

MASSIMO TAVANTI  
Architetto

---

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**  
**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

**ART.135 comma 2, lettera C) L.R.T. 65/2014**

**OGGETTO** : LAVORI DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA E DI ALCUNI SOLAI SU IMMOBILI ESISTENTI POSTI IN COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI (AR) LOCALITA' " IL POGGIALE " (N.C.E.U. Sez. A Fog. 20 particella 108)-

**PROPRIETA'** : **FRATERNITA DEI LAICI** – Azienda Pubblica di Servizi alla persona -  
Via Vasari,6 – 52100 AREZZO



**RELAZIONE STORICA DEFINITIVA**

**Storia della casa da lavoratore in Toscana**

**Storia de IL POGGIALE**

**Storia della Famiglia Occhini**

## RELAZIONE STORICA

### 1. Le Case Leopoldine da Lavoratore in Toscana

Sotto il Granducato Toscano di Pietro Leopoldo l'agricoltura si pone al centro della modernizzazione del Granducato ed è vista in un'ottica illuministica. S'impone quindi un'ottica di razionalizzazione e di utilizzo di metodi scientifici nella conduzione dei poderi e delle tenute. A partire dall'inchiesta del 1766 che evidenziò le condizioni miserrime nelle quali vivevano le famiglie contadine in genere e il grave stato di arretratezza in cui sono i lavori nei campi, si ritenne che non fossero più rimandabili quelle ristrutturazioni che trovavano la loro fonte culturale ed ideologica nella Accademia dei Georgofili.

Quindi furono avviate molte bonifiche di terreni, furono appoderate nuove terre dopo disboscamento, si dette sviluppo alla mezzadria come tecnica di conduzione, ma soprattutto si dette impulso alla costruzione di un nuovo tipo di case che furono chiamate "da lavoratore", la cui tipologia viene codificata nel 1770 nel libro dell'Ingegnere Granducale Ferdinando Morozzi di Colle Val D'Elsa.

Da allora la casa deve essere al centro del podere, in luogo dotato di acqua comoda e sana, deve avere la loggia o portico coperto. La loggia superiore sarà sfruttata per i lavori in tempo di pioggia. Ci deve essere la stanza del telaio per le donne. Al pian terreno, oltre alla grande cucina con il camino, ci devono essere le stalle per gli animali, una per ogni genere di bestiame. Al piano superiore le camere per le famiglie. Oltre ai servizi: il forno, il pozzo, la tinaia, la cantina, il granaio, il fienile, la "coperta" per il baroccio, il gallinaio; è prevista nel luogo più alto della casa e sollevata da essa a guisa di torricella anche la colombaia, che le caratterizza, per l'allevamento dei piccioni.

### 2. STORIA DEGLI EDIFICI COSTITUENTI IL TOPONIMO "IL POGGIALE"

Il casolare "Il Poggiale" è rappresentativo, nel suo insieme, di un esempio di architettura rurale dei secoli XVIII-XIX.

Il complesso è situato nella parte nord-ovest del territorio comunale di Castiglion Fibocchi, a circa due chilometri dal centro abitato, all'interno di un ampio podere.

La loro esistenza è attestata con certezza dal cartoncino di frazionamento del 1847<sup>1</sup> ove i due fabbricati sono identificati dall'appezzamento n. 271 .

Si presume che la loro realizzazione sia determinata da un consistente incremento produttivo del podere ed un crescente fabbisogno di mano d'opera, imputabili sia ad un eventuale ampliamento delle aree coltivate (facilmente rilevabile attraverso un confronto tra la consistenza

---

<sup>1</sup> A.S.A. Catasto Lorente, Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, cartoncino di frazionamento n. 7 scala 1:500, anno di riferimento 1847, arrotto n. 35

del podere nel periodo compreso tra il 1845-1850, e quella indicata nel 1824<sup>2</sup>, che all'introduzione di nuove colture e tecniche produttive.

Contrariamente a quanto verificatosi nei decenni precedenti, in cui più volte erano stati attuati modesti interventi, volti ad adattare la struttura edilizia preesistente alle mutate esigenze del podere, nel 1847 vennero realizzati una nuova casa colonica ed un annesso, in grado di offrire ampie stalle, nuovi magazzini per la conservazione dei prodotti agricoli ed una nuova abitazione, capace di accogliere un secondo nucleo familiare.

Il Casale, sino alla sua cessione alla Fraternita dei Laici è appartenuto a più rami della famiglia Occhini, tra l'altro proprietari di numerosi altri immobili situati nel comune di Castiglion Fibocchi, tra cui la prestigiosa Villa-fattoria omonima, situata nel borgo di Santa Croce.

Detti interventi vanno ricondotti ad un profondo interesse del proprietario, Giovan Battista Occhini, verso lo sviluppo e la razionalizzazione dell'attività agricola. A lui infatti sarebbero imputabili una serie di migliorie apportate anche ad altre proprietà nel medesimo periodo.

