



IL TESORO DA SALVARE

VIA AL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

VAL DI CHIANA, IL CHECK UP

CIRCA IL 40 PER CENTO DELLE LEOPOLDINE NON È UTILIZZATO. IL 20% SONO DI AZIENDE AGRICOLE, IL 65% SONO DI PROPRIETÀ DI PERSONE

FRANCESCA BASANIERI

«L'AUSPICIO È CHE VENGANO RECUPERATE NON SOLO PER IL TURISMO O PER LA RESIDENZIALITÀ MA ANCHE PER LO SVILUPPO ECONOMICO DEL NOSTRO TERRITORIO»

BONIFICHE FERRARESI

CHI HA SCELTO DI SCOMMETTERE SULLE LEOPOLDINE È LA SOCIETÀ BONIFICHE FERRARESI: A SETTEMBRE SCORSO LA PRIMA RISTRUTTURAZIONE COSTATA NOVE MILIONI

L'EMERGENZA

Dei 400 edifici analizzati, 220 sono di pregio architettonico. Metà sono in pessime condizioni

CON l'obiettivo di incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana, la **Regione Toscana** ha sottoscritto un protocollo di intesa con i Comuni interessati dell'ambito, ovvero Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Fojano della Chiana, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, Sinalunga, Torrita di Siena. Nel 2017 sono stati assegnati i contributi al Comune di Cortona, in qualità di capofila, per la realizzazione

di uno studio di fattibilità finalizzato ad un progetto di paesaggio. Il protocollo ha costituito così l'inizio di un lavoro di valorizzazione e recupero di un'intera zona, caratterizzata da un affascinante paesaggio rurale che deriva dalla bonifica e che quindi comprende una serie di manufatti di valore storico-architettonico: ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli, chiuse.

E ANCORA: i resti del settecentesco argine di separazione fra i bacini di Tevere e Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii castiglionesi, la Chiesa dei Monaci, i numerosi ponti di

ferro ottocenteschi tipo zorès, così come i caselli idraulici, e i manufatti di immissione. Nel protocollo i Comuni si sono impegnati anche ad ampliare gli usi ammissibili delle Leopoldine. Accanto alla funzione agricola (multifunzionalità, agriturismo, residenze agricole per i giovani imprenditori, e



così via), saranno ammesse, infatti, quella residenziale, le attività e i servizi legati alla promozione del territorio, le attività legate al settore terziario, come servizi ed uffici, oltre a funzioni turistico-ricettive ed edilizia sociale. Lo studio di fattibilità relativo al progetto di paesaggio delle 'Leopoldine in Val di Chiana' si configura come un progetto attuativo del Pit, Piano di indirizzo territoriale, e relativa integrazione paesaggistica, approvato con la delibera di consiglio regionale 37 del 27 marzo 2015.

E' GIÀ STATO consegnato e si compone di tre parti. La prima è di inquadramento territoriale e socio economico delle Leopoldine e del territorio della bonifica della Val di Chiana. La seconda parte contiene le schede di sintesi delle Leopoldine, l'analisi delle potenzialità territoriali in chiave di promozione e marketing, la lettura, l'interpretazione del paesaggio e la valutazione dell'evoluzione del paesaggio agrario dagli anni 50 ad oggi. La terza e ultima parte è il capitolo progettuale, nel quale vengono definite le linee guida e le modalità di intervento sulle Leopoldine, l'individuazione delle possibili fonti di finanziamento e di strumenti operativi per la sostenibilità economica, gli interventi di marketing territoriale comprensivi di logo e grafica coordinata. Allo stato attuale sul territorio sono stati analizzati complessivamente 400 edifici, di cui 220 di tipologia A, ovvero di maggior pregio architettonico, tipologico e testimoniale. Circa la metà degli immobili sono risultati in buono o ottimo stato, mentre l'altra metà versa in mediocri o pessime condizioni. Tra questi circa il 20% è rudere. In linea con lo stato di conservazione, circa il 45% delle Leopoldine è utilizzato e il 40% non è utilizzato. Il 35% della destinazione d'uso degli edifici è residenziale, il 30% agricola, il 10% di tipo ricettivo-ricreativa. La destinazione di zona prevalente è però quella agricola, dove ricadono circa l'80% degli edifici, mentre poco più del 10% è in zona residenziale o centro storico. Da evidenziare, comunque, che del 12% degli edifici non è stato possibile determinare la destinazione di zona. Infine, le Leopoldine sono di proprietà di persone fisiche per circa il 65% e di aziende agricole per circa il 20%. Per il 90% la proprietà è unitaria e solo per il 10% frazionata.



Ville, case coloniche e fattorie granducali

Il sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana, fatto di ville, fattorie e case coloniche 'Leopoldine', realizzate secondo criteri architettonici definiti dal granduca Pietro Leopoldo per garantire alle famiglie dei coloni abitazioni adeguate e salubri, rappresenta una caratteristica della Val di Chiana. Con il termine 'Leopoldina' viene intesa una precisa tipologia di casa colonica: edificio a blocco isolato, tetto a padiglione, portico, loggia e colombaia, con rustico al piano terreno a abitazione al primo. Furono costruite nel corso della bonifica e sfruttamento agricolo della Val di Chiana, da metà del '700 fino a metà dell'800. La bonifica iniziata già dalla metà del '600 fu portata avanti con la costruzione sui due lati del Canale maestro della Piana di 13 Fattorie comprendenti ciascuna una Villa Fattoria principale e diverse case coloniche (in tutto ne sono state censite 322) con il relativo podere.

