notevole biodiversità faunistica, sia in termini di specie che di nicchie ecologiche. La Riserva Naturale del Lago di Vico e le faggete del Monte Cimino costituiscono habitat prioritari per numerose specie faunistiche di interesse conservazionistico, in particolare uccelli migratori. Il comprensorio del Monte Cimino, identificato con la denominazione "Monte Cimino (versante nord)" (codice sito IT6010022), è stato ufficialmente riconosciuto come Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) nell'ambito della Rete Natura 2000, rete ecologica europea finalizzata alla tutela dei siti di interesse comunitario. Tale riconoscimento è motivato dalla presenza di un biotopo di elevato valore fitogeografico, naturalistico e storico-monumentale, che rappresenta un unicum nel contesto dell'Italia centrale.

L'elevato valore naturalistico dell'area della caldera è alla base dell'istituzione della Riserva Naturale "Lago di Vico", che con la sua estensione di 4.109 ettari comprende l'intera conca lacustre e la cinta montuosa che la circonda. In entrambi gli ambiti identificati la fauna è caratterizzata da una forte biodiversità e comprende numerose specie di pesci, piccoli e grandi mammiferi, rapaci notturni e diurni, ma soprattutto uccelli acquatici. All'interno del sito e nelle aree limitrofe si riscontra la presenza di numerose specie faunistiche di interesse conservazionistico, in particolare di uccelli migratori.

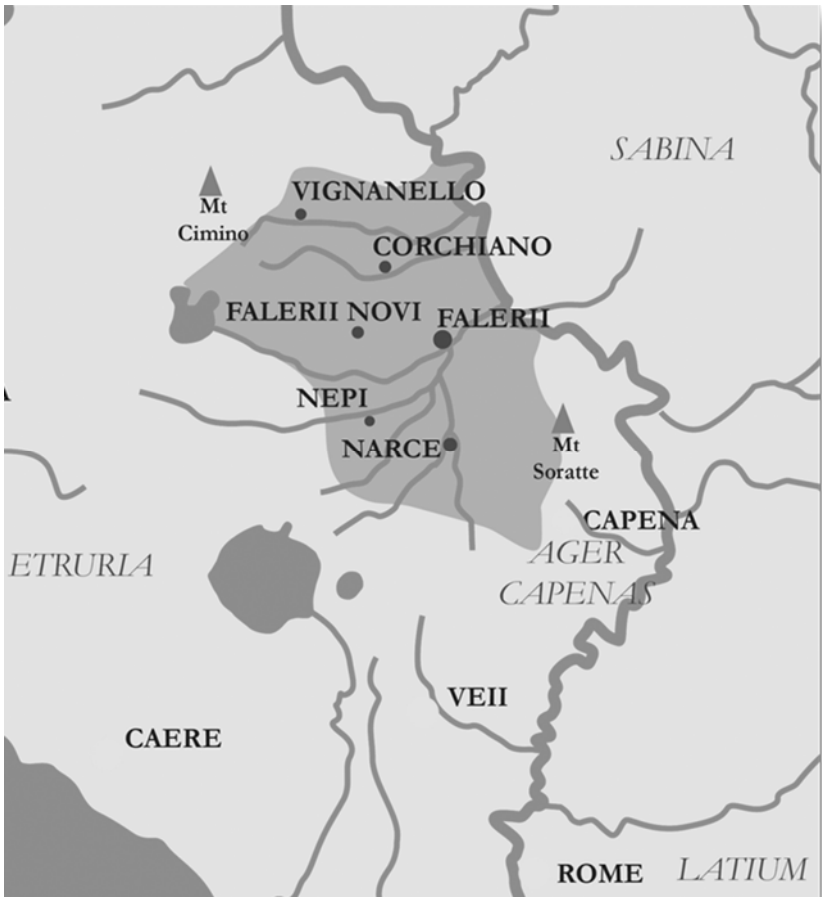
4. Aspetti storico-archeologici

4.1 Età orientalizzante e arcaica

Il territorio cimino presenta una stratificazione storica e archeologica di notevole interesse, che riflette la lunga frequentazione antropica del territorio, accertata sin dall'età protostorica.

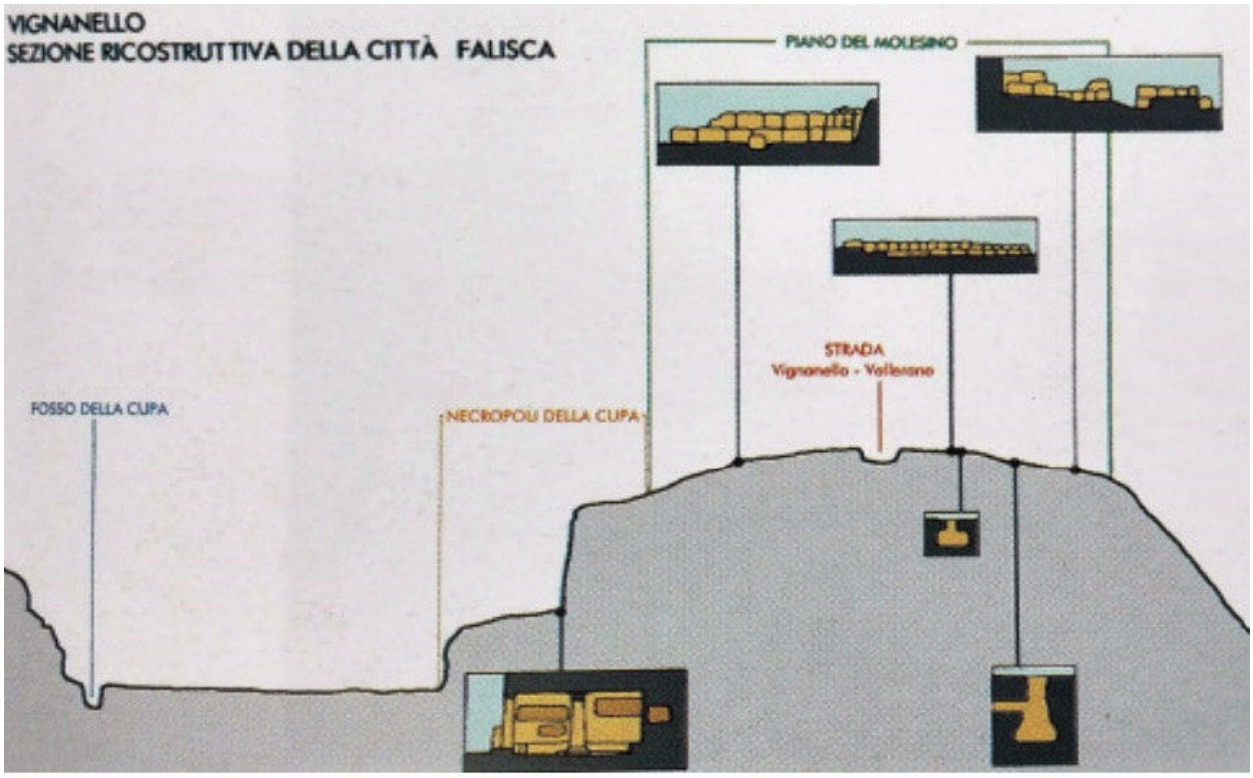
Nell'area di cui trattasi le prime attestazioni insediative sono riconducibili alla piccola *enclave* culturale dei Falisci, popolazione dell'Italia preromana attestata nei contesti posti a cavallo tra l'Etruria e le aree latina e italiche.

Allora l'abitato di Vignanello si configurava come un importante centro di media grandezza, posto sotto l'egida della "capitale" dell'*Ager Faliscus*, *Falerii* (odierna Civita Castellana), in funzione di controllo della fascia di territorio proiettata verso l'area di influenza etrusca (TAV. 15, n. 399).

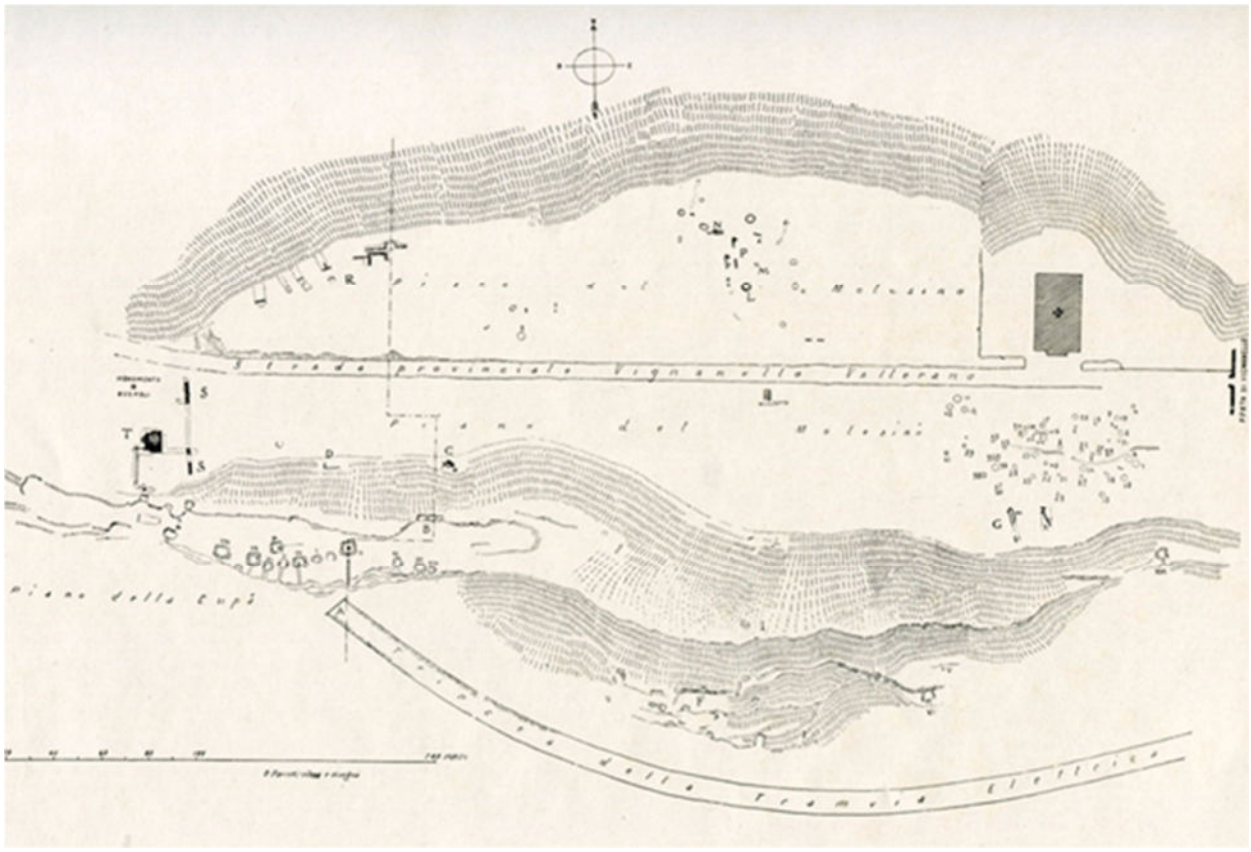


Il territorio abitato dai Falisci.

Vignanello – Foto aerea RAF del 1944 (str. 25, n. 4069). Si può apprezzare la conformazione del pianoro del Molesino (A), ancora scarsamente urbanizzato, delimitato a N e a S da profonde valli di erosione (SCARDOZZI 2004, fig. 220).



Vignanello - Sezione dell'area urbana (CARLUCCI-DE LUCIA 1998, fig. 33).



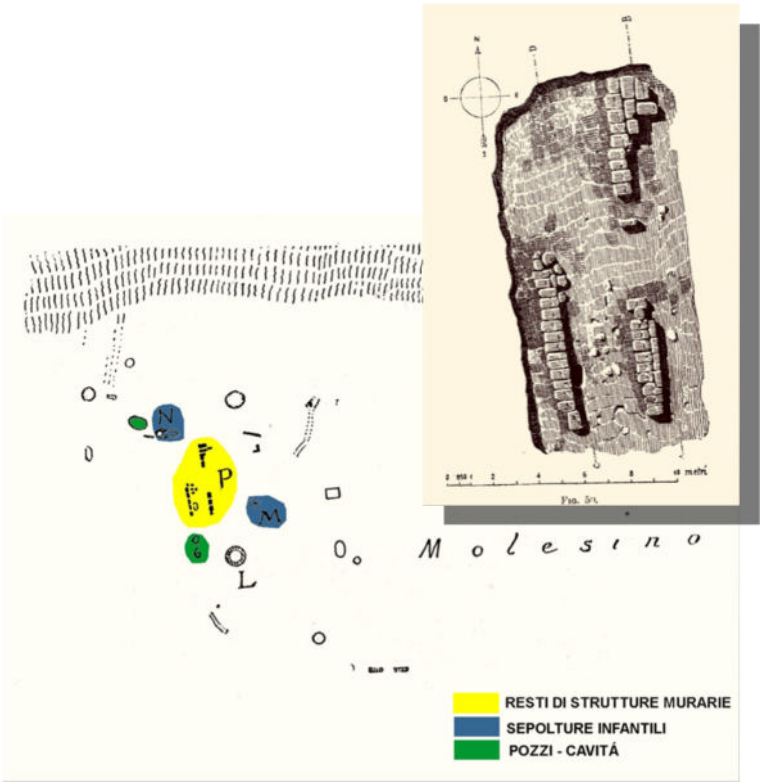
Vignanello – Pianta del centro abitato e della sua necropoli (da GIGLIOLI 1924, Tavola III).

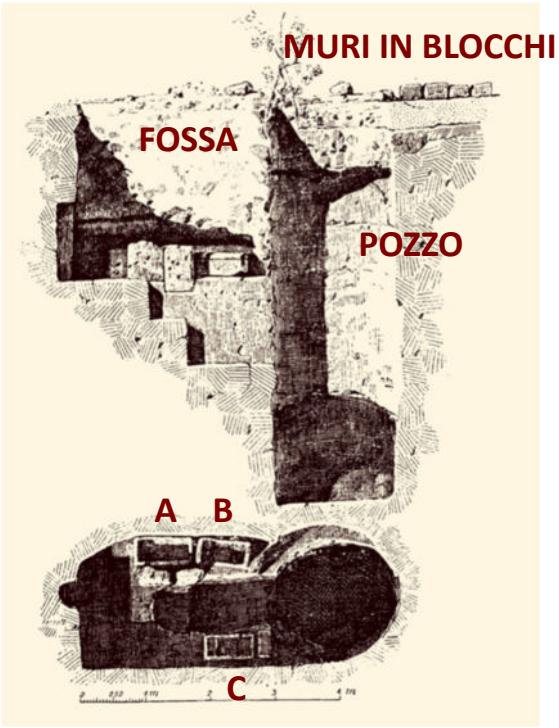
L'insediamento si estendeva su uno stretto promontorio tufaceo, in località Molesino, nella parte occidentale dell'altura occupata dall'attuale cittadina. Il pianoro del Molesino è un rilievo pianeggiante, di ampiezza limitata, orientato in senso E-O, naturalmente delimitato da pareti scoscese verso il fosso di Valle Maggiore, a Nord, e verso il fosso della Cupa, a Sud, dove si colloca la necropoli pertinente all'insediamento preromano.

Dal 1913 al 1921 la Soprintendenza ha condotto sul pianoro del Molesino e nell'area verso il fosso della Cupa indagini archeologiche sistematiche, seppure non esaustive.

Nell'abitato gli scavi hanno rimesso in luce, prevalentemente nel settore orientale, numerose strutture ipogee di varie dimensioni, quali pozzi e cunicoli destinati all'approvvigionamento e alla regolazione del sistema idrico, oltre a pozzetti e cavi per la conservazione di granaglie e cereali. Nel settore meridionale e nell'area centro-settentrionale del pianoro invece sono state individuate varie strutture murarie, riferibili all'edilizia urbana, probabilmente pubblica, con fondazioni in blocchi. Più o meno al centro dell'area abitata in antico si trovava un pozzo di grandi dimensioni, collegato a una fossa che ha restituito eccezionali sepolture infantili in sarcofago di nenfro, databili all'orientalizzante recente (ultimo quarto del VII – inizi del VI sec. a.C.).[12] I corredi sono oggi esposti nel Museo Nazionale Etrusco di Villa Giulia a Roma, a conferma della loro rilevanza scientifica. Il pozzo restituì a sua volta una antefissa a *Gorgoneion*, databile alla metà del VI sec. a.C. Questa terracotta architettonica, insieme a una lastra di rivestimento della fine del VII sec. a.C., segnala la presenza di edifici di gran pregio a carattere pubblico o sacrale.

[12] BAGLIONE-DE LUCIA BROLLI 2007-2008, pp. pp. 870-878.





Vignanello – Evidenze archeologiche nel settore centro-settentrionale dell'abitato (GIGLIOLI 1924, pp. 235 ss.; BAGLIONE-DE LUCIA BROLLI 2007-2008).

Vignanello – Lastra architettonica con *Gorgoneion*, prima metà VI sec. a.C.
(DE LUCIA BROLLI 1991a, immagine di copertina).

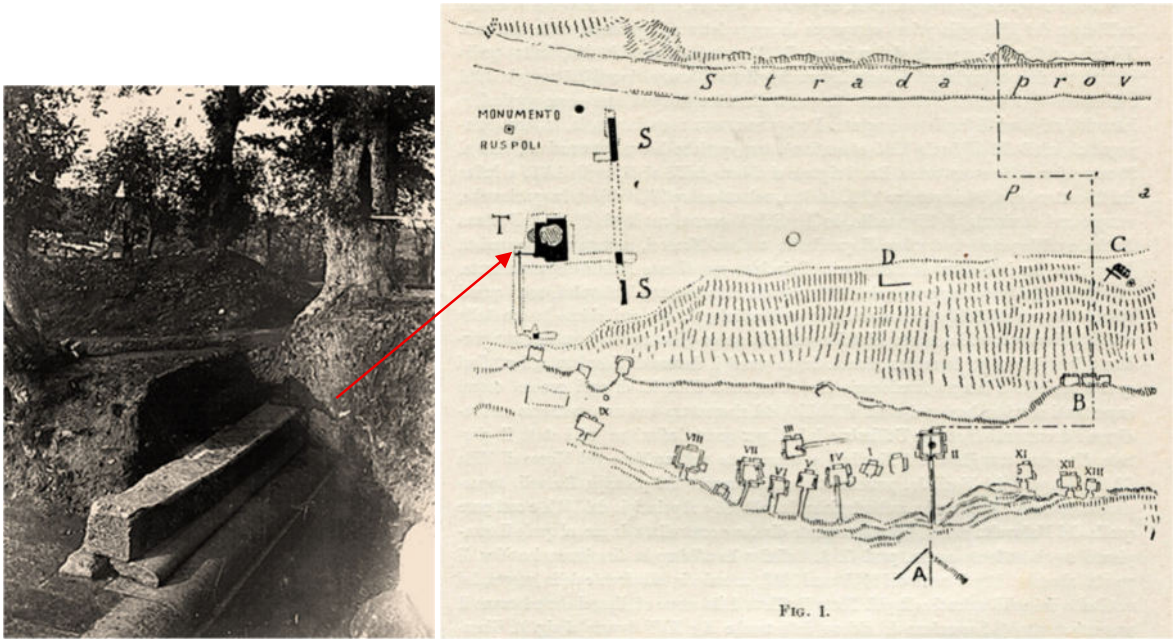
Vignanello - Lastra di rivestimento con cavaliere, fine VII-inizi VI sec. a.C.
(DE LUCIA BROLLI 1991b, fig. 72).

Che la città fosse cinta da mura, almeno sui lati meno difesi naturalmente, è confermato dal ritrovamento di un tratto di muro in blocchi di tufo che sbarrava l'accesso sul fianco occidentale della collina.
In anni più recenti (Archivio SBAEM, 7 Vignanello 1990, Loc. Molesino. Fg. 8, part. 1363. Costruzione Caserma dei Carabinieri), sondaggi effettuati per motivi di tutela preventiva nel settore N-O

dell'insediamento, nella zona contrassegnata dalla lettera R sulla pianta di Giglioli, hanno riportato alla luce una serie di fosse riempite con materiale archeologico frammentato, probabilmente riferibili a fasi di dismissione e/o abbandono. Tra i diversi elementi di spicco individuati in questi sondaggi figura un acroterio a protomi di ariete, rinvenuto in un pozzetto quadrangolare parzialmente riempito con materiale archeologico frammentato, collegato a un canale di scolo con andamento N-S e pendenza parallela al declivio del colle. Nell'area non sono state rinvenute strutture murarie, fatta eccezione per un rocchio di colonna in tufo grigio erratico, analogo a un esemplare ritrovato da Giglioli nel 1924.[13]

Queste indagini confermano il quadro archeologico delineato dagli scavi dell'inizio del Novecento. L'acroterio infatti avvalora l'esistenza di edifici di piccole dimensioni con sistemi di copertura e decorazioni attestati sia nell'Etruria meridionale interna sia a Capua, tra l'ultimo quarto del VII e la prima metà del VI sec. a.C. Nel territorio falisco esemplari analoghi sono attestati, oltre che sul pianoro del Molesino (scavi Giglioli e scavi 1990 nell'area della erigenda caserma di Vignanello) anche a *Falerii* (Civita Castellana, scavi 1992 in località Scasato).

A ovest dell'area urbana, immediatamente al di fuori della cinta muraria, alla fine del VI sec. a.C. fu eretto un altare monumentale di cui si è conservato uno dei lati nel giardino di una villa privata posta a sud dell'estremità occidentale di viale Vignola. L'altare è riferibile ad una particolare categoria di strutture destinate al culto all'aperto, attestate in forma di podio anche altrove; la sua particolare collocazione, al di fuori dell'area urbana, incombente sulla necropoli della Cupa, le cui tombe più occidentali erano a brevissima distanza dal podio monumentale, avvalora l'ipotesi di un luogo di culto consacrato forse a divinità infere, in ogni caso in rapporto con un culto funerario.



Vignanello - L'altare monumentale. La foto a sinistra è tratta da DE LUCIA BROLLI 1991b, fig. 73.

[13] BAGLIONE-DE LUCIA BROLLI 2007-2008, p. 879, nota 31.

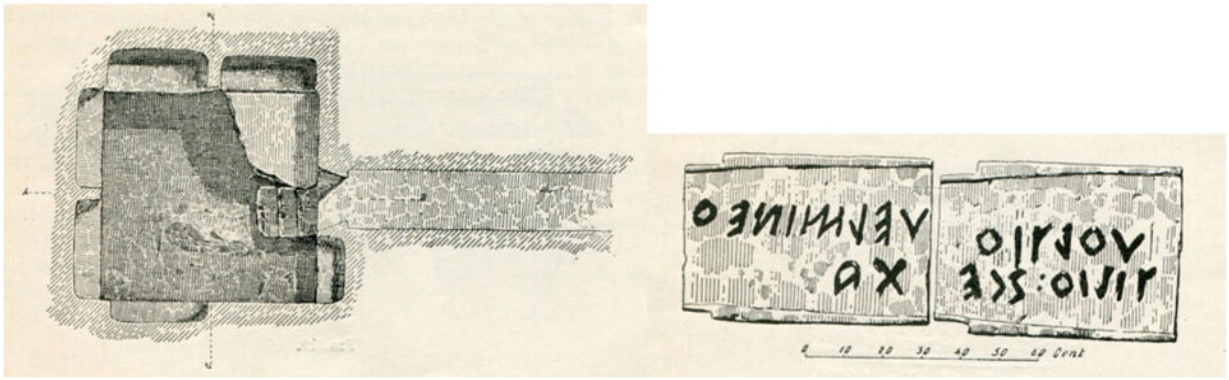
L'altare segna dunque il passaggio dalla città dei vivi alla città dei morti e viene a costituire un importante segno nella riproposizione ideale del paesaggio antico.
L'intensa urbanizzazione del pianoro ha rispettato in ogni caso il profilo dell'insediamento antico sia sul versante nord (non esplorato), dove Giglioli segnala a mezza costa una serie di ampie grotte regolarizzate dalla mano dell'uomo, sia sul versante sud, dove furono eseguiti gli scavi che misero in luce gli spazi destinati alla necropoli, lungo il pendio della Cupa e nella valletta che arrivava al fosso omonimo.
Presso il Fosso di Valle Maggiore, sulle pendici della scarpata prospiciente il pianoro su cui sorge Vignanello, è stata segnalata la presenza di 7 ambienti rupestri utilizzati nel tempo come stalle e ricovero di attrezzi agricoli. Questi vani scavati nel tufo sono tutti inaccessibili, tranne uno che per struttura e lavorazione della roccia con elementi scolpiti a rilievo si suppone sia stato in origine una tomba a camera (TAV. 15, n. 403);[14] non si può escludere pertanto un'originaria destinazione funeraria anche per gli altri ambienti ipogei.
La parte del costone posta sotto il limite meridionale del pianoro dell'insediamento, per la sua natura scoscesa e per la natura tufacea del terreno, ben si prestava allo scavo di tombe a camera ipogee, generalmente aperte a metà altezza e di difficile accesso. Già all'epoca degli scavi condotti nei primi decenni del Novecento, l'aspetto della parete era stato in parte modificato dalla costruzione della nuova strada per Vallerano, senza tuttavia danneggiare le tombe a camera, ciò almeno stando a quanto testimoninato da Giglioli. La successiva urbanizzazione lungo via di San Rocco ha certamente interferito con la presenza delle tombe aperte sul costone, talvolta riutilizzate come stalle, cantine e magazzini.
In ogni caso l'analisi delle presenze ancora visibili e il confronto con la cartografia degli inizi del Novecento consentono di riconoscere ancora l'articolazione del paesaggio antico, caratterizzato da un tessuto rado con molti spazi vuoti interposti tra una tomba e l'altra. Queste si estendevano su vari gradoni del declivio e sul fondo della valle del fosso della Cupa, con continuità d'uso almeno tra la fine del VII e la seconda metà del III sec. a. C.
I dati topografici[15] segnalano inoltre la presenza di 12 tombe concentrate in un'area di circa 200 mq sul ripiano a mezza costa, tra il pianoro del Molesino e la valle della Cupa; una tomba - la X - si trovava invece 80 m più ad ovest, sul fondovalle, mentre altre tre tombe - ovvero la XIV, XV e XVI - si trovavano più ad est, nella medesima area di fondovalle. La totalità di questi dati restituisce pertanto un'area necropolare di circa 600 mq.[16]
Ritrovamenti - seppure sporadici - indicano la presenza di sepolture più antiche, riferibili a tombe a cremazione dell'Età del Ferro. Di grande interesse ai fini della ricostruzione del paesaggio antico della necropoli è il rinvenimento nell'area di fondovalle di un segnacolo litico testudinato, che trova un parallelo in apprestamenti noti, ad esempio a Narce, come copertura di tombe a pozzo e a fossa. Agli scavatori di Narce alla fine dell'800 i piccoli tumuli di terra sui quali era infisso un segnacolo o sovrapposto un coperchio di pietra a forma di tetto[17], come quello di Vignanello, erano apparsi un innegabile riflesso della dimora dei vivi, così evidente nel paesaggio al punto di suggerire "l'aspetto di tanti paesi in piccole proporzioni".[18] Senza entrare nel dettaglio delle singole tombe e dei rispettivi corredi che segnalano la presenza di una comunità politicamente e socialmente articolata, dall'alto potenziale economico e aperta

[14] SCARDOZZI 2004, pp. 253, 254.
[15] Secondo l'analisi riportata in POLEGGI 1995.
[16] POLEGGI 1995, pp. 28-30.
[17] Cfr. DE LUCIA BROLLI-TABOLLI 2012, pp. 52-53, figg. 22-27.
[18] *Monumenti antichi dei Lincei* IV, 1894, p. 131.

ai contatti con altre culture, preme sottolineare come la lettura dell'assetto geofisico della necropoli consenta importanti considerazioni di carattere storico-archeologico. Ci si riferisce, in particolare, ad una delle tombe più importanti dell'antico centro falisco, ovvero il sepolcro della famiglia dei *Velminei* (tb III), il cui gentilizio costituisce con ogni probabilità un adattamento del gentilizio etrusco *Velimna*, attestato a Chiusi e Perugia. Sono diversi gli indizi che segnalano l'importanza di questa *gens*, tra i quali un particolare significato ai fini della ricostruzione del paesaggio antico assume la posizione dominante e quasi centrale della tomba rispetto alla necropoli urbana; il sepolcro, inoltre, non seguiva l'orientamento delle altre tombe, segno di distinzione nell'ambito della comunità.[19]

Vignanello – Tomba VII, borchia aurea, 480 a.C. (Roma, Museo Nazionale Etrusco di Villa Giulia; da *L'Oro degli Etruschi* 1983, fig. 195).

Vignanello – Tomba III dei Velminei, scudo da parata in bronzo, seconda metà del VII sec. a.C., deposto come cimelio di famiglia insieme a una *kylix* di IV sec. a.C. (Civita Castellana, Museo Nazionale dell'Agro Falisco).



Vignanello – Necropoli della Cupa, tomba III dei Velminei.

[19] DE LUCIA BROLLI-MICHETTI, cds.

4.2 Età romana

L'area dei Monti Cimini non subì significativi stravolgimenti amministrativi in epoca romana, almeno fino al II secolo a.C., quando si registra la decadenza dell'antico abitato posto nel sito di Vignanello, probabilmente abbandonato in seguito alla confisca del territorio falisco da parte di Roma dopo la conquista di *Falerii* (241 a.C.).

L'interesse strategico di Roma per le valli del Tevere e del Nera determinò una fase di instabilità politica e di riorganizzazione territoriale. L'area fu suddivisa tra diversi centri amministrativi: Orte (*Horta*), *Statonia*, *Ferentium* e *Falerii Novi*, quest'ultimo con competenze su parte degli attuali territori comunali di Vallerano e Vignanello. *Falerii Novi* fu elevato a municipio già nel 90 a.C., mentre gli altri centri raggiunsero tale *status* solo dopo la guerra sociale, venendo amministrati da *quattuorviri* e iscritti alla tribù elettorale Stellatina, attestata epigraficamente nei territori compresi tra Orte e Bomarzo.

Della presenza romana nell'area di cui trattasi restano tracce nella viabilità, forse già di epoca precedente, ma riutilizzata e riadattata, talora con l'impiego di basoli (TAV. 15, n. 326, 432). Si fa riferimento a un tracciato viario proveniente da NO, che dal fosso della Molina, nel territorio comunale di Soriano nel Cimino, proseguiva in direzione SE, attraversando la Selva del Grosso, oltrepassando il Fosso della Guinza e il Fosso del Pantanicchio, per poi congiungersi in prossimità del limite meridionale di Pian Gisani, con una strada proveniente dalla valle del Tevere; da qui il tracciato unificato scendeva verso il Fosso di Valle Maggiore, con una tagliata profonda m 2-3 e larga m 3-4. Il percorso, ora inutilizzato, risulta ancora visibile nelle foto aeree del 1944 (A). Poco più avanti, in corrispondenza dell'attuale Ponte della Para, che potrebbe forse inglobare strutture antiche (TAV. 15, n. 345), la strada oltrepassava un modesto affluente del Fosso di Valle Maggiore, e poi risaliva sul pianoro denominato Sudano, con una nuova tagliata nel tufo, anch'essa identificabile nelle foto aeree (B).

Questo percorso, verosimilmente diretto a *Falerii Novi*, si raccordava con un asse viario che da Vignanello conduceva a Corchiano, individuato da Pasqui nell'Ottocento.[20] Appartiene a quest'altro tracciato un tratto basolato lungo m 27, orientato est-ovest, messo in luce nel 2002 dalla Soprintendenza Archeologica presso il limite orientale della località Santa Lucia (TAV. 15, n. 432).

[20] Cfr. *Carta Archeologica*, p. 45, fig. 275.

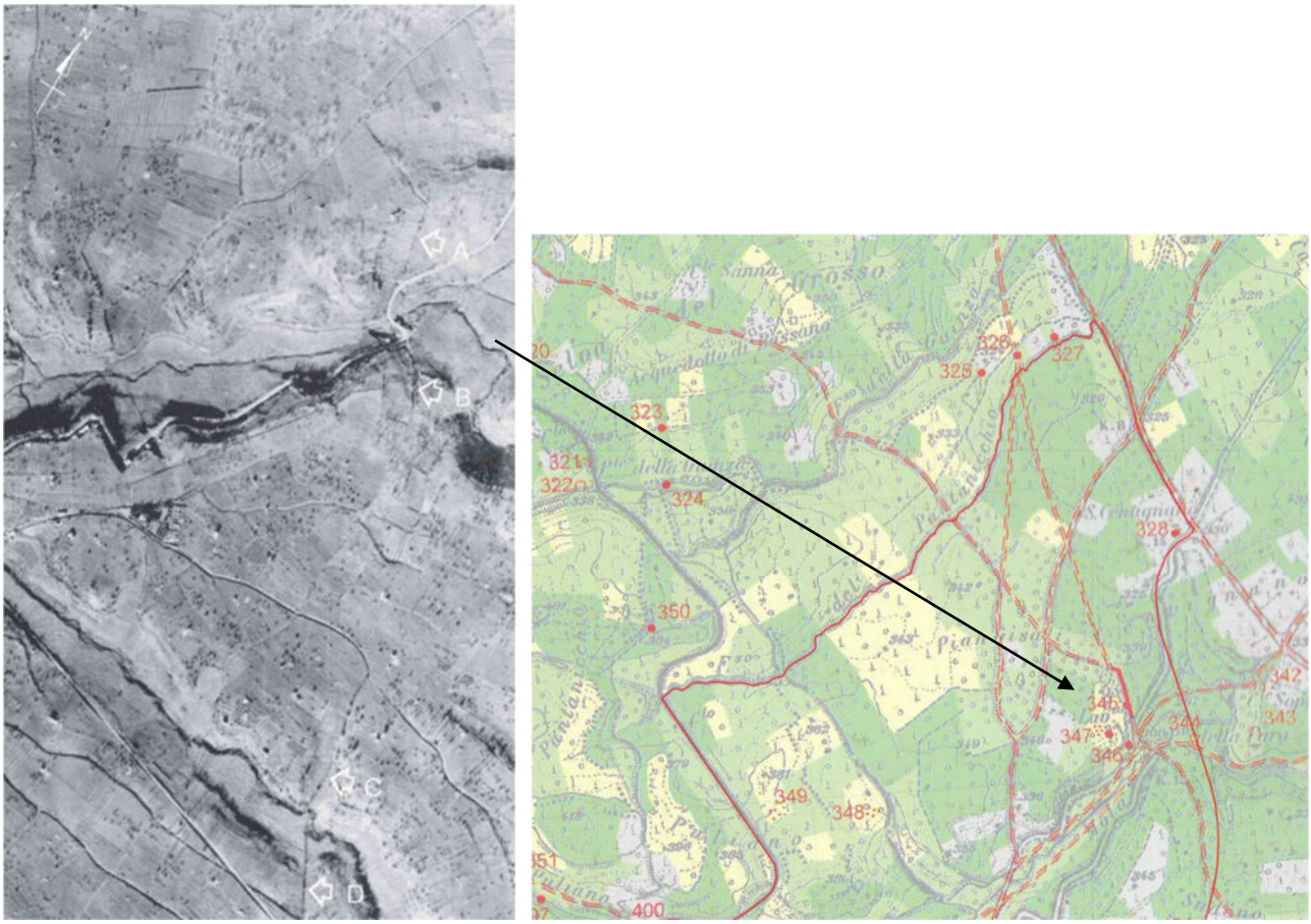


Foto aerea RAF del 1944 (str. 42, n. 3117) con tracce della viabilità antica e dettaglio della TAV. 15.
nelle loc. Pian Gisali, Ponte della Para e Sudano (SCARDOZZI 2004, fig. 181).

Nei pressi del Ponte della Para, già nell'Ottocento sono stati rinvenuti cospicui resti riferibili all'epoca romana (TAV. 15, n. 347). Inoltre, a SO di quest'ultimo, in località Puliano, sono emerse tracce di un "piccolo insediamento rustico" ascrivibile alla tarda età repubblicana o alla prima età imperiale (TAV. 15, n. 349). E ancora, nel lembo occidentale della medesima località, si ipotizza la presenza di tombe alla cappuccina attribuibili ai primi secoli dell'Impero, dislocate lungo un percorso presumibilmente antico, parzialmente incassato nella roccia e diretto con andamento NS verso la valle attraversata dal Fosso di Valle Maggiore (TAV. 15, n. 348).

Con la riforma dioclezianea del III secolo d.C., il territorio in esame fu incluso nella diocesi di *Tuscia et Umbria*, una delle dodici diocesi in cui fu suddivisa l'Italia. Nel 370 d.C., tale diocesi fu ulteriormente ripartita in *Tuscia annonaria*, comprendente i territori settentrionali della Toscana, e *Tuscia suburbicaria*, che includeva Roma e la media valle del Tevere. Questo assetto amministrativo rimase invariato fino alla caduta dell'Impero romano d'Occidente e all'insediamento di Odoacre e successivamente degli Ostrogoti.

A partire dal III secolo d.C., si osserva un progressivo declino del modello insediativo romano, caratterizzato da *villae rusticae* e *vici*, che aveva definito il paesaggio agrario della regione durante la prima e media età imperiale. Nonostante ciò, tali modelli abitativi persistono, seppur in forma ridotta e frammentata, almeno fino al VI–VII secolo. Di tali insediamenti rustici rimane testimonianza nei toponimi dell'agro di Vignanello, molti dei quali riconoscibili dalla terminazione – *anus*, identificativa di un possessivo derivato dal nome del proprietario. E' il caso di *Maregnano, Sudano, Talano, Cenciano,*

Piacciano, Puliano e *Centignano*, dove ebbe luogo l'antico insediamento templare, tutt'ora esistente, di cui si dirà a seguire.
Nel contesto della riorganizzazione degli assetti rurali in età tardoantica, un ruolo determinante è svolto dalla diffusione del cristianesimo, che ha inciso profondamente sulla percezione dello spazio e sulle pratiche territoriali. Tra il III e il IV secolo d.C., si registra una progressiva scomparsa della documentazione relativa ai centri amministrativi romani del territorio, con l'eccezione di Ferento, *Falerii Novi* e Orte, che continuarono a figurare come sedi diocesane rispettivamente nel V, VI e VII secolo. Questi centri conservarono una funzione religiosa e culturale, contribuendo alla continuità storica dell'area cimina nel passaggio dall'antichità al medioevo.
La cristianizzazione del territorio ha comportato una ridefinizione delle centralità amministrative e simboliche: le diocesi sono emerse come nuclei fondamentali dell'organizzazione ecclesiastica e, al contempo, hanno assunto un ruolo centrale nella struttura burocratica del territorio. In particolare, l'agro falisco e l'agro cimino a partire dal V secolo hanno palesato la presenza di sedi vescovili insediatesi nei precedenti municipi di età imperiale, confermando la tendenza a riutilizzare le infrastrutture urbane esistenti per finalità religiose e amministrative.
Questa transizione ha evidenziato la continuità territoriale tra l'età classica e l'alto medioevo, in cui la funzione delle città e dei centri minori è stata riconfigurata in chiave ecclesiastica, contribuendo alla trasformazione del paesaggio culturale e alla ridefinizione delle gerarchie territoriali. Il processo di cristianizzazione, dunque, non si è limitato alla sfera cultuale, ma si è intrecciato con le dinamiche socio-politiche e insediative, influenzando profondamente la struttura del territorio cimino in età tardoantica.

4.3 Medioevo

Nel corso della tarda antichità e dell'alto medioevo, la Tuscia viterbese ha assunto un ruolo strategico nel sistema di comunicazione e controllo territoriale dell'Italia centrale. Il suo attraversamento da parte della via Amerina, importante arteria viaria romana, ne ha fatto un nodo cruciale per la mobilità tra Roma e l'area centro-settentrionale della penisola. In riferimento al periodo compreso tra il VI e l'VIII secolo, queste aree sono state ricomprese nel cosiddetto "corridoio bizantino", espressione che designa la fascia di territori rimasti sotto controllo imperiale in un contesto di crescente pressione longobarda.
Durante il conflitto greco-gotico, la prima fase dell'espansione longobarda fu caratterizzata da azioni di saccheggio piuttosto che da una conquista sistematica. Tra il 591 e il 592, i Longobardi occuparono centri nevralgici come Sutri, Bomarzo, Orte, Amelia e Todi, fondamentali per il controllo della viabilità regionale. Tuttavia, già nel 592, tali località furono riconquistate dall'esarca romano, a testimonianza della resilienza bizantina nella regione.
Le successive campagne longobarde portarono alla formazione di una fascia confinaria lungo un asse che collegava le fortezze bizantine della via Amerina al porto di *Centumcellae* (l'odierna Civitavecchia), attraversando centri fortificati come Orte e Gallese. Questo sistema di difesa e controllo territoriale, sebbene non configurabile come una frontiera rigida, si presentava come una "fascia fluttuante", capace di influenzare in modo significativo la geografia ecclesiastica e l'organizzazione del potere locale.
A partire dal VII secolo, l'assetto ecclesiastico della regione si è progressivamente strutturato attorno alle diocesi di Tuscania e Bagnoregio, da un lato, e a quelle di Nepi, Orte e Bomarzo, dall'altro. Tali sedi

vescovili hanno rispecchiato la distribuzione del potere religioso lungo il *limes* longobardo-bizantino, contribuendo alla definizione di una rete territoriale cristiana coerente con le dinamiche geopolitiche del tempo.

Nel 604, l'area di Vignanello, indicata come *castrum*, viene associata al Capitolo della Basilica Vaticana per volontà di papa Gregorio Magno, segnando l'avvio di una fase di consolidamento territoriale da parte della Chiesa romana. In tale contesto, tra VI e VII secolo d.C., nella donazione pontificia è attestata per la prima volta l'esistenza di un nucleo abitato denominato *olivetum in feudo Julianelli*.

Le ipotesi più accreditate sull'origine del toponimo *Julianellum* lo riconducono, da un lato, alla figura di Giulia, figlia del re del Ponto, secondo una tradizione locale; dall'altro, a un certo Giuliano, ritenuto fondatore del castrum in epoca tardoantica, probabilmente nel IV secolo.

Nel corso dei secoli, il toponimo ha subito diverse variazioni, da Ignanello, Vilianello, fino a Vignanello, attestato stabilmente dal 1574.

Tra il VII e l'VIII secolo, si compie la definizione dei confini del *Patrimonium Sancti Petri*, che acquisisce una dimensione politico-regionale, preludio alla formazione dello Stato della Chiesa. Questo processo di territorializzazione ecclesiastica rappresenta un momento cruciale nella transizione dall'Impero romano all'ordine medievale, con la Tuscia viterbese al centro delle dinamiche di potere tra Roma, Bisanzio e i regni barbarici.

Nel contesto altomedievale, un ruolo determinante nell'organizzazione delle campagne e nella definizione dell'assetto fondiario fu svolto dal fenomeno monastico, che assunse progressivamente proporzioni rilevanti grazie alla presenza di importanti abbazie benedettine. E' il caso proprio della rocca di Vignanello, la cui fondazione è tradizionalmente attribuita ai monaci benedettini di San Martino al Cimino, circostanza che costituisce un momento cruciale nella strutturazione del territorio, sia dal punto di vista difensivo che gestionale. L'insediamento monastico non solo garantiva la sicurezza del feudo, ma fungeva anche da centro propulsore per la razionalizzazione delle risorse locali.

Tra il XII e il XIII secolo, il nucleo fortificato di Vignanello acquisì ulteriore rilevanza strategica, venendo presidiato dall'imperatore Federico Barbarossa, a testimonianza del suo valore politico e militare nell'ambito delle contese tra potere imperiale e papale. Successivamente, il borgo fu accorpato alla giurisdizione territoriale di Viterbo, inserendosi nel sistema amministrativo della città e rafforzando i legami con le istituzioni ecclesiastiche e civili del Lazio settentrionale.

Durante il pontificato di Papa Nicolò III (1277–1280), il feudo di Vignanello fu affidato alla potente famiglia Orsini, che ne consolidò il controllo per alcuni decenni. A partire dal 1280, il dominio passò ai Prefetti di Vico, potente casato romano, signori del territorio fino al 1383, periodo in cui il borgo conobbe una fase di stabilizzazione politica e di sviluppo infrastrutturale, pur inserito in un contesto di frequenti tensioni tra le signorie locali e le autorità centrali. In questo periodo il borgo di Vignanello conobbe una progressiva trasformazione del proprio assetto urbano e difensivo, in linea con le dinamiche politiche e sociali dell'Italia centrale. Il nucleo fortificato, originariamente legato alla presenza benedettina, fu ampliato e ristrutturato in funzione delle esigenze militari e signorili, dando origine a una rocca più articolata: il primo nucleo dell'attuale Castello Ruspoli. Le modifiche architettoniche allora apportate rispecchiano il passaggio da un controllo monastico a una gestione feudale, con l'introduzione di elementi residenziali e di rappresentanza.

Tra le più importanti testimonianze delle dinamiche insediative proprie del periodo tardo-antico e medievale vi è la Commenda di Santa Maria di Centignano, situata ad est dell'abitato di Vignanello, lungo

l'antica strada per Bassanello (oggi Vasanello), monumento di particolare rilievo per la storia e l'arte del comprensorio cimino. Le origini del sito risalgono verosimilmente a un insediamento rustico di età romana, o forse tardoantica (come suggerisce il toponimo in *-anus*). La posizione strategica lungo la Via Amerina ne fece un punto strategico per l'attività assistenzialistica nei confronti di pellegrini e viandanti.
Già nel XII secolo l'area risultava collegata ai Cavalieri Ospitalieri di San Giovanni di Gerusalemme, che vi istituirono un centro di gestione agricola e assistenziale, dotato di chiesa e ospedale. Nel corso del Medioevo e dell'Età Moderna la Commenda, presieduta da un commendatore, si consolidò come uno dei maggiori possedimenti dell'Ordine, soprattutto dopo l'acquisizione dei beni templari in seguito alla soppressione dell'ordine, sancita nel 1312 da papa Clemente V.
Tra il XV e il XVI secolo la chiesa fu arricchita da affreschi commissionati da benefattori locali, mentre la casa dei commendatori divenne fulcro amministrativo di un vasto patrimonio fondiario. I cabrei seicenteschi documentano oltre 300 ettari di terre coltivate da famiglie vignanellesi, con rendite regolate da contratti di affitto che segnarono profondamente la vita economica del territorio.
La chiesa, a navata unica con copertura a capriata, conserva tracce della più antica fabbrica romanica, successivamente ampliata: lo scarto di spessore murario tra l'abside e il corpo longitudinale dell'aula ne testimonia le fasi costruttive. Di particolare rilievo sono gli affreschi absidali con il Cristo tra i santi Pietro e Paolo, datati al 1415 ma ancora legati alla tradizione tardo-medievale, cui si sovrappongono ulteriori decorazioni di epoca successiva. Di particolare interesse sono inoltre le finestre del tipo crociato, ascrivibili al torno di tempo compreso tra la fine del Quattrocento e gli inizi del secolo successivo che qualificano il sobrio volume della Commenda, adiacente alla piccola cappella.
Il complesso subì restauri nel Settecento, soprattutto dopo il terremoto del 1703, lavori che tuttavia non sembrano avere introdotto modifiche importanti, soprattutto se si confronta l'edificio attuale con lo stato documentato da un cabreo del XVII secolo.

Commenda di Santa Maria di Centigano in un cabreo del XVII secolo, da (http://www.julianellum.it/cenni-storici-2/).

La Commenda di Centignano rimase attiva fino alla soppressione napoleonica degli ordini religiosi, quando i beni passarono ai Lante della Rovere. Oggi la fabbrica, pur privata, conserva un valore storico-artistico e

paesaggistico di primaria importanza, riconosciuto con decreto di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004. Essa rappresenta una testimonianza della presenza ospitaliera in Tuscia, nodo di viabilità medievale e fulcro di relazioni socio-economiche che hanno plasmato il territorio di Vignanello. Allo stesso modo il complesso costituisce un elemento saliente per l'intero settore nord orientale del perimetro qui individuato.

4.4 Età moderna

A partire dal XV secolo Vignanello entrò in una nuova fase della sua storia, segnata dalla progressiva trasformazione del castello da struttura difensiva a residenza signorile. Questo processo si inserisce nel più ampio contesto della rinascita urbana e architettonica che ha coinvolto numerosi centri dell'Italia centrale nel passaggio dal Medioevo all'Età Moderna.

Fino al 1531, Vignanello fu soggetto a diversi "*Domini*", "*Vicarii*" e "*Gubernatores*", ed ebbe in più occasioni rapporti di dipendenza da Abbazie e Ospedali, ai quali venne ceduto e successivamente ricomprato. In alcuni casi, si può supporre che tali assegnatari, nominati di volta in volta dal Papa, esercitassero un potere assimilabile a forme di feudalità.

La titolarità del borgo era di norma limitata alla vita del Governatore o Vicario. Un esempio significativo è quello di Monsignor Domenico Capoferro, canonico della Basilica Vaticana, che Leone X nel 1520 nominò "*Gubernatorem perpetuum ad vitam tuam*".

Nel 1531, Vignanello risultava pertinenza dell'Ospedale di Santo Spirito in Sassia a Roma, cui era stato concesso nel 1528. In quel periodo abbate commendatario dell'Ospedale era Carlo Ariosto, vescovo originario di Ferrara, vicario e canonico della Basilica Vaticana, e, per dispensa di Clemente VII, anche vescovo di Acerra. Nominato prefetto del Palazzo Apostolico, mantenne tale carica anche quando subentrò nel governo dell'Ospedale di Santo Spirito, succedendo a Leonardo Buonafede.

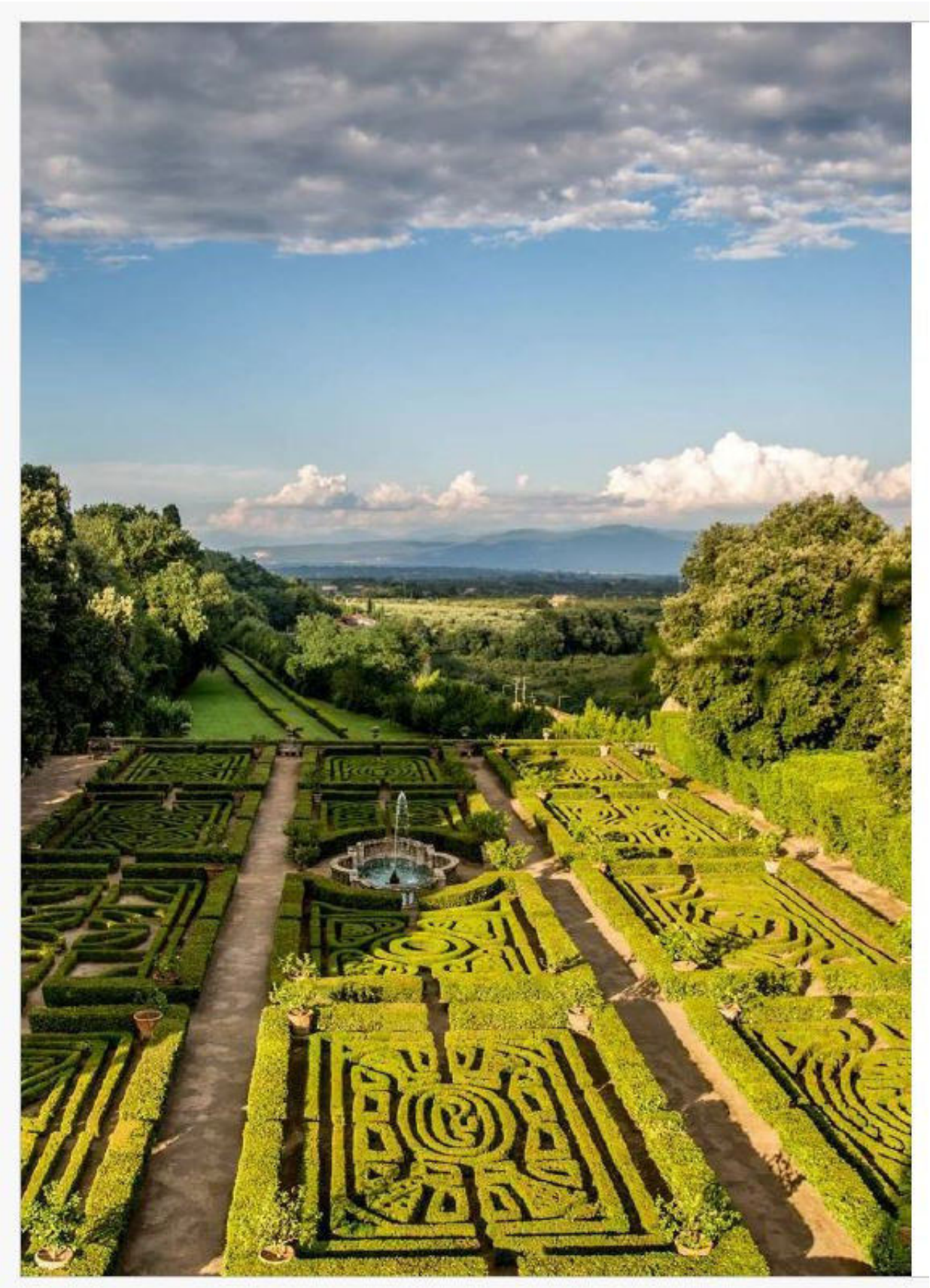
La comunità di Vignanello era allora gravata dall'essere sottoposta a più autorità e personalità, circostanza che nel 1531 la spinse a rivolgersi a Clemente VII (1523–1534) per chiedere di essere assoggettata al solo dominio della Reverenda Camera Apostolica. Fu allora che il feudo venne elevato a contea e concesso a Beatrice Farnese Baglioni (1485–1536), figlia di Pier Bertoldo dei Farnese di Latera, già vedova di Antonio Baglioni di Perugia, dalla quale il feudo passò in dote alla figlia, Ortensia Farnese, e al marito Sforza Marescotti (1490?–1538). Questo atto segnò l'inizio di una lunga fase di stabilità politica e di rinnovamento edilizio.

Con breve del 28 aprile 1531, il Papa aveva formalizzato la decisione, concedendo Vignanello a Beatrice Farnese "*ex mera nostra liberalitate*", ossia come atto di donazione. Il borgo veniva così assegnato "*in perpetuum, in Feudum Nobile, et antiquum*", pur lasciando alla comunità i proventi delle attività quotidiane (macello, forno, osteria, ecc.). Il feudo poteva essere donato, venduto, ipotecato o dato in dote, e si trasmetteva ereditariamente secondo la linea maschile, o, in mancanza di questa, secondo quella femminile.

Nasceva allora la contea di Vignanello di cui Sforza Marescotti ebbe il primo posto nella cronotassi comitale.

Nel 1536 Paolo III lo confermò con una apposita bolla i diritti sulle terre di Vignanello al conte Sforza Vicino Marescotti e alla contessa Ortensia Farnese.
In questo frangente la prima rocca edificata dai monaci benedettini, verosimilmente a partire dal IX secolo, sarebbe stata interessata da importanti trasformazioni che Beatrice avrebbe commissionato ad Antonio da Sangallo il Giovane (1484-1546). I lavori dovettero iniziare nei primi anni Trenta del Cinquecento, per essere conclusi nel '38. Allora la rocca preesistente dovette essere ammodernata in forma di palazzo-fortezza rinascimentale, dotata di moderne strutture di difesa bastionate.
Una seconda fase edilizia fu invece promossa da Alfonso, figlio di Ortensia, e in un documento del 1536 si apprende che i lavori eseguiti furono stimati da Giacomo Barozzi da Vignola, detto semplicemente Vignola, che non si esclude possa aver fornito anche indicazioni progettuali. Nel 1536 Ortensia rimase vedova; allora potè continuare a contare sul sostegno di Paolo III, a cui era imparentata. I rapporti con il popolo di Vignanello, stando a quanto emerso dalle fonti, sembrano tesi e difficili. Al fine di definire una vantaggiosa alleanza familiare e per arginare l'isolamento dei Marescotti, nel 1574 Marcantonio, nipote di Ortensia, fu fatto sposare con Ottavia Orsini, figlia di Vicino Orsini di Bomarzo e Chia, famiglia che tra le altre cose, oltre all'ampliamento del palazzo di Bomarzo, aveva commissionato la formazione dei giardini e del parco di Bomarzo. Allora a causa delle lotte tra la comunità di Vignanello e i Marescotti, ma anche delle liti tra Marcantonio e suo padre Alfonso, Vicino Orsini chiese aiuto a Gregorio XIII che nel 1576 ordinò l'arresto di questi ultimi, rinchiusi nel carcere di Tor di Nona. In questa fase il castello fu abitato da Ortensia, scomparsa nel 1582, e Ottavia che, nonstante la difficile situazione, continuò i lavori al castello ampliandolo in modo tale da ottenere ben sei appartamenti, tra i quali uno nobile, uno destinato alle donne ed uno per i "forastieri" e per l'ospitalità. Nel 1608, a seguito dell'uccisione di Marcantonio, Ottavia continuò a promuovere migliorie del palazzo, con la formazione del giardino all'italiana, posto nella parte posteriore e collegato al complesso con un ponte levatoio, così come ricordato in una iscrizione posta sopra uno degli accessi al giardino. A conferma dell'attribuzione del parterre ad Ottavia vi è la presenza, in due aiuole centrali, delle iniziali OO (Ottavia Orsini) e SG (Sforza e Galeazzo), i suoi figli maschi di cui era tutrice, disegnate con il bosso.[21]
Non estranea alla formazione del giardino è senza dubbio l'abbondanza di acqua proveniente dalla vicina Corchiano, che Ottavia riusì ad ottenere malgrado la resistenza della comunità. Il giardino, costruito in continuità con il castello e con il contesto paesaggistico circostante risulta particolarmente rappresentativo della tipologia di giardino romano e alto-laziale tra la fine del Cinquecento e gli inizi del secolo successivo. Suddiviso in 12 *parterre* con al centro una peschiera, e separati da piccoli viali, dotato di una voliera, di uno spazio per il gioco della pallacorda e di un giardino segreto, il giardino di Vignanello per il tramite del barco faceva da tramite con il contesto campestre circostante.

[21] CAMPITELLI ET ALII 2025



Il *parterre* del giardino del Castello Ruspoli con visuale verso la Valle del Tevere[22]

[22] CAMPITELLI ET ALII 2025

Nel 1616 Sforza Marescotti sposò la ricca Vittoria Ruspoli, il cui fratello Bartolomeo nel 1678 nominò come erede universale suo nipote Francesco, figlio di Sforza e Vittoria, con l'obbligo di portare il nome Ruspoli. Fu allora che sotto l'insegna e le ricchezze di casa Ruspoli ebbe inizio per Vignanello una nuova fase di autentico splendore.

Giacomo Filippo Ameti, Lazio e Patrimonio di S. Pietro, 1696 (dettaglio).

L'ascesa della famiglia Ruspoli: tra mecenatismo e identità culturale

I Ruspoli, famiglia di origine fiorentina, promossero una serie di interventi architettonici e urbanistici che trasformarono radicalmente l'aspetto del borgo, rafforzando il proprio ruolo di mecenati e amministratori del territorio. La loro presenza contribuì a consolidare l'identità culturale di Vignanello, che da borgo rurale si trasformò a tutti gli effetti in un centro nobiliare di rilievo, pur mantenendo una forte vocazione agricola e artigianale.

Nel 1618 fu iniziata la costruzione del palazzo Pretorio, sul lato meridionale dell'attuale piazza della Repubblica (già piazza della Rocca), sulla quale si innalza assieme al castello e all'antica chiesa dedicata a Santa Maria Assunta (chiesa matrice in stile romanico a tre navate), entrambi preesistenti.

La figura di Francesco Maria Marescotti Ruspoli (1672-1731)

A partire dal 1703, una volta ottenuto il pieno possesso del feudo, Francesco Maria Marescotti Ruspoli avviò consistenti lavori di trasformazione del Borgo e del Castello e fu l'artefice del rinnovamento settecentesco dell'antico borgo.

Per la trasformazione dell'austera rocca in raffinata residenza nobiliare, si avvalse del pittore Francesco Corallo (1643-1707), mentre per riconfigurare l'immagine urbana del borgo, affidò a Giovan Battista Contini (1641-1723) e Carlo Buratti (1651-1734) la redazione di un piano urbano: Il progetto mirava a superare la frammentazione medievale, introducendo una visione urbana coerente, scenografica e razionale.

Il principe Francesco Maria Marescotti Ruspoli, marchese di Vignanello, membro dell'Accademia dell'Arcadia, fu mecenate di numerosi artisti, tra i quali Georg Friedrich Händel, che ospitò presso il Castello Ruspoli dal 1707 al 1709, apprezzandone il valore nelle frequenti esecuzioni oratoriali eseguite sia nei giardini che nelle sale del castello. Vengono attribuite al periodo vignanellese alcune delle sue composizioni più importanti: Il *Gloria,* eseguito per la prima volta presso la chiesa del Ruscello di Vallerano, con l'antico organo*, L'Armida Abbandonata, Diana Cacciatrice, La Resurrezione; Il Trionfo del Tempo e del Disiganno, Salve o Regina, Dixit Dominus, Cor fedele.* Queste circostanze rafforzano in modo decisivo il valore culturale del bene e il legame inscindibile con il suo contesto paesaggistico.

