

Pianificatore e architetto a Fiesole 1979 -1989

Aldo Frangioni

Sindaco di Fiesole (1980-1990)
aldofrangioni@live.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:10.36253/contest-14877

L'autore, sindaco di Fiesole all'epoca della redazione da parte del Di Pietro del piano per le zone agricole (1979-1984) e per il piano di edilizia popolare di Compiobbi (1983-1985), analizza gli antecedenti dell'azione urbanistica del Comune, gli intenti culturali vicini alle sensibilità di Ottone Rosai e di Pier Niccolò Berardi nonché i concreti risultati ottenuti di contrasto alla speculazione edilizia, di salvaguardia delle strutture insediative agrarie e di contenimento del consumo del suolo.

La Variante per le Zone Agricole

Quando inizia il suo lavoro Gian Franco Di Pietro è esponente di alto livello della dottrina urbanistica italiana legato alla lezione di Edoardo Detti (del quale era stato assistente) e di Giovanni Astengo. È già noto per la sua profonda conoscenza dei sistemi territoriali dell'Italia Centrale. Deve affrontare la complessa dinamica delle aree extraurbane, una stratificazione territoriale

frutto di cambiamenti millenari: un fitto sistema di case coloniche, un reticolo di strade per collegare i poderi con le attività agricole (mulini, frantoi, cantine, fornaci) o gli edifici del culto (chiese e conventi). Ogni podere aveva una organica rete di collegamenti interni e di sistemazioni del terreno collinare, con chilometri di muri a secco e di ciglioni di terra e una estesissima rete per la regimazione delle acque che, attraverso piccoli fossi, conduceva ai vari affluenti

del fiume Arno (Sambre, Affrico, Mensola) e del torrente Mugnone. Tutti questi elementi, che costituiscono il paesaggio ancora oggi pressoché intatto, saranno rilevati, valorizzati e

The author, mayor of Fiesole at the time of Di Pietro's drafting of the plan for the agricultural areas (1979-1984) and for the Compiobbi public housing plan (1983-1985), analyzes the antecedents of the urban planning action of the Municipality, the cultural intentions close to the sensibilities of Ottone Rosai and Pier Niccolò Berardi as well as the concrete results obtained in contrasting building speculation, safeguarding agricultural settlement structures and limiting land consumption.

protetti dalla Variante Di Pietro.

Negli anni '50-'60 c'erano stati tentativi di dividere in piccoli lotti i poderi esistenti. Alcuni di questi frazionamenti furono realizzati, ma non compromisero i 40 km² di aree extraurbane, tanto che la Variante Di Pietro poté prevedere la condizione che intorno a ogni edificio si mantenesse una Unità minima podereale per poter ottenere un uso anche residenziale della casa.

Gli anni durante i quali Di Pietro ha operato per il Comune di Fiesole sono stati un periodo di eccezionale fermento di dibattiti e di scelte che hanno determinato, fino a oggi, l'utilizzazione e la tutela di tutto il territorio extra-urbano. A quell'epoca nell'opinione pubblica non prevaleva una mentalità diffusa per la salvaguardia degli edifici rurali, piuttosto

si riteneva che, attraverso il mutamento della destinazione d'uso, si potesse accrescere il loro valore, dando poco importanza agli elementi storico-architettonici, privilegiando la loro trasformazione in banali villette.

Eppure negli anni '30-'50 c'era stata una particolare sensibilità per le zone agricole e gli edifici rurali: ne sono testimonianza la pittura di Ottone Rosai, la ricerca, anche fotografica, di Pier Niccolò Berardi, vissuto a Fiesole e componente della Commissione edilizia. Quando Di Pietro e l'Amministrazione Comunale presentarono i primi criteri della Variante si constatò un certo consenso, anche se qualcuno riteneva troppo rigidi i vincoli che lo strumento stabiliva. I risultati di questo lavoro si possono verificare oggi a 40 anni dalla sua stesura. Nel 2017 la Fondazione Michelucci pubblica gli atti di un Convegno su "Fiesole. Paesaggio, territorio e architettura": uno dei relatori, Giovanni Maffei Cardellini, così si esprime: "la Variante alle zone agricole (1984) del prof. Gian Franco Di Pietro...[è] la migliore realizzata in Toscana per profondità del quadro conoscitivo e per qualità progettuale... [producendo] una strumentazione urbanistica chiara ed efficiente, in grado di tutelare il territorio, costituendo un modello anche per altri Comuni.¹ Il lavoro di Di Pietro, con le definizioni normative alla cui cura aveva collaborato l'Avvocato Gilberto Narese, si protrasse per quasi quattro anni. All'incarico,

