

L'urbanistica come strumento di tutela dei paesaggi rurali storici

Ilaria Agostini

Università di Bologna
ilaria.agostini@unibo.it

Received: March 2023 / Accepted: July 2023 | © 2023
Author(s).
This article is published with Creative Commons license
CC BY-SA 4.0 Firenze University Press.
DOI:10.13128/contest-14869

keywords

Gian Franco Di Pietro
Fiesole piano urbanistico,
Casa rurale, Fiesole, Piano
paesaggistico, Paesaggio,
Tutela del Paesaggio,
Sistemazioni agrarie
tradizionali

La “Variante al PRG del Comune di Fiesole per le zone agricole” del 1979 costituisce un capitolo precoce di pianificazione paesaggistica, precedente alla sua definizione con la Legge 8.8. 1985, n. 431. Il contributo più originale del piano di Fiesole, per vero parte di un’azione pianificatoria disomogenea che abbraccia tutto l’arco collinare fiorentino, risiede nella speciale accuratezza di lettura dei caratteri paesistici del patrimonio edilizio rurale e nell’estensione del concetto di valore monumentale all’intero territorio. The 1979 “Variant to the

Sul finire degli anni Settanta, l’intensità delle trasformazioni territoriali rende “drammaticamente urgente” – come ricorda Gian Franco Di Pietro¹ – l’individuazione, in Toscana, di uno strumento urbanistico indirizzato alla tutela del paesaggio. È ascrivibile a tale urgenza il precoce capitolo di pianificazione dei paesaggi rurali storici toscani, tema su cui ci soffermeremo, di pochi anni precedente la definizione formale della

pianificazione ‘paesistica’ avvenuta a partire dal 1985 con la cosiddetta legge Galasso. La legge regionale toscana n. 10/1979 (*Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole*) indusse i Comuni a dotarsi di *Varianti al PRG per le zone agricole* al fine di prevedere una specifica normativa sia per le aree che presentavano “particolari caratteri morfologici, ambientali e produttivi” (art. 1), sia per le architetture rurali

di “particolare valore culturale o ambientale” ricomprese in un “apposito elenco” da allegare al piano regolatore².

La pianificazione dei paesaggi storici del

City of Fiesole Land Use Plan for Agricultural Areas”, represents an early chapter of landscape planning in Italy, prior to its formal definition with the 8.8.1985 Act. The most original contribution of the Fiesole plan, part of a heterogeneous planning action that embraces the entire Florentine hill range, lies in the special accuracy of reading the landscape characteristics of the rural building heritage and in the extension of the concept of monumental value to the entire territory.

comune di Fiesole è dunque affidata, conformemente alle disposizioni di legge, a una variante al piano generale: nello stesso 1979, Di Pietro³ è incaricato della redazione dello strumento urbanistico che sarà portato ad approvazione nel 1984⁴. Si tratta dell’occasione per indagare i possibili rimandi tra disciplina urbanistica e tutela del paesaggio, metterli all’opera e verificarne l’efficacia. Ma va sottolineato che la salvaguardia delle architetture come fondamento della tutela dei paesaggi storici (rurali e urbani) – tutela, quella paesaggistica, che a sua volta si avvererebbe prioritariamente dello strumentario urbanistico comunale – è da ritenersi tra le ipotesi fondative del suo operato scientifico e professionale.

A partire da queste convinzioni, Di Pietro

seguirà con attenzione critica la scrittura delle leggi urbanistiche n. 5/1995 e n. 1/2005, e, in generale, delle politiche territoriali della Regione Toscana: in numerosi documenti e circostanze pubbliche, egli sottolineerà – con il consueto piglio, fermo e sardonico – il rischio incorporato da tali politiche di incidere negativamente sulla congruità delle trasformazioni territoriali contemporanee rispetto alle regole formative dei paesaggi regionali nella lunga durata.

Il “fronte di resistenza collinare”: le Varianti dell’area fiorentina

Nel volume fotografico dedicato al *Paesaggio fiorentino*, Francesco Rodolico⁵ fissa su pellicola in bianco e nero i caratteri storici del territorio fiesolano⁶. Dopo due decenni, la cornice collinare fiorentina costituisce ancora – constata Di Pietro – un esteso, resistente “fronte di lotta” a quell’“egemonizzazione dell’extraurbano da parte dell’urbano”⁷ che produce effetti casuali, imprevedibili da luogo a luogo, legati al cambio epocale delle forme di vita nelle campagne italiane.

La campagna periurbana fiorentina, si legge nella *Relazione* alla variante fiesolana, “è divenuta un intreccio inestricabile di flussi contraddittori, di esodo e ritorni, di tensione produttiva e di consumi parassitari, di abbandono e riappropriazione, di invecchiamento e di riscoperta giovanile,

un intreccio di culture e di comportamenti diversi e spesso conflittuali, soverchiati dal concomitante progredire delle dinamiche naturali di degrado e di regressione del 'costruito' e degli assetti vegetazionali" ⁸.

Il "fronte di resistenza collinare" si estende, oltre a Fiesole, ai territori comunali di Sesto Fiorentino, Bagno a Ripoli e Scandicci, nei quali tra anni '70 e '80 si registrano molteplici sperimentazioni di salvaguardia dei paesaggi rurali storici e di adeguata previsione delle loro mutazioni. Fa scuola l'esempio, unanimemente riconosciuto, della tutela delle colline operata dalle previsioni del Piano Detti, 1962. In destra d'Arno, sui rilievi settentrionali che fanno da sfondo alla Piana, una ricerca sul paesaggio del Monte Morello di carattere interdisciplinare, indirizzata alla formazione di un "parco territoriale" e condotta sotto la responsabilità scientifica di Di Pietro ⁹, servirà di base alla formazione della *Variante per le zone agricole del Comune di Sesto Fiorentino*, a sua volta coordinata con la coeva variante fiesolana, firmate entrambe dall'urbanista lughese.

