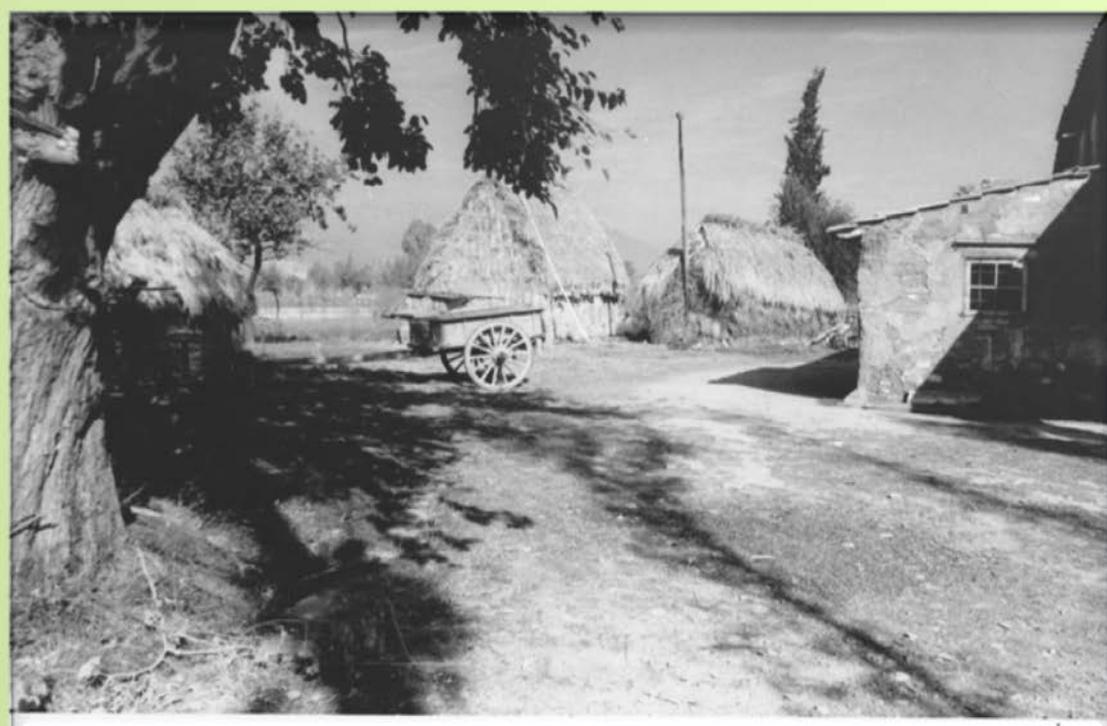


# EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA AGRARIA NELLA PIANA FIORENTINA NEGLI ULTIMI 50 ANNI

*Tesina svolta sulla base della documentazione fotografica degli anni '50 e '60 del*

*Professore Elio Conti*



**I.T.C.G. P. CALAMANDREI**

**Anno scolastico: 2009/10**

**Studenti: Diego Ignesti, Alessandro Carovani, Lorenzo Oppedisano, Vieri Ballerini**

# -Indice-

- Introduzione pag. 2
  
- Origini e caratteristiche della mezzadria in Toscana pag. 4
  - 1. *Le origini della mezzadria* pag. 6
  
- La mezzadria nel contado fiorentino pag.11
  
- La piana fiorentina: localizzazioni e caratteristiche pag.13
  - 1. *L'attribuzione dei nomi a località della piana fiorentina tra ipotesi e fatti concreti* pag.13
  - 2. *Il territorio della piana fiorentina: colture e società* pag.15
  - 3. *Cenni letterari* pag.16
  
- Documentazione fotografica: confronti tra le foto degli anni '50 e '60 con quelle attuali pag.18
  - *Documento 1- Documento 8* pag.18
  - *Descrizione delle differenze* pag.26
  - *Conclusioni* pag.27
  
- Villa Permoli di Tomerello- da orfanotrofio a tenuta agricola pag.28
  - 1. *Premessa, La storia di Villa Permoli, La famiglia Permoli* pag.28
  - 2. *Progetto di ristrutturazione* pag.29
  - 3. *Normative:*
    - Norme in materia di requisiti igienico-sanitari delle strutture ricettive (legge regionale toscana 21 dicembre 1994, n.102)* pag.32
    - Nuovo regolamento di prevenzione incendi* pag.34

# Evoluzione della struttura agraria nel contado fiorentino.

## Introduzione

La scelta di questa tesina è nata con la proposta da parte del professor Augusto Ferrari di realizzare uno studio della mezzadria nel contado fiorentino. La tesina si è basata soprattutto sullo studio di documentazione fotografica, a noi fornita dal professor Ferrari, che consiste in un album fotografico raffigurante zone del Comune di Campi Bisenzio negli anni '50-'60. Le foto sono state realizzate da Elio Conti, professore di Storia Medioevale dell'Università di Firenze (del quale Augusto Ferrari è stato allievo), esperto studioso della mezzadria, soprattutto nel contado fiorentino. Elio Conti aveva in mente di realizzare, ed ha realizzato, un'accurata documentazione fotografica, chiamata "Fondo Elio Conti", di certe "zone-campione", come lo stesso Conti le chiamava, di Comuni o località del contado fiorentino e di tutta la Toscana in generale. Tramite questa documentazione, nella quale egli, molto preciso ed attento, registra con meticolosità chirurgica l'orientamento, il Comune, la parrocchia, il piviere, il popolo (indicazioni toponomastiche e geografiche fondamentali per il tempo, meno utilizzate oggi) egli poteva fare considerazioni sulla società e l'economia del tempo. Elio Conti svolse questo lavoro per dare conferma dei suoi studi statistici, confrontando così in modo visivo ciò che lui aveva studiato su carta, sottolineando le differenze e le similitudini tra passato e presente.

Il Conti infatti, che svolse le sue ricerche specialmente nel contado fiorentino, tra gli anni '50 e gli anni '60, si recava la domenica mattina a scattare queste foto per tutta la Toscana, con <<l'équipe>> familiare, composta dalla moglie, dalla sorella e dalla madre, proprio come lo stesso Conti nella prefazione del suo libro "La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino" volume 1, la definisce.

Dopodiché egli le analizzava e, facendo opportune considerazioni, approfondiva determinati aspetti ed in seguito pubblicava le sue ricerche ed i suoi studi nei suoi libri. Egli fu anche allievo di Gaetano Salvemini.

Tra le principali opere di Conti si ricordano "I catasti agrari", nel quale egli riporta i suoi studi realizzati sui catasti fiorentini del Quattrocento, "La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino", già citata. Conti ha pubblicato anche altre ricerche, ma purtroppo alcune sono rimaste incompiute, a causa della sua morta compianta e prematura. I suoi allievi lo ricordano come una grande persona sia nel campo storico sia dal punto di vista umano e morale.

Noi in piccolo, in seguito all'opportunità di utilizzare la documentazione fotografica, di una delle poche zone-campione ancora non identificate da Conti, dovevamo innanzitutto individuarla e quindi capire in quale Comune e in quale località i soggetti scattati si trovassero. A seguito dell'identificazione si è proceduto a fotografare gli stessi soggetti delle foto del Conti e possibilmente con la stessa inquadratura.

La zona campione delle foto in esame è nel Comune di Campi Bisenzio. I soggetti principalmente rappresentati nelle foto sono campi, ruderi, fabbricati un tempo rurali, che potevano essere l'abitazione del mezzadro, la stalla, il fienile e il magazzino, paesaggi agrari. Le foto da noi scattate, con la stessa angolazione di quelle del Conti, danno in modo immediato l'idea del cambiamento avvenuto nel comune di Campi, ma in generale in tutto il contado fiorentino, nell'arco di cinquant'anni, ovvero dagli anni '50-'60 ad oggi.

Le principali differenze riscontrabili tra le foto scattata dal Conti e quelle odierne riguardano:

- Il cambiamento del tipo di tecniche coltivative da struttura a mezzadria a coltivazioni intensive;
- Il degrado e l'abbandono di alcune zone e fabbricati;
- La ristrutturazione e il recupero di fabbricati rurali con conseguente cambio di destinazione;
- Il cambiamento della struttura economica da agraria ad industriale - ricettiva.

Questi aspetti verranno analizzati in seguito nel corso della tesina, e specialmente si potranno notare le differenze appena descritte nelle foto inserite.

## **Origini e caratteristiche della mezzadria in Toscana**

I territori analizzati dal Conti nella zona campione di Campi erano caratterizzati dalla presenza di contratti mezzadrili che comportavano la gestione del podere e dei suoi prodotti. Si ritiene ora opportuno analizzare questa forma di conduzione della terra, diffusissima in Toscana a partire dal Duecento, che prevedeva particolari rapporti tra i soggetti interessati con particolari clausole e che durò sul nostro territorio per diversi secoli, ed in sostanza fin dopo la Seconda Guerra Mondiale e più precisamente fino agli inizi degli anni Sessanta, come confermato dai documenti fotografici del Conti, scattati appunto in quegli anni, i quali dimostrano l'esistenza di territori ancora rurali. Potremmo quindi affermare che dagli inizi della mezzadria agli anni '60, gran parte del territorio fiorentino sia rimasto immutato, caratterizzato, sia nel Medioevo che nel Novecento, dalle presenza di contratti mezzadrili che di conseguenza prevedevano la presenza dell'agricoltura tradizionale quale principale attività che veniva svolta sul podere, quest'ultimo simbolo di una realtà contadina.

La mezzadria, in forma generica, è un contratto, o una concessione fondiaria, in cui sia prevista la ripartizione a metà del raccolto tra il concedente e il concessionario della terra<sup>1</sup>. La mezzadria poderale è caratterizzata dalla presenza di alcuni elementi fondamentali che la contraddistinguono da altre forme di conduzione della terra. Il primo è la presenza di un' unità fondiaria, compatta o quasi compatta, ovvero il podere, sufficiente a nutrire, in genere a bassi livelli di vita, una famiglia colonica con la metà della produzione annua. Il secondo punto è la presenza di due soggetti distinti, liberi e giuridicamente uguali (benché ciò non comporti che siano uguali anche economicamente e socialmente), quali il proprietario e il contadino, quest'ultimo detto anche mezzadro. Altra caratteristica è la presenza di un contratto il quale preveda la ripartizione in egual quantità tra concedente e concessionario di tutti i prodotti che vengono raccolti sul podere con la fornitura, non sempre omogenea, da parte dei due soggetti delle scorte vive e delle scorte morte; inoltre un altro connotato consiste nella durata limitata nel tempo del rapporto contrattuale, in genere di 2, 3 o 5 anni, completamente diversa dall'enfiteusi che poteva durare fino a 99 anni, con il rischio di confusione tra la proprietà e l'affittuario. Il contratto mezzadrile poteva prevedere sia riconferme che rotture, per diversi motivi, prima della scadenza del contratto stesso. Altro elemento fondamentale consiste anche nella permanenza della famiglia colonica sul podere, solitamente in un'abitazione isolata e incorporata alla terra, e soprattutto l'impiego previsto, come da contratto, della forza lavoro di tutta la famiglia sul podere stesso.