La recente scomparsa di Gian Franco mi ha profondamente addolorato, non avendo mai cessato di avere per lui grande stima e gratitudine per quanto ha fatto per Fiesole che, senza il suo lavoro, sarebbe oggi molto diversa e peggiore. Ricordo il suo carattere serafico e la sua sorniona ironia, oltre alla sua particolare simpatia per ogni interlocutore. Ho cercato di dettagliare l'attività di Gian Franco sia come pianificatore che come architetto. Vorrei proporre che a Fiesole, in un luogo significativo, come quello sul punto più alto del comune, il Monte Pratone, dove già esiste una stele per Bruno Cicognani, si potesse scrivere sulla pietra qualcosa di analogo a quello che si legge sulla lapide in bronzo al Piazzale Michelangelo a Firenze dedicata a Giuseppe Poggi: "volgetevi attorno, ecco il suo monumento".

affidato l'8 maggio 1979, collaborarono gli architetti Teresa Gobbò, Biagio Guccione, Ada Macchiarini, Gabriella Maciocco ed Enrico Rinaldi. Il loro primo interlocutore fu Antonello Nuzzo, Assessore all'Urbanistica dal 1975 al 1990, il quale ebbe una attenzione continua e qualificata nei confronti degli estensori della Variante, con il coinvolgimento di tutta la Giunta. Questa, riunita molte volte,

con la presenza di Di Pietro, si confrontava per ore ed ore, spesso con l'intermezzo di una veloce e piacevole cena sui banchi stessi della Giunta per proseguire fino a notte alta. Alla stesura del Piano si affiancava l'opera della Commissione Consiliare presieduta da Luigi Sbolci (DC).

Una piccola pubblicazione che fa seguito all'approvazione della Variante ci informa dei criteri e delle modalità di attuazione:

"La variante al PRG affronta questi problemi e pur nei limiti dell'urbanistica e delle leggi vigenti, tenta di avviarli a soluzione. Gli obiettivi e gli strumenti conseguentemente assunti possono così sintetizzarsi:

Conservazione e tutela della qualità ambientale quale patrimonio collettivo e risorsa non riproducibile, da realizzarsi con la permanenza delle attività agricole e silvicolture, la conservazione dell'architettura rurale ed il blocco di nuove costruzioni non agricole: condizione per il conseguimento di questo obiettivo è costituita dall'unità organica, tra gli edifici ed il fondo; tramite il Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale (Legge regionale n. 10/79) che condiziona il riuso edilizio all'impegno alla coltivazione ed alla manutenzione complessiva del terreno di pertinenza e delle sue opere di sistemazione ed infrastrutture..."Aiuto alle aziende agricole, la cui permanenza attiva costituisce il presupposto della conservazione del territorio e

delle sua configurazione paesaggistica, tramite possibilità di redditi integrativi derivanti dal riuso abitativo degli edifici rurali..."