In riva sinistra, nel comune di Bagno a Ripoli, si riscontra una diversa impostazione culturale. Qui, la Variante al PRG, precocemente avviata nel 1972 ¹⁰ e approvata nel 1979 si articola per progetti: tra di essi quello per un parco fluviale per l'Arno che integra 'agricoltura contadina', naturalizzazione dei corsi d'acqua

per l'autodepurazione idrica, e recupero edilizio degli opifici idraulici; con spirito ecologista, animato da quel sapere «prelogico» di cui scrive Gregory Bateson, il Piano, sperimentando la chiusura dei cicli, "gioca" anche formalmente con il dinamico fluire delle acque fluviali ¹¹.

La variante fiesolana

Il territorio comunale di Fiesole è coperto quasi interamente da vincoli paesaggistici ai sensi della L 1497/1939 ¹²; la disciplina d'uso di tali vincoli è stata poi predisposta, attraverso 'vestizione', dal Piano paesaggistico regionale approvato nel 2015. La variante fiesolana si innestava dunque su una normativa già restrittiva per le zone omogenee 'E' (agricole), le quali sostanzialmente risultavano "congelate" ¹³. "Gli indici [urbanistici] si erano dimostrati pericolosissimi, perciò - afferma in merito Di Pietro - nella variante di Fiesole non furono impiegati. Furono guida alle trasformazioni il riconoscimento delle qualità paesaggistiche e la restrizione dell'attività edilizia" ¹⁴.

Gli obiettivi della *Variante per le zone agricole* sono sintetizzati dall'allora assessore Antonello Nuzzo nella volontà di perseguire la preminenza del documento sul monumento e della manutenzione sulla ristrutturazione. Il primo assioma, che comporta l'estensione del valore di monumento a tutto il territorio rurale storico, secondo quanto sancito dalla *Carta di*

Gubbio (1960), superava così i criteri selettivi delle leggi del 1939. La propensione alla manutenzione rispetto alla ristrutturazione corrispondeva invece, in estrema sintesi, all'esaltazione delle competenze diffuse territorialmente e al progetto nella continuità storico-geografica; questo principio conduceva a una gradualità degli interventi ammessi, connessa con il giudizio di valore sul manufatto stabilito nell'*Elenco* su cui più avanti ci soffermeremo. L'efficacia della Variante è perciò indissolubilmente legata alla conoscenza capillare del territorio in quanto 'prodotto storico e culturale', alla schedatura degli elementi di valore e alle relative espressioni di giudizio.

Dell'operatività della Variante vogliamo qui approfondire tre filoni tematici: l'importanza attribuita all'individuazione della fisionomia del territorio agricolo e al relativo azzonamento; la centralità dell'unità podereale (casa, terreno agricolo e boschivo); il controllo delle trasformazioni dell'architettura rurale storica.

Individuazione della fisionomia del territorio e relativo azzonamento.

La stesura della Carta di uso del suolo della variante fiesolana costituisce un puntuale aggiornamento delle 'qualità' di classamento del *Catasto dei terreni*, "controllat[e] sul

posto, azienda per azienda" ¹⁵. Merita scorrerne la legenda, che comprende: "Seminativo semplice; Seminativo arborato; Uliveto; Uliveto rado; Uliveto-vigneto; Vigneto tradizionale; Vigneto meccanizzato; Frutteto; Prati falciabili; Cespuglieti /cespuglieti arborati /sodaglie; Bosco ceduo; Bosco di alto fusto; Rimboschimenti recenti; Coltivi abbandonati [a loro volta distinti in seminativo, seminativo arborato etc.]; Coltivi abbandonati convertiti a prato falciabile; Coltivi abbandonati trasformati in cespuglieti / cespuglieti arborati / sodaglie; Coltivi abbandonati trasformati in bosco ceduo; Coltivi abbandonati trasformati in bosco misto; Bosco degradato"

Una linea tratteggiata indica il limite di uso omogeneo del suolo laddove non corrispondente ai confini della particella catastale; segni supplementari individuano inoltre il passaggio da 'cespuglieto arborato' a 'bosco di alto fusto di pregio', e 'da bosco ceduo' a 'seminativo'.

Nelle tavole dell'uso del suolo - e nell'*Elenco degli edifici esistenti* - è messa in atto una classificazione di ascendenza illuminista con una casistica enciclopedica che registra non solo l'esistente, ma anche il percorso che ha portato allo stato presente, particella per particella, campo per campo, casa per casa. La catena evolutiva è illustrata e registrata.

La Variante suddivide la "zona omogenea

E” in una molteplicità di voci a seconda degli aspetti oro-topografici, storici e paesaggistici: zone di crinale; zone collinari A (a indirizzo colturale misto, NTA, art. 7); zone collinari B (a oliveto specializzato, art. 8); zone di fondovalle; zone boscate normali; zone speciali (suddivise in: zone coltivate con particolare valore ambientale e paesaggistico; zone boscate con particolare valore ambientale e paesaggistico; zone di uso pubblico; demanio ferroviario; zone A2 riferite a borghi agricoli; zone di valore storico-paesaggistico; parchi privati; aree comprendenti attrezzature di interesse comune). In nessuna porzione territoriale facente parte della zona E sono ammessi interventi di nuova costruzione, se non di annessi agricoli, purché conformi con le prescrizioni delle NTA (art. 5).