Jan Frans van Bloemen, Il Principe Francesco Maria Ruspoli arriva a Vignanello*, 1725 ca. Olio su tela, Collezione privata*
Sullo sfondo a sinistra si staglia la sagoma del castello di Soriano nel Cimino.

Veduta di Vignanello dal Molesino con il retro della Collegiata e la facciata sud del Castello.
Ernst Welker (1788-1857), acquerello del 1821. Collezione privata.

Veduta del Castello con l'ingresso meridionale, Ernst Welker (1788-1857), acquarelli del 1821. Collezione privata
A destra, immagine del paesaggio agreste dal pianoro di Santa Lucia, con la facciata della Collegiata sullo sfondo, rep. SABAP VT-EM.

La pianificazione urbanistica del Borgo Novo e del Borgo San Sebastiano

Tra i primi interventi allora approntati figura la rettifica dell'asse viario principale, compreso tra la Porta Grande (o Porta Flaminia) e la piazza antistante il Castello Ruspoli. Tale "raddrizzamento" rispondeva appieno all'esigenza di creare una prospettiva urbana regolare e monumentale, connotata da forti valenze scenografiche.

Borgo del Molesino, attuale Corso Mazzini, visuale in asse sul campanile della Chiesa Collegiata, rep. fotografico SABAP-VT-EM.

Visuale in controcampo della Porta del Molesino in asse con il Corso, rep. fotografico SABAP-VT-EM.

A questo intervento si affiancarono le espansioni extra-murarie del Borgo Novo o Molesino, lungo la direttrice occidentale dal Quadrivio, fino alla Porta del Molesino (conosciuta come Porta del Vignola) posta a monte dell'abitato, edificata nel 1692 su progetto dell'architetto Mattia de Rossi (1637-95), allievo di Bernini, anticipando lo sviluppo in quel settore urbano e del Borgo San Sebastiano lungo la direttrice orientale, a valle.

Jan Frans van Bloemen, Veduta di Vignanello dalla Porta del Vignola*, 1725 ca. Olio su tela, Collezione privata.*

Porta del Molesino in una fotografia storica, con la visuale in asse sul campanile della Chiesa Collegiata e, a destra, la Porta in controcampo.

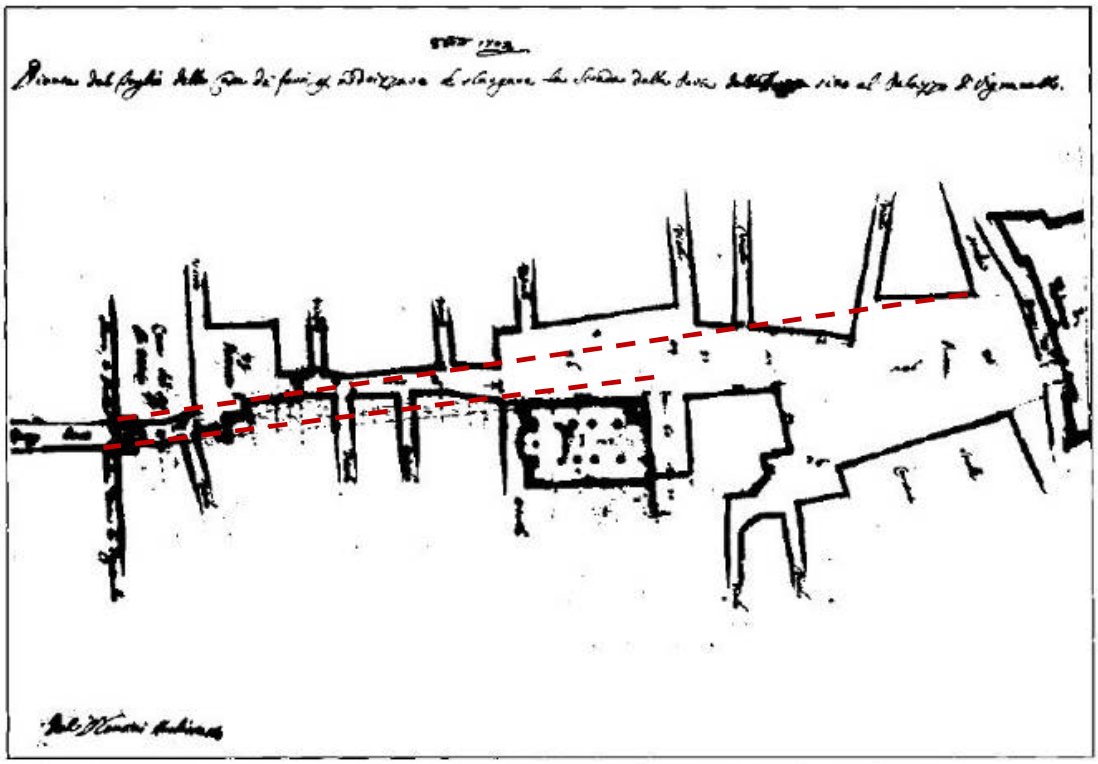
Porta del Molesino con particolari dei suoi elementi e partiti architettonici (https://www.romeartlover.it/Cimino3.html).

Il progetto del Borgo Novo o Borgo Molesino includeva l'abbattimento di parte degli edifici medievali, il conseguente taglio delle facciate sulla strada principale al fine di una ricostruzione modulata e regolare delle stesse.

Tessuto medievale e rinascimentale a quota inferiore rispetto al nuovo asse urbano - rep. fotografico SABAP-VT-EM.

Tessuto medievale sul retro del nuovo fronte viario, “Rione a Frio”, versante nord - rep. fotografico SABAP-VT-EM.

Tessuto medievale sul retro dell’isolato, posto in testata (via S. Angelo Alto), caposaldo del Quadrivio dell’impianto rimodulato, settore nord - rep. fotografico SABAP-VT-EM.



Giovan Battista Contini, rilievo di parte dell'abitato di Vignanello, tra il castello, la piazza, la collegiata e il percorso matrice ad ovest, ai fini del progetto di ristrutturazione (1703), si veda la lo studio di Mario Curti citato in nota[23].

Contemporaneamente venne avviata la completa ridefinizione della piazza, in primo luogo mediante la ricostruzione della collegiata, opera avviata nel 1708 e completata nel 1725, anno della consacrazione avvenuta in presenza di papa Benedetto XIII (1724-1730). Contestualmente fu avviata la ricostruzione costruzione del grande edificio dei Casini Ruspoli, previsto nel fronte nord della piazza stessa, in sostituzione del tessuto medievale ivi presente. Tale intervento avrebbe dovuto essere accompagnato dalla modifica anche del fronte opposto, ove sorgeva il precedente palazzo Pretorio.

Chiesa Collegiata di Santa Maria della Presentazione

L'iniziativa, documentata a partire dal maggio 1708, fu promossa dal cardinale Galeazzo Marescotti e dal nipote Francesco Maria Ruspoli, principe di Cerveteri, e si inserisce in un quadro di interventi di riqualificazione che interessarono il borgo, il castello e le principali chiese. Il progetto, attribuito all'architetto Giovan Battista Contini (1642-1723), prevedeva un edificio ad aula unica con volta a botte, cappelle laterali rettangolari e tribuna semicircolare, secondo un impianto coerente con la tradizione barocca romana[24]. La facciata, impostata su due ordini sovrapposti, si caratterizza per la monumentalità e la chiarezza compositiva: l'ordine inferiore con paraste tuscaniche e portale centrale ornato da timpano e stemma pontificio, affiancato dagli stemmi Marescotti e Ruspoli-Cesi; l'ordine superiore con lesene ioniche, nicchie timpanate e grande finestra arcuata, coronata da timpano e mostra dell'orologio. Sul fianco destro si erge il campanile, con banderuola recante lo stemma Ruspoli, elemento che assume un

[23] CURTI M., 1990.
[24] GRATTAROLA M., 2019.

valore rilevante quale segnacolo e fulcro visivo rispetto alla trama urbana e ad alcuni suoi punti salienti, come la porta del Molesino, da poco ultimata su progetto di Mattia de Rossi.

L'avvio del cantiere risale al 1710, con la demolizione delle case insistenti sull'area prescelta e la predisposizione di nuove strutture di servizio. La gestione fu affidata al ministro Mattia Polvini, che ricevette dal Monte di Pietà di Roma 300 scudi per l'acquisto di calce e materiali, parte di una somma complessiva di 1.000 scudi stanziata dal cardinale Marescotti. Le attività principali furono la demolizione degli edifici preesistenti e lo scavo delle fondamenta, cui seguì la cerimonia della posa della prima pietra, avvenuta l'8 novembre 1710 e officiata da monsignor Giovanni Patrizi, arcivescovo di Seleucia e tesoriere pontificio. La pietra, preparata dallo scalpellino Paolo Testa con iscrizioni e croci, fu benedetta e collocata secondo il rituale tradizionale, alla presenza della popolazione. La cerimonia, descritta nei documenti notarili e nelle fonti archivistiche, testimonia la solennità dell'evento e la partecipazione comunitaria.

Tra il 1710 e il 1711 furono spesi oltre 1.600 scudi, provenienti da ordini al Monte di Pietà, da elemosine e da contributi dei vignanellesi, registrati come "obblighi" nel Libro Mastro. La comunità partecipò attivamente, sia con donazioni sia con lavoro gratuito, confermando il carattere corale dell'impresa. Tuttavia, già dal 1713 il cantiere incontrò difficoltà gestionali ed economiche, con la sostituzione di Polvini da parte di Carlo Segarelli e con successive interruzioni. La lunga gestazione dell'opera, riflette la complessità dei cantieri ecclesiastici del primo Settecento, segnati da continui adattamenti e da una forte interazione tra committenza, maestranze e comunità.

Piazza della repubblica, facciata della Chiesa collegiata e infilata sull'asse viario rettificato attuale Corso G. Matteotti- repertorio fotografico ed elaborazione grafica a cura della SABAP-VT-EM.

Piazza della repubblica, facciata del Castello Ruspoli, a sinistra i Casini e a destra il fronte del palazzo Pretorio - rep. fotografico SABAP-VT-EM.

I Casini Ruspoli

La costruzione dei cosiddetti "Casini", noti anche come palazzo con gli archi, rappresenta uno degli interventi più significativi della fase barocca di trasformazione del borgo, avviata da Francesco Maria Ruspoli a partire dal 1703 e affidata alla progettualità di Giovan Battista Contini, architetto di grande rilievo nel panorama romano tra Sei e Settecento. L'opera, collocata sul lato settentrionale della piazza antistante il castello, fu concepita non tanto come edificio residenziale, quanto come vera e propria quinta scenografica, un fondale architettonico capace di dare ordine e monumentalità allo spazio urbano. La piazza di Vignanello, già ridisegnata da Contini con il raddrizzamento dell'asse viario tra la Porta Grande e il castello, trovò così una nuova definizione attraverso la compatta facciata dei Casini, lunga circa quaranta metri e alta undici, con un portico centrale che consentiva il collegamento con il borgo medievale retrostante. La soluzione adottata, che Alessandro del Bufalo ha definito "berniana" per la sommità e l'impianto teatrale, si inserisce pienamente nella tradizione barocca di costruire quinte urbane capaci di trasformare lo spazio in scena, conferendo al borgo un carattere di modernità e rappresentanza[25]. La fabbrica fu diretta da Giovan Battista Gazale, che nel 1721 aveva già predisposto un documento con l'elenco delle case da demolire e un preventivo di spesa, rivelando l'intenzione di rinnovare entrambi i lati della piazza, compreso il palazzo della giustizia e le carceri. I lavori iniziarono nel 1722 con l'abbattimento delle vecchie case e la gettata delle fondamenta, utilizzando il materiale di risulta per livellare la piazza. La costruzione procedette per fasi, con tre corpi distinti: l'ala ovest, il centro con gli archi e l'ala est, quest'ultima innestata su un edificio preesistente, la "depositeria", che avrebbe creato problemi statici negli anni successivi. Nonostante i ritardi dovuti alla contemporanea edificazione della chiesa di Santa

[25] DEL BUFALO 1982

Maria della Presentazione, nel 1723 la facciata era sostanzialmente completata e già suscitava ammirazione tra i visitatori. Il completamento avvenne con l'inserimento dello stemma Ruspoli-Cesi e della scritta dedicatoria, affidati al marmoraro romano Giovan Battista Perini, che realizzò in travertino un apparato decorativo di grande qualità, con cartigli, corone e targa, testimonianza della perizia artigiana che caratterizzava le opere barocche di Vignanello. La funzione dei Casini fu da subito quella di edificio d'affitto: al piano terra botteghe di varie dimensioni, al primo e secondo piano appartamenti e stanze, sul retro stalle e conserve, come attestano i documenti del 1727 e il Catasto Gregoriano del 1816-1818, dove il fabbricato è indicato come "casa d'affitto" di proprietà del principe Alessandro Ruspoli[26]. La qualità architettonica dell'edificio risiede dunque nella sua duplice natura: da un lato quinta urbana, elemento di rappresentanza e di teatralità che incornicia la piazza e dialoga con il castello e la cattedrale, dall'altro struttura funzionale, destinata ad accogliere botteghe e abitazioni, integrando la dimensione scenografica con quella economica e sociale. La compattezza della facciata, la regolarità degli archi, la monumentalità delle proporzioni e la ricchezza decorativa dello stemma e della targa conferiscono ai Casini un valore architettonico che va oltre la mera utilità, inscrivendoli nel linguaggio barocco di Contini e nella volontà dei Ruspoli di trasformare Vignanello in un centro moderno e rappresentativo. L'impatto dei "Casini" di Vignanello sugli osservatori contemporanei fu immediato e di grande suggestione. Giovan Battista Gazale, sovrintendente ai lavori, nelle sue lettere al principe Ruspoli descrive la facciata come "*una comparsa spaventosa e bella, piaciuta in estremo da forastieri*", sottolineando come l'unione dei tre corpi dell'edificio producesse un effetto scenico capace di destare meraviglia. Lo stesso Gazale annota che "*dimostrano una bellissima comparsa e da' forastieri è riguardata come una cosa singolare*", evidenziando la percezione di straordinarietà che il nuovo palazzo suscitava nei visitatori. Maurizio Grattarola ha ricordato come la facciata fosse "*piaciuta in estremo da forastieri*" e come mercanti provenienti da Foligno, Narni e Terni, di ritorno dalla fiera della Cerqua, si fermassero a contemplare la chiesa e i Casini, "*commendando il tutto*"[27].

Non mancarono difficoltà: già nel 1749 si registrarono cedimenti strutturali dovuti alla fragilità delle case preesistenti su cui l'edificio poggiava, tanto da richiedere l'intervento dell'architetto Carlo Marchionni, che dispose puntellamenti e demolizioni. Tuttavia, l'edificio mantenne la sua funzione e la sua presenza scenica, tanto che nel corso delle visite di personalità ecclesiastiche e nobiliari, tra cui Benedetto XIII nel 1725, i Casini furono ammirati come segno del "buon gusto" del principe Ruspoli. In conclusione, i Casini di Vignanello rappresentano un esempio emblematico di architettura barocca applicata al contesto urbano di un piccolo centro della Tuscia: un edificio che, pur nato come casa d'affitto, si configura come quinta teatrale e monumento di rappresentanza, capace di trasformare la piazza in scena e di integrare funzioni pratiche e simboliche. La loro qualità architettonica, testimoniata dalle fonti archivistiche e dagli studi moderni (Archivio Apostolico Vaticano, Archivio Ruspoli Marescotti; A. CAMPITELLI ET ALII, GRATTAROLA), li rende ancora oggi un elemento identitario e un patrimonio da valorizzare, in continuità con la storia e la memoria del borgo.

[26] Catasto Gregoriano, VT-255, ASR.
[27] GRATTAROLA M., 2020.

Vignanello, fronte del palazzo Pretorio con i casini Ruspoli su piazza della Repubblica.

Tra gli episodi riconducibili al programma di riassetto urbano promosso dalla famiglia Ruspoli tra la fine del XVII e i primi decenni del XVIII secolo, si colloca anche il Palazzo del Governatore, piccolo edificio di loro committenza, come attestano le iscrizioni di facciata, realizzato presso il Largo Antonio Gramsci (anticamente Piazza Giudea), lungo l'attuale Corso Mazzini, in prossimità della casa canonica adiacente alla collegiata.

L'intervento, pur di scala ridotta, si inserisce con piena coerenza nel più ampio disegno urbano barocco già documentato, confermandone la logica scenografica e la finalità di rimodellazione complessiva dell'abitato. La soluzione adottata non si configura come nuova edificazione, bensì come raffinata operazione di *riuso e trasformazione* di preesistenze edilizie, mediante l'applicazione di un prospetto staccato e giustapposto, ricucito con loggiati e vani aperti verso l'esterno. Ne deriva una quinta architettonica sobria ed elegante, concepita quale dispositivo scenografico volto ad arricchire la percezione prospettica e a qualificare il percorso lungo l'asse principale del borgo.

MARCHIO FRANCISCUS MĒA RUSPULIS
AUREAS PORRIGENDO MANUS
UT ARCTUM VIATORIBUS ITER
IN MAGIS AMPLUM COMMODUMQUE
REDUCERET
VETERES SUBDITORUM DOMOS
DESTRUXIT
NOVAS IN NOBILIOREM FORMAM
EREXIT
PRINCIPES TERRAE IULIANELLI
TANTI MEMORES BENEFICI
POSUERE
ANNO DŌMĪ MDCCV
PER PUBLICA RESTITUIT
ANNO IUBILAEI MM

Largo A. Gramsci, facciata del Palazzo del Governatore - rep. fotografico SABAP-VT-EM.

Largo A. Gramsci, facciata del Palazzo del Governatore - rep. fotografico SABAP-VT-EM.

Analogamente al caso dei vicini *Casini Ruspoli*, la scelta di intervenire su strutture esistenti, piuttosto che avviare nuove costruzioni, chiarisce il principio sotteso di *economicità operativa* e di razionale impiego delle risorse, funzionale al conseguimento dell'obiettivo generale perseguito dai Ruspoli: una rimodellazione organica e di forte impatto visivo dell'intero abitato, secondo i canoni del linguaggio barocco. Tale modalità, basata sulla capacità di ottenere un'elevata resa scenografica con un contenuto investimento economico, consentì di moltiplicare gli effetti percettivi e simbolici delle trasformazioni, garantendo al tempo stesso la sostenibilità del progetto complessivo.

Questo episodio, apparentemente marginale, assume pertanto valore probante nell'interpretazione di Vignanello come espressione di un progetto urbano barocco unitario, nel quale architettura, scenografia e gestione oculata delle risorse concorrono a ridefinire l'immagine complessiva dell'abitato. Si tratta di un intervento che, per modalità esecutive e finalità rappresentative, si colloca pienamente entro le logiche della cultura barocca, intesa come regia integrata dello spazio urbano e come strumento di autorappresentazione del potere feudale.

Il progetto originario dell'addizione del Molesino e le varianti realizzative

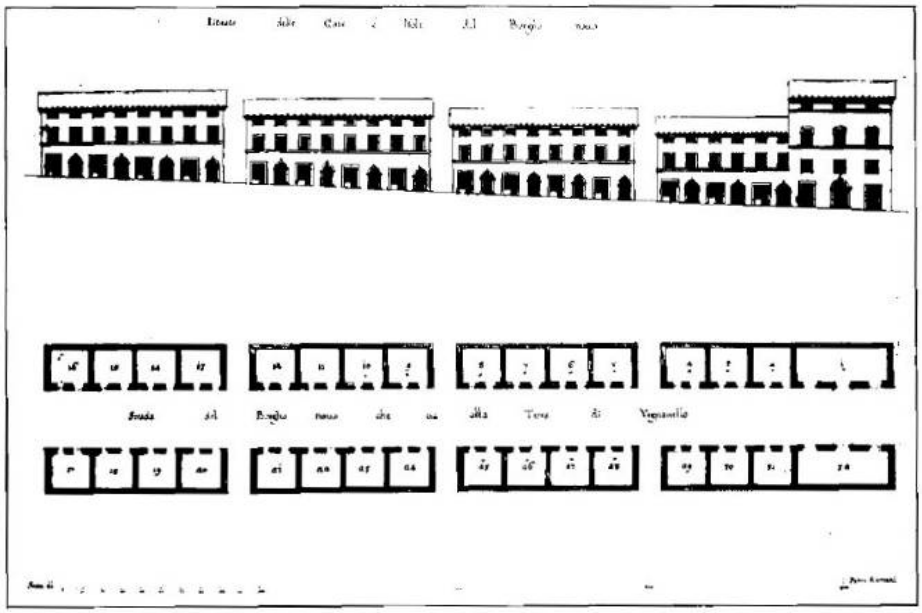
Il progetto originario si configurava come un intervento urbanistico improntato a una forte coerenza compositiva e funzionale: L'impianto prevedeva la realizzazione di otto isolati, ciascuno articolato in quattro unità immobiliari, disposti a formare un asse edilizio continuo che, a partire dalla nuova porta urbica del Molesino, situata ad ovest dell'antico abitato, si estendeva verso est, fino a congiungersi con le ultime abitazioni del nucleo medievale in corrispondenza della porta Flaminia.

Particolare del Catasto Gregoriano con la zona del Molesino e il Quadrivio, prima metà del XIX secolo
Elaborazione grafica SABAP-VT-EM.

Quadrivio, veduta verso nord, sulla Costa di Piacciano.
(*) Immagine a sinistra, tratta da google street view.

Quadrivio, veduta verso est e verso via Cavour.

Pur in presenza di successive modifiche e rimodulazioni dell'impianto, è possibile rilevare un intento di regolarizzazione che si manifesta nella tipizzazione degli alloggi attorno alla funzione casa-bottega, nella geometria degli isolati, nella definizione delle altezze massime — tali da garantire una sezione stradale di forma quadrata — e nella sobria articolazione architettonica degli edifici. Quest'ultima si esprime attraverso l'alternanza di portali ad arco e a telaio, l'adozione di finestre incorniciate da fasce semplici e raccordate da marca-davanzali, e la presenza di attici bassi illuminati da aperture rettangolari schiacciate.

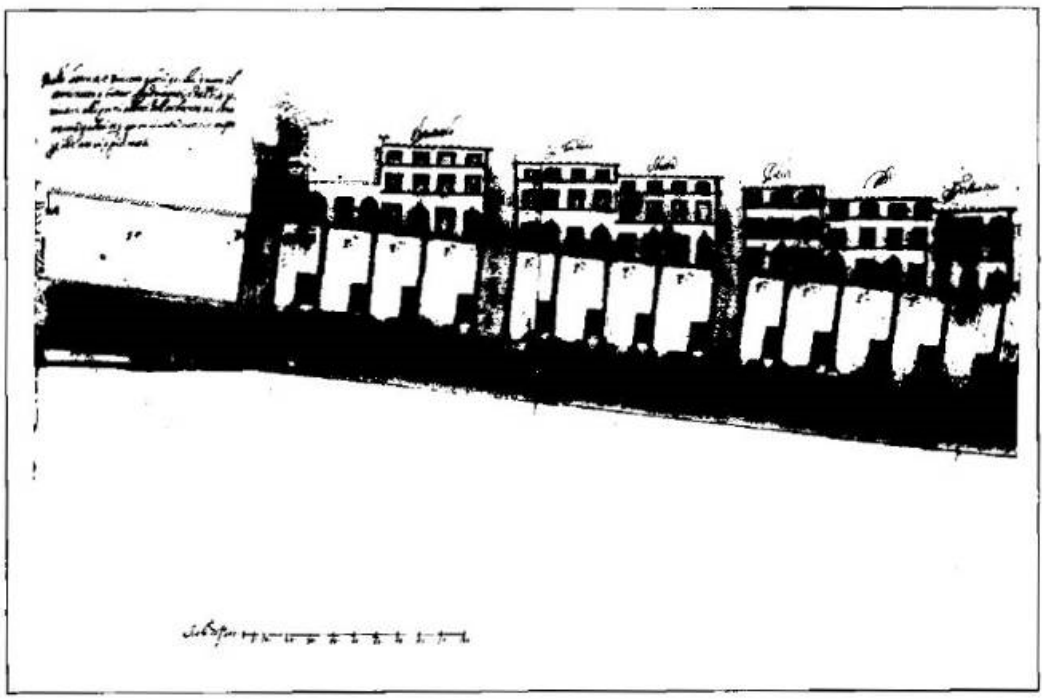


Il progetto di Giovan Battista Contini per la costruzione del "Borgho novo" del Molesino.

Edifici posti in testata dell'attuale Corso Mazzini riconoscibili nella sottostante fotografia storica rep. Fotografico SABAP-VT-EM.

Il Borgo del Molesino in una cartolina dei primi del Novecento, veduta verso ovest.

Particolare di facciata lungo Corso Mazzini che rispecchia il partito architettonico del progetto di Giovan Battista Contini.



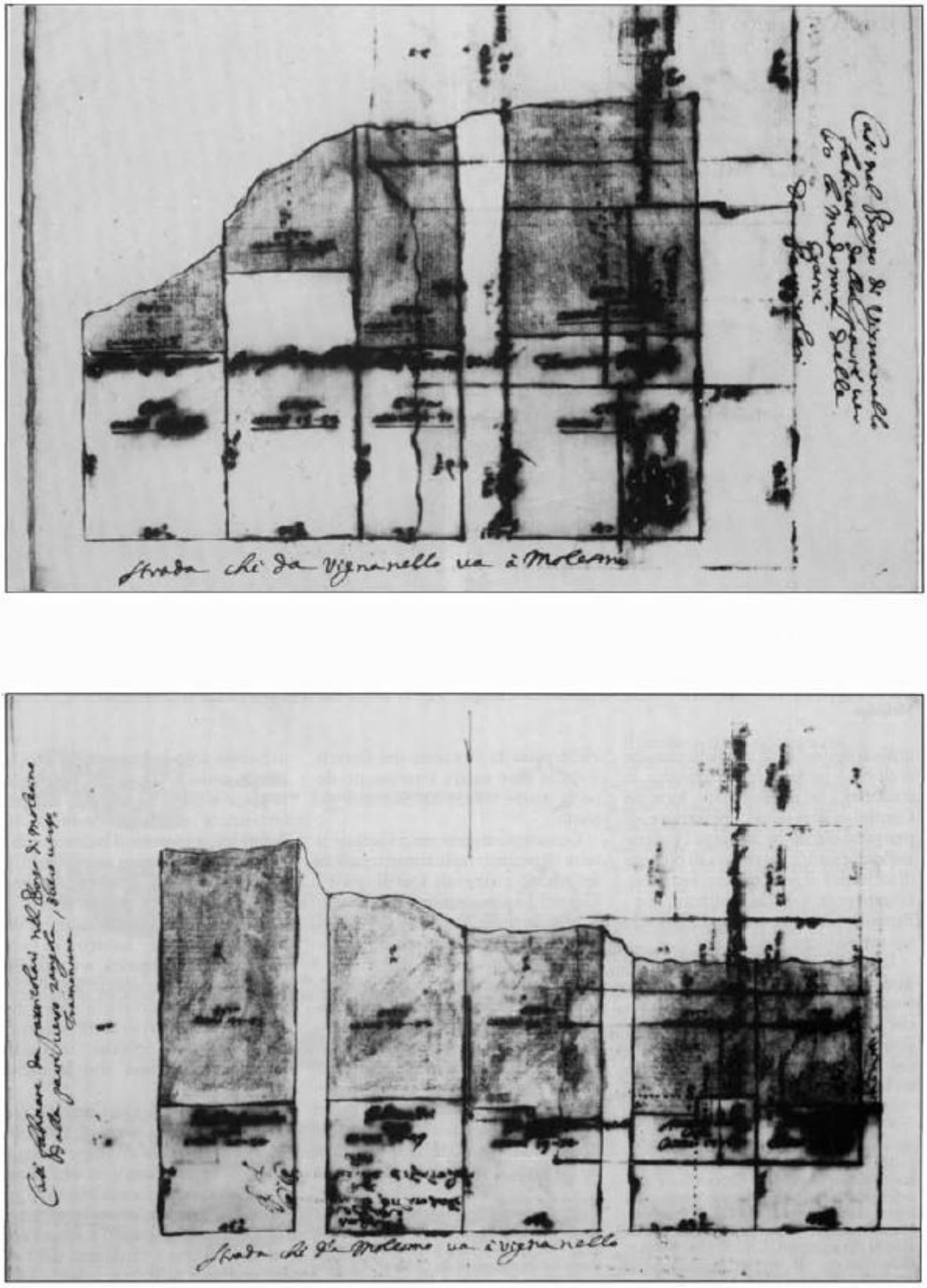
Un secondo disegno del Borgo del Molesino che mostra già gli edifici realizzati in parziale difformità dal progetto originario[28].

Tuttavia, come osserva Curti, "*in fase di realizzazione, la prevista regolarità è venuta meno: i fabbricati e i relativi orti retrostanti hanno assunto dimensioni variabili sia in profondità che in larghezza, e di conseguenza i vicoli interposti si collocano a intervalli irregolari. Il processo di urbanizzazione sembra ormai procedere secondo modalità spontanee, che hanno finito per prevalere sui piani originari*".[29]

[28] CURTI M., 1990.
[29] CURTI M., 1990.

Fronti continue edificate lungo Corso Mazzini, in modifica al progetto originario che prevedeva vicoli interposti tra gli isolati.

Dettagli del prospetto del palazzetto nobiliare su Corso Mazzini, rep. fotografico SABAP-VT-EM.



L'aggregazione delle prime unità immobiliari costruite. Figura tratta da Curti M., [30]

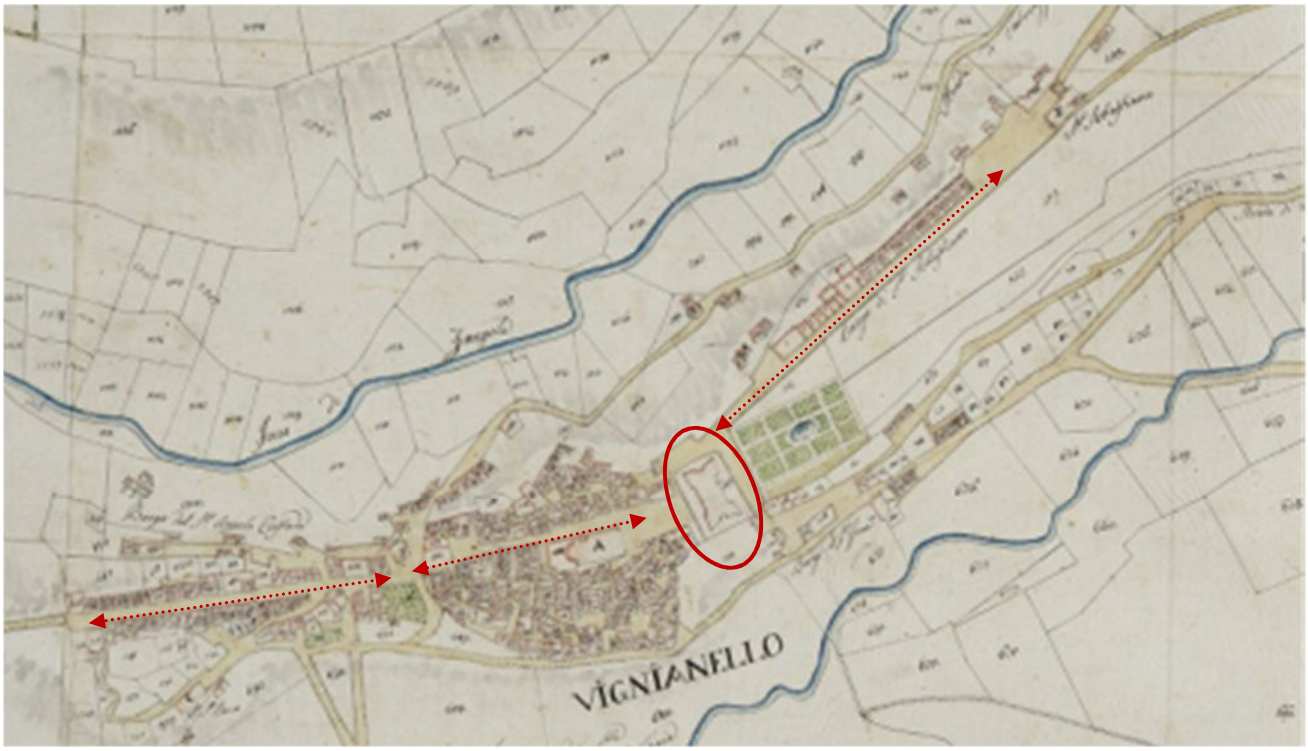
[30] CURTI M., 1990.

Alle generali qualità del piano urbano si associano quelle dle tessuto edilizio minore, ancora conservatosi nonostante le modifche subentrate nel tempo, spesso a causa dela formazione di nuove aperture e poggioli.
Numerosi sono gli episodi architettonici che qualificano il tessuto edilizio del borgo, come l'edificio Ruspoli che si apre nella piazzetta

Il progetto del Borgo di San Sebastiano

Analoghi principi pianificatori si riscontrano nella realizzazione del Borgo di San Sebastiano, sviluppato oltre la Porta del Ponte della Fontana – detta anche Porta Piccola, demolita nel 1877 per esigenze di viabilità – sul versante nord-orientale di Vignanello, in posizione diametralmente opposta rispetto al Borgo del Molesino. L'intervento, avviato da Francesco Maria Ruspoli e progettato da Giovan Battista Contini, mirava a definire un'immagine urbana omogenea, proiettata lungo il crinale naturale occupato dall'abitato e estesa fino a una distanza significativa dalla piazza della Rocca. Quest'ultima, grazie alla nuova disposizione, assumeva una funzione baricentrica che né la logica insediativa medievale né la conformazione orografica avevano fino ad allora consentito.

Come evidenziato dal Catasto Pio Gregoriano (1816-1835), e ribadito da Grattarola, tanto il Borgo del Molesino quanto il Borgo di San Sebastiano furono concepiti secondo principi di regolarità e omogeneità, con un baricentro ideale individuato nel Castello Ruspoli. In fase esecutiva prevalse tuttavia un'urbanizzazione più spontanea, che preservò in parte l'impianto medievale, pur garantendo un tessuto urbano ordinato e qualificato dai rettifili seicenteschi, ancora leggibili nelle planimetrie storiche, nelle corografie e nelle riprese aeree.



Dettaglio tratto dal Catasto Pio Gregoriano (1816-1835), Presidenza Generale del Censo, mappa di impianto 1818 circa.

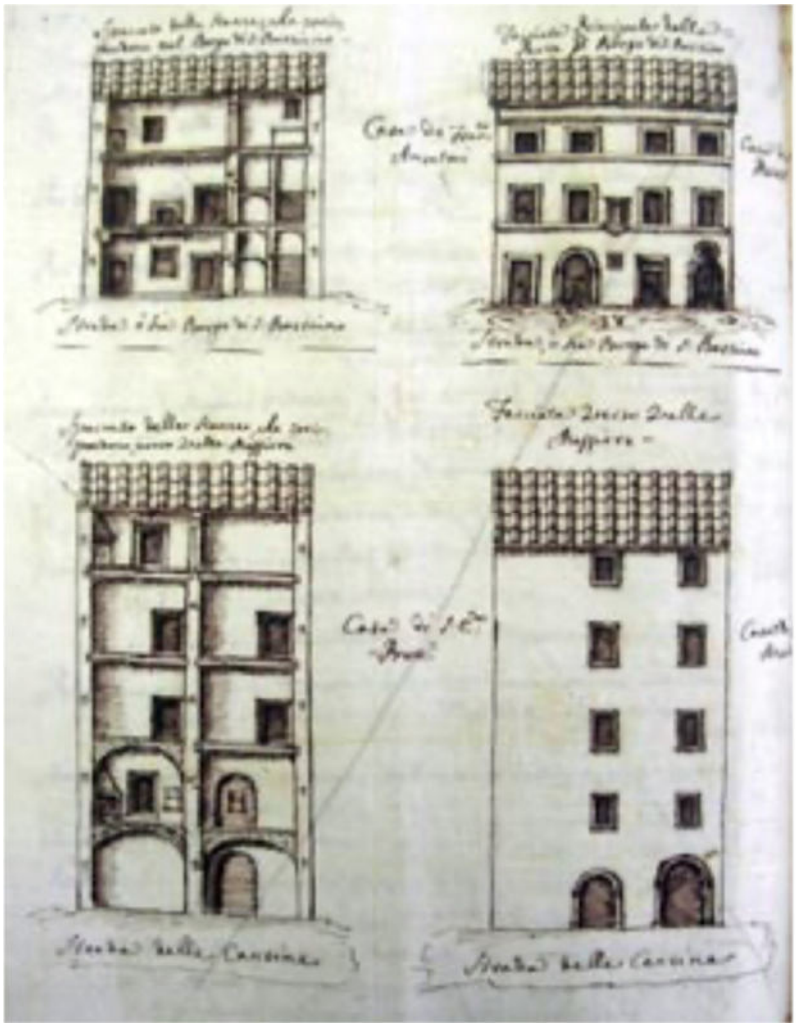
Vignanello, foto aerea. In evidenza i rettifili del Borgo San Sebastiano, a destra, e del Borgo del Molesino in alto.

Vignanello, foto aerea. In evidenza il rettifilo del Borgo del Molesino in alto, dietro le emergenze del castello e della chiesa collegiata. In evidenza il contesto paesaggistico e naturalistico, con il fondale scenografico del massiccio Cimino.

L'intervento fu avviato nel 1704 per volontà di Francesco Maria Ruspoli, a seguito della definizione delle vertenze ereditarie con la zia Girolama Bichi e al trasferimento della gestione da parte dello zio cardinale Galeazzo Marescotti. Il borgo, progettato da Giovan Battista Contini, si sviluppa come un lungo rettifilo di case parallelo al muro di cinta del giardino all'italiana e della Marescotta, con chiusura prospettica nella chiesa di San Sebastiano, edificata nel 1624 da Sforza Vicino Marescotti e Vittoria Ruspoli e affidata ai frati francescani.

Analoghi principi pianificatori si riscontrano nella realizzazione del Borgo del Molesino, edificato vent'anni prima, e nel Borgo di San Sebastiano, concepiti entrambi come assi urbani regolari che proiettano l'immagine di una Vignanello tardo-barocca ordinata e omogenea, con un baricentro ideale nel Castello Ruspoli. Come evidenzia Grattarola, il progetto fu improntato a regolarità e omogeneità, pur con adattamenti dovuti alla conformazione orografica e alla necessità di preservare parte dell'impianto medievale. La piazza della Rocca, grazie a tali interventi, assunse una funzione baricentrica che la logica insediativa precedente non aveva consentito.

La documentazione epistolare testimonia la rapida assegnazione dei lotti e la necessità di regolare l'edificazione secondo i disegni di Contini. Francesco Maria Ruspoli inviò al depositario Francesco Altilia la pianta e il profilo delle case, imponendo uniformità di facciata. Alcune criticità emersero in corso d'opera: la nuova fila di case rischiava di coprire la vista della chiesa di San Sebastiano dal Ponte della Commenda, e il terreno non consentiva di sostenere edifici di tre piani, inducendo gli abitanti a limitarsi a due livelli. Nonostante ciò, il borgo fu completato con successo e divenne un quartiere vitale, abitato da maestranze protagoniste della trasformazione barocca, come lo scalpellino Paolo Testa e il muratore Giuliano Uri.



Disegno di progetto per una delle case di Borgo San Sebastiano[31] (ASVT).

[31] GRATTAROLA M., 2023.

Borgo San Sebastiano in una veduta datata 1854[32] Il borgo fu ulteriormente qualificato nel 1729 con la costruzione del cosiddetto “Rimessone”, grande rimessa con stalle e granaio, progettata da Filippo Barigioni e diretta da Giovan Battista Gazale. L’intervento, accompagnato da un’iscrizione celebrativa, sanciva la volontà del principe Ruspoli di conferire al borgo un ruolo funzionale e rappresentativo, in continuità con la sistemazione della piazza del castello. Nel XIX secolo il Rimessone fu trasformato in appartamenti e il borgo assunse la denominazione di Borgo Giuseppe Garibaldi, in onore dell’eroe nazionale, come ricordato da una targa dipinta. Ancora nel 1912 il quartiere conservava sostanzialmente la sua immagine originaria, prima delle alterazioni dovute a sopraelevazioni e balconature che ne hanno compromesso l’unitarietà formale.

Borgo San Sebastiano, belvedere posto in corrispondenza della testata del Rimessone Ruspoli. (*) Immagine tratta da google street view.

Dal punto di vista urbanistico, la configurazione del Borgo di San Sebastiano si discosta da quella del Molesino, proponendo soluzioni spaziali e visive differenti. Una delle quinte stradali è costituita dal muro

[32] GRATTAROLA M., 2023.

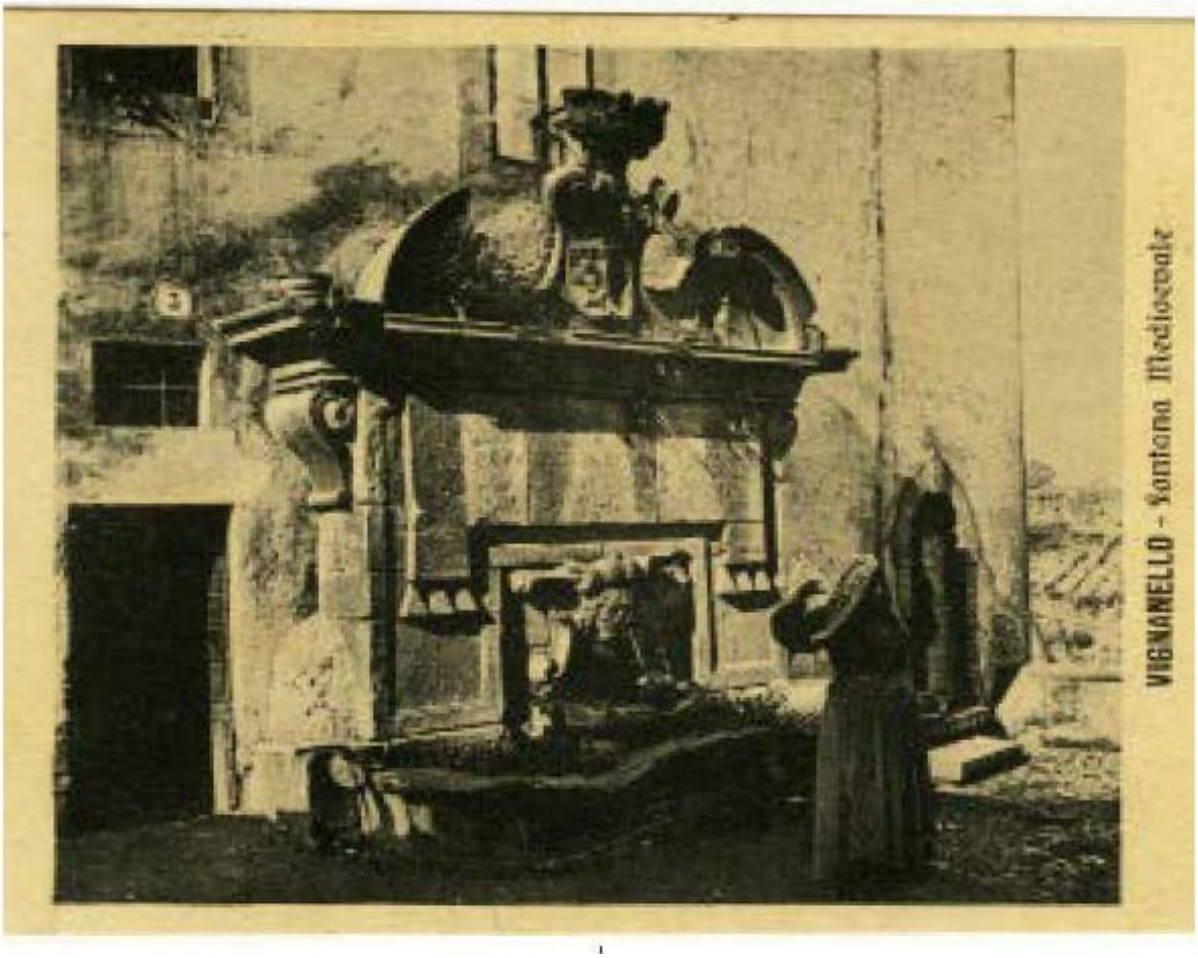
di cinta del castello, elemento che incide fortemente sulla percezione del luogo. Ancora più rilevante, dal punto di vista scenografico, è l'assenza di una conclusione prospettica dominata dalla dimora nobiliare: il castello, infatti, risulta decentrato e parzialmente occultato dalla cinta muraria, conferendo al borgo un carattere autonomo e distinto rispetto all'altro asse urbano.

Come sottolinea Maurizio Grattarola, il Borgo di San Sebastiano "*costituisce uno dei primi atti della lunga iniziativa di Francesco Maria Ruspoli per la costruzione della Vignanello tardo-barocca*"[33]. La sua realizzazione documenta la volontà di coniugare esigenze abitative e rappresentanza scenografica, in coerenza con i modelli urbanistici barocchi, e costituisce ancora oggi un elemento identitario del tessuto storico di Vignanello, meritevole di tutela e valorizzazione.

(*) Immagine tratta da google street view.

[33] GRATTAROLA M., 2023.

Visuale in controcampo su via Garibaldi, Borgo S. Sebastiano, (*) Immagine tratta da google street view.



La fontana pubblica in una cartolina di inizio Novecento.

La concessione dell'acqua proveniente dal vicino comune di Corchiano, fu disposta dal Cardinale Odoardo Farnese ad Ottavia Orsini con breve del 1612, con la condizione, come corrispettivo, di "*fare un fontanile et piazza a tutte loro spese per servitio del Populo di Vignanello Vassallo di essa Ill.ma et loro bestiami... conforme al ordine et disegno che darà il sig. Troiano Schiratti architetto di Suriano chiamato espressamente nel modo infra(scri)tto cioè che d(etto) Fontanile sia largo di palmi cinque e di longhezza quanto è il muro della botte...*"[34].

La Fontana Pubblica di Vignanello, nota anche come Fontana della Rocca, fu realizzata nel 1673 su progetto dell'architetto Giovan Battista Contini e per volontà di Francesco Marescotti. Essa costituisce un'opera di primaria rilevanza nel tessuto architettonico barocco dell'abitato. La sua origine si lega al testamento del conte Sforza Vicino Marescotti (1655), che dispose la costruzione di una fontana destinata a garantire l'approvvigionamento di acqua potabile a beneficio della popolazione, quale compensazione per i disagi arrecati dalle fabbriche feudali. L'esecuzione fu affidata allo scalpellino livornese Giuseppe Catani, incaricato di realizzare l'intera struttura in peperino, materiale tipico del territorio. La costruzione, completata in poco più di sei mesi, richiese un articolato impegno di maestranze e mezzi, con il trasporto delle pietre dal fosso di Puliano e l'impiego di muratori, manovali, somari e buoi.

La fontana, concepita inizialmente come isolata, fu in corso d'opera collocata a chiusura della testata di un edificio residenziale, come attestano i documenti di pagamento del 1673. Sul monumento campeggiano gli stemmi Marescotti e Bichi, a testimonianza dell'unione tra Francesco e Girolama Bichi, insieme all'iscrizione che ricorda il lascito paterno e l'opera del figlio. Nei secoli successivi la fontana ha subito danneggiamenti, tra cui i colpi inferti dalle truppe francesi nell'Ottocento e la scalpellatura dello stemma Bichi, ma ha mantenuto la sua funzione e il suo valore simbolico.

La collocazione conferisce al manufatto una forte valenza scenografica: esso costituisce il fulcro visivo del tratto occidentale del borgo di San Sebastiano e, al tempo stesso, valorizza il belvedere posto a nord del castello, aperto verso il panorama dei Monti Cimini. Nel percorso che dal borgo conduce alla piazza principale, la fontana assolve, inoltre, la funzione di elemento di concatenamento, accompagnando l'avventore alla percezione dello spazio barocco della grande piazza, dominata dal castello e dalla cattedrale, incorniciati dalle quinte del Palazzo Pretorio e dei Casini.

La mostra della fonte rappresenta ancora oggi un elemento identitario della comunità vignanellese, meritevole di un attento intervento di restauro e valorizzazione.

[34] CAMPITELLI ET ALII 2025.

4.5 Dal XIX al XXI secolo

Il volgere del XX secolo vede un'ulteriore fase di sviluppo e ammodernamento dell'antico borgo con la realizzazione nel primo decennio del Novecento, della linea ferroviaria Roma-Civita Castellana-Viterbo, inaugurata nel 1913. Negli anni Trenta, si realizza la ferrovia elettrica a scartamento normale Roma-Civita Castellana-Viterbo, che sostituisce il collegamento preesistente sulle stesse tratte, la tramvia su strada ordinaria Roma-Civita Castellana e la ferrovia Civita Castellana-Viterbo entrambe a scartamento ridotto, ramai divenute insufficiente a garantire un adeguato collegamento tra Roma e l'alto Lazio. Le implicazioni che derivarono da quest'opera, passante all'interno del centro abitato di Vignanello, furono di notevole impatto, in primo luogo sull'assetto fondiario delle proprietà Ruspoli che furono amputate di una cospicua parte degli antichi giardini posti a meridione del Castello oltre la linea ferroviaria e che costituivano il *Barco grande* della più vasta proprietà Marescotti Ruspoli.

5. Elementi della percezione: caratteri estetici, punti panoramici e visuali di pregio

Il tracciato barocco degli assi viari rettilinei che attraversano il borgo lungo direttrici opposte, caratterizzato dal loro disallineamento, che si saldano fisicamente nel punto focale della composizione, ovvero nella piazza della Rocca, si configura come dispositivo spaziale e percettivo, volto a strutturare l'esperienza del luogo attraverso una sequenza articolata di ambiti visivi. Tali assi, definiti da quinte architettoniche che guidano lo sguardo lungo assi prospettici generano episodi di focalizzazione che scandiscono il percorso e ne accentuano la teatralità urbana. A questi momenti di concentrazione visiva si contrappongono, in un calibrato gioco di aperture e chiusure, scorci scenografici verso il paesaggio naturale dei Monti Cimini, il quale assume il ruolo di elemento catalizzatore e fondale prospettico delle vedute. Il paesaggio, così incorniciato, non solo arricchisce la dimensione estetica del tracciato urbano, ma ne diviene parte integrante. L'arrivo da est, prima lungo via della Mola e successivamente dall'attuale Corso Giuseppe Garibaldi, è caratterizzato da visuali panoramiche il cui fondale è costituito dal profili dei Monti Cimini, presenza visiva imponente e iconica del territorio.

All'ingresso del borgo, la visuale è incanalata lungo l'asse viario rettilineo e guidata dal punto focale costituito dal campanile della Chiesa Collegiata, pienamente in asse. Lungo il tracciato si aprono "scorci" panoramici verso il versante nord che rompono la monotonia del percorso e impreziosiscono con visuali di pregio.

Asse prospettico sul campanile della Chiesa Collegiata, punto focale della composizione urbana.

Asse prospettico sul campanile della Chiesa Collegiata e sulla mostra della fontana, punti focali della composizione urbana.

In tale contesto, il ruolo di elemento terminale e monumentale dell'asse viario viene affidato al campanile della Chiesa Collegiata che ricade in asse con il percorso, e impreziosito nella parte terminale dalla presenza della fontana barocca, che assume una funzione simbolica e compositiva di rilievo, contribuendo a definire l'identità visiva del Borgo San Sebastiano. Anche in direzione opposta, ossia verso est l'impianto urbano è dominato da quinte architettoniche e fondali prospettici, in questo caso dominato dal fronte della chiesetta barocca di San Sebastiano, centralità della nuova addizione urbana realizzata a partire dal 1653 quale voto per una pestilenza che aveva afflitto l'abitato.

Vignanello, chiesa di San Sebastiano in borgo San Sebastiano. Si noti la posizione del fronte quale fondale prospettico della composizione urbana.

La chiesa di San Sebastiano, con l'annesso convento, poi Ospedale Ruspoli, in uno schizzo datato 1854[35].

[35] GRATTAROLA 2023.

L’edificio dell’ex convento di San Sebastiano, poi Ospedale Ruspoli.

L’intervento relativo al Borgo San Sebastiano si configura, sotto il profilo urbanistico, come un’operazione di altrettanta rilevanza rispetto all’asse monumentale che collega visivamente il Borgo Molesino al Castello. Il tracciato attraversa il Borgo San Sebastiano da est, costituendo l’ingresso principale a Vignanello per chi proviene da tale direzione. La sua impostazione planimetrica, raggiunge la stessa forza espressiva e simbolica del tracciato principale poiché il percorso si conclude con una soluzione spaziale di elevato valore paesaggistico.
In prossimità del Castello Ruspoli, le quinte architettoniche si aprono improvvisamente, generando una visuale ampia e scenografica che si affaccia su un belvedere di particolare suggestione, offrendo una veduta privilegiata verso il sistema montuoso dei Monti Cimini.

Repertorio fotografico ed elaborazione grafica SABAP-VT-EM.

Tale apertura, frutto di una precisa volontà progettuale e funzionale al disegno del giardino del Castello, come illustrato sopra, nel paragrafo dedicato, assume il ruolo di elemento scenografico primario. Essa conferisce al tracciato una qualità percettiva e ambientale di rilievo, contribuendo in modo significativo alla definizione dell'identità visiva del borgo e alla sua integrazione con il paesaggio circostante.

La fontana barocca e Santa Maria del Pianto sita nel fondovalle della Valle Maggiore.

Diversi sono i punti in cui il tessuto urbano si apre verso scorci panoramici che ricuciono in maniera singolare il rapporto tra centro storico e contesto paesaggistico naturalistico, tratto saliente dell'intero centro abitato, come quello posto in corrispondenza della testata del Rimessone Ruspoli (*supra*, foto del Rimessone).

Le viste dal giardino storico del Castello Ruspoli

Anonimo*, La famiglia Ruspoli nel giardino del Castello di Vignanello*, inizio XIX secolo. Olio su tela. Collezione privata.

Repertorio fotografico SABAP-VT-EM, vista dal *parterre* verso ovest: introspezione del Monte Cimino (1053 m s.l.m.) a 7 chilometri circa.

Di particolare rilievo sono le viste godute dal *parterre* del giardino storico del Castello Ruspoli, che traguardano il territorio circostante e raggiungono visivamente orizzonti distanti anche 50 chilometri. Strategiche al controllo e alla difesa del territorio, le rocche, sorte in epoca medievale durante la fase di incastellamento del territorio cimino, sono sorte su crinali e speroni rocciosi, ad una distanza media di circa 6 chilometri l'una dall'altra[36], funzionalmente in contatto visivo tra di loro.
Con la trasformazione della severa rocca in residenza nobiliare, le visuali nate da esigenze difensive, si ingentiliscono, diventando la cornice paesaggistica dei giardini.
La realizzazione del giardino è correlata alla trasformazione della severa Rocca in un Castello, residenza nobiliare per una famiglia di rango, legata da vincoli di parentela con i Farnese, signori della Tuscia, e pertanto corrisponde ad una esigenza di rappresentanza e decoro.

Vista del *parterre* in direzione est, verso la Valle del Tevere. Sullo sfondo, al centro dell'immagine, si intravedono i crinali dei Monti Reatini e del Terminillo (2217 m s.l.m.). Profondità di campo: 60 chilometri circa. A destra si staglia la sagoma del Monte Pizzuto (1288 m s.l.m.), dei Monti Sabini, a 37 chilometri di distanza. Repertorio fotografico SABAP-VT-EM.

[36] TOSCANO 2008

Vista panoramica del *parterre* del Barchetto verso sud e la Valle del Tevere e il Monte Soratte.

Dettaglio: sullo sfondo (a destra) si staglia il crinale del Monte Soratte (691 m s.l.m.). Profondità di campo: 24 chilometri circa e sulla sinistra il massiccio dei Monti Lucretili (a 60 chilometri circa di distanza), repertorio fotografico ed elaborazione grafica a cura SABAP-VT-EM.

Il giardino meridionale e il castello dalla peschiera del barco in una foto d'epoca. In evidenza la prospettiva cosiddetta del Vignola, che compone una sorta di risalita-scenografica al castello, mediante rampe a tenaglia articolate su terrazzamenti e giardini con giochi d'acqua. Di particolare interesse è la forte valenza paesaggistica che tale sistemazione assumeva allora come oggi rispetto al paesaggio, un tempo naturale e oggi urbanizzato. La composizione scenografica di matrice barocca diviene elemento di raccordo tra il castello (e il borgo) e il paesaggio, riconfigurando il versante meridionale ed offrendo una vista monumentale agli avventori provenienti dalla via Ruspola, e in generale da sud.

Punti di belvedere pubblici che si trovano lungo il tracciato e riportati alla Tav. 14 degli elaborati sono i seguenti:

- **Corso Giuseppe Garibaldi**

Visuale panoramica della Valle Maggiore e la Costa Piacciano verso i Monti Cimini (Ovest) -Repertorio fotografico SABAP-VT-EM.

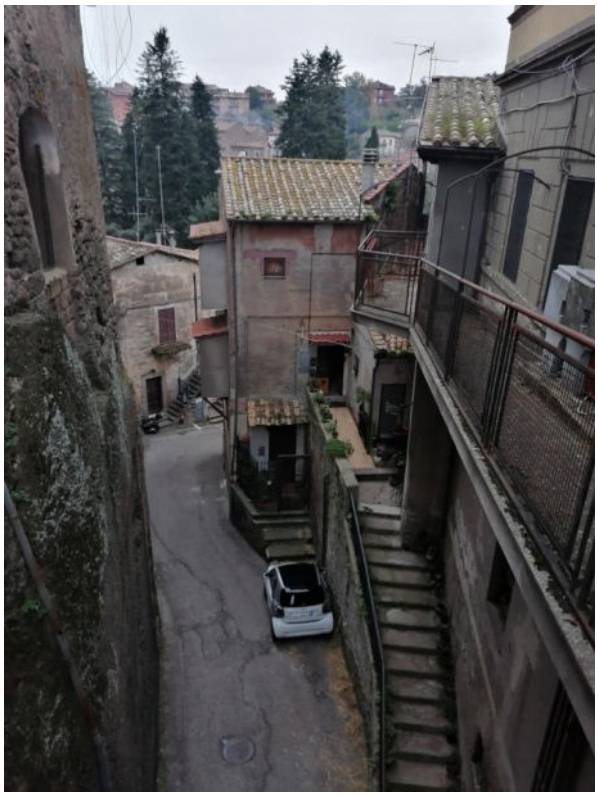
Visuale verso la Valle Maggiore e la Costa Piacciano (Est) - Repertorio fotografico SABAP-VT-EM.

- **Piazza della Repubblica**

Prospettiva del giardino meridionale del Castello Ruspoli verso il piano di Santa Lucia.

Visuali da Piazza della Repubblica (Rocca) verso la contrada S. Lucia (Sud) e verso la Costa di Piacciano (Nord)
Rep. fotografico SABAP-VT-EM.

- **Corso Giacomo Matteotti**



Squarci di visuali panoramiche e quinte architettoniche lungo corso Matteotti (verso nord e verso sud).

Effetto di sfondamento delle quinte prospettiche sul paesaggio, immagine da Google Street View.

- **Via S. Angelo Alto**

Introspezione del paesaggio al Quadrivio S. Angelo Alto – via Roma, Repertorio fotografico SABAP-VT-EM.

Visuale dell'affaccio panoramico verso i Monti Cimini da S. Angelo Alto (Ovest) - Repertorio fotografico SABAP-VT-EM.

- **Rotatoria, termine di viale Vignola**

Visuale dell'affaccio panoramico in direzione NE, con il primo piano la Costa di Piacciano e sullo sfondo i crinali degli Appennini centrali - Repertorio fotografico SABAP-VT-EM.