La Legge Regionale 10/79 contiene le direttive che hanno permesso di applicare la volontà politica dell'Amministrazione Comunale: *"L'unità funzionale, produttiva, e/o manutentiva, tra edilizia rurale e terreno agricolo è il criterio base per affrontare il degrado territoriale e paesistico degli ultimi 20 anni [1960-1980]: le case infatti sono diventate la "polpa" pregiata, fondamento della valorizzazione del bene e del suo apprezzamento continuo, mentre i terreni sono "ossa" da buttare, fonte di costi crescenti anziché di una rendita per quanto limitata. Da qui i fenomeni dilaganti delle vendite separate o degli scorpori delle case dal terreno agricolo... In questo quadro ricorrere alla Tipologia Aziendale di Zona e al Piano di Utilizzazione significa favorire il riuso abitativo degli edifici rurali o nuove costruzioni di servizio, a patto che si garantiscono forme di coltivazione e manutenzione del terreno agricolo secondo estensioni di pertinenza che abbiano una dimensione significativa zona per zona".²*

Tutti gli immobili furono accuratamente studiati e rilevati realizzando una completa schedatura che descrive: l'impianto planimetrico, lo stato di conservazione, i rapporti con il podere preesistente, con allegate

foto. Mi ha testimoniato Biagio Guccione: *"Facendo il censimento delle case coloniche, a Di Pietro bastava vederle da fuori e già ci disegnava lo schema planimetrico, entravamo ed era sempre una conferma, conosceva le tipologie benissimo e le declinava con disinvoltura. Era sorprendente!"* La "scheda" della variante di Fiesole sarà adottata per altri piani, come per Montevarchi e Sesto Fiorentino. Conseguendo all'analisi degli edifici la loro classificazione secondo valori in riferimento alle LL.RR. 457/79 e 59/80. Vengono specificate le modalità degli interventi di restauro per le case e gli annessi agricoli: l'obbligatorietà del rilievo architettonico e dell'analisi delle caratteristiche storiche e funzionali degli immobili, la conservazione delle parti storiche di distribuzione (ad esempio la grande cucina), l'uso di *"materiali strettamente analoghi"* a quelli tradizionali del territorio fiesolano.

Di Pietro afferma costantemente l'importanza fondamentale rapporto interno-esterno: *"E' proprio attraverso questo rapporto, e con il suo mantenimento, che si esprime un ulteriore fondamentale elemento costitutivo dell'architettura: e cioè la sua leggibilità, il suo essere linguaggio comprensibile, forma, anche, di comunicazioni sociali"*. Le schede allegate alla Variante specificano le diverse tipologie, dalle quali derivano le prescrizioni per la riutilizzazione:

Edifici unitari sincronici originati da un progetto definito e integrale, per i quali impedito il frazionamento. Per tale prescrizione non sono mancate le polemiche: alcuni, anche in sede di discussione pubblica, riteneva non solo "lesa la libertà della proprietà" ma favoriti i più ricchi.

Edifici diacronici costituiti da successive aggiunte nel tempo per i quali era autorizzata la realizzazione di più unità abitative.

Edifici di pendio, per i quali valeva una normativa analoga a quella degli edifici di tipo b).

Vengono, poi, classificate e normate altre categorie di edifici, quali ville padronali, fattorie, fienili e altri rustici. Sono individuate aree territoriali come i parchi privati, i boschi di pregio, i parchi di uso pubblico, primo fra tutti il parco di Montecerchi che, dopo l'abbattimento di quasi tutta la vegetazione arborea subito nei secoli, per l'escavazione della pietra serena, vedeva concludersi in quegli anni il rimboscimento. Vengono determinate le gerarchie dei tracciati stradali secondo le loro dimensioni e tipologie. Sono individuate le aree particolarmente degradate e abbandonate, per le quali si prescrivono piani di recupero. La variante Di Pietro è costantemente confrontata non solo nella fase finale, come già accennato, ma periodicamente con la Giunta e con la Commissione consiliare, presieduta da un componente della minoranza DC, Luigi Sbolci, che contribuisce a far più chiari gli

aspetti normativi³. La variante verrà approvata all'unanimità. Nella fase di osservazioni e di valutazioni, da parte dell'Organo regionale preposto al controllo, non vi saranno modifiche sostanziali tanto che lo strumento verrà approvato definitivamente senza molte modifiche. Passati quasi 40 anni oggi sarebbe interessante e anche necessaria un'attenta verifica per valutare gli effetti e gli eventuali aggiornamenti della Variante Di Pietro. Esistendo una vastissima documentazione sarebbe facile comparare le condizioni delle case e dei terreni agricoli dal 1984 a oggi, anche se basta una visione superficiale per rendere i cittadini di Fiesole fieri di aver saputo conservare struttura, memoria e vitalità della loro campagna.