Alcuni esempi illustrano il grado di incidenza che la Variante è supposta poter esercitare sulla tutela paesaggistica:

- nelle “zone di crinale”, il Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale (PPUA, alla cui attuazione è vincolata la trasformazione edilizia) potrà prevedere: “prati-pascoli, foraggere, cereali, allevamento ovino, bovino, equino e di animali da cortile, selvicolture. Non è ammesso il rimboschimento dei crinali e delle aree attuali a prato-pascolo” (NTA, art. 6);
- nelle “zone collinari A”, cioè a indirizzo colturale misto, la superficie fondiaria

minima al fine di consentire interventi edilizi come previsto dalla citata legge regionale 10/1979, non potrà essere inferiore a: “3 ha per vigneti e frutteti specializzati; 4 ha per oliveto specializzato e seminativo irriguo; 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo” (NTA, art. 7). Il PPUA potrà prevedere, sempre nell’ambito della policoltura, un incremento massimo del 20% del vigneto specializzato e del 10% delle colture orticole.

Le strade, i fossi, gli scoli, le siepi di confine, assumono un ruolo fondamentale nel disegno del suolo, nell’organizzazione della struttura visiva del paesaggio. Pertanto la viabilità¹⁶ se di antica formazione, “non può essere modificata nelle sue caratteristiche fondamentali: sezioni, sistemazioni a retta, alberature di arredo, ecc.; i muri a retta dovranno essere mantenuti nella configurazione originaria” (NTA, art. 25).

Centralità dell’unità poderale.

Il podere colonico è stato considerato, dallo stesso Di Pietro, quale elemento fondativo del paesaggio mezzadrile dove: “[gli] elementi della struttura ‘si tenevano’ secondo rapporti spaziali necessari, di densità, frequenza, localizzazione specifiche, forme e materiali, a comporre un sistema territoriale ordinato, attraverso il quale il sistema economico generava, anche, qualità ambientale e bellezza”¹⁷.

La permanenza del podere (formato da casa e terreno agricolo e boschivo), come struttura agricola di gestione unitaria, assicura la tutela del paesaggio, viceversa il frazionamento dei fondi si dimostra come una delle principali cause di degrado paesaggistico¹⁸. L’unità poderale casa-terreno è da preservare, incoraggiare e promuovere con aiuti finanziari ecc., anche nell’ottica di una tutela del lavoro agricolo¹⁹.

Nella “convinzione della necessità assoluta della tutela”²⁰ che anima la Variante, il podere agricolo, in quanto nucleo generatore del paesaggio, diventa oggetto centrale di salvaguardia: rispetto a quanto previsto dalla legge regionale 10/1979, la relazione tra trasformazione edilizia (incoraggiata dalla stessa LR 10) e PPUA è rafforzata e, potremmo dire, perfino esasperata dalla Variante. Un esempio: l’art. 33 delle *Norme di attuazione* della variante medesima sancisce che il cambiamento di destinazione d’uso dell’edificio – e in particolare la sua deruralizzazione, ovvero il passaggio da edificio rurale a civile abitazione – è “soggetto a concessione” in conseguenza del piano aziendale (PPUA) redatto ai sensi delle norme di attuazione, ossia in continuità con le regole storiche di gestione agraria. Come dire che la deruralizzazione, cioè il definitivo distacco della casa dalla terra, è concessa se, e solo se, il fondo su cui la casa si trova è mantenuto

a coltura secondo canoni paesaggistici di ascendenza storica.

Una convenzione regola il rapporto tra concessionario (Comune) e proprietario. Per tutta la durata della convenzione (a Fiesole venti anni, che raddoppiano i dieci anni minimi indicati dall’art. 5 della LRT 10/1979), il proprietario impegna “sé e i suoi successori”²¹ (nella 10/1979: sé e “gli aventi causa”) a non suddividere il podere, riportando in auge una formula tipica della mezzadria classica toscana: “*promisit et obligavit per se et suos heredes*”²²

Controllo delle trasformazioni dell’architettura rurale storica.

Se da una parte la deruralizzazione dell’edificio è concessa in cambio della messa a coltura del podere, dall’altra la trasformazione della casa dovrà essere fermamente regolata e guidata. È necessario perciò, innanzitutto, censire il patrimonio edilizio storico fiesolano: l’*Elenco degli edifici esistenti*, che ha valore conformativo e prescrittivo, comprende la “globalità degli edifici originati dalla civilizzazione agricola del territorio”²³ (Di Pietro, 1986, p. 64), anteriori cioè al 1940. Tra di essi si annoverano gli edifici notificati ai sensi della legge di *Tutela delle cose di interesse artistico e storico* (L 1089/1939), nonché gli “altri edifici di rilevante valore architettonico e ambientale”²⁴ (RVAA) e quelli di valore architettonico e

ambientale (VAA), come registrati nell'*Elenco* redatto ai sensi dell'art. 4, lett. B, num. 3, delle norme di attuazione.