La mezzadria poderale ha come conseguenze la distribuzione della proprietà fondiaria implicando la presenza di un ceto di contadini privi di terra, ma anche il fenomeno dell'accorpamento di terre in un' unità "poderale" sufficiente a sottrarre metà dei prodotti realizzati dal duro lavoro contadino a favore del proprietario.

Gli studi sulla mezzadria toscana, realizzati da molti storici e ricercatori, hanno prodotto ottimi risultati per il periodo che va dalla fine del Duecento agli inizi del Quattrocento, mentre, per il Cinquecento e per il Seicento tali studi, come aveva affermato anche Ildebrando Imberciadori negli anni '50, sono "ancora quasi al buio". Oltre a Imberciadori molti altri studiosi si occuparono dello studio approfondito della mezzadria poderale in Toscana; tra questi vanno ricordati gli studi realizzati da Mario Luzzati, Jones, Christine Klapisch, Johan Plesner, Giuliano Pinto, Giovanni Cherubini, Maria Serena Mazzi, Sergio Raveggi, ma soprattutto gli studi effettuati da Elio Conti, racchiusi nei suoi volumi, che devono essere considerati per la loro particolare importanza, perché permettono un approccio "quantitativo" sulla realtà contadina, e quindi sulla realtà agraria e fondiaria, di tutto il territorio fiorentino per diversi secoli. Tutti questi studi permettono di stabilire che verso la fine del Trecento e gli inizi del Quattrocento la mezzadria poderale era già solidamente impiantata in Toscana, ma permettono anche di dire che il suo rilievo economico nell'agricoltura di quei luoghi era proporzionalmente più importante della sua estensione territoriale.

La sua estensione territoriale infatti era lontana dal coprire tutta la regione, e ciò non avvenne mai. Tale estensione, durante le prime fasi della mezzadria, oltre ad essere confinata in zone ben

---

<sup>1</sup> G.CHERUBINI, *La mezzadria toscana delle origini*, in *Contadini e proprietari nella Toscana moderna. Atti del convegno di studi in onore di Giorgio Giorgetti* Vol.1 *Dal Medioevo all'età moderna*, Milano, 1979, pagg.131-151.

determinate del territorio, era molto inferiore rispetto a quella che la mezzadria avrebbe assunto alcuni secoli più tardi. La diffusione della mezzadria era frenata o addirittura impedita dalla concomitanza di molti fattori, sia di ordine ambientale, ovvero fattori naturali, sia di ordine economico e sociale. I fattori di ordine economico erano determinati da attività locali, pastorali o pastorali-agrarie sulla terra, invece che di attività esclusivamente agrarie. I fattori di ordine sociale riguardano invece la sopravvivenza di un numeroso ceto di contadini proprietari e coltivatori diretti della terra che frenavano la diffusione della mezzadria in quanto impedivano che la terra fosse riunita sotto un unico proprietario a causa della presenza di appezzamenti di terreno appartenenti ognuno ad un diverso proprietario. Questi tre fattori tendevano spesso a coincidere e la loro combinazione frenava o impediva totalmente l'affermazione della mezzadria in due aree ben distinte della Toscana. La prima area senza mezzadria, o nella quale la mezzadria era molto debole, si identificava con la montagna toscana, che andava dalla Catena appenninica fino ai versanti di Pratomagno, e dalle Colline Metallifere o dell'Amiata, dove la condizione della proprietà e dell'economia e la conduzione della terra erano simili. In queste zone molta importanza avevano le attività silvo-pastorali, mentre ai bisogni dell'alimentazione umana si provvedeva con il consumo di castagne e di farina di castagne. Rilievo fondamentale per l'economia familiare in questa zona lo continuarono ad avere gli usi di pascolo e di legnatico sulle estensioni di terra comuni. Le terre private delle famiglie erano in genere coltivate a monocultura cerealicola; in qualche caso vi era la coltivazione anche della vite, che però dava spesso prodotti aspri e di scarso valore. Inoltre quasi tutti gli abitanti possedevano qualche appezzamento di terra che prevedevano a coltivare di persona. In queste terre private il controllo contadino era condizionato, ove esistevano ancora strutture signorili di tipo feudatario, dal versamento di un censo o di un fitto al signore che concedeva in uso la terra. La seconda area priva di mezzadria è identificabile nelle pianure acquitrinose e malariche, quindi non bonificate della Toscana, che ancora alla fine del Medioevo comprendevano lunghi tratti del Valdarno inferiore, la Valdichiana e la Meremina pisano-grossetana. In queste zone il tipo di economia, le forme di controllo sulla terra e le strutture signorili erano molto simili con le zone di montagna. Il popolamento era caratterizzato da una bassa densità demografica e da una serie di castelli fortificati e di villaggi ubicati sulle alture che si affacciano sulle pianure malariche, ed era lo stesso tipo di popolamento della montagna.

A titolo prettamente esemplificativo si riporta il fatto che nel territorio pisano all'inizio del Quattrocento le famiglie di mezzadri erano meno dell' 1% di tutte le famiglie contadine. L'area della mezzadria poderale toscana era alla fine del Medioevo quella delle colline centrali, con diramazione verso il pratese, il Valdarno medio e superiore, la piana fiorentina (tra cui Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Brozzi, Peretola etc.), le colline vicine a Siena, le colline e la piana circostanti Arezzo.

## **Le origini della mezzadria**

Le origini della mezzadria, quale forma di conduzione della terra, sono difficilmente databili, ma comunque il suo sviluppo può essere riscontrato nel periodo compreso tra la metà del XIII secolo e i primi decenni del XIV secolo.

La mezzadria si forma a partire dalla crisi della proprietà contadina considerata tradizionale. La crisi della proprietà contadina e il passaggio di terre a proprietari contadini è documentabile e documentato. Da fonti documentabili, riscontrabili nelle fonti di raccolti poderali, da dichiarazioni fiscali, testi letterari (vedi Boccaccio), documentazione iconografica, si può sapere che ovunque si era diffusa o tendeva a diffondersi la coltura promiscua che avrebbe garantito l'autosufficienza delle famiglie contadine sul podere. Questa coltura promiscua di piante erbacee e piante arboree differiva rispetto a quella praticata sui poderi a mezzadria di qualche secolo dopo su un punto fondamentale, ovvero sulla relativa minore importanza dell'olivo e in conseguenza della sopravvivenza di usi alimentari specialmente nelle classi basse, basate dal consumo di carne animale, soprattutto di maiale. Ciò non vuol dire che in certe zone non esistessero caratteristiche favorevoli ed esposizione del terreno che avevano determinato una più intensa presenza dell'olivo, come dimostrano appunto in tali zone (Impruneta, Scandicci, Fiesole, Bagno a Ripoli, alcune parti della Val di Pesa e della Val di Sieve) i valori monetari dell'olio nelle rendite dominicali.

La mezzadria nasce dalla crisi della proprietà contadina. Fino a quel periodo la campagna, e il mondo rurale in generale, erano caratterizzati dalla presenza di castelli e/o villaggi fortificati nei quali l'organizzazione (sia politica, che economica e sociale) si rifaceva al sistema feudale, nel quale le terre del signore venivano lavorate da schiavi o contadini. Verso la fine del Duecento ci fu un cambiamento di rotta: in seguito alla crisi del sistema feudale, che comportò la scomparsa di possessi comuni a favore della privatizzazione della terra, molte famiglie coloniche dai villaggi fortificati o dai castelli feudali, al fine di accrescere il proprio reddito, perché quello derivante dal podere dove lavoravano non era più sufficiente, furono costretti ad andare in città per compiere lavori manuali. Esempi tipici sono riscontrabili nel fatto che le contadine, per aumentare il loro reddito, prendevano a balia bambini di famiglie cittadine oppure prestavano a domicilio la loro opera nel filare. Questo fatto comportò, oltre alla distruzione della vita rurale nel feudo, soprattutto l'urbanizzazione di una parte della popolazione contadina che dalle campagne si trasferì in città.

La distruzione dell'economia rurale del tempo, caratterizzata dalla lavorazione della terra nei poderi del feudo, e la crescente richiesta di prodotti agricoli da parte della città, che in quel periodo si stava espandendo, comportarono la nascita di un nuovo sistema di conduzione della terra: la mezzadria.

Tale sistema era in grado di soddisfare sia le esigenze della popolazione cittadina sia di quella rurale, composta dagli ex contadini del feudo rimasti nelle campagne, che lavoravano la terra, data loro in concessione, e prevedeva in seguito la spartizione a metà tra concedente e concessionario della produzione agricola.

In Toscana tra la fine del Duecento e gli inizi del Trecento, si verificò una fase di incremento demografico che avviò ad una suddivisione di terre fra eredi e compravendite che caratterizzarono una differenziazione sociale della classe contadina. Oltre a questi fenomeni interni al mondo rurale si inserirono gli acquisti da parte del nascente ceto medio cittadino e, come già detto, la crescente richiesta di prodotti agricoli da parte della città.

In tutta la regione, in questo periodo, grazie sia alla conquista politica del contado da parte della città sia della connessa distruzione delle strutture della proprietà tipiche dell'ordinamento signorile, fu resa possibile la costituzione o la ricostituzione della proprietà libera e assoluta o, con terminologia giuridica, la riconcentrazione dei Dominii (dominio diretto e dominio utile) nelle stesse mani.

Nel dominio utile la riconcentrazione delle terre, per acquisto o per usurpazione, avvenne a favore degli antichi concessionari, quindi degli antichi contadini che effettivamente vi lavoravano e che divennero gli stessi proprietari. Al contrario nel dominio diretto, o eminente, la terra venne strappata al contadino, il quale la lavorava e che da tempo ne aveva il possesso, dall'antico proprietario, ovvero dal signore, il quale riacquistò gli antichi tenimenti. In entrambi i casi ciò comportò l'accorpamento di terre sotto un unico proprietario, che creò la ricostituzione del podere, e infine la formazione in Toscana del contratto mezzadrile con il quale il signore o il contadino divenuto proprietario ed urbanizzato (nel senso che ha lasciato la campagna per andare in città) davano al mezzadro che viveva direttamente sul podere, assieme alla famiglia, la terra da lavorare.

La differenza tra contratto mezzadrile e concessione medievale della terra sta nel fatto che nella concessione medievale, che può essere a lunga o lunghissima scadenza (enfiteusi di 99 anni), il concessionario aveva pieni diritti sulla terra e la controllava e la governava come se fosse sua, mentre nel contratto mezzadrile ciò non avveniva e il concedente rimaneva proprietario della terra. La mezzadria poderale aveva tutti i vantaggi del contratto a tempo breve in quanto il proprietario aveva la piena disponibilità della terra. Con l'avvento della mezzadria, nonostante l'incremento della produttività e dello spazio coltivato non si riusciva a soddisfare la domanda di prodotti agricoli da parte di una popolazione sempre in aumento.

Il contratto mezzadrile prevedeva, oltre alla caratteristica fondamentale della ripartizione a metà del raccolto tra i due soggetti, che il mezzadro fosse minimamente aiutato in periodi di difficoltà; il suo interesse era infatti quello di produrre più beni possibili. Ma questo aiuto che il proprietario offriva al mezzadro era minimo, e spesso anche pagato con un progressivo indebitamento da parte del contadino.