Il PEEP di Compiobbi

Negli incontri con Di Pietro affrontammo anche questioni non attinenti al suo mandato per le Zone Agricole. Poiché negli anni '80- '87 si realizzano le previsioni di edilizia economica popolare di 633 alloggi (367 a Caldine, 132 a Compiobbi, 120 a Girone e 14 a Ellera). Caldine e Girone erano già in costruzione nei primi anni '80. Si trattava in gran parte di case unifamiliari a schiera che occupavano tutta l'area prevista dal PRGC. Il fatto che gli interventi occupassero una vasta estensione di territorio fu argomento di lunghe discussioni con Gian Franco che, pur comprendendo le difficoltà dei piani unitari,

vista l'esistenza di numerose cooperative edilizie assegnatarie, suggeriva che per l'area di Compiobbi, non ancora edificata, si tentasse una impostazione diversa. La 167 di Compiobbi, simile a quella di Caldine, era collocata in un terreno agricolo confinante con l'abitato esistente, anche se orograficamente più articolato di Caldine. Il torrente Sambre poco dopo confluiva nell'Arno e delimitava l'area con un piccolo pianoro dal quale si innalzava un pendio sagomato a terrazzamenti con file di muri a secco a sostegno di un vigneto. In cima a questa scarpata il terreno tornava in lieve pendio, creando un piccolo altopiano di ulivi. L'amministrazione comunale decise che per Compiobbi l'assegnazione del terreno sarebbe stato oggetto di un bando pubblico al quale si poteva partecipare solo presentando una proposta dettagliata che prevedesse un progetto unitario occupando il minimo possibile di terreno.

Le prime idee progettuali del gruppo Di Pietro (vincitore del bando) furono quelle di salvaguardare il crinale e collocare le case compatte verso il torrente, utilizzando solo una parte della collina e tutto il pianoro lungo il Sambre, escludendo di invadere l'oliveta in alto. Per la vicenda ho chiesto all'amico architetto Danilo Dei, che fece parte dell'ufficio tecnico della Lega delle Cooperative (Utcpo), che partecipò alla stesura del progetto, di scrivermi una nota quale testimone diretto

del progetto Di Pietro di Compiobbi. Danilo mi scrive:

"Al primo piano per l'edilizia economica e popolare a Caldine, pianificato dal Comune di Fiesole, presero parte molte cooperative per l'assegnazione del terreno... Al netto del limite in altezza, bisogna riconoscere che la sensibilità politica e la cultura urbanistica del tempo erano sostanzialmente scevre da scrupoli ambientali: le stecche delle Caldine erano edifici completamente dritti e allineati e i terra-tetto scalettati erano rigidamente a schiera continua, con notevole consumo di territorio e un impatto ambientale che oggi non sarebbe concepibile... Accadde però, per la prima volta, che l'amministrazione comunale si pose un problema fino ad allora poco sentito sia dai cittadini come dagli architetti: la questione ambientale. [merito del pensiero espresso sia da Di Pietro che dall'Assessore Nuzzo]... Ci domandavamo: cosa voleva il Comune di Fiesole, che per nutrire dubbi sul piano di Caldine, ormai quasi già costruito, e sull'opportunità di non ripetere a Compiobbi un'esperienza simile? Comprendemmo che il Bando predisposto dall'Amministrazione Comunale dovesse essere qualcosa di radicalmente diverso dagli altri Piani per le 167: chi voleva ottenere l'assegnazione delle aree, doveva assumere l'onere di partecipare a un bando pubblico che imponeva un nuovo progetto urbanistico tendente a ridurre nettamente il consumo di

suolo. La cooperativa si mostrò perplessa: non capiva bene perché bisognasse ripartire da capo e rifare tutto, con notevole allungamento dei tempi...