Si noti che, già a partire dai primi anni Settanta, nei PRG di Seravezza e Pietrasanta, Di Pietro aveva adottato il censimento della casa colonica come parte dell'"approccio alla consistenza reale del territorio in tutte le sue emergenze qualitative"²⁵, facendone derivare la "estensione delle zone 'A' [ex DM 2 aprile 1968] a tutti i manufatti edilizi appartenenti alla civilizzazione preindustriale del territorio"²⁶; medesimo approccio metodologico era stato adottato alla metà del decennio nella schedatura del patrimonio edilizio finalizzata alla costituzione del parco territoriale di Monte Morello (1975-1976)²⁷. Tali esperienze vengono poi riversate nella redazione, immediatamente successiva, degli *Elenchi* sestese e fiesolano. L'*Elenco* comprende quattrocento schede di edifici "classificati in base al valore storico-culturale ed ambientale, rilevati nei riferimenti planimetrici e analizzati nella datazione, tipologia, dotazione di impianti e annessi, stato di conservazione, uso attuale e potenzialità"²⁸. La scheda contempla tre livelli: il 'meccanismo distributore'; i dettagli e gli elementi dell'architettura²⁹; le relazioni edificio-ambiente.

L'analisi tipologica, la descrizione dei prospetti e la pianta che corredano ogni

scheda, orientano l'eventuale suddivisione delle unità edilizie, ravvisano gli interventi possibili, e prospettano ambiti di compatibilità trasformativa. Infatti, scrive lo stesso Di Pietro "l'architettura di antica formazione, come quella rurale o dei centri storici, non è pura quantità, all'interno della quale si possono ritagliare arbitrariamente parti minori secondo bisogni disparati; è bensì un fatto organico già costituito con proprie regole e logiche interne di formazione e di crescita; solo rapportandosi a queste regole, e partendo da queste, è possibile il riuso non distruttivo".³⁰

In questa prospettiva, il frazionamento degli edifici - che avrebbe contribuito a limitare la selezione sociale dei residenti - deve essere rigorosamente indirizzato: il processo storico di formazione del fabbricato e l'esistenza (o meno) di aggregazioni di parti dotate di individualità architettonica (tutto registrato puntualmente nell'*Elenco*), fungono da guida in tale operazione. Viceversa, per quanto riguarda le case di "progetto unitario" (sincroniche) o le case "diacroniche" che abbiano tuttavia assunto aspetto unitario, non sono ammessi ulteriori frazionamenti oltre quelli eventualmente già esistenti; eccezion fatta per gli edifici di pendio che "presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di

pertinenza" (NTA, art. 38, lett. B.3).

Ai sensi della LRT 59/1980, le classi di intervento ammesse per gli edifici di rilevante valore architettonico sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. È esclusa la ristrutturazione edilizia. L'articolo 35 delle NTA, che regola la manutenzione straordinaria, è una *summa* normativa. Questi i commi: intonaci; infissi esterni; dispositivi di oscuramento; porte esterne; rifacimento della sistemazione esterna; pavimentazioni e marciapiedi; pavimentazione dell'aia; arredo vegetale; recinzioni; sistemazioni del terreno; rifacimento dei pavimenti interni ed esterni; tetto; gronda; gioghetto³¹; realizzazione di chiusure o aperture interne; apertura di nuove finestre.

In merito a quest'ultimo capitolo - l'apertura di nuove finestre -, emerge la particolare attenzione per la storia del manufatto e per l'intenzionalità del progetto 'diacronico'; vi si legge: "[n]el caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata" (NTA, art. 35, n. 13).

Quanto al già richiamato frazionamento delle unità immobiliari, le norme tecniche prescrivono l'unitarietà dell'area di pertinenza a divisione avvenuta (cioè, niente recinzioni, né cancelli multipli etc.).

"Qualcuno pensava che l'urbanistica non fosse completamente inutile". Il contributo alla pianificazione dei paesaggi toscani

La Variante fiesolana, dettando norme sui paesaggi storicizzati, si pone in rapporto dialettico con le istanze ecologiste che proprio in quegli anni stanno prendendo forma, anche sul territorio fiesolano dove nascevano precoci alternative nel segno dell'"agricoltura contadina" e della "ruralizzazione ecologica"³². La 'difesa dei paesaggi rurali' sta in cima agli interessi di entrambe le parti, tuttavia le strade di attuazione ecologiste e urbanistiche divergono nettamente: di carattere normativo-scientifico nella Variante; attinenti alle energie della natura, nella prassi ecologista. Perciò dall'ambito ecologista proviene una sistematica e radicale critica allo strumento fiesolano, paradossalmente ritenuto eccessivamente timido. Secondo gli ambientalisti, la Variante avrebbe dovuto infatti eleggere a discriminare la naturalizzazione, la *wilderness*, ossia l'autonoma capacità rigenerativa del vivente non-umano: la richiesta di indicare nelle NTA come "obbligatorio ed esclusivo"³³ l'uso del preromano aratro a chiodo, non invasivo né

distruttivo della vitalità dei suoli, è diretta conseguenza di tale impostazione. Vogliamo sottolineare, per inciso, la diffidenza che l'urbanista romagnolo esprimerà, a distanza di qualche decennio, nei confronti di quella cultura ecologista che conferirebbe la preminenza all'"indice di naturalità", "quando invece a me - puntualizza Di Pietro - interessa l'indice di umanizzazione"³⁴.

Ulteriore bersaglio degli ecologisti è rappresentato dal tecnicismo amministrativo, inteso come moderno processo disumanizzante. Anziché accrescere l'obbligo di "procedure burocratiche" che, non liberando la vita contadina, contribuivano a soffocarla, le disposizioni di Piano avrebbero dovuto far leva sul saper fare contadino e sulle sue prassi localizzate. Un'osservazione certamente eccentrica, conforme all'età eroica dell'agricoltura biologica, testimone tuttavia di fiducia sconfinata nell'urbanistica. Ma i tempi erano diversi da quelli attuali; lo afferma del resto lo stesso Di Pietro in un dialogo con la scrivente, "anche in Comune qualcuno pensava che l'urbanistica non fosse completamente inutile".