REPERTORIO REGIONALE DEI BENI PAESAGGISTICI

(elenco degli ID riportati nel Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio nella Tavola B 14_355 e Tavola B 8_345)

- **Fasce di rispetto dei corsi delle acque pubbliche tutelate sensi dell'art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e art. 36 "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" delle Norme del PTPR**

  Fosso del Pantanicchio, ID c056_0448A
  Fosso della Mola, ID c056_0443
  Fosso di Valle Maggiore, ID c056_0439
  Fosso di S. Lucia/della Cupa, detto anche di Maregnano, ID c056_0440

- **Aree archeologiche individuate ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004 e art. 42 "Protezione di zone di interesse archeologico" delle Norme del PTPR.**

  m 056_0049, sito archeologico del Molesino
  m 056_0050, sito archeologico La Cupa
  m 056_0052, sito archeologico della Commenda

- **Lembi di aree boscate individuate ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004 e art. 39 "Protezione delle aree boscate" delle Norme del PTPR.**

- **"Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" disposto ai sensi dell'art. 44 delle Norme del PTPR.**

EMERGENZE CULTURALI DEL COMUNE DI VIGNANELLO

Resti di costruzione di epoca romana (Sudano/Centignano), D.M. del 06.02.2004 ai sensi dell'art.2 del D. lgs. n.490 /1999;

Palazzo Ruspoli, Giardino all'italiana, Parco della Marescotta ai sensi dell'art. 5, L. n. 364/1909, provvedimenti del 24.02.1913 e del 01. 03.1920, rinnovato ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004 del 16.10.2006;

Complesso della Commenda dei Cavalieri di Malta, ai sensi dell'art.13 del D. lgs 42/2004, del 07.04.2006;

Chiesa della Madonna del Pianto, ai sensi dell'art.12, D. lgs. 42/2004, del 08.09.2023

Si tratta di una piccola chiesa a pianta circolare, consacrata nel 1785 e costruita grazie alle offerte dei vignanellesi .

Fosso della Cupa, insediamento rupestre, complesso archeologico;

Porta del Molesino, 1692, opera architettonica dell'architetto romano Mattia De Rossi (*supra*);

Casini Ruspoli (*supra*);

Palazzo Pretorio: gli edifici si ergono sul lato sud della piazza. Non è certo che l'attuale facciata corrisponda al progetto originario, nonostante la presenza dell'iscrizione dedicatoria. L'apertura di porte e finestre per ospitare attività commerciali ha ulteriormente modificato la conformazione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno. Il fabbricato si compone di un corpo centrale leggermente sporgente e di due ali laterali. Sulla facciata si distingue un marcapiano in peperino con l'iscrizione: SFORZIA VICINUS MARISCOTT[US] COMES DOMU[M] PRAETORIA[M] STRUXIT PLATEAMQ[UE] APERUIT - A[N]NO D[OMI]NI MDCXVIII. Sforza Vicino Marescotti, quarto conte di Vignanello, governò il feudo insieme alla moglie Vittoria Ruspoli dal 1608 al 1655. A lui si deve la prima sistemazione della piazza antistante la Rocca e il completamento del Palazzo del Governatore, iniziato dal suo avo Sforza Marescotti, primo conte di Vignanello.

Fontana pubblica (*supra*)

Rimessone Ruspoli (*supra*);

Fontana pubblico (*supra*);

Chiesa di San Sebastiano: La chiesa, situata alla fine del borgo omonimo e parte integrante della storia del paese, è a navata unica. La facciata, semplice ed essenziale, si distingue per la sommità elegantemente curvilinea e per il piccolo campanile a vela posto sul lato sinistro. Una grande finestra rettangolare illumina l'interno, privo di altre aperture. Alla sinistra dell'edificio, lungo la discesa della cosiddetta Costa dei Frati, si erge la facciata con timpano triangolare dell'ex convento, trasformato nel XIX secolo prima in ambulatorio e poi in ospedale. I due edifici sono collegati da un braccio che attraversa la Costa dei Frati; di fronte all'ex ospedale si apre un piccolo spiazzo, un tempo orto dei frati francescani che vi risiedevano. L'attuale chiesa fu costruita tra il 1624 e il 1627 per volontà di Sforza Marescotti e di sua moglie Ottavia Orsini, sul luogo dove sorgeva un antico romitorio composto da una chiesetta dedicata al santo e da due piccole stanze abitate da un eremita.

Chiesa di San Lorenzo Martire: con l'annesso convento delle monache passioniste, fu edificata tra il 1915 e il 1916. La facciata, ispirata allo stile rinascimentale, si distingue per le tre porte d'ingresso e per il secondo ordine sorretto da eleganti contrafforti a volute. Il complesso sorse su un terreno donato dal principe Alessandro Ruspoli e fu realizzato grazie alla determinazione di due sorelle di Vignanello, Clementina e Giacinta Gionfra, animate dal desiderio di fondare un monastero di suore passioniste nel paese. L'erezione del convento venne approvata dal vescovo diocesano monsignor Ghezzi e inaugurata

l’8 maggio 1915. Quasi in contemporanea fu costruita la chiesa, che venne solennemente benedetta il 16 maggio 1916.

Chiesa di San Giovanni decollato: Parzialmente celata dagli edifici retrostanti, la chiesa si innalza sul versante nord del paese, con l’asse orientato lungo la direttrice nord-sud. L’edificio è a navata unica e presenta una facciata semplice, conclusa da un timpano triangolare. L’abside, molto estesa, termina con una parete verticale piana che sporge verso la Valle Maggiore. In origine era chiusa da una cancellata, poi rimossa e riutilizzata altrove. Sul lato orientale si erge un imponente campanile a pianta quadrata, che domina l’intero complesso. La costruzione della chiesa risale ai primi decenni del XVII secolo, voluta dalla Compagnia della Misericordia accanto alla Casa della Compagnia di San Biagio, oggi nota come il Bottegone. Un episodio significativo della sua storia si colloca nel novembre del 1725, quando papa Benedetto XIII visitò il luogo: nella chiesa di San Giovanni furono custodite le reliquie destinate ai vari altari, e da qui partì la solenne processione guidata dal pontefice per la consacrazione degli altari della collegiata.

Chiesa del S. Angelo Custode: La chiesa, a navata unica, presenta un frontespizio semplice sormontato da un timpano. In origine era arricchita da due cuspidi piramidali poste ai lati del timpano e dallo stemma Ruspoli-Cesi collocato sopra il portale d’ingresso. Sul fianco destro si aprivano eleganti finestre ovali con vetrate, oggi murate, mentre una scala a doppio profferlo, situata dietro l’abside, consentiva l’accesso all’appartamento superiore. Sul retro si innalzavano due campanili a vela, disposti ai lati di una terrazza. L’ingresso alla chiesa è preceduto da una semplice scala in peperino, realizzata da maestri artigiani locali, che colma il dislivello tra la strada e il piano dell’edificio. All’interno si conservano copie di dipinti oggi custoditi nella collegiata, insieme a due raffinate sovrapporte raffiguranti episodi della vita di Santa Giacinta. Il soffitto ligneo a cassettoni rappresenta un pregevole esempio di arte ebanistica.

La costruzione fu voluta dalla Comunità di Vignanello, che alla fine del XVII secolo si stava espandendo verso ovest nel Borgo del Molesino, sorto tra il 1681 e la fine del Settecento. La richiesta di edificare la chiesa risale al 1695; i lavori furono portati a termine nel 1705 e l’edificio venne solennemente inaugurato nel novembre dello stesso anno dal vescovo Ascanio Blasi.

Motivazioni del Provvedimento

Alla luce delle risultanze emerse dalle analisi condotte nella presente relazione istruttoria, si evidenzia come l'ambito urbano e il paesaggio individuato presentino caratteri e valori paesaggistici intrinsecamente connessi, chiaramente riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d) del d.lgs. n. 42/2004, che dispone: *"1. 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; d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze."*

Il centro storico di Vignanello costituisce un caso emblematico di trasformazione urbana barocca di un nucleo medievale, con successive stratificazioni della prima Età Moderna. L'intervento, avviato tra la fine del XVII secolo e i primi decenni del XVIII, fu promosso dal Principe Francesco Maria Ruspoli e si configurò quale progetto sistematico di ammodernamento e ridefinizione dell'antico borgo, in linea con le istanze estetiche e funzionali della cultura barocca, orientata alla creazione di una spazialità urbana scenografica, razionale e rappresentativa.

Il progetto di riassetto urbano, affidato agli architetti Giovan Battista Contini e Carlo Buratti, coadiuvati da collaboratori di rilievo, tra cui Giovanni Battista Gazale, esprime la visione barocca volta alla definizione di un'immagine urbana omogenea, rielaborando la configurazione dell'antico borgo sviluppatosi lungo il crinale naturale e lasciando un'impronta duratura nella morfologia urbana. Tale impianto è ancora oggi chiaramente leggibile nella sequenza spaziale degli assi rettilinei, intervallati da dilatazioni e fondali scenografici mutuati dalla cultura teatrale seicentesca, episodi rilevanti nella scansione generale del tessuto edilizio.

La morfologia risultante riflette un impianto urbano razionalizzato, caratterizzato da regolarità geometrica, centralità prospettica e teatralità degli spazi aperti, spesso conformati come punti di belvedere. L'intervento ha ridisegnato la logica insediativa medievale di sperone, riconfigurandolo quale nucleo centrale, perno della composizione urbana mediante dilatazioni spaziali lungo gli assi rettilinei posti sui crinali.

Numerosi elementi architettonici riconducibili all'unitarietà compositiva dell'intervento barocco sono tuttora riscontrabili in maniera diffusa nell'intero tessuto edilizio e nel fronte delle facciate prospicienti l'antico asse viario del Molesino, oggi denominato Corso Mazzini. Tale continuità morfologica e stilistica si manifesta nella regolarità dell'impianto edilizio e nella coerenza dei partiti architettonici, esito di un processo di razionalizzazione urbana volto alla definizione di una sezione stradale formalmente equilibrata. Come osserva Curti, "*questo sforzo teso alla regolarizzazione appare […] nella tipizzazione degli alloggi attorno alla funzione casa-bottega, nel taglio degli isolati […] inalterato in larghezza, nelle altezze massime […] che garantiscono comunque una sezione stradale vicina alla forma quadrata e infine, nell'aspetto architettonico e nei partiti decorativi degli edifici (semplici portali alternativamente ad arco e a telaio, finestre incorniciate da semplici fasce e collegate tra loro da marca-davanzali, attico basso illuminato da finestre rettangolari schiacciate)*".

Tali caratteri, elementi architettonici quali portali, mostre di finestre, cornici e soluzioni proprie dell'edilizia minore barocca, non si limitano all'arteria principale del Molesino e al tessuto ad esso correlato, ma contraddistinguono anche la schiera del Borgo San Sebastiano, impostato lungo il rettifilo

orientale opposto al primo rispetto alla piazza centrale, con il castello e la chiesa collegiata. Qui si riscontrano elementi sobri ma di qualità, come la testata del Rimessone Ruspoli, che ancora oggi qualificano il tessuto del centro storico con forti valori estetici e tradizionali, rafforzando la percezione unitaria dell'impianto barocco e la sua integrazione con il paesaggio circostante.

Le nuove direttrici viarie hanno ricollocato l'antica rocca in posizione baricentrica rispetto al tessuto urbano, instaurando relazioni visive con il paesaggio circostante: fondali prospettici quali la Porta del Molesino o il giardino meridionale del Castello Ruspoli, scorci e affacci strutturati in punti di belvedere scenografici (fontana barocca di Corso Garibaldi, giardini del Castello Ruspoli) sottolineano l'intrinseco rapporto tra ambito urbano e contesto paesaggistico.

Questo calibrato gioco di aperture e chiusure, scorci scenografici verso il paesaggio naturale dei Monti Cimini, elemento catalizzatore e fondale prospettico delle vedute, è il frutto di una precisa volontà progettuale. Le vedute panoramiche assumono il ruolo di elemento scenografico primario, conferendo al tracciato una qualità percettiva e ambientale di rilievo e contribuendo alla definizione dell'identità visiva del borgo. Esse contestualizzano in modo armonico e suggestivo i diversi scorci dell'abitato storico di Vignanello — articolato nelle sue componenti medievali, rinascimentali e barocche — entro un quadro naturale dominato dalle pendici rigogliose dei Monti Cimini.

In tale quadro si riconosce un'elevata integrità panoramica e conservazione del paesaggio di contesto, che rende ancora oggi evidente il singolare rapporto fusionale tra le grandi emergenze architettoniche — come la rocca e il sistema urbano barocco — e il paesaggio dei Cimini. Tale rapporto, ampiamente raffigurato nelle numerose vedute e quadri storici, si conserva con particolare efficacia nelle prospettive verso il Cimino, dove la continuità visiva tra architettura e natura restituisce un'immagine unitaria e fortemente identitaria del borgo e del suo paesaggio.

Pertanto, si ritiene essenziale riconoscere il notevole interesse pubblico non solo della porzione di tessuto urbano che testimonia le vicende architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche analizzate – ossia quella parte dell'abitato che conserva il "caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" – ma anche le aree di contesto che svolgono la funzione imprescindibile di "cornice". Senza tali ambiti, infatti, verrebbe inevitabilmente compromesso l'insieme ambientale e paesaggistico che consente al centro storico, con le sue emergenze monumentali, di esprimere appieno i valori prospettici e panoramici derivanti dall'unità del tessuto urbano e dalle sue presenze eminenti, quali il castello e la collegiata, in relazione all'assetto orografico e naturalistico circostante. È evidente che la saturazione o la perdita di tali aree comporterebbe, a sua volta, la compromissione dei valori stessi insiti nel tessuto storico, architettonico e monumentale dell'abitato di Vignanello.

Pertanto, risulta imprescindibile tutelare i pianori e le estensioni vegetali poste a nord dell'abitato, le quali delineano il panorama aperto verso la catena cimina, già raffigurato e celebrato da viaggiatori e pittori, come meglio evidenziato nelle analisi precedenti. Parimenti, devono essere salvaguardate le estensioni a sud e a est, che concorrono a contestualizzare l'abitato nel suo insieme. Si pensi, in particolare, al pianoro meridionale di Maregnano-Santa Lucia, situato a pochi metri in linea d'aria dalla piazza, dal castello con i giardini, dalla collegiata e dal fronte urbano di Piedisole, con le altre presenze monumentali, e pressoché

alla stessa quota altimetrica di questi ultimi. Il pianoro e le sue pendici definiscono inevitabilmente l'orizzonte visivo, assumendo sia un ruolo diretto nella configurazione del paesaggio del centro storico, pertanto suo fondamentale sfondo e cornice, nonché orizzonte visivo da cui esso stesso può essere ammirato.

Alla luce delle considerazioni svolte, appare evidente l'eccezionalità del caso di Vignanello, che si configura come episodio unico nel panorama della Tuscia. Nessun altro borgo della regione ha infatti conosciuto un intervento barocco tanto organico e sistemico, capace di trasformare un nucleo medievale in un impianto urbano unitario, coerente e scenografico, nel quale anche l'edilizia minore concorre al disegno complessivo. La singolarità di Vignanello risiede proprio nella fusione tra tessuto urbano e paesaggio: le emergenze architettoniche e le vedute verso il Cimino restituiscono ancora oggi un'immagine integra e identitaria, ampiamente documentata nelle rappresentazioni storiche. Per cogliere appieno l'eminente valore del contesto riconosciuto, è sufficiente richiamare l'unico precedente assimilabile in Tuscia, ossia la vicina Caprarola vignolesca, dove l'impianto medievale del borgo fu organizzato intorno a un asse viario tardo-rinascimentale che, dal paesaggio, penetra nel Palazzo Farnese, divenendo l'asse generale della composizione urbana e architettonica. In tale cornice storica, Vignanello si configura come un *unicum* nell'evoluzione barocca del modello farnesiano: una monumentalità che non si concentra in un singolo edificio né lungo un unico asse di simmetria urbana, ma si diffonde nell'intero borgo secondo una logica baricentrica, con il complesso piazza–castello al centro. Ne derivano molteplici assi e scene urbane, capaci di instaurare un rapporto scenografico e fusionale con il paesaggio dei Monti Cimini.

Abbreviazioni bibliografiche

ANSELMI 2014 = Anselmi S.E.(schede), in *Atlante del Barocco in Italia. Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*, a cura di B. Azzaro e A. Roca De Amicis, Roma 2014.

BAGLIONE-DE LUCIA BROLLI 2007-2008 = M.P. Baglione, M.A. De Lucia Brolli, "Le deposizioni infantili nell'agro falisco tra vecchi e nuovi scavi", in G. Bartoloni, M.G. Benedettini (edd.), *Sepolti fra i vivi.* Atti del Convegno inter-nazionale (Roma 2006), ScAnt, 14.2, pp. 868-893.

BALDI ET ALII 1974 = Baldi P. et alii, *Studio geologico del substrato della copertura vulcanica laziale della zona dei laghi di Bolsena, Vico e Bracciano*. Memorie Società Geologica Italiana, 13, 1974.

BERTAGNINI ET ALII 1986 = Bertagnini A., Sbrana A., *Il vulcano di Vico: stratigrafia del complesso vulcanico e sequenze eruttive delle formazioni piroclastiche*. Memorie Società Geologica Italiana, 35, 1986.

BONI ET ALII 1988 = Boni C. et alii, Regione Lazio – Un. Studi di Roma La Sapienza. *Carta idrogeologica del territorio della regione Lazio*, 1988.

BORGHETTI ET ALII 1981 = Borghetti G. et alii, *Vulcano-tettonica dell'area dei Monti Cimini e rapporti cronologici tra vulcanismo cimino e vicano*. Rendiconti Società Geologica Italiana, 20, 1981.

CAPELLI ET ALII 2005 = Capelli G. et alii, *Strumenti e strategie per la tutela e l'uso compatibile della risorsa idrica nel Lazio. Gli acquiferi vulcanici*. Ed. Pitagora, 2005.

CAPELLI ET ALII 2012 = Capelli G. et alii, *Carta idrogeologica del territorio della regione Lazio* (scala 1:100.000), 2012.

CAMPITELLI 1993 = Campitelli, *La Rocca e il Borgo di Vignanello*, 1993/94

CAMPITELLI 2019 = Campitelli A., *Ville e giardini d'Italia tra natura e artificio*, Milano 2019.

CAMPITELLI ET ALII 2025 = Campitelli A. et alii, *Vignanello, il castello, la sua terra, la sua storia, i suoi giardini*, Franco Maria Ricci Editore, 2025.

CARLUCCI-DE LUCIA 1998 = Carlucci C., De Lucia M.A., *Le antichità dei Falisci al Museo di Villa Giulia,* p. 27.

Carta Archeologica: G.F. Gamurrini, A. Cozza, A. Pasqui, R. Mengarelli, Carta Archeologica d'Italia (1881-1897). Materiali per l'Etruria e la Sabina, (Forma Italiae, Serie II, Documenti, 1), Firenze 1972.

COLONNA 1967 = Colonna G., *L'Etruria meridionale interna dal Villanoviano alle tombe rupestri*, in "Studi etruschi", XXXV, 1967.

CURTI 1990 = Curti M., *Giovan Battista Contini, Carlo Buratti e Giovan Battista Gazzale nei piani per Vignanello*. *Una ricostruzione delle vicende urbanistiche tra Sei e Settecento dai documenti dell'Archivio Ruspoli*, in «Biblioteca e società», 9. 1990.

DE LUCIA BROLLI 1991a = De Lucia Brolli M.A., *Civita Castellana. Il Museo archeologico dell'Agro falisco*, Roma 1991.

DE LUCIA BROLLI 1991b = De Lucia Brolli M.A., *L'agro falisco*, Roma 1991, pp. 91-93.

DE LUCIA BROLLI – MICHETTI cds = DE LUCIA BROLLI, M. A.– MICHETTI, L. M., *Tra Etruschi e Falisci. I centri settentrionali dell'agro falisco nel IV e III secolo a.C.,* in CERASUOLO, O. - PULCINELLI, L. (a cura di), *Società e innovazione in Etruria meridionale tra IV e III secolo a.C.*, Atti dell'Incontro internazionale di studi, Bolsena 21-22 ottobre 2016, cds

DE LUCIA BROLLI - TABOLLI 2012 = DE LUCIA BROLLI M.A. E TABOLLI J., "Dimore litiche per i defunti di Narce: custodie, sarcofagi e letti funebri tra vecchi e nuovi scavi", in Officina Etruscologia 7, Rome: Officina Edizioni, 9-76.

DE MINICIS 2016 = De Minicis E., *Archeologia delle strade: la viabilità rupestre nella Tuscia medievale*, "Spolia. Journal of medieval studies", XII, 2016.

DE STEFANI 1980 = De Stefani D., *Vignanello nel 1700*, Vignanello 1980.

DEL BUFALO 1982 = Del Bufalo A., *G.B. Contini e la tradizione del tardo manierismo nell'architettura fra '600 e '700*, Roma, 1982.

FILESI 1992 = FILESI L., *LA VEGETAZIONE DEL COMPRENSORIO DEI MONTI CIMINI*, IN OLMI M. E ZAPPAROLI M. (A cura di), "*L'ambiente nella Tuscia Laziale-Aree protette e di interesse naturalistico della Provincia di Viterbo*", Univ. Degli Studi della Tuscia, U.P. Ed. Viterbo, 1992.

FILESI-CAVALIERI 1996 = Filesi L. e Cavalieri A., *Monti Cimini*, in AA.VV. "*Ambienti di particolare interesse naturalistico del Lazio"* Censimento del patrimonio vegetale del Lazio:Quaderno 2. Regione Lazio, Ass. alla Cultura, Dip. Biol. Veg. Univ. La Sapienza, Roma, 1996.

GIGLIOLI 1924 = G. Q. Giglioli, *Nuovi scavi nella città e nella necropoli*, NSA, 1924, pp. 179-263.

GRATTAROLA 2017 = Grattarola M., *Quattro passi per Vignanello, Le meraviglie di un paese della Tuscia*, in «La Loggetta», 2017

GRATTAROLA 2019 = Grattarola M., Il romanzo di una chiesa. La costruzione della Collegiata di S. Maria della Presentazione a Vignanello 2019 (HTTP://WWW.JULIANELLUM.IT/IL-ROMANZO-DI-UNA-CHIESA-LA-COSTRUZIONE-DELLA-COLLEGIATA-DI-VIGNANELLO/)

GRATTAROLA 2020 = Grattarola M., *I "CASINI" DI VIGNANELLO. G.B. CONTINI E LA SISTEMAZIONE DELLA PIAZZA DELLA ROCCA*, IN "LA LOGGETTA", N. 123, 2020).

GRATTAROLA 2023 = GRATTAROLA M., IL BORGO SAN SEBASTIANO, LOGGETTA, N. 134, PRIMAVERA 2023).

IAIA 1994 = Iaia C., *Il popolamento dell'area cimina settentrionale tra protostoria e alto arcaismo*, in Informazioni, 10, 1994.

MATTIAS-VENTRIGLIA 1970 = Mattias P.P., Ventriglia V., *La regione vulcanica dei Monti Sabatini e Cimini*. Memorie della Società Geologica Italiana, fasc. 3, 1970.

MICOZZI 2012 = Micozzi Marina. VIGNANELLO. In: Bibliografia topografica della colonizzazione greca in Italia e nelle Isole Tirreniche, n°21, 2012. Siti: Torre Castelluccia - Zambrone. pp. 971-981.

MENESTÒ 1999 = Menestò E., *Il corridoio bizantino e la Via Amerina in Umbria nell'alto medioevo*, Spoleto, 1999.

PASTURA 2017 = Pastura G., *Tra Monti Cimini e Tevere. Forme dell'insediamento tra VI e XII secolo*, in Daidalos, Studi e Ricerche di Archeologia e Antichità, 16, Viterbo 2017.

Piano di Gestione del Sito NATURA 2000 – Monte Cimino (versante Nord) SIC/ZPS IT6010022, *Documento di sintesi.*

PIOVESAN-SCHIRONE-SPADA 1995 = Piovesan G., Schrirone B., Spada F., *I rapporti tra i faggeti e le altre formazioni di latifoglie decidue dell'Appennino centrale. Considerazioni ecologiche e selvicolturali*. Linea ecologica, 6, 1995.

POLEGGI 1995 = Poleggi P., *Una città di Frontiera: Vignanello dall'VIII secolo a.C., Viterbo 1995.*

SCARDOZZI 2004 = Scardozzi G., *Ager Ciminus* (137 NO Soriano nel Cimino, II SO Vignanello), Viterbo 2004 (Carta Archeologica d'Italia. Contributi).

SCOPPOLA ET ALII 1993 = Scoppola A., Blasi C., Spada f., et alii, Analisi critica sugli ordini e le alleanze dei querceti e boschi misti. Ann. Bot. (Roma), 51, suppl. 10 (1), 1993.

SCOPPOLA-CAPORALI 1996 = Scoppola A., Caporali C., 1996, *I boschi caducifogli mesofili con faggio della provincia di Viterbo: aggiornamento sulla distribuzione*. Ann. Acc. Ital. Sc. For, 45.

Società Geologica Italiana – 1993. *Guide Geologiche Regionali*. Lazio, Roma.

TOSCANO 2008 = Toscano M., *La rete dei castelli nella provincia di Viterbo, Italia (X-XV secolo). Primi risultati di un'analisi statistico-spaziale,* in Arquelogìa y Territorio Medieval 15, 2008.

VAROLI PIAZZA 2000 = Varoli Piazza S., *Paesaggi e giardini della Tuscia,* De Luca Editori d'Arte, 2000

Manoscritti

Comune di Vignanello, *Memorie e congregazione della Madonna del Pianto 1782-1828.*

Archivio di Stato di Roma, Catasto Gregoriano, VT-255.

Archivio Apostolico Vaticano.

Archivio Ruspoli Marescotti.

Sitografia

AUBAC, Autorità di Bacino Centrale, dissesto idrogeologico:
https://aubac.it/webgis

Scheda CEI-A della chiesa della Madonna del Pianto di Vignanello
https://www.beweb.chiesacattolica.it/edificidiculto/edificio/86476/Chiesa+della+Madonna+del+Pianto#action=ricerca%2Frisultati&view=griglia&locale=it&ordine=&liberadescr=madonna+pianto&liberaluogo=vignanello&ambito=XD&highlight=Madonna&highlight=Pianto

ISPRA, Carta geologica d'Italia (1:50.000):
https://www.isprambiente.gov.it/Media/carg/355_RONCIGLIONE/Foglio.html

Vincolo idrogeologico Regione Lazio:
https://geoportale.regione.lazio.it/documents/301
https://www.capranicastorica.it/2020/04/quando-handel-nel-suo-viaggio-in-italia_10.html

https://castelloruspoli.com/product/visita-guidata-del-castello-ruspoli-e-dei-sotterranei-di-vignanello
https://www.cemer.it/geologia-dei-monti-cimini/
https://lazio.cultura.gov.it
https://www.parchilazio.it/monte_cimino_versante_nord
https://www.parks.it/riserva.lago.vico/par.php

Cartografia

C.T.R. – 1990. Carta Tecnica Regionale – scala 1:10.000. Regione Lazio.
Carta topografica: https://it-ch.topographic-map.com/map-9q4757/Vignanello
Carta topografica IGM, F° 137 II SO Vignanello
Comune di Vignanello. *Piano regolatore generale*.

Fotografia gentilmente concessa da Donna Claudia Ruspoli.

ELENCO DEGLI ELABORATI

Elaborato n. 01 – Relazione generale

Elaborato n. 02 – Descrizione dei confini

Elaborato n. 03 – Norme allegate al decreto di vincolo

Elaborato n. 04 – Documentazione fotografica

Elaborato n. 05 – Inquadramento territoriale su ortofoto

Elaborato n. 06 – Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.

Elaborato n. 07 – Individuazione e perimetrazione dell'area su fogli catastali

Elaborato n. 08 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A: sistemi ed ambiti del paesaggio, del P.T.P.R.

Elaborato n. 09 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B: beni paesaggistici, del P.T.P.R.

Elaborato n. 10 – Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola C: beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche, del P.T.P.R.

Elaborato n. 11 – Proposta di modifica della Tavola A: sistemi ed ambiti del paesaggio, del P.T.P.R.

Elaborato n. 12 – Proposta di modifica della Tavola B: beni paesaggistici, del P.T.P.R.

Elaborato n. 13 – Proposta di modifica della Tavola C: beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R.

Elaborato n. 14 – Localizzazione dei punti panoramici all'interno del centro abitato

Elaborato n. 15 – Localizzazione delle emergenze archeologiche

I RELATORI
Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI:
Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Roma, Novembre 2025

VISTO:
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:06
GMT+02:00

Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

Elaborato 2.

DESCRIZIONE DEI CONFINI

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

Premessa

Il nucleo storico di Vignanello costituisce il fulcro dell'ambito considerato, dal quale si sviluppa con andamento radiale inglobando porzioni di un contesto territoriale, situato a Nord del centro abitato, caratterizzato da pianori tufacei situati alle pendici dei Monti Cimini e da profonde incisioni vallive. Questa fascia di territorio ampia circa 2 km dal nucleo storico, costituisce il panorama e la cornice di pregio in stretto contatto visivo con il centro storico di Vignanello. Tale contesto ambientale e paesaggistico di pregio, dominato dalla dorsale dei Monti Cimini e condiviso con il confinante Comune di Vallerano, costituisce elemento di continuità visiva e identitaria, contribuendo alla definizione di un ambito territoriale unitario e coerente sotto il profilo morfologico e percettivo. Tuttavia, come già illustrato in premessa all'Elaborato n.1, dal punto di vista storico-urbanistico, il borgo di Vignanello è stato oggetto di significative trasformazioni che ne hanno riconfigurato l'impianto urbano, conferendogli una fisionomia architettonica e insediativa distinta rispetto alla realtà limitrofa di Vallerano. L'unicità del tessuto urbano del borgo di Vignanello, si esplica nella stratificazione storica e nelle precise scelte progettuali di età barocca, che esaltano la scenografia delle visuali panoramiche sul paesaggio, e lo distinguono da altre esperienze insediative anche in aree limitrofe, in cui l'abitato rimane circoscritto nel perimetro dell'impianto primordiale.

Il limite visivo esterno dell'ambito, oltre il perimetro individuato dalla presente proposta, è definito ad Ovest, dal profilo dei Monti Cimini, che si configurano come elemento di riferimento percettivo e paesaggistico dominante di scala territoriale, mentre ad Est, la visuale si estende fino a crinali appenninici al di là della Valle del Tevere.

Descrizione del perimetro

L'area di cui trattasi, ricompresa in prevalenza nel territorio comunale di Vignanello, interessa altresì un areale limitrofo ricadente nel comune di Vallerano. Il perimetro dell'area ricalca, in parte, il tracciato di elementi fisici che caratterizzano il territorio, come strade e corsi d'acqua e in parte i confini dei territori comunali interessati o di fogli e particelle catastali. Si specifica che nell'individuare la linea di demarcazione tra i territori contigui di Vignanello e Vallerano, nel settore settentrionale, si è considerata anche la linea ferroviaria della tratta Civita Castellana – Viterbo, quale direttrice di percorrenza pubblica,

equivalente pertanto ad una arteria viaria carrabile, che costituisce un margine omogeneo, in alternativa alla linea di confine amministrativo più frastagliata, replicando la modalità operativa che ha determinato di attestare il perimetro meridionale dell' area da sottoporre a tutela, lungo il tracciato della SP25a Variante di Canepina.

Partendo dalla rotatoria (42.383278, 12.269542) posta all'incrocio tra la via Vignola e la via di San Rocco nel comune di Vignanello, al confine tra i Comuni di Vignanello e Vallerano, il tracciato del perimetro, in senso antiorario è il seguente: percorrendo la SP 25 (via San Rocco) in direzione sud, per circa 40 metri, il perimetro svolta sul sentiero conosciuto con il nome di "antica via Ruspola" e segue il limite dei confini amministrativi dei due comuni interessati, lungo i perimetri delle seguenti particelle del foglio 10: 579, 1827, 2049, 2120, 1829. Oltrepassato il Fosso della Cupa, risale la costa seguendo i confini comunali, lambendo le particelle 68, 2401, 71, 73 2584, 2582, 2577, 2575. Giunti alla particella 1486, il perimetro volta a nord lungo le particelle 1486, 1482, 1581 e intercetta la via dei Castagni ripercorrendone il tracciato, fino ad incrociare la via Roma, sulla quale svolta in direzione sud, seguendola per circa 200 m. All'incrocio con la strada consortile Santa Lucia, svolta a sinistra, percorrendola per circa 50 metri sino ad arrivare al bivio, voltando quindi a destra in direzione E sino ad arrivare all'intersezione con via Poggio Sette e voltando verso S per circa 40. Il perimetro segue quindi la linea di scarpata attestante il confine delle seguenti particelle 773 e 1069 del foglio catastale 10. Nel punto di confine con la strada consortile Santa Lucia il perimetro volta a S su questa strada e continua per circa 118 m fino a raggiungere il confine meridionale della particella 672 del foglio 10 che segue risalendo in direzione NE per circa 130 m. Al confine con la particella 772 del medesimo foglio, il perimetro ne segue il confine settentrionale, fino a raggiungere via Maregnano. Il perimetro volge quindi verso S, seguendo la sede stradale fino alla rotatoria della SP 28. Il perimetro si attesta sulla bretella di immissione N SP28 e prosegue il percorso in direzione NE sulla SP25a Variante di Canepina.
Il tracciato continua nella stessa direzione, fino ad intercettare il tratto viario della SP 25 e volta quindi verso Ovest fino al bivio in località Costa Paolo Cieco. Continua verso Ovest, seguendo il confine della particella 1426 (inclusa), voltando quindi verso nord lungo i confini delle particelle 277, 425, 1065, (tutte incluse nel Foglio 5). Quindi percorre il tratto lungo il tracciato viario in direzione Nord e volge a Est lungo il confine della particella 1220 (confine orientale), giunge al Fosso della Mola che oltrepassa per proseguire lungo il confine della particella 1190. Il perimetro interseca la via Costa Paolo Cieco e prosegue lungo i confini orientali delle particelle 1042, 1036,1048, 1035, 1047, 1047 e 1032, dove si congiunge con il tracciato della SP25 Canepinese e che ripercorre fino al raccordo con la SP 33 S. Eutizio, sulla quale svolta in direzione nord-ovest.
Prosegue per circa 170 m e volta ad O lungo i confini settentrionali delle particelle (tutte al foglio 1) 243, 433, 325 (incluse). Volge a sud lungo i confini catastali delle particelle 361, 363, (entrambe incluse) voltando ad ovest lungo il confine nord delle particelle 233 e 316 (entrambe incluse) per poi voltare in direzione nord, lungo le particelle 242,226,219 (incluse) fino ad arrivare alla strada consortile Piancesale sulla quale svolta in direzione nord-est, fino a ricongiungersi con la SP 33 S. Eutizio, sulla quale svolta in direzione Nord-Ovest.

Il perimetro continua su questo tracciato per circa 410 metri, fino ad intercettare il Fosso del Pantanicchio e voltando quindi in direzione sud-ovest lungo il tratto del fosso stesso per circa 1600 metri, giungendo al confine territoriale del Comune di Vignanello.
Il perimetro entra quindi nel territorio del Comune di Vallerano e prosegue per ulteriori 400 metri lungo il tratto del fosso, fino ad intercettare il rilevato ferroviario della tratta Civita Castellana – Viterbo. In questo punto, il perimetro volge a sud, attestandosi lungo il tracciato della ferrovia che percorre in superficie, sino all'ingresso in galleria. Da questo punto il tracciato volge ad est lungo il Fosso Puliano per poi attestarsi lungo i seguenti confini catastali, in territorio di Vallerano: al foglio 1 particella 145 (perimetro est), e volgendo a sud lungo il confine della particella 152. Al foglio 5, voltando verso sud lungo i confini delle particelle 3 (est) e volgendo verso est lungo i confini meridionali delle particelle 4 e 5, 462 (est), 21 (sud), 20 (est) e volgendo ad est lungo la strada di fondovalle della Valle Maggiore fino ad intercettare il perimetro meridionale della particella 30 e successivamente quello della particella 35.
In questo punto, il perimetro riprende a seguire il confine comunale di Vignanello, lungo il perimetro delle particelle 1376, 1258, 1074, 1394 del foglio 8, ripercorrendolo in direzione sud-ovest fino a ricongiungersi con il tratto iniziale, all'inizio della via Vignola.

I RELATORI
Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI:
Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocati

Roma, Aprile 2026

VISTO:
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA
EICHBERG
MINISTERO DELLA
CULTURA
30.04.2026 16:32:40
GMT+02:00

MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007281-P - Allegato Utente 2 (A02)

Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

Elaborato 3.

NORME

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

Le presenti norme integrano e puntualizzano quelle già allegate al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, relativamente ai "beni paesaggistici" individuati nel medesimo PTPR, con riferimento esclusivo alle aree ricomprese nel perimetro della presente dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "*Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti*".

Gli obiettivi di tutela della presente dichiarazione sono conformati a quanto indicato nell'art. 135, comma 4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio d.lgs. 42/2004 (di seguito anche *Codice*) e mirano ad:

- assicurare negli ambiti individuati la conservazione degli elementi costituitivi, delle morfologie dei paesaggi e dei beni paesaggistici esistenti, nonché delle vedute panoramiche intrinsecamente legate all'impianto urbano in tutte le sue stratificazioni e, in particolare, alle trasformazioni in epoca barocca;
- fornire gli indirizzi necessari a garantire la compatibilità delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dei territori coinvolti, nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti e tutelati con il presente provvedimento.

Ai fini di quanto sopra, assume particolare importanza la promozione della conservazione e del recupero del patrimonio storico, elementi che contribuiscono alla qualificazione del valore estetico tradizionale proprio del contesto qui individuato.

Per assicurare le finalità preposte al presente provvedimento, la specifica disciplina prevista persegue, limitatamente agli aspetti paesaggistici obiettivi di qualità rispettivamente a quanto previsto dall'art. 135 comma 3 del Codice, "la conservazione dei suoi aspetti e caratteri peculiari" consentendo il lavoro sinergico di tutti gli attori pubblici coinvolti, affinché possano informare "la loro attività ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di

nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità" (art. 131, comma 5 del Codice).
Tutte le nuove prescrizioni, introdotte con la presente dichiarazione, per perseguire gli obiettivi di tutela sono riportate a seguire e sono segnalate in rosso.
Pertanto, le prescrizioni riportate nella presente, integrano e sostituiscono le rispettive Norme del PTPR approvato unicamente per le parti espressamente qui riportate. Sono state inserite a seguire esclusivamente i punti degli articoli innovati in questa sede. Resta intesa la piena validità di tutti gli articoli, i punti e i contenuti delle Norme del PTPR non espressamente sostituiti o modificati con questo documento.

La presente proposta non ha introdotto modifiche alla classificazione dei paesaggi effettuata nell'elaborato A del PTPR, mentre ha censito due percorsi con valenza panoramica nella relativa tavola C, attribuendo alle aree pertinenti agli stessi percorsi le prescrizioni di salvaguardia delle visuali di cui all'art. 50 delle Norme del PTPR.
Negli elaborati nn. 11 e 13, rispettivamente "Proposta di modifica della tavola A: sistemi e ambiti del paesaggio del PTPR" e "Proposta di modifica della tavola C: beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR", sono stati individuati 3 nuovi punti di visuale ai quali si applicano le norme previste dall'art. 50 "Salvaguardia delle Visuali" del PTPR approvato.
Nell'elaborato n. 14, "Localizzazione panoramici all'interno del centro abitato", sono stati mappati ed individuati, in aggiunta ai tre punti di visuale di cui alle tavole 11 e 13, i "punti panoramici all'interno del centro abitato" i quali, pure non attivando le prescrizioni previste dall'art. 50 delle Norme del PTPR approvato, assumono invece valore conoscitivo e orientativo, costituendo punti di visuale da considerare sia ai fini della corretta progettazione degli interventi posti nelle aree limitrofe, o pertinenziali a tali punti di visuale, sia ai fini della valutazione degli stessi interventi in fase di autorizzazione paesaggistica. Pertanto l'incidenza delle opere proposte (in sede di autorizzazione paesaggistica) sulle vedute e sugli scenari che si godono dai "punti panoramici all'interno del centro abitato" costituisce un elemento rilevante in sede di verifica della compatibilità delle opere proposte rispetto al bene paesaggistico tutelato.
Ugualmente, le emergenze archeologiche mappate nella tavola 15 non integrano la tavola B del PTPR, ma costituiscono elementi conoscitivi ai fini della migliore progettazione e valutazione degli interventi in sede di autorizzazione paesaggistica.

Pertanto andranno attentamente considerati i seguenti aspetti:
- la conservazione del ricco patrimonio culturale presente nel centro storico considerato, insieme alla conservazione delle strutture con valore storico testimoniale quali il tessuto edilizio storico minore presente nella totalità delle aree individuate, insieme ai fontanili, mole, casali, ponti, cappelle, pozzi e complessi rupestri, tagliate e ogni altro elemento presente nelle aree considerate, con valore storico-testimoniale, benché non direttamente tutelato dalla Parte Seconda del *Codice*;
- la conservazione dei caratteri di panoramicità, dei quadri di visuale, deli scenari urbani, nonché del paesaggio agrario e naturale circostante;
- lo sviluppo e l'integrazione di nuove infrastrutture e servizi;

- la conservazione del paesaggio agrario tradizionale, con i suoi caratteri ed elementi tipici.

L'area interessata dalla presente dichiarazione di notevole interesse pubblico, costituisce un comprensorio di eccezionale interesse e valore per la presenza di particolari condizioni fisiche, orografiche, geomorfologiche e naturali, nonché per la presenza di evidenze monumentali e strutture storiche rappresentative che definiscono un complesso eccezionale per valori storici estetico-tradizionali. A ciò si aggiungono le spiccate qualità panoramiche che legano, in maniera indissolubile, l'abitato al suo contesto, con un rapporto di mutuo scambio: sia per la funzione che i quadri di belvedere aperti sul contesto circostante assume rispetto all'esperienza che si gode del centro storico, sia per il valore di cornice funzionale per la percezione del borgo, dall'esterno, nel suo complesso.
Ciò ha determinato la necessità di introdurre prescrizioni finalizzate a garantire una tutela efficace e unitaria dell'area e a preservare il patrimonio presente, nei valori riconosciuti nella Relazione Generale, sopra sintetizzati.

In generale, nelle aree ricadenti nel "sistema del paesaggio naturale" andranno assicurati la conservazione degli aspetti naturalistici del territorio e, in particolare, della morfologia naturale, degli elementi storici, degli assetti arborei, delle colture tradizionali che favoriscono la permanenza di specie autoctone di pregio; ugualmente andrà garantito il mantenimento degli assetti arborei boschivi affermati o di antico impianto e la valorizzazione dei relativi aspetti naturalistici, attraverso interventi di manutenzione e conservazione, ammettendo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto del contesto paesaggistico storico e naturale, aspetti più dettagliatamente illustrati nelle Norme riportate a seguire.
Nelle aree ricadenti nel "sistema del paesaggio agrario" sono assicurati la conservazione degli aspetti agro-pastorali esistenti e, in particolare, della morfologia naturale dei suoli, degli elementi storici, degli assetti arborei, delle colture tradizionali, come quelle che favoriscono la permanenza di specie autoctone di pregio, attraverso interventi di manutenzione e conservazione nel rispetto del contesto paesaggistico storico e agrario; inoltre, sono assicurati la conservazione degli edifici e dei manufatti rurali che presentano interesse estetico tradizionale e sono testimonianza dell'economia tradizionale, anche in funzione del rapporto con la realtà produttiva agricola e con i paesaggi agrari di cui costituiscono connotato essenziale, mediante la salvaguardia delle aree circostanti, dei tipi e dei metodi di coltivazione tradizionali e le attività compatibili con le tradizioni culturali tipiche. Vanno proseguite, pertanto, le tradizionali attività di gestione agricola dei fondi:

- minima occupazione del suolo e massima naturalità dei luoghi;
- avvicendamento e rotazione delle colture;
- limitazione di colture intensive non storicizzate e non tipiche all'ambito qui considerato, con impatto negativo sulla componente paesaggistica, con modifica dello scenario e dell'assetto panoramico e, conseguentemente, della percezione di tali aree;
- protezioni dei pascoli;

Si raccomanda di salvaguardare gli elementi fisici che contribuiscono alla formazione del valore paesaggistico del territorio quali siepi, fossi, alberi in gruppi o isolati e ai margini dei campi (anche se non classificati come aree boscate).

Art. 22 – Paesaggio Naturale

Tab. A) Paesaggio Naturale - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica	
Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	**Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio**
Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio naturale	Riduzione del suolo dovuta ad espansioni urbane, seconde case e infrastrutturazione Abusivismo e frazionamenti fondiari con uso promiscuo eccessivo uso del bene derivante dal turismo di massa erosione, inondazioni, fenomeni di inquinamento delle acque. Distruzione aree boschive dovute a incontrollata utilizzazione delle risorse boschive, incendi, urbanizzazioni, smottamenti del terreno, valanghe Attività estrattive, discariche e depositi cielo Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e degli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei affermati o di antico impianto e le colture tradizionali, salvo quanto previsto dall'art. 149 co. 1 lett. c) del Codice. Non sono ammessi interventi di sostituzione dei terreni boschivi (anche di neoformazione) con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture.
Utilizzo delle risorse idriche compatibilmente con la salvaguardia della biodiversità e del sistema delle acque inteso quale risorsa ecologica e quale elemento di connessione dei paesaggi ed elemento strutturante degli stessi	
Utilizzo dei territori costieri compatibilmente con il valore del paesaggio, mantenimento delle aree ancora libere	
Contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti attraverso attenta politica di localizzazione e insediamento misure di contenimento dei frazionamenti fondiarie e di utilizzazione del suolo compatibili con la protezione del paesaggio naturale.	
Valorizzazione dei beni naturali e culturali	
Mantenimento delle biodiversità, e della funzione ecologica delle aree boschive. Salvaguardare gli elementi fisici che contribuiscono alla formazione del valore paesaggistico del territorio quali siepi, fossi, alberi in gruppi o isolati e ai margini dei campi.	

Tab. B) Paesaggio Naturale - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
Tipologie di interventi di trasformazione		**Obiettivo specifico di tutela e disciplina**
1	**Uso agricolo e silvo-pastorale**	**conservazione dell'uso agricolo e silvo-pastorale nel rispetto della morfologia del paesaggio naturale**
1.1	**Interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica**	Sono consentite le opere per il drenaggio delle acque di superficie e per il consolidamento delle scarpate instabili; in questi casi è fatto obbligo di provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo, gli interventi volti al miglioramento delle attività

		agricole esistenti come fontanili, muretti a secco ed abbeveratoi, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi in legno amovibili con superficie coperta non superiore a 5 mq. e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie, la costruzione di ricoveri in legno amovibili per uso stagionale che non costituiscono volumetria per il bestiame brado. Non è consentito modificare il rapporto esistente fra superfici arborate e quelle a prato pascolo e/o seminativo nudo a danno delle prime, con esclusione dal rapporto delle piante da frutto. Non è consentito di realizzare sbancamenti, terrazzamenti, sterri e qualsiasi opera che possa modificare l'attuale morfologia dei luoghi. Non è ammessa l'introduzione massiva di specie vegetali non autoctone, non storicizzate e non tipiche dei luoghi, che alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio e che alterino i valori naturalistici dello stesso. Non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2	**Interventi relativi a manufatti necessari alla conduzione del fondo**	**Conservazione del paesaggio naturale e del patrimonio edilizio tradizionale esistente**

1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili, stalle)	È consentito il recupero (art. 3, comma 1, lettere a) b) c) d), del DPR 380/2001) dei manufatti esistenti e, fatto salvo quanto previsto per le aree boscate, un aumento di volume per l'adeguamento funzionale inferiore al 20%. Non sono consentite nuove edificazioni. Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico-tradizionale dei manufatti. Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2.2	Strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	

1.2.3	Abitazioni rurali	Consentito il recupero (art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), del DPR 380/2001) dei manufatti esistenti e, fatto salvo quanto previsto per le aree boscate, un aumento di volume per una sola volta per l'adeguamento igienico-sanitario nei limiti del 5% per un massimo di 50 mq nel rispetto delle tipologie tradizionali. Non sono consentiti aumenti di superfici esterne coperte e/o pavimentate oltre quelle conseguenti agli adeguamenti di cui al punto precedente. Non sono consentite nuove edificazioni. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per ndividuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; inoltre non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; on è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.

1.2.4	Strutture per agriturismo	Sono ammesse mediante il recupero dei manufatti esistenti subordinatamente a PUA. La relazione paesaggistica deve prevedere azioni di valorizzazione dei beni. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2.5	Recupero dei centri rurali	Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 il progetto deve prevedere interventi di recupero e valorizzazione ambientale da realizzare contestualmente all'intervento dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Non sono consentiti interventi che alterino in

		modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; inoltre non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.

Art. 24 – Paesaggio Naturale di Continuità

Tab. A) Paesaggio Naturale di Continuità - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica	
Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	**Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio**
Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio naturale agrario	Modificazione della compagine vegetale o morfologia Interruzione di processi ecologici e ambientali

Riqualificazione e recupero dei caratteri naturali propri	Fenomeni di intrusione e di riduzione del suolo a causa di riconversione di aree libere verdi ai fini insediativi (seconde case, strutture ricettive) Eccessivo uso del bene dovuto a turismo di massa Aree estrattive, discariche e depositi a cielo aperto Abusivismo Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e degli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei affermati o di antico impianto e le colture tradizionali, salvo quanto previsto dall'art. 149 co. 1 lett. c) del Codice. Non sono ammessi interventi di sostituzione dei terreni boschivi (anche di neoformazione) con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture.
Protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale	
valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi con i quali concorre a costituire complessi paesaggistici unitari	
Contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti attraverso: - attenta politica di localizzazione e insediamento - utilizzazione del suolo compatibili con la protezione del paesaggio naturale. - salvaguardia dei valori naturalistici che si conservano nel tessuto urbano.	
Conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale storico archeologico	
Salvaguardare gli elementi fisici che contribuiscono alla formazione del valore paesaggistico del territorio quali siepi, fossi, alberi in gruppi o isolati e ai margini dei campi.	

Tab. B) Paesaggio Naturale di Continuità - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
Tipologie di interventi di trasformazione		**Obiettivo specifico di tutela e disciplina**
1	**Uso agricolo e silvo-pastorale**	**conservazione dell'uso agricolo e silvo-pastorale nel rispetto della morfologia del paesaggio naturale**
1.1	**Interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica**	Sono consentite: le opere per il drenaggio delle acque di superficie e per il consolidamento delle scarpate instabili con obbligo di provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo; gli interventi volti al miglioramento delle attività agricole esistenti come muretti a secco ed abbeveratoi, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi in legno amovibili con superficie coperta non superiore a 5 mq e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie, la costruzione di ricoveri in legno amovibili per uso stagionale che non costituiscono volumetria per il bestiame brado. Sono consentiti inoltre i silos con particolare attenzione all'impatto verticale e tipologico, la posa di teloni o di rivestimenti mobili, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, le serre di cui alla l.r. 34/1996, limitatamente a

		quelle per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico. Non è consentito di realizzare sbancamenti, terrazzamenti, sterri e qualsiasi opera che possa modificare l'attuale morfologia dei luoghi. Non è ammessa l'introduzione massiva di specie vegetali non autoctone, non storicizzate e non tipiche dei luoghi, che alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio e che alterino i valori naturalistici dello stesso. Non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2	**Interventi relativi a manufatti necessari alla conduzione del fondo**	**Conservazione del paesaggio naturale e del patrimonio edilizio tradizionale esistente**
1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili, stalle)	Consentito il recupero dei manufatti esistenti e un aumento di volume inferiore al 20%. Non sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti superiori al 20% dei manufatti

		esistenti. Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché

1.2.2	Strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico-tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade poderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.3	Abitazioni rurali	Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.4	Strutture per agriturismo	Consentite mediante il recupero dei manufatti esistenti. La relazione paesaggistica deve prevedere azioni di valorizzazione del paesaggio. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine

		cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre, la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.

1.2.5	Recupero dei centri rurali	Consentito esclusivamente il recupero dei manufatti esistenti. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, lettera d del DPR 380/2001, il progetto deve prevedere interventi di recupero e valorizzazione paesistica da realizzare contestualmente agli interventi documentati dettagliatamente nella relazione paesaggistica. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
6	**Uso tecnologico**	**Utilizzazione del territorio nel rispetto del patrimonio naturale culturale**

6.2	**Installazione per impianti riceradio trasmittenti (torri e tralicci) e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art.3 comma 1 lettera e. 4 D.P.R. 380/2001)**	Sono consentiti, se non diversamente localizzabili in altri contesti paesaggistici previa verifica della compatibilità di tali opere rispetto al contesto paesaggistico considerato, e soprattutto ai suoi valori individuati nella documentazione istruttoria. La relazione paesaggistica deve contenere lo studio specifico di compatibilità con la salvaguardia della morfologia dei luoghi e delle visuali e deve documentare dettagliatamente la sistemazione paesistica post operam da prevedere nel progetto. In sede di autorizzazione paesaggistica prevista ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. andrà accertato: - che tali opere vengano poste a distanze adeguate da beni architettonici tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. o da beni con valore storico testimoniale o da elementi naturalistici di valore, in modo tale da non introdurre alterazioni che possano ledere tali beni nel loro contesto, così come che ne possano pregiudicare il rapporto con il contesto paesaggistico di riferimento; - che tali opere presentino per quanto riguarda la struttura e la distribuzione degli apparati soluzioni architettoniche integrate, con disegno e assetto generali ordinati; - che tali opere vengano corredate dalle opere di mitigazione, anche vegetali e naturali, eventualmente opportune a migliorare l'assorbimento delle stesse dal contesto paesaggistico; - che tali opere non incidano negativamente sulla percezione corografica del centro storico, che non comportino modificazione dei punti di visuale e dai percorsi panoramici mappati nelle tavole 11 e 13 della presente dichiarazione, in piena ottemperanza di quanto prevede l'art. 50 delle Norme; - che risultino compatibili e privi di impatti rispetto alle vedute che si aprono dai punti individuati come visuali di pregio nella tavola 14 della presente dichiarazione; - l'istanza venga corredata da esaustive simulazioni, render e analisi grafiche indispensabili per accertare e verificare l'incidenza delle opere proposte. La realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesistica prevista. In ogni caso è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono comunque consentiti gli impianti con impatto minimo o trascurabile sul paesaggio di cui all'articolo 6 comma 4 del DL 133/2014 convertito in legge 164/2014.

6.4	**Impianti per la produzione di energia di tipo verticale con grande impatto territoriale compresi gli impianti per cui è richiesta l'Autorizzazione Unica di cui alla parte II, art. 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate d.lgs. 10 settembre 2010.**	Non consentiti.

Art. 25 – Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Tab. A) Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	**Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio**
Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio agrario di rilevante valore	Modificazione della compagine vegetale o morfologia Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale Suddivisione e frammentazione Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici quali discariche e depositi, capannoni industriali, torri e tralicci Riduzione di suolo agricolo dovuto a espansioni urbane o progressivo abbandono delle attività agricole Intensità di sfruttamento agricolo Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e degli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei affermati o di antico impianto e le colture tradizionali, salvo quanto previsto dall'art. 149 co. 1 lett. c) del Codice. Non sono ammessi interventi di sostituzione dei terreni boschivi (anche di neoformazione) con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture.
Salvaguardia della biodiversità attraverso utilizzo diversificato aree rurali	
Riqualificazione delle caratteristiche dei paesaggi a rischio di degrado mediante: - riconduzione a metodi di coltura tradizionali - contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti - attenta politica di localizzazione e insediamento - modi di utilizzazione del suolo compatibili con la protezione del paesaggio agricolo.	
Tutela e valorizzazione delle architetture rurali	
Salvaguardare gli elementi fisici che contribuiscono alla formazione del valore paesaggistico del territorio quali siepi, fossi, alberi in gruppi o isolati e ai margini dei campi.	

Tab. B) Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
Tipologie di interventi di trasformazione		**Obiettivo specifico di tutela e disciplina**
1	**Uso agricolo e silvo-pastorale**	**conservazione dell'uso agricolo e silvo-pastorale nel rispetto della morfologia del paesaggio naturale**
1.1	**Interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica**	Sono consentite le sistemazioni idrauliche da effettuarsi con tecniche di ingegneria naturalistica. Sono consentiti inoltre gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o i rivestimenti mobili e le serre di cui alla l.r. 34/1996 "disciplina urbanistica per la costruzione delle serre" nonché, silos con particolare attenzione all'impatto verticale e tipologico. Sono inoltre ammessi interventi volti al miglioramento delle attività agricole esistenti come muretti a secco, fontanili, abbeveratoi, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi in legno amovibili con superficie coperta non superiore a 5 mq. e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie. Per quanto riguarda l'attività zootecnica si possono realizzare strutture per il ricovero degli animali in legno amovibili per uso stagionale che non costituiscono volumetria. Non è ammessa l'avulsione di impianti colturali arborei con valore tradizionale tipici della zona. Non è ammessa l'introduzione massiva di specie vegetali non autoctone, non storicizzate e non tipiche dei luoghi, che alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio e che alterino i valori naturalistici dello stesso. Non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2	**Interventi relativi a manufatti necessari alla conduzione del fondo**	**Conservazione del paesaggio naturale e del patrimonio edilizio tradizionale esistente**
1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili, stalle)	Oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti sono consentiti ampliamenti e nuove realizzazioni con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,015 mc/mq; la cubatura esistente è da computare ai fini dell'accertamento dei limiti

		previsti dalle norme che non potranno essere superati, l'altezza massima per gli edifici è 7 ml. Il lotto minimo è stabilito in 10 ha. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.2	Strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	Oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti sono consentiti ampliamenti e nuove realizzazioni subordinatamente a PUA che deve prevedere l'ubicazione delle strutture. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico, e documentare dettagliatamente le opere di mitigazione di eventuali effetti intrusivi nel quadro panoramico e di miglioramento del contesto rurale da

		realizzare contestualmente all'intervento e da prevedere nel progetto. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale. È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.3	Abitazioni rurali	Oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti sono consentiti ampliamenti e nuove realizzazioni con lotto minimo 10 ha. L'indice di edificabilità è di 0,005 mc/mq, l'altezza massima degli edifici è 7 ml. L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale.

		Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale. È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico-tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.4	Strutture per agriturismo	Consentite se realizzate mediante recupero dei manufatti esistenti nonché gli ampliamenti nei limiti previsti dall'articolo 15 della l.r. 2 novembre 2006 n. 14 "norme in materia di agriturismo e turismo rurale" nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale. Per la ristrutturazione di cui alla lettera d) co 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 nonché per ampliamenti inferiori al 20%. Il progetto di recupero deve in ogni caso prevedere opere di miglioramento della qualità paesaggistica da realizzare contestualmente alla

		realizzazione dell'intervento, dettagliatamente documentate nella relazione paesaggistica. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale. È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre, la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.5	Recupero dei centri rurali	Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co 1 lettera d) del DPR 380/2001 il progetto di recupero deve prevedere opere di miglioramento della qualità paesaggistica da realizzare contestualmente alla realizzazione dell'intervento, dettagliatamente documentate nella relazione paesaggistica. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche

		e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
6	**Uso tecnologico**	**Utilizzazione del territorio nel rispetto del patrimonio naturale culturale**
6.2	**Installazione per impianti riceradio trasmittenti (torri e tralicci) e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art.3 comma 1 lettera e. 4 D.P.R. 380/2001)**	Sono consentiti, se non diversamente localizzabili in altri contesti paesaggistici previa verifica della compatibilità di tali opere rispetto al contesto paesaggistico considerato, e soprattutto ai suoi valori individuati nella documentazione istruttoria. La relazione paesaggistica deve contenere lo studio specifico di compatibilità con la

		salvaguardia della morfologia dei luoghi e delle visuali e deve documentare dettagliatamente la sistemazione paesistica post operam da prevedere nel progetto. In sede di autorizzazione paesaggistica prevista ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. andrà accertato: - che tali opere vengano poste a distanze adeguate da beni architettonici tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. o da beni con valore storico testimoniale o da elementi naturalistici di valore, in modo tale da non introdurre alterazioni che possano ledere tali beni nel loro contesto, così come che ne possano pregiudicare il rapporto con il contesto paesaggistico di riferimento; - che tali opere presentino per quanto riguarda la struttura e la distribuzione degli apparati soluzioni architettoniche integrate, con disegno e assetto generali ordinati; - che tali opere vengano corredate dalle opere di mitigazione, anche vegetali e naturali, eventualmente opportune a migliorare l'assorbimento delle stesse dal contesto paesaggistico; - che tali opere non incidano negativamente sulla percezione corografica del centro storico, che non comportino modificazione dei punti di visuale e dai percorsi panoramici mappati nelle tavole 11 e 13 della presente dichiarazione, in piena ottemperanza di quanto prevede l'art. 50 delle Norme; - che risultino compatibili e privi di impatti rispetto alle vedute che si aprono dai punti individuati come visuali di pregio nella tavola 14 della presente dichiarazione; - l'istanza venga corredata da esaustive simulazioni, render e analisi grafiche indispensabili per accertare e verificare l'incidenza delle opere proposte. La realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesistica prevista. In ogni caso è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono comunque consentiti gli impianti con impatto minimo o trascurabile sul paesaggio di cui all'articolo 6 comma 4 del DL 133/2014 convertito in legge 164/2014.
6.3	**Impianti per la produzione di energia areali con grande impatto territoriale compresi quelli alimentati da fonti di energia rinnovabile (FER) di cui all'autorizzazione Unica" di cui alla parte II, articolo 10 delle "Linee guida per**	Non sono consentiti gli impianti di produzione di energia. Viene fatta eccezione solo per quelli fotovoltaici integrati su serre solari e su pensiline per aree a parcheggio e per gli impianti a biomasse e a biogas nel caso in cui non sia possibile localizzarli in contesti paesaggistici diversi e in ogni caso devono essere realizzati in

	l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate al d.lgs. 10 settembre 2010.	adiacenza agli edifici delle aziende agricole esistenti. La relazione paesaggistica deve contenere lo studio specifico di compatibilità con la salvaguardia dei beni del paesaggio e delle visuali e prevedere la sistemazione paesaggistica post operam secondo quanto indicato nelle Linee Guida. La realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesaggistica. Per tutte le tipologie di impianti è necessario valutare l'impatto cumulativo con altri impianti già realizzati. In generale, in sede di autorizzazione paesaggistica andrà verificata la tutela dell'assetto visivo e proporzionale delle aree di pianoro, rispetto al fondale costituito dal rilievo dei Monti Cimini: queste ultime, proprio in virtù della particolare panoramicità degli affacci naturali e dei punti di belvedere posti all'interno dell'impianto urbanistico del centro storico di Vignanello, presentano una singolare conformazione (pianori pedemontani agricoli e boscati) che in primo luogo costituisce uno dei valori paesaggistici qui riconosciuti. Tale carattere rischia di essere alterato dall'introduzione di elementi di ampie dimensioni e proporzioni, motivo per cui le eventuali nuove opere dovranno risultare proporzionate e calibrate al contesto paesaggistico per risultare assorbibili dallo stesso e per non intaccare l'apprezzamento generale e proporzionale delle vedute panoramiche e degli scenari che si godono dalle aree sopra indicate.
6.4	**Impianti per la produzione di energia di tipo verticale con grande impatto territoriale compresi gli impianti per cui è richiesta l'Autorizzazione Unica di cui alla parte II, art. 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate d.lgs. 10 settembre 2010.**	Non consentiti.