Inoltre per il mezzadro era molto difficile accumulare scorte da vendere sul mercato, se non per quel che riguardava un po' di frutta, pollame e forse vino data la sua scarsa qualità e per questo usato principalmente per l'autoconsumo, come nella zona campione di Campi, analizzata dal Conti. Da parte dei proprietari non c'era comunque l'interesse di garantire ai mezzadri condizioni di vita accettabili, ma tendevano a lasciare la famiglia mezzadrile a livelli di pura sussistenza interessati soltanto a quest'ultima quale forza lavoro, quindi quale mezzo per aumentare i loro profitti.

Alcuni storici, come ad esempio Michelangelo Tanaglia (si veda il suo trattato di agricoltura), sostenevano che sarebbe stato opportuno affidare ai contadini poderi non troppo ampi, in modo tale che fossero meglio lavorati. Dalle rese agrarie del tempo è possibile dedurre che i poderi fossero abbastanza ampi, ma che comunque variassero da zona a zona, in relazione ad una più intensiva o meno intensiva lavorazione della terra o ad una maggiore o minore abbondanza di manodopera contadina<sup>2</sup>.

I motivi che avrebbero potuto caratterizzare i proprietari terrieri ad essere favorevoli alla mezzadria, come già detto, sono diversi. Sicuramente uno di questi è dovuto alla crisi demografica che ci fu in Toscana tra la fine del Trecento e gli inizi del Quattrocento e che comportò la scomparsa di molti abitanti, l'abbandono delle terre e l'estensione della superficie poderale, con conseguente accorpamento di due poderi in uno. Un altro motivo era il desiderio di autosufficienza alimentare che la mezzadria poderale poteva garantire, soprattutto di fronte ad una non sufficiente produzione agraria regionale. In tale periodo la popolazione toscana era particolarmente urbanizzata, come dimostrano le frequenti importazione di granaglie, e altri prodotti agricoli dall'estero o da altre regioni italiane. Domenico Lenzi, detto il "biadaio", personaggio e contadino del tempo, calcolava che il contado fiorentino era in grado di alimentare la propria popolazione per soli cinque mesi all'anno, con il conseguente necessario fabbisogno di viveri e granaglie da ricavare altrove. Domenico Lenzi si occupò anche dei poderi del contado di Campi e specialmente le varie tipologie di grani e biade. Secondo le sue osservazioni, a Campi era molto frequente la coltivazione e la raccolta del grano calvello, una varietà di grano delle più pregiate e più costose<sup>3</sup>. Anche Machiavelli era a sostegno del fatto che Firenze non aveva campi a sufficienza per la produzione, in quanto affermava che solo se Arezzo si fosse sottomessa a Firenze, quest'ultima avrebbe avuto "quegli campi che per vivere gli mancano"<sup>4</sup>.

La proprietà della terra come strumento per garantirsi la tranquillità alimentare è un fenomeno documentato fra i cittadini fiorentini e in tal proposito vi sono diverse testimonianze come quelle contenute nei "ricordi" di Giovanni di Pagolo Morelli e i consigli di Paolo da Certaldo. Ma la mezzadria poderale non solo rispondeva alle esigenze economiche e alle necessità di sicurezza e dell'agiatezza alimentare del proprietario o al suo desiderio di lusso e di prestigio: infatti essa consentiva anche di incrementare lo sfruttamento del lavoro contadino con il beneficio di una intensificazione delle coltivazioni e l'incremento del valore del fondo dando una plusvalenza di valore nel caso di vendita a terzi. Riguardo al desiderio di lusso del proprietario si intende il fatto che il podere aveva anche la funzione di luogo di villeggiatura per quest'ultimo: la casa del signore, accanto alla quale spesso stava l'abitazione del mezzadro, era usata anche come dimora di campagna. Infatti delle testimonianze confermano che nelle campagne, appena fuori dalla città di Firenze, vi fossero orti con bellissime abitazioni, ville e palazzi presenti nei poderi.

---

<sup>2</sup> *Ivi*, pag.143.

<sup>3</sup> *Ibidem*.

<sup>4</sup> *Ibidem*.

In passato qualcuno ipotizzò, a proposito dell'ambiente sociale in cui la mezzadria podereale nacque, che essa abbia avuto origine dai ceti dei contadini più agiati i quali si trasferirono dalle campagne alle città senza però disfarsi delle proprietà di fondi rustici di origine. Attraverso l'istituzione del contratto mezzadrile essi avrebbero continuato ad interessarsi della terra, riscuotendo una parte consistente dei prodotti agricoli in modo da assicurare la tranquillità alimentare e la propria sussistenza e a continuare a vivere per certi periodi dell'anno, nella campagna. Infine, come già detto, altra causa che portò alla formazione della mezzadria fu la riconcentrazione della proprietà fondiaria che contribuì al formarsi dell'appoderamento podereale, quindi dell'accorpamento di appezzamenti isolati di terra che vengono riuniti formando il crearsi di un'unità compatta.

L'origine della mezzadria, per il territorio fiorentino, sembrerebbe aver assunto un carattere "laico", come confermano gli studi effettuati da Elio Conti sulla forma di conduzione della terra e sullo studio della mezzadria in "zone campione" del territorio fiorentino. Per quanto riguarda gli studi del Conti, di notevole entità e pubblicati quasi tutti nei suoi libri, è possibile dare un approccio sia quantitativo che qualitativo sulle fasi della mezzadria. I suoi studi riguardano principalmente il contado fiorentino, suddiviso dallo stesso Conti in zone campione e analizzate minuziosamente; egli ha anche realizzato per ognuna di queste zone ampia documentazione fotografica. Elio Conti ha realizzato anche uno studio sui catasti agrari fiorentini del Quattrocento, ricavando importanti informazioni riguardo ai proprietari, alle qualità di coltura, alle rendite e alle stesse produttività dei poderi.

Elio Conti, in uno dei suoi libri<sup>5</sup>, affronta anche il problema della bonifica dei terreni e della disponibilità e della fertilità di questi ultimi. Le bonifiche dei terreni del contado fiorentino (Sesto Fiorentino, Peretola ecc. ecc.) hanno contribuito alla formazione della mezzadria. Ma il punto della situazione, come afferma anche il Conti, è che è praticamente impossibile dare una collocazione temporale precisa a tali bonifiche<sup>6</sup>. Possono essere collocate indicativamente tra la metà del Duecento e gli inizi del Quattrocento. Ma il Conti afferma anche che, in base alla denominazione di particolare zone del territorio fiorentino, questa collocazione temporale è ancora più difficile da attribuire. Infatti sul territorio fiorentino ci sono diverse zone che hanno nomi che ricordano la presenza di acqua: "piscina", "padule", ecc. ecc. ma tali zone hanno continuato a chiamarsi così anche dopo le bonifiche (e si chiamano ancora così nella maggior parte dei casi). Per questo vi sono problemi nell'attribuire una data precisa che dia una collocazione temporale delle bonifiche e di conseguenza dell'impianto della struttura della mezzadria.

---

<sup>5</sup> E.CONTI, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino*, Roma, 1965.

<sup>6</sup> *Ivi*, pag.65.

# La mezzadria nel contado fiorentino

## L'evoluzione del podere a mezzadria nel contado fiorentino: studi storici realizzati da Elio Conti

Agli inizi del Quattrocento gran parte della struttura agraria nel contado fiorentino era ormai basata sul <<podere>> a mezzadria. Questo sistema strutturale esisteva nei luoghi dove la proprietà dei contadini era ridotta ai minimi termini, e rappresentava al tempo stesso il miglior modo possibile su come organizzare razionalmente l'attività agricola. Le componenti essenziali che andavano a costituire un <<podere>> erano le seguenti: una casa colonica adibita come abitazione del mezzadro e una quantità di terreni arborati o destinati alla coltivazione, oppure adibiti al pascolo del bestiame. Le dimensioni dei terreni agricoli dovevano essere tali da accogliere il lavoro di una intera famiglia contadina, oltre alla creazione di un reddito doppio di quello indispensabile al mantenimento della stessa. I raccolti venivano generalmente divisi in due parti: metà spettava al padrone del podere, chiamato anche <<oste>>, mentre l'altra metà spettava al lavoratore, cioè il mezzadro.

I terreni che costituivano il podere non sempre erano collocati vicini alla casa colonica, talvolta erano dislocati più lontani dal nucleo centrale che era costituito dalla casa principale appunto, dalla stalla del bestiame, dalla casa del signore che si recava nel podere per controllare il lavoro del mezzadro, e dall'aia. Attorno a questo nucleo si estendevano i terreni più intensamente coltivati, mentre solo quelli meno coltivati erano collocati al confine con altre proprietà poderali. I poderi si sviluppavano sia in collina che in pianura: in collina gli edifici rurali erano meno frequenti e erano a disposizione di un solo podere, mentre in pianura gli stessi edifici erano disposti lungo le vie di comunicazione principali, vicini gli uni dagli altri, e servivano più poderi.

L'ordinamento del podere a quel tempo può essere considerato come la base di esistenza della civiltà dei Comuni nel suo stato più evoluto; come un nucleo familiare era inserito nella vita cittadina, un nucleo contadino era insediato su un podere. Nella società dell'epoca, la figura del proprietario non era distinta da quella del mercante, del professionista o dell'imprenditore; in un vero <<cittadino>> dovevano essere presenti più condizioni di vita. L'elemento principe che stava alla base dell'esistenza cittadina era la <<possessione>> di un qualcosa che poteva garantire un futuro all'intero nucleo familiare.

La proprietà fondiaria rappresentava il denominatore comune di tutte le classi medie e superiori della società cittadina. Talvolta lo stesso territorio presentava realtà differenti: si passava da poderi estesi e molto ben organizzati dal punto di vista delle colture, ad altri che presentavano una struttura agraria non uniforme e generalmente disorganizzata.

Nel corso degli anni i possessori di capitali che vivevano e operavano nelle città trovarono molte offerte di terre a buon mercato e anche la manodopera a costi ridotti. Molti fecero affari di questo genere acquistando terreni, case e vigne senza seguire un filo logico ma dislocandosi sul territorio in ordine sparso: questo è stato un tipico modo di entrata del capitale cittadino nelle campagne.

La soluzione più logica a questa dislocazione casuale dei possedimenti era la creazione di poderi a mezzadria. Veniva costituito un primo nucleo centrale, il quale fungeva da centro di organizzazione verso gli altri possedimenti.

La nascita di un solo podere era molto lenta e non sempre si riusciva a portarla a termine in breve tempo, spesso erano necessarie intere generazioni per completare il questo processo. Una volta che tutte le maglie poderali si erano unite tra di loro, assumendo una fisionomia definitiva, il processo di cambiamento era giunto al termine. Nella metà dell'800 e in tutto il '900, in certe zone si passa ad una coltivazione più intensiva a causa della maggiore domanda di viveri della popolazione che aumentava, e molti poderi si ampliarono a dismisura; ma è proprio in questi anni che il sistema mezzadrile entra in crisi e sarà condannato alla sparizione.