L'analisi capillare scientificamente fondata, la categorizzazione e tipizzazione dei paesaggi rurali, l'attenzione ai caratteri figurativi e formali di tali paesaggi e dell'architettura rurale, l'estensione del valore patrimoniale all'intero territorio agricolo, sono caratteri

che si prolungano nei PTCP³⁵ delle provincie di Siena e di Arezzo, coordinati dallo stesso Di Pietro tra il 1996 e l'inizio del nuovo millennio. Tali PTCP si distinguono infatti, nel panorama pianificatorio, per il metodo rigoroso di analisi esteso ai valori paesistici del territorio nella sua interezza che viene ripartito in ambiti e descritto in schede, funzionali alla definizione della pianificazione di livello comunale. La tutela della fruizione paesistica 'dei' monumenti e 'dai' monumenti, e dell'intorno agricolo di nuclei, case sparse e piccole città è l'occasione per un interessante tentativo di protezione pertinenziale³⁶ che si esplicita nel vincolo di inedificabilità.

"Finalmente si ricomincia a parlare di urbanistica". La critica alla legislazione regionale

Le LRT nn. 5/1995 e 1/2005 accendono la *vis polemica* di Di Pietro, che si dichiarerà "detrattore storico dell'attuale legislazione urbanistica toscana"³⁷. Le due leggi lasciavano intravedere un pericoloso cedimento nella direzione della metamorfosi dell'urbanistica in 'governo del territorio', espressione che già la stessa LRT 5/95 reca nel titolo, e che in breve lasso di tempo sostituirà il lemma 'urbanistica' in Costituzione. Siamo negli anni dell'applicazione del dogma liberista all'amministrazione pubblica, del 'via lacci e laccioli': il piano cede il passo alla negoziazione,

la regola alla deroga, la pianificazione si fa governo, il principio di sussidiarietà indebolisce le strutture di controllo regionale lasciando un "carico eccessivo di possibilità e responsabilità [...] sulla figura solitaria del sindaco, nelle scelte urbanistiche"³⁸.

Come è noto, fu la 5/95 a introdurre in Toscana la separazione tra piano strutturale (PS) e regolamento urbanistico (RU): nel giudizio di Di Pietro, il PS - cioè la "descrizione fondativa" che avrebbe dovuto "costituire il salto di qualità reale rispetto alla pratica dei PRG" - è ridotto nella pratica "a un passaggio rituale, a una narrativa retorica" mentre il RU, di durata quinquennale e perciò detto 'piano del sindaco', si sarebbe configurato come strumento di innesco - su *alcuni* terreni - di "rendita a tempo determinato"³⁹.

Contestualmente al varo della legge 5, le LRT n. 64/1995 e n. 25/1997 rendevano ancor più labile "l'integrità fisica e culturale delle zone agricole, del paesaggio agrario e dell'architettura rurale"⁴⁰: le modifiche ora ammesse alla struttura storica della casa rurale (tra cui, oltre all'aumento volumetrico, la rilocalizzazione dei volumi edilizi) rischiano di avere un immediato effetto sul paesaggio, poiché la "struttura scalare originaria" della casa contadina - al pari della villa -, con i suoi vari annessi e le relazioni spaziali intercorrenti, è "uno dei fondamenti del paesaggio agrario toscano" (*ibidem*). Tali disposizioni, di esito

"dirompente", si aggiungevano alla revisione della classificazione di valore degli edifici storici "schedati" secondo le prescrizioni delle LRT 10/1979 e 59/1980 (naturalmente verso la loro dequalificazione).

Ma ciò che più amareggia Di Pietro è la conferma dei suoi timori in merito all'alluvione cementizia. L'incremento di consumo di suolo - connesso anche alla disapplicazione avvenuta nel 2001 dell'art. 12 della Legge Bucalossi⁴¹ - è assecondato dalla legislazione regionale che apriva inediti fronti di edificazione. Le sue critiche si materializzano in resoconti fotografici dalla *Toscana infelix*: i mostri edilizi, che egli non si stancava di illustrare, rappresentavano senza appello il fallimento dell'urbanistica regionale. O, come egli ha scritto, erano le prove che la "pratica corrente dell'Urbanistica [...], a seguito delle leggi regionali 5/95 e 1/05, sembra aver imboccato la strada dell'alleanza con quella che, una volta, si chiamava *speculazione edilizia*".⁴² Speculazione edilizia, rendita, redistribuzione, classe: chiavi interpretative desuete negli anni in cui si impongono anche in urbanistica le 'passioni tristi' del neoliberismo. È lontano il 1972, quando l'INU dedicava il congresso annuale a *Lo sfruttamento capitalista del territorio*. Eppure la coerente postura di ascendenza marxiana, stridente coi tempi, continua a sostenere gli attacchi polemici di Di Pietro al governo regionale. In alcuni