Determinante, in questa situazione, fu il ruolo svolto dal presidente di Cooper Etrusca, Roberto Valgimigli (già consigliere comunale e membro della Commissione Consiliare per la Variante per le zone agricole), di comprensione prima, e di convincimento dopo, nei confronti dei soci. Nel presentare il progetto, in una pubblicazione dell'84, curata dalla Lega delle Cooperative insieme alla Facoltà di Architettura di Firenze, Valgimigli elencava le scelte fondamentali del progetto Di Pietro condivise dalla Cooperativa:

“Un intervento edilizio che si rapporti all'abitato esistente integrandosi con questo.. Lo studio di una viabilità che non aggravi ulteriormente l'attuale precaria situazione e che nel contempo risolva le carenze di parcheggio;

Che nell'intervento edilizio vi siano integrazioni fra più funzioni, all'interno del piano 167, [per] ... trovare risposta ad una serie di attività commerciali pubbliche e di servizio che rispondano alle esigenze del nuovo intervento ma che servano anche per gli abitanti che già risiedono... Per la cooperativa si apre una nuova fase in quanto un intervento per comparto unitario come il PEEP di Compiobbi implica che ci si faccia carico di tutta la

realizzazione e gestione dell'intervento, dall'urbanizzazione sino alla costruzione degli alloggi e dei servizi ...”

Tutti questi argomenti, scaturiti dalle impostazioni di Nuzzo e Di Pietro, furono discussi, fino allo sfinimento, in tutte le sedi istituzionali e politiche. Nel 1983 fu pubblicato il Bando e nel 1985 veniva presentato il progetto definitivo alla Casa del Popolo di Compiobbi. Le esperienze delle precedenti aree 167, anche nei loro aspetti negativi, fecero comprendere come un progetto unico “concordato” potesse, oltre a ridurre la superficie occupata, con notevoli benefici ambientali, contenere i costi di costruzione per la cooperativa e di urbanizzazione per il Comune. Nessuna amministrazione locale, tuttavia, aveva fino ad allora richiesto alle cooperative, prima dell'assegnazione delle aree, un progetto architettonico di massima, il quale, oltre a individuare il perimetro di edificazione, prevedesse dettagliatamente le strade, i parcheggi, l'ubicazione dei fabbricati, le loro facciate, i materiali di finitura esterni, il disegno delle aree verdi e il corredo di attrezzature ed essenze arboree. Sempre nella stessa pubblicazione l'assessore Nuzzo sottolinea che nel fare la scelta del progetto Di Pietro “...non si è trattato solo di una riflessione e di uno sviluppo logico di decisioni sulle modalità di crescita all'interno di aree urbane in espansione: a determinare

Note

l'indirizzo assunto per Compiobbi è servita anche l'esperienza maturata con la variante al P.R.G.C. per le zone agricole e la constatazione dello stato di fatto nel tessuto urbanistico della frazione.” Venivano così applicate le idee che erano state oggetto di discussione durante l'elaborazione della Variante per le zone agricole: “occupare meno terreno possibile e salvaguardare le colline”. Questo orientamento in quel tempo stentava a essere compreso. L'opera di paziente illustrazione di queste scelte fu grande opera meritoria di Gian Franco. Nel volume *Progetti per le città toscane* (1989) viene pubblicata la realizzazione del progetto Di Pietro pressoché terminato. Oggi si pongono temi più drammatici rispetto agli anni '80 nel momento in cui i cambiamenti climatici e l'usura del territorio ci mettono di fronte ai timori per la sicurezza della vita stessa degli abitanti oltre che per la salvaguardia, che resta importantissima, dei beni ambientali.

¹ (“La Nuova Città”, Fiesole. Paesaggio, territorio, architettura, N.° 6 dic. 2017)

² “Guida alla Variante”

³ L'Archivio della DC di Fiesole Quaderno d'Archivi N. 7 - Polistampa - 2014