Il Quattrocento quindi vide la formazione e l'ampliamenti di molti poderi, ma questo processo era già in atto da tempo; per quantificare l'importanza di questa prima rivoluzione agraria bisogna risalire a molto tempo addietro<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Cfr. E.CONTI, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino*, pagg.1-5.

# La piana fiorentina: localizzazioni e caratteristiche

Nella piana fiorentina i territori caratterizzati dalla presenza della struttura della mezzadria sono riscontrabili nelle zone di Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Peretola, Brozzi. In tali zone le caratteristiche erano simili a quelle della mezzadria toscana delle origini: divisione a metà tra mezzadro e proprietario degli utili, durata limitata del rapporto contrattuale, permanenza della famiglia mezzadrile sul podere. In queste zone, come già detto, anche in base alle analisi delle ricerche del Conti, la struttura della mezzadria, che si impiantò tra la seconda metà del Duecento e gli inizi del Trecento, divenne sia la forma principale di conduzione della terra sia un compromesso tra contadini e cittadini proprietari che perdurò per oltre 700 anni e fino alla seconda metà del Novecento.

L'impianto della struttura mezzadrile nella piana fiorentina fu anche possibile grazie alla realizzazione di bonifiche dei territori più paludosi e acquitrinosi, caratterizzati dalla presenza di acqua stagnante. Il problema, però, consiste, come già detto, nell'attribuire una collocazione temporale precisa a tali bonifiche. In merito alla questione della bonifica sono intervenuti anche molti storici, tra cui Johan Plesner ed Elio Conti. Quest'ultimo, studiando il territorio, teorizzò che le bonifiche potevano essere state realizzate anche prima di quanto si pensasse, dicendo di fare comunque attenzione alla toponomastica dei luoghi bonificati ("stagno", "palude", "piscina" ecc.ecc.) in quanto poteva indurre ad attribuzioni temporali diverse.

## **L'attribuzione dei nomi a località della piana fiorentina tra ipotesi e fatti concreti.**

Un altro storico, come già citato, che si occupò di studiare il territorio fiorentino e la sua conformazione fu Johan Plesner. Egli fece ricerche approfondite sul sistema stradale fiorentino<sup>8</sup>, nel Duecento soprattutto, trattando importanti argomentazioni e formulando ipotesi. Plesner affronta soprattutto il problema dell'attribuzione dei nomi delle località della piana fiorentina, come ad esempio Quarto, Quinto, Sesto, Settimello. Secondo la sua ipotesi tale denominazione deriva dalla distanza misurata in miglia di tali zone dalla città di Firenze, e più precisamente dalla piazza principale. In base alla conformazione del territorio, in passato, erano possibili due sistemi di comunicazione tra Firenze e le località limitrofe. Le due vie di comunicazione erano le pianure paludose o le conformazioni montuose e collinari. Finché i bassipiani restarono pantanosi, le strade dovettero evitarli per mezzo di giri più o meno lunghi attraverso monti e colline<sup>9</sup>, e solo quando le bonifiche lo permisero il traffico poté svilupparsi lungo le vie dirette e piane, dove troviamo adesso tutte le odierne arterie principali. Ma fino a quel momento l'unico percorso possibile da fare era quello di passare attraverso le zone collinari.

---

<sup>8</sup> J.PLESNER, *Una rivoluzione stradale del Duecento*, Firenze, 1979.

<sup>9</sup> *Ivi*, pag.4.

Ora, appurato il percorso che cittadini, contadini e mercanti facevano per raggiungere Firenze da località periferiche o viceversa, sorge un altro problema: quello dell'attribuzione dei nomi.

Infatti le distanze di Quarto, Quinto, Sesto, Settimello da Firenze, misurate sulla carta e quindi in linea d'aria, non corrispondono rispettivamente a quattro, cinque, sei e sette miglia, proprio perché, e questo è ormai appurato, la distanza era misurata in base al percorso collinare. Ciò deriva dal fatto che i Romani, primi costruttori di strade in questa zona, incontrarono difficoltà nell'attraversare questi territori allora caratterizzati da paludi vere e proprie e dovettero costruire percorsi stradali sulle colline e sui monti. La distanza di queste località da Firenze è quindi quella misurata secondo il percorso delle strade romane in collina e identificata dalle pietre miliari romane. Ma qui sorge un altro problema: quello derivante dalla collocazione spaziale delle pietre miliari e della loro entità numerica. Sempre lo stesso Plesner ipotizzò che nel territorio fiorentino la distanza fra una pietra miliare e l'altra sarebbe stata di due miglia. A questa teoria Plesner vi arrivò controllando le distanze fra le località di Quarto e Quinto, Quinto e Sesto Fiorentino, Sesto Fiorentino e Settimello e infine tra Firenze e la Pietra (località che avrebbe derivato il nome dalla prima pietra miliare a partire dalla città), individuando tratti di metri di 2270, 1800, 2500, 2750. Il miglio romano corrisponde però a 1480 metri circa e quindi la distanza fra le varie pietre miliari è dappertutto molto maggiore. A questo punto lo stesso Plesner dice che «la differenza è enorme, ma si risolve, supponendo che qui, ... le pietre miliari stessero a due miglia di distanza tra loro<sup>10</sup>».

In conclusione si può affermare che, con certezza, la distanza tra Firenze e Quarto, Quinto, Sesto e Settimello sia misurata secondo il percorso stradale romano realizzato sui monti e le colline, mentre per il discorso delle pietre miliari, sebbene senza averne la certezza, si può comunque utilizzare l'ipotesi di Plesner secondo la quale, solo per il contado fiorentino, un miglio romano ne valga due e che le distanze dalla città si contassero in miglia doppie.

---

<sup>10</sup> *Ivi*, pag.7.

## Il territorio della piana fiorentina: colture e società

Dalle zone campione analizzate dal Conti sul Contado fiorentino, risultano compresi i territori della Piana fiorentina (Brozzi, Peretola, Sesto Fiorentino) ed in particolar modo il Comune di Campi Bisenzio, del quale siamo in possesso di documentazione fotografica degli anni '50.

La Piana fiorentina nel XIV secolo era caratterizzata dalla presenza di terreni fertili e asciutti, adatti alle coltivazioni, nelle zone di Ripoli, San Salvi e Sesto, in netta contrapposizione con i terreni acquitrinosi e di difficile regolamentazione delle acque nei territori del Bisarno, del Varlungo e dell' Osmannoro. In queste zone vi era scarsa utilizzazione del suolo data dall'eccessiva presenza di acqua la quale ne caratterizzava la denominazione; i toponimi più frequenti erano “Isolotto” e “Padule”.

La caratteristiche della natura del terreno delle zone sopra citate è documentata dagli studi di Giuliano Pinto<sup>11</sup> “La Toscana nel tardo Medio Evo. Ambiente, economia rurale, società”.

Nel 1333, nelle suddette zone, erano frequenti diluvi e alluvioni, come afferma Giovanni Villani<sup>12</sup>, le quali presentavano sia effetti positivi che negativi. L' aspetto positivo consisteva nel fatto che tali inondazioni comportavano l'aumento della fertilità dei terreni alluvionati, mentre l'aspetto negativo era quello che provocava danni alle colture (soprattutto vigne), al bestiame e alle abitazioni<sup>13</sup>, nelle zone di Campi, Brozzi, Peretola.

Dal punto di vista delle colture le terre fiorentine del primo Quattrocento erano terre produttrici essenzialmente di frumento, a discapito degli altri cereali, perché corrispondente alle richieste del mercato urbano e contadino. Contemporaneamente alla diffusione del frumento si assistette allo sviluppo delle coltivazioni arboree quali la vite, la quale rappresentava per i proprietari terrieri un bene insostituibile per l'autoconsumo e fonte di guadagni in caso di vendite. L'importanza della vite era dimostrata dal fatto che anche molti contratti mezzadrili di quegli anni prevedevano come clausola il miglioramento dell'impianto o la sostituzione delle viti mancanti.

Nello statuto di Campi del 1410 risalta “con molta evidenza il carattere di coltura pregiata assunto dalla vite e insieme gli interessi dei proprietari cittadini che vi erano coinvolti”<sup>14</sup>. Qui la proprietà cittadina destinava infatti un'attenzione particolare alla viticoltura, malgrado che il luogo non fosse considerato zona di produzione di vini pregiati.

Le foto del Professore Elio Conti, in nostro possesso, rappresentano la zona campione di Campi Bisenzio ed in particolar modo la microzona con toponimo “Tomerello”. Campi Bisenzio fin dal Duecento era una fortificazione e luogo di villeggiatura di famiglie potentissime; teatro di battaglie tra Guelfi e Ghibellini, luogo natio di diversi uomini illustri. Tra le più importanti famiglie fiorentine che ebbero possedimenti a Campi risultano i Mazzinghi.

Campi assumeva un'ubicazione fondamentale per la Repubblica Fiorentina, dal punto di vista strategico, così che fu munita di gagliarde fortificazioni, in quanto era soggetta a frequenti attacchi da parte di milizie mercenarie straniere. Il terreno di Campi è costituito dalle alluvioni dei fiumi Ombrone, Bisenzio, Marina; la natura del suolo suggerisce la coltura che esso richiede. I campi sono di conseguenza molto produttivi: la coltivazione erbacea principale era il frumento, del più

---

<sup>11</sup> Cfr. G.PINTO, *La Toscana nel tardo Medio Evo. Ambiente, economia rurale, società*, Firenze, 1982, pag.120.

<sup>12</sup> Cfr. G.VILLANI, *Nuova Cronica*, a cura di Giuseppe Porta, Volume terzo, Varese, 1991, pagg.8-9.

<sup>13</sup> *Ibidem*.

<sup>14</sup> M.S.MAZZI - S.RAVEGGI, *Gli uomini e le cose nelle campagne fiorentine del Quattrocento*, Firenze, 1983, pag.177.

squisito e delicato. Altre coltivazioni erano il grano Calvello, il più costoso e pregiato della zona, richiesto in tutto il territorio del contado e molteplici varietà di Biada, nonché la semplice paglia usata come foraggio per l'allevamento del bestiame. Infatti Campi dal punto di vista commerciale aveva ed ha molta importanza per la lavorazione della paglia e per la produzione delle spazzole di saggina, tipiche della zona<sup>15</sup>.

Le piante arboree comuni erano il gelso, il lino favorito dall'umidità presente sulla pianura campigiana e la vite<sup>16</sup>. Questo territorio era una zona paludosa che sarebbe diventata, qualora fosse stata abbandonata, sorgente di gravi epidemie, come la malaria. Invece in questo pantano continuarono ad abitarvi coloni, proprietari terrieri, artisti, negozianti e villeggianti; ciò comportò lo sviluppo della sorveglianza idraulica, la cura degli agricoltori ed un incremento delle attività degli abitanti. La bonifica del suolo progredì di pari passo con la popolazione e con il suo operato, caratterizzando un miglioramento della fertilità del terreno e di conseguenza un incremento della produzione agricola<sup>17</sup>.