documenti⁴³, ritorna la sua insofferenza verso l'ambiguità sottostante ad uno degli slogan utilizzati dall'allora assessore all'urbanistica Riccardo Conti: "sì al reddito, no alla rendita". Merita riportare una salace analisi del "motto", dove la critica architettonica si intreccia con quella economica. "Ora, se esaminiamo le forme dell'urbanizzazione dispersa della Toscana attuale, e specie di quella collinare di pregio paesistico, in parte dovuta a previsioni dei vecchi PRG ma in parte significativa ai nuovi, alle norme transitorie della LR 5/95 e alla LR 64 sulle aree agricole [...], vediamo che il *motto* mostra la sua natura distorta: si tratta in genere di complessi abitativi di non grandi dimensioni, isolati rispetto ai centri dotati di servizi, dimensionati non su una domanda locale ma su una domanda globale, anche sovranazionale, di *abitazione in campagna*, oppure anche in frange suburbane ma comunque con valori panoramici, di modesta qualità edilizia segnata da un mimetismo sfacciato e grottesco, usato come fattore di attrazione (lo slogan commerciale del nuovo complesso di Monticchiello è *case da amare*), promosse in genere da imprese [...] che competono non sulla qualità del prodotto ma sulla *qualità del luogo* che viene venduto; il tutto all'interno della *bolla edilizia* dovuta ai capitali in fuga dal mercato mobiliare. E questo ci sembra *rendita* e non *reddito*, e neanche *sviluppo*, che si vorrebbe virtuosamente

associato a *tutela*, ma consumo e alterazione, senza qualità, del territorio e del paesaggio toscano."⁴⁴

Nell'ottobre 2006, in una riunione di comitati toscani chiamati a raccolta da Alberto Asor Rosa a Monticchiello in Val d'Orcia, Di Pietro, soddisfatto dal contesto in cui sembra riaffiorare un fin troppo sopito conflitto sociale, esclama: "Finalmente si ricomincia a parlare di urbanistica"⁴⁵. Come è noto, sarà poi anche la spinta di quei comitati in difesa del territorio guidati dallo stesso Asor, a convogliare Anna Marson all'assessorato regionale al territorio, determinando un importante cambio di direzione rispetto ai governi precedenti. Nel mutato clima, si procede alla scrittura della LRT 65/2014 e alla stesura del Piano paesaggistico toscano⁴⁶, di cui vogliamo qui, in estrema sintesi, porre in evidenza due caratteri che legano idealmente i due dispositivi a quanto sopra espresso. Rispettivamente: l'istituzione di un limite invalicabile alla nuova edificazione extraurbana (LRT 65/2014, art. 25); e l'allargamento all'intero territorio regionale di un approfondito e accurato quadro conoscitivo, prodromo a 'progetti di territorio' quali parte integrante del piano.

Note

¹ (1986, p. 59) Il presente saggio rielabora, inserendolo in una cornice temporale più vasta, il contributo della scrivente al ciclo di incontri Fiesole. Paesaggio, territorio e architettura 1944-2014 (Fiesole, 13 febbraio 2015), organizzato da Comune di Fiesole, Fondazione Michelucci, Dida-Unifi (Agostini, 2017). L'esperienza fiesolana di cui qui trattiamo è stata inoltre presentata dalla scrivente alla summer school "Emilio Sereni", Gattatico (RE), 2016 (Abitare la terra, dir. R. Pazzagli, coord. scient. C. Tosco).

² "Per queste costruzioni sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo" (LRT n. 10/1979, Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole, art. 1).

³ Di Pietro, docente all'Università di Firenze all'epoca in procinto di essere nominato in prima fascia, era già affermato urbanista, autore o coautore tra l'altro dei piani urbanistici generali di Seravezza (1974) e dei Piani per i centri storici di Lugo di Romagna (1968), San Giovanni Valdarno (1975), Sansepolcro (1977). Della sua produzione bibliografica merita mettere in evidenza i testi seguenti, segnati dalla particolare attenzione dedicata all'architettura quale elemento fondante del paesaggio urbano e rurale: (Detti, et al., 1968) (Di Pietro e Fanelli, 1973) (Di Pietro, 2006-2015) (Di Pietro, 2009 - 2015)

⁴ Adottata dal Consiglio comunale il 3 marzo 1983, sarà approvata con delibera della Giunta regionale n. 9205 del 10 settembre 1984.

⁵ (Rodolico, 1959)

⁶ Al paesaggio fiesolano sono dedicate, oltre alla copertina, sedici delle cinquantadue immagini ivi pubblicate. Gli scatti, riprodotti a tutta pagina, illustrano: Fiesole e Settignano; le cipressete di Vincigliata; i meandri dell'Arno al Girone (prima della loro diffusa cementificazione); una veduta, dalla Faentina, della valle del Mugnone incisa nelle 'argille scagliose' trattenute a Sud dal duro contrafforte arenaceo che la separa dalla Piana fiorentina, sul quale si staglia Fiesole; le terrazze ascose di Fontelucente; le cave di macigno del Monteceneri; case rurali e aie.

⁷ (Di Pietro, 1986, p. 66)

⁸ (Di Pietro, 1984, p. 2)

⁹ (Di Pietro, et al., 1979)

¹⁰ AT. Mensile d'informazione degli architetti della Toscana», n. 2 (monogr.: atti della tavola rotonda Normativa edilizia nelle aree agricole, Firenze, 18 febbraio 1983).

¹¹ (Pizziolo, 1986)

¹² Per questi aspetti si veda (Agostini, 2017) pp. 174-180

¹³ Dal dialogo tra Antonello Nuzzo e la scrivente, 2 febbraio 2015. Cfr. anche Comune di Fiesole, 1974.

¹⁴ Dal dialogo tra Di Pietro e la scrivente risalente al 30 gennaio 2015.

¹⁵ (Di Pietro, 1986, p. 60). Le categorie sono riprese dalla Carta dell'Uso del suolo della Variante redatta in scala 1:5.000.