Art. 26 – Paesaggio Agrario di Valore

All'esito della verifica di raccordo normativo tra le previsioni del PUGC vigente e delle sue varianti, rispetto alle Norme introdotte con la dichiarazione di notevole interesse pubblico, accertata la presenza di un comparto edificatorio denominato 1C Le ville, già convenzionato e dei seguenti ambiti di *ristrutturazione omogenea per la qualità urbana* R1-R2-R3, nonché degli ambiti di programmazione strategica R4 e R5, ferma restando la verifica di tutti i presupposti di legittimità di tali previsioni di piano,

è fatta salva la conformità delle opere previste e interferenti con aree già qualificate come paesaggio agrario di valore, coerentemente a quanto specificato nella successiva Tab. B che si riporta a seguire.

Considerata inoltre la prossimità di tale area con il centro storico e con parti salienti dell'abitato, si conferma la necessità di verificare la piena compatibilità delle opere future con i valori riconosciuti nell'ambito della presente dichiarazione in sede di autorizzazione paesaggistica, nei casi previsti dalle norme vigenti.

Tab. A) Paesaggio Agrario di Valore - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	**Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio**
Mantenimento della vocazione agricola mediante individuazione di interventi di valorizzazione anche in relazione ad uno sviluppo sostenibile: - sviluppo prodotti locali di qualità - sviluppo agriturismo - creazione di strutture per la trasformazione e commercializzazione - valorizzazione energia rinnovabile - formazione e qualificazione professionale	Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale Suddivisione e frammentazione Modificazioni dei caratteri strutturanti il territorio agricolo Riduzione di suolo agricolo dovuto a espansioni urbane o progressivo abbandono dell'uso agricolo Intensità di sfruttamento agricolo Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, inquinamento del suolo Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici quali discariche e depositi, capannoni industriali, torri e tralicci. Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e degli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei affermati o di antico impianto e le colture tradizionali, salvo quanto previsto dall'art. 149 co. 1 lett. c) del Codice. Non sono ammessi interventi di sostituzione dei terreni boschivi (anche di neoformazione) con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture.
Rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete	
Recupero e riqualificazione delle aree compromesse e degradate al fine di reintegrare i valori preesistenti anche mediante - ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali - contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti - attenta politica di localizzazione e insediamento - modi di utilizzazione del suolo compatibili con la protezione	
Tutela e valorizzazione delle architetture rurali	
Salvaguardare gli elementi fisici che contribuiscono alla formazione del valore paesaggistico del territorio quali siepi, fossi, alberi in gruppi o isolati e ai margini dei campi.	

Tab. B) Paesaggio Agrario di Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela

Tipologie di interventi di trasformazione		Obiettivo specifico di tutela e disciplina
1	**Uso agricolo e silvo-pastorale**	**mantenimento o recupero della vocazione agricola e promozione dello sviluppo sostenibile:** **- sviluppo prodotti locali di qualità** **- sviluppo agriturismo** **- ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali** **- modi di utilizzazione del suolo compatibili con la protezione**
1.1	**Interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica**	Sono consentite le sistemazioni idrauliche da effettuarsi con tecniche di ingegneria naturalistica. Sono consentiti inoltre gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o i rivestimenti mobili e le serre di cui alla l.r. 34/1996 "disciplina urbanistica per la costruzione delle serre" nonché, silos con particolare attenzione all'impatto verticale e tipologico. Sono inoltre ammessi interventi volti al miglioramento delle attività agricole esistenti come muretti a secco, fontanili, abbeveratoi, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi in legno amovibili con superficie coperta non superiore a 5 mq. e semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione o opere murarie. Per quanto riguarda l'attività zootecnica si possono realizzare strutture per il ricovero degli animali in legno amovibili per uso stagionale che non costituiscono volumetria. Non è ammessa l'avulsione di impianti colturali arborei con valore tradizionale tipici della zona. Non è ammessa l'introduzione massiva di specie vegetali non autoctone, non storicizzate e non tipiche dei luoghi, che alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio e che alterino i valori naturalistici dello stesso. Non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2	**Interventi relativi a manufatti necessari alla conduzione del fondo**	**Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e delle architetture rurali**
1.2.1	Annessi agricoli (magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili, stalle)	Oltre al recupero ed agli ampliamenti inferiori al 20% degli edifici esistenti sono ammesse nuove realizzazioni con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,015 mc/mq; la cubatura esistente è da

		computare ai fini dell'accertamento dei limiti previsti dalle presenti norme che non potranno essere superati; l'altezza massima degli edifici è di 7 ml. Il lotto minimo è stabilito in 5 ha. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale. È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2.2	Strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici	Oltre al recupero ed agli ampliamenti inferiori al 20% delle strutture esistenti sono ammesse nuove realizzazioni subordinatamente a PUA che deve prevedere l'ubicazione delle strutture. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulle modificazioni dei caratteri strutturanti il paesaggio agrario di valore e documentare le opere di mitigazione di eventuali effetti intrusivi nel

		quadro panoramico e di miglioramento del contesto rurale da prevedere nel progetto e da realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale. È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà comunque limitata la loro asfaltatura.
1.2.3	Abitazioni rurali	Oltre al recupero delle abitazioni rurali esistenti sono consentiti ampliamenti e nuove realizzazioni con indice di edificabilità di 0,005 mc/mq. e lotto minimo 5 ha. L'altezza massima dell'edificio è di 7 m. Non sono consentiti interventi che alterino in modo

		significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale. È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
1.2.4	Strutture per agriturismo	Consentite se realizzate mediante recupero dei manufatti esistenti nonché gli ampliamenti nei limiti previsti dall'articolo 15 della l.r. 2 novembre 2006 n. 14 "norme in materia di agriturismo e turismo rurale" nel rispetto delle caratteristiche costruttive, dei colori, dei materiali delle tipologie dell'architettura rurale tradizionale. Il progetto di recupero deve in ogni caso prevedere opere di miglioramento della qualità paesaggistica da realizzare contestualmente alla realizzazione dell'intervento.

		Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre, la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.

1.2.5	Recupero dei centri rurali	Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co 1 lettera d) del DPR 380/2001 il progetto deve prevedere interventi di miglioramento della qualità paesaggistica da realizzare contestualmente all'intervento dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Non sono consentiti interventi che alterino in modo significativo le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei manufatti edilizi rurali tradizionali realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 (secondo dopoguerra, beni dotati di valore storico-testimoniale, discrimine cronologico già proposto nella circolare 42/2017 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, inoltre già assunto nella storiografia e negli studi di settore per individuare la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il 'carattere contemporaneo' del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale). È ammesso il restauro o il recupero filologicamente documentato mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici di manufatti con valore estetico-tradizionale in stato di rudere. Questi ultimi possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi o comunque compatibili con l'edilizia tradizionale locale, con le parti preesistenti e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati. È ammessa l'integrazione dell'edilizia storico tradizionale con elementi/ampliamenti elaborati con forme e modi della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale dei manufatti; Non è consentita inoltre la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.

1.2.6	Nuova formazione centri rurali	Consentita la realizzazione di centri rurali con indice di edificabilità residenziale di 0,05 mc/mq e lotto minimo di 5 ha se l'area è caratterizzata da diffusa edificazione, elevata frammentazione fondiaria, diffusa attività agricola che consenta il mantenimento della vocazione rurale delle aree. Le nuove costruzioni debbono presentare una qualità architettonica e soluzioni generalmente armonizzanti con il contesto, la cui compatibilità deve essere accertata in sede di autorizzazione paesaggistica. E' sempre ammesso il ricorso a forme e soluzioni architettoniche della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale di altri manufatti eventualmente presenti; Non è consentita la rimozione o distruzione dei manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.; Non è consentita l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari. Andrà limitata l'asfaltatura di queste ultime.
2	**Uso per attività di urbanizzazione**	**Rafforzamento dei centri rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti.**
2.1	interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3 lettera f del DPR 380/2001)	È consentita subordinatamente **a piano attuativo finalizzato al recupero**. La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione in relazione alla reintegrazione dei valori preesistenti o alla creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati nei tessuti da recuperare e nella rete viaria esistente. Nei casi di centri rurali la struttura urbanistica e viaria, gli impianti vegetazionali e le opere di arredo devono essere il più possibile conservate nella loro originaria integrità ma possono essere previste specifiche soluzioni progettuali di qualità di cui all'art. 52 delle norme. È consentita subordinatamente ai seguenti piani attuativi da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM: **- Comprensorio TALANO C1- Consorzio Le ville (Già convenzionato)** **- Comprensori SANTA LUCIA R1-R2-R3** **Nuove realizzazione:** Indice UET: 0,09 mq/mq I singoli lotti non potranno avere una superficie inferiore a mq 2.000;

		L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 6,00 mt dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta; La nuova viabilità dovrà integrarsi nel paesaggio rurale e pertanto avere le caratteristiche e l'aspetto naturale simile alla terra battuta, senza uso di materiali bituminosi. (cfr. prescrizioni di cui al seguente punto 7.2.1). Per comprovate esigenze progettuali dovute alla riorganizzazione planimetrica (strade, recinzioni, parcheggi, ecc.) qa queste unità potrà essere riconosciuto un incremento di SUL pari al 10% rispetto a quella esitente alla data di adozione del PUGC. I comparti (R1, R2; R3) dovranno presentare gli elaborati progettuali in modo da garantire integrazioni reciproche ed eliminare sovrapposizioni. Gli elaborati dovranno essere accompagnati dalla specifica temporalizzazione dei lavori. **-Comprensorio SANTA LUCIA R4** Destinazione di PUGC: - R4: U.E.T. 0,12 mq/mq - F2S (servizi privati di uso pubblico): Uf 0,40 mq/mq Altezza massima 7,00 mt (al colmo) Usi esclusi: Grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, centri commerciali La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura. **-Comprensorio MARESCOTTA R5**: Destinazione di PUGC: - R5 con U.E.T. 0,12 mq/mq; Destinazioni d'uso ammesse: - 70% residenze - 30% attrezzature comuni Lotto minimo per le unità unifamiliari: mq 2.000; Altezza massima dei fabbricati: 7,50 mt; E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti. La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura. In linea generale, le nuove costruzioni debbono presentare una qualità architettonica e soluzioni generalmente armonizzanti con il contesto, la cui compatibilità deve essere accertata in sede di autorizzazione paesaggistica. E' sempre ammesso il ricorso a forme e soluzioni architettoniche della contemporaneità, purché tali parti presentino buone qualità architettoniche e conseguano un rapporto unitario e armonioso tra le parti, senza ledere il valore estetico tradizionale di altri manufatti eventualmente presenti; Non è consentita la rimozione o distruzione dei

		manufatti rurali tradizionali quali fontanili, mole, casaletti, ponti, ecc.;
2.2	**interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 lettera e. 2 del DPR 380/2001)**	È consentito l'adeguamento funzionale delle reti esistenti e la realizzazione di nuove reti di servizio alle edificazioni esistenti o ammesse dalle presenti norme. **È consentita subordinatamente ai seguenti piani attuativi da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM:** - **Comprensorio TALANO - C1- Consorzio Le Ville** (già convenzionato): La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura. - **Comprensori SANTA LUCIA R1-R2-R3:** La nuova viabilità dovrà integrarsi nel paesaggio rurale e pertanto avere le caratteristiche e l'aspetto naturale simile alla terra battuta, senza uso di materiali bituminosi. (cfr. prescrizioni di cui al seguente punto 7.2.1) - **Comprensorio SANTA LUCIA R4:** La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura. - **Comprensorio MARESCOTTA R5:** La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura. - Strada di Sudano (depuratore): la sede viaria esistente potrà prevedere l'asfaltatura.
2.3	**interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 lett. e.2 DPR 380/2001)**	È consentito il recupero e l'adeguamento funzionale dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati ai centri rurali di nuova formazione o oggetto di ristrutturazione urbanistica. È altresì consentita la realizzazione della dotazione di spazi pubblici per verde e parcheggi di cui all'art. 3 co. 2 lettere c) e d) del D.M. 1444 del 2 aprile 1968. **È consentita subordinatamente ai seguenti piani attuativi da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM:** - **Comprensorio TALANO - C1- Consorzio Le Ville** (già convenzionato) - **Comprensori SANTA LUCIA R1-R2-R3** - **Comprensorio SANTA LUCIA R4** - **Comprensorio MARESCOTTA R5**
3	**Residenziale**	**Tutela e valorizzazione delle architetture rurali e promozione della qualità architettonica degli insediamenti**
3.1	**Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%**	Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Nonché l'ampliamento, per una sola volta, inferiore al 20%. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co 1 lettera d) del DPR 380/2001 e gli ampliamenti la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante.

3.2	**costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del DP R 380/2001.**	È consentita esclusivamente la nuova costruzione in sostituzione di edifici da demolire con un ampliamento massimo del 20% del volume preesistente, qualora l'intervento di nuova edificazione sia migliorativo della qualità del paesaggio agrario e degli insediamenti. Per il **Comparto C1 TALANO – Consorzio Le Ville VILLE (già convenzionato)**: è consentita subordinatamente al piano attuativo da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM. **Si rimanda agli indici e parametri del piano attuativo che vengono recepiti integralmente.** **Per il comprensorio SANTA LUCIA R4** Destinazione di PUGC: -R4: U.E.T. 0,12 mq/mq -F2S (servizi privati di uso pubblico): Uf 0,40 mq/mq Altezza massima 7,00 mt (al colmo) Usi esclusi: Grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, centri commerciali **Per i Comprensori SANTA LUCIA R1-R2-R3** **Nuove realizzazione**: Indice UET: 0,09 mq/mq I singoli lotti non potranno avere una superficie inferiore a mq 2.000; L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 6,00 mt dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta; E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché delle specie pregiate esistenti; Gli spazi liberi, all'interno dei singoli lotti, dovranno essere sistemati a giardino salavo la rampa di accesso ai locali del piano scantinato; Le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 5,00 m e comunque non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 5,00 mentre il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 10,00 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal D.L. 30 aprile 1992 n.285, del nuovo Codice della Strada., convertito con D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495, artt. 26-27-28. La nuova viabilità dovrà integrarsi nel paesaggio rurale e pertanto avere le caratteristiche e l'aspetto naturale simile alla terra battuta, senza uso di materiali bituminosi. (cfr. prescrizioni di cui al seguente punto 7.2.1) Per le unità esistenti sono ammessi gli interventi di MO,MS. Per comprovate esigenze progettuali dovute alla riorganizzazione planimetrica (strade, recinzioni, parcheggi, ecc.) a queste unità potrà essere

		riconosciuto un incremento di SUL pari al 10% rispetto a quella esitente alla data di adozione del PUGC. I comparti (R1, R2; R3) dovranno presentare gli elaborati progettuali in modo da garantire integrazioni reciproche ed eliminare sovrapposizioni. Gli elaborati dovranno essere accompagnati dalla specifica temporalizzazione dei lavori. Per il **Comprensorio R5 MARESCOTTA**: **è consentita subordinatamente al piano attuativo da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM:** Destinazione di PUGC: R5 con U.E.T. 0,12 mq/mq; Destinazioni d'uso ammesse: - 70% residenze - 30% attrezzature comuni Lotto minimo per le unità unifamiliari: mq 2.000; Altezza massima dei fabbricati: 7,50 mt; E' obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti; Le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 8,00 m e comunque non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a m 10,00 salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal D.L. 30 aprile 1992 n.285, del nuovo Codice della Strada., convertito con D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495, artt. 26-27-28. La superficie destinata a parcheggi privati dovrà essere di 10 mq ogni 30 mq di SUL Edificata; Il rapporto massimo di copertura (Q) non dovrà essere superiore al 60%; In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono: -Aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie nella misura minima di mq. 350; - Aree per giardino pubblico nella misura minima di mq 200; In linea generale, il progetto o **il piano attuativo** deve contenere indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la vegetazione; gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. La **relazione paesaggistica** deve fornire gli elementi di valutazione della compatibilità dei nuovi inserimenti nel contesto. Le costruzioni devono garantire la qualità architettonica essere rifinite esternamente utilizzando preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre,

		infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione dell'alluminio anodizzato. Le finiture in legno, con mattoni o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica tipica delle tipologie edilizie proprie del tessuto urbano circostante. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 53 delle norme.
4	**Uso produttivo, commerciale e terziario**	**Mantenimento della vocazione agricola in relazione ad uno sviluppo sostenibile mediante:** **- promozione prodotti locali di qualità** **-creazione di strutture per la trasformazione e commercializzazione** **- formazione e qualificazione professionale-rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete**
4.1	**laboratori artigianali**	**Conservazione delle attività compatibili con il paesaggio agrario di valore, promozione prodotti locali**
4.1.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Non consentiti Sono fatte salve le previsioni di PUGC, relative a: **Zona D1 artigianale – MAREGNANO,** già convenzionato, subordinate **a piano attuativo, da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM**. Si rimanda agli indici e parametri del piano attuativo che vengono recepiti integralmente.
4.3	**servizi pubblici generali**	**Conservazione ed adeguamento funzionale dei servizi pubblici esistenti**
4.3.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Consentiti il progetto deve prevedere misure e opere di miglioramento della qualità paesistica del contesto rurale da realizzare contestualmente all'intervento e dettagliatamente documentate nella relazione paesaggistica. Salvo le seguenti prescrizioni relative a: **-Comprensorio R4 -SANTA LUCIA "Parco Centrale"** È consentita subordinatamente **a piano attuativo, da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM**. **Destinazione di PUGC:** -F2S con Uf 0,40 mq/mq **Altezza massima 7,00 mt** (al colmo) **Usi esclusi: Grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, centri commerciali** La relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione in relazione alla creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati nei tessuti da recuperare e nella rete viaria esistente, nonché le misure di miglioramento e di recupero dei beni

		presenti da realizzare attraverso la esecuzione del progetto.
6	**Uso tecnologico**	**Utilizzazione del territorio nel rispetto del patrimonio naturale culturale**
6.2	**Installazione per impianti riceradio trasmittenti (torri e tralicci) e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art.3 comma 1 lettera e. 4 D.P.R. 380/2001)**	Sono consentiti, se non diversamente localizzabili in altri contesti paesaggistici previa verifica della compatibilità di tali opere rispetto al contesto paesaggistico considerato, e soprattutto ai suoi valori individuati nella documentazione istruttoria. La relazione paesaggistica deve contenere lo studio specifico di compatibilità con la salvaguardia della morfologia dei luoghi e delle visuali e deve documentare dettagliatamente la sistemazione paesistica post operam da prevedere nel progetto. In sede di autorizzazione paesaggistica prevista ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. andrà accertato: - che tali opere vengano poste a distanze adeguate da beni architettonici tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. o da beni con valore storico testimoniale o da elementi naturalistici di valore, in modo tale da non introdurre alterazioni che possano ledere tali beni nel loro contesto, così come che ne possano pregiudicare il rapporto con il contesto paesaggistico di riferimento; - che tali opere presentino per quanto riguarda la struttura e la distribuzione degli apparati soluzioni architettoniche integrate, con disegno e assetto generali ordinati; - che tali opere vengano corredate dalle opere di mitigazione, anche vegetali e naturali, eventualmente opportune a migliorare l'assorbimento delle stesse dal contesto paesaggistico; - che tali opere non incidano negativamente sulla percezione corografica del centro storico, che non comportino modificazione dei punti di visuale e dai percorsi panoramici mappati nelle tavole 11 e 13 della presente dichiarazione, in piena ottemperanza di quanto prevede l'art. 50 delle Norme; - che risultino compatibili e privi di impatti rispetto alle vedute che si aprono dai punti individuati come visuali di pregio nella tavola 14 della presente dichiarazione; - l'istanza venga corredata da esaustive simulazioni, render e analisi grafiche indispensabili per accertare e verificare l'incidenza delle opere proposte. La realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesistica prevista. In ogni caso è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono comunque consentiti gli

		impianti con impatto minimo o trascurabile sul paesaggio di cui all'articolo 6 comma 4 del DL 133/2014 convertito in legge 164/2014.
6.3	**Impianti per la produzione di energia areali con grande impatto territoriale compresi quelli alimentati da fonti di energia rinnovabile (FER) di cui all'autorizzazione Unica" di cui alla parte II, articolo 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate al d.lgs. 10 settembre 2010.**	Non sono consentiti gli impianti di produzione di energia. Viene fatta eccezione solo per quelli fotovoltaici integrati su serre solari e su pensiline per aree a parcheggio e per gli impianti a biomasse e a biogas nel caso in cui non sia possibile localizzarli in contesti paesaggistici diversi e in ogni caso devono essere realizzati in adiacenza agli edifici delle aziende agricole esistenti. La relazione paesaggistica deve contenere lo studio specifico di compatibilità con la salvaguardia dei beni del paesaggio e delle visuali e prevedere la sistemazione paesaggistica post operam secondo quanto indicato nelle Linee Guida. La realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesaggistica. Per tutte le tipologie di impianti è necessario valutare l'impatto cumulativo con altri impianti già realizzati. In generale, in sede di autorizzazione paesaggistica andrà verificata la tutela dell'assetto visivo e proporzionale delle aree di pianoro, rispetto al fondale costituito dal rilievo dei Monti Cimini: queste ultime, proprio in virtù della particolare panoramicità degli affacci naturali e dei punti di belvedere posti all'interno dell'impianto urbanistico del centro storico di Vignanello, presentano una singolare conformazione (pianori pedemontani agricoli e boscati) che in primo luogo costituisce uno dei valori paesaggistici qui riconosciuti. Tale carattere rischia di essere alterato dall'introduzione di elementi di ampie dimensioni e proporzioni, motivo per cui le eventuali nuove opere dovranno risultare proporzionate e calibrate al contesto paesaggistico per risultare assorbibili dallo stesso e per non intaccare l'apprezzamento generale e proporzionale delle vedute panoramiche e degli scenari che si godono dalle aree sopra indicate.
6.4	**Impianti per la produzione di energia di tipo verticale con grande impatto territoriale compresi gli impianti per cui è richiesta l'Autorizzazione Unica di cui alla parte II, art. 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate d.lgs. 10 settembre 2010.**	Non consentiti
7	**Uso infrastrutturale**	

7.2	**Nuove infrastrutture**	**Fruizione e sviluppo del paesaggio agrario di valore nel rispetto dei valori identitari e dei modi d'uso tradizionali**
7.2.1	viabilità locale	È consentita esclusivamente la realizzazione della viabilità di servizio alle edificazioni esistenti o ammesse dalle presenti norme. I tracciati devono seguire la morfologia del terreno e non devono essere asfaltati. Salvo le seguenti prescrizioni relative a: - **Strada di Sudano** (depuratore): la sede viaria esistente potrà prevedere l'asfaltatura; **- Comprensori SANTA LUCIA R1-R2-R3** È consentita subordinatamente **a piano attuativo, da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM**: La nuova viabilità dovrà integrarsi nel paesaggio rurale e pertanto avere le caratteristiche e l'aspetto naturale simile alla terra battuta, senza uso di materiali bituminosi; **-Comprensorio R4 -SANTA LUCIA "Parco Centrale"** È consentita subordinatamente **a piano attuativo,** da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM. La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura; **-Comprensorio R5 -MARESCOTTA** È consentita subordinatamente **a piano attuativo,** da sottoporre all'approvazione della SABAP VT-EM. La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura. **-COMPARTO TALANO C1-Consorzio Le Ville** (già convenzionato in fase di realizzazione) La nuova viabilità potrà prevedere anche l'asfaltatura.
7.2.7	parcheggi e piazzole di sosta	Consentiti nel rispetto della morfologia dei luoghi e delle caratteristiche del paesaggio agrario. La relazione paesaggistica deve fornire elementi necessari alla valutazione dell'inserimento nel paesaggio circostante. Le aree di sosta e parcheggio ricadenti nei comprensori R4 SANTA LUCIA e R5 MARESCOTTA e nel COMPARTO C1 TALANO – LE VILLE, potranno prevedere anche l'asfaltatura.

Art. 27 – Paesaggio Agrario di continuità

All'esito della verifica di raccordo normativo tra le previsioni del PUGC vigente e delle sue varianti, rispetto alle Norme introdotte con la dichiarazione di notevole interesse pubblico,All'esito della verifica

di raccordo normativo tra le previsioni del PUGC vigente e delle sue varianti, rispetto alle Norme introdotte con la dichiarazione di notevole interesse pubblico, accertata la presenza di un *ambito di ristrutturazione omogenea per la qualità urbana R1*, ferma restando la verifica dei presupposti di legittimità di tali previsioni di piano, è fatta salva la conformità delle opere previste e interferenti con aree già qualificate come paesaggio agrario di continuità, coerentemente a quanto specificato nella successiva Tab. B che si riporta a seguire.

Considerata inoltre la prossimità di tale area con il centro storico e con parti salienti dell'abitato, si conferma la necessità di verificare la piena compatibilità delle opere future con i valori riconosciuti nell'ambito della presente dichiarazione in sede di autorizzazione paesaggistica, nei casi previsti dalle norme vigenti.

Tab. A) Paesaggio Agrario di continuità - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	**Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio**
Individuazione linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i livelli di valore riconosciuti e con il principio del minor consumo di territorio attraverso: -Attenta politica di localizzazione e insediamento	Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale Ulteriore suddivisione e frammentazione Modificazioni dei caratteri strutturanti il territorio agricolo Riduzione di suolo agricolo dovuto a espansioni urbane o progressivo abbandono dell'uso agricolo Intensità di sfruttamento agricolo Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, inquinamento del suolo Intrusione di elementi estranei o incongrui con i caratteri peculiari compositivi, percettivi e simbolici quali discariche e depositi, capannoni industriali, torri e tralicci. Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e degli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei affermati o di antico impianto e le colture tradizionali, salvo quanto previsto dall'art. 149 co. 1 lett. c) del Codice. Non sono ammessi interventi di sostituzione dei terreni boschivi (anche di neoformazione) con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture.
Individuazione di interventi di valorizzazione del paesaggio agrario anche in relazione ad uno sviluppo sostenibile: -sviluppo prodotti locali di qualità - sviluppo agriturismo -creazione di strutture per la trasformazione e commercializzazione - valorizzazione energia rinnovabile - promozione formazione e qualificazione professionale -creazione reti e collegamenti con le città rurali e altre regioni.	
Riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane anche mediante ricoltivazione e riconduzione a metodi di coltura tradizionali o metodi innovativi e di sperimentazione: - modi di utilizzazioni del suolo compatibili con la protezione della natura e il miglioramento delle condizioni di esistenza delle popolazioni	
Salvaguardia delle architetture rurali	
Salvaguardare gli elementi fisici che contribuiscono alla formazione del valore paesaggistico del territorio quali siepi, fossi, alberi in gruppi o isolati e ai margini dei campi.	

Tab. B) Paesaggio Naturale di Continuità - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela

Tipologie di interventi di trasformazione		Obiettivo specifico di tutela e disciplina
6	**Uso tecnologico**	**Utilizzazione del territorio nel rispetto del patrimonio naturale culturale**
6.2	**Installazione per impianti riceradio trasmittenti (torri e tralicci) e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art.3 comma 1 lettera e. 4 D.P.R. 380/2001)**	Sono consentiti, se non diversamente localizzabili in altri contesti paesaggistici previa verifica della compatibilità di tali opere rispetto al contesto paesaggistico considerato, e soprattutto ai suoi valori individuati nella documentazione istruttoria. La relazione paesaggistica deve contenere lo studio specifico di compatibilità con la salvaguardia della morfologia dei luoghi e delle visuali e deve documentare dettagliatamente la sistemazione paesistica post operam da prevedere nel progetto. In sede di autorizzazione paesaggistica prevista ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. andrà accertato: - che tali opere vengano poste a distanze adeguate da beni architettonici tutelati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. o da beni con valore storico testimoniale o da elementi naturalistici di valore, in modo tale da non introdurre alterazioni che possano ledere tali beni nel loro contesto, così come che ne possano pregiudicare il rapporto con il contesto paesaggistico di riferimento; - che tali opere presentino per quanto riguarda la struttura e la distribuzione degli apparati soluzioni architettoniche integrate, con disegno e assetto generali ordinati; - che tali opere vengano corredate dalle opere di mitigazione, anche vegetali e naturali, eventualmente opportune a migliorare l'assorbimento delle stesse dal contesto paesaggistico; - che tali opere non incidano negativamente sulla percezione corografica del centro storico, che non comportino modificazione dei punti di visuale e dai percorsi panoramici mappati nelle tavole 11 e 13 della presente dichiarazione, in piena ottemperanza di quanto prevede l'art. 50 delle Norme; - che risultino compatibili e privi di impatti rispetto alle vedute che si aprono dai punti individuati come visuali di pregio nella tavola 14 della presente dichiarazione; - l'istanza venga corredata da esaustive simulazioni, render e analisi grafiche indispensabili per accertare e verificare l'incidenza delle opere proposte. La realizzazione degli interventi è subordinata alla contestuale sistemazione paesistica prevista. In ogni caso è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono comunque consentiti gli

		impianti con impatto minimo o trascurabile sul paesaggio di cui all'articolo 6 comma 4 del DL 133/2014 convertito in legge 164/2014.
6.4	**Impianti per la produzione di energia di tipo verticale con grande impatto territoriale compresi gli impianti per cui è richiesta l'Autorizzazione Unica di cui alla parte II, art. 10 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", allegate d.lgs. 10 settembre 2010.**	Non consentiti.

Art. 30 – Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

1. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione ed i centri che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.
2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati, dalle ville, i parchi e i giardini storici periurbani nonché da infrastrutture territoriali.
3. La relativa perimetrazione, come accertata ed adeguata negli elaborati di piano approvati, è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche del Catasto Gregoriano redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione.
4. Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri.
5. In tale ambito di paesaggio rientrano anche nuclei minori o insediamenti storici isolati, con o senza fascia di rispetto, che testimoniano fasi di particolari processi di antropizzazione del territorio pertinenti anche alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.
6. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 comma 1 lettera a) del Codice.
8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina.
9. I piani attuativi ai quali gli strumenti urbanistici rinviano l'attuazione dei nuovi inserimenti, devono essere volti al recupero e dovranno prevedere come contenuto necessario, una disciplina dei rapporti

fra il centro antico e gli sviluppi contemporanei nonché affrontare le relazioni strutturali e funzionali del centro antico in seno all'intero organismo urbano. Con riferimento alle aree edificate contigue ai centri storici, la relazione paesaggistica dovrà prevedere interventi atti a facilitare la percezione dell'organismo storico recuperando aperture visive e migliorando le visuali passive dei centri storici mediante sistemazioni verdi, schermature e anche demolizioni. I piani dovranno altresì verificare l'adeguatezza della fascia di rispetto contigua al centro storico determinata dal PTPR e variandone eventualmente la perimetrazione in ampliamento, in relazione ad aree la cui salvaguardia sia fondamentale per la conservazione del sito e del rapporto con il paesaggio circostante il centro storico oggetto di tutela. In ogni caso le zone di espansione contigue al centro storico o interferenti con esso dovranno localizzarsi in modo da evitare o non consolidare contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi, da non alterare l'aspetto del loro intorno, specie in presenza di situazioni morfologiche singolari (crinali, promontori).

10. Nelle aree ricadenti in "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" deve essere perseguita la conservazione degli edifici e delle costruzioni eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945, ossia di quegli immobili con valore storico-testimoniale, anche laddove interessati da trasformazioni, modifiche o adeguamenti, ma che abbiano mantenuto in tutto o in parte caratteristiche o elementi esteriori dell'architettura o dell'edilizia tradizionale; gli interventi di restauro conservativo, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, devono prevedere il ricorso a materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali. Gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta, o gli ampliamenti previsti dalla tabella B del presente articolo), sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire.

Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso.

11. Gli adeguamenti necessari all'impermeabilizzazione o coibentazione delle coperture, non debbono comportare modifiche apprezzabili delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze, è prescritto di norma l'impiego di tegole in laterizio, con coppi messi in opera secondo le tecniche tradizionali. Le soluzioni tradizionali degli sporti di gronda non possono essere sostituite o alterate. Soluzioni quali cornicioni in intonaco, in pietra, in mattoni a sbalzo o sporti con palombelle e pianelle ecc. andranno conservati e mantenuti.

12. Non è consentita, di norma, la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospicienti le vie o gli spazi pubblici, ferma restando l'ammissibilità di interventi volti al loro ripristino filologicamente documentato. La compatibilità di eventuali nuove aperture con il contesto del centro storico, per il solo adeguamento igienico sanitario, andrà verificata in sede di autorizzazione paesaggistica.

13. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento urbano. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore, sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:
a) i progetti di nuovi edifici e di recupero di quelli esistenti debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si intende usare;
b) la coloritura dei manufatti edilizi deve perseguire la corretta interpretazione architettonica delle facciate, e pertanto evidenziare – salvo il caso di riscontri documentati che comprovino l'assenza di tale differenza cromatica – quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti;
c) ove edifici, manufatti, o complessi rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico siano in comproprietà, la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, deve obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà;
d) è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio o ai silicati, salvo che per i fabbricati oggetto di sostituzione (realizzati dopo il 31 dicembre 1945) e realizzati con tecnologie e materiali moderni; in generale è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale. In generale andranno preferite e impiegate, salvo diverse evidente e motivazioni, finiture (intonaci, rasature e collette) a base di calce naturale. L'eventuale formazione di nuovi intonaci o la sostituzione di parti mancanti andrà realizzata con modalità tradizionale, assicurando la finitura superficiale tipica realizzata con le modalità proprie dell'edilizia locale.
e) E' fatto divieto di stonacare fabbricati del paesaggio dei centri e nuclei storici attualmente rivestiti da intonaci storici o storicizzati. E' fatto di vieto di realizzare stonacature parziali con qualsiasi disegno (bugne angolari, stipiti, architravi, mancanze irregolari a simulare lacune di qualsiasi tipo ecc.). Considerata la prevalente natura e originaria conformazione della maggior parte del tessuto edilizio storico-testimoniale dei centri storici di cui trattasi, prevalentemente rifiniti e protetti con intonaci a base di calce, si prescrive la conservazione e il restauro delle facciate intonacate. Eventuali opere di diversa natura andranno sottoposte alla preventiva autorizzazione paesaggistica.
E' fatto divieto di apporre lastre lapidee a simulare stipiti, architravi o bugne, elementi posticci e dissimili dalle soluzioni proprie del tessuto storico.
f) le superfici di fondo realizzate ad intonaco liscio, devono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali tradizionali, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dalle tonalità delle terre, al colore tufo chiaro, mattone chiaro, avorio, sabbia. Per le superfici di fondo lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Le superfici di fondo composte in materiali litoidi o laterizi in vista devono essere ripulite e protette. I rilievi devono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. I rilievi realizzati in ''trompe l'oeil'' devono essere conservati e restaurati.
g) per la determinazione dei colori originali va effettuata l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica, indagini funzionali ad individuare la cromia più appropriata. Le coloriture con toni o tinte differenti (manutenzioni straordinarie) da quelle oggi esistenti dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione della Soprintendenza territorialmente competente. In generale,

salvo il ripristino di elementi e cromie storicamente accertate e documentate, è fatto divieto di impiego di cromie accese che alterino l'equilibrio cromatico degli ambiti dei centri storici in cui gli immobili sono ricompresi;
h) gli infissi esterni, le ringhiere, i pluviali, ecc., devono essere realizzati con materiali e colori armonizzati al prospetto dell'edificio. Gli interventi di rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni devono essere effettuati mantenendo l'omogeneità storica e tecnologica, ed impiegando tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale. I portoni, i portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati ovvero, laddove la conservazione non sia possibile od opportuna, realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;
i) l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici a servizio degli edifici o delle costruzioni devono essere realizzati in modo che non peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura dell'edificio e adottino ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro. Gli impianti di climatizzazione non possono comportare l'installazione di elementi tecnologici o impiantistici esterni sulle facciate principali, salvo laddove tali elementi trovino collocazione su terrazze, balconi o poggioli idonei in modo che ne sia mitigata la vista dagli spazi pubblici;
l) è fatto divieto di rimuovere elementi architettonici con valore storico-testimoniale e rappresentativi dell'edilizia storica locale: andranno rigorosamente conservati cornicioni, cornici di porte e finestre, fasce marcapiano o marcadavanzale, basamenti storici, elementi modanati ed elementi decorativi caratteristici (edicole ecc.), mensole e supporti di poggioli storici, balaustre ecc. siano essi in pietra, in intonaco, mattoni, legno o metallo. Andranno inoltre conservati tutti i profferli, le sedute esterne, le vere di pozzo o bocche di cisterne, gli antichi chiusini in pietra e altri elementi storici simili o a questi affini;
14. per la viabilità e gli spazi pubblici appartenenti al tessuto edilizio storico è assicurata la tutela delle componenti distintive, con riferimento particolare alla geometria, alle pendenze, ai marciapiedi e alle pavimentazioni. Negli interventi di manutenzione, riparazione, sostituzione, allaccio o posa degli impianti e dei servizi urbani a rete devono essere impiegate in via preferenziale canalizzazioni interrate.

Tab. B) Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto – Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
Tipologie di interventi di trasformazione		**Obiettivo specifico di tutela e disciplina**
1	**Uso agricolo e silvo-pastorale**	**conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico**
1.2	**Interventi su manufatti necessari alla conduzione del fondo**	conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico
1.2.1 1.2.2 1.2.3 1.2.4	Annessi agricoli (magazzini, depositi per attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili, stalle) Strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli Abitazione rurale Strutture per agriturismo	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture e finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d dell'articolo 3 del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulla modificazione del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto storico e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento

		della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni. In generale gli immobili realizzati anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso.
1.2.5	Recupero dei centri rurali	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture e finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d dell'articolo 3 del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulla modificazione del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto storico e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento.

		Non sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o conografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso.
2	**Uso per attività di urbanizzazione**	**Conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico**
2.3	**interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2)**	Consentiti il recupero dei servizi pubblici o di interesse pubblico gli adeguamenti funzionali e ulteriori ampliamenti dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi se strettamente correlati agli insediamenti residenziali esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per la ristrutturazione edilizia e per i nuovi inserimenti la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale con il tessuto edilizio storico, e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento

		della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso.
3	**Uso residenziale**	**Tutela dei paesaggi del tessuto edilizio storico delle caratteristiche delle tipologie edilizie e della struttura degli insediamenti storici o di fondazione**
3.1	Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni dei materiali, coloriture e finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto edilizio storico, e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del

		contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. All'interno del tessuto storico non sono consentiti ampliamenti di volume salvo che per deguamenti ai fini igienico-sanitari fino al 5% e comunque non superiori a 50 mq. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso.
3.2	costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001	Consentite esclusivamente se previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato nelle fasce di rispetto esterne al tessuto storico, alle condizioni di cui all'art. 43 comma 13 delle norme. I relativi piani attuativi sono approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo. Sono altresì consentite, sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi esistenti, anche all'interno dei centri o nuclei storici se realizzate al fine di migliorare l'aspetto percettivo del tessuto storico e la fruizione dello stesso con esclusione della

		demolizione di manufatti tutelati ai sensi della parte II del Codice o comunque di pregio architettonico o estetico tradizionale. La relazione paesaggistica deve documentare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio storico e le misure di miglioramento da realizzare attraverso la esecuzione del progetto. In ogni caso le nuove costruzioni devono essere relazionate, anche tipologicamente, al proprio contesto. Il carattere architettonico di ogni edificio dovrà conformarsi, quanto più possibile, alle costruzioni contermini, o comunque appartenenti allo stesso ambito visivo, che determinano il carattere paesaggistico dei luoghi (volumetrie e loro articolazioni, superfici totali, aperture, apparecchiature, finiture). Dovranno essere evitati gli elementi (balconi, mansarde) estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi. Dovranno essere evitati squilibri dimensionali. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da

		parte di questi uffici e determinata caso per caso.
4	**Uso produttivo, commerciale e terziario**	**Tutela e fruizione dei paesaggi dei centri storici, delle caratteristiche delle tipologie edilizie e della struttura degli insediamenti contemporanei**
4.1	Laboratori artigianali	Conservazione delle attività artigianali esistenti compatibili con l'integrità culturale del centro storico
4.1.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai ateriali, coloriture, finiture tipici dell'architettura tradizionale del centro storico. Sono altresì consentiti ampliamenti inferiori al 20% esclusivamente se previsti dai piani attuativi approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo. Per la ristrutturazione edilizia e per gli eventuali ampliamenti dei manufatti esistenti la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale con il tessuto edilizio storico, dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con

		l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
4.1.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	È consentita la realizzazione di laboratori per le attività compatibili con l'uso residenziale esclusivamente mediante il recupero degli edifici esistenti anche, con sostituzione edilizia a parità o in riduzione dei volumi esistenti se migliorativa dell'assetto percettivo del tessuto storico con esclusione della demolizione di manufatti tutelati ai sensi della parte II del Codice o comunque di pregio architettonico o estetico tradizionale (edifici realizzate prima del 31 dicembre 1945) o mediante nuova realizzazione nelle fasce di rispetto del centro o nucleo storico alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15 e previsti in piani attuativi approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo. La relazione paesaggistica deve documentare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio storico e le misure di miglioramento da realizzare attraverso la esecuzione del progetto. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti

		limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
4.2	**Strutture commerciali e terziarie**	**Conservazione e valorizzazione del tessuto urbani storico**
4.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture tipici dell'architettura tradizionale del centro storico. Per la ristrutturazione edilizia la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto edilizio storico e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. Non sono consentiti ampliamenti tranne che nelle fasce di rispetto esterne al centro in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 44 comma 15. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e

		accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
4.2.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Consentiti esclusivamente nelle fasce di rispetto esterne al centro o nucleo storico in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 44 comma 15. La relazione paesaggistica deve documentare il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto edilizio storico e le misure di miglioramento e di recupero dei beni presenti da realizzare attraverso la esecuzione del progetto. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti

		limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
4.3	**Servizi pubblici generali**	**conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico**
4.3.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture tipici dell'architettura tradizionale del centro storico. Sono altresì consentiti ampliamenti inferiori al 20% esclusivamente nelle fasce di rispetto al centro in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 44 comma 15 ovvero se previsti dai piani attuativi approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo. Per la ristrutturazione edilizia e per gli eventuali ampliamenti la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale con il tessuto edilizio storico, prevedere interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da realizzare attraverso la esecuzione del progetto. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di

		immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
5	**Uso turistico sportivo e culturale**	**Promozione e fruizione del paesaggio dei centri storici**
5.1	**insediamenti turistici e alberghieri**	**conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con la salvaguardia del centro storico**
5.1.1.	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Mantenimento delle attrezzature turistiche esistenti: consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture tipici dell'architettura tradizionale del centro storico. Sono consentiti inoltre adeguamenti igienico-sanitari inferiori al 5% e comunque non superiore a 50 mq. Per la ristrutturazione e l'adeguamento igienico sanitario la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto edilizio storico circostante e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di

		ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
5.1.2	nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20%	È consentita la realizzazione di strutture turistico ricettive all'interno del nucleo storico esclusivamente attraverso il recupero dei manufatti esistenti o anche con sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi se realizzate al fine di migliorare l'aspetto percettivo del tessuto edilizio storico e la fruizione dello stesso con esclusione della demolizione di manufatti tutelati ai sensi della parte II del Codice o comunque quelli indicati dal piano urbanistico di pregio architettonico o estetico tradizionale. Sono altresì consentite nuove costruzioni nelle fasce di rispetto esterne al centro o nucleo storico, alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15 delle norme o previste nei piani attuativi finalizzati al recupero approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al

		31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso.
5.2	**Attrezzature di ristoro e soccorso**	**Salvaguardia dei tessuti storici**
5.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero e gli ampliamenti inferiori al 20% delle attrezzature di ristoro esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del

		loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
5.4	**Strutture scientifiche, centri culturali e di culto, musei, attività didattiche e parchi avventura**	**Conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico**
5.4.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Per la ristrutturazione edilizia la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale con il tessuto edilizio storico, prevedere interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da realizzare attraverso la esecuzione del progetto. Sono consentiti ampliamenti nelle fasce esterne al centro alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il

		rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.
5.4.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	È consentita la realizzazione di strutture scientifico culturali mediante recupero degli edifici esistenti. Le nuove edificazioni, ivi compresi eventuali ampliamenti di manufatti esistenti, sono consentite esclusivamente nelle fasce di rispetto del centro o nucleo storico alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15 se previsti dal piano attuativo approvato con i contenuti di cui al comma 9 de presente articolo. In generale gli immobili eseguiti anteriormente al 31 dicembre 1945 non possono essere oggetto di demolizione, salvo i casi in cui non sia possibile il recupero mediante consolidamento. Tali immobili inoltre non possono essere oggetto di ampliamento (sono fatti salvi gli ampliamenti del 5% per adeguamenti igienico sanitari, da eseguire una sola volta), di sopraelevazione, o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi elaborati

		tecnico-scientifici in sede di autorizzazione paesaggistica. La demolizione o sostituzione di immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945 è consentita unicamente qualora in sede di autorizzazione paesaggistica venga verificata e accertata l'assenza di valore storico-testimoniale del bene e quando l'intervento proposto risulti comunque compatibile con il contesto e coerente con le norme riportate a seguire. Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali panoramiche o allineamenti consolidati; la loro eventuale demolizione deve essere oggetto di approfondite valutazioni da parte di questi uffici e determinata caso per caso. L'eventuale ampliamento deve essere predisposto in modo da non alterare i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti con valenza storico testimoniale oggetto di ampliamento.

Tab. C) Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto – norma regolamentare		
	Elementi del paesaggio	**Norma regolamentare**
5	**elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano e rurale**	
5.1	**Coperture**	Preferibilmente a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole. È consentita la trasformazione da copertura piana a tetto, con pendenza non > del 35% purché la linea di gronda non superi il piano d'imposta dell'esistente solaio di copertura. Gli adeguamenti necessari all'impermeabilizzazione o coibentazione delle coperture, non debbono comportare modifiche apprezzabili delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze; è prescritto di norma l'impiego di coppi in laterizio artigianali (per gli elementi visibili), messi in opera secondo le tecniche tradizionali. Le soluzioni tradizionali degli sporti di gronda non possono essere sostituite o alterate. Soluzioni

		quali cornicioni in intonaco, in pietra, in mattoni a sbalzo o sporti con palombelle e pianelle ecc. andranno conservati e mantenuti. I comignoli e fumaioli storici dovranno essere rigorosamente conservati e recuperati. I nuovi dovranno presentare disegno, materiale e fattura pienamente coerente con le soluzioni costruttive storiche e con caratteri stilistici degli immobili di riferimento.
5.2	**Qualità delle finiture, colori, materiali**	Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore. Gli infissi esterni, le ringhiere, i pluviali, ecc., devono essere realizzati con materiali e colori armonizzanti con il prospetto dell'edificio, con disegno semplificato. Gli interventi di rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni devono essere effettuati mantenendo l'omogeneità storica e tecnologica, ed impiegando tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale. I portoni, i portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati ovvero, laddove la conservazione non sia possibile od opportuna, realizzati con tecniche e materiali simili agli originali. Gli elementi incongrui, quali portoni/infissi in PVC, alluminio e altro, dovranno essere progressivamente adeguati con soluzioni lignee o tradizionali, comunque pienamente coerenti con il carattere del tessuto storico e con le soluzioni costruttive tradizionali. E' fatto divieto di rimuovere elementi architettonici con valore storico testimoniale e rappresentativi dell'edilizia storica locale: andranno rigorosamente conservati cornicioni, cornici di porte e finestre, fasce marcapiano o marcadavanzale, basamenti storici, elementi modanati ed elementi decorativi caratteristici (edicole ecc.), mensole e supporti di poggioli storici, balaustre ecc. siano essi in pietra, in intonaco, mattoni, legno o metallo. Andranno inoltre conservati tutti i profferli, le sedute esterne, le vere di pozzo o bocche di cisterne, gli antichi chiusini in pietra e altri elementi storici simili o a questi affini. Laddove i fronti o altre parti dell'edificio abbiano subito perdite e alterazioni, interrompendo partiti ed elementi ancora parzialmente sussistenti, gli interventi dovranno progressivamente ambire al recupero del disegno originario e o alla ricucitura dei partiti architettonici, mediante soluzioni tradizionali locali. La coloritura dei manufatti edilizi deve perseguire

		la corretta interpretazione architettonica delle facciate e pertanto deve evidenziare (salvo il caso di riscontri documentati che comprovino l'assenza di tale differenza cromatica), quando presenti, i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi. Deve essere valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti. Ove edifici, manufatti, o complessi rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico siano in comproprietà, la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, deve obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico generale e non quelli di proprietà. E' fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio o ai silicati, salvo che per i fabbricati oggetto di sostituzione (realizzati dopo il 31 dicembre 1945) e realizzati con tecnologie e materiali moderni; è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento di superfici esterne, quali intonaci e altre finiture, vietata la realizzazione di cappotti termici su immobili realizzati prima del 31 dicembre 1945, ed è vietato il calcestruzzo a vista e le cortine di mattoni. In generale andranno preferite e impiegate, salvo diverse evidenze e motivazioni, finiture (intonaci, rasature e collette) a base di calce naturale; l'eventuale formazione di nuovi intonaci o la sostituzione di parti mancanti andrà realizzata con modalità tradizionale, assicurando la finitura superficiale tipica realizzata con le modalità proprie dell'edilizia storica locale. Le cromie degli immobili storici (ante 1945) andranno definite sulla base di saggi stratigrafici. Salvo i casi di cui al periodo precedente, tutte le cromie degli immobili dovranno rispettare, in generale, la gamma cromatica di toni delle terre e e dei colori neutri, con tonni tenui, salvo diverse valutazioni che in sede di autorizzazione paesaggistica potranno essere sottoposte all'approvazione della Soprintendenza competente. E' fatto divieto di stonacare fabbricati Ricompresi nel paesaggio dei centri e nuclei storici, attualmente rivestiti da intonaci storici o storicizzati. E' fatto divieto di realizzare stonacature parziali con qualsiasi disegno (bugne

		angolari, stipiti, architravi, mancanze irregolari a simulare lacune di qualsiasi tipo ecc.) Considerata la prevalente natura e originaria conformazione della maggior parte del tessuto edilizio storico-testimoniale del centro storico di cui trattasi, prevalentemente rifinito e protetto con intonaci a base di calce, si prescrive la conservazione e il restauro delle facciate intonacate. Eventuali opere di diversa natura andranno sottoposte alla preventiva autorizzazione paesaggistica. E' fatto divieto di apporre lastre lapidee a simulare stipiti, architravi o bugne, elementi posticci e dissimili dalle soluzioni proprie del tessuto storico. In generale, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale; le superfici di fondo realizzate ad intonaco liscio, devono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali tradizionali, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dalle tonalità delle terre, al colore tufo chiaro, mattone chiaro, avorio, sabbia. Per le superfici di fondo lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Le superfici di fondo composte in materiali litoidi o laterizi in vista devono essere ripulite e protette. I rilievi devono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. I rilievi realizzati in ''trompe l'oeil'' devono essere conservati e restaurati. Per la determinazione dei colori originari va effettuata l'analisi stratigrafica (di cui sopra) sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica, approfondimenti funzionali ad individuare la cromia più appropriata. Le coloriture con toni o tinte differenti (manutenzioni straordinarie) da quelle oggi esistenti dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione della Soprintendenza territorialmente competente. In generale, salvo il ripristino di elementi e cromie storicamente accertate e documentate. E' fatto divieto di impiego di cromie accese che alterino l'equilibrio cromatico degli ambiti dei centri storici in cui gli immobili sono ricompresi. Ugualmente, gli interventi futuri dovranno eliminare tinte inadeguate, accese e dissonanti con il contesto, ricucendo il corretto assetto dei fronti storici e delle cromie generali prevalenti.

		Per tutti i balconi e le superfetazioni, anche se ad oggi legittime, parti evidentemente sopraggiunte rispetto alle conformazioni originarie, i futuri interventi dovranno assicurare, ove necessario, una adeguata conformazione di ringhiere, solette e mensole ai caratteri propri del centro storico. Pertanto le ringhiere con disegno dissonante dal carattere storico die fronti, in caso di interventi su facciate e sostituzioni, dovranno essere aggiornate con altri esemplari dalla foggia, materiale e dal disegno coerente con i caratteri stilistici dell'immobile di riferimento. Le solette cementizie di poggioli o in metallo, dovranno, all'occorrenza in caso di futuri interventi di adeguamento, essere sostituiti o migliorati con soluzioni ugualmente coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio. L'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici (solare termico, fotovoltaico, antenne e parabole, condizionatori) a servizio degli edifici o delle costruzioni devono essere realizzati solo in assenza di alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, o del fronte edilizio, o della veduta d'insieme, e adottando ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro. In generale l'installazione di strutture e impianti su coperture andrà limitato ai soli casi di comprovata non visibilità da vie pubbliche, edifici monumentali, pubblici e non, da punti di visuale panoramica, da percorsi di belvedere e da punti di vista privilegiati (tav. 14). Eventuali pannelli fotovoltaici previsti nelle aree di centro storico, laddove soddisfacenti le condizioni di cui sopra, dovranno essere d colore marrone/rosso e installati in modalità totalmente integrata, quando su falda inclinata. Gli impianti di climatizzazione non possono comportare l'installazione di elementi tecnologici o impiantistici esterni sulle facciate principali e visibili dalle vie pubbliche, salvo laddove talielementi trovino collocazione su terrazze, balconi o poggioli idonei in modo che ne sia mitigata la vista dagli spazi pubblici, comunque con idonea carterizzazione obbligatoria, in legno o metallo. I nuovi interventi dovranno progressivamente assicurare la bonifica di antenne e impianti non più funzionanti. L'installazione di tende avvolgibili esterne non è consentita sui fronti principali del centro storco, proiettanti su strade pubbliche, salvo diversa valutazione in sede di autorizzazione paesaggistica. Quanto sopra nelle more della definizione di un piano di recupero del centro storico da condividere con la Soprintendenza competente.

Al fine di tutelare l'eventuale presenza di resti e/o stratigrafie archeologiche sotto la superficie, si ribadiscono le prescrizioni di natura archeologica, già disciplinate dagli artt. 42 e 46 delle Norme del PTPR approvato.

Si ribadisce e conferma che nelle aree di interesse archeologico tutelate anche ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 ogni modifica dello stato dei luoghi, *ivi* comprese le arature profonde, gli scavi o i movimenti di terra per una profondità superiore ai 50 cm limitatamente alle sole aree sottoposte alla tutela prevista ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 42/2004 sono sempre soggette alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del Codice.

Per quanto concerne le aree sottoposte alla "salvaguardia delle visuali" individuate dal PTPR (art.50 delle Norme), essendo state ritenute insufficienti quelle censite nel PTPR approvato relativamente ai valori che la presente dichiarazione ha riconosciuto, si integra quanto già rappresentato nelle Tavole A dello stesso PTPR con quanto rappresentato nelle tavv. nn. 11 e 13. In tutte le nuove aree sottoposte a "salvaguardia delle visuali", si applicano le previsioni dell'art. 50 delle Norme del PTPR, integrate da quanto espressamente previsto dalle presenti Norme.

Vengono di seguito specificate le modifiche apportate alle Tavole A e Tavole C del PTPR, così come rappresentate negli elaborati elaborato nn. 11, 12 e 13 della presente dichiarazione di notevole interesse pubblico.
Sono state individuate lungo i tracciati della viabilità principale le seguenti zone classificate come aree con "salvaguardia delle visuali":

- nel territorio comunale di Vignanello un tratto della SP 25a, variante di Canepina, tratto individuato in corrispondenza del cavalcavia;
- nel territorio comunale di Vignanello l'intero tratto della SP 25, via della Mola, Corso G. Garibaldi, Piazza della Repubblica, Corso G. Matteotti, Corso G. Mazzini, Via Vignola;
- n. 3 punti di visuale panoramica (indicati in tavv. 13 e 11), ovvero di belvedere presso: Corso Garibaldi-Fontana Pubblica; Sant'Angelo alto; rotatoria terminale di via Vignola, al confine con il territorio comunale di Vallerano;
- area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 co. 1 lett. c e d del Codice, come da tav. 12. "proposta di modifica della tavola B: beni paesaggistici del PTPR".

Si precisa infine che la presente dichiarazione di notevole interesse pubblico non ha introdotto modifiche alla classificazione dei paesaggi effettuati nelle rispettive tavole A del PTPR approvato e vigente.