## Cenni letterari

Le zone analizzate da Elio Conti che si trovano nella piana fiorentina, sono citate anche nella letteratura italiana, come testimonianza del fatto che la mezzadria era la struttura agraria prevalente. In particolar modo questa testimonianza è presente in alcune novelle del Decameron del Boccaccio, le quali permettono anche di capire la flora e la fauna che erano prevalenti in questi territori, nonché le caratteristiche del terreno. Nella nona novella della quinta giornata del Decameron, si narra della storia di un giovane fiorentino, Federigo degli Alberighi, il quale volendo far colpo su monna Giovanna, una delle più belle donne di Firenze, spese tutti i suoi averi in feste e regali senza alcun ritegno.

Gli rimasero soltanto un poderetto a Campi (probabilmente affidato ad un mezzadro<sup>18</sup>) e il suo fedele falcone, il quale sacrificò per fare un decente pasto da dare alla sua amata venuta quale ospite da lui. Ella, apprezzando la nobiltà d'animo di Federigo, lo prende come marito. Al di là della storia di Boccaccio, abbiamo citato questa novella perché parla di Campi (una delle zone campione del Conti), confermando il fatto che quel territorio era esclusivamente agricolo. Infatti Federigo era in possesso di un poderetto che gli consentiva il proprio sostentamento attraverso l'attività agricola svolta. Si riportano le parole di Boccaccio: *“Per che, amando più che mai né parendogli più potere esser cittadino come desiderava, a Campi, là dove il suo poderetto era, se n'andò a stare. Quivi, quando poteva, uccellando e senza alcuna persona richiedere, pazientemente la sua povertà comportava”*<sup>19</sup>. Dalla novella si può dedurre anche un altro fattore molto importante: Campi era infatti anche meta di nobili villeggianti fiorentini, i quali andavano nei loro poderi nel periodo estivo. Tale ipotesi è confermata dal fatto che, come narra Boccaccio, monna Giovanna, si recava insieme al figliolo in un suo podere vicino a quello di Federigo durante il periodo estivo.

---

<sup>15</sup> G.CAROCCHI, *I dintorni di Firenze Volume 1 sulla sinistra dell'Arno*, Roma, 1968, pag.351.

<sup>16</sup> Cfr. E.REPETTI, *Dizionario geografico fisico storico della Toscana*, Firenze, 1833, pagg. 414-415.

<sup>17</sup> *Ibidem*.

<sup>18</sup> G.BOCCACCIO, *Decameron*, a cura di Antonio Enzo Quaglio, Milano, 1976, pag.499.

<sup>19</sup> *Ibidem*.

Nella novella Boccaccio scrive infatti che: “...monna Giovanna, come usanza è delle nostre donne, l'anno di state con questo suo figliuolo se n'andava in contado ad una sua possessione assai vicina a quella di Federigo...”<sup>20</sup>.

Dalla novella un altro aspetto che possiamo rilevare è quello dell'utilizzo del falcone quale animale da caccia assieme ai cani. Infatti nel Medioevo era frequente l'addestramento di uccelli rapaci, specialmente dei falconi, i quali venivano utilizzati dai ricchi signori nelle battute di caccia. Il falcone era anche simbolo di nobiltà e potenza per il possessore. Nella novella appunto Federigo possiede un falcone, che oltre ad essere un simbolo di nobiltà, è utilizzato da quest'ultimo come animale da caccia per la cattura di prede.

In un'altra novella di Boccaccio, “Chichibio e la gru”, quarta novella della sesta giornata, si parla della zona di Peretola, la quale a quei tempi era una zona paludosa e acquitrinosa. In tale novella un signore fiorentino, Currado Gianfigliuzzi, ha cacciato a Peretola una gru, che ha dato a Chichibio, un suo cuoco veneziano, per essere cucinata. Accadde che per le cucine passò una donna amata dallo stesso Chichibio, di nome Brunetta, che chiese una coscia della gru in cottura e Chichibio, dopo alcune resistenze, gliela dette per non crucciarla.

Quando il cuoco servì la pietanza in tavola, Currado notò che alla gru mancava una zampa, e, chiedendo spiegazione a Chichibio, egli si giustificò dicendo che le gru di natura hanno una gamba sola. La mattina dopo Currado, per smentire il suo cuoco, andò con lui in prossimità di un fiume, dove erano presenti dodici gru, le quali avevano una gamba alzata e, a vederle, sembravano averne una sola. Ma Currado con un verso le spaventò, e queste cominciarono a fuggire mostrando entrambe le zampe. Chichibio con una battuta rispose a Currado che alla gru sulla tavola, la sera precedente, non aveva fatto quello stesso verso, e la novella termina con una risata generale.

Questa novella confermava l'esistenza nella zona di Peretola di un territorio paludoso, caratterizzato dalla presenza di acqua stagnante, a dimostrazione del fatto della presenza delle gru, animali che vivono in ambienti ricchi di acqua.

A quei tempi nella suddetta zona, vivevano infatti le gru, come scrive il Boccaccio: “ *Il quale (Currado) con un suo falcone avendo un dì presso a Peretola una gru ammazzata, trovandola grassa e giovane...*”<sup>21</sup>. Tale zona era quindi ricca di acqua, ed infatti Chichibio e Currado si dirigono verso un fiume per osservare le gru.

Riportiamo dalla novella del Boccaccio, frasi che giustificano la presenza di acqua e delle gru in quella zona: “ *...verso una fiumana, alla riva della quale sempre soleva in sul far del dì vedersi delle gru...*”<sup>22</sup>; e anche: “ *Ma già vicini al fiume pervenuti, gli venner prima che ad alcun vedute sopra la riva di quello ben dodici gru, le quali tutte in un piè dimoravano, sì come quando dormono sogliono fare...*”<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> *Ibidem.*

<sup>21</sup> *Ivi*, pag. 536.

<sup>22</sup> *Ivi*, pag. 538.

<sup>23</sup> *Ibidem.*

# Documentazione fotografica: confronti tra le foto degli anni '50 e '60 con quelle attuali. Descrizione delle differenze

Documento 1



Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri

Documento 2



103/43



Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri

Documento 3



Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri



102 / 22



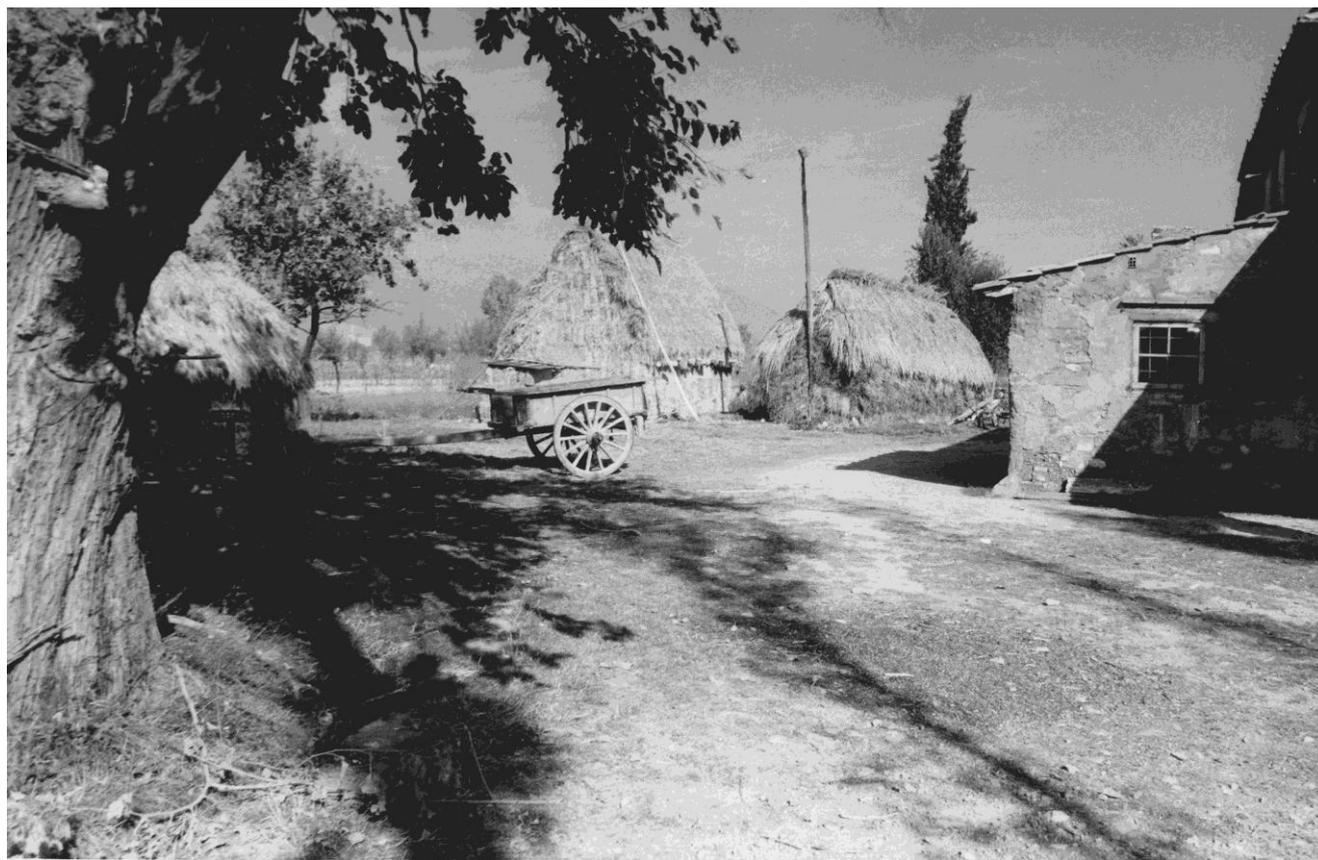
Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri

Documento 5



103/25

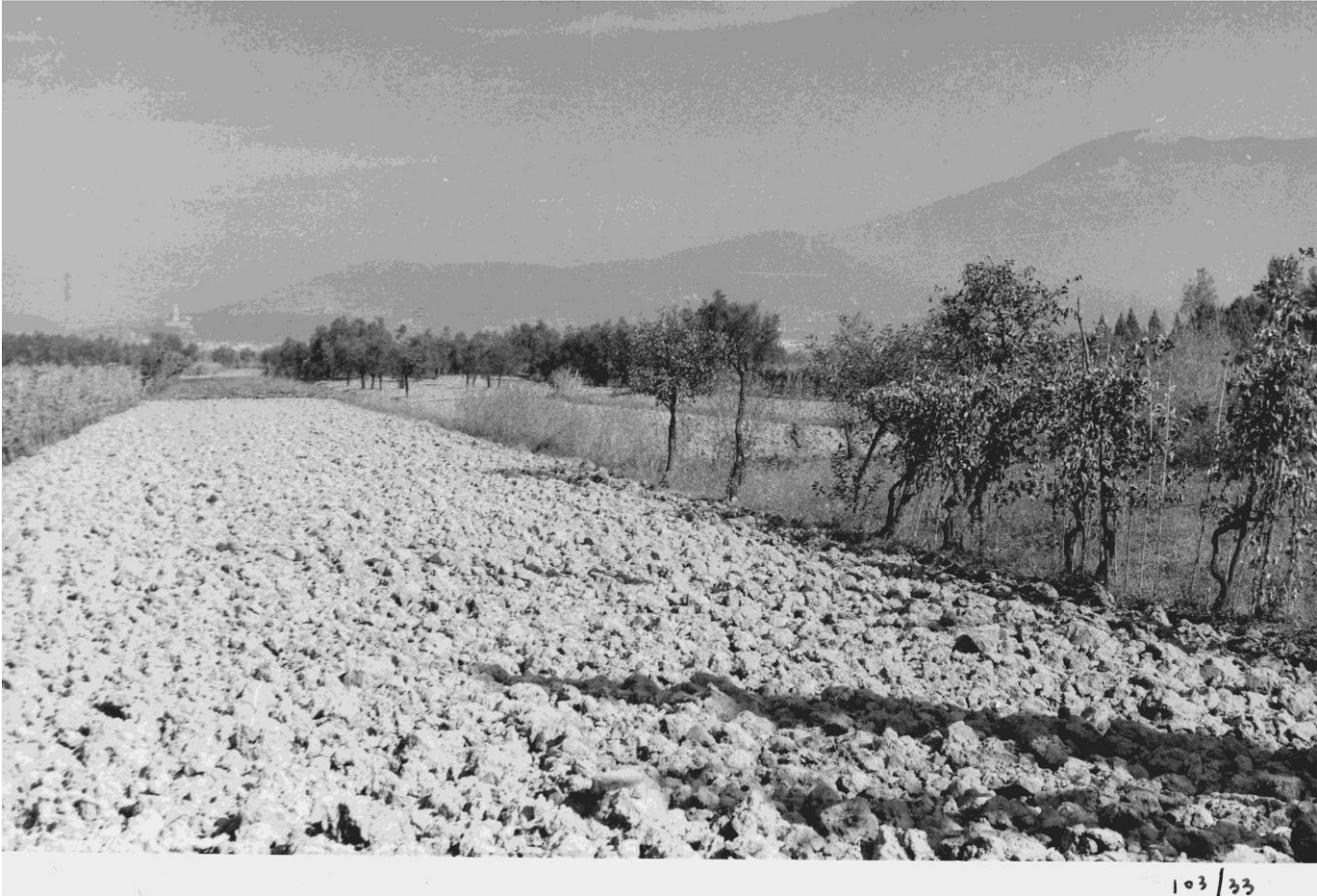


Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri



Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri

Documento 7



Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri



Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri

## Descrizione delle differenze

### Documento 1

Nel documento 1, tra la foto scattata dal Conti e quella da noi scattata si possono notare varie differenze. Le principali consistono nel cambiamento del paesaggio ma soprattutto nell'abbandono e nel forte degrado del manufatto edilizio. Il fabbricato è infatti in pessimo stato di conservazione: il tetto è pericolante, il porticato è completamente distrutto (rimangono solo i pilastri in muratura) e la vegetazione fa da padrona. Gli infissi sono stati murati al fine di evitare soggiorni abusivi.

### Documento 2

Nel confronto tra le foto si può immediatamente notare, oltre al cambiamento del paesaggio, la ristrutturazione del fabbricato ma anche l'urbanizzazione nelle zone limitrofe del fabbricato (si vedano le nuove costruzioni alle spalle dell'edificio). Il fabbricato da struttura agraria è stato trasformato in struttura ricettiva (hotel Granducato).

### Documento 3

Il confronto tra la foto degli anni '50-'60 con quella attuale sottolinea un esempio di ristrutturazione edilizia. Nel confronto tra le foto si può notare che le cataste di legna sul margine sinistro della foto degli anni Cinquanta-Sessanta, probabilmente fondamentali per il riscaldamento del fabbricato nella stagione più fredda, sono state sostituite con un manufatto edilizio, quasi sicuramente un pozzo.

### Documento 4

Si può notare sullo sfondo che il cedro dietro al porticato è lo stesso per entrambe le foto. Sullo sfondo della foto attuale si nota anche la presenza di un traliccio per l'elettricità, che non era presente negli anni '50-'60. Focalizzando l'osservazione sul porticato è riscontrabile una sostanziale differenza: il cambio di destinazione da fabbricato rurale, fondamentale per lo svolgimento dell'attività agricola, ad un manufatto edilizio appartenente alla struttura ricettiva dell'hotel. Davanti al porticato vi è infine un parcheggio per la sosta dei veicoli appartenenti alla clientela.

### Documento 5

Nel confronto tra le foto immediato è il cambiamento della struttura economica della zona: da zona fondata su un'economia rurale, derivante dall'attività agricola sul podere, si passa allo stato attuale dove si può notare che l'economia è invece basata sul settore secondario. Nella foto attuale si può infatti vedere dietro la parte del fabbricato in primo piano, una struttura industriale. Il carretto ed cumuli di paglia degli anni Cinquanta-Sessanta, simbolo di una società contadina, è stato sostituito con la grande fabbrica alle sue spalle, quest'ultima simbolo dell'industrializzazione avvenuta successivamente in tale zona.

## Documento 6

Le foto rappresentano entrambe un paesaggio: nella foto del Conti il paesaggio è prettamente rurale, caratterizzato da campi arati e coltivati, che occupano tutto il territorio. La foto odierna mostra invece sia il cambiamento del tipo di conduzione della terra, da estensivo ad intensivo, con la scomparsa della vigna, ma anche la trasformazione tra paesaggio rurale e paesaggio industrializzato. Nella foto odierna sono infatti presenti fabbricati industriali e ricettivi. Infine, analizzando lo sfondo delle due foto si può notare un campanile di una chiesa. Allo stato attuale il campanile è in parte coperto dai fabbricati.

## Documento 7

Questo è un altro esempio importante della trasformazione del fabbricato rurale in struttura ricettiva. La foto del Conti mostra, sul lato destro, un pagliaio, nel quale si provvedeva ad accumulare paglia e fieno. La foto da noi scattata mostra invece che il pagliaio è stato ristrutturato e trasformato. Adesso tale struttura è destinata per il pernottamento dei clienti dell'hotel.

## Documento 8

Quest'ultimo documento è stato riproposto con la medesima cromatura tra la foto del Conti e quella attuale, al fine di dare un confronto più realistico. Le foto mostrano un fabbricato che precedentemente era agricolo mentre oggi è abbandonato. Tale fabbricato è un canile, come dalla foto si può notare, ma l'area è ad oggi sottoposta a sequestro giudiziario.

## Conclusioni

Il confronto tra le foto scattate dal Conti negli anni Cinquanta-Sessanta e quelle da noi scattate nel 2010 porta ad affermare che nel corso di sessanta anni ci sono stati profondi cambiamenti nella società e nell'economia nel Comune di Campi Bisenzio, ma in generale in tutta la piana fiorentina. Il cambiamento principale riguarda la scomparsa della struttura agraria della mezzadria, che era perdurata per circa sette secoli, sostituita da un'economia quasi esclusivamente fondata sul settore secondario e su quello terziario.

## Villa Permoli di Tomerello - Da orfanotrofio a tenuta agricola



### Premessa

L'edificio rurale denominato “Villa di Tomerello” è situata nella piana fiorentina, nel territorio di Campi Bisenzio. La natura bassa e umida di questa zona, che frequentemente era inondata dalle acque dei torrenti Marina, Marinella e Garille, ha caratterizzato per secoli l'economia agricola di tutta la pianura rendendola fertile e produttiva. Lo stesso nome del luogo, “Tomerello”, registrato nei documenti fino al 1498, deriva da un' antica espressione locale usata per definire la posizione geografica di questo territorio, situato a “toma di Morello” cioè un luogo fertile protetto dalle pendici del monte Morello<sup>24</sup>. Per questo motivo la fattoria, con la sua costante rendita agraria, legata alla produzione di grano, orzo, mais e vite, è considerata da sempre come una delle più importanti proprietà sul territorio campigiano.

### La storia di Villa Permoli

Nel 1619 alla fattoria viene accorpata l'antica masserizia di Focognano, primitivo e medievale “Luogo dei falchi”, con la sua grande casa torre e i suoi poderi. Con l'unione delle due proprietà, l'azienda agricola raggiunge il massimo della sua espansione territoriale comprendendo quaranta unità poderali, numerosi pascoli, prati e ragnaie.

---

<sup>24</sup> Cfr. M.VAIANI, *Villa Permoli di Tomerello, recupero e conservazione di un edificio storico della campagna toscana. L'Hotel Granducato*, Firenze, 2007.

Per la Villa di Tomerello, come per altri edifici della zona, non si conosce la storia iniziale della sua costruzione. Basando le ricerche sui soli rilievi e sulle analisi delle strutture murarie, si fa risalire al secolo tredicesimo la parte più antica dell'edificio. Infatti nessun documento rintracciato è in grado di fornire una data di origine. La villa venne utilizzata dallo Spedale di Santa Maria degli Innocenti per accogliere i bambini orfani.

La Repubblica Fiorentina, a partire dall'anno 1294, affrontò il grave problema dei bambini abbandonati, affidandone l'onere e il mantenimento all'Arte della Seta. L'accrescersi del numero degli orfani con il passare del tempo e le difficoltà connesse all'amministrazione e alla gestione di un problema così delicato spingono il Consiglio del popolo della città di Firenze a costruire un Ospedale sotto il titolo di Santa Maria degli Innocenti. In un contesto di donazioni, di acquisti di beni da parte dell'Ospedale, viene a trovarsi, nella seconda metà del sedicesimo secolo, anche la tenuta di Tomerello di Campi.

La villa viene così sottoposta a nuovi lavori di restauro in maniera da adattarla all'accoglienza periodica dei fanciulli. Al piano terra della villa si ricava il refettorio dei ragazzi e al primo piano si trasformarono antichi vani in camerate in funzione di dormitorio e laboratorio. Nel lato orientale della villa furono costruiti nuovi locali riservati agli istitutori mentre sulla facciata meridionale si aprirono nuovi portici e grandi arcate destinate alla ricreazione dei fanciulli. Sul lato orientale si costruì una cappella per le funzioni religiose, nella zona meridionale si usò una parte del terreno come cimitero per le sepolture dei fanciulli.

### **La famiglia Permoli**

La famiglia Permoli, originaria di Firenze, verso il 1230 si trovò schierata nella fila del partito Guelfo, parteggiando nella fazione Bianca. Con la venuta di Carlo di Valois a Firenze, in protezione dei Neri, i Bianchi furono costretti a esiliare. Tra gli esiliati c' erano anche i Permoli. Dopo una serie di vicissitudini Giuseppe Permoli riuscì il 18 marzo 1841 ad acquistare la proprietà campigiana di Tomerello.

## **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE**

### **Introduzione**

Ristrutturare un edificio, anche se di minore valore storico e culturale, è un'operazione piuttosto delicata. Si tratta di intervenire con cautela, non solo dal punto di vista statico, ma soprattutto da quello funzionale per evitare di compromettere, irrimediabilmente, la particolarità delle qualità che esistono nel fabbricato.