¹⁶ La viabilità è classificata in viabilità di carattere regionale e intercomunale, di carattere comunale (strade asfaltate e non), di distribuzione residenziale, di servizio agricolo

¹⁷ (Di Pietro, 1984, p. 1)

¹⁸ Così nella relazione di A. Nuzzo in AT, 1983, p. 4.

¹⁹ Da un'affermazione di Di Pietro nel citato dialogo con l'autrice (2015).

²⁰ (Di Pietro e Vannetiello, 2009, p. 188)

²¹ Cfr. lo Schema di convenzione tipo per le realizzazioni allegato a Comune di Fiesole, Variante al Prgc per le zone agricole. Norme di attuazione. Piani coordinati di Sesto [Fiorentino] e Fiesole, s.d. [1984].

²² Da un contratto del 10 ottobre 1202 (Imberciadori, 1951, p. 84)

²³ (Di Pietro, 1986, p. 64) (Di Pietro, 1986)

²⁴ Così nelle lett. A e B dell'art. 32 delle NTA.

²⁵ (Di Pietro e Vannetiello, 2009) Cfr. anche . (Di Pietro, et al., 1979) Il ruolo della conoscenza capillare del patrimonio rurale nella pianificazione è sottolineato a più riprese nella produzione bibliografica dell'urbanista: (Di Pietro e Fanelli, 1973), (Di Pietro, 1979) (Di Pietro, 1980 - III edizione 2014) (Di Pietro, 2004) (Di Pietro, 1984) (Di Pietro, 1984) (Amministrazione provinciale di Arezzo, 1988)

²⁶ (Di Pietro, 1978, p. 39)

²⁷ Cfr. la tav. 4 del Censimento dei manufatti e delle infrastrutture del territorio, scala 1:10.000 (Di Pietro, et al., 1979) che suddivide gli edifici in base a: struttura tipologica (villa, casa colonica, edificio religioso, molino); giudizio di valore (che può essere architettonico, ambientale o indifferente); uso attuale (originario, abbandonato, residenza singola, residenza collettiva, attrezzatura per il tempo libero, servizi scolastici, conventi e monasteri); alterazioni morfologiche (leggere, gravi, totali).

²⁸ (Di Pietro, 1986, p. 61)

²⁹ Proprio tale livello, particolarmente in ciò che attiene agli aspetti 'pubblici' dell'edificio colonico, è stato articolato e sviluppato, a distanza di anni. (Agostini, 2011) (Agostini, 2021)

³⁰ (Di Pietro, 1983) 9

³¹ Il gioghetto è il pezzo di trave che sporge dalla muratura

³² Il riferimento è al movimento ecologista gravitante su Ontignano (Fiesole) che, tutt'oggi, si riconosce nelle attività dell'associazione La Fierucola, fondata proprio nel 1984 (Agostini, 2015) ; (Ghelfi, 2022).

³³ Dalla testimonianza riportata dallo stesso Di Pietro (2002, p. 32).

³⁴ (Di Pietro, 2002, p. 32)

³⁵ In Toscana, i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) assumono valenza paesaggistica con la legge urbanistica regionale n. 5/1995.

³⁶ Cfr.. (Di Pietro e Gobbò, 2002) (Di Pietro, 2004)

³⁷ (Di Pietro, 2011, p. 36)

³⁸ (Di Pietro, 2010, p. 86)

³⁹ Come appuntava lo stesso Di Pietro delle osservazioni sulla LR n. 5/95 a partire dall'esperienza del PTC di Arezzo, relazione al convegno Legge 5: una legge tradita? (Firenze, 12 ottobre 2001)

⁴⁰ (Di Pietro, 2010, p. 84)

⁴¹ (Agostini e Scandurra, 2018, p. 114)

⁴² Esempio in questo senso la successione di 49 immagini del Valdarno Superiore, della Val di Chiana e della Val Tiberina toscana, mostrata nel 2008 presso il Circolo Vie nuove a Firenze in occasione del convegno della ReTe dei comitati per la difesa del territorio. Le citazioni sono riprese da appunti dello stesso Di Pietro ad illustrazione della mostra fotografica Toscana infelix (Firenze, giugno 2008).

⁴³ (Di Pietro, 2010) (Di Pietro, 2011)

⁴⁴ (Di Pietro, 2011, p. 38)

⁴⁵ Dalla testimonianza di Claudio Greppi in un dialogo con la scrivente, 18 maggio 2023.

⁴⁶ (Marson, 2016) (Regione Toscana, 2014 - 2015)

Bibliografia

Agostini, I., 2011. *La casa rurale in Toscana. Guida al recupero*. Milano: Hoepli.

Agostini, I., 2015. *Il diritto alla campagna. Rinascita rurale e rifondazione urbana*. Roma: Ediesse.

Agostini, I., 2017. La pianificazione dei paesaggi storici fiesolani nella "Variante per le aree agricole del Comune di Fiesole" (1984). *ASUP Annali di Storia dell'Urbanistica e del Paesaggio*, Issue 4, pp. 174-180.

Agostini, I., 2021. *La casa rurale e il paesaggio. Guida al recupero architettonico nel Chianti*. Bagno a Ripoli - Milano: Le Lettere.

Agostini, I. e Scandurra, E., 2018. *Miserie e splendori dell'urbanistica*. Roma: DeriveApprodi.

Amministrazione provinciale di Arezzo, 1988. *Case coloniche della Valdichiana: Monte S. Savino, Marciano, Lucignano, Foiano, Cortona*. Arezzo: Badiali.