Roma, Aprile 2026

I RELATORI
Arch. Francesca Veronica Rubattu

Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE
Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto: IL SOPRINTENDENTE

Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA
EICHBERG
MINISTERO DELLA
CULTURA
30.04.2026 18:03:38
GMT+02:00

MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007281-P - Allegato Utente 4 (A04)

Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

Elaborato n.4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

Nota:

- *le foto sono state eseguite in campagne di sopralluogo effettuate da personale della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale in occasione di diversi sopralluoghi effettuati nel periodo settembre –novembre 2025;*
- *le foto contrassegnate da * sono estrapolate dalla funzione streetviewer del portale Google Map*
- *altra provenienza da siti web è espressamente indicata nelle singole didascalie*

1. Via Vignola

1a. Vista panoramica dalla rotatoria al confine tra i comuni di Vignanello e Vallerano

Vista in direzione N, verso la Costa di Piacciano e la Valle Maggiore

2. Via di San Rocco

2. Antica via Ruspola (Valle della Cupa)

4. Valle della Cupa

5. Antica via Ruspola (Talano)

6. Via dei Castagni

Vista in direzione NE

Vista in direzione O

7. Incrocio di via Roma

(*) Ingresso al centro abitato, sullo sfondo il crinale del pianoro di Costa Piacciano

8. Bivio di Santa Lucia

(*)

9. SP 25a Variante di Canepina

(*) viabilità periferica del centro abitato, sullo sfondo, a sinistra, lo skyline dei Monti Cimini

10. Via Maregnano

(*) viabilità di ingresso al centro abitato, sullo sfondo si staglia il profilo del Parco della Marescotta

11. Vista panoramica dalla Variante SP25a –cavalcavia di Maregnano

(*)viabilità periferica del centro abitato, sullo sfondo, al centro, lo skyline dei Monti Cimini

12. Bivio di Centignano

13. Strada Provinciale SP25

14. Fontanile di Fontana Candida

15. SP25, bivio di fondovalle, Fosso della Mola

16. Portale, Fosso della Mola

17. Località Piancesale, paesaggio rupestre

18. Località Piancesale, paesaggio rupestre

19. Località Piancesale, paesaggio rupestre

20. Località Pareti, paesaggio agrario di valore

21. Località Pareti, paesaggio agrario di valore

22. Località Pareti, paesaggio agrario di valore

23. SP33, Sant’Eutizio

58. SP33, Sant’Eutizio

24. Località Pareti, paesaggio agrario di valore

25. Località Pareti, paesaggio agrario di valore

26. Località Pareti, paesaggio agrario di valore

27. Località Pareti, paesaggio agrario di rilevante valore

28. Costa di Piacciano (Vignanello)

29. Costa di Piacciano (Vallerano), paesaggio rupestre

30. Costa di Piacciano (Vallerano), versante S, vista in direzione di Vignanello

31. Costa di Piacciano (Vallerano) – versante N- Ponte ferroviario

32. Fondovalle (Vallerano)

33. Fosso del Pantanicchio

34. Fondovalle della Valle Maggiore

35. Via della Zangola, Valle Maggiore

36. Chiesa Madonna del Pianto

37. Via della Mola

38. Via della Mola

39. Bivio SP 25, località Ponte della Para

40. Località Ponte della Para

41. Costa Paolo Cieco

42. Cimitero di Vignanello

Lato N

Lato S

43. Via dell’Uliveto

44. Via Vittorio Olivieri

Vista in direzione S- verso il Monte Soratte

Vista in direzione S, verso il pianoro di Santa Lucia

45. Via Vittorio Olivieri

Vista in direzione S0, verso il centro abitato

Vista in direzione O - verso il pianoro di Santa Lucia e Talano

46. Corso Giuseppe Garibaldi

Vista in direzione O - verso la Valle Maggiore e i Monti Cimini

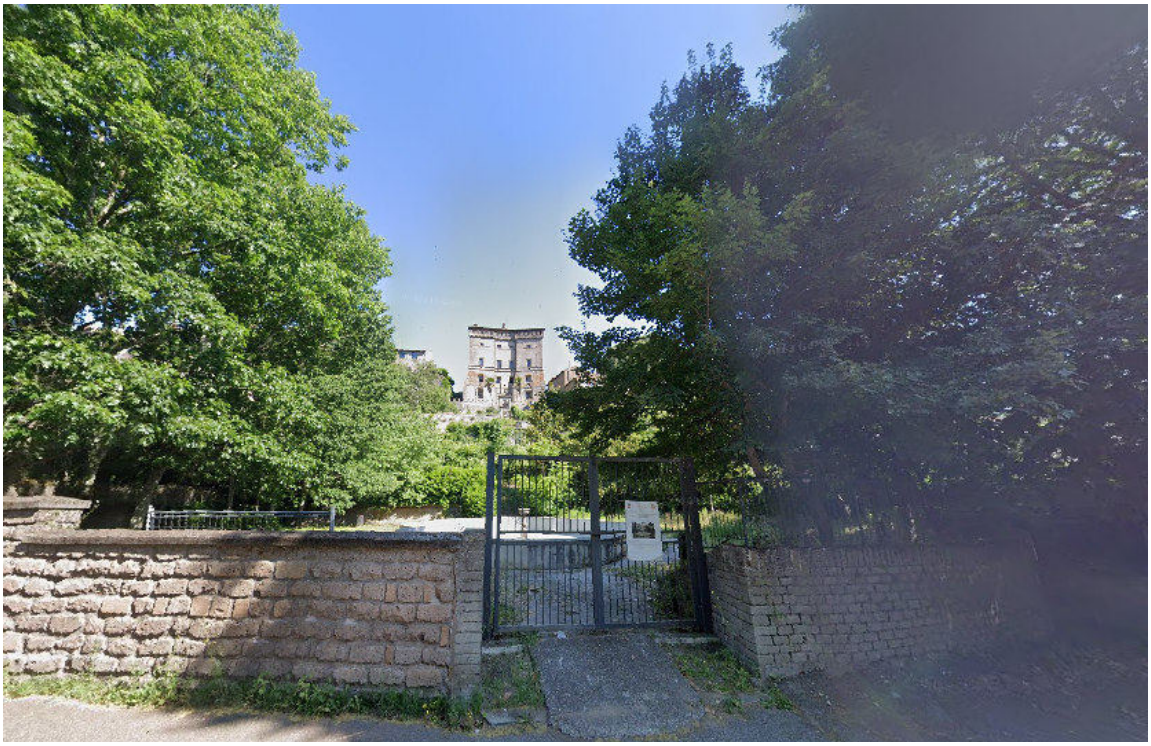
47. Via Cavour

48. Maregnano

Antico fontanile di Maregnano

Via Maregnano

49. Giardino e Peschiera del *Barco*



Vista del prospetto meridionale del Castello Ruspoli, denominata “prospettiva del Vignola” e del giardino (ora pubblico) del barco e della peschiera

Vista del versante settentrionale del pianoro di Santa Lucia, che costituisce il fondale e cornice naturale della visuale prospettica fruibile da piazza della Repubblica e dal giardino storico Ruspoli.

50. Paesaggio rupestre in Località Santa Lucia

51. Paesaggio agreste sul pianoro di Santa Lucia

52. Località Santa Lucia

53. Valle della Cupa

54. Valle della Cupa – versante boschivo S

55. Via di San Rocco

Vista in direzione SO

56. Via Vignola

57. Via Vignola

I RELATORI
Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI:
Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Roma, Novembre 2025

VISTO:
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
SOPRINTENDENTE
19.11.2025 19:07:15
GMT+01:00

MIC|MIC, SABAP-VT-EM, UO3|30/04/2026|0007285-P - Allegato Utente 3 (A03)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
4	Localizzazione della documentazione fotografica	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 13:48:38 GMT+02:00

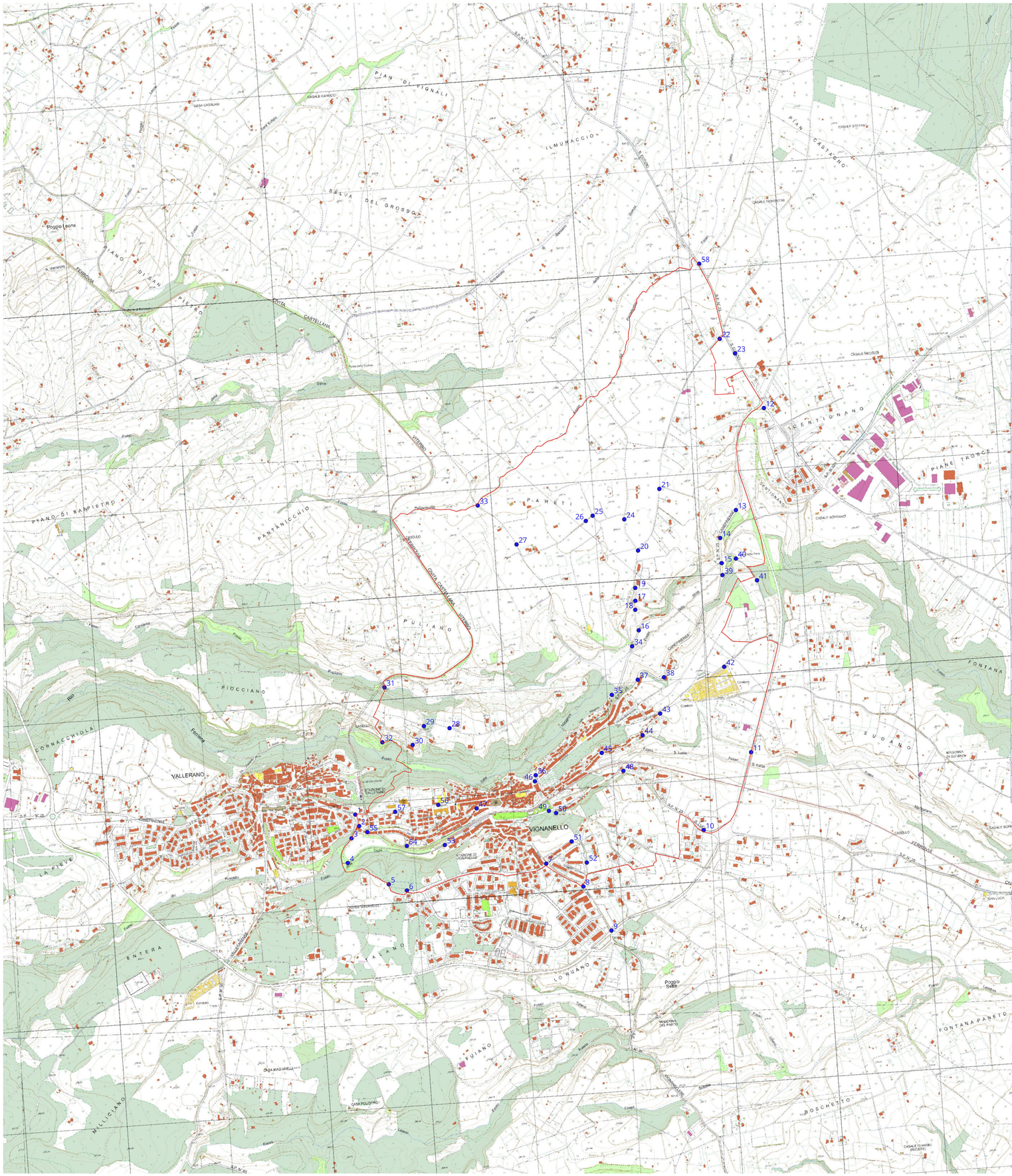
LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

LOCALIZZAZIONE FOTOGRAFIA

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m



Descrizione	Numero
Via Vignola	1
Via San Rocco	2
Antica via Ruspola (valle della Cupa)	3
Valle della Cupa	4
Antica via Ruspola (crinale Talano)	5
Via dei Castagni	6
Incrocio via Roma	7
Bivio S. Lucia	8
SP 25a Variante di Canepina -Talano	9
Via Maregnano	10
SP25a _Variante di Canepina_cavalcavia	11
SP 25-bivio di Centignano	12
SP 25	13
Fontanile di Fontana Candida	14
SP 25_bivio fosso della Mola	15
Arco di Piancesale	16
Paesaggio rupestre	17
Paesaggio rupestre	18
Paesaggio rupestre	19
Loc. Pareti_paesaggio agrario di valore	20
Paesaggio agrario di valore_Pareti	21
SP 33_bivio Pareti	22
SP 25	23
Loc. Pareti_paesaggio agrario di valore	24
Loc. Pareti_bivio	25
Loc. Pareti_paesaggio agrario di valore	26
Loc. Pareti_paesaggio agrario di valore	27
Loc. Costa Piacciano	28
Vallerano_ Loc. Piacciano_ paesaggio rupestre	29
Vallerano_Costa Piacciano - versante S	30
Vallerano_Costa Piacciano - versante N- ferrovia	31
Vallerano_ paesaggio di fondovalle	32
Fosso del Pantanicchio	33
Fondovalle Valle Maggiore	34
Via della Zangola	35
Chiesa Madonna del Pianto	36
Via della Mola	37
Via della Mola	38
Loc. Ponte della Para	39
Ponte della Para	40
Costa Paolo Cieco	41
Cimitero di Vignanello	42
Via dell'Uliveto	43
Via Vittorio Olivieri	44
Via Vittoirio Olivieri	45
Corso Giuseppe Garibaldi	46
Via Cavour	47
Fontanile Maregnano	48
Giardino e peschiera del Barco	49
Loc. Santa Lucia_ paesaggio rupestre	50
Loc. Santa Lucia	51
Loc. Santa Lucia	52
Valle della Cupa	53
Valle della Cupa	54
Via San Rocco	55
Via Vignola	56
Via Vignola	57
SP 33 S.Eutizio	58

MICIMIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007286-P
MICIMIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007286-PI [34.07.16/15/2025]

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
5	Inquadramento territoriale su ortofoto	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

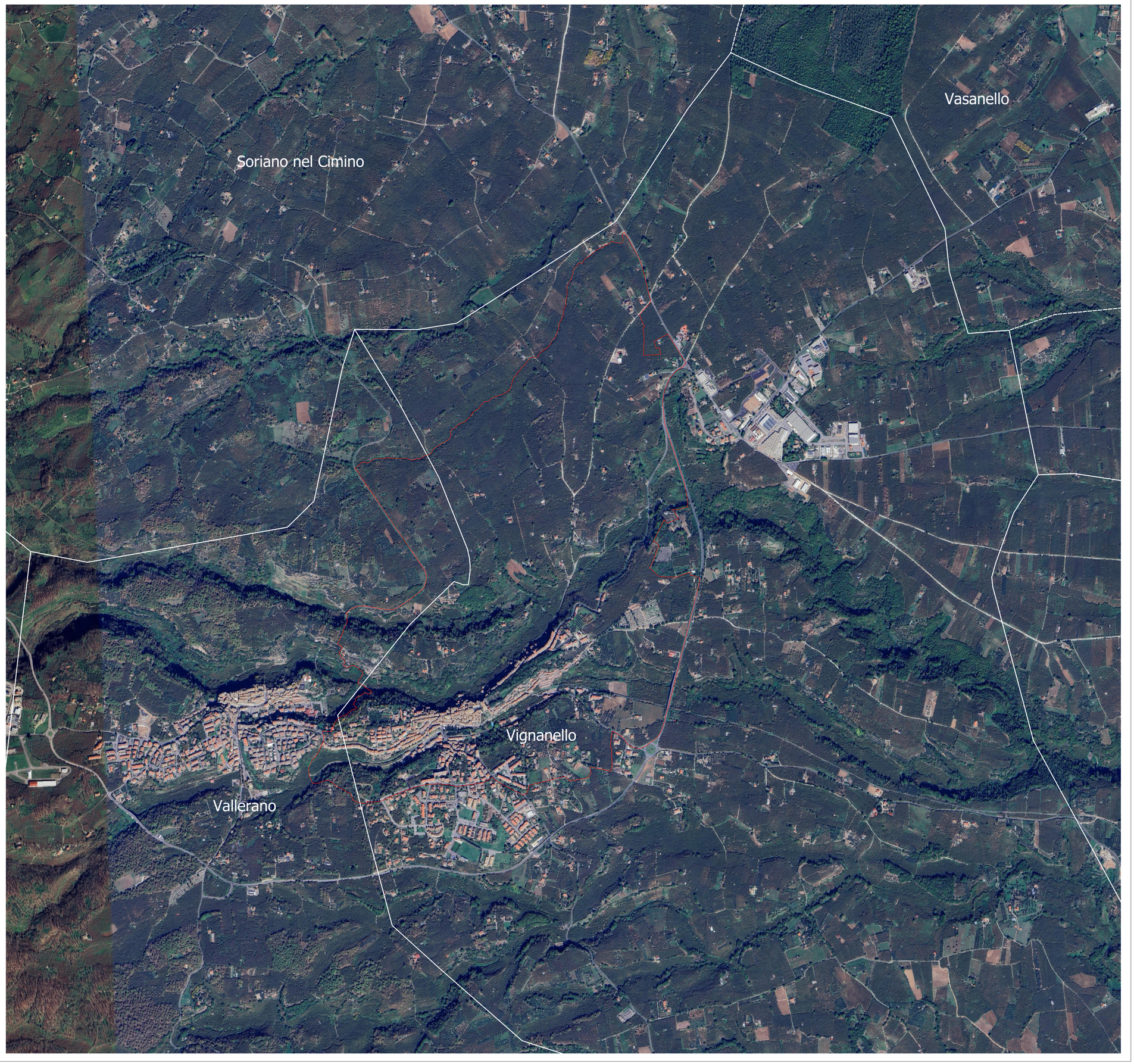
Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 13:48:38
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

CONFINI COMUNALI



SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m

MIC|MIC, SABAP-VT-EM, UO3|30/04/2026|0007286-P - Allegato Utente 1 (A01)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
6	Individuazione e perimetrazione dell'area su C.T.R.N.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu

Dott.ssa Anna Corsi

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei

Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

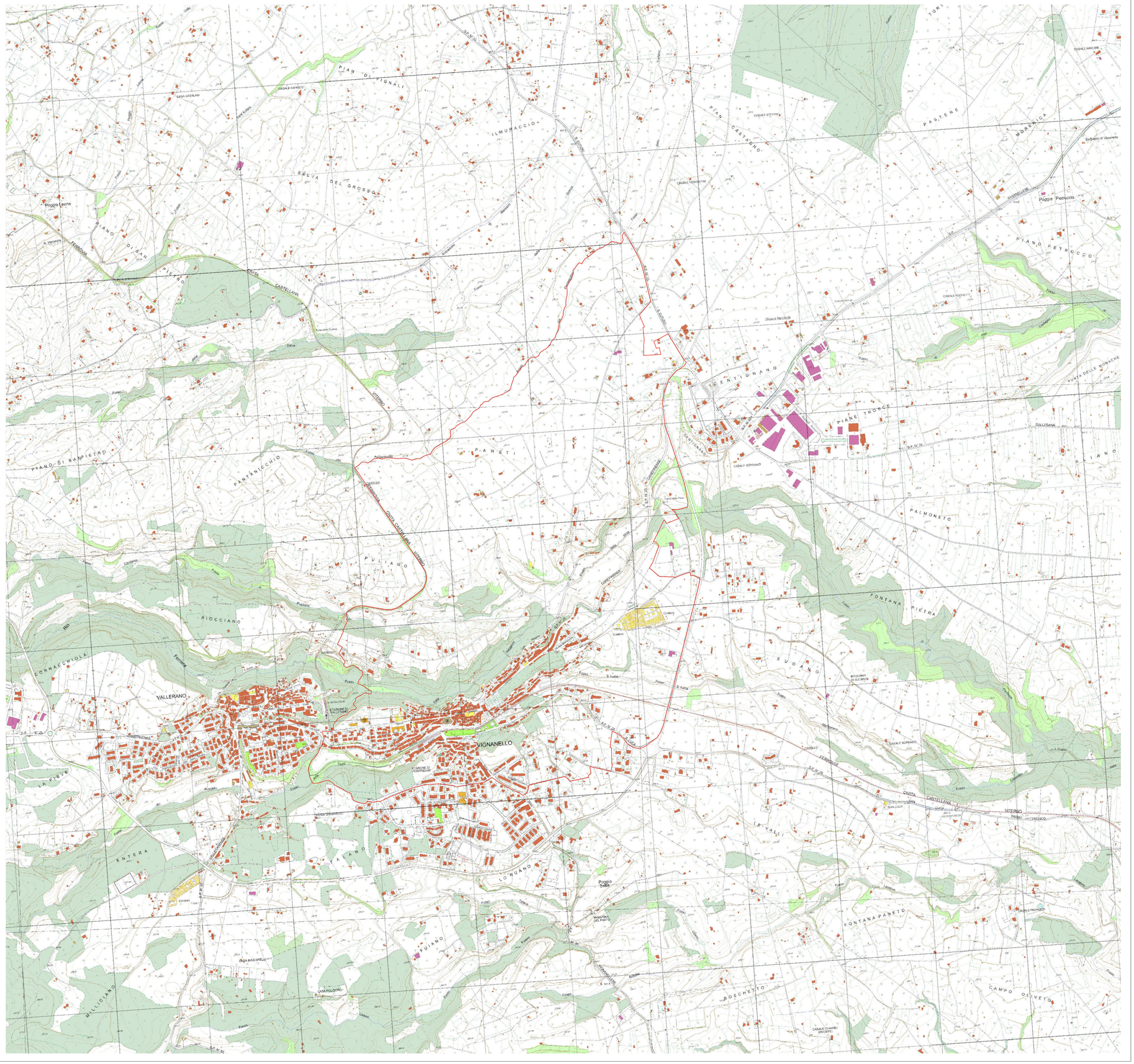
MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 13:48:38
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m



MIC|MIC. SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007282-P - Allegato Utente 2 (A02)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
7	Individuazione e perimetrazione dell'area su fogli catastali	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:06
GMT+02:00

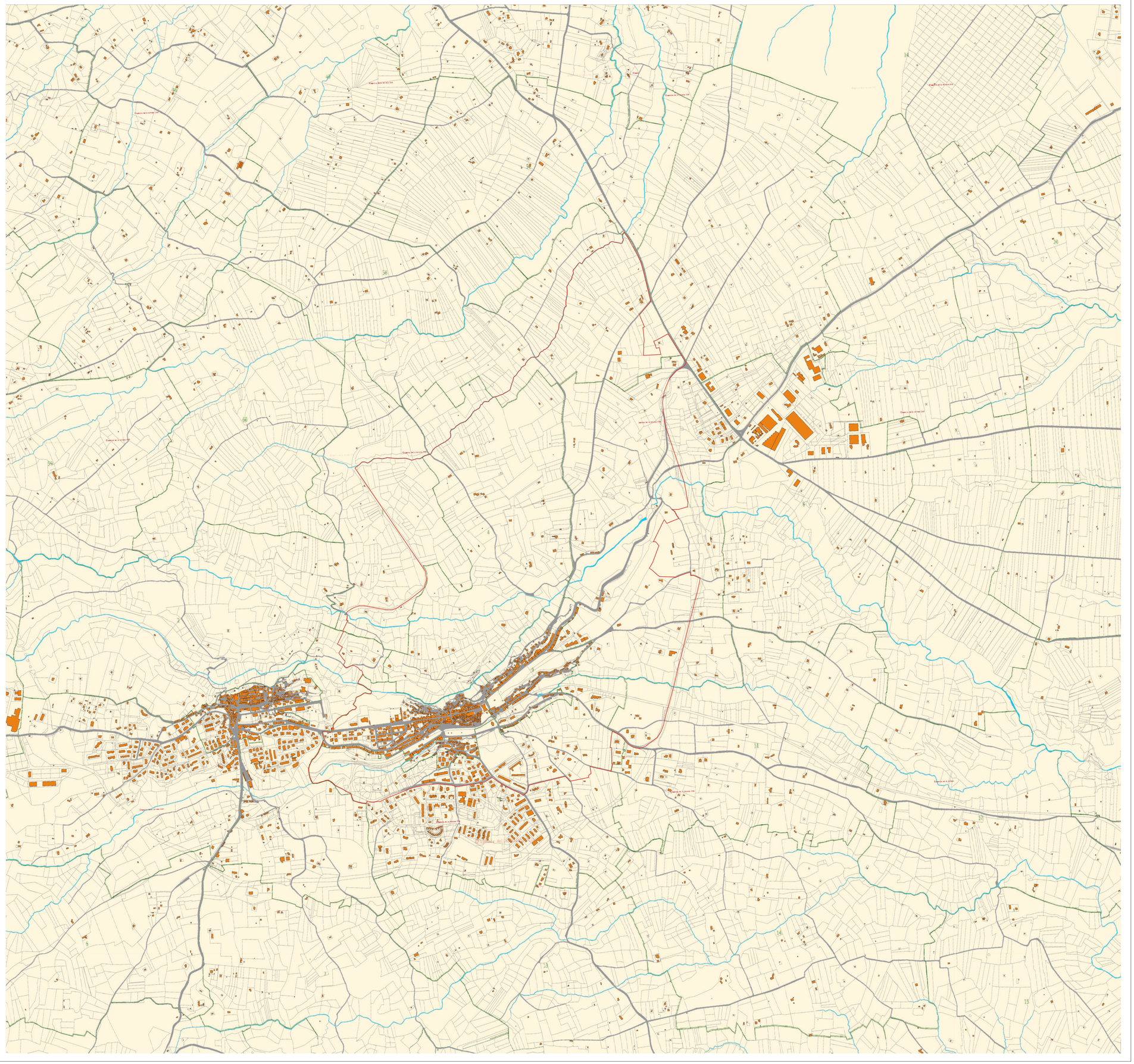
LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

CONFINI COMUNALI

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m



MIC|MIC, SABAP-VT-EM, UO3|30/04/2026|0007282-P - Allegato Utente 3 (A03)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
8	Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola A: sistemi ed ambiti del paesaggio, del P.T.P.R.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:05
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Sistema del Paesaggio Naturale
Paesaggio Naturale
Paesaggio Naturale di Continuità
Paesaggio Naturale Agrario
Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario
Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
Paesaggio Agrario diValore
Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
Parchi,Ville e Giardini Storici
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
Reti, Infrastrutture e Servizi

Aree diVisuale
Punti diVisuale
Percorsi panoramici
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
Piani attuativi con valenza paesistica

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m

MICIMIC. SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007282-P - Allegato Utente 4 (A04)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
9	Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola B: beni paesaggistici, del P.T.P.R.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:03
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

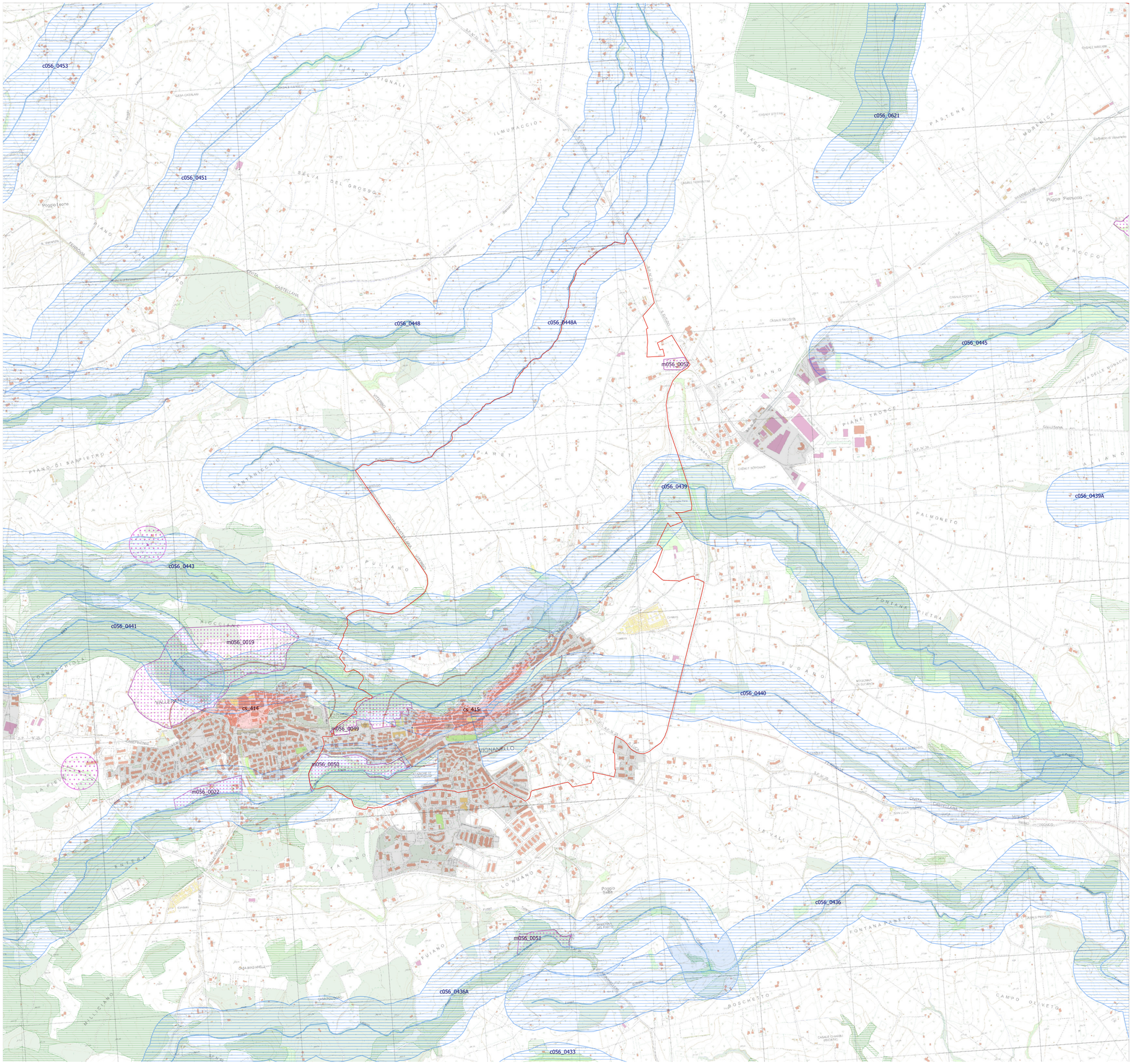
Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di piano	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m



MICIMIC. SABAP-VT-EM. UO3|30/04/2026|0007282-P - Allegato Utente 5 (A05)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
10	Individuazione e perimetrazione dell'area sulla Tavola C: beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche, del P.T.P.R.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:03
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Beni del Patrimonio Naturale

	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Biotaly D.M. 03/04/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 19/03/1996 DGR 651 del 19/07/2005
	apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/1995 n. 17 DCR 29/07/1998 n. 450
	of_001	Ossi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/2000 - 5° agg.to 2003
	zci_001	Zone a conservazione indiretta	
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 1179/1992 DGR 1100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
	clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
		Reticolo idrografico	Intesa Stato-Regioni CTR 1:10.000
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Puntuali	
	bal_001	Filari alberature	

Beni del Patrimonio Culturale

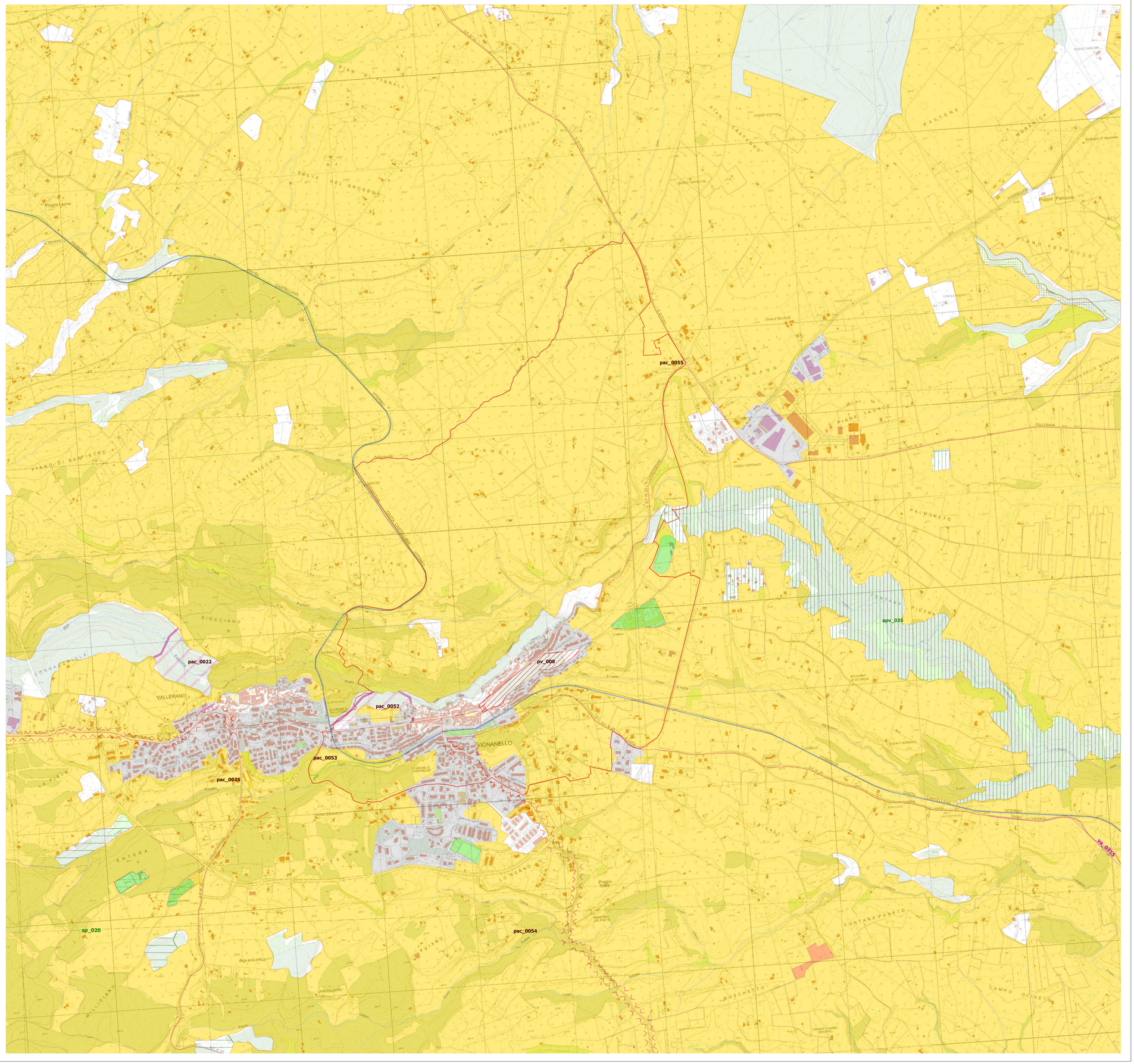
	bpu_001		Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giorgio Luppi
	va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
	sam_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	pv_001		Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998 Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	vs_001		Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	sac_001		Beni areali	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999 L.R. 68/1983
	spc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	cc_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali	
	cc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	ic_001		Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione	L.R. 27 del 20/11/2001
	ca_001		Ferrovia	
	cl_001		Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
			Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
			Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale
Art. 143 D.Lgs. 42/2004

		VISIVI	Punti di vista	Artt. 31bis e 16 L.R. 24/1998
			Percorsi panoramici	
	pac_001	AREA CARATTERIZZATA DA PARTICOLARE SPECIFICITÀ	Parchi archeologici e culturali	Art. 31ter L.R. 24/1998
			Sistema agrario a carattere permanente	Artt. 31bis e 31bis. I L.R. 24/1998
		AREE A RISCHIO PAESAGGISTICO	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	Artt. 31bis e 16 L.R. 24/1998
			Discariche, depositi, cave	

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m

SCALA 1:10.000



MIC|MIC, SABAP-VT-EM, UO3|30/04/2026|0007283-PI [34.07.16/15.4/2025]

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
11	Proposta di modifica della Tavola A: sistemi ed ambiti del paesaggio, del P.T.P.R.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026
12:21:03
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Sistema del Paesaggio Naturale
Paesaggio Naturale
Paesaggio Naturale di Continuità
Paesaggio Naturale Agrario
Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario
Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
Paesaggio Agrario diValore
Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
Parchi,Ville e Giardini Storici
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
Reti, Infrastrutture e Servizi

Aree diVisuale
Punti diVisuale
Percorsi panoramici
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
Piani attuativi con valenza paesistica

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m

MIC|MIC. SABAP-VT-EM. UO3|30/04/2026|0007283-P - Allegato Utente 1 (A01)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
12	Proposta di modifica della Tavola B: beni paesaggistici, del P.T.P.R.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:03 GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

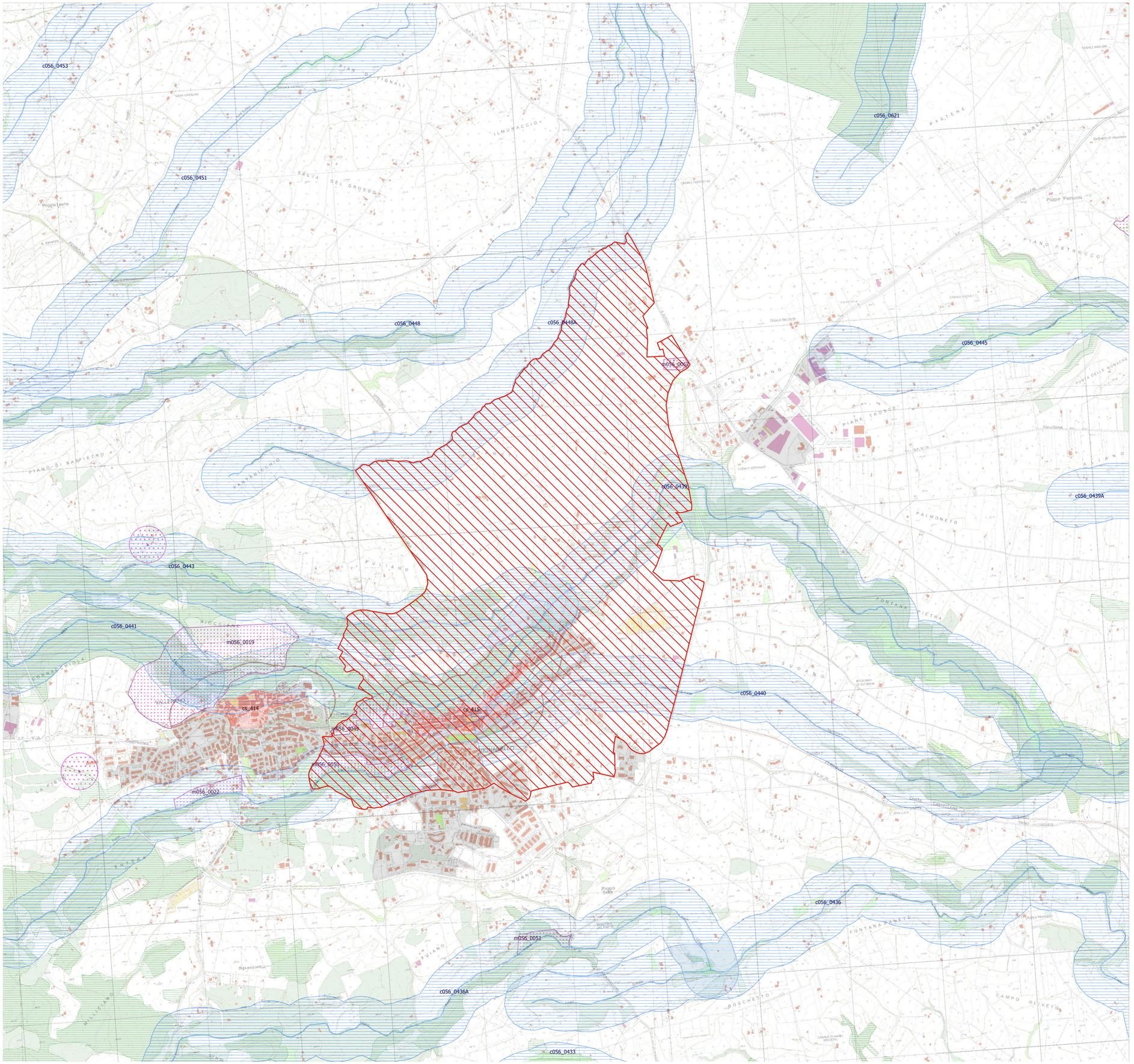
Individuazione del patrimonio identitario regionale
art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di piano	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m



MIC|MIC, SABAP-VT-EM, UO3|30/04/2026|0007283-P - Allegato Utente 2 (A02)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
13	Proposta di modifica della Tavola C: beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R.	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 12:21:03 GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

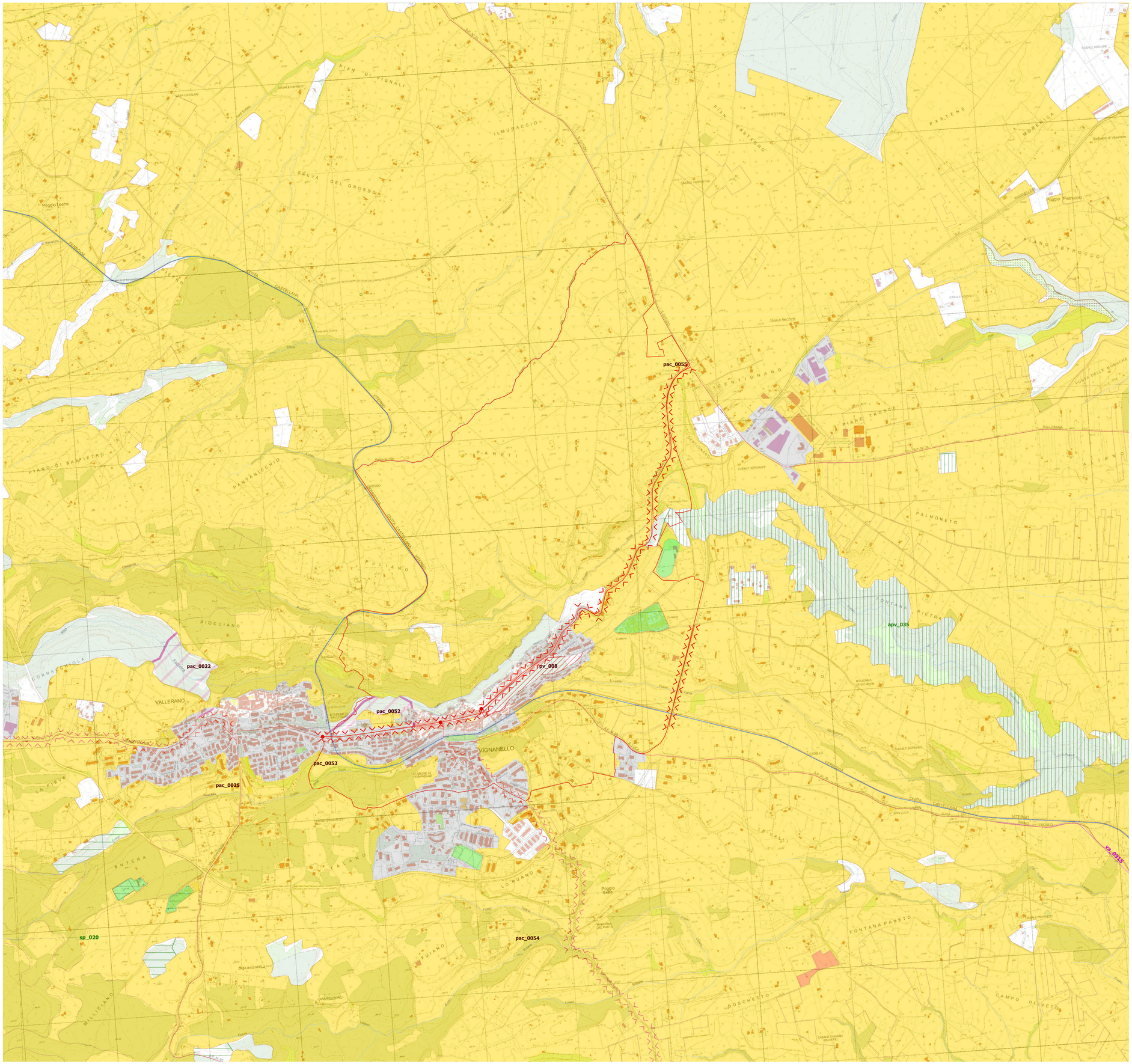
Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Biotop D.M. 03/04/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE Decreto Ass. 10/10/1996 DGR 651 del 19/07/2005
	apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/1995 n. 17 DCR 29/07/1998 n. 450
	of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 2997/2000 - S.O. 199 to 2003
	zci_001	Zone a conservazione indiretta	
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 29/1997 DGR 11744/1993 DGR 1100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
	clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'Uso del suolo (1999)
		Reticolo idrografico	Intesa Stato-Regioni CTR 1:10.000
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Puntuali	
	bal_001	Filari alberature	

Beni del Patrimonio Culturale				
	bpa_001		Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
	ara_001	SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA - ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica Università "La Sapienza" "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
	va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
	sam_001	SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA - STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	pv_001		Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998 Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	vs_001		Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	sac_001		Beni areali	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999 L.R. 68/1983
	spc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	cc_001	SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE CONTEMPORANEO	Beni areali	
	cc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	ic_001		Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione	L.R. 27 del 2011/2001
	ca_001		Ferrovia	
	cl_001		Grandi infrastrutture (aeroporti, porti e centri intermodali)	
			Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
			Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale Art. 143 D.Lgs. 42/2004				
		VISIVI	Punti di vista	Artt. 31bis e 16 L.R. 24/1998
			Percorsi panoramici	
	pac_001	AREE A CONFIGURAZIONE STORICA	Parchi archeologici e culturali	Art. 31ter L.R. 24/1998
			Sistema agrario a carattere permanente	Artt. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/1998
		AREE A FORTE CRITICITÀ PAESAGGISTICA	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	Artt. 31bis e 16 L.R. 24/1998
			Discariche, depositi, cave	

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m

SCALA 1:10.000


pac_0055
pac_0022
pac_0052
pac_0053
pac_0025
pac_0054
apv_008
apv_035
sp_020
vs_0375
VIGNANELLO
VALLERANO
PIANO DI VIGNALI
SELVA DEL GROSSO
PIANO DI SAN PIETRO
PIANO DI SAN GIOVANNI
PIANO DI SAN BIAGIO
PIANO DI SAN PIETRO
PIANO PETROCCO
PIANO TRONCE
PIANO DI SAN MARTINO
PIANO DI SAN BARTOLOMEO
PIANO DI SAN GIACOMO
PIANO DI SAN LORENZO
PIANO DI SAN MARCO
PIANO DI SAN PAOLO
PIANO DI SAN GIUSEPPE
PIANO DI SAN FRANCESCO
PIANO DI SAN GIOVANNI
PIANO DI SAN PIETRO
PIANO DI SAN BIAGIO

MIC|MIC, SABAP-VT-EM, UO3|30/04/2026|0007283-P - Allegato Utente 3 (A03)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
14	Localizzazione dei punti panoramici all'interno del centro abitato	Novembre 2025

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
SOPRINTENDENTE
19.11.2025 19:07:15 GMT+01:00

▲ Punti di Belvedere
◆ Scene urbane

Punto	Descrizione
1	Corso Garibaldi, fontana pubblica
2	Piazza della Repubblica, affaccio meridionale
3	Municipio - Via del Teatro
4	Via Sant'Angelo Alto
5	Via del Vignola, rotatoria
6	Via Vittorio Olivieri
7	Via Vittorio Olivieri
8	Borgo San Sebastiano Rimessone Ruspoli
9	Chiesa di San Sebastiano e ex Ospedale Ruspoli
10	Chiesa di San Sebastiano (retro)
11	Borgo San Sebastiano
12	Borgo di San Sebastiano
13	Piazza della Repubblica
14	Largo A. Gramsci
15	Borgo San Sebastiano
16	Porta del Molesino
17	Chiesa di S. Lorenzo Martire e Convento Suore Passioniste

MICIMIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007283-P - Allegato Utente 4 (A04)

MINISTERO DELLA CULTURA

Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E PER L'ETRURIA MERIDIONALE

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i

COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT)
"Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti"

N. Elaborato	Titolo Elaborato	Data
15	Localizzazione delle emergenze archeologiche Sovrapposizione Carta archeologica da Scardozzi G., Ager Ciminus (137 NO Soriano nel Cimino, II SO Vignanello), Viterbo 2004 (Carta Archeologica d'Italia. Contributi) 1:25.000 a CTRN	Aprile 2026

I RELATORI

Arch. Francesca Veronica Rubattu
Dott.ssa Anna Corsi
Arch. Yuri Strozzieri

CON LA COLLABORAZIONE DI

Dott. Marco Amadei
Dott. Giorgio Brocato

Visto
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA EICHBERG
MINISTERO DELLA CULTURA
30.04.2026 17:42:41
GMT+02:00

LEGENDA

PERIMETRO DELL'AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

SCALA 1:10.000

0 250 500 750 1.000 1.250 1.500 m

MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|30/04/2026|0007278-P - Allegato Utente 1 (A01)

Ministero per la cultura
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Oggetto: COMUNE DI VIGNANELLO (VT) E AREE DEL COMUNE DI VALLERANO (VT), "Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti", ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d) e 138 co. 3 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

Relazione istruttoria con riferimento a:

A) Risposte alle considerazioni espresse dalla Regione Lazio nel parere di competenza prot. nr. 1251903 del 19.12.2025, ns. prot. n. 20576-A del 22.12.20025, reso ai sensi dell'art. 138 co. 3 del D. lgs n.42/2004

B) Controdeduzioni in merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'art.139 co.5 D. lgs n.42/2004

Con riferimento alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico indicata in oggetto si richiama quanto segue:

- con nota prot. n. 18802-P del 19.11.2025 questa Soprintendenza ha trasmesso alla Regione Lazio, *Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area pianificazione paesistica e territoriale,* la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti" (comune di Vignanello e aree del comune di Vallerano) ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d) e 138 co.3 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii., corredata di tutti i rispettivi allegati, ai fini della formulazione del parere regionale previsto ai sensi dell'art.138 co.3 del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- l'Amministrazione Regionale, *Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica Area pianificazione paesaggistica e di area vasta,* con proprio parere prot. REGLAZIO/1251903 del 19.12.2025, ns. prot. n. 2576-A del 22.12.2025, reso ai sensi dell'art.138 co.3 del D. lgs. n.42/2004, ha espresso un parere favorevole relativamente alla proposta di cui trattasi, condizionando il medesimo all'accoglimento delle osservazioni formulate dalla stessa Amministrazione Regionale nella nota del 22.12.2025. Con nota PEC del 27.11.2025 n. 19260-P, questo Ufficio ha trasmesso la proposta corredata da tutti gli elaborati ai comuni interessati ai fini degli adempimenti alle disposizioni di cui agli articoli 139 co.1 e 141 co.1, del D. lgs 42/2004, affinché la stessa proposta venisse depositata presso gli Uffici comunali per la libera consultazione e contestualmente affissa all'albo pretorio delle rispettive amministrazioni (art.139 co.1 del D. lgs. 42/2004);

- la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico in oggetto, con i relativi allegati, è stata affissa all'albo pretorio dei comuni della provincia di Viterbo (date di affissione esplicitate tra parentesi): Vignanello (27.11.2025), Vallerano (27.11.2025), dove è rimasta pubblicata per 90 gg;

- la proposta è stata pubblicata ed è attualmente consultabile anche sul sito web di questa Soprintendenza (https://sabapviterboetruria.cultura.gov.it/vignanello-e-vallerano-vt-proposta-di-dichiarazione-di-notevole-interesse-pubblico/); la stessa è stata trasmessa anche alla Regione Lazio e alla Provincia di Viterbo (27.11.2025 con prot. n. 19260-P) per la pubblicazione presso l'albo pretorio provinciale dal 28.11.2025 al 26.02.2026);

- della pubblicazione della proposta presso gli albi pretori comunali, è stata data comunicazione a p. 13 del quotidiano nazionale "Il Tempo" del 10.12.2025, a p.36 del quotidiano "Il Messaggero", edizione di Viterbo del

06.12.2025, e a p.7 del "Corriere di Viterbo" del 10.12.2025, coerentemente a quanto previsto dall'art.139 co.2 del D. lgs. 42/2004;

A) Si riportano a seguire le osservazioni formulate dalla Regione Lazio nel parere di competenza REGLAZIO/1251903 del 19.12.2025, ns. prot. n. 20576-A del 22.12.20025, reso ai sensi dell'art. 138 co. 3 del D. lgs n.42/2004, con le opportune considerazioni e controdeduzioni.

1° OSSERVAZIONE (non accolta)

La procedura di Dichiarazione di notevole interesse pubblico per mezzo di provvedimento ministeriale è disciplinata dagli articoli 138 comma 3 e 141 del D.Lgs. 42/2004. In particolare, l'art. 138 comma 3, nel far salvo il potere del Ministero di dichiarare il notevole interesse pubblico di immobili ed aree di cui all'art. 136, prevede il previo parere della Regione interessata, "…che deve essere motivatamente espresso entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta". L'espressione di detto parere regionale trova indubbiamente collocazione nella fase iniziale dell'avvio del procedimento, in coerenza con quanto disposto dall'art. 138 avente ad oggetto l'avvio del procedimento di Dichiarazione di notevole interesse pubblico e, in tale sede, prevede la preventiva acquisizione del parere regionale.

Pertanto, in considerazione del fatto che alla trasmissione della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti", per la formulazione del parere di competenza regionale, in ossequio all'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, sia contestualmente seguita la trasmissione della medesima agli Enti territorialmente interessati per la pubblicazione all'Albo pretorio, dal primo giorno della quale decorrono gli effetti di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, potrebbe comportare, per il procedimento in questione, un vizio procedurale, nello specifico, potrebbe intendersi che la formazione della volontà ministeriale si sia formata indipendentemente dall'espressione regionale.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la richiesta di affissione all'Albo pretorio da parte degli Enti territorialmente interessati debba essere inoltrata successivamente all'acquisizione del parere regionale di cui all'art. 138 comma 3 del D.Lgs. 42/2004.

RISPOSTA SABAP VT-EM (non accolta)

In primo luogo occorre precisare che l'art.138, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004 non stabilisce o esplicita alcuna priorità temporale tra la pubblicazione della proposta della Soprintendenza e l'espressione del parere regionale.

La disposizione normativa prevede unicamente la preventiva acquisizione del parere dell'Amministrazione regionale ai fini dell'adozione del D.M., e tale condizione è stata senza dubbio soddisfatta nel caso di specie.

In secondo luogo, preme evidenziare che lo scrivente Ufficio, agisce nell'ambito della competenza territoriale di riferimento e in coerenza con il riparto di potestà legislativa di cui all'art. 117 della Costituzione, nonché in piena conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (di seguito, per brevità, il "Codice"), ravvisando nella dichiarazione predisposta l'improcrastinabile necessità di salvaguardare i valori paesaggistici del nucleo storico e delle aree circostanti, che conservano i caratteri culturali, storici e identitari del territorio di riferimento.

L'iniziativa di cui trattasi è del tutto finalizzata a garantire condizioni di tutela idonee a prevenire modificazioni e trasformazioni non coerenti con i valori e le qualità individuate, nonché a contrastare attività potenzialmente compromissive degli aspetti percettivi, panoramici, ambientali e paesaggistici del borgo di Vignanello e del contesto territoriale ad esso connesso.

Quanto appena precisato trova conferma in diverse posizioni giurisprudenziali, tra le quali la Sentenza n. 202301185 del 23.01.2026, TAR Lazio, sul ricorso n. 202002872, la quale ha precisato che "*la disposizione non individua alcuna priorità temporale del parere regionale rispetto alla proposta della Soprintendenza, limitandosi a prevedere che le determinazioni della Regione siano chieste prima dell'adozione del provvedimento conclusivo, e dovendo peraltro le medesime intervenire entro il termine perentorio ("entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta") rigidamente predeterminato dal legislatore*". Ancora secondo il giudice la *ratio* della norma "*risponde alla finalità di assicurare, in un'ottica di coordinamento tra le diverse Amministrazioni parimenti preposte alla tutela dei medesimi valori, e dunque tra i diversi livelli di governo cui competono i poteri tutori, un coinvolgimento preventivo del livello regionale … la Regione sarà tenuta a formulare il proprio parere obbligatorio, intervenendo in un momento logicamente successivo all'avvio del*

procedimento, ma antecedente alla compiuta formazione della volontà statale, perfezionandosi quest'ultima solo con l'adozione della medesima dichiarazione".

Ciò posto, i rilievi sollevati dall'Amministrazione regionale non appaiono idonei a inficiare la legittimità dell'*iter* procedurale, conforme alla normativa di settore e rigorosamente incardinato nei principi di tutela del paesaggio. Quest'ultima per consolidata giurisprudenza rientra nella competenza legislativa esclusiva dello Stato, circostanza confermata da diverse sentenze, tra cui quella della Corte Costituzionale, Sent. n. 367/2007, la quale ha ribadito la preminenza del valore del paesaggio su ogni altro interesse, configurando le funzioni di tutela paesaggistica quali standard minimo e uniforme di protezione da assicurare sull'intero territorio nazionale.

2° OSSERVAZIONE (Richiesta parzialmente accolta)
In considerazione del fatto che relativamente alla proposta in oggetto viene fatta salva la conformità delle opere previste esclusivamente per il comparto 1C limitatamente all'ambito individuato quale "Paesaggio agrario di valore", come specificato nell'elaborato n. 03 "Norme", si rileva la necessità di estendere detta conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

RISPOSTA SABAP VT-EM (Richiesta parzialmente accolta)
In merito alla richiesta di estendere la conformità delle opere alle previsioni dello strumento urbanistico PUGC di Vignanello, ossia di ammettere la piena conformità delle opere previste dallo strumento urbanistico vigente, questa Soprintendenza ha condotto una verifica puntuale, specificata nei paragrafi successivi (cfr. Controdeduzioni alla osservazioni del Comune di Vignanello, paragrafo C, p. 20 e seguenti) e sintetizzata a seguire.

A seguito di una ulteriore analisi delle previsioni urbanistiche rappresentate nel PUGC relativamente agli ambiti ricompresi entro il perimetro della proposta in argomento, e a seguito di una ricognizione approfondita dei contesti e delle valenze storico-paesaggistiche presenti nel territorio di Vignanello, questa Soprintendenza ha ritenuto:

- necessario in prima battuta procedere a una revisione del perimetro del vincolo, **stralciando** quelle aree per le quali è stata verificata l'assenza di rapporti di intervisibilità tra gli ambiti interessati dalle previsioni del PUGC e il centro storico, nonché rispetto alle aree di cornice del centro storico stesso, considerate nel loro reciproco rapporto di visuale di campo e contro-campo. Pertanto sono state stralciate (accogliendo in parte le osservazioni dell'Amministrazione Comunale di Vignanello) parti dei settori R1, R2 e R3, laddove possibile per i suddetti motivi, e le aree in loc. Sudano (Kartodromo);
- per i comparti C1 Talano e R5 Marescotta di **potere accogliere** pienamente le osservazioni avanzate e le previsioni di piano, mediante la declinazione delle norme d'uso del paesaggio;
- per le parti dei comparti R1, R2 e R3, ricomprese nel perimetro della proposta, di **potere accogliere** in maniera sostanziale le osservazioni avanzate e le previsioni di piano, mediante la declinazione delle norme d'uso del paesaggio, al fine di assicurare l'ottimale inserimento delle opere previste dal PUGC nel contesto paesaggistico, ravvisando la possibilità di conciliare le istanze di tutela con le previsioni urbanistiche. A tal fine per tali settori le norme sono state declinate coerentemente alle previsioni delle NTA del PUGC;
- per l'ambito di Santa Lucia (R4), le previsioni del PUGC sono risultate **già non conformi** per la parte ricadente in area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D. lgs. n. 42/2004; **per la parte restante** del comparto si è invece ritenuto di **potere accogliere** le osservazioni avanzate e le previsioni di piano, mediante la declinazione delle norme d'uso del paesaggio, ad esempio introducendo una limitazione specifica in altezza necessaria per contenere l'impatto delle opere previste;
– **di non accogliere** le previsioni specifiche di alcuni sottoambiti in località La Marescotta, ricadenti in aree già sottoposte a tutela monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.mm.ii.), in forza del Decreto ministeriale 16 ottobre 2006, *"Palazzo Ruspoli-Giardino all'Italiana-Parco della Marescotta"*, come meglio specificato al successivo paragrafo C, dal momento che tali previsioni contrastano specificatamente con le esigenze di tutela del complesso monumentale tutelato, parte intrinseca del tessuto storico caratterizzante i valori riconosciuti ai sensi dell'art. 136 co. lett. c) del D. lgs. n. 42/2004;
- **di non accogliere** le osservazioni inerenti alle previsioni del PUGC relativamente ai comparti di Maregnano (Comprensorio R6) e Centignano (zona ERP), in ragione dell'accertato impatto paesaggistico derivante dalla realizzazione delle opere previste nel Piano, per plurime ragioni: trattasi di ambiti che costituiscono parte

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

integrante della cornice paesaggistica del centro storico tutelato, con rapporti di visuale diretti sia in avvicinamento al centro storico, sia per l'apprezzamento panoramico che si gode da spazi urbani pubblici dell'abitato storico tutelato (spazi anche individuati come punti di belvedere del centro storico nella proposta in argomento). Per gli ambiti indicati sopra, le previsioni già contenute nel PTPR Lazio approvato sono risultate costituire un quadro di tutela necessario e pienamente adeguato a garantire la conservazione dei valori paesaggistici riconosciuti con la proposta in oggetto. Considerato il carattere sovraordinato della pianificazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e rilevata la non conformità delle previsioni del PUGC, per i settori interessati, rispetto alle esigenze di tutela ritenute indispensabili, è risultato impossibile adattare le norme d'uso già vigenti a criteri differenti da quelli già condivisi in sede di copianificazione (PTPR Lazio approvato). Si rende pertanto necessario richiedere la revisione e il conseguente allineamento delle previsioni urbanistiche alle norme del PTPR Lazio vigente **(cfr. controdeduzoni AC Vignanello al paragrafo (C) delle controdeduzioni, p.20 e segg.).**

3° OSSERVAZIONE (Richiesta di precisazione)

Si richiede, altresì, una precisazione riguardo il campo di applicazione della tutela individuata dalle aree di visuale per le porzioni di territorio esterne alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico. Al contempo, si evidenzia la necessità di individuare il verso o il quadro panoramico dei percorsi inseriti, in coerenza anche con la proposta di modifica della Tav. C del PTPR.

RISPOSTA SABAP VT-EM (Precisazione)

In merito a tale precisazione si rimanda alla trattazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dal Comune di Vignanello (rif. Oss. 6.3,p.13), argomentate al paragrafo C (p. 31,32 e 33), segnatamente al sottoparagrafo *a) Zone R- Maregnano (R6) -Ambito di programmazione strategica Programma integrato R6.*

L'Amministrazione Regionale infine ha espresso un parere favorevole condizionato al recepimento di quanto osservato ai punti 2 (in relazione alla piena conformità delle previsioni di PUGC) e 3 (precisazioni).