Nella documentazione catastale dell'epoca<sup>3</sup> si rilevano infatti numerosi arroti e volture che relativamente alla famiglia Occhini, documentano l'acquisto di terreni, la realizzazione di nuovi fabbricati rurali e pertinenze esterne, nonché modifiche e dei tracciati di alcune strade poste all'interno dei loro poderi.

Il figlio, Giovan Battista, fu il più attento alla questione agraria, dando inizio nel 1844 a consistenti interventi di miglioria nei poderi e nelle case coloniche di sua proprietà, tra cui gli edifici oggetto del nostro intervento.

Giovan Battista, morto nel 1857, lasciò l'eredità ai nipoti Luigi e Santi Occhini, sotto le quali gestioni il Poggiale fu diviso, nel 1893<sup>4</sup>(4), in due proprietà: la casa a sviluppo longitudinale a Luigi, la Leopoldina e il fienile a Santi.

Nel 1916 Luigi morì e nel 1922, dopo la morte di Santi, la proprietà tornò ad essere unica e furono assegnati i beni dello zio ai nipoti Pier Lodovico e Giovan Battista.

Giovan Battista restò proprietario fino alla sua morte, avvenuta nel 1964.

Il casale il Poggiale attualmente è in possesso della Fraternita dei Laici, ente di assistenza benefica e promozione culturale della città di Arezzo.

Nel 1964, la Fraternita fu infatti designata erede universale dell'ingente patrimonio del conte Giovan Battista Occhini, ai fini dell'istituzione, presso il comune di Castiglion Fibocchi, di una fondazione che avrebbe dovuto perseguire finalità ed iniziative di carattere sociale e culturale.

---

<sup>2</sup> A.S.A. Catasto Lorente, Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, tavola indicativa dei proprietari e delle rispettive proprietà; campione n. 2 carta n. 271; supplemento al campione n. 3, carte 225, 252, 253; supplemento al campione n. 4, carte 240 e 339.

<sup>3</sup> *ibidem*

<sup>4</sup> A.S.A. , C.L. Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, supplemento al campione n.7 carta 1264, indicazione di Voltura per atto del Notaio Vestri di Montevarchi, registrato il 30 settembre 1993; A.N.D.A. atto di divisione, redatto il 12 Ottobre 1893 dal Dott. Antonio Vestri, notaio in Montevarchi, repertorio n. 1050, del fascicolo n. 3030.

### 3. STORIA DELLA FAMIGLIA OCCHINI

Attorno alla metà del '600, tra le varie famiglie locali di proprietari terrieri inizia ad emergere quella degli Occhini, divisa in più rami originari di Gello Biscardo e Castiglion Fibocchi.

Verso la fine del secolo, a seguito di importanti cariche pubbliche ricoperte da Antonio, Francesco ed Andrea Occhini, più volte eletti camerlenghi di Castiglion Fibocchi, la famiglia iniziò la sua progressiva affermazione sociale. (Agnelli Foschi Frati Tregghini – “Gli archivi preunitari dei comuni di Laterina e Castiglion Fibocchi, Arezzo” 1988, pp 279-281).

Proprio ad Andrea è da ascrivere la realizzazione di alcuni fabbricati colonici nei pressi della Setteponti, nonché della “casa da signore” (Villa Occhini) posta all’interno del paese (Scheda C allegata a catalogo n. 09700360614 della S.B.A.A.A.S. Ar, anno 1992, curata dall’Arch. Giampaolo Trotta, relativi ad alcuni immobili della famiglia Occhini). Alla sua morte, avvenuta nel 1719, le sue proprietà furono affidate ai figli Andrea “Junior” e Santi Maria e successivamente nel 1753 ai nipoti: il reverendo Francesco, Antonio, Giovacchino e Giuseppe Occhini.

I primi importanti lavori furono avviati alla fine del '700 da Giuseppe Occhini, infatti verso la fine del secolo, su iniziativa di Giuseppe, furono effettuati una serie di lavori di ampliamento e riadattamento della Villa-fattoria posta all’interno del borgo, e verosimilmente, nei fabbricati colonici situati lungo la Setteponti.

Nel frattempo, altre proprietà nei pressi del paese, erano state acquisite da un altro ramo degli Occhini, rappresentato da Giovan Battista, Lorenzo e Pietro di Santi.

Agli inizi dell’Ottocento, a seguito del matrimonio di Luigi e Giuseppa Maria (rispettivamente figli di Giovan Battista e Giuseppe Occhini), alcuni poderi e la villa-fattoria posta in paese, sino ad allora appartenuti a due distinti rami della famiglia, vennero riuniti in un’unica proprietà (A.S.F: Decime Granducali, Campione dell’estimo del Comune di Castiglion Fibocchi, arroti di voltore 1785 – 1800).

Nel 1813, al seguito del tumultuoso periodo napoleonico, gli Occhini, per motivi di sicurezza, si trasferirono ad Arezzo. L’anno successivo alla morte di Santi, gli immobili di sua proprietà furono ereditati dai figli Giovan Battista, Pietro e Teresa.