Detti, E., Fanelli, G. e Di Pietro, G. F., 1968. *Città murate e sviluppo contemporaneo. 42 centri della Toscana*. Lucca: CISCU.

Di Pietro, G. F., 1978. Strumenti urbanistici e identità del territorio. *Parametro*, Issue 69.

Di Pietro, G. F., 1979. La scheda per il censimento delle abitazioni rurali del Casentino. *Prospettiva - Rivista di storia dell'arte antica e moderna*, Luglio, Issue 18, pp. 85-89.

Di Pietro, G. F., 1980 - III edizione 2014. *Per la storia dell'architettura della dimora rurale: alcune premesse di merito*. s.l., s.n., pp. 343-361.

Di Pietro, G. F., 1983. *Variante al PRGC per le zone agricole. Sintesi della relazione. Informazioni sul contenuto e sulle norme di attuazione*, Fiesole: Comune di Fiesole.

Di Pietro, G. F., 1984. La casa rurale lughese-ravennate. *Studi Romagnoli*, Issue XXXV, pp. 227-257.

Di Pietro, G. F., 1984. *Le case del territorio certaldese*. Firenze: Vallecchi.

Di Pietro, G. F., 1984. *Variante al PRG per le zone agricole. Relazione*, Fiesole: Comune di Fiesole.

Di Pietro, G. F., 1986. Fiesole, le aree collinari: la variante al PRGC per il territorio extraurbano. In: *Salvaguardia del paesaggio*. Firenze: Regione Toscana - Giunta Regionale, pp. 59-68.

Di Pietro, G. F., 1986. Fiesole: le aree collinari: la Variante al PRG per il territorio extraurbano - Montevarchi: patrimonio storico: organizzazione delle conoscenze e pianificazione. In: *Salvaguardia del paesaggio: protezione del patrimonio architettonico-ambientale della Regione Toscana*. - 137 p. : il.;30 cm. Firenze: Giunta Regionale, pp. 59-68 e 89-102.

Di Pietro, G. F., 2002. Paesaggio o ambiente. In: D. Poli, a cura di *Progettare il paesaggio nella crisi della modernità. Casi, riflessioni, studi sul senso del paesaggio contemporaneo*. Sesto Fiorentino(Firenze): All'Insegna del Giglio, pp. 23-36.

Di Pietro, G. F., 2004. Relazione urbanistico-territoriale con particolare considerazione dei valori paesistici - Norme del settore "sistema insediativo e paesaggio". *Urbanistica Quaderni*, Issue 40 - PTC della Provincia di Arezzo, pp. 13-56 e 150-166.

Di Pietro, G. F., 2006-2015. *Atlante della val di Chiana. Cronologia della bonifica*. Livorno: Debate.

Di Pietro, G. F., 2009 - 2015. *Atlante della val di Chiana. Le fattorie granducali*. Firenze - Livorno: Regione Toscana: Debate.

Di Pietro, G. F., 2010. Note conclusive. In: *Toscana 1972-1993, La commissione regionale urbanistica, Resoconto di una esperienza - Come fu contrastato lo sfascio urbanistico in Toscana e note conclusive di Gian Franco Di Pietro*. Firenze: Polistampa, pp. 79-90.

Di Pietro, G. F., 2011. Sì al reddito no alla rendita. In: D. Vannetiello, a cura di *Dove va l'urbanistica?*. Collana Quaderni di Aión a cura di Firenze: Aión Edizioni, pp. 36-39.

Di Pietro, G. F. et al., 1979. *Il parco territoriale di Monte Morello. Analisi delle risorse e metodologia di intervento per la formazione dei parchi territoriali nell'area fiorentina*. Firenze: Consorzio per la sistemazione e la manutenzione della strada panoramica dei Colli Alti - Provincia di Firenze.

Di Pietro, G. F. e Fanelli, G., 1973. *La Valle Tiberina toscana*. Volume 1 del Censimento dei beni culturali del territorio della provincia di Arezzo a cura di Firenze (stampato a): Ente Provinciale per il Turismo di Arezzo (tipografia Arti Grafiche Alinari Baglioni).

Di Pietro, G. F. e Gobbò, T., 2002. Il paesaggio come fondamento del PTC di Siena. *Urbanistica Quaderni*, Issue 36 - numero dedicato al PTC della Provincia di Siena, pp. 116-119.

Di Pietro, G. F. e Vannetiello, D., 2009. Dialogo con Gian Franco Di Pietro - Firenze, palazzo di San Clemente - 24 gennaio 2008. In: *Verso il progetto di territorio. Luoghi, città, architetture*. Firenze: Aion, pp. 187 - 192.

Ghelfi, A., 2022. *La condizione ecologica*. Firenze: Edifir.

Imberciadori, I., 1951. *Mezzadria classica toscana con documentazione inedita dal IX al XIV sec.*. Firenze: Vallecchi.

Marson, A., a cura di, 2016. *La struttura del paesaggio : una sperimentazione multidisciplinare per il Piano della Toscana*. Roma - Bari: Laterza.

Pizziolo, G., 1986. Un parco fluviale per l'Arno. *Parametro: mensile internazionale di architettura e urbanistica*, Aprile. Issue 145.

Regione Toscana, 2014 - 2015. *Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico - Relazione generale del Piano Paesaggistico*. [Online]

Available at: https://www.regione.toscana.it/documents/10180/11801512/relazione_generale_Pp+.pdf/abe28597-4432-4b03-b520-f32f4b842406

[Consultato il giorno 23 3 2020].

Rodolico, F., 1959. *Il paesaggio fiorentino*. Firenze: Le Monnier.