Per ristrutturazione si intendono tutte quelle lavorazioni che tendono a riutilizzare un fabbricato, sia sotto il profilo distributivo sia sotto quello statico. Anche la demolizione ed il rifacimento di alcune parti o la sostituzione con elementi più efficienti e di materiale diverso rientra nel concetto di ristrutturazione. Non esistono soluzioni valide sempre, in quanto bisogna valutare caso per caso, anche in relazione all'ambiente circostante, alla qualità di ciò che si conserva o si restaura, alla sensibilità del progettista e del committente, alle leggi vigenti (si pensi alle zone storiche e agli edifici vincolati dove non tutto è consentito).

Con il piano di recupero di Villa Permoli, proposto al Comune di Campi Bisenzio nel marzo del 2000, si voleva provvedere a riqualificare l'intero complesso di Tomerello comprensivo dell'area verde di pertinenza della villa e di tutti i fabbricati esistenti in essa.

## **Studi preliminari**

Nella prima fase il progettista ha provveduto ad affrontare una serie di studi preliminari quali l'analisi compositiva, storica e cartografica, fondamentali per conoscere meglio gli originari aspetti distributivi, le destinazioni d'uso degli spazi e le sovrapposizioni storiche della costruzione.

In una seconda fase quasi contemporanea è stato fatto il rilievo dei fabbricati. Se il rilievo il rilievo metrico è stato fondamentale per comprendere ogni aspetto spaziale di Villa Permolì, non meno importante è risultato il rilievo degli elementi strutturali. L'analisi dei sistemi costruttivi e delle caratteristiche tecnologiche dei materiali impiegati è stata infatti indispensabile per affrontare e individuare al meglio gli interventi di consolidamento. Il piano di recupero ha formulato un'ipotesi di progetto, la quale ha permesso il reinserimento della villa come edificio funzionale e storico nel territorio del Comune di Campi Bisenzio.

## **Recupero e conservazione**

Il mantenimento degli elementi costruttivi originari costituisce il presupposto per la conservazione dell'edilizia storica e particolarmente in un ambito d'intervento come quello di Villa Permolì il recupero delle componenti tecnologiche tradizionali locali è stato obiettivo delle scelte progettuali. Le caratteristiche specifiche dell'edificio, prima struttura produttiva poi residenza signorile con ancora residua vocazione agricola, sono state identificate attraverso l'indagine archeologica sull'edificio stesso il quale ha conservato tuttora in ogni sua parte le tracce della storia del complesso e dei suoi costruttori.

## **Il progetto di conoscenza**

Le operazioni preliminari al progetto di recupero e restauro devono essere intese come un sistema coordinato di azioni mirate alla conoscenza completa del complesso su cui si interviene.

La lettura di queste fasi di lavoro ha permesso una conoscenza il più possibile completa dell'edificio, nel suo complesso e nelle sue parti. Così il progettista ha iniziato la ricerca storica e archivistica, per riscoprire le fasi edilizie e le destinazioni d'uso, i passaggi di proprietà, le eventuali acquisizioni o i frazionamenti. La lettura archeologica ha permesso la verifica sull'esistenza delle fasi testimoniate dai documenti. Contemporaneamente si procedeva al rilievo metrico della villa e dei suoi annessi.

La fase successiva ha affrontato quella comunemente indicata come analisi metrica e del degrado, mettendo in evidenza le trasformazioni recenti, considerate esse stesse elemento di degrado per essersi accompagnate all'ultima fase di abbandono del complesso e per aver contribuito allo stato di deturpamento in cui si trovava prima dei lavori.

## **Il rilievo**

La consistenza edilizia della villa e dei suoi annessi è stata valutata a seguito di un rilievo metrico finalizzato alla conservazione della consistenza materiale e alla necessaria trasformazione di destinazione d'uso legata alle residue capacità di riutilizzo del bene. Il rilievo degli elementi architettonici e decorativi è stato condotto parallelamente a un'attività di studio e documentazione storica su simili emergenze presenti nel territorio.

## **L'analisi del degrado**

Alle soglie dell'intervento di restauro il complesso di Tomerello si presentava in condizioni di abbandono e fatiscenza. La mancanza di un utilizzo continuativo di tutte le sue strutture, fino al totale abbandono, è stata accompagnata da un'assenza di manutenzione sulle diverse parti.

Manutenzione che invece in epoca storica veniva praticata con continuità sugli edifici e sull'area del parco. In modo da assicurare in ogni momento il massimo rendimento prestazionale o l'adattamento alle mutate condizioni d'uso.

All'abbandono e alla mancanza di utilizzo è dunque da imputarsi la causa principale del degrado. La villa presentava i caratteri tipici di un edificio legato alla produzione agricola. Con il passaggio alla famiglia Rucellai avvenuto nel 1935, iniziò il graduale processo di obsolescenza.

## **Gli interventi di restauro.**

### **Consolidamento e risanamento**

Significativa è stata la rimozione degli intonaci, effettuata per poter procedere a un risanamento completo della muratura che presentava strutture profondamente disomogenee. Da qui la necessità di operare secondo un progetto di restauro statico strettamente legato alle prestazioni rimanenti delle strutture e misurato con le esigenze delle nuove destinazioni d'uso. È stato importante, per eseguire queste operazioni, comprendere la logica strutturale con cui i diversi manufatti sono stati organizzati, tenendo conto sia di quella iniziale sia di quella logica che col tempo si è trasformata. Con interventi successivi sono state modificate la distribuzione spaziale e la destinazione d'uso. Gli aspetti tecnici dell'intervento sulla villa sono stati caratterizzati infatti dalla rivalutazione delle tecniche costruttive tradizionali e peculiari del luogo, così come sono stati adoperati materiali compatibili con quelli esistenti.

## **La trasformazione in struttura ricettiva**

### **Il progetto distributivo**

Terminata la fase del consolidamento strutturale, il lavoro è stato concentrato sulla destinazione finale dell'immobile. La prima ipotesi del Piano di Recupero che aveva l'intento di realizzare quaranta unità residenziali era stata abbandonata per trasformare il complesso immobiliare di villa Permolì in una struttura ricettiva. Quest'ultima scelta ha permesso di coniugare la volontà di operare un recupero conservativo, lasciando inalterati i valori formali e spaziali della struttura, con la possibilità di reinserire il complesso in modo funzionale nel sistema territoriale di Campi Bisenzio. Si è dovuto quindi considerare tutte le esigenze e le problematiche funzionali, normative, finanziarie e di tutela dell'edificio dell'epoca.

Attraverso gli scrupolosi interventi necessari all'adeguamento igienico funzionale sono state messe assieme le dette volontà di operare un buon recupero conservativo del manufatto con le esigenze di natura tecnologica e distributiva necessarie per realizzare un hotel di sessanta unità fra camere e suite, oltre agli spazi comuni, i locali tecnici e quelli di servizio legati all'attività ricettiva. In primo luogo, le scelte progettuali hanno mantenuto inalterate le grandi sale del corpo più antico del fabbricato principale, preservando le caratteristiche spaziali e le caratteristiche distributive. Tutto il corpo centrale della villa è stato risparmiato dal frazionamento; infatti in ogni parte del complesso la consapevolezza dei valori degli spazi dell'epoca ha guidato le scelte progettuali. In particolare, negli spazi che un giorno ospitavano i refettori e le camerate dello Orfanotrofio dello Spedale degli Innocenti, sono state ricavate sale polifunzionali utilizzabili per cerimonie, conferenze, presentazioni commerciali, sfilate di moda ed esposizioni d'arte.

In secondo luogo, relativamente alle camere, poste nel braccio nord-est del corpo principale, oltre che nella casa colonica e negli altri annessi, sempre nell'ottica di conservare la leggibilità originaria del fabbricato, è stata prevista una serie di interventi minimi finalizzati alla creazione di ambienti dove si è esaltata la peculiarità delle strutture architettoniche recuperate coniugandole con la funzionalità e l'innovazione di un albergo design. In questo nuovo concetto di hotel, non solo è stata mostrata minuziosa attenzione all'arredo, ma è stato dato notevole valore anche alla qualità e alla varietà dei servizi offerti negli spazi.

**LEGGE REGIONE TOSCANA 21 DICEMBRE 1994, N.102  
(B.U.R.T. 22-12-1994, n.85 bis)**

**NORME IN MATERIA DI REQUISITI IGIENICO-SANITARI DELLE STRUTTURE  
RICETTIVE.**

**Art.1 - SUPERFICI MINIME DELLE CAMERE CON DUE POSTI LETTO**

1. Negli alberghi e nelle residenze turistico - alberghiere la superficie minima delle camere da letto è fissata in mq. 8 per le camere con un posto letto e in mq. 14 per le camere con due posti letto.
2. Per le sole camere con due posti letto degli alberghi e delle residenze turistico - alberghiere già autorizzate alla data di entrata in vigore della presente legge è consentito il mantenimento delle superfici esistenti purché non inferiore a:
  - a) mq. 10 per gli alberghi classificati con 1 e 2 stelle e le residenze turistico - alberghiere classificate con 2 stelle;
  - b) mq. 11 per gli alberghi e le residenze turistico - alberghiere classificati con 3 stelle;
  - c) mq. 12 per gli alberghi e le residenze turistico - alberghiere classificati con 4 stelle.

**Art.2 - POSTI LETTO SUPPLEMENTARI**

1. Negli alberghi e nelle residenze turistico - alberghiere è consentita, nelle sole camere adibite abitualmente al pernottamento di due persone ed esclusivamente a richiesta del cliente, la sistemazione temporanea di non più di due letti supplementari. In tali casi la superficie delle camere deve essere aumentata di mq. 6 per ogni posto letto aggiuntivo. Detti posti letto possono essere realizzati anche mediante arredi che ne consentano la scomparsa.
2. Negli alberghi e nelle residenze turistico - alberghiere già autorizzati alla data di entrata in vigore della presente legge la superficie minima di cui al comma precedente è fissata in mq. 4 per ciascun posto letto aggiuntivo. della L.R. 10 gennaio 1987, n.1 e già autorizzati alla data di entrata in vigore della presente legge.
3. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche alle camere con più di due posti letto ubicate negli esercizi di affittacamere di cui agli articoli 10, 11 e 12

**Art.3 - CALCOLO DELLE SUPERFICI**

1. La superficie delle camere da letto viene calcolata tenendo conto degli spazi occupati da armadi a muro nonché degli spazi aperti sulle stesse purché non delimitati da serramenti anche mobili, al netto di ogni altro ambiente accessorio. La frazione di superficie superiore a mq. 0,50 è in tutti i casi arrotondabile all'unità.

**Art.4 - ALTEZZA E VOLUME**

1. L'altezza minima interna utile dei locali posti negli alberghi e nelle residenze turistico alberghiere è quella prevista dalle norme e dai regolamenti igienico - edilizi comunali, con un minimo di m. 2,70 per le camere da letto e i locali di soggiorno e di m. 2,40 per i locali bagno, le cucine e gli altri vani accessori.

2. Nelle località classificate montane ai sensi della Legge n.142/1990, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia locale, può essere consentita dalle norme e dai regolamenti igienico - edilizi comunali una riduzione a m. 2,55 dell'altezza minima interna delle camere da letto e dei vani di soggiorno, ulteriormente riducibile a m. 2,40 per le strutture già esistenti.
3. Nel caso di ambienti con altezze non uniformi, sono consentibili valori inferiori ai minimi, purché non al di sotto di m. 2,00, a condizione che l'altezza media ponderale del locale non risulti inferiore ai limiti stabiliti ai precedenti comma 1 e comma 2.
4. Il volume minimo delle camere da letto e dei locali di soggiorno è determinato dal prodotto tra le superfici e le altezze minime di cui alla presente legge.