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

B) Controdeduzioni in merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'art.139 co. 5 D. lgs. n.42/2004

Sono pervenute le seguenti osservazioni ai sensi dell'art.139, comma 5 del D. lgs 42/2004 relative alla proposta di notevole interesse pubblico indicata in oggetto:

1. CLAUDIA RUSPOLI (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|22/12/2025|0020578-A);
2. ADSI –Associazione Dimore Storiche Italiane ETS (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|15/01/2026|0000525-A)
3. ITALIA NOSTRA (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|26/01/2026|0001121-A);
4. CONSORZIO 'LE VILLE C1' – RAPP. LEGALE ROMOLO D'ALESSIO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|16/03/2026|0004300-A);
5. COMUNE DI VIGNANELLO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|23/03/2026|0004864-A);
6. INNOCENZO TABACCHINI (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|25/03/2026|0005093-A);
7. IMPRESA EDILE PATRIZI SRL- RAPP. LEGALE GIOVANNI PATRIZI (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|10/04/2026|0005982-A). Pervenuta fuori termini, in data PEC 09.04.2026;
8. ROMOLO D'ALESSIO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|13/04/2026|0006027-A); Pervenuta fuori termini, in data PEC 11.04.2026;
9. PROVINCIA DI VITERBO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|17/04/2026|0006396-A); Pervenuta fuori termini, in data PEC 16.04.2026;

Sono pervenute n. 3 osservazioni (da 1 a 3) formulate in favore e a sostegno della proposta in oggetto, dei relativi contenuti, delle norme e delle specifiche illustrate negli elaborati allegati. Le tre note pervenute evidenziano come la questione non presenti unicamente un rilievo locale, ma assuma risvolti di carattere nazionale, se non internazionale. Il pronunciamento favorevole e l'apprezzamento per l'azione svolta a tutela dei valori paesaggistici di questi ambiti territoriali, espressi da Istituzioni operanti da decenni sul territorio nazionale, confermano la condivisa necessità di assicurare la protezione dei valori riconosciuti con la proposta in esame, nonché l'opportunità di introdurre forme adeguate di tutela per la porzione di paesaggio individuata.

Alla luce dell'apprezzamento generale contenuto nelle tre osservazioni (da 1 a 3 dell'elenco sopra riportato) e della sostanziale conferma della proposta, si ritiene non necessario dar conto analitico dei contenuti di ciascuna singola missiva.

Si considerano a seguire le restanti osservazioni qui pervenute:

4) CONSORZIO 'LE VILLE C1' – ROMOLO D'ALESSIO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|16/03/2026|0004300-A)

Le osservazione sono state avanzate dal dott. Romolo D'Alessio, in qualità di legale rappresentante e Presidente del Consorzio Le Ville-C1, in riferimento ai terreni siti nelle località Santa Lucia e Talano e sollevano rilievi in ordine alla coerenza del vincolo rispetto allo strumento urbanistico vigente (PUGC), poiché tali ambiti sarebbero già ricompresi in piani attuativi (zona C Talano) già convenzionati, mentre per le zone di trasformazione integrata (R) sarebbe previsto un riassetto urbanistico volto alla riqualificazione e al completamento del tessuto edificato (zone R-Santa Lucia). Si adducono inoltre argomentazioni relative alla natura di dette aree che, in ragione della loro contiguità a tessuti già urbanizzati e destinati al completamento edilizio, non presenterebbero "*più i caratteri di "bellezza panoramica" o singolarità geologica" che la norma intende tutelare, essendo la loro vocazione paesaggistica già compromessa dalla trasformazione antropica programmata."* Infine si osserva che il vincolo introdurrebbe l'obbligo di acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica "con il rischio concreto che le cubature previste dal PRG vengano negate per non alterare la visuale panoramica citata nella proposta". Lo stesso stigmatizza anche il supposto eccesso di tutela derivante dall'apposizione di un vincolo su aree di espansione già pianificate, il quale, a suo dire, *"creerebbe una sovrapposizione normativa paralizzante"*, e renderebbe "*di fatto inattuabili le previsioni del PRG, ledendo i diritti acquisiti della cittadinanza e degli operatori economici, senza un reale beneficio per la tutela del borgo storico*".

Richieste:

1.la rimodulazione del perimetro dell'area da vincolare (PARZIALMENTE ACCOLTA);
2.l'esclusione puntuale delle Zone C, in quanto ambiti di completamento del tessuto edilizio esistente (RESPINTA);
3.l'esclusione delle Zone di Trasformazione Integrata (Comparti R1, R2, R3, R4) del PUGC (RESPINTA);

4.l'adeguamento della linea di confine del vincolo affinché ricalchi le "zone sature" (RESPINTA).

RISPOSTA SABAP VT-EM

Premesso che per quanto attiene alle osservazioni relative ai presunti aggravi procedurali e alla conseguente paralisi amministrativa derivanti dalla presente proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, si rappresenta che tali osservazioni non risultano pertinenti, in quanto formulate in termini generici e prive di riferimenti a interventi progettuali specifici e concretamente individuati. In particolare, vengono richiamati i comparti C1 e R, tutti indistintamente, senza evidenziare criticità puntuali, limitandosi solo a suppore ipotetici dinieghi idonei a determinare una paralisi burocratica e una "*mummificazione*" del territorio, circostanza priva di ogni fondamento e unicamente frutto di supposizioni generiche ed errate. Tali argomentazioni, in assenza di elementi circostanziati, non consentono una valutazione puntuale, risolvendosi in mere affermazioni di carattere generale.

Tuttavia, con riferimento alla preventiva valutazione di compatibilità dell'intervento rispetto al contesto, da effettuarsi in sede di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), si precisa che tale verifica non comporta *tout court* un'inibizione dell'attività proposta, ma è prevista dalle norme vigenti per accertare che le opere siano effettivamente sviluppate secondo soluzioni e caratteri compatibili con il contesto, in modo da determinare trasformazioni pienamente assorbibili dall'ambito paesaggistico tutelato, in relazione ai valori specifici riconosciuti dalla proposta.

1. Per quanto attiene alla rimodulazione del perimetro del vincolo (Osserv. n.1) alle aree che, a detta dell'osservante, non presenterebbero i requisiti di cui all'art. 136 co. 1 lett. c) e d) del Codice, occorre rappresentare come l'istruttoria posta alla base della proposta argomenti e documenti in maniera ampia ed esaustiva i valori individuati e i caratteri delle aree qualificate da questi ultimi. Le osservazioni addotte, al contrario, risultano del tutto apodittiche e generiche, prive di carattere specifico e puntuale, atto a confutare o negare l'evidenza di quanto rilevato in sede di istruttoria. Ciò nonostante, questa Soprintendenza ha effettuato una ulteriore verifica delle aree interessate dalla proposta, con particolare riferimento alle aree perimetrali e più distanti dal centro storico, al fine di accertare la sussistenza di ambiti, ancorché circoscritti, privi di relazioni visive e paesaggistiche tali da giustificare l'inclusione nel perimetro della proposta. All'esito di tale ricognizione l'intero perimetro è stato ridisegnato con alcune riduzioni, quali: ambito posto a sud, stralcio parziale die settori R1, R2, R3, opportunamente valutati e motivati a seguire (cfr p. 22); parti in località Sudano (Kartodromo, stralcio completo del comparto) (cfr p. 19); terreni agricoli attestate lungo la SP 33 S. Eutizio, in loc Centignano, ritenute effettivamente marginali ai fini del contesto individuato (cfr p. 38).
2. Con riferimento alle aree ricadenti nel comparto C1, laddove insistenti in ambiti classificati come "paesaggio agrario di valore", disciplinati dall'art. 26 delle NTA del PTPR Lazio approvato, si precisa che la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, già nella sua prima stesura pubblicata, confermava pienamente le previsioni del PUGC. Per le argomentazioni puntuali di dettaglio si rinvia alle controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Vignanello argomentate ai paragrafi B) e C), per effetto delle quali **la richiesta di stralcio qui in esame deve ritenersi respinta** (cfr p. 17, 19 e 42).
3. Per quanto riguarda i comparti R, con previsione di *Ristrutturazione omogenea per la qualità urbana* (sub comparti R1, R2, R3), e per quanto riguarda i *Programmi integrati* (R4, R5 e R6) si rinvia alle controdeduzioni formulate in risposta alle osservazioni presentate dal Comune di Vignanello, di cui al successivo punto 5), paragrafo C)-Controdeduzioni ai punti 5.1, 5.2, 5.3. (p. 21 e segg.), per effetto delle quali **la richiesta di stralcio qui in esame deve da ritenersi respinta;**
4. Per quanto riguarda la generica richiesta di riperimetrazione del vincolo affinché "*ricalchi il limite delle zone sature o delle aree a prevalente vocazione agricola/panoramica, liberando i comparti destinati alla crescita e alla rigenerazione urbana già legittimamente approvati*", si rinvia alle controdeduzioni formulate in risposta alle osservazioni presentate dal Comune di Vignanello, di cui al successivo punto 5), paragrafi B) e C, pp. 18 e 22). Nella suddetta argomentazione sono state esaminate, in maniera organica, sia le modalità di perimetrazione dell'areale in argomento, sia la natura del bene oggetto di tutela, nonché le modalità di conformazione, ove possibile, delle previsioni del PUGC ai livelli di tutela paesaggistica individuati nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico. (**PARZIALMENTE ACCOLTA, cfr. Paragrafo C, p. 21 e segg.).** Come precisato già sopra, questa Soprintendenza ha puntualmente verificato la bontà e correttezza dell'individuazione del perimetro, rispetto ai valori e caratteri paesaggistici individuati, al fine di stralciare ambiti marginali o non pienamente rispondenti alle motivazioni poste alla base della proposta, giungendo alla ridefinizione del perimetro indicata al punto 1.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Infine, con riferimento alla asserita lesione di presunti diritti, si evidenzia che il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del Codice, lascia impregiudicato il diritto di proprietà, il quale è tuttavia conformato in funzione della tutela dei beni paesaggistici e non comporta, di per sé, alcun diritto al risarcimento.

5) COMUNE DI VIGNANELLO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|23/03/2026|0004864-A) (PARZIALMENTE ACCOLTA)

Le osservazioni avanzate dall'Amministrazione Comunale (da ora AC) di Vignanello sono contenute e parte integrante della Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 16.03.2026, predisposta dal Settore Tecnico del Comune e approvata con 8 voti favorevoli e 4 astenuti. Oltre alle osservazioni alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, il Consiglio Comunale ha approvato cinque elaborati tecnici illustranti le aree di cui chiede lo stralcio dal perimetro di vincolo, e ha deliberato:

- "*di approvare tutte le premesse, considerazioni, e quanto altro in narrativa, che debbono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto";*

Le osservazioni avanzate dall'AC sono introdotte da un inquadramento giuridico e procedurale che contesta la proposta di provvedimento, nel suo *iter* procedurale, nella forma e nel merito (finanche la natura stessa e le modalità di riconoscimento del bene oggetto di proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico): "*non risulta accompagnata da un'istruttoria idonea a dimostrare in modo puntuale e differenziato la sussistenza dei presupposti del vincolo sull'intero territorio interessato né appare adeguatamente ponderato l'impatto che tale dichiarazione produce su una porzione così ampia del territorio comunale.*
Ciò emerge anche dalle stesse condizioni formulate dalla Regione in sede di parere favorevole, che evidenziano la necessità di chiarimenti, precisazioni e rimodulazioni significative, confermando come la proposta di vincolo richieda un riesame approfondito e una più attenta valutazione tecnico-istruttoria."
L'AC:

1. **<u>ravvede un profilo di criticità procedurale</u>**, adducendo che "*il termine per la presentazione delle osservazioni avrebbe dovuto decorrere solo successivamente all'espressione del parere regionale. In tal senso, la Regione, con parere prot. n. REGISTRO UFFICIALE U. 1251903 del 19 dicembre 2025, ha chiarito che la richiesta di pubblicazione all'Albo Pretorio da parte degli enti territorialmente interessati avrebbe dovuto essere inoltrata esclusivamente dopo l'acquisizione del parere regionale previsto dall'art. 138, comma 3, del d.lgs. n.* 42/2004.";
2. **<u>rileva/osserva che nelle condizioni poste dalla Regione Lazio, all'espressione del parere favorevole, vi sarebbero profili di carenza istruttoria</u>**, rilevabili nel:
   (a) la necessità di estendere la conformità delle opere previste alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, non limitandola al solo comparto C1 e all'ambito individuato quale "Paesaggio Agrario di Valore", come indicato nell'elaborato n. 03 "Norme";
   (b) l'esigenza di una puntuale precisazione del campo di applicazione della tutela riferita alle aree di visuale, con specifico riguardo alle porzioni di territorio esterne al perimetro della dichiarazione di notevole interesse pubblico;
   (c) la necessità di individuare con maggiore chiarezza il verso e il quadro panoramico dei percorsi inseriti, anche in coerenza con la proposta di modifica della Tavola C del PTPR.

Tali condizioni, adduce l'AC, *evidenziano come la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico in esame <u>necessiti di una rivalutazione sostanziale</u>, in quanto connotata da un'impostazione generica e astratta, idonea a ricomprendere in modo ampio e indiscriminato una porzione particolarmente estesa del territorio comunale.*

3. Oltre alle predette osservazioni, l'AC ha addotto ulteriori argomentazioni in merito all'esercizio e alla natura della discrezionalità amministrativa, volte a supporre l'illegittimità dell'azione svolta da questa Soprintendenza e che qui di seguito, puntualmente si rappresentano:

3.1 Ulteriori considerazioni vengono addotte, in merito **<u>alla natura e sui limiti dell'esercizio della discrezionalità amministrativa attribuita all'Amministrazione preposta alla tutela del paesaggio</u>**: "*tale potere, tuttavia, non è libero né arbitrario, ma incontra precisi limiti nei principi di legalità, ragionevolezza e proporzionalità."*

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

3.2 Aggiunge ulteriori considerazioni, in ordine **alla valutazione ed al contemperamento degli interessi coinvolti**: *"il confronto con gli enti territoriali coinvolti assume un rilievo non solo necessario sul piano formale, in quanto espressamente previsto dalla legge, ma essenziale sul piano sostanziale, in quanto funzionale alla concreta fattibilità e alla ragionevole attuazione della proposta di dichiarazione, evitando di pretermettere posizioni consolidate o in via di consolidamento."*
"*Proprio l'estensione dell'ambito interessato impone una riflessione più approfondita sui limiti dell'esercizio della discrezionalità amministrativa in materia di tutela paesaggistica, la quale, pur ampia, non può tradursi in scelte generalizzate o avulse dalle concrete caratteristiche dei luoghi, né assumere connotazioni tali da risultare sostanzialmente arbitrarie, anche in considerazione della pianificazione del territorio già presente sulle aree."*

3.3 Aggiunge ulteriori considerazioni, in ordine **alle valutazioni poste a fondamento dell'imposizione di un vincolo paesaggistico**, che "*implicano apprezzamenti tecnici complessi, che debbono essere sorrette da un'istruttoria adeguata e da valutazioni dotate di attendibilità tecnico-scientifica, non potendo risolversi in mere affermazioni apodittiche o in enunciazioni generiche (Cons. Stato, Sez. VI, Sent., (data ud. 01/02/2024) 07/02/2024, n. 1245)."*

3.4 Aggiunge ulteriori considerazioni, in ordine **alla legittimità della discrezionalità amministrativa e al ricorso allo strumento del vincolo:**
"*Tale discrezionalità, quindi, non si traduce in un potere libero o indeterminato, ma deve essere esercitata entro confini definiti. In particolare, soprattutto quando il vincolo incide su ambiti territoriali di ampia estensione (come nel caso in esame) e già oggetto di pianificazione di livello comunale e regionale, esso deve trovare giustificazione nella dimostrata inadeguatezza delle forme di tutela già assicurate da detta pianificazione, nonché nella concreta esigenza di preservare l'integrità e i valori estetici, culturali o naturali del territorio, che evidentemente devono risultare "a rischio". In questa prospettiva, il ricorso allo strumento del vincolo è legittimo solo quando risulti effettivamente – appunto - a rischio l'interesse, di rilievo costituzionale, alla tutela del paesaggio affidato allo Stato (Cons. Stato, sez. VI, sentt. nn. 533, 534 e 535 del 2013)."*
E ancora:
In conseguenza, il potere è legittimamente esercitato quando – ad esempio - il "munus patrum" da tramandare alle generazioni future è messo in pericolo da scelte contingenti delle forze politiche locali. Nei casi di cui sopra, in cui sia impossibile un'azione condivisa, la preminenza del valore del paesaggio è giustificata solamente ove "ritenuto necessario in rapporto alla messa in pericolo dei valori paesaggistici del territorio" (Tar Lazio sez. II quater, n. 33365/2010).

3.5 Aggiunge considerazioni in merito **alla natura del bene, oggetto della discrezionalità amministrativa** (di competenza esclusiva dello Stato)
"In tale prospettiva, l'adozione del provvedimento di vincolo ex art. 136 del Codice dei beni culturali e paesaggistici deve tener conto di quelle esigenze di ragionevolezza e proporzionalità che trovano espressione nella sua stessa formulazione letterale, che, proprio per individuare un giusto punto di equilibrio tra i diversi interessi in gioco, esige, per la sottrazione del bene alla sua naturale destinazione, che questo rivesta non solo interesse paesaggistico come "bellezza naturale" secondo le categorie declinate dalla stessa disposizione, ma che questo sia presente in grado "notevole" (come già indicato dal legislatore del 1939 e dal regolamento del 1940), proprio perché il "sacrificio" imposto ad altri interessi (in questo caso di rilevante interesse pubblico essi stessi) deve trovare una "ragione adeguata" nell'esigenza di assicurare la tutela di un bene giuridico di valore preminente, che non può essere offerta altrimenti, e che costituisce la "giusta causa" del provvedimento di vincolo. (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, Sent., (data ud. 27/10/2020) 27/01/2021, n. 1080)."

3.6 Aggiunge considerazioni in merito **al riconoscimento del bene, oggetto della discrezionalità amministrativa** (di competenza esclusiva dello Stato)

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

"Per individuare giuridicamente un bene da tutelare non si può infatti prescindere da un elemento valutativo concreto, incentrato sul pregio distinto, selettivo e irripetibile del bene e dunque sul riferimento specifico agli elementi che fondano questo pregio (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 10 dicembre 2012, n. 6293, e 18 dicembre 2017 n. 59050).

3.7 Aggiunge ulteriori considerazioni **in ordine alle motivazioni oggettive**, per le quale *l'esercizio del potere non può limitarsi a una motivazione di carattere descrittivo o astratto, ma deve dare conto, in modo puntuale e coerente, (i) del "rischio" di compromissione che subiscono le aree e (ii) delle ragioni per cui l'intero ambito territoriale interessato presenti caratteri di omogenea e qualificata rilevanza tali da giustificare l'imposizione del vincolo, soprattutto quando esso incide su aree estese e profondamente eterogenee sotto il profilo morfologico, urbanistico e funzionale.*

3.8 Aggiunge ulteriori considerazioni in ordine **alla legittimità del vincolo rispetto alla coerenza tra tutela perseguita, la disciplina d'uso imposta e l'adeguatezza della motivazione che sorregge l'atto impositivo**:

Posto che si tratta di un vincolo di natura conformativa — e non espropriativa — è necessario tener ben presente la compressione subita dal diritto di proprietà delle aree interessate, tutelato a livello costituzionale.

Come recentemente ribadito dal Consiglio di Stato, la legittimità del vincolo non dipende dalla sua mera estensione geografica, ma dalla coerenza tra la tutela perseguita, la disciplina d'uso imposta e l'adeguatezza della motivazione che sorregge l'atto impositivo (Cons. Stato, Sez. IV, 8 luglio 2025, n. 5926).

Nella specie, è evidente

- la sussistenza di un difetto di istruttoria e di valutazione in ordine alle scelte relative alle modalità di tutela e salvaguardia del paesaggio;

- la presenza di una puntuale pianificazione sul territorio di livello sia regionale (PTPR) sia comunale (PUGC): entrambe strumenti di recente approvazione;

- l'inesistenza – o la mancata prova – di situazioni di compromissione del bene tutelato, quindi la totale assenza di un "rischio", posto che le aree coinvolte ormai da molti anni non sono interessate da fenomeni di edilizia spontanea fuori dagli atti di pianificazione;

- l'assenza di un'adeguata motivazione a giustificazione della compromissione del diritto di proprietà da intendersi quale l'esposizione puntuale di un percorso valutativo coerente, trasparente e puntualmente argomentato.

4. Infine, l'AC aggiunge ulteriori considerazioni **relative alla formulazione della nota di avvio del procedimento da parte della Soprintendenza, e della documentazione ad essa allegata, nella quale non si evincono urgenze di tutela a fondamento dell'iniziativa ministeriale**, ribadendo che "*l'area già oggetto di una disciplina comunale di tutela ampia e articolata contenuta nel Piano Urbanistico Comunale Generale approvato con D.C.C. 31/07/2019 n. 24 ove emerge che il territorio comunale è riconosciuto quale area vasta di interesse paesaggistico, in coerenza con la pianificazione paesaggistica regionale (PTPR) (cfr. PTPR Regione Lazio; cfr. PTP approvato con L.R. Lazio n. 24/1998).*"

L'AC adduce che "*la strumentazione territoriale ed urbanistica comunale appronta una disciplina di sostanziale tutela della qualità paesaggistica del territorio, fortemente limitatrice delle possibilità di sue ulteriori trasformazioni, e, comunque, tale da escludere interventi di particolare impatto, come si evince da un'attenta lettura delle N.T.A. del PUGC nel loro complesso. Nondimeno, la Soprintendenza ha ritenuto di proporre una dichiarazione di notevole interesse pubblico, che appare sproporzionata e priva dei necessari presupposti della necessità della salvaguardia dei valori paesistici speciali ed unici, sia sotto il profilo dell'adeguata istruttoria, sia in relazione alla mancata differenziazione delle diverse porzioni di territorio, con conseguente irragionevole compressione delle legittime aspettative dei soggetti coinvolti.*"

Richiesta:

L'AC nel rappresentare la propria posizione contraria all'iniziativa di tutela, contestandone la fondatezza giuridica e la legittimità stessa dell'*iter* procedurale, **ha chiesto "*il riesame della Proposta*** *in oggetto alla luce delle considerazioni e osservazioni sopra esposte, e per gli effetti:*

1. ***in via principale**, di ritirare e/o annullare e/o revocare la nota della Soprintendenza prot. n. 0019260-P del 27/11/2025;* **(RESPINTA al paragrafo (A) delle controdeduzioni)**

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

2. ***in via subordinata,***

2.1.) *di coordinare la Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico con la strumentazione urbanistica locale vigente al fine di garantire la piena coerenza con le previsioni del PUGC del Comune e degli strumenti di tutela paesaggistica già approvati* **(PARZIALMENTE ACCOLTA e argomentata puntualmente al paragrafo (C) delle controdeduzioni)**

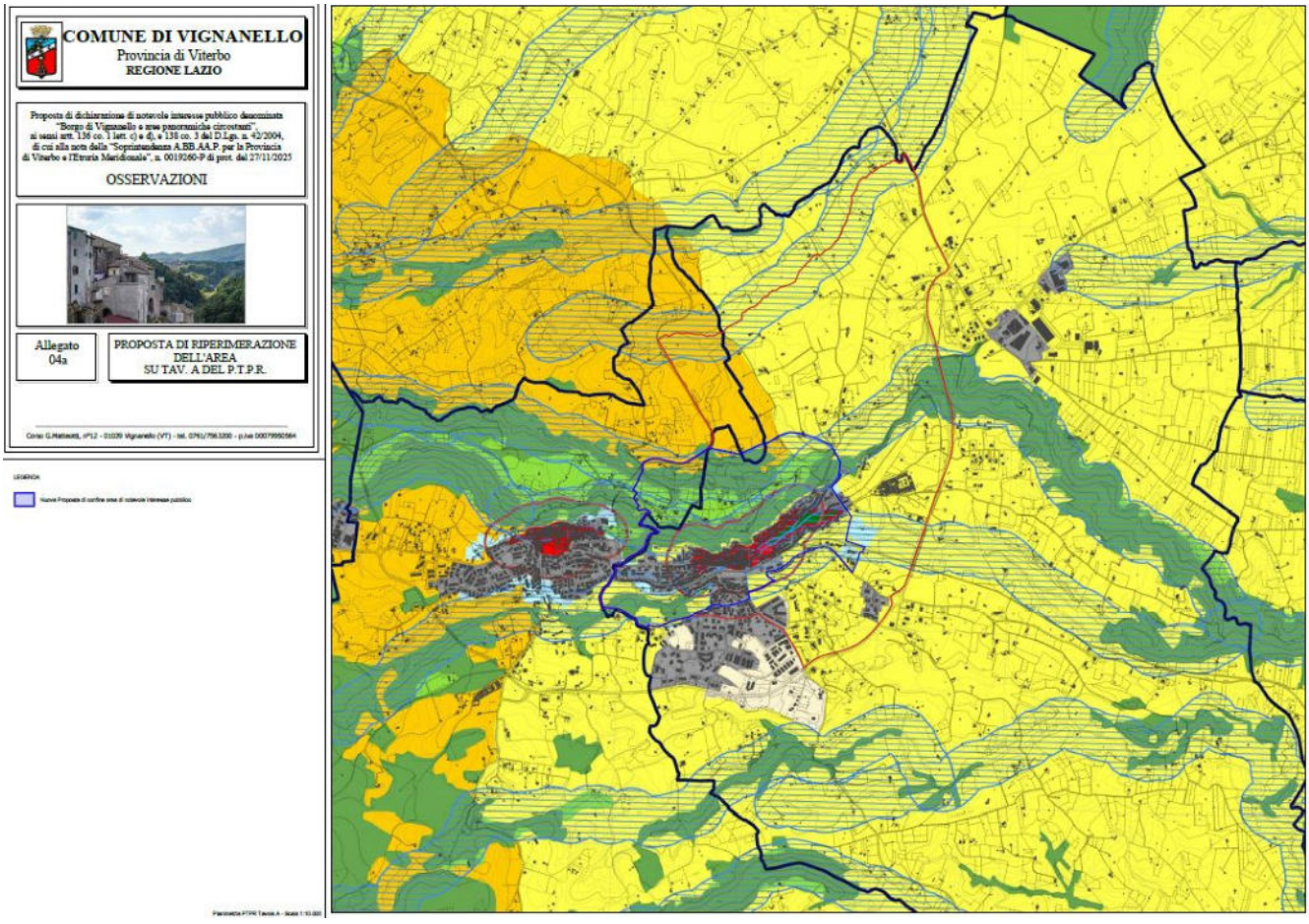
2.2.) *comunque di stralciare dal perimetro del vincolo*:

a) le Zone R di "Ristrutturazione, Recupero, Realizzazione di nuove costruzioni", tutte indistintamente;
b) l'area del Depuratore consortile / area cimiteriale;
c) le Zone F destinate ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale;
d) la Zona ERP "Edilizia Residenziale Pubblica";
e) parte della Zona E Agricola,

(RESPINTA e controdedotta puntualmente al paragrafo (C) delle controdeduzioni)

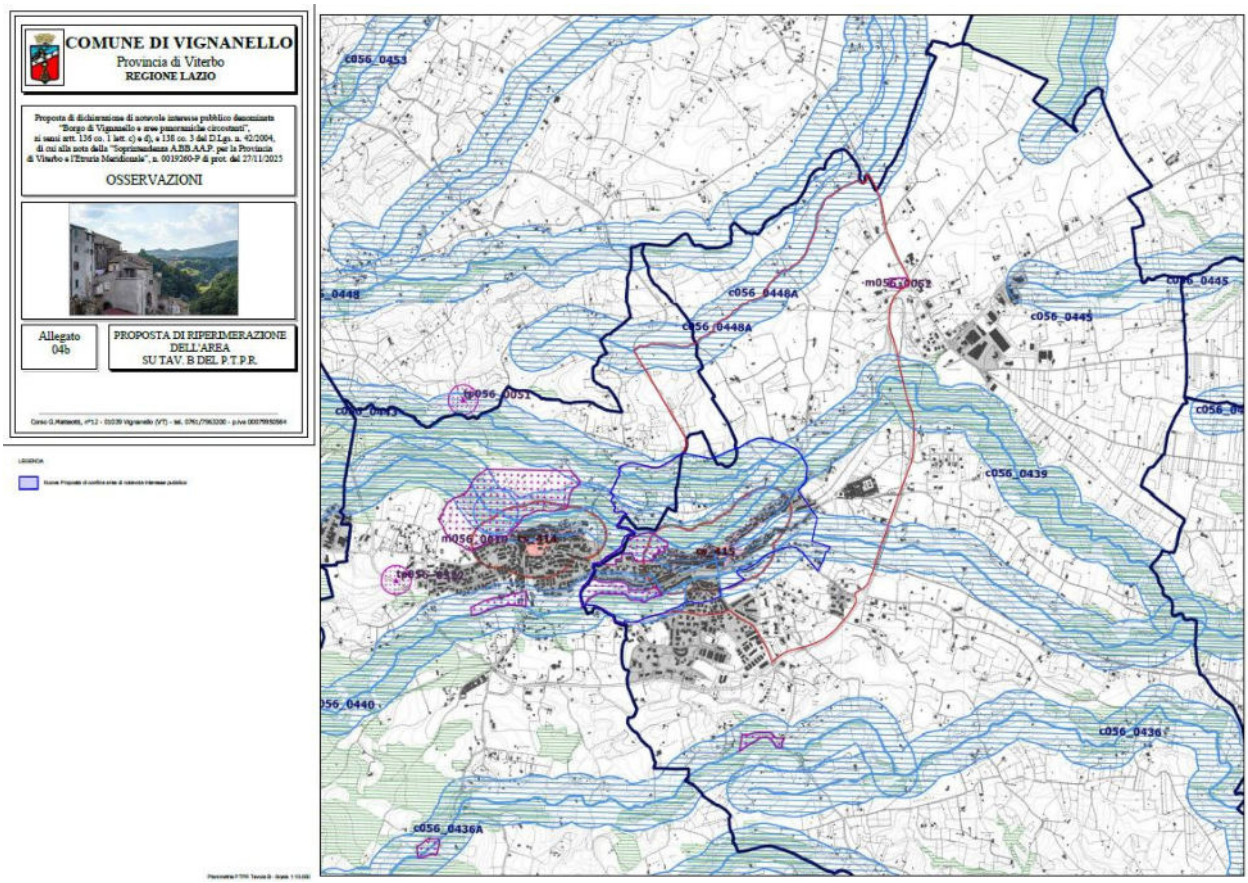
Gli elaborati tecnici illustrativi degli stralci richiesti dall'AC, parte integrante della Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 16.03.2026 sono:

1. *Allegato n. 1-* parere del MiBAC (d.G.R. Lazio n. 0024654/2012) e i pareri della Soprintendenza BB. Archeologici Lazio e Etruria Meridionale n. 11310/2012, e Soprintendenza BB.AA. e Paesaggio n. 35699/2012, reiterati rispettivamente in data 07/03/2016 n. 3561 di prot. e in data 03/03/2016 n. 5698 di prot.
2. *Allegato n. 2 inquadramento altimetrico del territorio comunale*
3. *Allegato n. 3 documentazione fotografica*
4. *Allegato n. 4 a proposta di riperimetrazione dell'aerea su TAV. A del P.T.P.R.*
5. *Allegato n. 4 b proposta di riperimetrazione dell'aerea su TAV.B del P.T.P.R.*
6. *Allegato n. 5 proposta di riperimetrazione dell'area su P.U.C.G.*

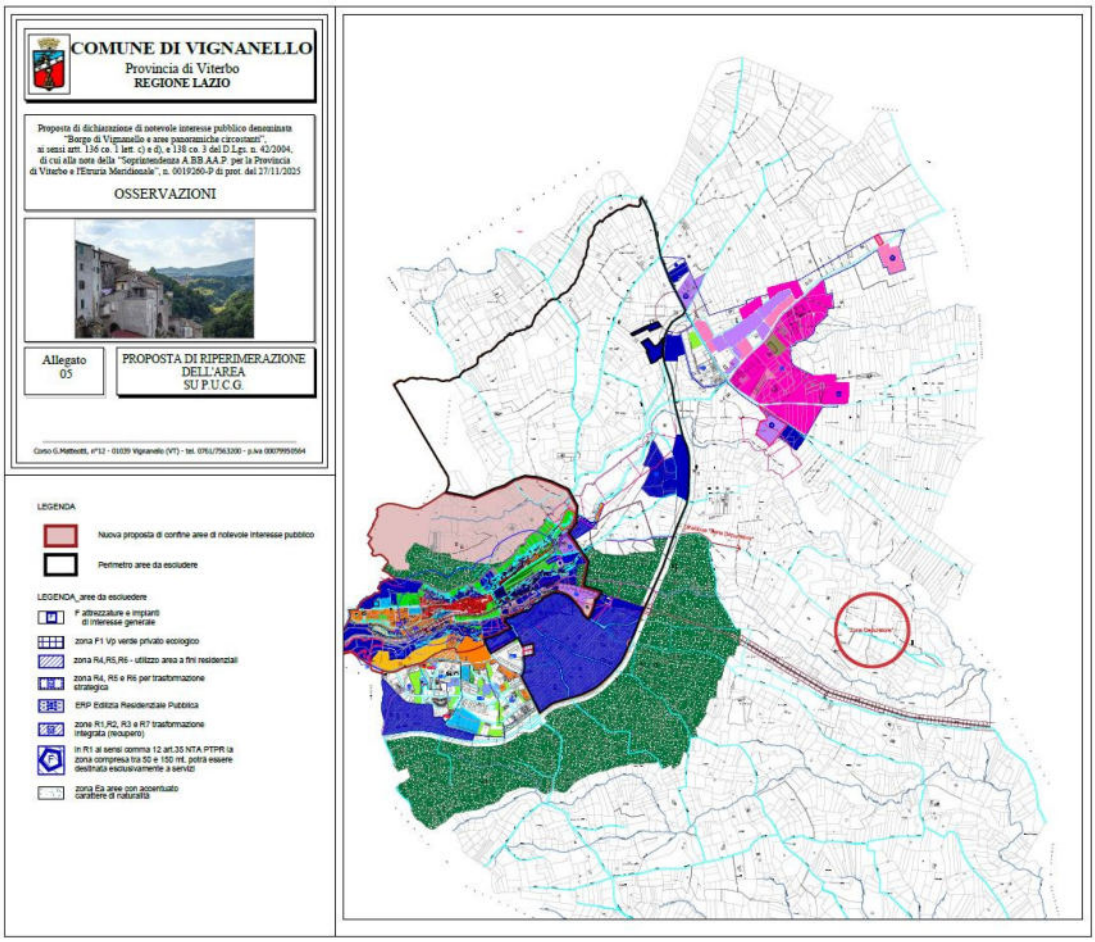


Allegato n.4a -Proposta dell'AC di riperimetrazione su Tav. A del P.T.P.R. Lazio-Osservazioni

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it



Allegato n.4b- Proposta dell'AC di riperimetrazione su Tav. B del P.T.P.R. Lazio-Osservazioni



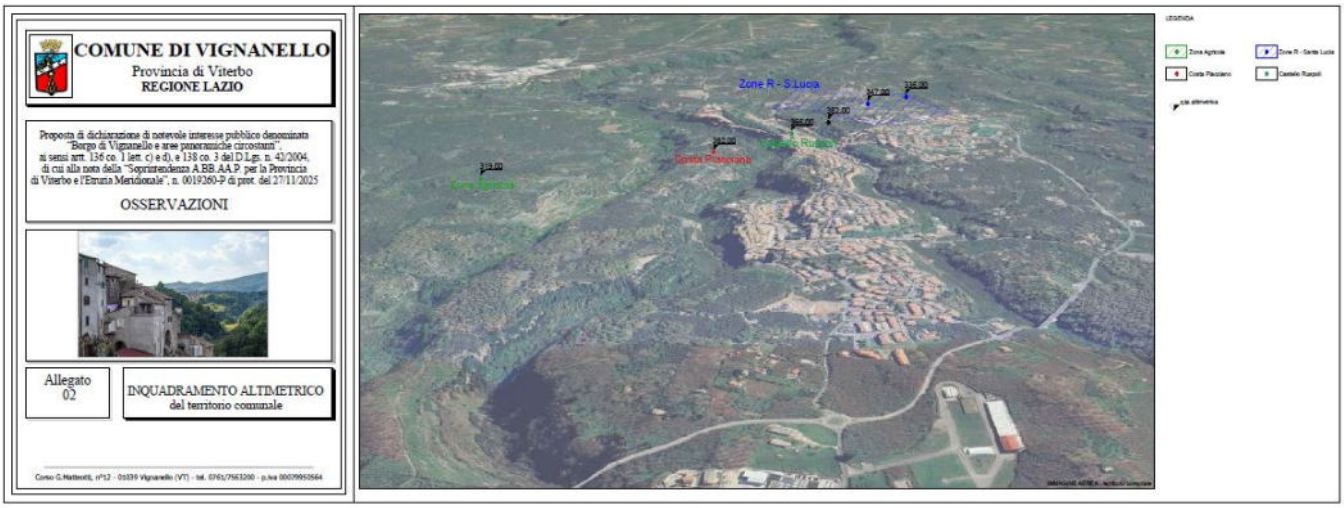
Allegato n.5 - Planimetria del PUGC approvato dall'AC di Vignanello, con graficizzazione delle zone F, F1Vp, R4, R5, R6, ERP,R1,R2,R3 e R7, Ea, parti di cui l'AC chiede lo stralcio. Osservazioni

Di seguito, si rappresentano **le osservazioni di merito, finalizzate alla richiesta in via subordinata, di stralcio di alcuni settori, elencati al precedente punto 2.2 lett. b)**, per le quali l'AC ha osservato che "*la Proposta introduce un insieme di prescrizioni di tutela che, per contenuto e portata applicativa, risultano oggettivamente incompatibili con la disciplina del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUGC) vigente.*"

Le osservazioni, nello specifico, riguardano i seguenti ambiti:

5. Zone R

5.1 L'AC ha osservato che "*i valori richiamati nella motivazione risultano in larga misura concentrati in ambiti specifici e delimitati del borgo storico e in alcune precise visuali di affaccio sul paesaggio, mentre la delimitazione proposta coinvolge anche zone (cfr "Zone R") che appaiono prive del valore paesaggistico intrinseco nella misura in cui (a) non costituiscono parte del paesaggio tradizionale, (b) non sono visibili panoramicamente dai punti individuati essendo site dietro il promontorio (c)non visibili dal percorso panoramico individuato dalla Soprintendenza. (Allegato n.2 inquadramento altimetrico del territorio comunale).*



Allegato n.2 – Inquadramento altimetrico del territorio comunale, elaborato grafico a cura dell'AC Vignanello- Osservazioni

5.2 In particolare, con riferimento all'edificazione di nuove costruzioni, le norme tecniche del PTPR introdotte dalla proposta di vincolo prevedono un indice di edificazione di 0,005 mc/mq, con lotto minimo di 5ha, in totale incompatibilità ed in evidente contrasto con le previsioni e la disciplina delle Zone R, le quali stabiliscono un indice UET di 0,09 mq/mq e un lotto minimo di 2000 mq., parametri funzionali al conseguimento delle finalità urbanistiche proprie di tali zone (Rif. Elaborato n.3 NORME art. 26 punto 1.2.3 allegato alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico).

5.3 *Le Zone R, costituite da porzioni di territorio formatesi nel tempo quale risultato della progressiva realizzazione di singole costruzioni legittimamente edificate in area agricola e attualmente prive di una rete infrastrutturale primaria e secondaria, non possono essere assoggettate alla disciplina del PTPR a cui rimanda la proposta di vincolo. Tale disciplina, infatti, non contempla l'eliminazione delle strade interpoderali e dei tracciati viari secondari e prevede limitazioni agli interventi di asfaltatura.*

La richiesta di stralcio così come formulata (cfr. 2.2 lett. a), ossia **"***le Zone R di "Ristrutturazione, Recupero, Realizzazione di nuove costruzioni", **tutte indistintamente**" è stata* **RESPINTA e controdedotta puntualmente al paragrafo (C) delle controdeduzioni, cfr. p. 21 e segg.)**

6. Zone F

"destinate ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale, in quanto la loro inclusione all'interno dell'area qualificata come "Paesaggio Agrario di Valore" ne impedirebbe di fatto l'attuazione, pur trattandosi di interventi necessari per la comunità. Tale inclusione risulta in contrasto sia con la legittima programmazione degli standard prevista dello strumento urbanistico generale, sia con i principi informatori del medesimo.
Peraltro, dette aree non risultano neppure percepibili panoramicamente dai punti di osservazione individuati dalla Soprintendenza. (Allegato n. 3 documentazione fotografica)."
(Richiesta di stralcio PARZIALMENTE ACCOLTA e contro dedotta puntualmente al paragrafo C, p. 35,36)

6.1 Osservazioni derivanti dall'interpretazione del parere reso dalla Regione Lazio con nota prot. REGISTRO UFFICIALE U. 1251903 del 19/12/2025, che assumerebbero per l'AC, valore dirimente nel dimostrare la supposta illegittimità dell'impostazione seguita dalla Soprintendenza e l'introduzione di norme precettive in contrasto con la disciplina del PUGC.
"In tale parere, la Regione – preso atto dell'esistenza nel PUGC vigente del comparto edificatorio C1 – ha espressamente escluso che la dichiarazione di notevole interesse pubblico potesse incidere in via diretta e generalizzata sulla conformità delle opere previste, limitandosi a rinviare ogni valutazione di compatibilità alla fase successiva dell'autorizzazione paesaggistica.
La Regione ha quindi chiarito che il vincolo paesaggistico non può essere utilizzato per incidere in via generalizzata sulla pianificazione urbanistica comunale, né per riscriverne le previsioni attraverso prescrizioni di tutela di contenuto pianificatorio."
Di contro, la Proposta avanzata dalla Soprintendenza, ed in particolare le prescrizioni contenute nella TAV. A – "Paesaggio Agrario di Valore", introducono un complesso di divieti e limitazioni autonome, immediatamente precettive e di carattere pianificatorio, che si pongono in diretto contrasto con la disciplina del PUGC vigente e con le indicazioni formulate dalla stessa Regione.
Ne deriva un evidente eccesso di potere per sviamento, avendo la Soprintendenza utilizzato lo strumento della dichiarazione di notevole interesse pubblico non già per individuare e tutelare specifici valori paesaggistici, ma per comprimere in via generalizzata e preventiva previsioni edificatorie legittimamente stabilite dalla pianificazione comunale, in violazione dei principi di proporzionalità, leale collaborazione, e di integrazione tra tutela paesaggistica e governo del territorio.
(RESPINTA e controdedotta in argomentazione ai paragrafi B e C delle controdeduzioni, cfr. p. 20 e segg)

6.2 Ulteriori osservazioni derivanti dall'interpretazione del parere reso dalla Regione Lazio con nota prot. REGISTRO UFFICIALE U. 1251903 del 19/12/2025 che assumerebbero per l'AC, valore dirimente nel dimostrare l'illegittimità dell'impostazione seguita dalla Soprintendenza.
La Regione "*ha evidenziato come la proposta di dichiarazione in esame faccia salva la conformità delle opere previste esclusivamente per il comparto 1C e solo limitatamente all'ambito individuato quale "Paesaggio Agrario di Valore".*
La Regione ha pertanto rilevato la necessità di estendere tale conformità all'insieme delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, censurando implicitamente l'approccio selettivo adottato dalla Soprintendenza, che individua arbitrariamente singole porzioni del piano comunale ritenute compatibili con il vincolo, lasciando prive di adeguato coordinamento le restanti previsioni urbanistiche".
(RESPINTA e controdedotta in argomentazione ai paragrafi B e C delle controdeduzioni, cfr. p. 20 e segg.)

6.3 Ulteriori osservazioni derivanti dall'interpretazione del parere reso dalla Regione Lazio con nota prot. REGISTRO UFFICIALE U. 1251903 del 19/12/2025 che assumerebbero per l'AC, valore dirimente nel dimostrare l'illegittimità dell'impostazione seguita dalla Soprintendenza.
"La Regione medesima ha inoltre evidenziato ulteriori criticità istruttorie e applicative della proposta, richiedendo una specifica precisazione circa il campo di applicazione della tutela delle "aree di visuale" con riferimento alle porzioni di territorio esterne al perimetro della dichiarazione.
Il rilievo regionale conferma che la proposta della Soprintendenza, così come formulata, non delimita con sufficiente determinatezza gli effetti del vincolo e rischia di produrre una tutela sostanzialmente operante oltre l'ambito formalmente assoggettato a dichiarazione, con conseguente inammissibile estensione "di fatto" della disciplina vincolistica e incertezza applicativa."

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

La Regione ha altresì sottolineato la necessità di individuare il verso e/o il quadro panoramico dei percorsi indicati, evidenziando che, in assenza di tali elementi, la tutela risulta generica e rimessa a valutazioni discrezionali non controllabili, oltre che non coerente con la proposta di modifica della Tav. C del PTPR.
Tali rilievi rendono evidente il difetto di istruttoria e di determinatezza della proposta, che non può pertanto essere approvata senza una preventiva e sostanziale riformulazione che chiarisca ambito, contenuti ed effetti della tutela proposta."
(RESPINTA e controdedotta puntualmente al paragrafo C, cfr. p. 31,32 e33)

6.4 Considerazioni dell'AC in ordine ad un aggravio delle procedure amministrative e concreto rischio di ostacolare o rallentare programmi di riqualificazione urbana e infrastrutturale di interesse pubblico.
"*la proposta della Soprintendenza comporta un significativo aggravio procedurale per gli interventi edilizi e urbanistici, senza apportare un corrispondente beneficio in termini di salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti dalla legge. In tale contesto, la Proposta, per come formulata, espone il territorio comunale al concreto rischio di ostacolare o rallentare programmi di riqualificazione urbana e infrastrutturale di interesse pubblico, già pianificati e talvolta già finanziati, introducendo ulteriori livelli di valutazione e incertezza procedimentale non sorretti da un'adeguata istruttoria né da un chiaro beneficio in termini di effettiva tutela paesaggistica."*
(RESPINTA e controdedotta puntualmente al paragrafo C, cfr. p. 21)

7. Zona Agricola E

7.1 Eventuale estensione zona PIP-Centignano
"Tale ambito, tuttavia, non appare riconducibile ad un contesto morfologicamente unitario, atteso che la significativa differenza di quota (pari a circa 63 m) interrompe di fatto ogni continuità percettiva con i punti panoramici individuati dalla Soprintendenza, rendendo pertanto poco giustificabile l'imposizione di un vincolo di così ampia estensione. In particolare l'area agricola prospiciente la S.P. Sant'Eutizio risulta collocata in posizione funzionalmente connessa, strategica e limitrofa rispetto all'area destinata ad insediamenti produttivi (Zona PIP) prevista dalla pianificazione comunale. Ne consegue che, l'apposizione del vincolo interferirebbe con lo sviluppo della zona produttiva, determinando un rilevante ostacolo alla possibile espansione e integrazione del PIP, e compromettendo altresì potenziali esigenze future di sviluppo degli insediamenti produttivi e delle relative infrastrutture."

7.2 Attività agricola
Inoltre, le prescrizioni introdotte dalla proposta di vincolo vietano l'introduzione di specie vegetali non autoctone, non storicizzate e non tipiche dei luoghi, con conseguente rilevante incidenza sulle future possibilità di innovazione e sviluppo dell'attività agricola, nonché sulla crescita delle numerose aziende presenti nel territorio, con potenziali ripercussioni negative sull' economia locale.
(Richiesta di stralcio PARZIALMENTE ACCOLTA e contro dedotta puntualmente al paragrafo C cfr. p. 38 e segg.)

8. Zona ERP

L'AC "*evidenzia che per la natura stessa di tale destinazione urbanistica, essa non può essere assoggettata a vincoli e prescrizioni tali da impedirne o limitarne l'edificazione. Ciò anche in considerazione del fatto che, nella Proposta di vincolo, l'area risulta interessata solo parzialmente; ne consegue che appare ragionevole procedere allo stralcio dell'intera area destinata all'edilizia residenziale pubblica dal perimetro del vincolo."*
(Richiesta di stralcio - RESPINTA e controdedotta puntualmente al paragrafo C cfr. pp. 37,38)

9. Depuratore Consortile - (ente attuatore Regione Lazio)

L'AC osserva che tale struttura è ubicata nei pressi dell'area cimiteriale e che "t*ale circostanza comporterà che, una volta completata l'opera, l'area dovrà necessariamente essere dotata di un'adeguata pavimentazione stradale, idonea a consentire il transito dei mezzi, anche pesanti, destinati alla periodica manutenzione dell'impianto. Tuttavia, tale intervento risulterebbe incompatibile con la nuova disciplina introdotta dalla proposta di vincolo, che limita gli interventi di pavimentazione stradale."*
(Richiesta di stralcio - RESPINTA e controdedotta puntualmente al paragrafo C cfr. p. 35)

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

10. Considerazioni finali

L'AC ribadisce che "*alla luce di quanto sopra esposto si rileva che le misure di tutela non possono limitarsi a una conservazione statica del paesaggio, ma devono integrarsi con politiche di sviluppo sostenibile, senza il quale il territorio stesso non può sopravvivere. L'estensione dell'area vincolanda appare eccedente rispetto agli stessi presupposti indicati dalla Soprintendenza.*"

10.1 L'AC ribadisce che "*Manca del tutto ogni riferimento concreto ad elementi di fatto e/o di diritto sintomatici di potenziale pregiudizio dei valori culturali del paesaggio, la cui prevenzione legittimi l'urgente intervento vincolistico ministeriale.*" **(RESPINTA al paragrafo A delle controdeduzioni cfr. p. 15,16)**

10.2 L'AC ribadisce che "*Né basta a tal fine l'affermazione che il centro storico costituisce l'esito di una stratificazione (impianto medievale e successiva trasformazione barocca) e che, pertanto, debbano essere vincolati anche i pianori e le estensioni vegetali circostanti quali "cornice imprescindibile". Appare, quindi, evidente che l'introduzione di un nuovo vincolo non può trovare giustificazione ex se sulla base della peculiare qualità panoramica e della valorizzazione del "preesistente tessuto medievale*". **(RESPINTA al paragrafo B delle controdeduzioni cfr. p. 18 e segg.)**

10.3 L'AC ribadisce infine che "*Ne consegue che l'inclusione indifferenziata delle aree individuate nel perimetro della Proposta appare sproporzionata e destituita di fondamento, risolvendosi in una tutela ingiustificata, non ancorata a specifici e riconoscibili valori paesaggistici.*" **(RESPINTA al paragrafo B delle controdeduzioni, cfr. p. 18 e segg.)**

PRECISAZIONE IN ORDINE ALL'ARTICOLAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

Passando a considerare quanto osservato dall'AC di Vignanello, occorre precisare che per chiarezza e coerenza argomentativa, **le controdeduzioni di ordine procedurale e formale** (riferibili alla richiesta in via principale (1), ossia il ritiro/ annullamento/ revoca della Proposta) sono raggruppate per omogeneità tematica e riscontrate/controdedotte di seguito al paragrafo (A) - (Osservazioni ai punti 1, 3.2, 3.4, 3.7 e 4).

Per quanto riguarda le osservazioni al punto 3, **in ordine alla discrezionalità dell'azione amministrativa**, e le osservazioni di ordine generale, riprese in conclusione dell'argomentazione addotta di cui al punto 10, sono riscontrate al paragrafo (B) – (Osservazioni ai punti 3.1, 3.3, 3.5,3.6,3.8, 10.1,10.2 e 10.3).

Infine, per quanto riguarda **le osservazioni di merito** (riferibili alla richiesta in via subordinata (2), di revisione della Proposta (Richiesta. 2.1) e stralcio di alcuni settori (Richiesta 2.2), sono controdedotte puntualmente al paragrafo (C) - (Osservazioni ai punti 2, 5, 6, 7, 8 e 9.

A. RISPOSTA DELLA SABAP-VT-EM alla richiesta in via principale di ritiro /revoca /annullamento della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico - (RESPINTA)

Controdeduzione alle osservazioni di cui ai punti 1. (RESPINTA), 3.2 (RESPINTA), 3.4 (RESPINTA), 3.7 (RESPINTA), 4. (RESPINTA) e 10.1 (RESPINTA) per la corretta ricostruzione dei fatti.

In relazione all'istanza, formulata in via principale, di ritirare/o annullare e/o revocare la nota della scrivente Soprintendenza, prot. n. 0019260-P del 27/11/2025, corre l'obbligo di precisare quanto a seguire.

In data 13.08.2025 con nota prot. n. 5455, il Comune di Vignanello, trasmetteva a questa Soprintendenza una richiesta di intervento di tutela, acquisita agli atti in data 14.08.2025 con ns. prot. n. 13496, nella quale si rendeva noto della realizzazione di un impianto antenna 5G, società proponente INWIT S.p.A, finanziata con fondi PNRR, prevista in località Costa Piacciano, individuata catastalmente al Fg 4, particella 691.

La nota evidenziava che l'infrastruttura per telecomunicazioni con potenza superiore ai 20 w e altezza prevista di 30 m circa era prevista in una cosiddetta "zona bianca". Il Sindaco Federico Grattarola e il Vicesindaco Sabrina

Sciarrini, firmatari della nota, chiedevano l'intervento di questa Soprintendenza, competente per territorio, al fine di "*tutelare la vista e la bellezza paesaggistica del poggio antistante Palazzo Ruspoli e il versante nord del centro storico e più in generale, per evitare il deturpamento che tale opera inevitabilmente porterebbe con sé.*"

In data 02.09.2025, il funzionario responsabile della tutela territoriale area funzionale Tutela monumentale e Paesaggio, Arch. Francesca Veronica Rubattu, effettuava un sopralluogo ispettivo e riscontrava che l'area in oggetto era già in avanzato stato di cantierizzazione con struttura fondale realizzata, in attesa dell'esecuzione del getto di calcestruzzo.
Sin dal primo sopralluogo, si evidenziava come la realizzazione della suddetta infrastruttura con altezza superiore ai 30 metri dal piano di campagna, ubicata sulla sommità del pianoro prospiciente il centro storico di Vignanello e il complesso monumentale del Castello Marescotti Ruspoli, bene tutelato ai sensi della Parte Seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con annessi parco e giardini storici, presentasse criticità localizzative comportanti ricadute negative ben più ampie, interessando le visuali panoramiche che si godono dal borgo, dai punti di belvedere pubblici e privati, nonché dai numerosi elementi del patrimonio culturale locale.
L'inserimento di una struttura di tale impatto dimensionale e visivo rischiava di compromettere l'equilibrio tra paesaggio naturale e costruito, alterando in modo irreversibile la percezione del contesto storico e culturale, e indebolendo il valore testimoniale e identitario di un territorio che ha conservato, fino ad oggi, una forte coerenza stilistica e ambientale. L'elemento verticale proposto, fuori scala rispetto al contesto e collocato in prossimità dei luoghi di rilevanza culturale sopra menzionati, avrebbe determinato un impatto significativo e alterativo sulla cornice paesaggistica del centro storico. In particolare, si sarebbero registrati effetti negativi sulle relazioni di covisualità con alcuni dei principali monumenti – tra cui il Castello Marescotti Ruspoli, la Chiesa Collegiata e le emergenze barocche del tessuto urbano – compromettendo la percezione integrata e armonica del sistema storico-architettonico. Inoltre, l'intervento avrebbe interferito con lo scenario panoramico di fondo, costituito dai Monti Cimini, alterandone il profilo, così come percepito dal borgo, e generando una profonda modificazione dello skyline, con conseguente perdita di leggibilità e coerenza del paesaggio culturale e ambientale.

Per tutto quanto sopra esposto, considerate le evidenti qualità paesaggistiche del centro storico e degli ambiti limitrofi, i quali costituiscono una cornice paesaggistica di rilevanza primaria e un insieme sistemico inscindibile, meritevoli di tutela e valorizzazione, considerato altresì che tali aree rientravano tra quelle suscettibili di specifiche misure di salvaguardia, ai sensi degli articoli 138 e seguenti del Codice dei beni culturali e del paesaggio, considerate infine le gravi criticità e il rilevante pregiudizio arrecato al contesto paesaggistico e al patrimonio culturale sopra richiamato, dalle opere in corso di realizzazione alla data del 03.09.2025, questa Soprintendenza ordinava, ai sensi dell'art.150 del D. lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii. l'immediata sospensione dei lavori nelle aree interessate, nelle more della predisposizione dell'attività istruttoria per le successive iniziative di tutela.
La disposizione veniva trasmessa, con nota ns. prot. n. 14223-P del 03.09.2025 all'AC, alla Polizia Municipale di Vignanello, con richiesta di vigilanza sul corretto adempimento a tale ordine, e per opportuna conoscenza, alla consorella Soprintendenza speciale per il PNRR, all'Amministrazione Regionale e alla Prefettura di Viterbo.
Considerato l'antefatto esposto, si sottolinea che questa Soprintendenza ha adottato i provvedimenti di cui sopra, in piena conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ravvisando nella dichiarazione predisposta, l'improcrastinabile necessità di salvaguardare i valori paesaggistici del nucleo storico e delle aree circostanti, che conservano i caratteri culturali, storici e identitari del territorio di riferimento.
L'azione di questa Soprintendenza, volta all'adozione della Dichiarazione di notevole interesse pubblico, è tesa a garantire condizioni di tutela idonee a prevenire modificazioni e trasformazioni non coerenti con i valori e le qualità individuate, nonché a contrastare attività potenzialmente compromissive degli aspetti percettivi, panoramici, ambientali e paesaggistici del borgo di Vignanello e del contesto territoriale ad esso connesso, e si esplica nell'ambito della competenza territoriale di riferimento, in coerenza con il riparto di potestà legislativa di cui all'art. 117 della Costituzione.
Pertanto, e alla luce di quanto premesso, questa Soprintendenza ritiene di **non poter accogliere** l'istanza, formulata dall'AC in via principale, ossia di ritirare/o annullare e/o revocare la nota della scrivente Soprintendenza, prot. n. 0019260-P del 27/11/2025, relativa all'avvio procedurale della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto palesemente infondata.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

B. Controdeduzioni alle osservazioni di cui ai punti 3.1, 3.3, 3.5, 3.6 e 3.8 (RESPINTE), in ordine alla discrezionalità amministrativa esercitata da questo Ufficio, per infondatezza in fatto dei rilievi mossi.

Le osservazioni formulate dall'AC si fondano su principi di diritto e considerazioni di ordine generale, in astratto condivisibili, ma che vengono poi applicati in maniera erronea rispetto alla fattispecie concreta. Peraltro preme evidenziare che le osservazioni svolte dall'AC entrano nel merito di valutazioni connotate da discrezionalità squisitamente tecnica, riservate come tali alla competenza di questo Ministero, e non suscettibili di sindacato sostitutivo, se non (come chiarito da consolidata giurisprudenza amministrativa) nei limiti della manifesta illogicità, erroneità o travisamento dei fatti, condizione che – come rappresentato - non ricorrono nel caso di specie (cfr. ricostruzione dei fatti, nelle controdeduzioni di cui al precedente punto 1).

Le osservazioni di cui al punto 3, vertono in particolare:

- sulla asserita genericità delle valutazioni effettuate da questo Ufficio, poste a fondamento dell'imposizione del vincolo paesaggistico, che si cita, "*implicano apprezzamenti tecnici complessi, che debbono essere sorrette da un'istruttoria adeguata e da valutazioni dotate di attendibilità tecnico-scientifica, non potendo risolversi in mere affermazioni apodittiche o in enunciazioni generiche"* (Oss.3.3);
- sulla natura del bene: *"In tale prospettiva, l'adozione del provvedimento di vincolo ex art. 136 del Codice dei beni culturali e paesaggistici deve tener conto di quelle esigenze di ragionevolezza e proporzionalità che trovano espressione nella sua stessa formulazione letterale, che, proprio per individuare un giusto punto di equilibrio tra i diversi interessi in gioco, esige, per la sottrazione del bene alla sua naturale destinazione,* ***che questo rivesta non solo interesse paesaggistico come "bellezza naturale" secondo le categorie declinate dalla stessa disposizione, ma che questo sia presente in grado "notevole"*** *(come già indicato dal legislatore del 1939 e dal regolamento del 1940), proprio perché il "sacrificio" imposto ad altri interessi (in questo caso di rilevante interesse pubblico essi stessi) deve trovare una "ragione adeguata" nell'esigenza di assicurare la tutela di un bene giuridico di valore preminente, che non può essere offerta altrimenti, e che costituisce la "giusta causa" del provvedimento di vincolo. (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, Sent., (data ud. 27/10/2020) 27/01/2021, n. 1080)."* (Oss. 3.5);
- sul riconoscimento del bene: *"Per individuare giuridicamente un bene da tutelare non si può infatti prescindere da un elemento valutativo concreto, incentrato sul pregio distinto, selettivo e irripetibile del bene e dunque sul riferimento specifico agli elementi che fondano questo pregio;* (Oss. 3.6);
- sulla legittimità del vincolo rispetto alla coerenza tra tutela perseguita, disciplina d'uso imposta e adeguatezza della motivazione che sorregge l'atto impositivo (Oss.3.8).