Nel 1820 Giovan Battista fece ritorno presso Castiglion Fibocchi, ove fu eletto gonfaloniere, carica che rivestì per cinque mandati (Agnelli Foschi Frati Tregghini – Gli archivi preunitari dei comuni di Laterina e Castiglion Fibocchi, Arezzo 1988, pp 279-281)

Nonostante le importanti cariche pubbliche, cui più volte furono insigniti i membri della famiglia, il loro prestigio fu oggetto di una rapida ascesa soltanto dopo il conferimento del titolo comitale, rilasciato a Luigi, alla moglie e ai nipoti Pietro e Giovan Battista, dal duca Leopoldo II° con rescritto del 26 agosto 1825 (Scheda C allegata a catalogo n. 09700360614 della S.B.A.A.A.S. Ar, anno 1992, curata dall’Arch. Giampaolo Trotta, relativi ad alcuni immobili della famiglia Occhini; Gustavo Mancini, Necrologia del Cav. Giovan Battista Occhini Arezzo 1857, p.7)

Alla morte di Luigi avvenuta nel 1833 i suoi beni furono ereditati dai giovani nipoti Pietro e Giovan Battista; quest’ultimo, particolarmente attento alla “questione agraria”, nel 1844 diede inizio a consistenti interventi di miglìoria nei poderi e nelle case coloniche di sua proprietà, tra cui l’edificio a sviluppo longitudinale situato presso il Poggiale (Scheda C allegata a catalogo n. 09700360614 della S.B.A.A.A.S. Ar, anno 1992, curata dall’Arch. Giampaolo Trotta, relativi ad alcuni immobili della famiglia Occhini.)

Nel 1857, alla morte di Giovan Battista, la sua quota di proprietà, fu ceduta ai nipoti Luigi e Santi Occhini (figli di Pietro); era infatti precisa la volontà del defunto che questi avessero portato a compimento quella serie di miglitorie, da lui già intraprese nella tenuta di Castiglion Fibocchi .

Nel 1893 il casale venne diviso in due proprietà distinte (A.S.A. , C.L. Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, supplemento al campione n.7 carta 1264, indicazione di Voltura per atto del Notaio Vestri di Montevarchi, registrato il 30 settembre 1893; A.N.D.A. atto di divisione, redatto il 12 Ottobre 1893 dal Dott. Antonio Vestri, notaio in Montevarchi, repertorio n. 1050, del fascicolo n. 3030): la casa a sviluppo longitudinale (Poggiale II°) fu assegnata a Luigi, mentre l'appezzamento costituito dalla Leopoldina (Poggiale I°) e dal fienile adiacente andò a Santi Occhini (a seguito di questa separazione, probabilmente fu realizzata l'attuale strada di accesso alla Leopoldina, collegata alla Setteponti).

Con la morte di Luigi, avvenuta nel 1916, le sue proprietà furono ereditate dai figli Pier Lodovico e Giovan Battista Occhini (A.N.D.A verbale di pubblicazione di testamento olografico redatto in data 15 marzo 1916 dal Dott. Antonio Cantucci, notaio in Arezzo, repertorio n. 1638 del fascicolo n. 714)

Ad essi nel 1922, furono inoltre assegnati i beni del defunto zio Santi (A.N.D.A verbale di pubblicazione di testamento olografico redatto in data 14 novembre 1922 dal Dott. Antonio Cantucci, notaio in Arezzo, repertorio n. 3691 del fascicolo n. 2045) con la conseguente riunificazione del Poggiale in un'unica proprietà.

Nel 1925, in seguito alla divisione dei beni ereditati (A.N.D.A. atto di divisione, redatto in data 18 settembre 1925 dal Dott. Carlo Dini, notaio in Arezzo, repertorio n. 3970 del fascicolo n. 2021), la tenuta in località il Poggiale fu assegnata a Giovan Battista, che ne restò proprietario sino alla morte avvenuta nel 1964.

- 
- A.S.A. Catasto Loreense, Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, cartoncino di frazionamento n. 7 scala 1:500, anno di riferimento 1847, arrotto n. 35
  - A.S.A. Catasto Loreense, Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, tavola indicativa dei proprietari e delle rispettive proprietà; campione n. 2 carta n. 271; supplemento al campione n. 3, carte 225, 252, 253; supplemento al campione n. 4, carte 240 e 339.
  - A.S.A. , C.L. Comunità dei due comuni distrettuali di Laterina, Sezione D di Romitorio e Pieve S. Quirico, supplemento al campione n.7 carta 1264, indicazione di Voltura per atto del Notaio Vestri di Montevarchi, registrato il 30 settembre 1893; A.N.D.A. atto di divisione, redatto il 12 Ottobre 1893 dal Dott. Antonio Vestri, notaio in Montevarchi, repertorio n. 1050, del fascicolo n. 3030.