#### **Art. 5 - NORMA FINALE**

1. Le disposizioni di cui all'art.1, comma 2 e all'articolo 2, comma 2 e comma 3, sono applicabili nei limiti delle camere da letto riconosciute alla data di entrata in vigore della presente legge e fino a quando le strutture ricettive non siano interessate da opere di ampliamento o di ristrutturazione edilizia di cui al punto D3 dell'allegato alla L.R. 21 maggio 1980, n.59.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge non si applicano le disposizioni in contrasto di cui al Regio Decreto 24 maggio 1925, n.1102, come modificato con Decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1955, n.630 e con Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1976, n.1437.

## **IL NUOVO REGOLAMENTO DI PREVENZIONE INCENDI**

1. Il presente regolamento disciplina i procedimenti di controllo delle condizioni di sicurezza per la prevenzione incendi attribuiti, in base alla vigente normativa, alla competenza dei comandi provinciali dei vigili del fuoco, per le fasi relative all'esame dei progetti, agli accertamenti, ai sopralluoghi, all'esercizio delle attività soggette a controllo, all'approvazione delle deroghe alla normativa di conformità.

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del regolamento gli adempimenti previsti per il settore delle attività industriali a rischio di incidente rilevante soggette alla disciplina della notifica ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 17 maggio 1988, n. 175, e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Ai sensi del presente regolamento, il comando provinciale dei vigili del fuoco è denominato "comando".

4. Nell'ambito di applicazione del presente regolamento rientrano tutte le attività soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi di cui al decreto del Ministro dell'interno 16 febbraio 1982, e successive modifiche ed integrazioni.

5. Al fine di garantire l'uniformità delle procedure nonché la trasparenza e la speditezza dell'attività amministrativa, le modalità di presentazione delle domande per l'avvio dei procedimenti oggetto del presente regolamento, il contenuto delle stesse e la relativa documentazione da allegare sono disciplinate con decreto del Ministro dell'interno di concerto il Ministro per la funzione pubblica. Con lo stesso decreto sono fissati criteri uniformi per lo svolgimento dei servizi a pagamento resi da parte dei comandi

### **Art. 2. Parere di conformità.**

1. Gli enti e i privati responsabili delle attività di cui al comma 4 dell'articolo 1 sono tenuti a richiedere al comando l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di modifiche di quelli esistenti.

2. Il comando esamina i progetti e si pronuncia sulla conformità degli stessi alla normativa antincendio entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione. Qualora la complessità del progetto lo richieda, il predetto termine, previa comunicazione all'interessato entro 15 giorni dalla data di presentazione del progetto, è differito al novantesimo giorno.

In caso di documentazione incompleta od irregolare ovvero nel caso in cui il comando ritenga assolutamente indispensabile richiedere al soggetto interessato l'integrazione della documentazione presentata, il termine è interrotto, per una sola volta, e riprende a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta. Ove il comando non si esprima nei termini prescritti, il progetto si intende respinto.

Ignesti Diego

Carovani Alessandro

Oppedisano Lorenzo

Ballerini Vieri

### **Art. 3. Rilascio del certificato di prevenzione incendi.**

1. Completate le opere di cui al progetto approvato, gli enti e privati sono tenuti a presentare al comando domanda di sopralluogo in conformità a quanto previsto nel decreto di cui all'articolo 1, comma 5.
2. Entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda il comando effettua il sopralluogo per accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio richiesti. Tale termine può essere prorogato, per una sola volta, di quarantacinque giorni, dandone motivata comunicazione all'interessato.
3. Entro quindici giorni dalla data di effettuazione del sopralluogo viene rilasciato all'interessato, in caso di esito positivo, il certificato di prevenzione incendi che costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio dell'attività.
4. Qualora venga riscontrata la mancanza dei requisiti di sicurezza richiesti, il comando ne dà immediata comunicazione all'interessato ed alle autorità competenti ai fini dell'adozione dei relativi provvedimenti.
5. Fatto salvo quanto disposto dal comma 1, l'interessato, in attesa del sopralluogo, può presentare al comando una dichiarazione, corredata da certificazioni di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, con la quale attesta che sono state rispettate le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio e si impegna al rispetto degli obblighi di cui all'articolo 5. Il comando rilascia all'interessato contestualmente alla ricezione dell'avvenuta presentazione della dichiarazione che costituisce, ai soli fini antincendio, autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività.
6. Al fine di evitare duplicazioni, nel rispetto del criterio di economicità, qualora il sopralluogo richiesto dall'interessato debba essere effettuato dal comando nel corso di un procedimento di autorizzazione che preveda un atto deliberativo propedeutico emesso da organi collegiali dei quali è chiamato a far parte il comando stesso, il termine di cui al comma 2 non si applica dovendosi far riferimento ai termini procedurali ivi stabiliti.

### **Art. 4. Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.**

1. Ai fini del rinnovo del certificato di prevenzione incendi, gli interessati presentano al comando, in tempo utile e comunque prima della scadenza del certificato, apposita domanda conforme alle previsioni contenute nel decreto di cui all'articolo 1, comma 5, corredata da una dichiarazione del responsabile dell'attività, attestante che non è mutata la situazione riscontrata alla data del rilascio del certificato stesso, e da una perizia giurata, comprovante l'efficienza dei dispositivi, nonché dei sistemi e degli impianti antincendio. Il comando, sulla base della documentazione prodotta, provvede entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda.

## **Art. 5. Obblighi connessi con l'esercizio dell'attività.**

1. Gli enti e i privati responsabili di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi hanno l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le scadenze temporali che sono indicate dal comando nel certificato di prevenzione o all'atto del rilascio della ricevuta a seguito della dichiarazione di cui all'articolo 3, comma 5.

Essi provvedono, in particolare, ad assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio.

2. I controlli, le verifiche, gli interventi di manutenzione, l'informazione e la formazione del personale, che vengono effettuati, devono essere annotati in un apposito registro a cura dei responsabili dell'attività. Tale registro deve essere mantenuto aggiornato e reso disponibile ai fini dei controlli di competenza del comando.

3. Ogni modifica delle strutture o degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio dell'attività, che comportano una alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, obbliga l'interessato ad avviare nuovamente le procedure previste dagli articoli 2 e 3 del presente regolamento.

## **Art. 6. Procedimento di deroga.**

1. Qualora gli insediamenti o gli impianti sottoposti a controllo di prevenzione incendi e le attività in essi svolte presentino caratteristiche tali da non consentire l'integrale osservanza della normativa vigente, gli interessati, secondo le modalità stabilite dal decreto di cui all'articolo 1, comma 5, possono presentare al comando domanda motivata per la deroga al rispetto delle condizioni prescritte.

2. Il comando esamina la domanda e, con proprio motivato parere, la trasmette entro trenta giorni dal ricevimento, all'ispettorato regionale dei vigili del fuoco. L'ispettore regionale, sentito il comitato tecnico regionale di prevenzione incendi, di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 577, si pronuncia entro sessanta giorni dalla ricezione, dandone contestuale comunicazione al comando ed al richiedente.

L'ispettore regionale dei vigili del fuoco trasmette ai competenti organi tecnici centrali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco i dati inerenti alle deroghe esaminate per la costituzione di una banca dati, da utilizzare per garantire i necessari indirizzi e l'uniformità applicativa nei procedimenti di deroga.

## **Art. 7. Nulla osta provvisorio.**

1. I soggetti che hanno ottenuto il nulla osta provvisorio per le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 dicembre 1984, n. 818, sono tenuti all'osservanza delle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi indicate nel decreto del Ministro dell'interno 8 marzo 1985, nonché all'osservanza degli obblighi di cui all'articolo 5 del presente regolamento.

Il nulla osta provvisorio consente l'esercizio dell'attività ai soli fini antincendio, salvo l'adempimento agli obblighi previsti dalla normativa in materia di prevenzione incendi, ivi compresi gli obblighi conseguenti alle modifiche degli impianti e costruzioni esistenti nonché quelli previsti nei casi richiamati all'articolo 4, comma secondo, della legge 26 luglio 1965, n. 966, nei termini stabiliti dalle specifiche direttive emanate dal Ministero dell'interno per singole attività o gruppi di attività di cui all'allegato al decreto del Ministro dell'interno 16 febbraio 1982. Tali direttive, ove non già emanate, devono essere adottate entro tre anni dall'emanazione del presente regolamento.

## **Art. 8. Norme transitorie.**

1. Alle domande presentate ai comandi prima della data di entrata in vigore del presente regolamento, ai fini della acquisizione di pareri su progetti, di certificazioni di prevenzione incendi, di autorizzazioni in deroga e per le quali alla stessa data non si sia ancora provveduto, si applica la disciplina del presente regolamento. In tali casi si intende per data di presentazione della domanda quella dell'entrata in vigore dello stesso regolamento o quella di trasmissione di documentazione aggiuntiva, ove necessaria, richiesta dal comando.

## **Art. 9. Abrogazioni.**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le seguenti norme:  
a) articoli 10, comma quinto; 11, comma primo, lettera d); 15, comma primo, numero 5); 21 del decreto del Presidente della Repubblica 29 luglio 1982, n. 577;  
b) articoli 2, commi quinto, sesto, settimo, ottavo; e 4 della legge 7 dicembre 1984, n. 818.

## **Art. 10. Entrata in vigore.**

1. Il presente regolamento entra in vigore il sessantesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

## Bibliografia

- E. CONTI, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino*, Roma, 1965.
- E. REPETTI, *Dizionario geografico fisico storico della Toscana*, Firenze, 1833.
- G. BOCCACCIO, *Decameron*, a cura di Antonio Enzo Quaglio, Milano, 1976.
- G. CAROCCI, *I dintorni di Firenze, volume 1, sulla sinistra dell'Arno*, Roma, 1968.
- G. CHERUBINI, *La mezzadria toscana delle origini*, in *Contadini e proprietari nella Toscana moderna. Atti del convegno di studi in onore di Giorgio Giorgetti*, Volume 1, Milano, 1979.
- G. VILLANI, *Nuova cronica* a cura di Giuseppe Porta, Varese, 1991.
- G. PINTO, *La Toscana nel tardo medio Evo. Ambiente, economia rurale, società*, Firenze, 1982.
- J. PLESNER, *Una rivoluzione stradale del Duecento*, Firenze, 1979.
- M. VAIANI, *Villa Permolli di Tomerello, Recupero e conservazione di un edificio storico della campagna toscana. L'Hotel Granducato*, Firenze, 2007.
- M.S. MAZZI - S. RAVEGGI, *Gli uomini e le cose nelle campagne fiorentine del Quattrocento*, Firenze, 1983.
- Nuovo Regolamento di prevenzione incendi (decreto del Ministro dell'interno 16 febbraio 1982).
- Norme in materia di requisiti igienico-sanitari delle strutture ricettive (legge della Regione Toscana 21 dicembre 1994, n.102).