Orbene, l'AC, nel contestare le modalità dell'azione tecnico-amministrativa svolta da questa Soprintendenza, richiama correttamente quanto previsto dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché dal relativo regolamento di attuazione di cui al Regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, recanti disposizioni in materia di protezione delle bellezze naturali. Tali fonti, di carattere fondamentale, hanno contribuito alla successiva elaborazione dei principi oggi consacrati nell'articolo 9 della Costituzione, pur essendo state successivamente abrogate e confluite dapprima nel D.lgs. 490/1999 e, quindi, nel vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.).
In particolare, l'articolo 9 commi 4° e 5° del Regio decreto disponeva che, nel valutare se i beni contemplati dall'articolo 1 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 meritassero tutela, la Commissione provinciale fosse tenuta a contemperare l'interesse pubblico con quello privato, avendo riguardo, tra l'altro: (i) alla circostanza che elemento *essenziale dei complessi di beni immobili costituenti un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale è la spontanea concordanza e fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano*; (ii) alla necessità di proteggere le bellezze panoramiche *che si possono godere da un punto di vista o belvedere accessibile al pubblico, nel qual caso sono da proteggere l'uno e le altre*".
"Tali principi risultano sostanzialmente recepiti e attualizzati nell'articolo 136, comma 1, del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., che ricomprende: alla lettera c), *i complessi di cose immobili costituenti un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi inclusi i centri e nuclei storici*; e, alla lettera d), *le bellezze panoramiche, nonché i punti di vista o belvedere accessibili al pubblico dai quali esse siano percepibili*."

Pertanto, questa Soprintendenza, a seguito dell'avvio del procedimento di proposta di notevole interesse pubblico, ha svolto sopralluoghi tecnici ricognitivi, approfondimenti bibliografici e predisposto la documentazione istruttoria,

operando nel rispetto dei principi sopra richiamati e nell'alveo del quadro normativo e degli indirizzi vigenti, come puntualmente illustrato nella Relazione Generale allegata alla proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico.

In particolare, si richiama l'analisi di dettaglio riportata al capitolo *5. Elementi della percezione: caratteri estetici, punti panoramici e visuali di pregio* (p.63 e seguenti), nella quale si individuano i punti di belvedere pubblici situati sia lungo gli assi di avvicinamento che di attraversamento del borgo, ambiti che rispecchiano appieno quanto indicato già nel 1939, quali criteri di riconoscimento del bene da tutelare, comprendendo tanto i luoghi quanto le visuali.
Per chiarezza e sintesi, si richiamano gli scorci prospettici dagli affacci pubblici di piazza della Repubblica e gli affacci meridionali della parte di Piedisole (p.70-73), l'affaccio panoramico dal belvedere di S. Angelo Alto (p.75), e il belvedere della fontana barocca (p.72) in Corso Giuseppe Garibaldi. In tutti questi affacci, "*la spontanea concordanza e fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano"*, evocate dal Regio decreto del 1940, si esplicano in un armonioso connubio tra qualità dello spazio urbano e ambiti territoriali limitrofi, che costituiscono al contempo la cornice paesaggistica di rilevanza primaria, scevra da elementi squalificanti, e l'insieme sistemico inscindibile, meritevole di tutela e valorizzazione.
Pertanto, questa Soprintendenza, venuta a conoscenza – per il tramite dell'AC – delle gravi criticità connesse alla realizzazione di un'infrastruttura per telecomunicazioni in località Costa Piacciano, ha rilevato come tale intervento fosse suscettibile di arrecare un rilevante pregiudizio al contesto paesaggistico sopra delineato, ambito pienamente meritorio di tutela ai sensi della Parte Terza del Codice, in quanto connotato da qualità paesaggistiche proprie delle esplicite previsioni di cui alle lettere c) e d) del co. 1, art 136 del Codice.
In particolare, è stato riscontrato un impatto significativo sulle visuali, sia dagli ambiti pubblici del tessuto storico meritorio di tutela (quali il centro storico, i principali percorsi di avvicinamento e i punti di belvedere accessibili al pubblico), sia dagli ambiti privati limitrofi (con riferimento all'intero fronte di affaccio degli immobili del borgo antico orientati verso nord), nonché dei principali beni culturali del borgo, elementi costituitivi del carattere estetico tradizionale proprio di questo contesto, come il castello Marescotti-Ruspoli di Vignanello e del "*parterre*" del giardino storico, tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.).

Infine, si ritiene opportuno controdedurre specificamente l'osservazione di cui al punto 3.5, relativa alla natura e al grado di interesse del bene da tutelare, laddove si sostiene che esso dovrebbe rivestire non solo interesse paesaggistico quale 'bellezza naturale', ma anche carattere 'notevole'.
Al riguardo, questo Ufficio ha proceduto a una puntuale verifica del grado di interesse paesaggistico del tessuto storico del borgo e della sua cornice territoriale, rilevandone la qualificata rilevanza. Tale valutazione trova riscontro: nelle evidenti qualità architettoniche, artistiche e morfologiche dell'edilizia storica (monumenti e tessuto edilizio minore), ancora in gran parte ben conservata; nelle copiose fonti storiche, grafiche e iconografiche, che hanno immortalato il paesaggio di Vignanello ad opera di viaggiatori e artisti del *Grand Tour*, sin dal XVIII secolo (opportunamente richiamati nella Relazione generale); infine, anche nelle caratteristiche oggettive del contesto dei Monti Cimini, che si configura quale ambito di elevato pregio ecologico e paesaggistico, contraddistinto dalla presenza dell'antico complesso vulcanico e da una significativa stratificazione vegetazionale di interesse scientifico e naturalistico, sistema a sua volta immortalato in numerose vedute del borgo e dei suoi monumenti quale parte integrante dell'eccezionale scenario estetico tradizionale costituito dall'intreccio di tessuto edilizio storico e natura.
Si evidenzia, inoltre, che la Faggeta vetusta sulla sommità del Monte Cimino, costituente fondale delle visuali panoramiche percepibili dal borgo di Vignanello, è stata riconosciuta, in data 7 luglio 2017, iscritta nella lista del patrimonio mondiale UNESCO nell'ambito del sito delle "Antiche faggete primordiali dei Carpazi e di altre regioni d'Europa".
Alla luce di tali elementi, questa Soprintendenza ha ritenuto che le aree del borgo antico - con la sua ricca stratificazione (tessuto medievale, rinascimentale e interventi barocchi) - e taluni ambiti limitrofi, caratterizzati da spiccati caratteri di panoramicità, fossero suscettibili di specifiche misure di salvaguardia ai sensi degli artt. 138 e seguenti del medesimo decreto legislativo. Conseguentemente, esercitando i poteri di cui all'art. 150, comma 1, lett. a), ha disposto la sospensione delle attività ritenute potenzialmente lesive del paesaggio e ha contestualmente avviato il procedimento volto alla dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 138, comma 3. **(Controdeduzioni di cui ai punti 3.3, 3.6, 3.8, 10.2 e 10.3)**

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Si precisa altresì che, nell'esercizio della discrezionalità tecnica e secondo criteri di coerenza e omogeneità della tutela, questo Ufficio ha ritenuto di includere nel perimetro della proposta di vincolo anche talune aree ricadenti nel territorio del Comune di Vallerano, in ragione della loro continuità territoriale, morfologica e percettiva con il contesto oggetto di tutela. Tali ambiti costituiscono parte integrante e imprescindibile della cornice paesaggistica descritta al punto 5 della *Relazione generale* e svolgono funzione di fondale delle visuali condivise con il borgo di Vignanello, lungo la direttrice nord-occidentale in direzione dello skyline dei Monti Cimini. **(Controdeduzioni di cui ai punti 3.3, 3.6, 3.8, 10.2 e 10.3)**

In applicazione dei medesimi criteri, laddove, sin dalle prime fasi dell'istruttoria è emersa chiaramente l'assenza di interferenze visive da parte di alcuni ambiti posti a ridosso del centro abitato, questo Ufficio ha ritenuto di non ricomprenderli nel perimetro della proposta di tutela. Si tratta, in particolare, di taluni ambiti delle località Talano e Termini, nel quadrante sud-occidentale nonché dell'ambito di Centignano, oltre la SP33 S. Eutizio, caratterizzato quest'ultimo da aree di espansione e destinazioni a prevalente uso industriale e terziario. **(Controdeduzioni di cui ai punti 3.2, 3.3, 3.5, 3.7)**

Infine, in attuazione dei principi di ragionevolezza e proporzionalità, nell'esercizio della discrezionalità tecnico-amministrativa, questo Ufficio, in sede di controdeduzioni alle osservazioni pervenute e all'esito di ulteriori verifiche istruttorie, ha ritenuto possibile accogliere talune richieste di stralcio di aree risultate effettivamente non rilevanti ai fini della tutela paesaggistica proposta, all'esito di una puntuale verifica e ricognizione. Tali aree sono individuate nelle località di Santa Lucia (parti dei comprensori R1, R2, R3, posti sul versante di declivio meridionale verso la SP25 variante di Canepina), Sudano (area del kartodromo, con stralcio completo) nonché in alcune aree agricole a ridosso della SP33 S. Eutizio, in località Centignano.

Per effetto dei suddetti stralci, l'areale oggetto della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico risulta parzialmente ridefinito ricomprendendo, oltre all'intero settore del centro storico, un ampio ambito posto a nord di quest'ultimo, qualificabile quale cornice paesaggistica caratterizzata da elevata panoramicità, strutturata in un'apertura visuale di circa 180°. Tale ambito panoramico (visivo) risulta delimitato a ovest dal massiccio dei Monti Cimini e, a est, si estende visivamente fino ai crinali appenninici, con una profondità di campo stimabile in circa 30 km, configurandosi quale sistema percettivo unitario di significativa ampiezza.

Le visuali settentrionali risultano connotate da un maestoso impianto scenografico, determinato dall'integrazione tra l'edificato storico, configurato quale anfiteatro naturale, con affacci pubblici e privati, e la morfologia del suolo articolata tra ambienti di forra e pianori agricoli, nonché dalla presenza dominante del massiccio vulcanico dei Cimini, elemento iconico del territorio, che costituisce fattore di continuità visiva e culturale, rafforzando il legame identitario tra il tessuto urbano del borgo con il suo contesto ambientale.

In tale quadro si riconosce un elevato grado di integrità panoramica e di conservazione dei caratteri identitari del contesto, che rendono tuttora leggibile il rapporto strutturale tra le grandi emergenze architettoniche, tessuto edilizio storico minore e matrice paesaggistica dei Cimini. Tale relazione si manifesta con particolare evidenza nelle direttrici visuali verso il Monte Cimino, dove la continuità percettiva tra componenti naturali e antropiche restituisce un'immagine unitaria e fortemente identitaria del borgo e del suo paesaggio. Tutti gli aspetti sinteticamente qui richiamati e tratteggiati, sono stati già illustrati in maniera più ampi ed organica nella Relazione Generale allegata alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

In tale ambito, l'azione di tutela si esplica nella conservazione delle qualità paesaggistiche intrinseche mediante la definizione della disciplina del vincolo paesaggistico (c.d. "vestizione del vincolo"), conseguente alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, che ne costituisce il presupposto procedurale e motivazionale. **(Controdeduzioni di cui ai punti 10.2 e 10.3)**

Verso sud, l'ambito panoramico risulta connotato da visuali aventi quale fulcro percettivo il crinale del Monte Soratte (a circa 20 km), nonché da relazioni visive con la prima fascia preappenninica oltre il fiume Tevere, configurando ulteriori direttrici di connessione paesaggistica di ampia scala.

Con riferimento, infine, alle previsioni di trasformazione urbanistica contenute nel PUGC del Comune di Vignanello, si evidenzia che taluni ambiti, localizzati in corrispondenza di crinali (quota circa 370 m s.l.m.), in particolare nelle località Santa Lucia e Talano, interferiscono con le principali direttrici percettive sopra descritte. Per tali contesti, questo Ufficio ha ritenuto necessario procedere a una puntuale valutazione delle aree, disponendone conseguentemente il mantenimento all'interno del perimetro della tutela proposta, in un'ottica di collaborazione istituzionale, al fine di accompagnare e valorizzare le scelte programmatorie dell'Amministrazione Comunale, assicurandone al contempo la coerenza e il necessario allineamento con la normativa vigente in materia di tutela paesaggistica.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Occorre rammentare che il regime autorizzatorio previsto dall'art. 146 del D. lgs. n. 42/2004 non configura in nessun modo un'inibizione generalizzata e indistinta delle attività, bensì una necessaria verifica di compatibilità delle opere proposte o previste dal PUGC. L'obiettivo è assicurare soluzioni progettuali che si inseriscano coerentemente nel contesto, innescando modifiche pienamente assorbibili e integrate con l'ambito paesaggistico tutelato.

In ultimo, questa Soprintendenza rileva l'impossibilità, per due ambiti specificati a seguire, di introdurre una norma di vestizione del vincolo che delinei la conformità delle previsioni del PUGC.
In particolare ci si riferisce ad:
- la parte del comprensorio *Santa Lucia R4* direttamente ricadente in area tutelata ai sensi dell'art. 142 del D. lgs. n. 42/2004, co.1 lett.c) "*i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*". In particolare si rappresenta come tale ambito, già tutelato ai sensi dell'art. 36 delle Norme del PTPR approvato e vigente, risulti interessato da norme di tutela e prescrizioni d'uso che escludono l'edificazione e non ammettono deroghe, almeno stando a quanto disposto dall'art. 36 richiamato. Pertanto tale ambito risultava già prima dell'avvio del procedimento in questione interessato da un vincolo paesaggistico ex art. 142 del Codice e l'attività edilizia già disciplinata dal previgente art. 36 delle Norme del PTPR. Per tale ambito, pertanto, la non conformità delle previsioni di piano rispetto alle tutele vigenti erano sono pertanto condizione pregressa alla proposta in argomento.
- due sottoambiti in località La Marescotta, del tutto ricomprese in aree già sottoposte a tutela monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. lgs. 42/2004 e s.mm.ii.), in forza del Decreto ministeriale 16 ottobre 2006, *"Palazzo Ruspoli-Giardino all'Italiana-Parco della Marescotta"*, dal momento che tali previsioni contrastano specificatamente con le esigenze di salvaguardia del complesso monumentale (già) tutelato, parte intrinseca del tessuto storico caratterizzante il borgo e, pertanto, dei valori riconosciuti ai sensi dell'art. 136 co. lett. c) del D. lgs. n. 42/2004. In tale fattispecie la previsione di piano risulta, per ragioni plurime, macroscopicamente non compatibile con i beni paesaggistici individuati, ma anche con il carattere intrinseco del bene di interesse culturale già dichiarato, complesso monumentale del parco e giardino della Marescotta, già recepito dal PTPR quale ambito di paesaggio dei "Parchi, ville e giardini storici" (art. 31 delle Norme del PTPR).

C. RISPOSTA DELLA SABAP-VT-EM alla richiesta

2. in via subordinata,

2.1.) *di coordinare la Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico con la strumentazione urbanistica locale vigente al fine di garantire la piena coerenza con le previsioni del PUGC del Comune e degli strumenti di tutela paesaggistica già approvati*
(PARZIALMENTE ACCOLTA e argomentata puntualmente qui di seguito)

2.2.) *comunque di stralciare dal perimetro del vincolo*:
a) le Zone R di "Ristrutturazione, Recupero, Realizzazione di nuove costruzioni", tutte indistintamente;
b) l'area del Depuratore consortile / area cimiteriale;
c) le Zone F destinate ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale;
d) la Zona ERP "Edilizia Residenziale Pubblica";
e) parte della Zona E Agricola,
(Richiesta di stralcio così come formulata (cfr. 2.2 lett.a,b,c,d,e), RESPINTA e contro dedotta puntualmente nel presente paragrafo C)

Controdeduzione alle osservazioni di cui ai punti 3.8, 6.1, 6.2 e 6.4 – in ordine alla conformità alle norme del PUGC

L'attuale assetto normativo prevede, ai sensi dell'art. 145, co. 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., che le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 non siano derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, e che le stesse previsioni risultino cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni, delle Città metropolitane e delle Province, e nonché che siano immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici,

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e risultino altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

Ciò premesso, si ritiene opportuno ribadire che la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico oggetto del presente procedimento non persegue in alcun modo l'obiettivo di introdurre un impedimento generalizzato o indiscriminato allo sviluppo del contesto territoriale. La finalità dell'iniziativa è, al contrario, quella di definire uno strumento conformativo chiaro e proporzionato, volto ad assicurare un livello adeguato e non eludibile di tutela dei valori paesaggistici riconosciuti, orientando le trasformazioni future verso forme compatibili con le caratteristiche identitarie dei luoghi.
In tale prospettiva, la dichiarazione non si configura come un vincolo meramente limitativo, bensì come un quadro di riferimento necessario per garantire che gli interventi di sviluppo possano realizzarsi nel rispetto delle qualità paesaggistiche che connotano l'area, assicurando un equilibrio tra esigenze di crescita e salvaguardia del patrimonio territoriale.
La disciplina proposta, come desumibile dal corpo normativo allegato e puntualmente oggetto di controdeduzioni, non si traduce in un diniego generalizzato dell'attività edilizia, risultando limitativa esclusivamente in casi puntuali e circoscritti, espressamente individuati e specificamente motivati.
Tale impostazione risulta coerente con il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui il vincolo paesaggistico ha natura **conformativa e non espropriativa**, incidendo sul contenuto del diritto di proprietà nei limiti della funzione di tutela del valore paesaggistico (Cons. Stato, sez. VI, 3 maggio 2016, n. 1710; Cons. Stato, sez. IV, 14 febbraio 2017, n. 661). È altresì pacifico che la pianificazione paesaggistica, in quanto espressione di un livello di tutela sovraordinato, possa legittimamente imporre limitazioni all'attività edificatoria senza che ciò comporti alcun obbligo indennitario (Corte cost., sent. n. 367/2007; Cons. Stato, sez. IV, 9 febbraio 2018, n. 853). **(Controdeduzioni di cui ai punti 3.8, 6.1 e 6.4)**

Tenuto conto del parere favorevole condizionato della Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta (prot. n. REGISTRO UFFICIALE U.1251903 del 19.12.2025), nel quale si evidenziava "*la necessità di estendere la conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente*", con riferimento alle difformità emerse in relazione ai diversi livelli della pianificazione, questa Soprintendenza ha proceduto, ove possibile, a una valutazione puntuale caso per caso, in un'ottica di leale collaborazione istituzionale, al fine di accompagnare e valorizzare le scelte programmatorie dell'Amministrazione Comunale, assicurandone al contempo la coerenza e il necessario allineamento con la normativa vigente in materia di tutela paesaggistica.
In merito alle modalità operative, nonché ai criteri di individuazione e perimetrazione dell'ambito oggetto della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, si rinvia a quanto già illustrato al precedente paragrafo (B), relativo all'esercizio della discrezionalità tecnica e ai principi di coerenza e omogeneità della tutela.
Per quanto attiene alle aree più prossime al borgo, caratterizzate da intervisibilità con il nucleo antico, interessate da interventi di completamento urbanistico e tessuti urbani in evoluzione, si è proceduto ad effettuare la verifica puntuale i cui esiti sono riportati di seguito.

Controdeduzione alle osservazioni di cui alla richiesta in via subordinata di cui al punto *2.1.)* – in ordine alla conformità alle norme del PUGC

a) Zone R di "Ristrutturazione, Recupero, Realizzazione di nuove costruzioni"
Controdeduzioni di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3
In primo luogo occorre fermamente precisare che il comparto R7 (*Termini*), incluso nella *Legenda* dell'elaborato *Tav. 05 Proposta di riperimetrazione dell'area su PUGC*, allegato alle Osservazioni presentate dall'AC, non è mai stato interessato né ricompreso nel perimetro della Proposta approntata da questa Soprintendenza, in quanto sin dalle prime ricognizioni condotte in fase istruttoria, questo Ufficio ha rilevato la non interferenza visiva di detto settore con le aree maggiormente caratterizzate dalle visuali panoramiche del centro storico e pertanto non ha ravvisato la necessità di inserire tale ambito nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico. **(cfr. Controdeduzioni di cui ai punti 3.2, 3.3, 3.5, 3.7) argomentate al paragrafo B)**

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Ciò precisato, si passa ora a considerare i restanti comparti R interessati dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico e oggetto della richiesta di stralcio dell'AC:

- ***Santa Lucia* (R1, R2, R3) disciplinati dall'*art.78 Ristrutturazione omogenea per la qualità urbana*** delle NTA del PUGC di Vignanello. *Il piano prevede di dotare queste zone di un assetto definitivo […] L'intervento è finalizzato al miglioramento della qualità urbana tramite il completamento edificatorio, la riorganizzazione: della viabilità, degli spazi verdi e dei luoghi pubblici.*

Lo strumento di intervento: comparto di recupero di iniziativa privata.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani di recupero

Per le nuove realizzazioni le prescrizioni di piano sono

- *a) indice UET: 0,09 mq/mq*
- *b) i singoli lotti non potranno avere superficie inferiore a mq 2000;*
- *c) l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 6,00 mt dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;*

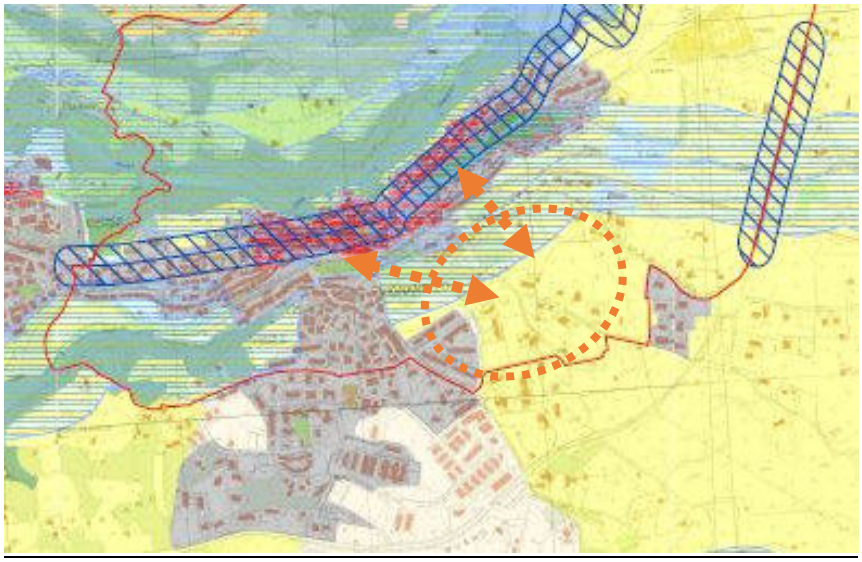
Per comprovate esigenze progettuali dovute alla riorganizzazione planimetrica (strade, recinzioni, parcheggi…) a queste unità potrà essere riconosciuto un incremento di SUL pari al 10% rispetto a quella esistente alla data di adozione del PUGC.

I comparti dovranno presentare gli elaborati progettuali in modo da garantire integrazioni reciproche e eliminare sovrapposizioni. […].

In primo luogo, **per taluni settori del comprensorio Santa Lucia (sotto ambiti R1, R2, R3),** per i quali si è accertata la non interferenza visiva con i settori che concorrono alla definizione del paesaggio di contesto e delle visuali panoramiche del quadrante meridionale di Vignanello, ossia l'assenza di rapporti diretti di intervisibilità con il centro storico, questo Ufficio ha disposto uno stralcio parziale, escludendo dal perimetro della proposta le aree poste sul versante meridionale del pianoro di Santa Lucia, verso la Sp25A variante di Canepina, parti effettivamente prive di interferenze visive e rapporti di covisuale diretti con le aree del centro storico e con i valori panoramici tutelati.

Conseguentemente, il perimetro della proposta, così come modificato, si attesta indicativamente alla quota di circa 370 m s.l.m. e ricomprende il versante settentrionale e le aree di pianoro di Santa Lucia, parti che mantengono un rapporto imprescindibile con i valori direttamente tutelati, trattandosi di ambiti che, sia concorrono a formare il quadro panoramico che si apprezza dal centro storico e dai suoi spazi pubblici con punti di belvedere, sia costituiscono contesto allo stesso tessuto tutelato, come evidenziato nelle immagini che si riportano a seguire.

Per tali ragioni si è ritenuto necessario mantenere i suddetti ambiti all'interno del perimetro della dichiarazione, in considerazione della cogente esigenza di assicurare il corretto e adeguato sviluppo dei valori paesaggistici ivi presenti. In tali casi è stato infatti valutato possibile coniugare le istanze avanzate dal PUGC con le esigenze di tutela paesaggistica, garantendo un equilibrio coerente con gli obiettivi di salvaguardia propri della pianificazione paesaggistica.



MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Graficizzazione su tav. A del PTPR del perimetro della proposta (con riduzione rispetto al perimetro iniziale) e gli ambiti in loc. Santa Lucia, R1, R2 e R3, evidenziati col tratto puntinato in colore arancio. Le frecce rilevano i rapporti di intervisibilità diretta con punti di visuale di pregio del centro storico

Rapporto di visuale diretto da via Vittorio Olivieri verso sud –Pianoro di Santa Lucia (area R1, R2, R3)

Controcampo visuali di pregio dal Pianoro di Santa Lucia in rapporto di visuale diretto con il centro storico

Alla luce di quanto precisato sopra, le eventuali trasformazioni previste in questi settori nell'ambito di strumenti attuativi, dovranno essere subordinate a una puntuale verifica di compatibilità paesaggistica (art. 146 del Codice), con particolare riferimento agli ingombri visivi e alla qualità architettonica degli interventi.

In secondo luogo, verificato che, nell'ambito della disciplina paesaggistica sovraordinata recata dal PTPR Lazio, le parti dei comprensori Santa Lucia R1, R2 e R3 ricomprese nel perimetro della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ricadono in aree qualificate come "Paesaggio agrario di valore", disciplinato dall'art. 26 delle NTA, e rilevato che le relative disposizioni non risultano coerenti con le previsioni trasformative contenute nel PUGC, questa Soprintendenza prende atto della necessità di un riallineamento delle previsioni del PUGC prevedendo specifiche **prescrizioni** per quanto riguarda le opere ivi previste dal Piano. La vestizione del vincolo pertanto ha previsto specifiche disposizioni cogenti e prescrittive, rispetto alle norme del PUGC, che ne ammettono

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

gli interventi previsti, facendo salva la preventiva formazione di uno strumento attuativo previsto dallo stesso PUGC.
Le prescrizioni di dettaglio di cui all'art.26 delle NTA del PTPR Lazio all'art.26 relative ai Comprensori Santa lucia R1, R2, R3, sono riportate nell' Elaborato n.03- Norme della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico, alla Tab. B) Paesaggio Agrario di Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, in particolare ai punti 2. Uso per attività di urbanizzazione, 3. Residenziale e 7. Uso infrastrutturale).

Per tutto quanto sopra controdedotto, la richiesta, così come formulata, di **stralcio totale** di tale ambito, è da ritenersi respinta.

- Zona C- ***Edilizia residenziale di espansione da realizzare attraverso specifici programmi strategici*****,** disciplinati dall'art. 76 delle NTA del PUGC: Sono ricompresi i comparti:

- *Santa Lucia* (R4) –Ambito di programmazione strategica: "Parco Centrale". Programma integrato R4. Misto di riqualificazione

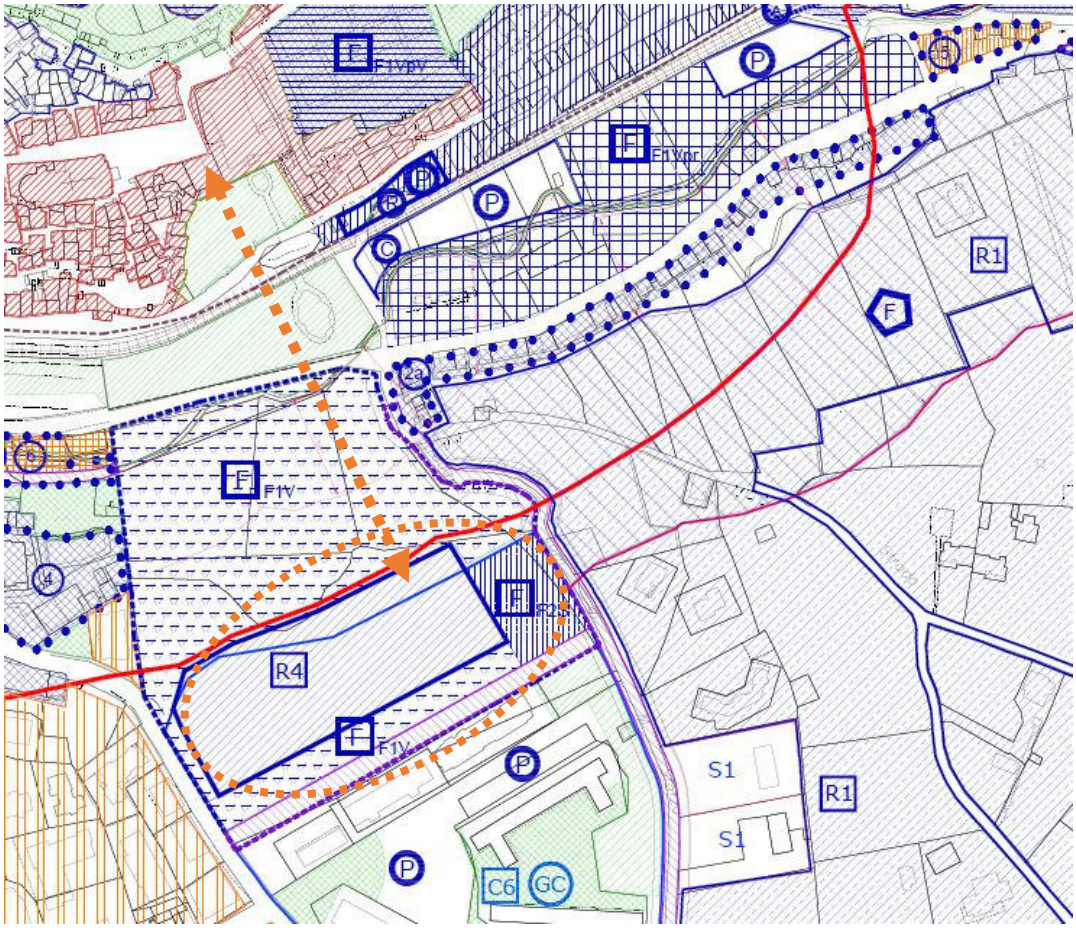
Con Parco Centrale si intende creare una forte connessione di "verde pubblico" tra i due crinali che aggettano dal parco del Castello e dalla collina prospiciente denominata "Barco". Una area strategica da riunificare destinata alla riqualificazione urbana attraverso: la realizzazione di aree a verde (sia generale che di standard specifici alla residenza esistente e di cui finora è priva) e a servizi integrati con edilizia mista di tipo di servizio e residenziale nella misura, quest'ultima, massima del 40% della SUL assentibile;
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di apposita convenzione che deve prevedere la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto stabilito al D.M. 1444 delle aree a standard individuate dall'attuazione da parte di precedenti strumenti urbanistici (PEEP Monte Sforza) e mai realizzati.
[…]
L'ambito di programmazione prevede la redazione di un piano attuativo su un'area di mq. 33.227 con destinazioni di piano F2S su una superficie territoriale di mq. 2.359 con indice UET di 0,40 mq/mq e R4 su una superficie territoriale di mq. 30.868 con indice UET di 0,12 mq/mq.

Destinazioni ammesse

- *F2S Servizi privati ad uso pubblico (NTA art.97 *): 100% (mq. 944, mc. 3.021)*
  (*) nelle NTA è riportato l'art.98 che tuttavia si riferisce alla sottozona F2A Zona per attrezzature alberghiere.
- *R4 – residenziale: 40% (mq. 1.481, mc. 4.741)*
- *R4 – servizi privati: 50 % (mq. 2.852, mc. 5.926)*
- *R4 – flessibile: 10% (mq. 371, mc. 1.186)*
  Totale complessivo pari a q. 3.704 e mc. 11.853

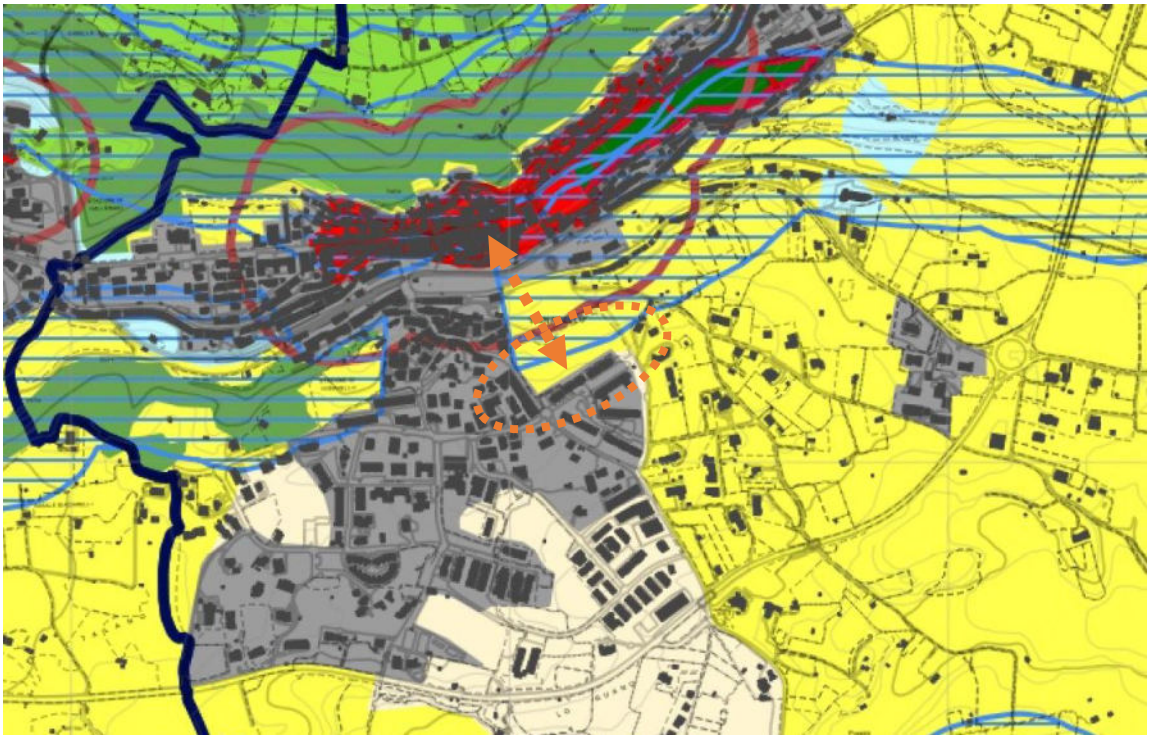
Altezza massima: mt. 10,50
Distacchi: dai confini debbono essere almeno di 5,00 mt;
Usi esclusi: grandi strutture di vendita, Commercio all'ingrosso, Centri Commerciali*.*

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

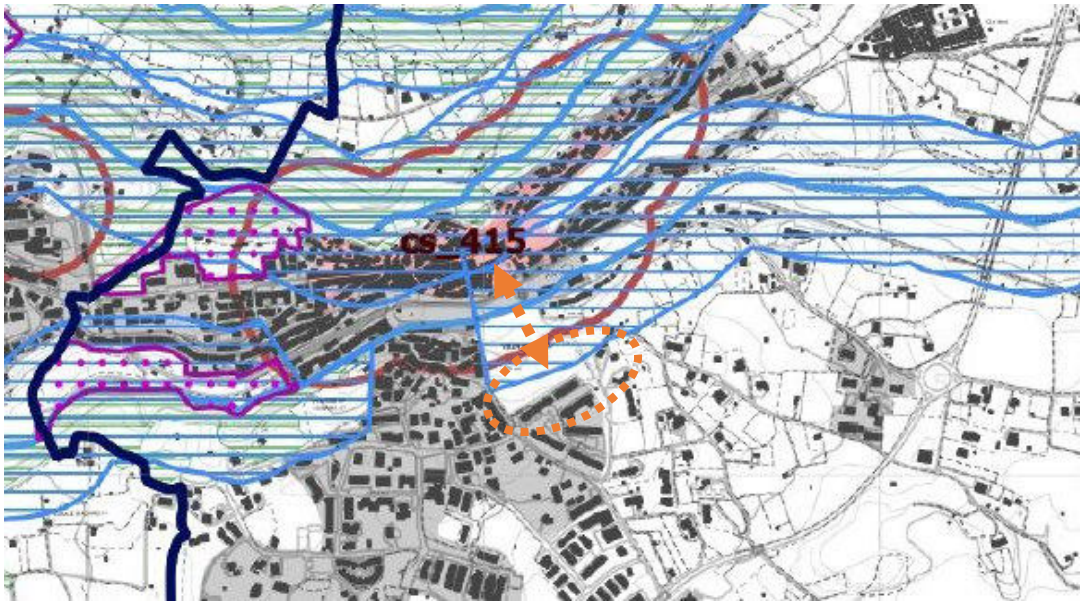


Ambito Santa Lucia R4 evidenziato col tratto puntinato in colore arancio e intervisibilità diretta con punto di visuale di pregio del centro storico - Estratto elaborato planimetrico TAV.20D PUGC- Correzione cartografica a seguito del parere della conferenza di copianificazione.

L'ambito R4 ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto previsto nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche, tutelati ai sensi dell'art.142, co. 1 lett. c) del Codice, "*Protezione dei fiumi torrenti, corsi d'acqua*", individuata con cod. c056_0440 (*Fosso di Maregnano*), disciplinato dall'art.36 delle NTA del PTPR Lazio, che al comma 6 prescrive che "*I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquanta metri. Sono assimilati ai collettori artificiali i tratti dei corsi d'acqua regolarmente intubati e segnalati dalle amministrazioni comunali con le procedure di cui al comma 4. Sarà cura dell'amministrazione comunale segnalare, inoltre, i tratti oggetto di eventuali interventi di rinaturalizzazione.*"
Coerentemente a quanto già precisato sopra (p. 20), le previsioni di PUGC relative alle parti tutelate dalla fascia di rispetto del fosso **sono risultate già in contrasto con le prescrizioni di tutela previgenti in forza dell'art. 36 delle Norme del PTPR.**



Intervisibilità Ambito Santa Lucia R4 - Estratto Tavola A-PTPR Lazio vigente



Intervisibilità Ambito Santa Lucia R4 – Estratto Tavola B-PTPR Lazio vigente

Si rammenta quanto disposto ai sensi dell'art.16 comma 3 che stabilisce che la cartografia del PTPR – Tavola B è ricognitiva e probante fino all'adeguamento di cui all'articolo 16 proposto ai sensi dei commi 21, 22 e 23.

L'ambito R4 ricade in un contesto di elevato pregio paesaggistico, caratterizzato da rapporti visivi diretti con porzioni del nucleo storico e con gli scorci che da quest'ultimo si aprono verso sud, in un quadro percettivo ulteriormente qualificato dalla presenza di vegetazione arborea antistante, con funzione schermante (cfr. immagine seguente).
Alla luce della limitata estensione della porzione di settore R4 esterna alla fascia di rispetto del corso d'acqua, nonché della presenza, sul lato nord, di vegetazione d'alto fusto idonea a mitigare l'impatto visivo delle trasformazioni, questa Soprintendenza ritiene sussistano le condizioni per ammettere la realizzazione di volumi puntualmente calibrati. In particolare, si valuta compatibile con il contesto tutelato, l'introduzione di manufatti con altezza massima pari a 7 m al colmo, come indicato nell'elaborato *Norme 03*, potendosi in tal modo garantire l'assorbibilità paesaggistica degli eventuali interventi. Tale soluzione consente infatti di contenere l'incidenza

percettiva delle nuove opere, assicurando la salvaguardia delle visuali qualificate e la coerenza complessiva con i caratteri identitari del paesaggio riconosciuto.
Dal momento che il comprensorio R4, ricade in aree qualificate come "Paesaggio agrario di valore", disciplinato dall'art. 26 delle NTA del PTPR; rilevato che le relative disposizioni non risultano coerenti con le previsioni trasformative contenute nel PUGC, questa Soprintendenza prende atto della necessità di un riallineamento delle previsioni del PUGC e introduce a vestizione dell'ambito specifico le norme anticipate al periodo precedente, e puntualmente riportate nell'elaborato *Norme 03*, a cui si rimanda.
Per tutto quanto sopra esposto, questa Soprintendenza rileva che:

- gli interventi del comprensorio R4, **ricadenti all'interno delle aree tutelate ex art. 142 co. 1 lett. c del D. lgs. n. 42/2004, disciplinate dall'art.36 delle NTA del PTPR Lazio risultano non conformi alla disciplina del PTPR Lazio vigente**. Considerato il carattere sovraordinato, nonché previgente per il caso specifico, della pianificazione paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/2004 per questa parte del comprensorio R4, rispetto alle esigenze di tutela ritenute indispensabili, risulta impossibile conformare le relative norme d'uso a criteri differenti da quelli già condivisi in sede di copianificazione (PTPR Lazio approvato);
- per **gli interventi ricadenti all'esterno** della suddetta fascia di rispetto del corso d'acqua, al fine di conciliare le diverse esigenze, stante le positive verifiche condotte dalla Scrivente, sono state introdotte specifiche **prescrizioni** per quanto riguarda le opere ivi previste. La vestizione del vincolo introduce quindi specifiche disposizioni cogenti e prescrittive, rispetto alle norme del PUGC, che ne consentono gli interventi. Questi ultimi dovranno tuttavia essere subordinati alla preventiva formazione di uno strumento attuativo (coerentemente alle previsioni del Piano stesso), quale un piano di recupero di iniziativa privata ovvero, un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, da sottoporre a specifica valutazione di compatibilità paesaggistica da parte di questa Soprintendenza.
  Come già detto sopra, le prescrizioni di dettaglio di cui all'art.26 delle NTA del PTPR Lazio, relative al Comprensorio Santa Lucia R4, sono riportate nell' Elaborato n.03- Norme della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico, alla Tab. B) Paesaggio Agrario di Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, in particolare ai punti 2. Uso per attività di urbanizzazione, 3. Residenziale e 7. Uso infrastrutturale).

Area di localizzazione prevista dei comprensori R4 Parco Centrale (lato destro dell'immagine) e R1 (lato a sinistra) e contatto visivo tra ambiti di pregio paesaggistico costituiti dal giardino storico Ruspoli Barchetto– c.d. Prospettiva del Vignola – Giardino e peschiera del Barco di proprietà comunale in primo piano e il versante collinare settentrionale di Santa Lucia /Barco che ne costituisce cornice e contesto.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

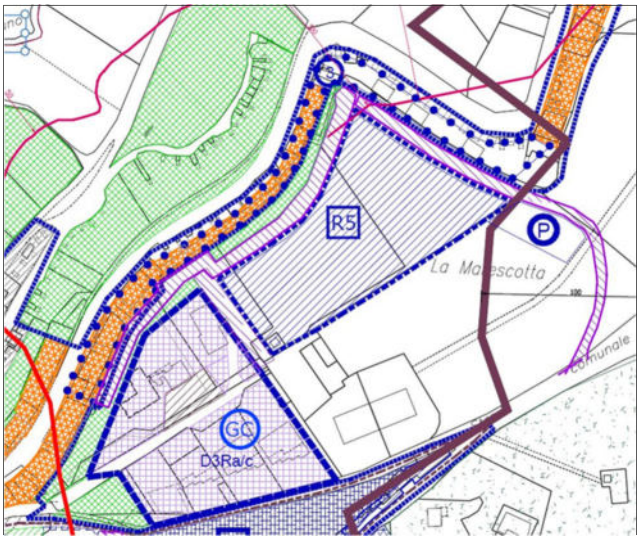
Per tutto quanto sopra controdedotto, la richiesta, così come formulata, di **stralcio totale** di tale ambito, è da ritenersi respinta.

- *Marescotta* (R5)-Ambito di programmazione strategica "Marescotta". Programma integrato R5. A prevalenza residenziale

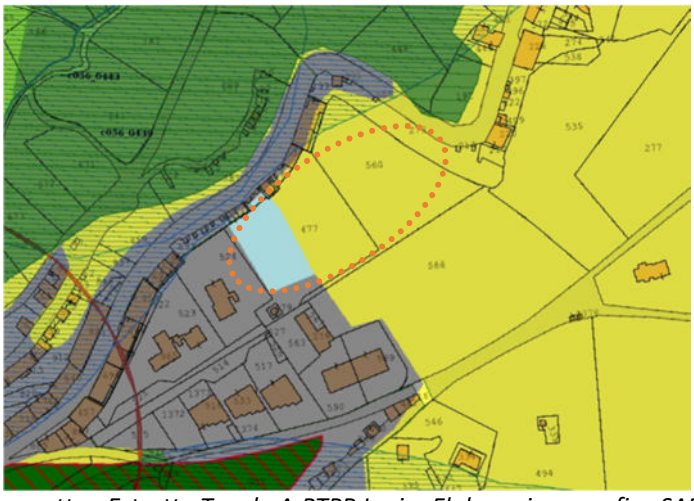
Le previsioni del PUGC sono prescrittive, rinviando alla redazione dei piani urbanistici attuativi la definizione della viabilità secondaria e l'ubicazione dei lotti fondiari.
L'UET è di 0,12 mq/mq
Le destinazioni ammesse sono
- 70% residenze
-30% attrezzature comuni
In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- *Aree per parcheggi pubblici da distribuire ungo le sedi viarie nella misura minima di mq 350;*
- *Area per giardino pubblico nella misura minima di mq 200.*

Si intende creare un tessuto connettivo a costituire un'area strategica destinata alla riqualificazione urbana attraverso la contiguità con la realizzazione di una piazza e un servizio pubblico.
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di apposita convenzione che deve prevedere la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto stabilito al D.M. 1444.



Ambito La Marescotta - Estratto elaborato planimetrico TAV.20D PUGC- Correzione cartografica a seguito del parere della conferenza di copianificazione.



Ambito La Marescotta - Estratto Tavola A-PTPR Lazio- Elaborazione grafica SABAP-VT-EM

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Il comprensorio R5 “Marescotta” ricade parzialmente in aree qualificate come Paesaggio agrario di valore, disciplinate dall’art. 26 delle NTA, e parzialmente in aree classificate come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione, disciplinate dall’art. 29. Ai fini della presente proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, le previsioni trasformative contenute nel PUGC sono risultate non coerenti con le disposizioni cogenti previste per tali ambiti paesaggistici.
Tenuto conto delle richieste formulate dall’AC e verificato che tali aree, pur in forte prossimità al tessuto storico e alle sue emergenze, instaurano con esse un rapporto visivo mediato, questa Soprintendenza ha valutato che le trasformazioni previste dal piano, qualora condotte con adeguata qualità architettonica e previo approfondito studio di inserimento paesaggistico, possano risultare compatibili e non pregiudizievoli rispetto ai valori specificamente tutelati dal vincolo in esame.
In tale quadro, si prende atto della necessità di procedere a un riallineamento delle previsioni del PUGC mediante l’introduzione di specifiche prescrizioni conformative. Inoltre, considerata la prossimità dell’ambito al percorso panoramico individuato dalla presente proposta, si ritiene non sussistano le condizioni per procedere allo stralcio del comprensorio R5 dal perimetro della tutela, risultando invece necessario mantenerlo all’interno del perimetro della dichiarazione al fine di garantire un adeguato livello di salvaguardia del contesto paesaggistico.Pertanto, in tale ambito, **è fatta salva la piena conformità** degli interventi previsti dal PUGC, relativamente alla realizzazione del comprensorio R5, al tracciato di nuova viabilità e all’area di parcheggio annessa. La vestizione del vincolo preve alla *Tab. B) Paesaggio Agrario di Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela* di cui all’art.26, specifiche disposizioni prescrittive, qui a seguire, consentendone gli interventi predetti che dovranno essere subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo — piano di recupero di iniziativa privata ovvero piano attuativo di iniziativa

pubblica — da sottoporre a specifica valutazione di compatibilità paesaggistica da parte di questa Soprintendenza.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui al punto 4 contenute nel Parere n.24654 del 28.12.2012 alle Osservazioni al Rapporto Preliminare impartite dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, nell’ambito della Valutazione Ambientale Strategica ex art.13 co.1 del D. lgs. 152/2006 – Piano Urbanistico Generale Comunale del Comune di Vignanello, che tengono conto del parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Etruria Meridionale del 12.12.2012, prot. n.11310.
Le prescrizioni di dettaglio di cui all’art.26 delle NTA del PTPR Lazio all’art.26 relative al Comprensorio Marescotta R5, sono riportate nell’ Elaborato n.03- Norme della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico, alla Tab. B) Paesaggio Agrario di Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, in particolare ai punti 2. Uso per attività di urbanizzazione, 3. Residenziale e 7. Uso infrastrutturale).

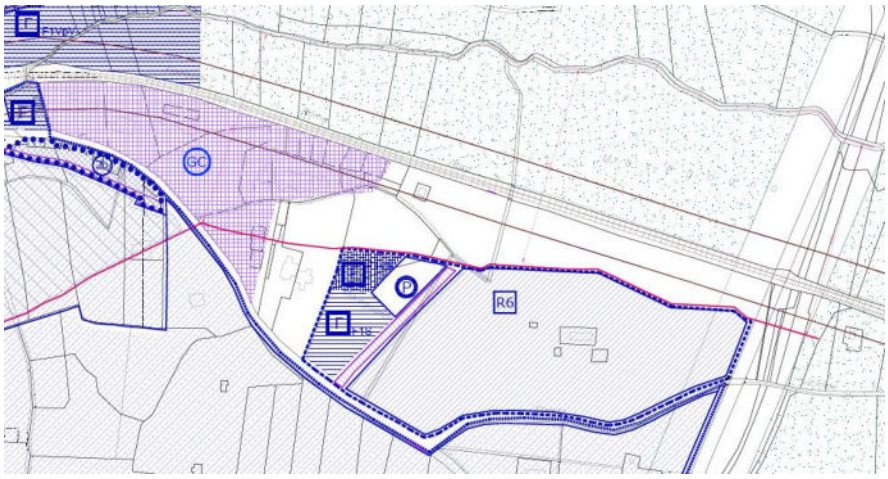
Per tutto quanto sopra contro dedotto, la richiesta di stralcio totale di tale ambito è da ritenersi respinta.

- *Maregnano* (R6) - Ambito di programmazione strategica “Maregnano”. Programma integrato R6. A prevalenza residenziale
Le previsioni del PUGC sono prescrittive, rinviando alla redazione dei piani urbanistici attuativi la definizione della viabilità secondaria e l’ubicazione dei lotti fondiari.
L’UET è di 0,12 mq/mq
Le destinazioni ammesse sono:
- 65% residenze
-35% servizi F1S e F1 Vtl
In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche da individuare all’interno della zona residenziale sono:
- *Aree per parcheggi pubblici da distribuire ungo le sedi viarie nella misura minima di mq 1.200;*
- *Area per giardino pubblico nella misura minima di mq 400;*
- *Area per servizi pubblici nella misura minima di mq. 1.200.*

Si intende creare un tessuto connettivo a costituire un’area strategica destinata alla riqualificazione urbana attraverso la contiguità con la realizzazione di una piazza e un servizio pubblico.

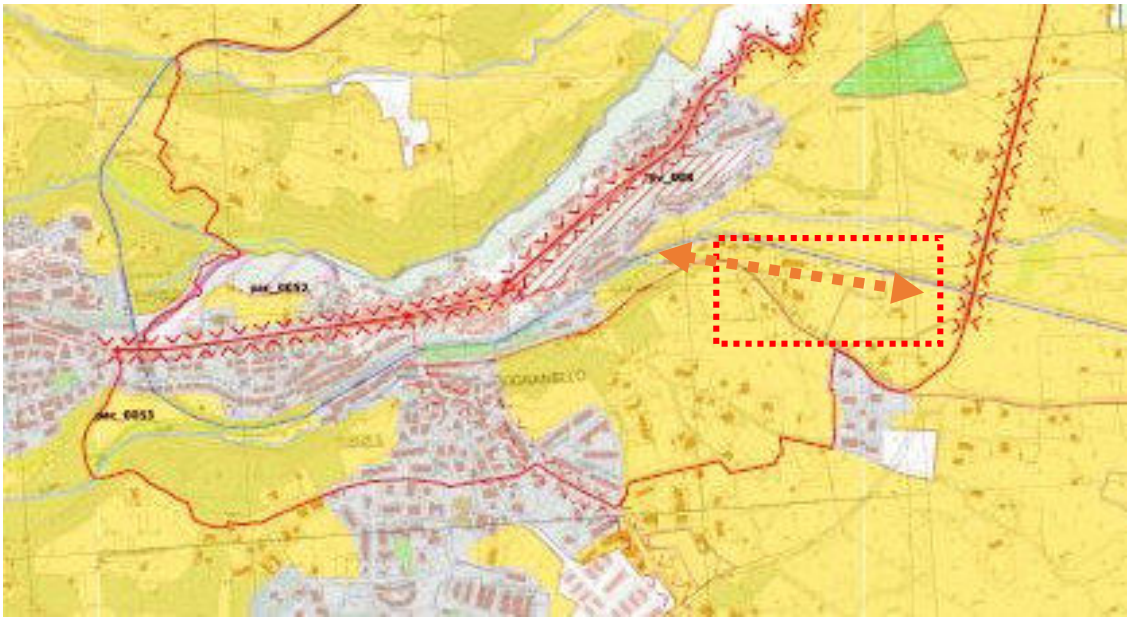
MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo e di apposita convenzione che deve prevedere la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi secondo quanto stabilito al D.M. 1444.



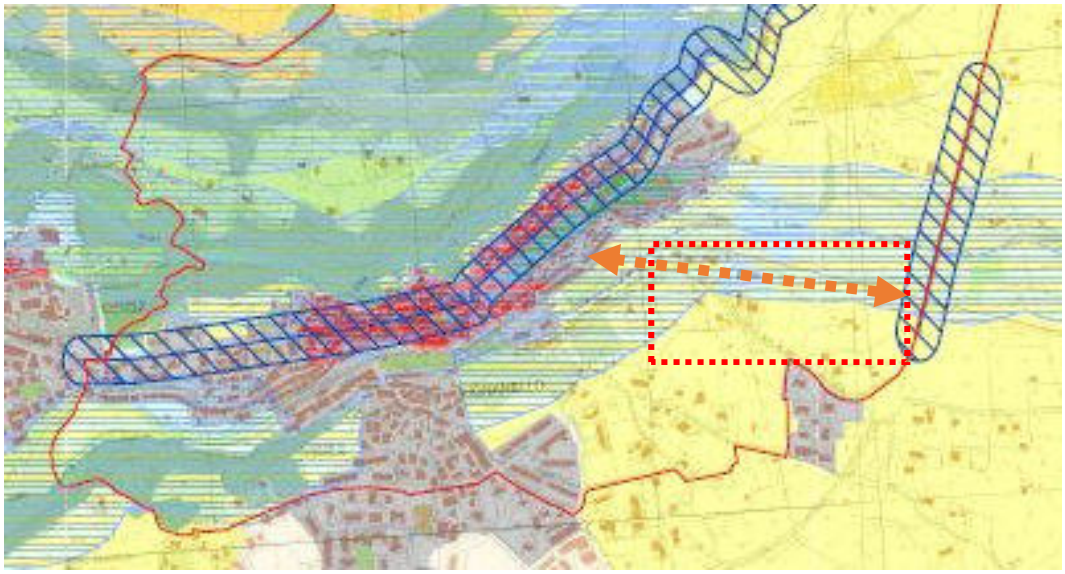
Ambito Maregnano- Estratto elaborato planimetrico TAV.20D PUGC- Correzione cartografica a seguito del parere della Conferenza di copianificazione.

Vista panoramica di avvicinamento lungo la SP25 a Variante di Canepina –sopralluoghi SABAP-VT-EM



Comprensorio Maregnano R6, nel riquadro tratteggiato in rosso – e intervisibilità tra ambiti di pregio paesaggistico Estratto elaborato grafico Proposta di modifica della Tavola C-PTPR Lazio- SABAP VT-EM

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it



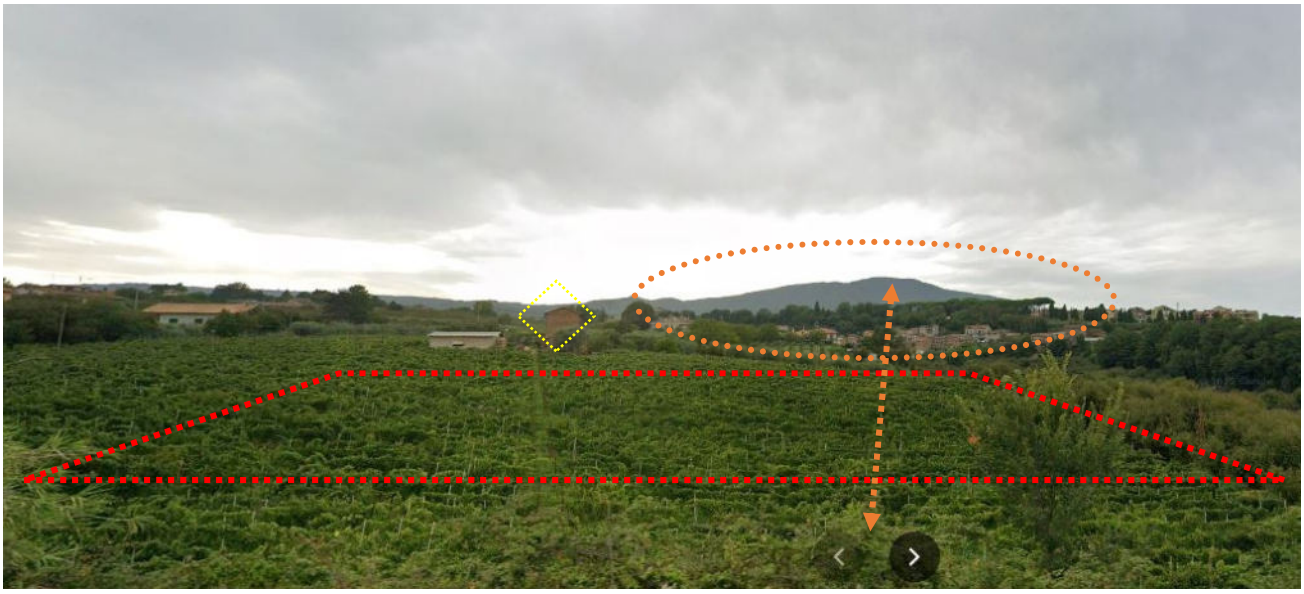
Comprensorio Maregnano R6- Estratto elaborato grafico Proposta di modifica della Tavola B-PTPR Lazio- SABAP VT-EM
SABAP-VT-EM- Proposta di modifica

Le porzioni di paesaggio agrario di rilevante valore riferibili al comprensorio R6 *Maregnano* risultano ricomprese in un ambito territoriale di spiccata rilevanza paesaggistica, la cui importanza è strettamente connessa al ruolo strutturale che tali aree svolgono quale componente essenziale e qualificante del contesto del tessuto storico sottoposto a tutela. Si tratta di ambiti che presentano una elevata coerenza morfologica e percettiva, concorrendo in maniera determinante alla definizione dell'identità storica e paesaggistica di Vignanello. In particolare, tali aree assolvono in primo luogo alla fondamentale funzione di cornice paesaggistica storicamente consolidata dell'abitato, costituendo l'elemento di relazione visiva e territoriale tra il nucleo edificato e il paesaggio agrario circostante. Esse risultano parte integrante della percezione del centro storico lungo il tratto del percorso panoramico costituito dalla Variante alla S.P. 25 di Canepina, che rappresenta una delle principali modalità di fruizione visiva del sistema insediativo, in avvicinamento.

Le figure 1 e 2, riportate di seguito, evidenziano, infatti, come i terreni afferenti al comparto R6 si collochino in posizione direttamente interposta tra il punto di osservazione panoramico e il profilo del centro storico, concorrendo in modo diretto e sostanziale alla costruzione del quadro percettivo unitario e alla leggibilità complessiva dell'insediamento storico nel suo rapporto con il paesaggio agrario. Tali ambiti costituiscono pertanto parte integrante e imprescindibile del panorama oggetto di riconoscimento e tutela, concorrendo alla conservazione dei valori paesaggistici che il presente procedimento è volto a salvaguardare.
In secondo luogo, le medesime aree rivestono un ruolo di primaria importanza quale fondale paesaggistico e contesto visivo qualificante delle vedute panoramiche fruibili dall'interno del centro storico. Da molteplici spazi pubblici di rilevanza urbana e identitaria, quali Piazza della Repubblica, via Piedisole e via Olivieri, il sistema agricolo afferente al comparto R6 si configura quale elemento visivo strutturante e caratterizzante, instaurando un rapporto diretto e continuo tra l'edificato storico e il paesaggio aperto. Le figure 5 e 6 documentano in modo inequivocabile la persistenza di tali relazioni visive strutturali, la cui conservazione risulta essenziale ai fini del mantenimento dell'integrità paesaggistica complessiva e della piena leggibilità dei valori storici, culturali e percettivi propri del centro storico e del suo intorno territoriale.

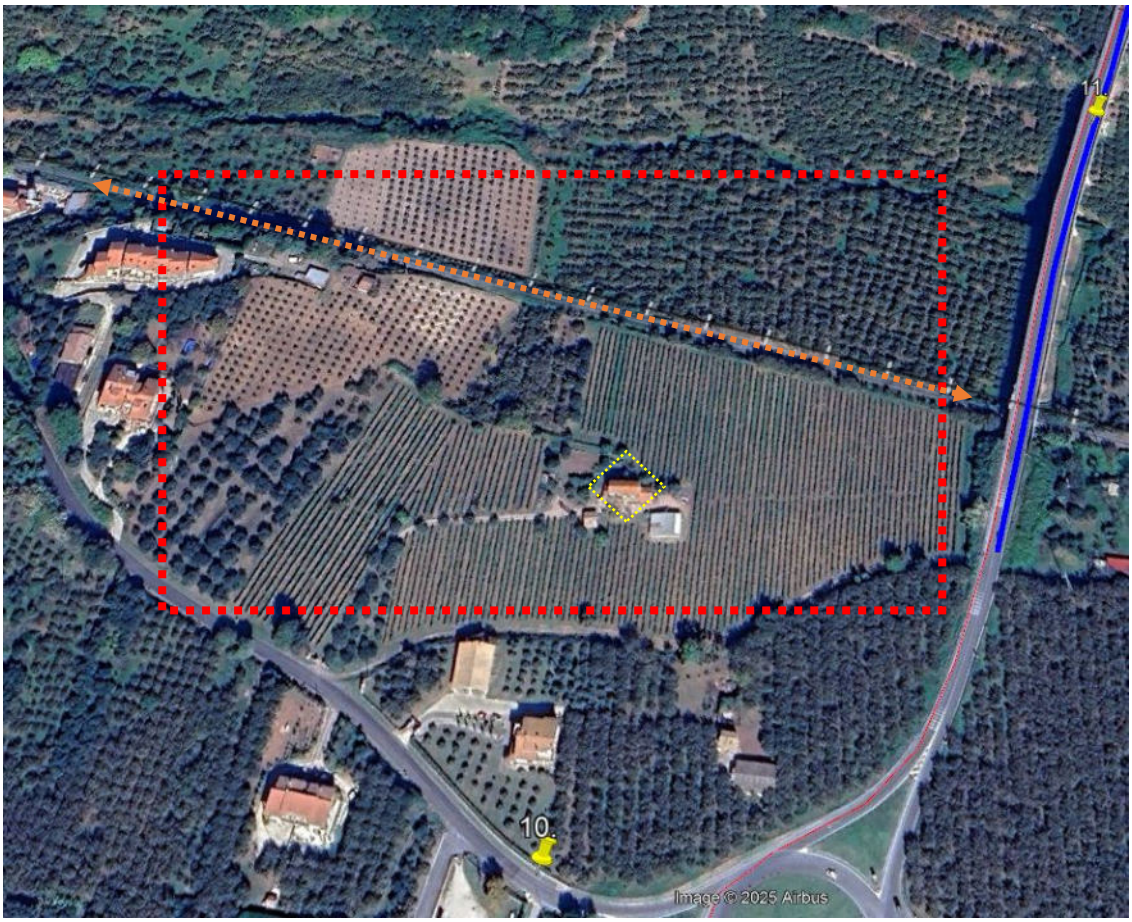
In definitiva, le aree in argomento, assolvono alla funzione fondamentale di cornice del centro storico e pertanto dei valori riconosciuti ai sensi dell'art.136, comma 1 lett.c) ma anche di elementi costitutivi del quadro panoramico meritorio di tutela, valore tutelato ai sensi della lett.d) del medesimo articolo.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it



Vignanello: Paesaggio rurale tradizionale di interesse storico. In primo piano i vigneti e sullo sfondo il borgo incastonato

Al fine di dare riscontro alle osservazioni (Oss. n.3) espresse dalla Regione Lazio nel parere di competenza prot. nr. 1251903 del 19.12.2025, ns. prot. n. 20576-A del 22.12.20025, reso ai sensi dell'art. 138 co. 3 del D. lgs n.42/2004, si precisa che il quadro panoramico meritevole di tutela è individuato dal cono di visuale che dal percorso della Strada provinciale SP25A –Variante di Canepina, che ha come punto focale lo skyline dei Monti Cimini, in direzione Nord-ovest (cfr. immagine precedente).
Ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PTPR, la salvaguardia di tale quadro panoramico è assicurata, in sede di autorizzazione paesaggistica, attraverso prescrizioni specifiche inerenti alla localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite, alle quali si rimanda.



MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Fig.2 Immagine tratta da Google Earth che illustra il contesto prettamente agricolo con produzioni tipiche e di pregio: vigneti (nell'areale del D.O.C. Vignanello), uliveti e noccioleti (anche di nuovo impianto)

Vignanello: Paesaggio rurale tradizionale di interesse storico, la struttura dell'immagine paesaggistica: il borgo è incastonato tra le mole architettoniche della Collegiata e del Castello Ruspoli (a sinistra dell'immagine), il crinale del Parco della Marescotta (al centro in alto) e il fondale del Monte Cimino. In primo piano l'assetto agricolo con gli orti, i vigneti, gli oliveti e i noccioleti.

Questa Soprintendenza individua nell'ambito di Maregnano, un ambito di paesaggio rurale tradizionale di interesse storico, caratterizzato dalla permanenza di assetti agrari storicizzati e di pratiche agricole tradizionali, espressione dell'interazione consolidata tra comunità locale e territorio, la cui tutela è finalizzata alla conservazione dei valori storico - testimoniali, dei caratteri di panoramicità e dell'integrità paesaggistica.

Controcampo- Visuale panoramica da via Vittorio Olivieri

Visuali panoramiche verso il Monte Soratte e le pendici orientali del pianoro di Santa Lucia

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Visuali panoramiche verso il Monte Soratte e il fondovalle agricolo del Fosso di Maregnano

Alla luce di quanto sopra specificato, e in particolare del rilievo paesaggistico che le aree del comparto in esame assumono rispetto ai valori che la presente proposta intende tutelare — vale a dire il contesto naturale e panoramico che costituisce la cornice del borgo, i panorami naturali ancora oggi fruibili dal centro storico, nonché alcuni quadri di paesaggio rurale di interesse storico che continuano a contestualizzare scorci del caratteristico profilo di Vignanello, con il suo castello e le ulteriori emergenze — si formulano le seguenti valutazioni.
È stato verificato che la disciplina paesaggistica recata dal PTPR Lazio, nella parte in cui qualifica tali ambiti come Paesaggio agrario di valore (art. 26 delle NTA), introduce disposizioni pienamente coerenti con i valori paesaggistici riconosciuti e con le esigenze di tutela individuate dalla presente proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.
Alla luce di ciò, questa Soprintendenza ritiene adeguato il quadro prescrittivo delineato dall'art. 26 del PTPR, senza ravvisare la necessità di introdurre modifiche rispetto alle norme dello strumento paesaggistico vigente, poiché eventuali trasformazioni rilevanti di tali ambiti finirebbero inevitabilmente per alterare i valori riconosciuti e tutelati.

Per tutto quanto sopra controdedotto, la richiesta di stralcio totale dell'ambito in questione deve ritenersi respinta.

b) l'area del Depuratore consortile / area cimiteriale
Controdeduzioni di cui al punto 9 – Asfaltatura Strada comunale di Sudano
Verificato che, nell'ambito della disciplina paesaggistica introdotta dal PTPR Lazio, l'ambito cimiteriale ricade in aree qualificate come "Paesaggio agrario di valore", disciplinato dall'art. 26 delle NTA, e rilevato, che per gli effetti della presente proposta di notevole interesse pubblico, le previsioni trasformative contenute nel PUGC, risulterebbero non coerenti con tali disposizioni cogenti, questa Soprintendenza prende atto della necessità di prevedere un riallineamento delle previsioni del PUGC prevedendo specifiche **prescrizioni**.

Pertanto, in tale ambito, è fatta salva la conformità degli interventi previsti dal PUGC, relativamente alla sola strada comunale di Sudano, consentendone gli interventi di asfaltatura. La vestizione del vincolo prevederà alla Tab. 7.2.1. *Viabilità locale*, dell'art.26, una specifica disposizione prescrittiva, consentendone l'intervento di asfaltatura laddove necessario.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

In evidenza il rapporto di visuale tra il tracciato della SP25A variante di Canepina e lo skyline del borgo di Vignanello (in arancione il borgo e, a destra, la mole del castello) in località Sudano

In considerazione della contiguità dell'ambito di loc. Sudano con il comprensorio R5 "Marescotta" — già valutato nei paragrafi precedenti — nonché del valore paesaggistico che tali aree assumono rispetto alla percezione del borgo e dello *skyline* nella direzione nord-ovest dalla Strada sopraelevata SP25A variante di Canepina (cfr. immagine riportata sopra), si ritiene che le qualità paesaggistiche del contesto impongano il mantenimento dell'ambito all'interno del perimetro della tutela, facendo salve alcune trasformazioni, come l'asfaltatura di strada bianca suddetta, all'occorrenza, mediante le specifiche norme riportate nell'elaborato 03 Norme.

La permanenza dell'area nel perimetro della dichiarazione risulta necessaria al fine di garantire la salvaguardia delle visuali qualificate e del rapporto percettivo tra il borgo, il suo profilo storico e il paesaggio circostante. Conseguentemente, gli interventi previsti in tali ambiti dovranno essere assoggettati a preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica da parte di questa Soprintendenza.

Per tutto quanto sopra controdedotto, la richiesta di stralcio dell'ambito è da ritenersi respinta.

c) le Zone F destinate ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

Controdeduzioni di cui al punto 6 – Argomentazione

Ferme restanti le prescrizioni impartite dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica ex art.13 co.1 del D. lgs. 152/2006 – Piano Urbanistico Generale Comunale del Comune di Vignanello contenute nel Parere alle Osservazioni al Rapporto Preliminare n.24654 del 28.12.2012, in relazione agli ambiti per i quali è stata riscontrata la possibilità di piena attuazione delle previsioni di PUGC con prescrizioni specifiche, rispetto alle norme previste dal PTPR vigente, (Comprensorio ***Marescotta R5****, p.27 e segg.*), si rimanda alla trattazione al punto in narrazione.

Per il comprensorio ***R4 Santa Lucia*** -Ambito di programmazione strategica: "Parco Centrale", per il quale questa Soprintendenza ha rilevato profili di non conformità insanabili, (cfr. Controdeduzioni di cui al punto a) Zona C- Santa Lucia (R4), si specifica quanto riportato a seguire:

- per la parte della zona F2S -Servizi privati ad uso pubblico (NTA art.97): mq. 944, mc. 3.021, che ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto previsto nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, tutelata ai sensi dell'art.142, co. 1 lett. c) del Codice, "*Protezione dei fiumi torrenti, corsi d'acqua*", individuata con cod. c056_0440 (*Fosso di Maregnano*), disciplinato dall'art.36 delle NTA del PTPR Lazio, che al comma 6 prescrive che "*I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati*

per una profondità di centocinquanta metri per parte; nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 17. Per i canali e collettori artificiali di cui all'elenco contenuto nell'allegato 3 della D.G.R. 452/2005, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a cinquanta metri. Sono assimilati ai collettori artificiali i tratti dei corsi d'acqua regolarmente intubati e segnalati dalle amministrazioni comunali con le procedure di cui al comma 4. Sarà cura dell'amministrazione comunale segnalare, inoltre, i tratti oggetto di eventuali interventi di rinaturalizzazione."
Coerentemente a quanto già precisato sopra (comprensorio S. Lucia R4), le previsioni di PUGC relative alle parti tutelate dalla fascia di rispetto del fosso sono risultate **già in contrasto con le prescrizioni di tutela previgenti in forza dell'art. 36 delle Norme del PTPR**, motivo per cui non risulta possibile conformare le relative norme d'uso a criteri differenti da quelli già condivisi in sede di copianificazione (PTPR Lazio approvato);
- per la restante parte della suddetta zona F2S -Servizi privati ad uso pubblico, ricadente fuori dall'area tutelata *ope legis*, verificato che, nell'ambito della disciplina paesaggistica sovraordinata recata dal PTPR Lazio, taluni interventi, in particolare il nuovo tracciato viario, ricadono in aree qualificate come "Paesaggio agrario di valore", disciplinato dall'art. 26 delle NTA, e rilevato che le relative disposizioni non risultano coerenti con le previsioni trasformative contenute nel PUGC, questa Soprintendenza, considerato che trattasi di ambito attiguo a quello del comparto R4, di cui sopra, di estensione limitata e mediato da vegetazione arborea di alto fusto, prende atto della necessità di un riallineamento delle previsioni del PUGC con specifiche prescrizioni. La vestizione del vincolo ha quindi introdotto specifiche disposizioni cogenti e prescrittive, rispetto alle norme del PUGC, che ne consentiranno gli interventi (elaborato 03 Norme). Questi ultimi dovranno tuttavia essere subordinati alla preventiva formazione di uno strumento attuativo, già previsto dal medesimo PUGC, da sottoporre a specifica valutazione di compatibilità paesaggistica da parte di questa Soprintendenza.
Le prescrizioni di dettaglio di cui all'art.26 delle NTA del PTPR Lazio all'art.26 relative al Comprensorio Santa Lucia R4, sono riportate nell' Elaborato n.03- Norme della proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico, alla Tab. B) Paesaggio Agrario di Valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, in particolare ai punti 2. Uso per attività di urbanizzazione, 3. Residenziale, 4. Uso produttivo, commerciale e terziario e 7. Uso infrastrutturale).
Per quanto afferisce alle zone F previste nel comprensorio R6, già trattato al punto a)- *Maregnano* (R6) (cfr. p. 29 e segg), è stata già ampiamente motivata e rilevata l'adeguatezza delle norme previste dall'art.26 del PTPR, senza introdurre modifiche alcune rispetto alle norme dello strumento paesaggistico vigente.
Per tutto quanto sopra contro dedotto, la richiesta di stralcio di tali aree è da ritenersi respinta.

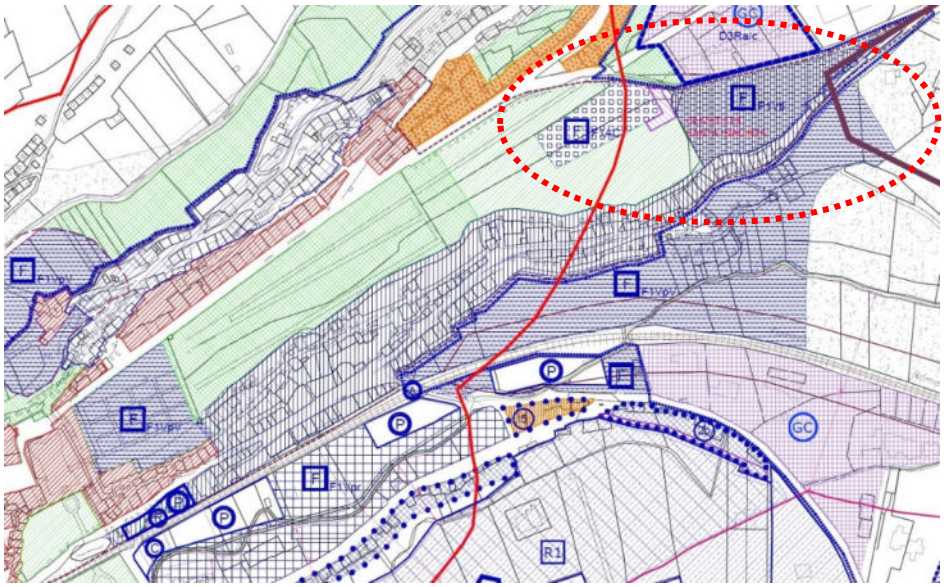
Le aree individuate genericamente nel comprensorio ***Santa Lucia R1*** sono ricomprese in ambito già sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto previste all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, tutelata ai sensi dell'art.142, co. 1 lett. c) del Codice, "*Protezione dei fiumi torrenti, corsi d'acqua*", individuata con cod. c056_0440 (*Fosso di Maregnano*), disciplinato dall'art.36 delle NTA del PTPR Lazio. In piena coerenza a quanto già prescritto dal richiamato parere DGABAP n.24654 del 28.12.2012, di osservazioni al rapporto preliminare in relazione al PUGC di Vignanello, in tale ambito sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni di piano:
-F1 V – zone per spazi pubblici attrezzati a parco –art.91 NTA
-F1 Vpv – zone per verde privato vincolato –art.92 NTA
-F1 Vp - zone per verde privato ecologico –art.93 NTA.

Le zone F AC (attrezzature comuni, NTA art. 90) e F1 Vtl (attrezzature per il tempo libero, NTA art. 94) in loc. Marescotta risultano del tutto ricomprese in aree già sottoposte a tutela monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. lgs. 42/2004 e s.mm.ii.), in forza del Decreto ministeriale 16 ottobre 2006, *"Palazzo Ruspoli-Giardino all'Italiana-Parco della Marescotta"*. Le previsioni di piano, con destinazioni ad attrezzature comuni, quali chiese, centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed altri pubblici servizi (IF 0,6 mc/mq e h massima di 12,5 m), e ad "impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza", in area denominata "*Oliveto di Santa Giacinta*", contrastano con le esigenze di salvaguardia del complesso monumentale (già) tutelato, parte intrinseca del tessuto storico caratterizzante il borgo e, soprattutto, con i valori riconosciuti ai sensi dell'art. 136 co. lett. c) del D. lgs. n. 42/2004. In tale fattispecie la previsione di piano risulta, per ragioni plurime, macroscopicamente non compatibile con i beni paesaggistici individuati, ma anche con il carattere intrinseco del bene di interesse culturale già dichiarato, complesso monumentale del parco e giardino della Marescotta, già recepito dal PTPR quale ambito di paesaggio dei "Parchi, ville e giardini storici" (art. 31 delle Norme del PTPR). Le

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

modificazioni proposte incidono su uno degli ambiti culturali e paesaggistici più rilevanti del tessuto storico e comportano il rischio di alterare direttamente lo skyline dell'abitato, intervenendo su una delle sue componenti più rappresentative: il parco storico-monumentale. Tale ambito costituisce infatti un elemento strutturale dell'identità del centro storico, contribuendo in modo determinante alla definizione del profilo urbano per come esso è percepito da molteplici punti di osservazione. (cfr. p.32)
L'integrità visiva di questo settore — che concorre a delineare la riconoscibilità del borgo e il suo rapporto con il paesaggio circostante — risulta pertanto particolarmente vulnerabile rispetto a trasformazioni che, anche se puntuali, potrebbero compromettere la lettura unitaria del complesso storico e dei suoi caratteri distintivi.
Per le ragioni qui illustrate si ritiene di non potere accogliere relativamente a tale ambito le richieste avanzate, dovendo pertanto confermare le previsioni del PTPR-Lazio, paesaggio dei "Parchi, ville e giardini storici" (art. 31 delle Norme del PTPR), le quali risultano pienamente coerenti alle esigenze di tutela del contesto di cui si tratta.

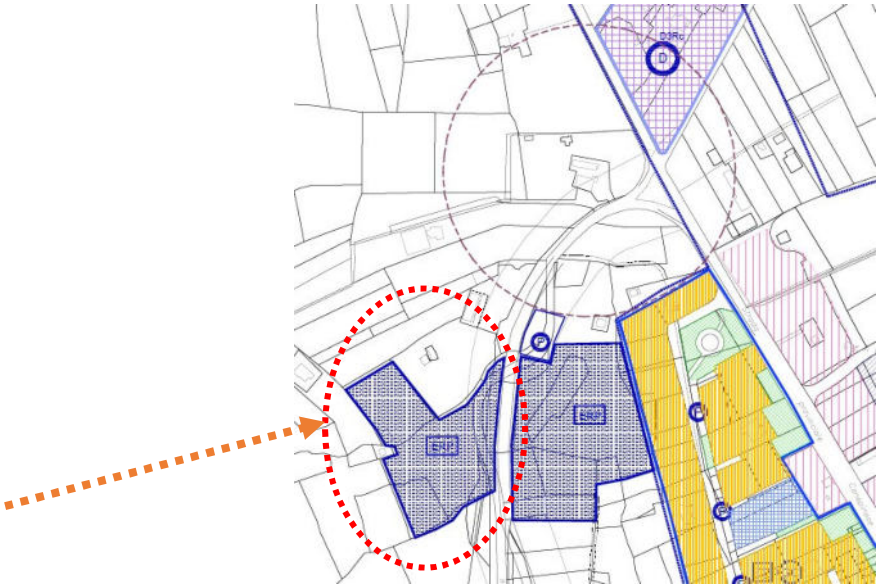
Infine è anche il caso di precisare che la trasformazione urbanistica prevista nei suddetti ambiti, in quanto incidente su un **complesso unitario sottoposto a tutela monumentale** (art. 10 co. 3 del D.Lgs. n. 42/2004), rischia di prefigurare l'alterazione dell'integrità di un bene culturale unitario ad oggi pervenuto in maniera integra. Si ricorda che ogni trasformazione o intervento di bene culturale è sottoposto alla preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004.



Ambito Marescotta- Estratto elaborato planimetrico TAV.20D PUGC- Correzione cartografica a seguito del parere della Conferenza di copianificazione.

d) la Zona ERP "Edilizia Residenziale Pubblica" –art. 77 delle NTA del PUGC
Controdeduzioni di cui al punto 8 – Argomentazione
Strumenti di intervento: "*Piani Attuativi di Zona di iniziativa pubblica o di Consorzi tra privati convenzionati. Qualora l'Amministrazione Comunale non ravvisasse la necessità di attuare i piani di zona può consentire con apposito atto l'attuazione dei comparti tramite P.D.L. convenzionato.*"
Tipologia edilizia prevista: "*Possono essere realizzati fabbricati isolati, in linea, a schiera o a blocco che non potranno eccedere i tre piani secondo un UET di 0,25 mq/mq. Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi corpi di fabbrica con compiutezza architettonica. Le superfici scoperte dovranno essere coltivate a giardino e mantenute a verde, ovvero pavimentate per spazi di sosta e percorsi. Le coperture dovranno essere realizzate con etto a falde e avere la pendenza max 35% e manto di tegole in laterizio.*"

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it



Ambito Centignano - Estratto elaborato planimetrico TAV.21 PUGC- Correzione cartografica a seguito del parere della Conferenza di copianificazione.

L'ambito paesaggistico nel quale si prevede di realizzare l'intervento di edilizia residenziale pubblica, in località Centignano, costituisce il paesaggio di contesto ed elemento costitutivo del fondale panoramico che si gode dal belvedere della Fontana barocca, sito nella parte terminale di Corso Giuseppe Garibaldi e individuato quale punto di visuale panoramica dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Intervisibilità della Zona ERP, in località Centignano/Piancesale, in contatto visivo diretto con il centro storico, visibile dal punto di belvedere della fontana barocca, individuato dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

Intervisibilità della Zona ERP, in località Centignano/Piancesale , in contatto visivo diretto con il centro storico, visibile dal punto di belvedere individuato dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico. Vista di dettaglio SABAP-VT-EM

Le aree interessate dall'intervento urbanistico si collocano in parte sul pianoro di Piancesale e in parte sul fronte e sul versante meridionale del medesimo pianoro, risultando visibili dal centro storico. Eventuali trasformazioni di entità rilevante in tale ambito costituirebbero un elemento di alterazione della qualità paesaggistica, generando effetti di covisibilità con la Chiesa di Santa Maria del Pianto, bene tutelato ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), in forza del decreto ministeriale 8 settembre 2023 ("*Chiesa della Madonna del Pianto*").

Alla luce di quanto specificato sopra, verificato che nell'ambito della disciplina paesaggistica sovraordinata recata dal PTPR Lazio, il comprensorio ERP (P.E.E.P.) ricade in aree qualificate come "Paesaggio agrario di valore", disciplinato dall'art. 26 delle NTA, rilevato altresì che le relative disposizioni non risultano coerenti con le previsioni trasformative contenute nel PUGC, in considerazione degli ambiti di tutela paesaggistica individuati con la presente proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, e per quanto sopra esposto, questa Soprintendenza rileva per tale settore la piena adeguatezza delle norme previste dall'art.26 del PTPR approvato, senza introdurre modifiche alcune rispetto alle norme dello strumento paesaggistico vigente.

Per tutto quanto sopra controdedotto, la richiesta di stralcio dell' ambito in esame deve ritenersi **respinta.**

e) parte della Zona E Agricola- artt. 81, 82, 83,84 85 delle NTA del PUGC

Controdeduzioni di cui al punto 7 – Argomentazione

1.Zona agricola-eventuale ampliamento PIP (PARZIALMENTE ACCOLTA)

"Tale ambito, tuttavia, non appare riconducibile ad un contesto morfologicamente unitario, atteso che la significativa differenza di quota (pari a circa 63 m) interrompe di fatto ogni continuità percettiva con i punti panoramici individuati dalla Soprintendenza, rendendo pertanto poco giustificabile l'imposizione di un vincolo di così ampia estensione. In particolare ***l'area agricola prospiciente*** *la S.P. Sant'Eutizio risulta collocata in posizione funzionalmente connessa, strategica e limitrofa rispetto all'area destinata ad insediamenti produttivi (Zona PIP) prevista dalla pianificazione comunale. Ne consegue che, l'apposizione del vincolo interferirebbe con lo sviluppo della zona produttiva, determinando un rilevante ostacolo alla possibile espansione e integrazione del PIP, e compromettendo altresì potenziali esigenze future di sviluppo degli insediamenti produttivi e delle relative infrastrutture*."

Per quanto riguarda la richiesta di stralcio di una porzione di area agricola prospiciente la S.P. 33 Sant'Eutizio, *attestata in posizione strategica, funzionalmente connessa e limitrofa rispetto all'area destinata a insediamenti produttivi (Zona PIP)* prevista dalla pianificazione comunale, utile ad un eventuale ampliamento PIP, si rileva che

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

tali aree coincidono in misura sostanziale con quelle oggetto dell'osservazione n. 6 presentata dal Sig. Innocenzo Tabacchini.
Si precisa, infatti, che le aree poste a ridosso della SP33 e prospicienti la zona PIP corrispondono alle proprietà del Sig. Tabacchini e, solo in parte residuale, alle aree pertinenti all'antica Commenda dei Cavalieri di Malta, situate più a sud.
Alla luce delle valutazioni riportate di seguito (cfr. p. 41, Oss. 6), questa Soprintendenza ritiene di poter accogliere la richiesta limitatamente alle aree agricole attestate lungo la SP33 S. Eutizio (proprietà Tabacchini), che costituiscono il fronte immediatamente dirimpetto alla zona PIP comunale, in coerenza con quanto richiesto dall'AC.
Non si ritiene invece di includere nello stralcio le porzioni poste più a sud, in diretto rapporto con l'antica Commenda, bene culturale e elemento storico-testimoniale di rilievo nel contesto paesaggistico tutelato.
Considerata la natura della richiesta — circoscritta alle sole aree prospicienti la strada e il PIP, e non estesa alle superfici retrostanti — e la necessità di garantire la permanenza di un adeguato contesto agricolo a tutela della Commenda, si ritiene pertanto di poter accogliere l'istanza esclusivamente per le parti coincidenti con la proprietà del Sig. Tabacchini, cui si rimanda per una trattazione più specifica (cfr. p. 41, Oss. 6).

2.Attività agricola *(RESPINTA)*
"Inoltre, le prescrizioni introdotte dalla proposta di vincolo vietano l'introduzione di specie vegetali non autoctone, non storicizzate e non tipiche dei luoghi, con conseguente rilevante incidenza sulle future possibilità di innovazione e sviluppo dell'attività agricola, nonché sulla crescita delle numerose aziende presenti nel territorio, con potenziali ripercussioni negative sull' economia locale."
L'osservazione proposta risulta non pertinente e non fondata.

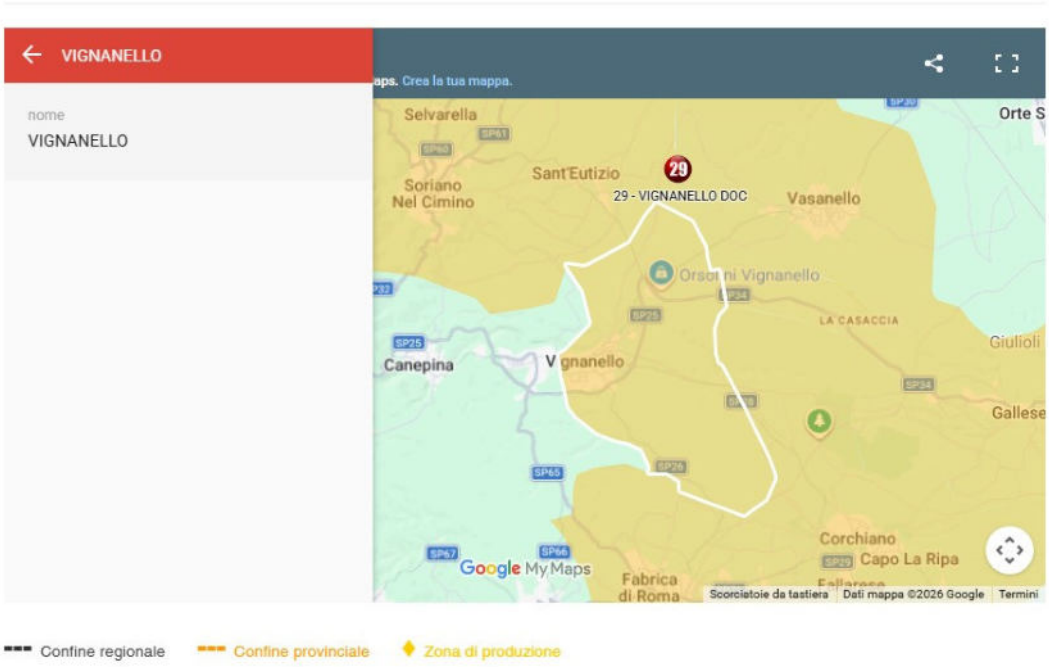
Le norme vigenti in materia paesaggistica — in particolare il D.P.R. 31/2017 e gli artt. 146 e seguenti del Codice dei beni culturali e del paesaggio — non prevedono l'assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica delle nuove piantumazioni. A tale riguardo, si richiama il punto "A.14" dell'Allegato A del D.P.R. 31/2017, che individua le attività escluse per legge dal regime autorizzatorio paesaggistico, e che testualmente recita:

"*A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi, purché tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l'autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista*".

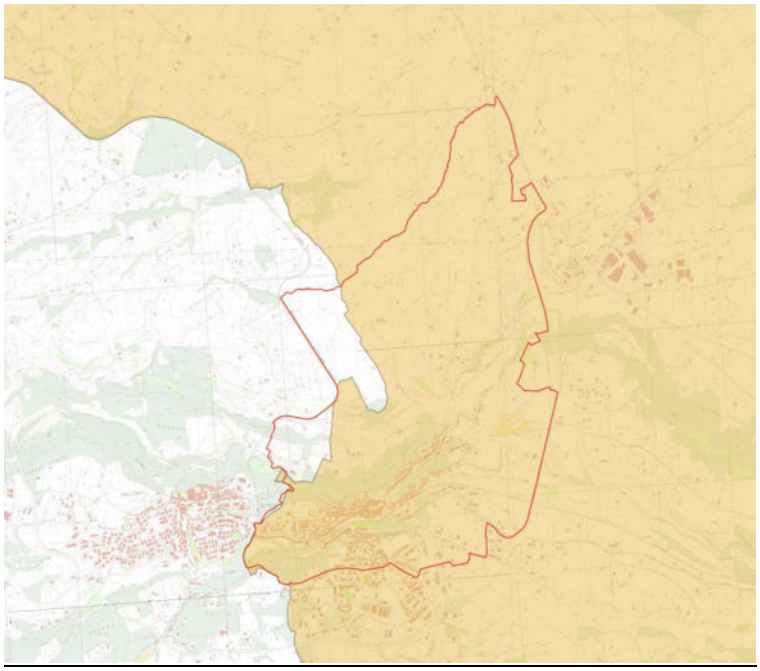
È evidente che il riferimento all'"autorizzazione degli uffici competenti" non riguarda l'autorizzazione paesaggistica — dalla quale tali interventi sono espressamente esclusi dal medesimo D.P.R. 31/2017 — ma eventuali altri titoli amministrativi settoriali (ad esempio, autorizzazioni agronomiche, forestali o fitosanitarie, ove previste).
Anche le norme previste dall'art. 26 del PTPR, relative al "Paesaggio agrario di valore" e pienamente cogenti e prescrittive nelle aree interessate dal vincolo in esame, non introducono alcun divieto in materia di nuove piantumazioni.
Le disposizioni dell'articolo richiamato fanno infatti riferimento unicamente al divieto esplicito di "avulsione di impianti colturali arborei con valore tradizionale tipici della zona", come riportato nella Tabella B del medesimo articolo, al punto 1.1 relativo agli "interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola zootecnica".
Ne consegue che né il PTPR introduce limitazioni alle nuove piantumazioni, né le norme paesaggistiche vigenti prevedono alcun divieto in tal senso.
Il quadro regolativo attuale, pertanto, non ostacola l'attività agricola né limita le possibilità di innovazione colturale, ma si limita a tutelare gli impianti arborei tradizionali, in coerenza con i valori identitari del paesaggio agrario riconosciuto.
Pertanto è evidente che l'osservazione avanzata è priva di ogni fondamento e deve essere respinta.

Infine, la presente proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico intende dare particolare riconoscimento a questo settore della Tuscia viterbese che si contraddistingue per la qualità delle produzioni agricole. Per sintesi illustrativa, tra le varie produzioni di pregio, espressioni di eccellenza e tipicità territoriale, si rappresenta dell'areale di produzione dei vini D.O.C. "Vignanello", desunto dal relativo Disciplinare di produzione, come modificato con

D.M. 07.03.2014 e pubblicato sul sito ufficiale del Mipaaf-Sezione Qualità e Sicurezza –Vini DOP e IGP. La zona di produzione comprende per intero il territorio dei comuni di: Vignanello, Vasanello, Bassano in Teverina, Corchiano e parte dei territori di Soriano nel Cimino, Fabrica di Roma e Gallese.



Stralcio dell'areale di produzione del Vignanello DOC, rispetto al territorio comunale di Vignanello (in bianco). Estratto sito web: www.masaf.gov.it



Stralcio del più ampio 'areale di produzione del D.O.C. "Vignanello", rispetto al perimetro della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico (in rosso). Elaborazione SABAP-VT-EM.

<u>Per tutto quanto sopra contro dedotto, la richiesta di stralcio delle aree agricole deve ritenersi respinta.</u>

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

6) INNOCENZO TABACCHINI (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|25/03/2026|0005093-A) (ACCOLTA)

Sono pervenute entro i termini di legge, le osservazioni formulate dal Sig. Innocenzo Tabacchini in qualità di proprietario ai terreni di sua proprietà, siti nel Comune di Vignanello, censiti al Catasto Terreni al foglio 1 particelle 388, 221, 389, 372, 360, 362, ricadenti secondo il vigente PUGC, in Zona Agricola E, art.81 e seguenti della NTA e secondo il PTPR Lazio, in Tav.A "Paesaggio Agrario di Valore", disciplinato dall'art.26 delle NTA.

Le osservazioni vertono sull'inclusione nel perimetro della proposta di dichiarazione d notevole interesse pubblico si aree agricole prive di intervisibilità rispetto ai percorsi panoramici e ai punti di visuale individuati; sull'estraneità rispetto al sistema paesaggistico, della località Piancesali in ordine al profilo percettivo e morfologico dell'ambito; sulla generica appartenenza al "Paesaggio Agrario di Valore" e alla mera continuità territoriale che non costituirebbero elementi sufficienti a giustificare l'apposizione del vincolo; ed infine adduce osserva che una perimetrazione non calibrata sulla reale struttura percettiva del territorio rischierebbe di estendere il regime di tutela oltre i presupposti che ne costituiscono la motivazione, compromettendone l'efficacia e la coerenza.
Il Sig. Tabacchini chiede:

1. *che venga disposta una riparametrazione della perimetrazione del vincolo, limitandola agli ambiti effettivamente interessati da relazioni visive e percettive con il sistema panoramico individuato;*
2. *che siano conseguentemente escluse le aree agricole ricomprese nella Tav. A che risultano non visibili dai percorsi panoramici e dai punti di visuale previsti;*
3. *che il paesaggio [incompleto],*
4. *che, in particolare, venga valutata l'esclusione delle aree identificate catastalmente al foglio 1 particelle 388, 221, 220, 389, 372, 360, 362, poste in località Piancesale, le quali risultano collocate in posizione marginale rispetto al perimetro proposto; non presentano alcuna relazione visiva con il borgo storico di Vignanello; ricadono in un ambito morfologicamente distinto e percettivamente separato.*

Le osservazioni sono pertinenti e formulate in modo preciso e puntuale. I terreni individuati costituiscono un'entità circoscritta che si attesta **in aree prospicienti la SP 33 S. Eutizio**, in ingresso alla località Centignano, provenendo da Nord e si estende limitatamente verso sud-ovest sul pianoro denominato Piancesali. Le aree sono agricole e ricadono in Paesaggio Agrario di Valore nelle NTA del PTPR Lazio, disciplinato dall'art.26, tuttavia in considerazione:
-che l'ambito risulta marginale, rispetto all'areale individuato dalla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico;
-della limitata estensione delle stesse aree di cui si richiede lo stralcio, ma anche della loro incidenza limitata per quanto attiene alla definizione del contesto paesaggistico di cui trattasi e al suo apprezzamento complessivo;
-della presenza nello stesso settore, sul lato nord-est della SP 33 S. Eutizio, di aree con previsione di PUGC con spiccato carattere produttivo-artigianale e servizi, ambito rispetto al quale i terreni oggetto di osservazione sono prospicienti e frontisti;
-della verificata assenza di rapporto visivo diretto tra dette aree e il centro storico, in particolare dai punti di belvedere individuati dalla proposta;
-del fatto che, per le motivazioni sopra sintetizzate, lo stralcio di tali aree di fatto non sembrerebbe pregiudizievole rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti;
-considerata quindi la possibilità di contemperare il notevole interesse pubblico con gli interessi privati rappresentati dall'AC e dal sig. Tabacchini;

questa Soprintendenza ritiene di accogliere le osservazioni del Sig. Innocenzo Tabacchini e propone una revisione della perimetrazione, coerentemente a quanto rappresentato nella documentazione allegata alla proposta così come modificata in questa fase del procedimento.
Per quanto concerne le particelle 388, 221, 389, 372, 360, 362, di cui al foglio 1, censite al Catasto Terreni di Vignanello, questa Soprintendenza propone lo stralcio delle stesse, in quanto non costituirebbero una discontinuità nell'ambito della proposta qui individuata o fattore alterante dei rapporti di visuale panoramica, tra il paesaggio di contesto e il centro storico.

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

OSSERVAZIONI PERVENUTE OLTRE IL TERMINI STABILITO

Le seguenti osservazioni sono pervenute oltre i termini di legge; tuttavia, in un'ottica di leale collaborazione istituzionale e di trasparenza procedurale, questa Soprintendenza ha comunque ritenuto opportuno controdedurre le medesime.

7. IMPRESA EDILE PATRIZI SRL- RAPP. LEGALE GIOVANNI PATRIZI (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|10/04/2026|0005982-A). Pervenuta fuori termini, in data PEC 09.04.2026 (RESPINTA)

Le osservazioni sono state avanzate dal Sig. Giovanni Patrizi, in qualità di legale rappresentante dell'Impresa Edile Patrizi S.r.l., proprietaria di alcuni lotti siti nelle località Santa Lucia e Talano (Consorzio Le Ville C1).

Si rinvia alle controdeduzioni argomentate al precedente punto 4, in quanto le osservazioni pervenute risultano formulate in termini sostanzialmente identici a quelle presentate dal Sig. Romolo D'Alessio, in qualità di Presidente del Consorzio "Le Ville".

Per esigenze di sintesi, si riportano di seguito le principali richieste:

1.la rimodulazione del perimetro dell'area da vincolare (PARZIALMENTE ACCOLTA);

2.l'esclusione puntuale delle Zone C, in quanto ambiti di completamento del tessuto edilizio esistente (RESPINTA);

3.l'esclusione delle Zone di Trasformazione Integrata (Comparti R1, R2, R3, R4) del PUGC (RESPINTA);

4.l'adeguamento della linea di confine del vincolo affinché ricalchi le "zone sature" o delle aree a prevalente vocazione agricola/panoramica (RESPINTA).

8. ROMOLO D'ALESSIO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|13/04/2026|0006027-A); Pervenuta fuori termini, in data PEC 11.04.2026 (PARZIALMENTE ACCOLTA)

La presente ulteriore trasmissione di osservazioni è stata avanzata dai Sigg. Romolo D'Alessio e Mario Olivieri, rispettivamente in qualità di legale rappresentante e Consigliere del Consorzio "Le Ville" – comparto C1. Le osservazioni si riferiscono, nello specifico, al comparto edificatorio C1, ribadendo che per tale ambito risultano vigenti le disposizioni del piano attuativo e chiedendone, pertanto, lo stralcio. A sostegno di tale richiesta viene richiamato il fatto che, in merito al piano di lottizzazione, si sarebbero già espresse la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale (parere prot. n. MBAC-SBA-EMA 03 TUT n. 7738 dell'11.08.2010) e la Regione Lazio – Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (Area Urbanistica e Beni Paesaggistici – Provv. VT-RI, prot. n. 177562/2010).

Con riferimento alle aree ricadenti nel comparto C1, come già chiarito nelle controdeduzioni alle osservazioni di cui al precedente punto 4, presentate dal medesimo Sig. D'Alessio, questo Ufficio ribadisce che **la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, già nella sua prima stesura pubblicata, ha confermato integralmente le previsioni del PUGC.**

Ne consegue che le previsioni del PUGC non risultano in alcun modo inficiate dalla presente proposta, la quale non introduce modifiche né limitazioni ulteriori rispetto a quanto già stabilito dallo strumento urbanistico comunale.

Lo stralcio delle aree richiesto non risulta pertanto necessario, ferma restando — in ragione del pregio dell'area e dei valori paesaggistici riconosciuti con la proposta — la necessità di assicurare un livello minimo e imprescindibile di tutela della qualità paesaggistica degli interventi eventualmente proposti all'interno del comparto.

Si precisa, altresì, che restano ferme le prescrizioni di cui al parere DG ABAP n. 24654 del 28.12.2012 (osservazioni al Rapporto preliminare), con particolare riferimento al parere espresso da questa Soprintendenza in data 20.12.2012, allora competente quale Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, in ordine alle aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con specifica attenzione a quelle di cui all'art. 142, comma 1, lett. g), nell'ambito della procedura di VAS del medesimo PUGC.

Si ribadisce, inoltre, con riferimento alla preventiva valutazione di compatibilità dell'intervento rispetto al contesto, da effettuarsi in sede di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice, che tale verifica non comporta un'inibizione dell'attività proposta, ma è finalizzata ad accertare che le opere siano sviluppate secondo soluzioni e caratteri compatibili con il contesto, in modo da determinare trasformazioni pienamente assorbibili dall'ambito paesaggistico tutelato.

Per le argomentazioni puntuali di dettaglio si rinvia alle controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Vignanello, di cui ai paragrafi B) e C), per effetto delle quali **la richiesta di stralcio in esame deve ritenersi respinta**.

9. PROVINCIA DI VITERBO (MIC|MIC_SABAP-VT-EM|17/04/2026|0006396-A); Pervenuta fuori termini, in data PEC 16.04.2026 (PARZIALMENTE ACCOLTA)

Le osservazioni avanzate dall'Amministrazione Provinciale (da ora AP) sono contenute e parte integrante del Decreto n.87 del 16.04.2026, a firma del Presidente Dott. Alessandro Romoli e del Segretario Generale Dott. Francesco Loricchio.
Con tale provvedimento, l'AP ha decretato di condividere le osservazioni presentate dal Comune di Vignanello, giusta deliberazione di Consiglio comunale n.6 del 16.03.2026, allegandole alla deliberazione per farne parte integrale e sostanziale.
Per esigenze di sintesi, si riportano di seguito le richieste, così come deliberato dal Comune di Vignanello:

1. ***in via principale**, di ritirare e/o annullare e/o revocare la nota della Soprintendenza prot. n. 0019260-P del 27/11/2025;* **(RESPINTA al paragrafo (A) delle controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Vignanello, di cui al precedente punto 5.)**

2. ***in via subordinata**,*
   ***2.1.)** di coordinare la Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico con la strumentazione urbanistica locale vigente al fine di garantire la piena coerenza con le previsioni del PUGC del Comune e degli strumenti di tutela paesaggistica già approvati* **(PARZIALMENTE ACCOLTA e argomentata puntualmente al paragrafo (C) delle controdeduzioni)**
   ***2.2.) comunque di stralciare dal perimetro del vincolo*:**
   a) le Zone R di "Ristrutturazione, Recupero, Realizzazione di nuove costruzioni", tutte indistintamente;
   b) l'area del Depuratore consortile / area cimiteriale;
   c) le Zone F destinate ad attrezzature e impianti sportivi di interesse generale;
   d) la Zona ERP "Edilizia Residenziale Pubblica";
   e) parte della Zona E Agricola,
   (RESPINTA e contro dedotta puntualmente al paragrafo (C) delle controdeduzioni)

Per le argomentazioni puntuali di dettaglio si rinvia alle controdeduzioni alle osservazioni del Comune di Vignanello, di cui al punto 5., paragrafi A) B) e C), per effetto delle quali **la richiesta di stralcio delle suddette aree deve ritenersi respinta**.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Margherita Eichberg

MARGHERITA
EICHBERG
MINISTERO
DELLA CULTURA
30.04.2026
16:32:40
GMT+02:00

MINISTERO DELLA CULTURA
Palazzo Patrizi Clementi
Via Cavalletti, 2 – Roma - 0667233002/3
sabap-vt-em@cultura.gov.it
sabap-vt-em@pec.cultura.gov.it

MIC
SS-ABAP-RM_DIR-AMM
27/05/2026
0034707-A
[34.07.16/7.1/2026]

Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
COMITATI TECNICO-SCIENTIFICI

VERBALE
Seduta del 19 maggio 2026

Il giorno **19 maggio 2026 alle ore 15.00**, si è riunito il Comitato tecnico-scientifico per l'Archeologia le Belle arti e il Paesaggio giusta convocazione DG-ABAP_CTS prot. n. 18380 del 13.05.2026 in modalità esclusivamente telematica.

Partecipano alla riunione, per il Comitato tecnico-scientifico ABAP:

- **il Presidente, prof. Daniele Malfitana**, in modalità video-chiamata;
- **il vicepresidente, dott. Italo Maria Muntoni**, in modalità video-chiamata;
- **la prof.ssa Maria Cristina Terzaghi,** in modalità video-chiamata;
- **Il prof. Mauro Agnoletti,** in modalità in modalità video-chiamata;
- **Il prof. Tomaso Montanari,** in modalità in modalità video-chiamata;

Partecipano alla riunione, per la Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio, senza diritto di voto:

- **la dott.ssa Maria Grazia Fichera**, Segretario del Comitato tecnico scientifico, in modalità video-chiamata;
- **la dott.ssa Carolina Di Giacomo,** referente della Segreteria tecnica, per il Servizio IV, in modalità video-chiamata;
- **l'arch. Valeria Guerrisi,** referente della Segreteria tecnica, per il Servizio IV, in modalità video-chiamata;
- **la dott.ssa Stefania Bisaglia,** dirigente del Servizio IV, in modalità video-chiamata;
- **la dott.ssa Sonia Amadio,** funzionario storico dell'arte del Servizio IV, in modalità video-chiamata;
- **la dott.ssa Francesca Frattali,** funzionario amministrativo del Servizio IV, in modalità video-chiamata;
- **la dott.ssa Elisabetta Guerriero,** funzionario storico dell'arte del Servizio IV, in modalità video-chiamata;
- **l'arch. Isabella Fera,** dirigente del Servizio V, in modalità video-chiamata;
- **l'arch. Gilda Di Pasqua** funzionario architetto per il Servizio V, in modalità video-chiamata;
- **l'arch. Ketti Germana Muscarella,** funzionario architetto per il Servizio II della DG Musei, in modalità video-chiamata;

Partecipano alla riunione, per la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, senza diritto di voto:

- **la dott.ssa Margherita Eichberg,** Soprintendente, in modalità video-chiamata;
- **la dott.ssa Anna Corsi,** funzionario archeologo, in modalità video-chiamata;
- **l'arch. Francesca Veronica Rubattu,** funzionario architetto, in modalità video-chiamata;
- **l'arch. Yuri Strozzieri,** funzionario architetto, in modalità video-chiamata;

Argomenti all'O.d.g.:

1. *Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico "Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti" nei Comuni di Vignanello e Vallerano, nella Provincia di Viterbo, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - Parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d), art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1.*

2. *Proposta di acquisto a trattativa privata, ai sensi dell'art. 15, comma 2, lett. m), del D.P.C.M. 15/03/2024, n. 57. Direzione regionale Musei nazionali Toscana – Acquisto dipinto di Fra Angelico, detto Beato Angelico (Firenze, ca. 1395 – 1455) "Tebaide" tempera su tavola trasportata su tela, cm 68,5x56. Provenienza: Firenze, collezione Bartolini Salimbeni; Firenze, Palazzo Internazionale delle Aste ed Esposizioni, 20 novembre 1970, lotto 113; attualmente in collezione privata - Offerta in vendita attraverso Asta, Pandolfini Casa d'Aste, Firenze, **20 maggio 2026**, ore 15, Dipinti antichi – lotto 29 – Valutazione base d'asta euro 150.000- 250.000. Richiesta parere a seguito dell'acquisizione del parere in seduta disgiunta del CTS per i Musei e l'economia della cultura*

Varie ed eventuali

***

Si aprono i lavori alle ore 15.00.
Si procede con il primo punto all'o.d.g**. 1.** *Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico "Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti" nei Comuni di Vignanello e Vallerano, nella Provincia di Viterbo, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 - Parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d), art. 138 comma 3; art. 139 comma 1; art. 141 comma 1.*

Il punto all'ordine del giorno è stato sottoposto ai membri del Comitato mediante la relazione istruttoria e relativi allegati elaborata dal Servizio V della Direzione generale ABAP.

La Dirigente del Servizio V, **arch. Isabella Fera**, introduce la proposta di vincolo richiamando la completezza e la fondatezza dell'istruttoria condotta dalla Soprintendenza, ed evidenziando come il vincolo sia proposto ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d), intendendo pertanto tutelare sia i caratteri del borgo sia anche le visuali panoramiche.

Prende la parola la Soprintendente **arch. Margherita Eichberg** che nel presentare la proposta di vincolo richiama anche la connessione con un progetto di valorizzazione del parco del Castello Ruspoli di Vignanello, oggetto di importanti lavori finanziati anche con fondi PNRR seguiti dalla Soprintendenza. La proposta di tutela è pertanto sia incardinata in queste attività di valorizzazione la cui importanza è stata riconosciuta dal Ministero, sia è completata da un'azione di tutela efficace per il borgo, delle zone libere da cui è percepibile il paesaggio circostante e delle visuali che si possono godere dal borgo stesso.

L'**arch. Francesca Veronica Rubattu** presenta più in dettaglio la proposta di vincolo, che interessa l'abitato storico del Comune di Vignanello e alcune aree limitrofe, ricadenti prevalentemente nello stesso Comune e nel Comune di Vallerano. Il Borgo di Vignanello ha delle peculiarità riferibili alla sua conformazione che condivide con altri borghi e insediamenti della media Tuscia, che sono chiamati "borghi di sperone", alle quali si aggiungono vicende storiche particolarissime da cui discendono le trasformazioni intervenute in epoca moderna che lo hanno reso un *unicum* nel contesto della Tuscia. Ripercorrendo la storia di Vignanello, nella sua stratificazione storica, emerge come il borgo abbia mantenuto sempre un forte connubio con il paesaggio circostante, caratterizzato dai Monti Cimini e i Monti del reatino e da altri borghi come Soriano e Vallerano. Tali rapporti sono anche rilevati in numerose pitture, come quelle relative al periodo del Grand Tour, che attestano un apprezzamento del connubio tra edificato e paesaggio circostante. Si tratta di un aspetto che viene valorizzato nella proposta di vincolo in quanto tra le motivazioni ritroviamo il valore estetico tradizionale del paesaggio e le qualità panoramiche del borgo, in relazione agli affacci e alle vedute che sono godibili dagli spazi pubblici e privati e che vengono introiettate all'interno del tessuto storico, come anche dal Castello Ruspoli e il suo giardino. Inoltre il vincolo ricomprende anche un'area limitrofa al borgo, caratterizzata da un contesto rupestre con evidenze di ambito *falisco* e ambienti funerari della Valle della Ripa dove sono stati rinvenuti corredi funerari che sono conservati al Museo Nazionale Etrusco di Valle Giulia.
Per quanto riguarda l'analisi più di dettaglio del tessuto edilizio, è emerso come gli elementi medievali e l'arroccamento che tuttora permane ed è riconoscibile è meritevole di tutela anche attraverso un piano specifico di recupero; inoltre lo sviluppo del borgo in epoca barocca esprime uno schema insediativo modificato che rappresenta una peculiarità del borgo di Vignanello. Infatti l'attuale assetto del nucleo urbano è il frutto di una precisa rielaborazione secondo i canoni estetici e compositivi del Barocco, promossa dal principe Francesco Maria Marescotti Ruspoli, e affidata agli architetti Giovan Battista Contini e Carlo Buratti. I loro interventi esprimono a pieno la visione barocca volta alla definizione di un'immagine urbana omogenea, con l'inserimento di elementi di spazialità tipici e lo studio delle visuali che ha previsto anche il ridisegno delle facciate che sono interpretate come vere e proprie quinte sceniche. Lo stesso approccio si declina anche nello studio delle visuali verso l'esterno del borgo, nel traguardare i monti, le rocche e le altre presenze monumentali minori presenti nell'intorno, valorizzando i belvedere e i punti di visuali che la proposta di vincolo mappa e censisce.
Inoltre il vincolo si mantiene in raccordo con il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, non modificando la tipologia di paesaggio, ma integrando la lettura e le analisi condotte nell'ambito della redazione della proposta di vincolo, in particolare per quanto riguarda i percorsi panoramici. La proposta di vincolo ha inoltre tenuto conto delle osservazioni presentate, e ha accolto quelle integrabili, prevedendo ad esempio lo stralcio di alcune pozioni di aree ritenute non significative e poste in ombra visiva rispetto alle visuali tutelate.

Il **prof. Daniele Malfitana** esprime un grande apprezzamento per il lavoro svolto dalla Soprintendenza che ha tenuto conto di tutta l'evoluzione del borgo, nella sua diacronia, con la lettura del tessuto urbano

dall'*ager faliscus* fino alle testimonianze più moderne e contemporanee. È apprezzabile anche la gestione del procedimento e il dibattito con gli enti territoriali, nel quale con equilibrio si è riusciti a mantenere gli obiettivi del vincolo e ad accogliere alcune osservazioni. Emerge chiaramente come dal punto di vista paesaggistico vi sia un rapporto stretto e di valore tra centro urbano e il contesto circostante.

Il **prof. Mauro Angoletti** esprime alcune considerazioni, da una parte riconosce che la proposta di vincolo può essere ritenuta accoglibile in quanto intende assicurare la tutela di valori estetico-paesaggistici in un senso generale, anche per evitare trasformazioni urbanistico-edilizie che potrebbero compromettere il valore di quel determinato paesaggio nel suo insieme. Pur concordando sulla opportunità della procedura di vincolo per l'area, ritiene utile far osservare alcuni aspetti che attengo più specificatamente agli elaborati prodotti in relazione al tema del paesaggio agrario. In particolare vengono evidenziati i seguenti aspetti:

- riguardo all'elaborato 1 (Relazione Generale) si rileva la mancanza di un capitolo riguardante il paesaggio agrario. Tale descrizione appare necessaria dato che l'oggetto della proposta di vincolo riguarda per la maggior parte un'area agricola;
- per quanto riguarda l'elaborato n.16 (Relazione Istruttoria) si segnala l'uso non appropriato di terminologie quali "paesaggio rurale tradizionale di interesse storico". Sebbene la coltivazione della nocciola sia attestata nel viterbese già dal rinascimento, per l'area in oggetto, mancano le qualità di persistenza storica e i caratteri di integrità del mosaico paesaggistico, dell'architettura degli impianti agricoli e delle tecniche di allevamento, necessari ad assegnare tale qualifica. Si tratta di impianti di tipo intensivo realizzati negli anni '80 - '90, legati ad iniziative di gruppi industriali che hanno sostituito i precedenti oliveti, pascoli e vigneti. Anche le parti boscate non sono di origine naturale, ma in larga parte dovute e riforestazione a seguito di abbandono colturale. Tali evidenze sono confermate dalla fotografia aerea del volo RAF del 1944, già allegata alla documentazione, e dalle foto del volo GAI del 1954 reperibili sul sito IGM. In mancanza di riferimenti ai paesaggi rurali storici nelle normative di tutela, anche per l'applicazione di definizioni quali "tradizionale", si segnala il D.M. 17070 del 19-11-2012 (GU n.290 del 13-12-2012) nel quale, all'Art 4, è istituito il Registro Nazionale dei Paesaggi Rurali di Interesse Storico delle Pratiche Agricole e delle Conoscenze Tradizionali.

Interviene l'**arch. Yuri Strozzieri** della Soprintendenza per alcune precisazioni in merito alle considerazioni del Prof. Agnoletti, evidenziando come è vero che il paesaggio agrario ha subito delle trasformazioni, così come altre aree delle campagne della Tuscia, e che l'istruttoria non si addentra rispetto a questi aspetti specifici del paesaggio agrario in quanto, dal punto di vista paesaggistico, il valore estetico tradizionale rilavato dal vincolo riguarda nel suo insieme il borgo nel suo tessuto storico e nel contesto circostante, con gli scorci panoramici verso il borgo e dal borgo verso l'esterno. Potrebbero essere considerati maggiormente questi aspetti legati al paesaggio agrario, prevedendo anche una tutela ulteriormente rafforzata, ma al momento si è deciso di dare priorità alla tutela di alcuni aspetti che attengono ad una scala più vasta, considerando le grandi componenti del paesaggio, come il rapporto dell'edificato nelle sue evoluzioni storiche con il contesto paesaggistico nel suo insieme. Questo anche perché l'area è interessata non solo da trasformazioni delle colture, ma anche da minacce di trasformazioni urbanistiche ed edilizie,

da superfetazioni e trasformazioni incongrue. Proprio per questo le norme di tutela sono state indirizzate ad una scala di dettaglio alla conservazione dei caratteri del borgo in tutte le sue componente. Inoltre, il vincolo riguarda un ambito che la Soprintendenza da tempo intendeva tutelare, così come c'è l'interesse a tutelare altri borghi, ma il procedimento nello specifico ha preso avvio in relazione ad alcune trasformazioni che si stavano preannunciando in aree prossime al borgo e percepibili dalle visuali del borgo, e che ne stavano mettendo a rischio il valore paesaggistico rilevato.

Il **dott. Italo Maria Muntoni** esprime un grande apprezzamento per il lavoro svolto dalla Soprintendenza, riconoscendone il livello di approfondimento, nell'analisi delle evoluzioni del tessuto urbanistico, così come la forza delle motivazioni. Riconosce che l'intento principale è quello di tutelare soprattutto il borgo e le visuali percepibili da esso più che i lacerti del paesaggio agrario, che sono aspetti che potrebbero essere ulteriormente affrontati, ma la proposta viene considerata ben articolata e completa nella sua attuale formulazione.

Il **prof. Tomaso Montanari** si unisce agli apprezzamenti per il lavoro svolto, di cui rileva sia l'importanza sia anche la sua articolazione ed esemplare conduzione da parte della Soprintendenza. Le eventuali integrazioni sono possibili, come quelle relative al paesaggio agrario, ma nel suo complesso il lavoro viene ritenuto chiaro ed esprime un parere favorevole alla proposta di vincolo.

La **prof.ssa Maria Cristina Terzaghi** interviene e condivide l'apprezzamento già espresso, richiamando come l'obiettivo principale del vincolo sia quello di assicurare la leggibilità di un paesaggio di valore nella sua integralità e soprattutto delle sue vedute, che rappresentano un *unicum* nel contesto laziale e che va preservato dalle trasformazioni che lo minacciano. Un apprezzamento è espresso anche nella gestione del procedimento condotto in maniera molto equilibrata da parte della Soprintendenza, come bene emerge dalle rimodulazioni intervenute a seguito delle osservazioni presentate.

A conclusione del dibattito, considerata tutta la documentazione predisposta e gli elementi discussi durante la seduta, il Comitato si esprime favorevolmente rispetto alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "Borgo di Vignanello e aree panoramiche circostanti".

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Il Presidente del Comitato tecnico-scientifico ABAP
Prof. Daniele MALFITANA

[redacted]

Il Segretario dei Comitati
Dott.ssa Maria Grazia Fichera

[redacted]